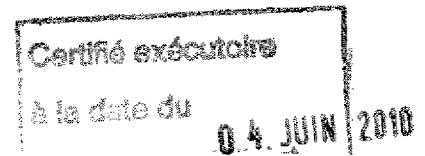


REPUBLIQUE FRANÇAISE

DEPARTEMENT DE L'AUBE
VILLE DE TROYES



Pour le Maire, et par délégation,
Le Directeur Général des Services

CONSEIL MUNICIPAL DU 27 MAI 2010


Alain BENEDETTI

Date de convocation et d'affichage : 20 mai 2010

La séance, présidée par Monsieur le Maire, est ouverte à 20h40

Sont présents :

M. François BAROIN / Maire

M. Mmes BERTAIL, BOISSEAU, BRET, CARVALLO, CHEVALIER, DENIS, LE CORRE, LE SAINT, MANDELLI, MENUEL, MORIN, PATELLI, PHILIPPON, ROUVRE, SEBEYRAN / Adjoints

M. Mmes BAUDOUX, BAULAND, BERTHELOT, BEURY, CARSENTI, COLFORT, COUROT, DE FAUP, DEHARBE, DEHAUT, DELPLANQUE, GAILLOT, GARIGLIO, GONCALVES, HELIOT-COURONNE, HONORE, LEYMBERGER, MALARMEY, MARASSE, MARTINET, MYARA, ROYER, RUDENT, SERRA, SOMSOIS, SUBTIL, SYDOR, VIARDIN, ZWOLSKI / Conseillers Municipaux

Sont excusés et ont donné pouvoir :

Mme DiFALLAH à Mme VIARDIN; Mme GRANDPIERRE à Mme LE SAINT ; Mme COUSU à Mme CARVALLO; Mme ZAJAC à M. MYARA ;

Le Conseil Municipal choisit comme secrétaire de séance M. Nicolas HONORE;

DELIBERATION N° 24	APPROBATION DE LA MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME
RAPPORTEUR	Mme Anne Marie ROYER

Nombre de membres : 49		Vote			
Présents	Suffrages exprimés	Pour	Contre	Abstention	Non participation
45	47	47		2	

Le rapport est adopté à l'unanimité des suffrages exprimés (47 Pour, 2 Abstentions).

APPROBATION DE LA MODIFICATION NUMERO 2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Exposé :

Par arrêté municipal n° A2010/406 du 22 février 2010, la Ville a engagé la procédure de modification de son Plan Local d'Urbanisme (PLU), document d'urbanisme approuvé le 24 juin 2004, modifié une première fois le 10 mai 2007 puis révisé le 12 février 2009.

Les objectifs poursuivis à travers cette évolution visent à :

- Promouvoir le développement durable en introduisant dans le règlement du PLU des dispositions permettant de garantir un traitement de qualité des espaces verts, une préservation des espaces remarquables existants (jardins protégés...), un aménagement des espaces non bâtis (vélovoie, berges de Seine...),
- Renforcer la lecture et l'interprétation du règlement par la création d'un cahier des règles et définitions communes à toutes les zones dans le but à la fois d'éclairer le lecteur sur des termes ou notions spécifiques et de définir clairement le sens et la portée de chaque disposition dudit règlement. Ainsi, le projet de règlement modifié prévoit une nouvelle écriture des Dispositions Générales et des définitions communes à toutes les zones afin de créer un cadre réglementaire mieux défini et sécurisé des droits à construire,
- Maîtriser le développement urbain des quartiers les moins denses et les moins accessibles à travers une réduction des droits à construire dans les zones pavillonnaires (UC),
- Affirmer la possibilité d'implanter des activités économiques dans ou à proximité des zones d'habitat pour préserver une forme de mixité dans les quartiers,
- Compléter les Orientations d'Aménagement (OA) définies en 2004 (Parc Henri, secteur Pielle) ; élargir les périmètres de réflexion (secteur Gare) et créer de nouvelles orientations dans des secteurs à enjeux (Quartier des Tauxelles),
- Actualiser la liste des Emplacements Réservés (ER),
- Mettre en adéquation les annexes en tenant compte de la suppression des plans d'alignement des voies communales.

Le 7 mai 2010, le commissaire enquêteur désigné par le Tribunal administratif a rendu un avis favorable assorti de quelques observations figurant dans le rapport d'enquête publique.

Il est donc proposé de revoir la rédaction de certains articles lesquels peuvent être pris en compte, sans remettre en cause le dossier en annexe.

- La réécriture de l'article 3 « Accès, Voirie » : Pour les opérations excédant 5 logements ou 100 m² de Surface Hors Œuvre Nette (SHON) pour les autres destinations, la bande d'accès ou servitude de passage excédant 50 mètres devra présenter certaines caractéristiques minimum de gabarit et de configuration définies dans le règlement,

- Le classement en zone « NP » d'une parcelle non bâtie rue Serqueil, actuellement aménagée en espace vert (BC 697).

Dans le cadre de la consultation des services associés, l'Architecte des Bâtiments de France a demandé par courrier en date du 14 avril 2010, qu'il soit :

- procédé à la protection de l'espace vert situé en cœur de l'îlot entre les rues Neuve des Bains, Planche Clément, boulevard Barbusse et Marguerite Bourgeois. Ce choix s'explique par le fait que lesdits terrains se situent majoritairement sur l'ancienne fortification de la Ville.
- revu à la baisse la largeur de l'emplacement réservé n° 13 (6,00 mètres au lieu des 8,00 mètres initiaux) situé entre la rue des Guillemets et le boulevard Barbusse, pour être plus fidèle à la trame viaire historique du secteur.

Il est proposé de tenir compte de ces suggestions qui seront intégrées dans le projet de modification.

Enfin, d'autres observations formulées auprès du Commissaire enquêteur n'ont pas été prises en compte du fait de leur contradiction avec les objectifs fondant la modification ou bien tout simplement avec la réglementation, à savoir :

- La suppression d'un espace vert remarquable (L 123-1 alinéa 7 du code de l'urbanisme) en arrière de parcelle boulevard du 1^o RAM, cette modification ne pouvant être effectuée que dans le cadre d'une procédure de révision du PLU,
- La suppression de l'emplacement réservé n°14, inscrit en 2004, correspondant à la vélovoie en bord de Seine, car cet équipement est d'intérêt communautaire et correspond parfaitement aux attentes du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et du Grenelle de l'Environnement au titre de la trame bleue,
- La demande de maintien en zone UCB sur les terrains à l'angle des rues Herluison et Mulsan. Cette requête ne correspond pas à la volonté de créer une continuité du front bâti existant, sachant que cette disposition ne remet pas en cause l'habitat pavillonnaire environnant situé en cœur d'îlot.

Le dossier est consultable à la Direction de l'Urbanisme, Hôtel du Petit Louvre aux horaires habituels d'ouverture des bureaux.

Décision :

Compte tenu de l'ensemble de ces remarques, il vous est proposé :

- **de modifier le dossier Plan Local d'Urbanisme pour tenir compte de la consultation des services et de l'enquête publique,**
- **d'approuver la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme.**

Plan Local d'Urbanisme - Projet de modification N° 2 – 27 mai 2010

LISTE DES PIÈCES MODIFIÉES

Les éléments non modifiés :

- Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et le Rapport de Présentation ne sont pas concernés par ce dossier de modification du PLU.

1/ LES MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT

- Les « Dispositions Générales » (DG) sont modifiées et complétées afin de tenir compte de l'évolution du code de l'urbanisme, notamment après la réforme entrée en vigueur depuis le 1 octobre 2007
- Les « Règles et Définitions communes à toutes les zones » sont également précisées et complétées afin d'apporter une meilleure sécurité juridique au règlement
- Les découpages fonciers au titre du R 123-10-1 du code de l'urbanisme sont encadrés.
- Le règlement par zone est complété ou modifié sur les points suivants :

ARTICLE 1 : Occupations et utilisation du sol interdites

- Correction matérielle de l'alinéa 3 qui vise un article erroné du code de l'urbanisme concernant la démolition de bâtiment (remplacé par l'article L 430-1)

ARTICLE 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques ou privées ouvertes au public est reformulé par « Accès et Voiries »

- Redéfinir cet article sous la rubrique « Règles Générales », « voiries existantes ou nouvelles » et « les accès »
- Exiger un traitement de sol durable des voies nouvellement créées et imposer un espace réservé au deux-roues dans certains cas
- Encadrer et limiter l'urbanisation des parcelles desservies par des bandes d'accès en impasse excédant 50 mètres
- Limiter la largeur d'un accès et le nombre d'accès à un seul par parcelle sauf cas prévus par le règlement
- Limiter la multiplication des accès de moins de 4 mètres

ARTICLE 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux est reformulé par « Desserte par les réseaux »

- Préciser les possibilités de récupération et de réutilisation des eaux de pluie
- Favoriser une meilleure gestion des déchets en tenant compte de l'implantation des containers enterrés et semi-enterrés notamment en secteur d'habitat collectif

ARTICLE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies de desserte et aux emprises publiques

- Repréciser la bande de constructibilité principale entre 0 et 25 mètres
- Obliger à prendre en compte les aménagements de l'espace public existant lors d'opérations de construction
- Réglementer les saillies sur l'espace public
- Repréciser la constructibilité des parcelles en drapeau, les extensions

ARTICLE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Redéfinir le cadre de la constructibilité principale comprise entre 0 et 25 mètres de la voie
- Encadrer les extensions de faible surface en cas de non respect de la règle de recul de 4 mètres

ARTICLE 10 : Hauteur maximale des constructions

- Réévaluer pour toutes les zones les hauteurs maximum de construction (tableaux des hauteurs corrigés, prise en compte des rez-de-chaussée commerciaux, soubassement...)
- Prise en compte de la bande de constructibilité principale

ARTICLE 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

- Réglementer la pose des capteurs solaires
- Préciser la règle d'interdiction des faux brisis
- Définir précisément les conditions de pose des volets roulants
- Supprimer les prescriptions relatives aux enseignes, relevant du code de l'environnement
- Réglementer et favoriser la pose de toitures végétales
- Encadrer les différents types de clôtures

ARTICLE 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

- Redimensionner les locaux vélos
- Mettre en conformité les normes en matière de places de stationnement (d'après la nouvelle nomenclature du code de l'urbanisme)
 - Mise en place des Dispositions Générales
 - Dimension des places et voiries d'accès
 - Nombre de places à réaliser par catégorie de construction
 - Prescriptions paysagères
 - Revoir les exigences du stationnement pour les foyers, les hôtels en zone UAA

ARTICLE 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

- Définition des arbres de hautes tiges
- Limiter la réalisation de stationnement léger sur des jardins protégés

- Prise en compte de la présence de toitures végétalisées dans le calcul des espaces de pleine terre exigés
- Définition espaces de pleine terre

2/ LES DOCUMENTS GRAPHIQUES MODIFIES

Liste des modifications de zonages

LOCALISATION	MOTIVATION	MODIFICATION
Angle rues Mulsan - Herluison	Zone d'habitat collectif en front de 2 rues à reconfigurer pour créer un futur linéaire bâti cohérent	UCB en UB
Jardin protégé Chemin du bout du Clos	Espace n'existe plus (erreur matérielle du PLU). Il faut en redéfinir les limites exactes	Suppression
Parc Mahieu – partie centrale	Partie « ancienne maison Mahieu » à classer en conformité avec la zone des Moulins	UCA à UAB
Parc Mahieu – partie sud Providence	Partie dédiée à recevoir des équipements	UB à UE
Boulevard Pompidou rue des Ponts	Partie actuellement en activités, mais mutable pour d'autres destinations	UCB à UCBY
Clinique de Champagne	Zonage mal approprié à cet équipement (lors de l'élaboration du PLU), car il s'agit d'un équipement collectif	UB à UE
Front de rue sur boulevard Pompidou/Anatole France	Aire de lavage en front de rue à traiter en adéquation avec ce carrefour de voies structurantes, bordé d'immeubles collectifs	UCA à UAB
Parking Hôpital, avenue A France	Parking public pouvant accueillir des équipements ou logements (zone d'habitat collectif)	UCB à UB
Site CGB, avenue Chomedey	Entrée de ville en mutation plus dense	UCC à UCB
Rue E Vaillant	Zone d'habitat peu dense au centre d'une zone mixte collectif individuel plus dense	UCC à UCB
Ecole Cousteau	Déclassement d'une partie de cet équipement collectif, composé pour partie par des logements	UE à UCB
Ecole des Marots, rue Sarrail	Désaffectation et déclassement de cet équipement public (mutation urbaine)	UE à UCB
Ecole Paradis- Lycée J Mance	Possibilité d'extension des équipements collectifs	UCB à UE
Espace vert rue Serqueil	Protéger un espace vert public suite à enquête publique	UCC/UCB en NP
CMAS/secteur Vassaules	Possibilité de recréer des équipements sur une partie et laisser une partie en zone pavillonnaire UCC	UCB à UE (pour partie) Et UCB en UCC (pour partie)
Ecole de commerce de Troyes- rue Faubourg Croncels	Equipement collectif (enseignement supérieur) ne disposant pas d'un bon classement pour se développer	UB à UE
Association culturelle Marots	Zonage mal adapté à cet équipement	UCB à UE

Site « Bolloré » rue Plançon	Mettre en conformité cet ancien site usinier à transformer avec le reste du quartier environnant	UB à UCBY
Rue C Booth, entrée de la zone des Ecrevolles	Des terrains industriels vacants proche des habitations pourraient accueillir des opérations de logement	UY en UCC
Cœur d'îlot dans la rue Neuve des Bains et boulevard Barbusse dans le Bouchon de Champagne	Suite à enquête publique, protection des cœurs d'îlots au titre du L 123-1-7 du code de l'urbanisme	ZONE DE PROTECTION DES ESPACES VERTS L 123-1-7 du CU

3/ MODIFICATIONS DES DOCUMENTS ANNEXES

- Suppression des plans d'alignement des voiries communales

4/ TABLEAU DES EMPLACEMENTS RESERVES SUPPRIMES, MODIFIES OU CREEES

NUMEROTATION	EMPLACEMENT RESERVE	MOTIVATIONS
N°6	SUPPRESSION	Abandon du projet de création d'une voie de desserte routière entre 2 quartiers
N°13	SUPPRESSION	Travaux réalisés
N°15	SUPPRESSION	Non réalisation d'une voie de desserte entre la rue Largentier et la poche de stationnement avenue Chomedey
N°14	MODIFIE	Plan à modifier car il ne correspond plus pas à la réalité
N°20	MODIFIE	Plan à modifier car il ne correspond pas à la réalité
N°6	CREATION Emprise de 5m de large pour relier chaussée du Vouldy et la rue Hugulier	Création d'une voie entre la Chaussée du Vouldy et la rue Hugulier : maillage du quartier en mutation, maillage des réseaux, nouvelle orientation d'aménagement mise en place...
N°13	CREATION Emprise de 6 m de large pour relier le boulevard H Barbusse et rue Groley (et rue de la Petite Courtine)	Création d'une voie entre le boulevard H Barbusse et G Groley pour ouvrir le quartier historique (et secteur universitaire) de la tête du Bouchon vers les berges et les nouvelles voies douces. Etude urbaine sur la tête du bouchon menée en 2010.
N°15	CREATION	Zone de parking devant le parvis de la Gare et attenant aux Hôtels. Cette zone doit être intégrée aux futurs aménagements du « Pôle Gare »

N°24	CREATION Elargissement du sentier des Gravières (emprise totale de 6m)	Elargissement d'un sentier des Gravières qui est aujourd'hui piétonnier afin d'accompagner la mutation de terrains urbanisables et d'améliorer la liaison intercommunale avec St Parre aux Tertres.
N°25	CREATION Emprise de 5 mètres le long du site industriel « Bolloré » côté berges	Création d'une vélo voie le long de la Berge sur le site Bolloré (rue Plançon). Liaison permettant de relier le futur parc de Troyes à St Julien les Villas et la vélo voie des Lacs
N° 26	CREATION	La mutation du site industriel, rue des Ponts et à proximité du futur Parc Mahieu, doit accompagner la vocation future de cette zone. La maîtrise foncière de ce terrain permettrait un élargissement de la voirie, la création de stationnements...

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT (OA)

Bégand-cortalon	Elargissement du périmètre de réflexion et d'intervention future à la Bourse, la Gare, le parc des expositions...	MODIFICATION
Site des Moulins	Elargissement du périmètre de réflexion et d'intervention future aux sites usiniers, quartier en ZUS (Sénardes...)	MODIFICATION
Quartier de la Pielle	Elargissement du secteur, notamment côté du boulevard J Guesde (ZUS), définition d'un nouvel axe de circulation	MODIFICATION
Secteur Tauxelles-Chomedey-	Réflexion autour de l'avenue Chomedey, la naissance d'un nouveau quartier, la mutation de sites industriels...	CREATION