

Commune de

LES NOËS-PRES-TROYES

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme



Avis des personnes
publiques associées
et mémoire en
réponse

Fait à Les Noës-près-Troyes,
Le Maire,

réalisé par



Auddicé Urbanisme
Espace Sainte-Croix
6 Place Sainte-Croix
51 000 Châlons-en-
Champagne
03.26.44.05.01

Conformément à l'article L.153-40 du Code de l'urbanisme, le projet de modification du PLU de la commune de Les Noës-près-Troyes a été notifié aux Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme.

La commune de Les Noës-près-Troyes a reçu les avis suivants, **annexés ci-après** :

- La Chambre de Commerce et d'Industrie de Troyes et de l'Aube : avis favorable, sans remarque ;
- La Chambre d'Agriculture de l'Aube et de la Haute-Marne : les remarques formulées et les réponses apportées par la collectivité sont détaillées dans le tableau ci-dessous ;
- Le Syndicat DEPART en charge du SCOT des Territoires de l'Aube : les remarques formulées et les réponses apportées par la collectivité sont détaillées dans le tableau ci-dessous ;
- La Préfecture de l'Aube, via la Direction Départementale des Territoires : les remarques formulées et les réponses apportées par la collectivité sont détaillées dans le tableau ci-dessous ;

Remarque de la Chambre d'Agriculture de l'Aube et de la Haute-Marne	Réponse de la collectivité
<p>« Une OAP spécifique « Préservation des corps de ferme champenois » vise à maintenir la qualité architecturale des ensembles à vocation agricole (passée ou présente) et comporte notamment des préconisations précises quant aux extensions, aux nouvelles constructions et aux remplacements des constructions dégradées. Or nous nous étonnons que le règlement, dans toutes les zones concernées et en contradiction avec l'OAP précitée, comporte une interdiction pure et simple des constructions agricoles, empêchant ainsi toute évolution des exploitations actives. De même, l'interdiction des silos de stockage est également de nature à entraver l'activité agricole. »</p>	<p>La mise en place de l'OAP « Préservation des corps de ferme champenois » permet d'encadrer les futures mutations des constructions présentes dans les corps de ferme, en activité ou non, identifiées dans le PLU. A travers cette OAP, la collectivité a souhaité protéger les éléments architecturaux de ces ensembles. Les extensions, les réhabilitations et les nouvelles constructions n'auront pas nécessairement une vocation agricole. Cela sera le cas dans la plupart des corps de ferme identifiés, qui ne sont plus en activité et qui sont aujourd'hui à vocation résidentielle. L'objectif de l'OAP est de préserver la qualité architecturale du corps de ferme, et non sa vocation agricole.</p> <p>La procédure de modification n'a pas modifié l'interdiction liée aux constructions agricoles dans les zones urbaines. La sous-destination agricole était et reste interdite dans les zones urbanisées. Les exploitants agricoles encore présents peuvent toutefois toujours exercer leur activité dans les bâtiments agricoles existants.</p> <p>L'OAP n'est donc pas en contradiction avec le règlement puisqu'elle ne vise pas à autoriser le développement de l'activité agricole mais le maintien des composantes architecturales des corps de ferme, qu'ils soient en activité ou non.</p>

	Il est bien précisé que ces principes s'appliquent dans le cas de la division en plusieurs logements ou occupations d'un ancien corps de ferme champenois.
Remarque du Syndicat DEPART en charge du SCOT des Territoires de l'Aube	Réponse de la collectivité
« L'article 1 des zones urbaines permet de manière non localisée, l'implantation de commerces avec des seuils variant de 300 à 1000m ² de surface de vente. Or, en l'absence de zone de centralité (le choix ayant été fait de ne pas délimiter de périmètre de centralité commerciale), il convient à l'article 1 de ne pas autoriser le commerce au sens du SCOT (cf. dispositions générales article 7 de votre PLU) en dehors des cas prévus à l'article 2. L'article 2 se limitera lui à autoriser les cas prévus par le SCOT comme vous l'avez fait en partie (extension de 10% de l'existant et activités de vente directe). »	Afin d'être en cohérence avec les objectifs énoncés dans le SCOT des Territoires de l'Aube, l'article 1 du règlement des zones urbaines évoluera pour interdire le commerce au sens du SCOT en dehors des cas prévus à l'article 2.
« Le document montre aussi une incohérence entre les règlements écrit et graphique. En effet le règlement écrit fait apparaître deux types et trames d'espaces verts protégés (nommées « cœurs d'ilots, fonds de jardins, parcs... » et les « espaces verts et parcs collectifs »). Or, les règles écrites qui suivent concernent les « parcs, jardins et vergers » ce qui ne permet pas de savoir quels espaces sont exactement visés par quelles règles. De plus, le règlement graphique n'identifie qu'un seul type d'espaces végétalisés protégés sous une même trame. Une identification claire et une précision des dispositions relatives à chaque trame restent donc à établir. »	Le choix s'était porté sur une distinction entre les espaces publics et privés sur le règlement graphique. Les mêmes dispositions réglementaires s'appliquent dans les deux typologies d'espaces. Dans un souci de simplification, les deux trames d'espaces verts protégés (« cœurs d'ilots, fonds de jardins, parcs... » et « espaces verts et parcs collectifs ») pourront être fusionnées sous une seule et unique trame de protection renommée « Élément paysager à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (cœur d'ilot, fond de jardin, parc, espace vert et parc collectif ...) ».
« Il n'est pas précisé si les possibilités limitées de construire (piscines, annexes et extensions) en espaces protégés sont aussi offertes dans les jardins et vergers des corps de fermes concernés par l'OAP. »	Le règlement littéral sera complété pour mentionner l'OAP thématique « Préservation des corps de ferme champenois » dans les dispositions particulières concernant les éléments de patrimoine paysager à préserver. L'OAP sera également complétée avec un renvoi aux règles liées à ces éléments protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme comme cela est déjà fait pour les éléments protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

	<p>Ce principe d'aménagement pourra être ajouté dans l'OAP : « <i>Les éléments paysagers (vergers, jardins, potagers...) inclus dans le secteur d'OAP sont concernés par les dispositions particulières pour les éléments de patrimoine paysager à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et identifiés au règlement. »</i></p> <p>De cette manière, les espaces verts (fonds de jardin, vergers...) présents dans les corps de ferme identifiés seront préservés grâce à l'application des mêmes règles que celles édictées pour les éléments identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Ces règles viendront compléter les principes d'aménagement de l'OAP.</p>
<p align="center">Remarque de la Direction Départementale des Territoires de l'Aube</p>	<p align="center">Réponse de la collectivité</p>
<p><i>« Il convient de supprimer des dispositions générales du règlement, l'article 2.1, lequel fait référence à l'annexe intitulée "Code de l'urbanisme", puisque vous avez fait le choix de la retirer pour des raisons de simplification. »</i></p>	<p>Le règlement littéral sera corrigé.</p>

AVIS DE LA CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DE TROYES ET DE L'AUBE

RE: Projet de modification n°1 du PLU de Les Noës-près-Troyes



PONCET-TRAMUT Sandrine <s.poncet-tramut@troyes.cci.fr>

À Atika FAKHAR

 Cliquez ici pour télécharger des images. Pour protéger la confidentialité, Outlook a empêché le téléchargement automatique de certaines images dans ce message.

Madame FAKHAR,

Pour faire suite à votre mail, nous avons bien pris connaissance de votre procédure concernant votre projet sur le P.L.U. de votre commune.

Nous vous informons que nous n'avons pas de remarques particulières à formuler au titre de la CCI de Troyes et de l'Aube.

Vous en souhaitant bonne réception.

Bien à vous.

 Cliquez avec le bouton droit ou appuyez longuement ici pour télécharger les images. Pour vous aider à protéger votre vie privée, Outlook a ..

Sandrine PONCET-TRAMUT

Assistante du Président et du Directeur Général

CCI TROYES ET AUBE

Espace Régley - 1 bd Charles Ballet CS60706 | 10001 Troyes Cedex

+33 3 25 43 70 12 | +33 6 21 58 54 56

<https://www.troyes.cci.fr>

AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE DE L'AUBE ET DE LA HAUTE-MARNE



PLAINE CHAMPENOISE
LACS ET BRIENNOIS
TROYES OTHE ARMANÇE
BARROIS COTE DES BAR
ENTRE DER ET HAUTS-PAYS
DU BARROIS AU BASSIGNY
ENTRE MONTAGNE ET BASSIGNY

Nos réf.
AB/NG/SD n°142/280824

Objet:
Avis sur modification n°1 du PLU des
Noës-près-Troyes

Siège Social
1 bd Charles Baltet
CS 44080
10014 TROYES CEDEX
Tél : 03 25 43 72 72

contact@aube.chambagri.fr



Madame Atika FAKHAR
Service Urbanisme
Mairie Les Noës Près Troyes
Place Jules Ferry
10420 LES NOËS-PRES-TROYES

Troyes, le 23 août 2024

Madame,

Par courrier reçu en date du 12 juillet 2024, vous nous avez transmis pour avis, le projet arrêté de modification du PLU de votre commune.

Après étude de ce dossier et avec les informations transmises :

- La commune des Noës-près-Troyes fait partie de la Communauté d'Agglomération de Troyes Champagne Métropole et du territoire du SCOT des Territoires de l'Aube,
- La commune se caractérise par un enclavement total de son finage dans l'aire urbanisée de l'agglomération troyenne, et par conséquent, par l'absence de terres agricoles (hors friches),
- Néanmoins, deux sièges d'exploitation actifs sont présents sur la commune, avec corps de ferme, hangars et matériel. Une OAP spécifique « Préservation des corps de ferme champenois » vise à maintenir la qualité architecturale des ensembles à vocation agricole (passée ou présente) et comporte notamment des préconisations précises quant aux extensions, aux nouvelles constructions et aux remplacements des constructions dégradées. Or nous nous étonnons que le règlement, dans toutes les zones concernées et en contradiction avec l'OAP précitée, comporte une interdiction pure et simple des constructions agricoles, empêchant ainsi toute évolution des exploitations actives. De même, l'interdiction des silos de stockage est également de nature à entraver l'activité agricole.
- Enfin, nous appelons également à une vigilance particulière quant à la circulation des engins agricoles qui doit être évidemment prise en compte lors des opérations d'aménagement de voirie, notamment vis-à-vis des dispositifs de sécurité et de ralentissement des flux (plateaux, chicanes...)

Nous sommes donc au regret d'émettre un avis défavorable pour ce projet de modification.

Restant à votre disposition, nous vous prions d'agréer, Madame, l'expression de nos salutations distinguées.

Le Président,

Alain BOULARD

“ Ensemble, osons autrement ! ”

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Établissement public
Loi du 31/01/1924
Siret 181 002 510 00038
APE 9411 Z
aube-haute-marne.chambres-agriculture.fr

AVIS DU SYNDICAT DEPART EN CHARGE DU SCOT DES TERRITOIRES DE L'AUBE



Monsieur Philippe LEMOINE
Mairie de LES NOES PRES TROYES
Place Jules FERRY
10 420 LES NOES PRES TROYES

Troyes, le 5 septembre 2024

Affaire suivie par :
V Robles – G Patris – Tél : 03.25.71.89.00
claudie.leitz@syndicatdepart.fr
N/Réf : n° 27-09-24
Objet : Projet de modification n°1 du P.L.U.

Monsieur le Maire,

SYNDICAT
DEPART

SYNDICAT D'ÉTUDE,
DE PROGRAMMATION
ET D'AMÉNAGEMENT
DE LA RÉGION
TROYENNE

syndicatdepart.fr

**Direction et
assistance technique**

28, boulevard Victor Hugo
10000 TROYES
tél. **03 25 71 88 98**
fax 03 25 71 88 89

**Secrétariat
administratif**

Mairie des Noës
10420
Les NOËS-PRÈS-TROYES
tél. 03 25 74 85 86
fax 03 25 74 35 87

Vous m'informez, par message du 12 juillet 2024, du projet de modification n°1 de votre Plan Local d'Urbanisme à l'issue d'une démarche entamée en 2023 à laquelle notre syndicat a été largement associé.

Ce projet vise à faire évoluer votre document d'urbanisme afin de le rendre compatible avec le SCOT des Territoires de l'Aube et de le mettre à jour vis-à-vis des évolutions réglementaires et réalités communales.

En effet, il avait été noté dans l'analyse de la compatibilité de votre PLU qu'il existait des points d'amélioration ou d'incompatibilité à clarifier, notamment sur les questions de :

- Protection des « respirations » et espaces de nature en ville formant trame écologique et paysagère,
- Préservation du patrimoine bâti de la commune et des caractéristiques de son architecture,
- Intégration des dispositions du SCOT en matière de commerce,
- Identification et développement des circulations douces.

L'évolution de votre document a bien permis d'identifier tout un réseau de parcs, jardins, vergers et espaces verts formant la structure écologique et paysagère de votre commune et de le préserver par des mesures réglementaires adaptées au titre de la loi paysage.

Il en va de même du patrimoine bâti qui fait l'objet d'une préservation détaillée en fonction d'une typologie précise.

Par ailleurs, nous notons que le règlement a été modifié pour assurer un meilleur respect des caractéristiques urbaines et architecturales de la commune (hauteurs, implantations, intégration des ENR, pourcentage d'espaces verts, couleurs, qualité des clôtures...)

De même des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) spécifiques aux grands corps de fermes (caractéristiques du passé rural de la commune) ou aux liaisons douces (par ailleurs identifiées au titre du L.151-38 C.U.) ont été élaborées ou améliorées.

Toutes ces évolutions qualitatives des pièces écrites comme graphiques sont en parfaite adéquation avec les objectifs de notre SCoT.

Cependant, pour une bonne cohérence interne du document et avec notre SCoT, certains points méritent d'être précisés.

En effet, l'article 1 des zones urbaines permet de manière non localisée, l'implantation de commerces avec des seuils variant de 300 à 1000m² de surface de vente. Or, en l'absence de zone de centralité (le choix ayant été fait de ne pas délimiter de périmètre de centralité commerciale), il convient à l'article 1 de ne pas autoriser le commerce au sens du SCoT (cf. dispositions générales article 7 de votre PLU) en dehors des cas prévus à l'article 2. L'article 2 se limitera lui à autoriser les cas prévus par le SCoT comme vous l'avez fait en partie (extension de 10% de l'existant et activités de vente directe).

Le document montre aussi une incohérence entre les règlements écrit et graphique. En effet le règlement écrit fait apparaître deux types et trames d'espaces verts protégés (nommées « cœurs d'îlots, fonds de jardins, parcs... » et les « espaces verts et parcs collectifs »). Or, les règles écrites qui suivent concernent les « parcs, jardins et vergers » ce qui ne permet pas de savoir quels espaces sont exactement visés par quelles règles. De plus, le règlement graphique n'identifie qu'un seul type d'espaces végétalisés protégés sous une même trame. Une identification claire et une précision des dispositions relatives à chaque trame restent donc à établir. Enfin il n'est pas précisé si les possibilités limitées de construire (piscines, annexes et extensions) en espaces protégés sont aussi offertes dans les jardins et vergers des corps de fermes concernés par l'OAP.

Pour conclure et après consultation des éléments transmis, je vous informe que je n'ai pas d'autre remarque à émettre sur ce dossier.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

**Le Président,
Jean-Pierre ABEL**



AVIS DE LA PREFECTURE DE L'AUBE, VIA LA DIRECTION DEPARTEMENTALE DE L'AUBE



Direction départementale
des territoires de l'Aube

Francis MOREAU
Chargé de mission en planification de l'urbanisme
Tél : 03 25 46 21 59
Mél : francis.moreau@aubepref.gouv.fr

Troyes, le **10 SEP. 2024**

Monsieur le Maire,

Conformément aux articles L.132-7 et L.153-40 du code de l'urbanisme, vous m'avez notifié le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme (PLU) de votre commune engagé le 11 mai 2023.

Ce projet de modification porte principalement sur le règlement (parties graphique et littérale) et la création d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP). Cela correspond au champ d'application de la modification de droit commun, selon les dispositions des articles L.153-36 et suivants du code de l'urbanisme.

Par ce projet, vous souhaitez maintenir une cohérence architecturale au sein des différentes entités urbaines et plus particulièrement dans le centre ancien de la commune. Si bien que les modifications concernent pour l'essentiel les règles de volumétrie, de hauteur, d'aspect architectural et de préservation des espaces de respiration.

Par ailleurs, une nouvelle OAP ayant pour thème la « Préservation des corps de ferme champenois » est ajoutée au document afin d'encadrer la mutation des anciens corps de ferme, vestiges de l'histoire rurale de la commune. Les orientations portent principalement sur le maintien des ensembles bâtis, de leur architecture et des éléments paysagers qui les accompagnent.

En outre, l'OAP dédiée aux liaisons douces existantes et à créer est modifiée. La modification du tracé des voies cyclables envisagée par la collectivité est retranscrit sur le plan de zonage. Les cheminements doux sont aussi identifiés au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme.

Les règlements graphique et écrit évoluent pour identifier et préserver les éléments architecturaux au titre de l'article L.151-19 du code l'urbanisme, et paysagers au titre de l'article L.151-23 du même code. Les différents secteurs et éléments ponctuels concernés sont identifiés et présentés dans la notice.

Enfin, le secteur NL dédié aux activités de loisirs sur le square d'Urmitz est élargi pour intégrer un jardin communal (parcelle n° 112).

Monsieur Philippe LEMOINE
Maire de Les Noës-près-Troyes
Hôtel de Ville – place Jules Ferry
10420 LES NOES PRES TROYES

.../...

De surcroît, tous ces points de modification concourent également à la mise en compatibilité du PLU des Noës-près-Troyes avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale (SCoT) des Territoires de l'Aube.

L'ensemble de ces points n'appellent pas d'observations de ma part, si ce n'est qu'il convient de supprimer des dispositions générales du règlement, l'article 2.1, lequel fait référence à l'annexe intitulée "Code de l'urbanisme", puisque vous avez fait le choix de la retirer pour des raisons de simplification.

J'émetts donc un avis favorable à votre projet de modification du PLU qui s'inscrit dans une démarche vertueuse et renforce la qualité environnementale et patrimoniale de votre document d'urbanisme.

En vertu de l'article R.153-8 du code de l'urbanisme, le présent avis devra être joint au dossier soumis à enquête publique. A l'issue de celle-ci, je vous demande de bien vouloir adresser à mes services, une copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur (cf. article R.123-21 du code de l'environnement).

De plus, en application des nouvelles dispositions de l'article L.153-23 du code de l'urbanisme, le document d'urbanisme et la délibération qui l'approuve ne deviennent exécutoires qu'à la double condition de leur transmission au préfet et de leur publication sur le portail national de l'urbanisme, à la plus tardive des deux dates.

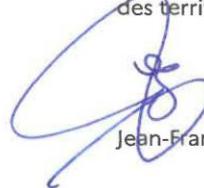
Je précise que les autres formalités de publicité (affichage en mairie pendant un mois et mention de cet affichage dans un journal local) demeurent, mais seront sans incidence sur la date d'entrée en vigueur du document d'urbanisme.

Dans l'optique de la publication du PLU approuvé sur le Géoportail de l'urbanisme, je vous rappelle que l'ensemble des pièces du dossier devra être numérisé au standard CNIG, dont les prescriptions sont disponibles sur le site internet http://cnig.gouv.fr/?page_id=2732.

Le service aménagement, mobilité et énergie de la direction départementale des territoires reste à votre disposition pour toute précision que vous jugeriez utile.

Veuillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Pour la préfète,
et par délégation,
Le directeur départemental
des territoires



Jean-François HOU