

Troyes

TROYES CHAMPAGNE MÉTROPOLE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Procédure de révision allégée n°2
Ville de Troyes

Procédure de suppression des plans communaux d'alignement

POURQUOI FAIRE UNE RÉVISION ALLEGÉE ?

Le lancement de cette procédure permettra de corriger l'identification d'un fond de parcelle au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, qui était avant la modification du PLU, réservé au projet de construction d'une maison individuelle.

Objet de cette révision allégée : la réduction de la protection du fond de parcelle, couvrant actuellement à 92%, sera ramenée à 75% de ladite parcelle.

Une enquête publique conjointe sera diligentée à l'occasion de cette procédure pour intégrer la suppression des plans d'alignements sur les axes communautaires sur le territoire de la ville de Troyes.

Ainsi, deux points sont présentés :

1- révision allégée du PLU : elle concerne la planche N°5 du règlement graphique ainsi qu'une notice descriptive de la révision allégée dans le rapport de présentation afin de garder un historique des procédures.

2- suppression des plans d'alignement de Troyes Champagne Métropole sur le territoire de Troyes : mise à jour des annexes du PLU

Procédure de Révision allégée n°2
PLU – Ville de Troyes

CONTEXTE

Le Conseil communautaire de Troyes Champagne Métropole a approuvé la dernière modification n°9 du PLU de la Ville de Troyes le 3 avril 2025.

Engagée en 2023 par la ville de Troyes, ce dossier contenait plusieurs modifications, dont la mise en compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (ScoT), la protection des ilots de fraicheurs par le repérage d'espaces verts remarquables (article L 151-19 du Code de l'urbanisme) et quelques ajustements graphiques ou réglementaires

Cependant, certains repérages graphiques de cœurs verts sur plusieurs secteurs géographiques ont été étendus à des zones qui ne nécessitaient pas d'être repérées.

Ainsi, par délibération du Conseil communautaire de Troyes Champagne Métropole du 18 décembre 2025, une révision allégée du PLU de la Ville de Troyes a été engagée afin de réduire un espace de fond de jardin trop étendu et ayant fait l'objet d'un pré-programme (certificat d'urbanisme)

Cette révision allégée donnera lieu à une concertation du public, à un arrêt du projet par le Conseil communautaire, à une réunion d'examen conjointe et de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe), puis à une enquête publique d'un mois. À l'issue de cette enquête, et après prise en compte des conclusions du commissaire enquêteur, le dossier sera soumis à l'approbation du Conseil communautaire.

UNE RÉVISION ALLÉGÉE – RAPPEL DE LA LÉGISLATION

Livre Ier : Réglementation de l'urbanisme (Articles L101-1 à L175-1) Titre V : Plan local d'urbanisme (Articles L151-1 à L154-4)

Chapitre III : Procédure d'élaboration, d'évaluation et d'évolution du plan local d'urbanisme (Articles L153-1 à L153-60)

Section 5 : Révision du plan local d'urbanisme (Articles L153-31 à L153-35)

Article L153-34 Abrogé par LOI n°2025-1129 du 26 novembre 2025 - art. 1 (V) Modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 9

Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :

1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;

4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint.

PRÉSENTATION DE LA RÉVISION ALLÉGÉE

Dans le secteur de la Pielle, une parcelle qui devait faire l'objet d'un découpage d'un lot à bâtir (antérieurement à la modification du PLU) a été identifiée en cœur vert à 92%.

Le long d'un cours d'eau (l'Abreuvoir de la Pielle), cette protection remet en cause la constructibilité d'une maison individuelle, ce point n'avait pas été soulevé à l'occasion de l'enquête publique lancée du 15 janvier au 15 février 2025.

Sans remettre en cause l'objectif de préservation du fond de parcelle (cf. plan joint), une réduction de la protection en profondeur est proposée et par conséquent, la protection de qui couvre 92% de la parcelle serait réduire à 75%.

Cette réduction ne remet pas en cause le principe d'identification de cette parcelle nichée dans les méandres de ce cours d'eau (cf. plan et photos).

La parcelle AR 849 offre un paysage exceptionnel en bordure du cours d'eau. La révision allégée maintient cette qualité. Elle conserve sa valeur paysagère et demeure inscrite et protégée dans la continuité paysagère du quartier.

RAPPEL DE LA RÉGLEMENTATION ÉCRITE CONCERNANT LES ESPACES REPÉRÉS PAR L'ARTICLE L151-19 ET LES COURS D'EAU

Article DC12 – Obligations imposées aux constructions et aménagements, en matière de performances environnementales

12.1 Les secteurs repérés au règlement graphique par « Jardins et cœurs d'ilot », « Parcs et jardins » et « Continuité écologique » sont soumis aux dispositions spécifiques définies par l'article L151-19 CU.

Au-delà d'une bande de 5 mètres des façades de constructions :

➢ les espaces repérés doivent être perméables,

➢ il ne sera autorisé aucune construction ou extension, ou création d'aires de stationnement ou d'accès, à l'exception des cas ci-après :

- voie d'accès à des constructions, lorsqu'aucune autre solution technique n'est possible
- piscine découverte
- abri de jardin d'une surface au sol maximale de 10 m² (un abri par unité foncière)
- aménagement de stationnement léger (evergreen…), dans la limite de 10% de la surface du jardin protégé sur la parcelle, sous réserve d'une compensation paysagère (toitures végétalisées, jardins…).
- aires de jeux ou de sport en herbe (bitume ou matériaux durs interdits)
- les extensions des constructions existantes ne dépassant pas 20 m² au sol

RAPPEL DE LA RÉGLEMENTATION ÉCRITE CONCERNANT LES ESPACES REPÉRÉS PAR L'ARTICLE L151-19 ET LES COURS D'EAU

ARTICLE UCB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION ET EMPRISES PUBLIQUES.

4) Un recul différent pourra être admis ou imposé :

- Pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, poste de transformation, abri voyageur, pylône, antenne liée aux réseaux collectifs…).
- Pour les extensions des constructions existantes, non implantées à l'alignement.
- Pour les annexes aux constructions existantes (garage en fond de parcelle…).
- Pour les constructions et les clôtures à édifier, jusqu'à 7 mètres des rives des cours d'eau, pour assurer notamment leur accès, leur entretien et le maintien de l'ambiance végétale.
- Pour assurer la préservation des plantations, talus et boisements existants.

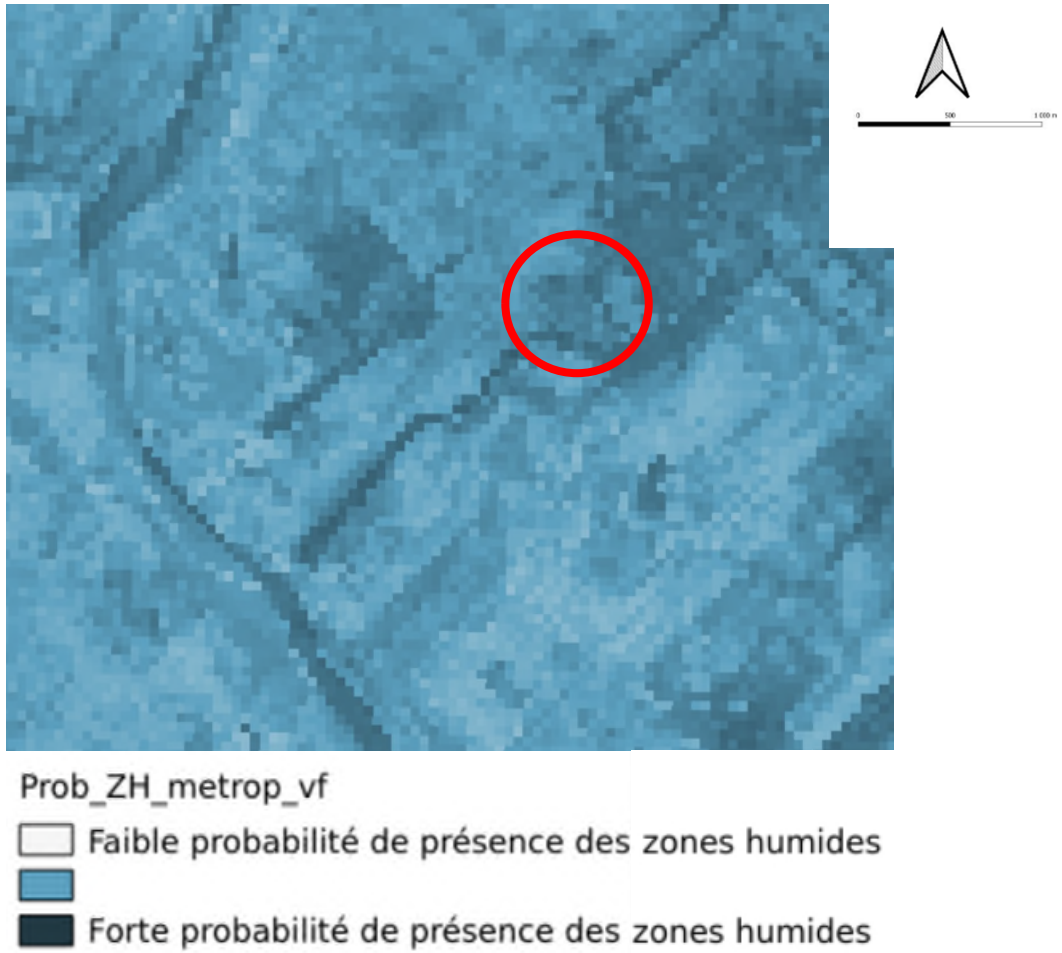
RÉVISION ALLÉGÉE N°2 : SECTEUR ABREUVOIR DE LA PIELLE TROYES

LOCALISATION DE LA ZONE CONCERNÉE

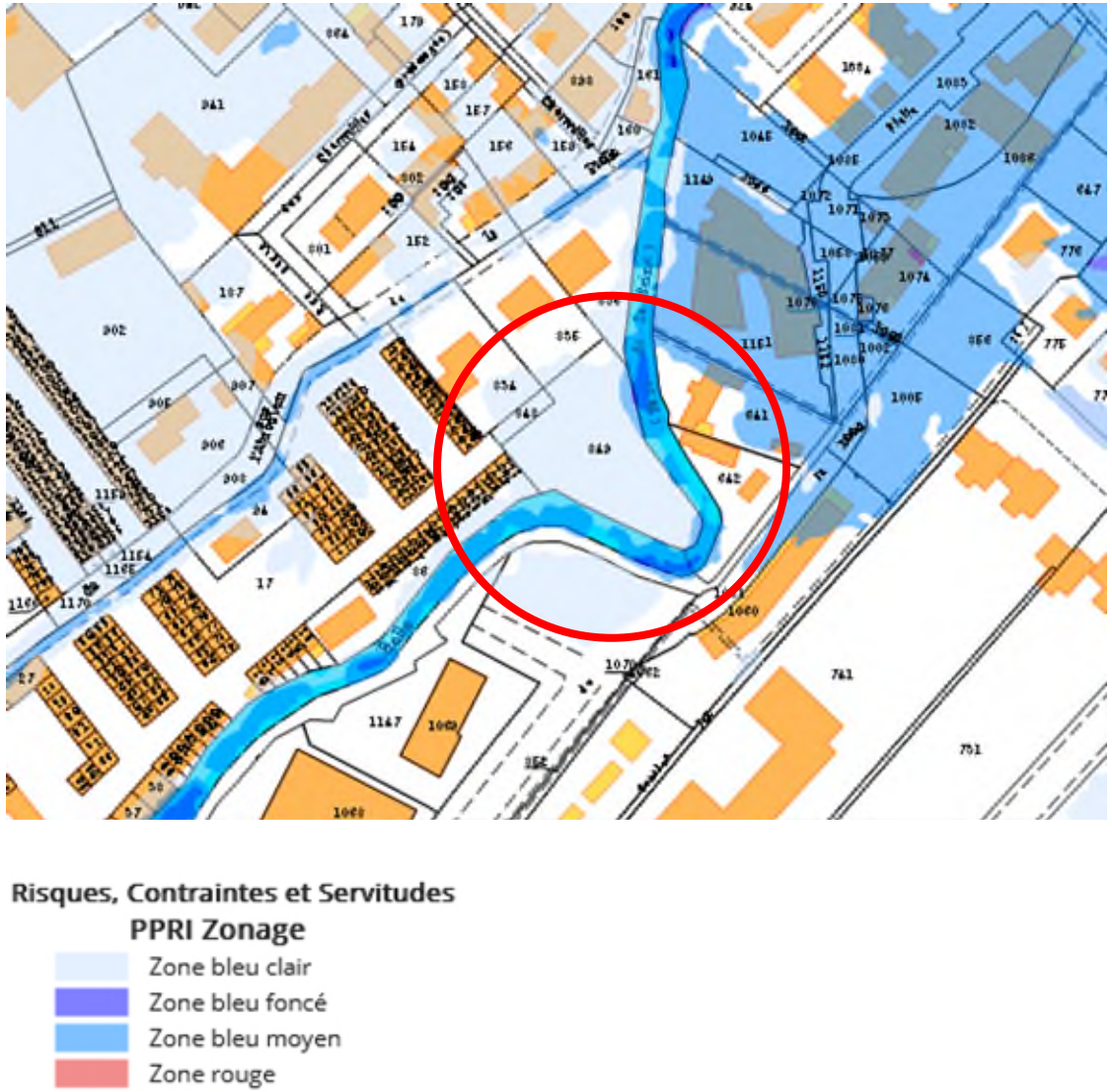


Le secteur rue de la Pielle

RÉVISION ALLÉGÉE N°2 : SECTEUR ABREUVOIR DE LA PIELLE TROYES



Plan des zones humides



Plan de préventions des risques inondation
(PPRI)

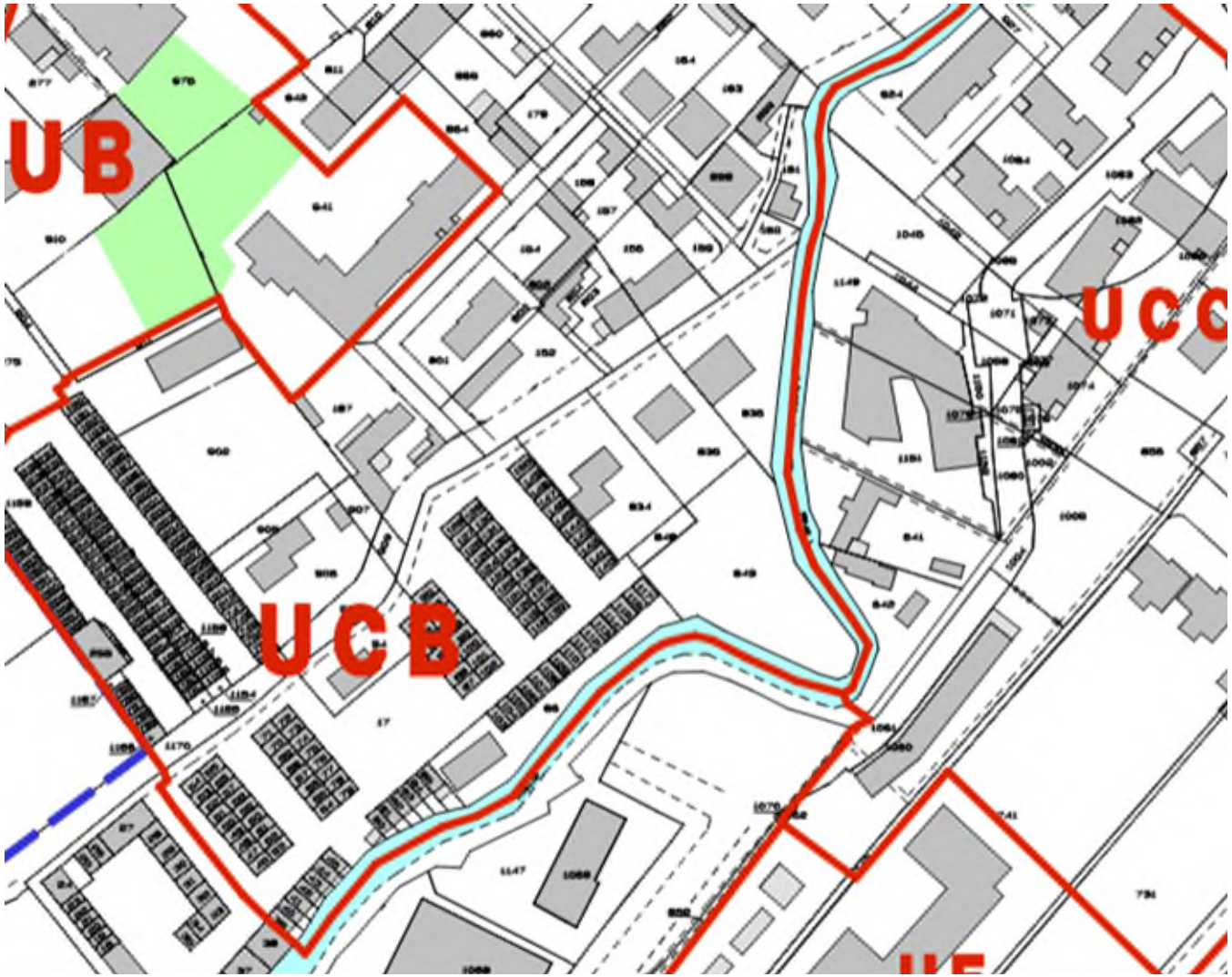
RÉVISION ALLÉGÉE N°2 : SECTEUR ABREUVOIR DE LA PIELLE TROYES

Secteur de la Pielle - la parcelle se situe de l'autre côté du bras d'eau





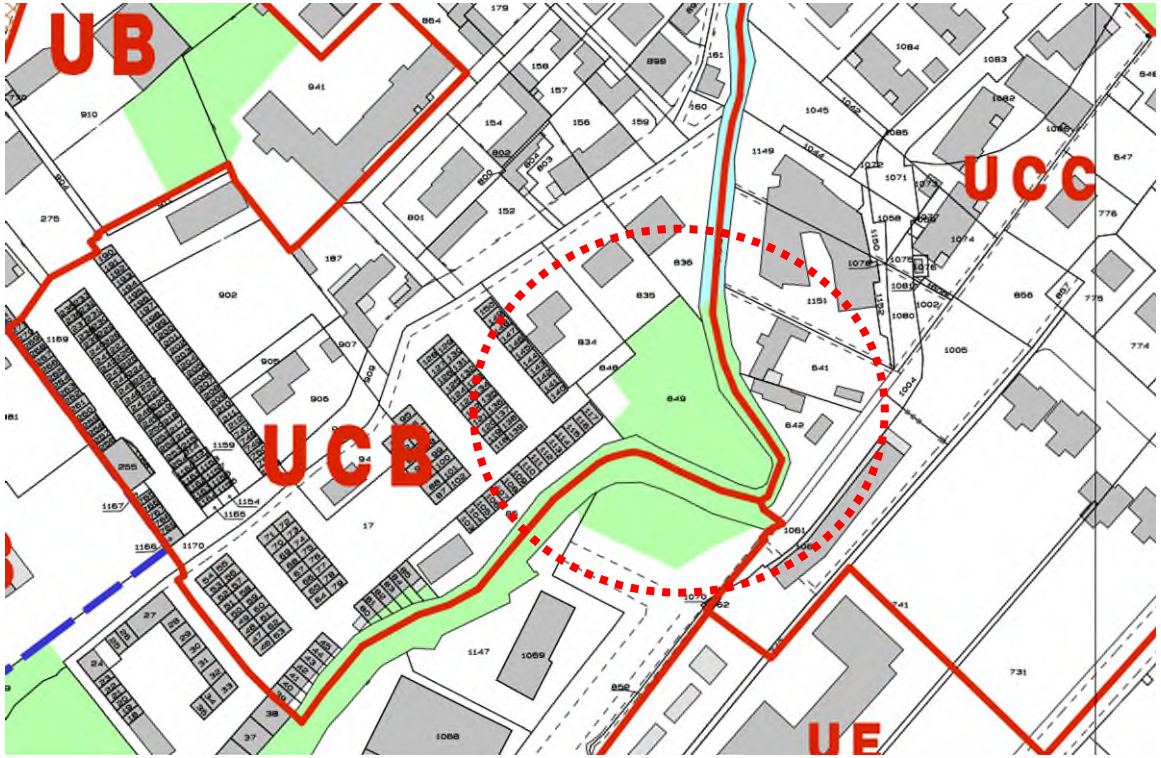
RÉVISION ALLÉGÉE N°2 : SECTEUR ABREUVOIR DE LA PIELLE TROYES



PLU_ Modification simplifiée n°8_2023

Avant la modification n°9

RÉVISION ALLÉGÉE N°2 – Modification du réglement graphique



Etat actuel

PLU_ Modification n°9_2026



Après la correction

PLU_ Révision allégée n°2_2026

Situation actuelle :

- Surface de la parcelle AR 849 **1219m²**
- Surface actuellement protégé en cœur vert **1130m² (92.69%)**

Ajustement à l'occasion de la révision allégée :

- Surface protégée en cœur vert environ : **920 m² (75.47%)**

RÉVISION ALLÉGÉE N°2 – Modification du rapport de présentation

Par délibération de Troyes Champagne métropole du ....., la révision allégée n°2 du PLU a été approuvée pour permettre la construction d'une maison individuelle issue d'un découpage foncier (rue de l'Abreuvoir de la Pielle). Un espace identifié à l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme a été modifié afin de rendre possible ce projet en fond de parcelle, tout en conservant la qualité des espaces naturels identifiés par le PLU le long du cours d'eau.

Compte tenu du fait que la surface impactée est très faible, cette modification ne remet ni en cause la préservation des ilots de fraicheur à l'échelle du quartier (objectif poursuivi par la modification n°9 du PLU en 2025), ni la qualité paysagère et les continuités écologiques au voisinage du cours d'eau.

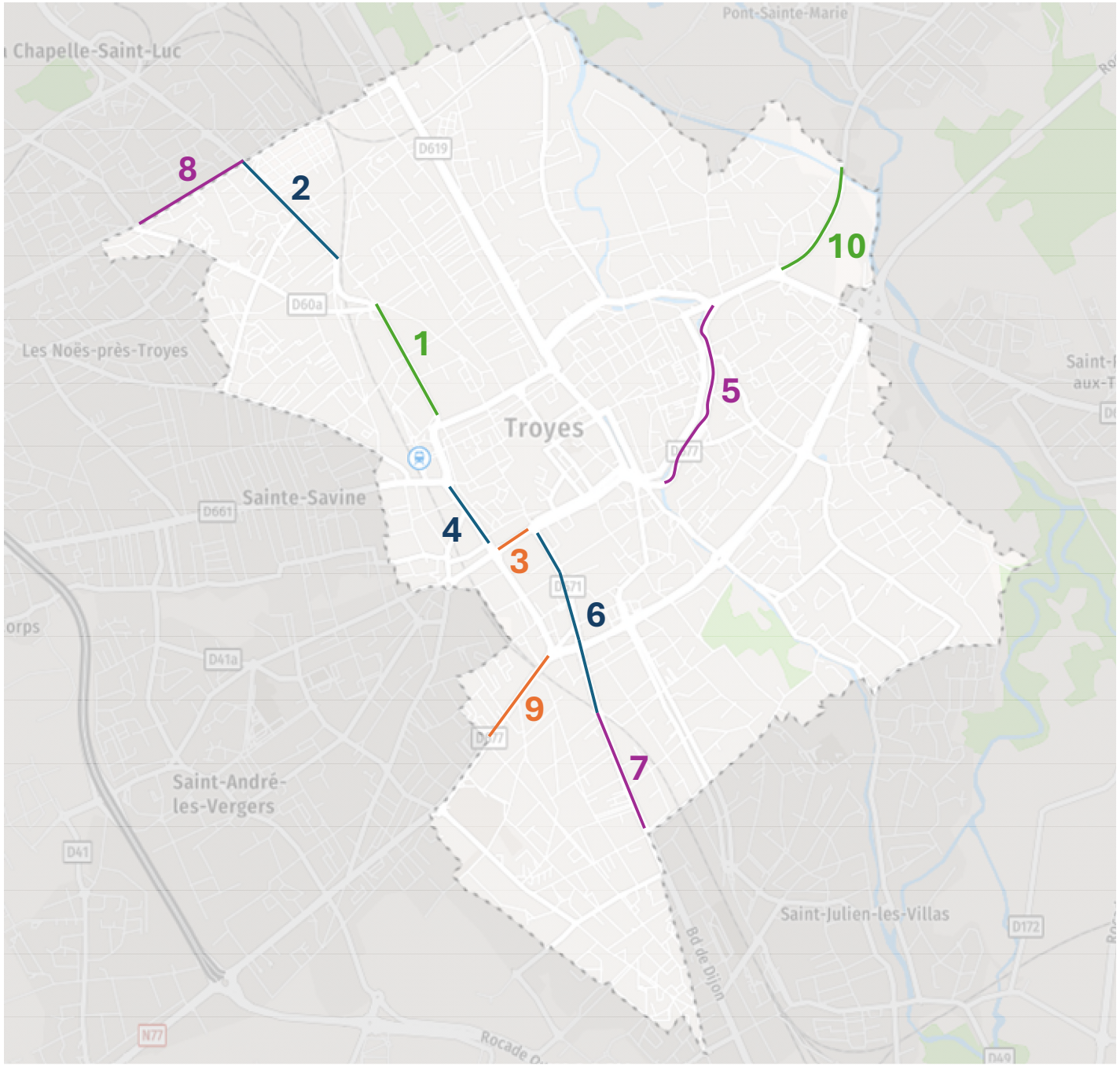
Procédure de suppression des plans communaux d'alignements

LISTE DES AXES COMMUNAUTAIRES À SUPPRIMER

Par délibération du 3 avril 2025, le conseil communautaire a approuvé la suppression des arrêtés d'alignement des axes communautaires qui traversent les territoires communaux. Ces arrêtés d'alignement ne correspondent plus à la manière d'aménager ces voies.

Pour Troyes, il s'agit d'une dizaine d'axes communautaires :

- Avenue Pasteur
- Avenue Général Leclerc
- Boulevard 1er RAM
- Boulevard Victor Hugo
- Mail des Charmilles
- Avenue P. Brossolette
- Rue du Faubourg Croncels
- Rue Général Sarrail (tronçon de la rue des Marots à la rue Salengro)
- Avenue Anatole France (entre la limite St André-les-Vergers au Boulevard Pompidou)
- Rue Robert Schumann



1- Avenue Pasteur
2- Avenue Général Leclerc
3- Boulevard 1er RAM
4- Boulevard Victor Hugo
5- Mail des Charmilles
6- Avenue P. Brossolette
7- Rue du Faubourg Croncels
8- Rue Général Sarrail
9- Avenue Anatole France
10- Rue Robert Schumann