



REPUBLIQUE FRANÇAISE

DEPARTEMENT DE L'AUBE
VILLE DE TROYES

Jean-Baptiste Daubigny

CONSEIL MUNICIPAL DU VENDREDI 5 JUILLET 2013

Date de convocation et d'affichage : 27 juin 2013.

La séance, présidée par Monsieur le Maire, est ouverte à 19h12.

Sont présents :

M. François BAROIN / Maire

M. Mmes BOISSEAU, BRET, CARVALLO, DENIS, HELIOT-COURONNE, MANDELLI, MENUUEL, MORIN, PATELLI, PHILIPPON, ROUVRE, SEBEYRAN / Adjoints

M. Mmes ARBONA, BAULAND, BERTHELOT, BEURY, COLFORT, DEHAUT, DIFALLAH, DUPATY, GAILLOT, GARIGLIO, GRANDPIERRE, HONORE, LEMELLE, LEYMBERGER, MARASSE, MARTINET, ROYER, SERRA, SOMSOIS, SUBTIL, SYDOR, VIARDIN, ZAJAC / Conseillers Municipaux

Sont excusés et ont donné pouvoir :

Mme BERTAIL à M. MANDELLI ; M. CARSENTI à M. BAULAND ; M. CHEVALIER à M. SOMSOIS ; Mme COUROT à M. BAUDOUX ; M. DE FAUP à Mme ROYER ; M. GONCALVES à Mme BERTHELOT ; Mme LE CORRE à Mme HELIOT-COURONNE ; Mme OUADAH à M. BEURY ; Mme PIOT à Mme ZAJAC ; M. RUDENT à M. MENUUEL ; Mme ZWOLSKI à M. SYDOR.

Sont sortis :

M. BAUDOUX, Mme THOMAS.

Le Conseil Municipal choisit comme secrétaire de séance Mme Aïda DIFALLAH.

DELIBERATION N° 19	APPROBATION DE LA MODIFICATION NUMERO 4 DU PLAN LOCAL D'URBANSIME DE LA VILLE DE TROYES
RAPPORTEUR	M. DUPATY

Nombre de membres : 49		Vote			
Présents	Suffrages exprimés	Pour	Contre	Abstention	Non participation
36	46	46			

Le rapport est approuvé à l'unanimité des suffrages exprimés (46 Pour).

CONSEIL MUNICIPAL DU 5 JUILLET 2013

**APPROBATION DE LA MODIFICATION NUMERO 4
DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA VILLE DE TROYES**

Exposé :

La loi Solidarité Renouvellement Urbain de 2000 a instauré le Plan Local d'Urbanisme (PLU). Celui de la Ville de Troyes a été approuvé en 2004 et a ensuite été modifié régulièrement en 2007, 2010 et 2012. Une révision simplifiée a par ailleurs été menée en 2009.

Afin de répondre aux évolutions réglementaires du Code de l'urbanisme ainsi qu'aux mutations du territoire communal, la Ville de Troyes a lancé une nouvelle modification de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) par arrêté municipal n° A 2013/1609 du 14 mars 2013.

A travers cette quatrième modification, la Collectivité procède à des modifications sur le plan réglementaire et graphique, ainsi que sur des annexes, dont le détail est joint à la présente délibération. Il s'agit de :

- préciser certaines définitions liées à l'occupation du sol et intégrer les dernières évolutions réglementaires issues du code de l'urbanisme et du code de l'environnement,
- redéfinir et préciser certaines règles de constructibilité,
- encadrer la possibilité d'augmenter de 20% la hauteur des bâtiments le long des grands axes structurants de la Ville, conformément aux lois du Grenelle de l'environnement,
- compléter et repreciser certaines règles sur le stationnement,
- protéger la trame verte dans certains secteurs comme les bords d'un ru ou des cœurs d'îlots conformément à l'article L 123-1-5 alinéa 7 du code de l'urbanisme,
- faire évoluer les Orientations d'Aménagement pour intégrer de nouveaux projets et l'évolution foncière de certains sites,
- créer de nouveaux emplacements réservés pour accompagner les projets d'intérêt général initiés par les collectivités.

Vu le code de l'urbanisme et notamment l'article L123-13,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 24 juin 2004 approuvant le Plan Local d'Urbanisme,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 10 mai 2007 approuvant la modification n°1,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 12 février 2009 approuvant la révision simplifiée,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 27 mai 2010 approuvant la modification n°2,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 12 février 2012 approuvant la modification n°3,

Vu l'arrêté municipal n° A 2013/1609 en date du 14 mars 2013 soumettant la modification du Plan Local d'Urbanisme à l'enquête publique du 8 avril au 7 mai 2013,

Vu les conclusions du commissaire enquêteur, Monsieur Sénelet

Considérant les sept observations portées sur le registre d'enquête publique et des six pièces annexées, le commissaire enquêteur propose d'amender le projet de modification du PLU en trois points :

- circonscrire, au titre du L 123-1-5 aliéna 7 du Code l'urbanisme, la protection envisagée rue Aristide Estienne au seul secteur situé le long de la noue Robert,
- réduire la protection du cœur d'îlot envisagé dans le secteur de la Mission au titre du L 123-1-5 aliéna 7 du code de l'urbanisme pour tenir compte de la qualité réelle de cet espace et ne pas compromettre sa mutabilité,
- étendre l'ouverture des droits à construire limités à 20m² de surface plancher sur le patrimoine existant en fonds de parcelle situés à plus de 50 mètres du domaine public en zone UC.

Les autres observations ne concernent pas directement le PLU.

Décision :

Il vous est proposé :

- **de prendre en compte les trois remarques formulées par le commissaire enquêteur dans le projet de modificatif n°4 du PLU,**
- **d'approuver la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme telle quelle est annexée à la présente.**

La présente délibération fera l'objet des mesures de publicité suivantes :

- d'un affichage en Mairie durant un mois
- d'une mention dans un journal local
- d'une publication au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du code général des collectivités territoriales), conformément à l'article R 123-24 et 25 du code de l'urbanisme
- sera notifiée au Préfet de l'Aube, accompagnée d'un dossier de Plan Local d'Urbanisme.

La présente délibération sera exécutoire après l'accomplissement des mesures de publicité susmentionnées.

Conformément à l'article L.123-10 du Code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme modifié est tenu à la disposition du public à la Direction de l'urbanisme, Hôtel du Petit Louvre, 1 rue Linard Gonthier à Troyes, aux horaires d'ouverture des bureaux.

MODIFICATION N° 4 DU PLU

LISTE DES PIÈCES MODIFIÉES

LE RÈGLEMENT : 20 modifications réglementaires sont apportées

Pour l'ensemble du règlement, le PLU doit être mis à jour pour tenir compte de la réforme entrée en vigueur le 1 mars 2012, issue du Grenelle de l'environnement et qui remplace les notions de SHOB et de SHON par la « Surface de plancher »

Dans la rubrique « règles et dispositions communes », plusieurs articles sont modifiés ou précisés :

Article DC 2.6 : Mise à jour de la définition de lotissement en conformité avec l'évolution du code de l'urbanisme

Article DC 2.7 : Définition de la surface de plancher

Article DC3 : Définir le mode de calcul d'une largeur de chaussée de voirie qui conditionne les droits à construire

Article DC 8.2 : Nouvel article qui définit la notion d'une toiture terrasse

Article DC 8.3 : Modification de l'article sur les ouvertures en toitures

Article DC 8.4 : Protection des clôtures anciennes de qualité.

Article DC 8.6 : Protection des constructions anciennes

Article DC 9.2 : Espaces libres et plantations : mise en place de distances minimum à respecter entre la plantation d'arbres de haute tige et les constructions, ainsi que les réseaux.

Article DC 10.6 : Mise à jour de l'article L123-1-12 sur le stationnement suite à l'évolution du code de l'urbanisme

Article 3 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès

▸ Zones UC : Réglementer les droits à construire sur les propriétés existantes mal desservies (accès de moins de 4m et construction au-delà de 50m du domaine public)

Article 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

▸ Zone UCA / UCAY : Préciser les droits à construire en limite latérale

▸ Zones UCB / UCBY / UCC : Permettre les petites extensions sur les constructions existantes, sous certaines conditions

Article 10 : Hauteur des Constructions

▸ Zones UAA / UAB / UB / UCA / UCAY / UCB / UCBY / UCC / UE / UY : Augmenter la hauteur des bâtiments le long des grands axes structurants de la Ville (article L 128-2 du code de l'urbanisme) de 20% par rapport au tableau des hauteurs figurant dans le règlement.

Article 11 : Aspect extérieur des constructions

▸ Zones UAA / UAB / UB / UCA / UCAY / UCB / UCBY / UCC / UCD / NE / NY : Encadrer les toitures terrasses

Article 11 : Aspect extérieur des constructions

- Toutes les zones : Permettre la pose de grille sans mur bahut

Article 12 : Obligation en matière de stationnement

- Zone UAA hors Bouchon :
 - Redéfinir le nombre de stationnements pour le logement, qui est instauré à 1 place pour 1 logement
 - Redéfinir le nombre de places de stationnement pour les restaurants et fixer une nouvelle norme pour la catégorie hôtels –restaurants
- Zones UAB / UB / UCA / UCAY / UCB / UCBY / UCC / UCD : Imposer des places visiteurs sur les opérations de plus de 10 logements (1 place pour 10 logements)
- Toutes les zones UAA UAB UB UCA UCAY UCB UCBY UCC UCD : Redéfinir les espaces dédiés aux 2 roues

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT : 2 orientations d'aménagement sont modifiées et une nouvelle orientation d'aménagement est créée.

OA n°2 « Quartier de la PELLE » - Extension du périmètre en prenant en compte le quartier Jules Guesde qui fera l'objet d'une rénovation urbaine avec l'ANRU

OA n° 4 « site des Moulins de la Rave » - Extension du périmètre en lien avec le quartier Pierre Brossolette afin d'améliorer des liaisons est/ouest entre les quartiers, au sud du boulevard Pompidou et tenir compte de la reconversion de sites industriels en mutation.

Création d'une nouvelle orientation d'aménagement OA n°5 « Hauteur le long des axes principaux » – Identification des axes principaux dégagant des bandes de 25 mètres permettant une majoration de 20 % des hauteurs.

LES DOCUMENTS GRAPHIQUES : 9 modifications sont apportées

La protection des éléments paysagers : Mise en place de protections au titre du L 123-1-5 alinéa 7 du code de l'urbanisme

- **Instituer une continuité naturelle et écologique le long de la noue Robert** reliant le projet écoquartier Tauxelles et le Parc des Vassaules (avec le secteur rue Aristide Estienne) en application du L 123-1-5 (alinéa 7).
- **Protection d'un cœur d'îlot vert rues de la Mission/Pargeas sur 2 fonds de propriétés**
- **Protection d'un cœur d'îlot vert rue des Gayettes**

Les modifications de zonages :

- **Zone UE - avenue Pierre Brossolette (site ESC)**
- **Zone UE - rues des Vassaules et Grégoire Pierre Herluison (site de l'ancienne mairie annexe)**

Les emplacements réservés : Une mise à jour et trois nouveaux emplacements réservés (ER) sont proposés dans le dossier pour accompagner les projets des collectivités publiques.

- **Modification de l'emplacement réservé n° 14**
- **Création d'un emplacement réservé N°32** - Protection des digues le long du bras de Seine (secteur Fouchy) au profit du Grand Troyes, qui intervient sur la protection des berges de l'agglomération troyenne.

- **Création d'un nouvel emplacement N°33** - Sur le site usinier « RPC » entre la rue du Faubourg Croncels et le boulevard Jules Guesde, réserver une bande de 5 mètres pour assurer une liaison cyclo-pédestre entre le Parc des Moulins et l'avenue Pierre Brossolette (campus étudiant de l'ESC)
- **Modification de l'emplacement réservé pour l'écoquartier Tauxelles N°19** – Emplacement réservé complémentaire pour poursuivre la constitution de réserves foncières nécessaires à la réalisation du projet de future concession d'aménagement porté par la Ville.