

**APPROBATION DE LA MODIFICATION NUMERO 3
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Annexe à la délibération

**LES OBSERVATION RECUEILLIES LORS DE L'ENQUETE PUBLIQUE DU 19 NOVEMBRE
AU 19 DECEMBRE 2011**

6 avis ont été consignés dans le registre tenu à disposition du public pendant cette période.

- La prise en compte de marge de recul nécessaire entre deux propriétés pour éviter la perte d'exposition au soleil notamment pour le bon fonctionnement des panneaux solaires.
- La possibilité d'urbaniser un terrain avec un accès de moins de 4 mètres de large.
- La circulation automobile et la densification dans le secteur du Grand Véon.
- La constructibilité dans les zones inondables.
- La concertation avec les promoteurs à l'occasion de gros projets.
- L'utilisation des digues de terre et leur protection contre les inondations.

Les réponses techniques sont apportées pour chaque point et ne remettent pas en cause le dossier modificatif :

- 1) Les nouvelles dispositions dans la zone UCC vont dans ce sens (retrait par rapport aux limites séparatives, hauteur en limite séparative), mais le Code de l'Urbanisme ne peut pas prendre en compte la situation sur un terrain voisin qui se situe en dehors d'une demande de permis de construire.
- 2) Pour des raisons de sécurité incendie (passage d'engins), cette réduction de passage n'est pas possible.
- 3) Les problématiques de circulation ne relèvent pas du PLU et ce dossier de modification ne portait pas sur ce point. La réécriture de certaines règles en zone UC vont dans le sens d'une moindre densité dans les quartiers visés.
- 4) Concernant les zones inondables et le PPRI (Plan de Protection des Risques contre les Inondations), un arrêté préfectoral avec la création d'une zone tampon fixant une distance par rapport aux digues figure dans ce dossier de modification.
- 5) La phase de concertation ne peut être encadrée par un document réglementaire tel que le PLU. La Collectivité mène régulièrement des

réunions publiques avec la présence de promoteurs sur les projets importants ou sensibles. Cette surveillance et les aménagements sont de la compétence du Grand Troyes.

- 6) La protection et la surveillance des digues relèvent désormais de la compétence du Grand Troyes depuis le 1/01/2012. Le Plan de Protection des Risques contre les Inondations (PPRI) est annexé au PLU et pourra être mis en révision pour s'adapter aux nouvelles contraintes d'entretien des digues.

Le rapport du commissaire enquêteur est favorable avec une attention attirée sur la protection des digues. Cette observation ne remet pas en cause la modification n°3 du PLU.

LISTE DES PIECES MODIFIEES DANS LE PLU A TRAVERS LA MODIFICATION

Modification de l'orientation d'aménagement (pôle gare)

Modification du croissant tertiaire : Modification du périmètre du croissant tertiaire notamment autour de la gare.

Modification du Règlement :

- **Article DC3 :** Règles et définitions communes à toutes les zones : Accès et voiries.
- **Article DC 5 :** Règles et définitions communes à toutes les zones : Hauteur.
- **Article DC 10 :** Règles et définitions communes à toutes les zones : Normes applicables en matière de places de stationnement.
- **Création d'un article DG 11 :** Dispositions générales : Digues de l'Agglomération Troyenne.
- **Article 2 de la zone UCC :** Occupations et utilisation du sol soumises à conditions particulières.
- **Article 3 des zones UA-UB-UC-UE-UL-UY-N :** Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques ou privées ouvertes au public.
- **Article 7 des zones UAA-UCB-UCC :** Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
- **Article 8 des zones UCB-UCC :** Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.
- **Article 10 de la zone UCC :** Hauteur des constructions.

- **Article 11 des zones UCB-UCBY-UCC-UCD-UE-UL-UY-NE-NJ** : Aspect extérieur des constructions.
- **Article 12 de la zone UAA** : Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement.

Modification des planches graphiques

- **Création de 5 cœurs d'îlots verts protégés** : rues Coli et Colonel de Bange / Rue de la Somme / 20 rue de la Paix / 4 rue François Ferrer / le long du Ru Cordé.
- **Création d'un emplacement symbolique de voirie à créer** : Modification du document graphique.
- **Création d'emplacements réservés et modification de la liste des emplacements réservés** :
 - o Emplacements réservés n° 27, 28, 29, 30 pour les voiries, parvis autour de la gare.
 - o Emplacement réservé sur la propriété Charles Baltet n° 31 pour espace vert

L'intégralité du dossier est disponible à la Direction de l'Urbanisme, Hôtel du Petit Louvre, 1 rue Linard Gonthier à Troyes.