

La séance, présidée par Monsieur le Maire,  
est ouverte à 19h20

OBJET : Plan local d'urbanisme -  
Approbation de la modification n°1

Nombre de membres : 49	
Présents 45	Volants 48
Date de convocation 4 mai 2007	
Date d'affichage 4 mai 2007	

Sont présents :

M. François BAROIN, Maire

MM. BOISSEAU - DEHAUT - DENIS - MANDELLI - MENUET - MORIN - SEBEYRAN Maires Adjoints

Mmes BERTAIL - BERTHELOT - GILLIER - PATELLI - PHILIPPON - LE SAINT Maires Adjoints

MM. ARBONA - BADIE - BOUTIN - BRET - CHERAIN - CHEVALIER - COPEL - DANILO - DE FAUP -  
GALLEY - GONCALVES - GUELER - LAUDE - MALARMEY - MARASSE - MATHIEU - PONTAILLER -  
RAPINAT SUBTIL

Conseillers Municipaux

Mmes ALEXANDRE - COUSU - FREDJ - GAILLOT - GARIGLIO - HELIOT-COURONNE - LE CORRE -  
LEYMBERGER RAMOS - ROUVRE - ROYER - ZAJAC Conseillers Municipaux

Sont excusés et ont donné pouvoir :

- M. THOMAS à M. DEHAUT
- Mme CARVALLO à Mme PHILIPPON
- M. RUDENT à M. MARASSE

Est excusée :

- Mme COLFORT

Le Conseil Municipal choisit comme secrétaire de séance Madame RAMOS

DELIBERATION N°13 - RAPPORTEUR : M. MENUET

Le rapport est adopté à l'unanimité.

Délibération reçue en Préfecture

Le 21 MAI 2007

Publiée et exécutoire

Le 21 MAI 2007

Le Maire-Adjoint Délégué



Elisabeth PHILIPPON

## CONSEIL MUNICIPAL DU 10 MAI 2007

**PLAN LOCAL D'URBANISME  
APPROBATION DE LA MODIFICATION N° 1****Exposé :**

Par délibération du 24 juin 2004, le Conseil Municipal a approuvé le Plan Local d'Urbanisme avec pour objectifs;

- l'amélioration du cadre de vie des habitants,
- le développement cohérent de la ville,
- et la valorisation de l'environnement et des espaces verts.

En 2006, afin d'accompagner les nouveaux projets d'aménagement urbain, il s'est avéré nécessaire de prévoir des modifications :

- Adaptations mineures du règlement du PLU :

Pour toutes les zones, les articles 3, 4, 7, 9, 10, 11 et 12 ont été complétés et modifiés

Certains articles des zones UAA, UAB, UB, UCA, UCB, UE ont été complétés et modifiés :

- Modifications légères du plan de zonage,
- Modifications et suppression d'emplacements réservés,
- Modifications légères de certains périmètres de jardins et de cœurs d'îlots ne remettant pas en cause leur protection pour deux secteurs.

Conformément à la réglementation, le PLU a été soumis pour avis aux personnes publiques associées (Etat, Collectivités publiques...) et une enquête publique s'est déroulée du 12 janvier au 12 février 2007 au cours de laquelle des demandes complémentaires ont été formulées par les habitants.

**Afin de procéder à l'approbation du dossier modificatif du PLU, il est proposé de prendre en compte des demandes formulées par les habitants qui ont reçu un avis favorable de Monsieur le Commissaire-Enquêteur.**

**Suite à l'enquête publique :**

Ces modifications complémentaires sont les suivantes :

- Modification mineure de la protection d'un cœur d'îlot rue Gambetta,
- Classement d'une partie de la zone UCC en zone UE sur les rues Berthelin, Louis le Clerf et de la Marne afin d'accompagner le développement du centre hospitalier,
- Classement d'une partie de la zone UE en zone UCB entre la rue Jean Nesmy et le boulevard Pompidou,

- Redéfinition de la limite de zonage UCC et UCB dans la rue de Verdun.

**Décision :**

**Le Conseil Municipal est invité à :**

- **modifier le dossier PLU pour tenir compte de l'enquête publique**
- **approuver la modification du PLU.**

## Le Conseil Municipal

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu les avis réputés favorables des personnes associées ; services de l'Etat, Conseil Régional de Champagne-Ardenne, le Conseil Général de l'Aube, la Chambre de Commerce et de l'Industrie de l'Aube, la Chambre de Métiers de l'Aube, la Chambre d'Agriculture de l'Aube, la Communauté d'Agglomération de Troyes, les communes limitrophes de Sainte Savine, la Chapelle Saint Luc, de Lavau, de Saint Parres aux Tertres, de Pont Sainte Marie, de Saint Julien lès Villas, de Saint André lès Vergers, Rosières,

Vu l'Ordonnance en date du 1<sup>er</sup> décembre 2006 du Président du Tribunal Administratif de l'Aube désignant Monsieur Jean-Claude L'EVEQUE, Commissaire Enquêteur,

Vu l'arrêté en date du 7 décembre 2006 de Monsieur le Maire de TROYES prescrivant l'ouverture d'une enquête publique portant sur les modifications du Plan Local d'Urbanisme du vendredi 12 janvier 2007 au lundi 12 février 2007,

Vu le rapport de Monsieur le Commissaire Enquêteur, en date du 2 mars 2007 formulant un avis favorable au dossier

Décide :

Article 1 : le dossier de modification du PLU est complété pour tenir compte de la consultation liée à l'enquête publique.

Article 2 : Le PLU modifié de la ville de TROYES, tel qu'il est annexé à la présente, est approuvé.

Article 3 : La délibération devra faire l'objet d'un affichage en Mairie durant 1 mois, d'une mention dans un journal diffusé dans le département et d'une publication au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R 2121-10 du Code Général des Collectivités Territoriales.

La délibération sera exécutoire dès sa transmission en Préfecture de l'Aube. Elle produira ses effets juridiques dès le premier jour de l'accomplissement de l'ensemble de ces formalités.

Article 4 : Le dossier de PLU approuvé peut être consulté du lundi au vendredi à la Direction de l'urbanisme de la Ville de TROYES, Hôtel du Petit Louvre.

Le projet de modificatif du PLU porte sur les points suivants :

1 – Des modifications du règlement seront appliquées à toutes les zones :

- L'article 3 relatif aux conditions de desserte des terrains sera complété par : un accès de moins de 4 m sur un terrain pourra être autorisé pour des changements de destination visant à créer des logements ou dans le cadre d'une extension limitée d'une construction à usage d'habitation,
- L'article 4 relatif à la desserte par les réseaux sera complété par : tout projet de construction ou de réhabilitation de plus de 2 logements devra

bénéficier d'un local pour le tri sélectif de 1m<sup>2</sup> minimum par logement, avec un minimum de 5 m<sup>2</sup>. Pour les commerces, 1m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> et pour les bureaux 1m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de SHON. Une surface différente pourra être imposée pour les dispositifs enterrés,

- L'article 7 relatif à l'implantation des constructions en limite séparative : la règle de recul de 4 mètres ne s'applique pas pour les extensions de faibles surfaces (véranda sur escalier existant, alignement de façade...),
- L'article 9 sur les emprises au sol de constructions : la redéfinition des seuils de constructibilité est la suivante : pas de réglementation pour les constructions de moins de 100m<sup>2</sup>, 90% de l'emprise au sol pour les terrains de 100 à moins de 500m<sup>2</sup>, 70% d'emprise au sol pour les terrains de 500 à moins de 1000 m<sup>2</sup> et 80% d'emprise pour les bureaux dans le croissant tertiaire,
- L'article 10 sur les hauteurs de constructions : est complété par l'interdiction de créer des niveaux en façade inférieurs à 2,65m,
- L'article 11 sur l'aspect extérieur des constructions : est complété par une disposition visant à interdire la transformation d'usage d'un bâtiment industriel ne présentant pas de qualité architecturale attestée,
- L'article 12 sur l'obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement : est complété par une surface minimum de 2m<sup>2</sup> de stationnement pour les 2 roues pour tous les projets de construction. Par ailleurs, en cas d'impossibilité de réaliser le nombre de places , le constructeur se voit proposer les solutions contenues dans l'article L 421-3 du code de l'urbanisme. A défaut, le pétitionnaire peut être tenu de s'acquitter de la participation pour non réalisation de cette obligation. Enfin, est ajouté la mention «Le résultat du calcul des besoins de stationnement d'une opération, s'il est supérieur à une demi-place est arrondi à l'unité supérieure ».

## 2- La modification des articles de la zone UAA

- l'article UAA9 relatif à l'emprise au sol maximale de toutes les constructions dans le bouchon de champagne est limitée à 75% sauf si l'emprise existante est déjà supérieure, dans la limite des droits acquis ou pour les parcelles d'angle, l'emprise pourra atteindre 100% de l'unité foncière. Par ailleurs, une emprise différenciée pourra être admise pour les constructions publiques avec des espaces publics en accompagnement des constructions.
- l'article UAA10 est complété par une disposition permettant d'augmenter la hauteur des constructions de 2,5m pour accompagner une démarche de développement durable sous réserve de produire au stade du permis de construire un bilan thermique réalisé par un organisme agréé attestant une consommation énergétique totale du bâtiment de 70KW h/m<sup>2</sup> de SHON/an.

## 3- La modification de l'article UAB

- l'article UAB10 est complété par une disposition permettant d'augmenter la hauteur des constructions de 2,5m pour accompagner une démarche de développement durable sous réserve de produire au stade du permis de construire un bilan thermique réalisé par un organisme agréé attestant

une consommation énergétique totale du bâtiment de 70KW h/m<sup>2</sup> de SHON/an.

#### 4- La modification des articles de la zone UB

- l'article UB9 relatif à l'emprise au sol avec de nouvelles limites : 40% d'emprise pour l'ensemble des constructions de toute nature, 60% pour les activités tertiaires, 60% pour les équipements d'intérêt collectif. Dans le cas de constructions mixant les usages, il sera pris en référence l'usage dominant.
- l'article UB10 est complété par une disposition permettant d'augmenter la hauteur des constructions de 2,5m pour accompagner une démarche de développement durable sous réserve de produire au stade du permis de construire un bilan thermique réalisé par un organisme agréé attestant une consommation énergétique totale du bâtiment de 70KW h/m<sup>2</sup> de SHON/an.

#### 5- La modification de l'article UCA et UCAY

- l'article UAC10 est complété par une disposition permettant d'augmenter la hauteur des constructions de 2,5m pour accompagner une démarche de développement durable sous réserve de produire au stade du permis de construire un bilan thermique réalisé par un organisme agréé attestant une consommation énergétique totale du bâtiment de 70KW h/m<sup>2</sup> de SHON/an.

#### 6- La modification de l'article UCB et UCBY

- l'article UCB 10 est complété par une disposition permettant d'augmenter la hauteur des constructions de 2,5m pour accompagner une démarche de développement durable sous réserve de produire au stade du permis de construire un bilan thermique réalisé par un organisme agréé attestant une consommation énergétique totale du bâtiment de 70KW h/m<sup>2</sup> de SHON/an.

#### 7- La modification de la zone UE

- l'article UE10 est complété afin que les hauteurs puissent être adaptées conformément aux réglementations propres aux activités autorisées dans la zone pour les équipements sportifs, de loisirs, d'accueil collectif de personnes, culturel, d'enseignement et les équipements d'intérêt collectif (hôpital, centre de congrès).

#### 8- La modification des documents graphiques

- Modification d'une partie de zone classée UCB en zone UB, rue des Marots,
- Modification d'une partie de zone classée UE en zone UCB, rue de Preize,
- Modification d'une partie de zone classée UCBE en zone UE, rue Robert Schumann,
- Modification d'une partie de zone classée UE en zone UCB, boulevard Blanqui,

- Modification d'une partie de zone classée UCB en zone UAA, avenue Chomedey et boulevard Danton,
- Modification d'une partie de zone classée UY en zone UCB et d'une zone UCC en zone UY dans le secteur du Grand Véon,
- Modification d'une zone classée UCAY en zone UAA, rue Charles Delestraint,
- Modification d'une partie de zone classée UE en UCA, rue Charles Dutreix,
- Modification d'une partie de zone classée UCB en zone UB, rue de l'ancien stade,
- Modification d'une partie de zone classée UCC en zone UB, rue Godard Pillaveine,
- Modification d'une partie de zone classée 2AUCB en zone UCB, rue Guillaume de Bé,
- Modification d'une partie de zone classée UE en zone UCC, rue du Poitou,
- Modification d'une partie de zone classée UCBY en zone UCB, rue du Faubourg Croncels.

9- La redéfinition du périmètre de certain jardins et cœurs d'îlots, sans remettre en cause la procédure de protection mise en œuvre dans le PLU

- Réduction de la zone verte impasse Brulé de Valsuzenay,
- Réduction des jardins de la rue des Noës.

10- La modification du tableau des emplacements réservés sera réalisé selon les éléments ci-après :

- Suppression de l'emplacement réservé numéro 1 (voie de desserte pour la zone des Ecrevolles),
- Modification de l'emplacement réservé numéro 3 (entre rue Belgrand et des Bas Trévois),
- Suppression de l'emplacement réservé numéro 15 (deversoir des Dames Colles),
- Suppression de l'emplacement réservé numéro 18 (extension des installations du stade de l'Aube),
- Modification de l'emplacement réservé numéro 21 (réalisation de 2 aires de stationnement quartier Bégand - Courtalon),
- Suppression de l'emplacement réservé numéro 22,
- Suppression de l'emplacement réservé numéro 25 (extension parc des expositions),
- Suppression de l'emplacement réservé numéro 26 (ZAC des 3 Seine).
- Création d'un nouvel emplacement réservé numéro 15 entre la rue Largentier et espace de stationnement avenue Chomedey.

**Les points modifiés suite à l'enquête publique :**

- Modification mineure de la protection d'un cœur d'îlot rue Gambetta,
- Classement d'une partie de la zone UCC en zone UE sur les rues,
- Berthelin, Louis le Cert et de la Marne afin d'accompagner le développement du centre hospitalier,
- Classement d'une partie de la zone UE en zone UCB entre la rue Jean Nesmy et le boulevard Pompidou (Secteur Guy de Bérac),
- Redéfinition de la limite de zonage UCC et UCB dans la rue de Verdun.