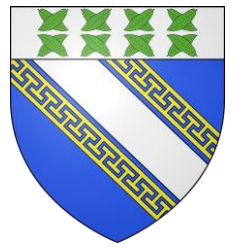


Commune de

LES NOËS-PRES-TROYES

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme



Note de présentation
non technique

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

Dossier 23051017
13/06/2024

réalisé par



Auddicé Urbanisme
Agence Grand Est
Espace Sainte-Coix
6 place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
03 26 64 05 01

Commune de

Les Noës-près-Troyes

Modification n°1 du Plan Local
d'Urbanisme

Note de présentation non technique



Objet de la procédure

La procédure de modification est encadrée par les articles L.153-36 à L.153-44 du Code de l'Urbanisme.

- **Article L153-36**

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application du I de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

L'article suivant s'applique :

- **Article L153-41**

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »

Par délibération en date du 4 mai 2023, le conseil municipal des Noës-près-Troyes a engagé la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme (approuvé le 09/12/2013).

La modification du PLU des Noës-près-Troyes doit permettre :

- La mise en compatibilité du PLU avec le SCoT des Territoires de l'Aube ;
- La mise à jour du règlement vis-à-vis des évolutions législatives et réglementaires ;
- L'adaptation de certaines dispositions du règlement qui se révèlent inadéquates à l'usage ;
- Plus largement, d'apporter des ajustements sur le plan réglementaire, graphique, les Orientations d'Aménagement et de Programmation, ainsi que sur les annexes.

Objectifs de la modification du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune des Noës-près-Troyes a été approuvé en 2013, date à laquelle le SCoT des Territoires de l'Aube n'était pas en vigueur. Ce dernier est entré en vigueur le 29 juillet 2020. L'analyse du Syndicat DEPART, organisme porteur du SCoT des Territoires de l'Aube, a mis en évidence plusieurs points d'incompatibilité majeure du PLU avec les dispositions du SCoT. Ces points d'incompatibilité concernent les thématiques suivantes :

- La **préservation des espaces écologiques et paysagers** participant à la qualité du cadre de vie,
- La **qualité du tissu bâti, une meilleure intégration architecturale et paysagère** des constructions,
- L'encadrement géographique du **développement commercial**,
- La mise en valeur et la préservation des **liaisons douces**.

La commune a donc engagé une modification de droit commun. La modification du Plan Local d'Urbanisme concerne le règlement graphique, le règlement littéral et les Orientations d'Aménagement de Programmation (OAP).

Le **règlement littéral** évolue pour mieux encadrer les futurs projets de constructions au sein des zones urbanisées de la commune. La commune des Noës-près-Troyes est attractive. Idéalement située à proximité du pôle urbain de Troyes, ce territoire est très urbanisé. Les élus souhaitent maintenir une cohérence architecturale au sein des différentes entités urbaines et plus particulièrement dans le centre ancien de la commune. Le règlement littéral est donc modifié afin d'éviter la saturation et la dégradation du cœur de bourg ancien et des éléments architecturaux qui le composent. Les modifications portent principalement sur les règles de volumétrie, de hauteur, d'aspect architectural et de préservation des espaces de respiration.

Une nouvelle **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique « Préservation des corps de ferme champenois »** est ajoutée afin d'encadrer la mutation des anciens corps de ferme ; marqueurs de l'histoire rurale de la commune. Les orientations portent principalement sur le maintien des ensemble bâtis, de leur architecture et des éléments paysagers qui les accompagnent. L'OAP concernant les liaisons douces existantes et/ou à créer est modifiée. Le tracé est légèrement modifié.

Les **règlements écrit et graphique** évoluent pour identifier et préserver les éléments architecturaux au titre de l'article L151-19 et paysagers au titre de l'article L151-23 du Code l'Urbanisme.

Le règlement graphique est modifié pour **faire apparaître le projet de voie cyclable** porté par la collectivité. Ce tracé actuellement dans le document des OAP est modifié et retranscrit dans le plan de zonage. Concernant la thématique de la mobilité, des cheminements doux sont identifiés au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme. Les secteurs d'OAP sont également ajoutés au règlement graphique.

Enfin, la zone NL est élargie pour intégrer un jardin communal.

Coordonnées du maître d'ouvrage

Commune de Les Noës-Près-Troyes

Place Jules Ferry

10420 LES NOES-PRES-TROYES

Tel : 03 25 74 40 35