



DÉPARTEMENT DE L'AUBE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

**EXTRAIT DU
REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

DATE DE CONVOCATION

25 septembre 2024

DATE D'AFFICHAGE

25 septembre 2024

NOMBRE DE CONSEILLERS

EN EXERCICE

33

PRÉSENTS

20

VOTANTS

28

La séance ouverte à 18 h 00 est présidée par
Monsieur Olivier GIRARDIN, Maire.

Conseil Municipal

Séance du 1^{er} octobre 2024

ÉTAIENT PRÉSENTS : M. Olivier GIRARDIN, Mme Cécile PAUWELS, M. Jean - Paul BRAUN, Mme Marie - Claude DEFONTAINE, M. Bernard CHAMPAGNE, Mme Sylviane BETTINGER, M. David PARISON, Mme Aïcha HIMEUR, M. Dany GESNOT, Mme Ulku YANIK, Mme Léa REGNAULT, Mme Sophal DUONG, M. Michael THOMAS, Mme Christiane CHERY, Mme Suzanne GIMENEZ, Mme Sandrine DA CUNHA, M. Julien MAUVIGNANT, Mme Nadège NACRIER, M. Vincent RICHARD, M. Cédric HERBLOT.

ABSENTS EXCUSÉS : Mme Véronique BOURGEOIS-SCHEFFMANN (procuration à M. Julien MAUVIGNANT), Mme Marie - Françoise LEBORGNE - GODARD (procuration à Mme Léa REGNAULT), M. Mohamed Amine BEN MEHIDI, M. Christian DUCOURANT (procuration à M. David PARISON), M. Mohamed Lamine FATY (procuration à Mme Sophal DUONG), M. Xavier RENAUDIN, Mme Marie - Françoise PAUTRAS (procuration à Mme Suzanne GIMENEZ), M. Claude LEGAUX (procuration à M. Bernard CHAMPAGNE), M. Souffane SEBBARI, M. Morad IRCHAD, Mme Hania KOUIDER-SAHED (procuration à M. Cédric HERBLOT), Mme Danièle BOEGLIN (procuration à M. Vincent RICHARD), M. Hassan ZOUGHAIY.

Mme Léa REGNAULT a été désignée comme secrétaire de séance et a accepté cette fonction.

DÉLIBÉRATION N° 74/2024 RAPPORTÉE PAR : M. MAUVIGNANT
JM / GG/NB

**APPROBATION DE LA MODIFICATION N°1
DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)**

APPROBATION DE LA MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

La modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été engagée lors du Conseil municipal du 11 avril 2023 par la délibération N°21/2023.

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) a émis un avis conforme (n°MRAe 2023ACGE133), en date du 20 novembre 2023, concluant que le projet de modification de droit commun n°1, n'était pas susceptible d'avoir des incidences sur l'environnement et sur la santé humaine et par conséquent, qu'il n'était pas nécessaire de le soumettre à évaluation environnementale ;

Ainsi, le Conseil municipal, par délibération N°10/2024 en date du 20 Février 2024, a décidé de ne pas soumettre la modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme, à évaluation environnementale.

Le projet de modification de droit commun n°1 du PLU a été notifié aux services de l'État et Personnes Publiques Associées, au titre des articles L.132-7 et L.132-9, du code de l'urbanisme.

Les avis exprimés sont détaillés dans le rapport annexé à la présente délibération, ainsi que les adaptations formulées par la commune en réponse.

Ainsi :

- Les services de l'Agence Régionale de Santé, de l'Union Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP), du Syndicat Départemental Des Eaux de l'Aube (SDDEA), de Troyes Champagne Métropole, du Syndicat Départemental d'Énergie de l'Aube (SDEA), de la Chambre d'Agriculture ont émis un avis favorable sur le projet de modification.
- Les services de GRT Gaz, de l'Office National des Forêts (ONF), du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), et de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) ont rappelé les informations générales nécessaires à la bonne prise en compte des servitudes liées à leurs services, qui ne viennent pas s'opposer à l'approbation de la modification n°1 du PLU.
- Les services de la Direction Départementale des Territoires ont émis un avis favorable, sous réserve de plusieurs modifications et adaptations.

Ensuite, le projet de modification n°1 du PLU a été soumis à enquête publique du lundi 03 juin 2024, 9 heures au mercredi 03 juillet 2024, 17 heures par l'arrêté municipal n°2024.062 du 13 Mai 2024, conjointement à la création d'un nouveau périmètre délimité des abords de l'église Saint-Luc.

Au cours de cette enquête, plusieurs habitants ont formulé des observations, lesquelles sont détaillées dans le rapport du Commissaire enquêteur joint en annexe. Qu'il s'agisse de la modification de droit commun du PLU ou de la création d'un nouveau périmètre des abords de l'église Saint-Luc, le Commissaire enquêteur a remis un avis favorable sans réserve.

Après prise en compte du rapport, avis et conclusions motivées du commissaire enquêteur, le PLU peut ainsi être modifié et approuvé.

Après saisine de la commission Pôle Ressources Internes – Qualité – Sécurité du 30 septembre 2024.

Après saisine de la commission Pôle développement urbain et transition écologique du 30 septembre 2024.

L'ensemble du Conseil Municipal décide à l'unanimité des voix :

- D'APPROUVER la modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme.
- D'AUTORISER monsieur Le Maire ou son représentant à signer tout document se rapportant à ce dossier.

Les conclusions du rapport mis au voix
donnent les résultats suivants

| | POUR | CONTRE | ABST. | NE PREND PAS PART |
|------|------|--------|-------|-------------------|
| VOTE | 28 | | | |

Fait et délibéré en séance, les jours, mois et an susdits.

Pour extrait conforme

Le Maire,
Le Maire empêché,
L'Adjoint,
Olivier GIRARDIN
Jean Paul BRAUN

La secrétaire,
Léa REGNAULT

Conclusions motivées et Avis de M. BRU Gérard Commissaire-enquêteur concernant l'enquête publique relative à la modification n°1 de droit commun du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) et du périmètre délimité des abords de l'Eglise de la commune de LA CHAPELLE SAINT LUC.

Commune de LA CHAPELLE SAINT LUC

Enquête publique relative à la modification n°1 de droit commun du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) et du périmètre délimité des abords de l'Eglise Saint-Luc de la commune de LA CHAPELLE SAINT LUC 10600.

Conclusions motivées et Avis du Commissaire-enquêteur

Avis du 5 juillet 2024
Le Commissaire-enquêteur
Gérard BRU

Destinataires : Préfecture de l'Aube
Mairie de LA CHAPELLE SAINT LUC
Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine
Copie : Tribunal Administratif de CHÂLONS-EN-CHAMPAGNE

Conclusions motivées et Avis de M. BRU Gérard Commissaire-enquêteur concernant l'enquête publique relative à La modification n°1 de droit commun du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) et du périmètre délimité des abords de l'Eglise de la commune de LA CHAPELLE-SAINT-LUC.

1- Contexte général de l'enquête publique PLU et du périmètre délimité des abords de l'Eglise Saint Luc:

Le Plan Local d'Urbanisme – (P.L.U) de la commune de La Chapelle Saint-Luc a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 13 décembre 2016 puis adapté par une modification simplifiée le 19 décembre 2017.

Le Plan Local d'Urbanisme nécessite des adaptations de son règlement écrit pour :

- La zone A concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Les zones UCA, UCB, UCC et UCH concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. Les zones UA, UB, UCA, UCB, UCC, UCG et UCH concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété. Les clôtures des zones urbaines dont l'écriture du règlement pose des problèmes d'interprétation à l'instruction.
- Etoffer le lexique sur plusieurs définitions afin d'éviter les erreurs et les interprétations erronées. Des corrections mineures de type orthographique syntaxique mais ne changeant pas le sens des règles rédigées.

Le Plan Local d'Urbanisme nécessite des adaptations de son règlement graphique pour :

- L'abandon de l'emplacement réservé n°4 (ER n°4).
- La modification de l'emprise de l'Emplacement Réservé n°7 (ER n°7) La création d'un secteur U/vo permettant la réalisation d'un projet de pylône de télécommunication.
- La création de 4 emplacements réservés permettant la création de voiries dans le cadre d'opérations de lotissements.
- Le changement de zonage des zones 1A/1H et 1A/1G respectivement en UCH et UCG afin de reconnaître le caractère construit de ces zones. Le changement de zonage de la zone UBZ en UZ car le projet justifie le classement en zone UZ n'est plus existant.

Le Plan Local d'Urbanisme nécessite la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour un projet de lotissement sur plusieurs parcelles situées en zones urbaines (voir OAP n°6 ci après).

Le document spécifique aux OAP fait également l'objet de corrections orthographiques et syntaxiques mineures ne modifiant pas le sens des principes d'aménagement rédigés. Le Plan Local d'Urbanisme nécessite des compléments à ses annexes pour :

- L'identification d'arbres remarquables sur le territoire. La procédure de modification étant soumise à enquête publique, l'organisation de celle-ci permettra également de soumettre une adaptation du périmètre des abords des monuments historiques, de l'Eglise Saint-Luc.

La procédure d'élaboration de ce périmètre n'avait pu être menée jusqu'à son terme faute d'enquête publique unique.

Conclusions motivées et Avis de M. BRIS Gérard Commissaire-enquêteur concernant l'enquête publique relative à la modification n°1 du droit commun du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) et du périmètre délimité des abords de l'Eglise de la commune de LA CHAPELLE-SAINT-LUC.

2- Choix de la procédure

La modification ne peut pas changer les orientations du PADD du PLU, ni réduire un espace boisé classé, une zone agricole, naturelle, ou une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, du paysage et des milieux naturels, ni comporter de graves risques de nuisances (champ d'application de la révision).

Cette procédure s'organise dans le cadre des articles L.153-36, L.153-37, L.153-38, L.153-40 et L.153-41 du code de l'urbanisme.

La modification de servitudes d'utilité publique : proposition de création d'un périmètre des abords (PDA), ce sont les articles L621-30 et L621-31 du code du patrimoine.

3- Conclusions :

Cette modification est cohérente avec les objectifs affichés dans le PADD et respecte la modération de la consommation d'espaces.

Ainsi la modification du PLU :

a) ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable,

b) c) ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole, une zone naturelle et forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ne comporte pas de graves risques de nuisances.

Cette modification n°1 est conforme aux objectifs des dispositions législatives et réglementaires.

Concernant la mise à jour du règlement : sur ce règlement qui s'applique à tout le territoire de la commune de LA CHAPELLE SAINT LUC, des éléments ont été ajoutés, d'autres rayés (supprimés). Ce règlement est conforme aux articles L. 151-8 et R. 151-27 du Code de l'Urbanisme et à d'autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation du sol.

Concernant la publicité dans les journaux : un vice de procédure a été constaté avant l'ouverture de l'enquête publique : la première parution n'a eu lieu que 12 jours avant l'ouverture de l'enquête publique au lieu des 15 jours au moins...

Il a été décidé de maintenir l'enquête publique aux jours d'ouverture et de permanences prévus au motif que les affichages avaient été faits le 16 mai et que, reporter pouvait créer la confusion pour le public, en prenant la décision de reporter si une remarque sur ce sujet m'était faite pendant la durée de l'enquête publique de reporter la clôture de celle-ci de 4 ou 5 jours. (Voir rapport de réunion en annexe).

Aucune remarque à ce sujet durant l'enquête publique.

Conclusions motivées et Avis de M. BRU Gérard Commissaire-enquêteur concernant l'enquête publique relative à la modification n°1 de droit commun du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) et du périmètre d'inventaire des abords de l'Eglise de la commune de LA CHAPELLE SAINT-LUC.

Concernant l'OAP n°6 : rue Joseph LAKANAL :

La commune de la CHAPELLE SAINT-LUC m'a sollicité sur la pertinence de prendre en compte une situation qui a évolué avant l'ouverture de l'enquête publique.

La volonté première de la collectivité de créer cette OAP était d'avoir, sur cette emprise libre, un projet qualitatif, de préférence composé de logements individuels ou mixtes, moins dense que l'ensemble immobilier qui lui fait face.

Toutefois, la situation a évolué entre temps car une partie de ce terrain, rattachée dans l'OAP comme zone à destination pavillonnaire, a été divisée et vendue et ne devrait, par conséquent, plus faire partie de cette OAP : il s'agit de la parcelle AA306 d'une superficie de 885 m².

Concomitamment, un pétitionnaire propose un découpage de ce terrain de 6 677 m² en 4 lots à bâtir d'environ 1600 m² avec deux maisons individuelles sur chaque lot.

Ce projet convient à la Collectivité car il répond aux critères souhaités (peu dense, individuel, qualitatif) et s'intégrant davantage dans la continuité du quartier ancien existant.

Lors de notre réunion d'avant ouverture d'enquête publique, (voir en annexe), j'ai accepté que cette nouvelle proposition soit prise en compte pendant l'enquête publique, à la condition qu'un nouveau document explicite soit ajouté dans le dossier papier et sur internet. Ce qui a été fait. (plans en annexe).

Concernant la modification de droit commun n°1 du PLU de LA CHAPELLE SAINT LUC :

Je donne un avis favorable

Le Commissaire enquêteur,

Gérard BRU



Conclusions motivées et Avis de M. BRU, Gérard, Commissaire-enquêteur concernant l'enquête publique relative à La modification n°1 de droit commun du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) et du périmètre délimité des abords de l'Église de la commune de LA CHAPELLE-SAINT-LUC.

Concernant la création du périmètre des abords de l'Église Saint Luc :

« Document manquant au dossier concernant la modification du périmètre des abords de l'Église SAINT LUC. Le dossier papier présenté au public est incomplet : les services de la mairie vont faire le nécessaire pour palier ce manque dans la matinée. D'une part, dans le dossier papier, d'autre part, sur le site internet et à la préfecture. » (Extrait du rapport de la réunion avant ouverture de l'enquête publique voir en annexe.)

« Pour ma part, je ne mets pas en cause l'ouverture d'enquête publique, considérant que les 3 plans affichés dans la salle d'accueil du public, en format de 40x50 cm, ainsi que le rapport de présentation papier de l'UDAP de l'AUBE, portant sur les modifications sont suffisamment explicites. Le nécessaire a été fait par le bureau d'études en début d'enquête publique. »

L'église Saint-Luc est classée au titre des monuments historiques par arrêté du 4 juillet 1897. L'église offre également un riche patrimoine d'objets mobiliers et de vitraux, dont certains éléments sont protégés au titre des monuments historiques ou encore repérés à l'inventaire général du patrimoine culturel régional.

Le centre ancien de La Chapelle Saint-Luc s'organise autour de la rue Jules Ferry. Les bâtisses anciennes de qualité architecturale et esthétique se concentrent sur cette armature urbaine et constituent un ensemble identifiable autour duquel les constructions récentes sont venues s'inscrire. Hormis quelques immeubles d'habitat collectif ou encore, quelques bâtiments d'activités, ce secteur de la commune garde une certaine cohérence du bâti dans son ensemble, en termes de volumes, de teintes et de matériaux.

Aujourd'hui le centre ancien est délimité physiquement par les grandes infrastructures : à l'Ouest par les voies de chemin de fer et au Nord et à l'Est par la rocade et la pénétrante (qui emprunte l'ancien canal de navigation).

L'objectif à atteindre : ne pas pénaliser l'instruction de demandes d'autorisation par un allongement de délai (sur ou deux mois) dû à une consultation sans objet de l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine.

Il est cependant utile de préciser que la suppression de certains secteurs en tant que saisine obligatoire de l'Architecte des Bâtiments de France n'exclut pas la possibilité pour la Mairie de consulter l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine sur tout projet pour lequel la Mairie souhaiterait une expertise technique, architecturale et urbaine.

Deux observations au registre qui ne remettent pas en cause le projet de modification du périmètre des abords, sans remarque particulière, pendant la durée de l'enquête publique.

« Le périmètre proposé dans le projet est à mes yeux, beaucoup plus cohérent, surtout pour les habitants du quartier qui ne comprenaient pas souvent que les limites, (rayon de 500m) s'arrêtaient chez eux. »

Je donne un avis favorable à la création du périmètre des abords de l'Église Saint-Luc.

Le Commissaire-enquêteur

Gérard BRU 

Conclusions motivées et Avis de M. BRLE Gérard Commissaire-enquêteur concernant l'enquête publique relative à La modification n°1 du droit commun du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) et du périmètre délimité des abords de L'Eglise de la commune de LA CHAPELLE SAINT-LUC.

Annexe

Enquête publique dossier n°E24000039/S1
Rapport de la réunion du lundi 3 juin à 8h00, Mairie de LA CHAPELLE SAINT-LUC.

Présents :

- M. Jean-Paul BRAUN, Adjoint au Maire en charge de l'aménagement urbain, de la transition écologique et de la politique de la ville.
- Mme Cécile JAUMOTTE, Directrice des services techniques de la Mairie.
- M. Gérard BRU, Commissaire enquêteur.

Publication de l'enquête publique :

Vice de procédure concernant l'article L123-11 du code de l'environnement

La publication de l'enquête publique concernant le PLU de LA CHAPELLE ST LUC devait avoir lieu le 15 mai dans les journaux de L'EST ECLAIR et de LIBERATION CHAMPAGNE, puis la seconde le 5 juin, conformément à l'attestation de parution.

Or, ROUSSEL CONSEIL indique avoir eu un problème technique. Ils n'ont pu procéder aux parutions dans les délais : « suite à un problème technique de non remontée de votre annonce dans nos pages le 16 mai dans LIBERATION CHAMPAGNE et L'EST ECLAIR, nous publierons votre annonce demain.

En conséquence de quoi, ils ont établi l'attestation à transmettre à la Préfecture.

Commissaire enquêteur : après avoir été averti le 24 mai par les services de la Mairie, j'ai pour ma part, informé le bureau de l'environnement de la Préfecture et la Greffière du Tribunal Administratif de Châlons. La publicité étant faite 12 jours avant l'ouverture de l'enquête publique, les affichages ayant été faits le 16 mai dans 10 emplacements : (1 dans chaque quartier et une en Mairie) 17 jours avant l'ouverture de l'enquête, considérant que reporter l'ouverture de l'enquête pouvait troubler le public concerné, j'ai décidé de poursuivre l'enquête aux dates prévues. Je resterai attentif aux remarques concernant la publication et si une contestation apparaît, je prolongerai l'enquête publique de 5 jours.

Projet OAP LAKARAL : cette opération a pour vocation de créer un petit quartier reliant la rue Joseph LAKARAL et le chemin rural du Maquet. L'organisation de cette trame bâtie devra permettre un mode entre individuel, petit collectif, mixte. Il devra permettre d'assurer une densité de 20 logements par hectare. Afin d'assurer une intégration paysagère à l'opération, des franges végétales devront être aménagées aux limites du site ainsi qu'un espace vert commun relié aux constructions par des cheminements doux.

La modification présentée pendant l'enquête publique porte sur 4 lots constructibles en pavillons individuels.

Commissaire enquêteur : peut-on contester une OAP ? Seules les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) susceptibles de justifier un refus d'autorisation peuvent être contestées par la voie de recours pour excès de pouvoir à l'occasion d'un recours contre la délibération approuvant le PLU.

La loi prévoit l'opposabilité des orientations d'aménagement et de programmation aux autorisations d'occupation des sols. Le Conseil d'Etat apporte néanmoins une nuance importante par un arrêt (mentionné) du 8 novembre 2017.

Portée variable des OAP : Aux termes de l'article L. 123-5 du code de l'urbanisme (recodifié à l'article L. 152-1), les travaux et opérations d'urbanisme doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation, lorsqu'elles existent.

Toutefois, le Conseil d'Etat opère une distinction de portée des OAP selon leur incidence (ou absence d'incidence) sur la délivrance des autorisations d'urbanisme. Il résulte des dispositions précitées "que les travaux ou opérations d'urbanisme doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation ; que si de telles orientations, dans cette mesure opposables aux demandes d'autorisations d'urbanisme, sont, en principe, susceptibles d'être contestées par la voie du recours pour excès de pouvoir à l'occasion d'un recours dirigé contre la délibération qui approuve le plan local d'urbanisme, il en est différemment dans le cas où les orientations adoptées, par leur teneur même, ne sauraient justifier légalement un refus d'autorisation d'urbanisme".

1/3

Conclusions motivées et Avis de M. BRU Gérard Commissaire-enquêteur concernant l'enquête publique relative à la modification n°1 du droit commun du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) et du périmètre délimité des abords de l'Église de la commune de LA CHAPELLE-SAINT-LUC.

Enquête publique dossier n°E2400003915

Autrement dit, dès lors qu'une orientation permet de justifier un refus d'autorisation, elle est susceptible de recours pour excès de pouvoir dans le cadre d'un recours contre la délibération approuvant le PLU, alors qu'une DAP imprécise ne créant pas d'obligation ne peut pas être attaquée.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont une composante du plan local d'urbanisme (PLU, PLU(i)). Elles expriment de manière qualitative les ambitions et la stratégie d'une collectivité territoriale en termes d'aménagement. Voici quelques exemples des OAP dans les secteurs d'aménagement :

- **Mise en valeur de l'environnement et des paysages :** Les OAP peuvent définir des actions et opérations pour valoriser l'environnement, les paysages, et le patrimoine.
- **Lutte contre l'insalubrité :** Elles permettent de prendre des mesures pour améliorer la qualité de vie et la salubrité des espaces.
- **Renouvellement urbain :** Les OAP favorisent le renouvellement des quartiers et des espaces urbains.
- **Densification :** Elles contribuent à la densification modérée des zones urbaines.
- **Mixité fonctionnelle :** Les OAP peuvent encourager la coexistence harmonieuse de différentes fonctions (résidentielles, commerciales, etc.).
- **Caractéristiques des voies et espaces publics :** Elles précisent les grandes caractéristiques des rues et espaces publics.

En somme, les OAP offrent un cadre souple pour la planification sur le projet, permettant d'adapter les formes et les moyens pour atteindre les principes et objectifs fixés.

Le projet OAP LOCAL présenté en 4 lots sera expliqué pendant l'enquête publique au public pendant les permanences, ce qui fait qu'il pourra être repris après l'enquête publique.

Document manquant au dossier concernant la modification du périmètre des abords de l'église SAINT LUC. Le dossier papier présenté au public est incomplet ; les services de la mairie vont faire le nécessaire pour palier ce manque dans la matinée. D'une part, dans le dossier papier, d'autre part, sur le site internet et à la préfecture. Commissaire enquêteur : pour ma part, je ne mets pas en cause l'ouverture d'enquête publique, considérant que les 3 plans affichés dans la salle d'accueil du public, en format de A0x60 cm, ainsi que le rapport de présentation papier de l'OAP de l'AUBE, portant sur les modifications sont suffisamment explicites.



3h 15s de la réunion, ouverture de l'enquête publique.

Conclusions motivées et Avis de M. BRU Gérard Commissaire-enquêteur concernant l'enquête publique relative à la modification n°1 de droit commun du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) et du périmètre délimité des abords de l'Eglise de la Chapelle-Saint-Luc.

Document figurant au dossier d'enquête publique

Commune de LA CHAPELLE-SAINTE-LUC

Modification n°1 du P.L.U.

5. OAP « Rue Joseph Lakanal »

Cette opération a pour vocation de créer un petit quartier reliant la rue Joseph Lakanal et le chemin rural du Maquet.

L'organisation de la trame bâtie devra permettre un habitat mixte entre individuel, petit collectif, mitoyen. Il devra permettre d'assurer une densité de 20 logements par ha.

Afin d'assurer une intégration paysagère à l'opération, des franges végétales doivent être aménagées aux limites du site ainsi qu'un espace vert commun relié aux constructions par des cheminement doux.

L'opération doit permettre de créer une voirie en sens unique privilégiant l'accès aux seniors et aux Personnes à Mobilité Réduite. L'accès pourrait être réalisé selon une approche en U comme sur le schéma de principe ci-dessous.



PERSPECTIVES urbaines et Paysage - OAP relative à la modification n°1

Conclusions motivées et Avis de M. BRU Gérard Commissaire-enquêteur concernant l'enquête publique relative à La modification n°1 de droit commun du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) et du périmètre délimité des abords de l'Eglise de la commune de LA CHAPELLE-SAINTE-LUC.
Nouveau document qui annule et remplace le précédent : ce document a été rajouté au dossier papier et sur internet au début de l'enquête publique.

Commune de LA CHAPELLE-SAINTE-LUC

Modification n°1 du P.L.U.

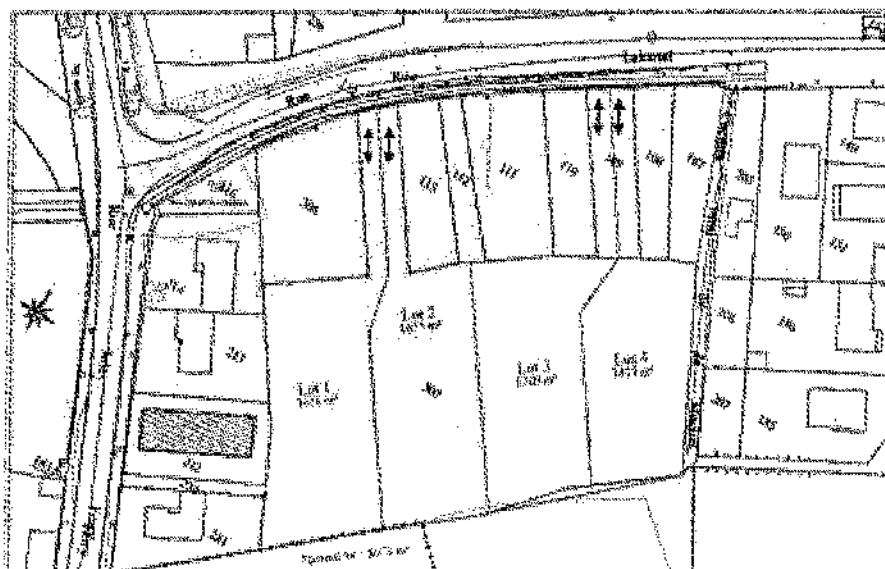
6. OAP « Rue Joseph Lakanal »

La volonté première de la collectivité de créer cette OAP était d'avoir, sur cette emprise libre, un projet qualitatif, de préférence composé de logements individuels ou mixtes, moins dense que l'ensemble immobilier qui lui fait face, c'est pourquoi la Commune est également favorable à un projet de création de quatre lots s'intégrant dans la continuité du quartier existant.

La situation a évolué depuis l'établissement de la première OAP n°6 car une partie de ce terrain - fléchée dans l'OAP comme zone à destination pavillonnaire - a été divisée et vendue et ne devrait, par conséquent, plus faire partie du projet ; il s'agit de la parcelle AA306 d'une superficie de 885 m².

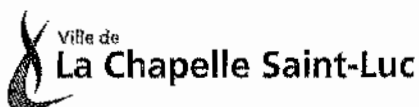
Schéma de principe de l'OAP :

Type d'habitat prévu sur le secteur : pavillonnaire avec deux logements par lot.



----- Secteur concerné par l'OAP

↔ Accès de 4 mètres de large pour chacun des lots.



DÉPARTEMENT DE L'AUBE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

**EXTRAIT DU
REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

DATE DE CONVOCATION

25 septembre 2024

DATE D’AFFICHAGE

25 septembre 2024

NOMBRE DE CONSEILLERS

EN EXERCICE

33

PRÉSENTS

20

VOTANTS

28

La séance ouverte à 18 h 00 est présidée par
Monsieur Olivier GIRARDIN, Maire.

Conseil Municipal

Séance du 1^{er} octobre 2024

ÉTAIENT PRÉSENTS : M. Olivier GIRARDIN, Mme Cécile PAUWELS, M. Jean - Paul BRAUN, Mme Marie - Claude DEFONTAINE, M. Bernard CHAMPAGNE, Mme Sylviane BETTINGER, M. David PARISON, Mme Aïcha HIMEUR, M. Dany GESNOT, Mme Ulku YANIK, Mme Léa REGNAULT, Mme Sophal DUONG, M. Michael THOMAS, Mme Christiane CHERY, Mme Suzanne GIMENEZ, Mme Sandrine DA CUNHA, M. Julien MAUVIGNANT, Mme Nadège NACRIER, M. Vincent RICHARD, M. Cédric HERBLOT.

ABSENTS EXCUSÉS : Mme Véronique BOURGEOIS-SCHEFFMANN (procuration à M. Julien MAUVIGNANT), Mme Marie - Françoise LEBORGNE - GODARD (procuration à Mme Léa REGNAULT), M. Mohamed Amine BEN MEHIDI, M. Christian DUCOURANT (procuration à M. David PARISON), M. Mohamed Lamine FATY (procuration à Mme Sophal DUONG), M. Xavier RENAUDIN, Mme Marie - Françoise PAUTRAS (procuration à Mme Suzanne GIMENEZ), M. Claude LEGAUX (procuration à M. Bernard CHAMPAGNE), M. Souffane SEBBARI, M. Morad IRCHAD, Mme Hania KOUIDER-SAHED (procuration à M. Cédric HERBLOT), Mme Danièle BOEGLIN (procuration à M. Vincent RICHARD), M. Hassan ZOUGHAIY.

Mme Léa REGNAULT a été désignée comme secrétaire de séance et a accepté cette fonction.

DÉLIBÉRATION N° 74/2024 RAPPORTÉE PAR : M. MAUVIGNANT
JM / GG/NB

**APPROBATION DE LA MODIFICATION N°1
DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)**

APPROBATION DE LA MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

La modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été engagée lors du Conseil municipal du 11 avril 2023 par la délibération N°21/2023.

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) a émis un avis conforme (n°MRAe 2023ACGE133), en date du 20 novembre 2023, concluant que le projet de modification de droit commun n°1, n'était pas susceptible d'avoir des incidences sur l'environnement et sur la santé humaine et par conséquent, qu'il n'était pas nécessaire de le soumettre à évaluation environnementale ;

Ainsi, le Conseil municipal, par délibération N°10/2024 en date du 20 Février 2024, a décidé de ne pas soumettre la modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme, à évaluation environnementale.

Le projet de modification de droit commun n°1 du PLU a été notifié aux services de l'État et Personnes Publiques Associées, au titre des articles L.132-7 et L.132-9, du code de l'urbanisme.

Les avis exprimés sont détaillés dans le rapport annexé à la présente délibération, ainsi que les adaptations formulées par la commune en réponse.

Ainsi :

- Les services de l'Agence Régionale de Santé, de l'Union Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP), du Syndicat Départemental Des Eaux de l'Aube (SDDEA), de Troyes Champagne Métropole, du Syndicat Départemental d'Énergie de l'Aube (SDEA), de la Chambre d'Agriculture ont émis un avis favorable sur le projet de modification.
- Les services de GRT Gaz, de l'Office National des Forêts (ONF), du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), et de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) ont rappelé les informations générales nécessaires à la bonne prise en compte des servitudes liées à leurs services, qui ne viennent pas s'opposer à l'approbation de la modification n°1 du PLU.
- Les services de la Direction Départementale des Territoires ont émis un avis favorable, sous réserve de plusieurs modifications et adaptations.

Ensuite, le projet de modification n°1 du PLU a été soumis à enquête publique du lundi 03 juin 2024, 9 heures au mercredi 03 juillet 2024, 17 heures par l'arrêté municipal n°2024.062 du 13 Mai 2024, conjointement à la création d'un nouveau périmètre délimité des abords de l'église Saint-Luc.

Au cours de cette enquête, plusieurs habitants ont formulé des observations, lesquelles sont détaillées dans le rapport du Commissaire enquêteur joint en annexe. Qu'il s'agisse de la modification de droit commun du PLU ou de la création d'un nouveau périmètre des abords de l'église Saint-Luc, le Commissaire enquêteur a remis un avis favorable sans réserve.

Après prise en compte du rapport, avis et conclusions motivées du commissaire enquêteur, le PLU peut ainsi être modifié et approuvé.

Après saisine de la commission Pôle Ressources Internes – Qualité – Sécurité du 30 septembre 2024.

Après saisine de la commission Pôle développement urbain et transition écologique du 30 septembre 2024.

L'ensemble du Conseil Municipal décide à l'unanimité des voix :

- D'APPROUVER la modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme.
- D'AUTORISER monsieur Le Maire ou son représentant à signer tout document se rapportant à ce dossier.

Les conclusions du rapport mis au voix
donnent les résultats suivants

| | POUR | CONTRE | ABST. | NE PREND PAS PART |
|------|------|--------|-------|-------------------|
| VOTE | 28 | | | |

Fait et délibéré en séance, les jours, mois et an susdits.

Pour extrait conforme

Le Maire,
Monsieur le Maire empêché,
Monsieur l'Adjoint,
Monsieur Olivier GIRARDIN
Jean Paul BRAUN

La secrétaire,
Léa REGNAULT

Conclusions motivées et Avis de M. BRU Gérard Commissaire-enquêteur concernant l'enquête publique relative à la modification n°1 de droit commun du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) et du périmètre délimité des abords de l'Eglise de la commune de LA CHAPELLE SAINT LUC.

Commune de LA CHAPELLE SAINT LUC

Enquête publique relative à la modification n°1 de droit commun du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) et du périmètre délimité des abords de l'Eglise Saint-Luc de la commune de LA CHAPELLE SAINT LUC 10600.

Conclusions motivées et Avis du Commissaire-enquêteur

Avis du 5 juillet 2024
Le Commissaire-enquêteur
Gérard BRU

Destinataires : Préfecture de l'Aube
Mairie de LA CHAPELLE SAINT LUC
Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine
Copie : Tribunal Administratif de CHÂLONS-EN-CHAMPAGNE

Conclusions motivées et Avis de M. BRU Gérard Commissaire-enquêteur concernant l'enquête publique relative à La modification n°1 de droit commun du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) et du périmètre délimité des abords de L'Eglise de la commune de LA CHAPELLE-SAINT-LUC.

1- Contexte général de l'enquête publique PLU et du périmètre délimité des abords de l'Eglise Saint Luc:

Le Plan Local d'Urbanisme – (P.L.U) de la commune de La Chapelle Saint-Luc a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 13 décembre 2016 puis adapté par une modification simplifiée le 19 décembre 2017.

Le Plan Local d'Urbanisme nécessite des adaptations de son règlement écrit pour :

- La zone A concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Les zones UCA, UCB, UCC et UCH concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. Les zones UA, UB, UCA, UCB, UCC, UCG et UCH concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété. Les clôtures des zones urbaines dont l'écriture du règlement pose des problèmes d'interprétation à l'instruction.
- Etoffer le lexique sur plusieurs définitions afin d'éviter les erreurs et les interprétations erronées. Des corrections mineures de type orthographique syntaxique mais ne changeant pas le sens des règles rédigées.

Le Plan Local d'Urbanisme nécessite des adaptations de son règlement graphique pour :

- L'abandon de l'emplacement réservé n°4 (ER n°4).
- La modification de l'emprise de l'Emplacement Réserve n°7 (ER n°7) La création d'un secteur U/yo permettant la réalisation d'un projet de pylône de télécommunication.
- La création de 4 emplacements réservés permettant la création de voiries dans le cadre d'opérations de lotissements.
- Le changement de zonage des zones 1AUH et 1AUG respectivement en UCH et UCG afin de reconnaître le caractère construit de ces zones. Le changement de zonage de la zone UBZ en U2 car le projet justifie le classement en zone U2 n'est plus existant.

Le Plan Local d'Urbanisme nécessite la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour un projet de lotissement sur plusieurs parcelles situées en zones urbaines (voir OAP n°6 ci après).

Le document spécifique aux OAP fait également l'objet de corrections orthographiques et syntaxiques mineures ne modifiant pas le sens des principes d'aménagement rédigés. Le Plan Local d'Urbanisme nécessite des compléments à ses annexes pour :

- L'identification d'arbres remarquables sur le territoire. La procédure de modification étant soumise à enquête publique, l'organisation de celle-ci permettra également de soumettre une adaptation du périmètre des abords des monuments historiques, de l'Eglise Saint-Luc.

La procédure d'élaboration de ce périmètre n'avait pu être menée jusqu'à son terme faute d'enquête publique unique.

Conclusions motivées et Avis de M. BROS Gérard Commissaire-enquêteur concernant l'enquête publique relative à la modification n°1 du droit commun du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) et du périmètre délimité des abords de l'Eglise de la commune de LA CHAPELLE-SAINT-LUC.

2- Choix de la procédure

La modification ne peut pas changer les orientations du PADD du PLU, ni réduire un espace boisé classé, une zone agricole, naturelle, ou une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, du paysage et des milieux naturels, ni comporter de graves risques de nuisances (champ d'application de la révision).

Cette procédure s'organise dans le cadre des articles L.153-36, L.153-37, L.153-38, L.153-40 et L.153-41 du code de l'urbanisme.

La modification de servitudes d'utilité publique : proposition de création d'un périmètre des abords (PDA), ce sont les articles L621-30 et L621-31 du code du patrimoine.

3- Conclusions :

Cette modification est cohérente avec les objectifs affichés dans le PADD et respecte la modération de la consommation d'espaces.

Ainsi la modification du PLU :

a) ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable,

b) c) ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole, une zone naturelle et forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ne comporte pas de graves risques de nuisances.

Cette modification n°1 est conforme aux objectifs des dispositions législatives et réglementaires.

Concernant la mise à jour du règlement : sur ce règlement qui s'applique à tout le territoire de la commune de LA CHAPELLE SAINT LUC, des éléments ont été ajoutés, d'autres rayés (supprimés). Ce règlement est conforme aux articles L. 151-8 et R. 151-27 du Code de l'Urbanisme et à d'autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation du sol.

Concernant la publicité dans les journaux : un vice de procédure a été constaté avant l'ouverture de l'enquête publique : la première parution n'a eu lieu que 12 jours avant l'ouverture de l'enquête publique au lieu des 15 jours au moins...

Il a été décidé de maintenir l'enquête publique aux jours d'ouverture et de permanences prévus au motif que les affichages avaient été faits le 16 mai et que, reporter pouvait créer la confusion pour le public, en prenant la décision de reporter si une remarque sur ce sujet m'était faite pendant la durée de l'enquête publique de reporter la clôture de celle-ci de 4 ou 5 jours. (Voir rapport de réunion en annexe).

Aucune remarque à ce sujet durant l'enquête publique.

Conclusions motivées et Avis de M. BRU Gérard Commissaire-enquêteur concernant l'enquête publique relative à La modification n°1 de droit commun du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) et du périmètre d'inventaire des abords de l'Eglise de la commune de LA CHAPELLE SAINT-LUC.

Concernant l'OAP n°6 : rue Joseph LAKANAL :

La commune de la CHAPELLE SAINT-LUC m'a sollicité sur la pertinence de prendre en compte une situation qui a évolué avant l'ouverture de l'enquête publique.

La volonté première de la collectivité de créer cette OAP était d'avoir, sur cette emprise libre, un projet qualitatif, de préférence composé de logements individuels ou mixtes, moins dense que l'ensemble immobilier qui lui fait face.

Toutefois, la situation a évolué entre temps car une partie de ce terrain, rattachée dans l'OAP comme zone à destination pavillonnaire, a été divisée et vendue et ne devrait, par conséquent, plus faire partie de cette OAP : il s'agit de la parcelle AA306 d'une superficie de 885 m².

Concomitamment, un pétitionnaire propose un découpage de ce terrain de 6 677 m² en 4 lots à bâtir d'environ 1600 m² avec deux maisons individuelles sur chaque lot.

Ce projet convient à la Collectivité car il répond aux critères souhaités (peu dense, individuel, qualitatif) et s'intégrant davantage dans la continuité du quartier ancien existant.

Lors de notre réunion d'avant ouverture d'enquête publique, (voir en annexe), j'ai accepté que cette nouvelle proposition soit prise en compte pendant l'enquête publique, à la condition qu'un nouveau document explicite soit ajouté dans le dossier papier et sur internet. Ce qui a été fait. (plans en annexe).

Concernant la modification de droit commun n°1 du PLU de LA CHAPELLE SAINT LUC :

Je donne un avis favorable

Le Commissaire enquêteur,

Gérard BRU



Conclusions motivées et Avis de M. BRU, Gérard, Commissaire-enquêteur concernant l'enquête publique relative à La modification n°1 de droit commun du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) et du périmètre délimité des abords de l'Église de la commune de LA CHAPELLE-SAINT-LUC.

Concernant la création du périmètre des abords de l'Église Saint Luc :

« Document manquant au dossier concernant la modification du périmètre des abords de l'Église SAINT LUC. Le dossier papier présenté au public est incomplet : les services de la mairie vont faire le nécessaire pour palier ce manque dans la matinée. D'une part, dans le dossier papier, d'autre part, sur le site internet et à la préfecture. » (Extrait du rapport de la réunion avant ouverture de l'enquête publique voir en annexe.)

Pour ma part, je ne mets pas en cause l'ouverture d'enquête publique, considérant que les 3 plans affichés dans la salle d'accueil du public, en format de 40x50 cm, ainsi que le rapport de présentation papier de l'UDAP de l'AUBE, portant sur les modifications sont suffisamment explicites. Le nécessaire a été fait par le bureau d'études en début d'enquête publique.

L'église Saint-Luc est classée au titre des monuments historiques par arrêté du 4 juillet 1897. L'église offre également un riche patrimoine d'objets mobiliers et de vitraux, dont certains éléments sont protégés au titre des monuments historiques ou encore repérés à l'inventaire général du patrimoine culturel régional.

Le centre ancien de La Chapelle Saint-Luc s'organise autour de la rue Jules Ferry. Les bâtisses anciennes de qualité architecturale et esthétique se concentrent sur cette armature urbaine et constituent un ensemble identifiable autour duquel les constructions récentes sont venues s'inscrire. Hormis quelques immeubles d'habitat collectif ou encore, quelques bâtiments d'activités, ce secteur de la commune garde une certaine cohérence du bâti dans son ensemble, en termes de volumes, de teintes et de matériaux.

Aujourd'hui le centre ancien est délimité physiquement par les grandes infrastructures : à l'Ouest par les voies de chemin de fer et au Nord et à l'Est par la rocade et la pénétrante (qui emprunte l'ancien canal de navigation).

L'objectif à atteindre : ne pas pénaliser l'instruction de demandes d'autorisation par un allongement de délai (sur ou deux mois) dû à une consultation sans objet de l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine.

Il est cependant utile de préciser que la suppression de certains secteurs en tant que saisine obligatoire de l'Architecte des Bâtiments de France n'exclut pas la possibilité pour la Mairie de consulter l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine sur tout projet pour lequel la Mairie souhaiterait une expertise technique, architecturale et urbaine.

Deux observations au registre qui ne remettent pas en cause le projet de modification du périmètre des abords, sans remarque particulière, pendant la durée de l'enquête publique.

Le périmètre proposé dans le projet est à mes yeux, beaucoup plus cohérent, surtout pour les habitants du quartier qui ne comprenaient pas souvent que les limites, (rayon de 500m) s'arrêtaient chez eux.

Je donne un avis favorable à la création du périmètre des abords de l'Église Saint-Luc.

Le Commissaire-enquêteur

Gérard BRU 

Conclusions motivées et Avis de M. BRLE Gérard Commissaire-enquêteur concernant l'enquête publique relative à La modification n°1 du droit commun du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) et du périmètre délimité des abords de L'Eglise de la commune de LA CHAPELLE SAINT-LUC.

Annexe

Enquête publique dossier n°E24000039/S1
Rapport de la réunion du lundi 3 juin à 8h00, Mairie de LA CHAPELLE SAINT-LUC.

Présents :

- M. Jean-Paul BRAUN, Adjoint au Maire en charge de l'aménagement urbain, de la transition écologique et de la politique de la ville.
- Mme Cécile JAUMOTTE, Directrice des services techniques de la Mairie.
- M. Gérard BRU, Commissaire enquêteur.

Publication de l'enquête publique :

Vice de procédure concernant l'article L123-11 du code de l'environnement

La publication de l'enquête publique concernant le PLU de LA CHAPELLE ST LUC devait avoir lieu le 15 mai dans les journaux de L'EST ECLAIR et de LIBERATION CHAMPAGNE, puis la seconde le 5 juin, conformément à l'attestation de parution.

Or, ROUSSEL CONSEIL indique avoir eu un problème technique. Ils n'ont pu procéder aux parutions dans les délais : « suite à un problème technique de non remontée de votre annonce dans nos pages le 16 mai dans LIBERATION CHAMPAGNE et L'EST ECLAIR, nous publierons votre annonce demain.

En conséquence de quoi, ils ont établi l'attestation à transmettre à la Préfecture.

Commissaire enquêteur : après avoir été averti le 24 mai par les services de la Mairie, j'ai pour ma part, informé le bureau de l'environnement de la Préfecture et la Greffière du Tribunal Administratif de Châlons. La publicité étant faite 12 jours avant l'ouverture de l'enquête publique, les affichages ayant été faits le 16 mai dans 10 emplacements : (1 dans chaque quartier et une en Mairie) 17 jours avant l'ouverture de l'enquête, considérant que reporter l'ouverture de l'enquête pouvait troubler le public concerné, j'ai décidé de poursuivre l'enquête aux dates prévues. Je resterai attentif aux remarques concernant la publication et si une contestation apparaît, je prolongerai l'enquête publique de 5 jours.

Projet OAP LAKARAL : cette opération a pour vocation de créer un petit quartier reliant la rue Joseph LAKARAL et le chemin rural du Maquet. L'organisation de cette trame bâtie devra permettre un mode entre individuel, petit collectif, mixte. Il devra permettre d'assurer une densité de 20 logements par hectare. Afin d'assurer une intégration paysagère à l'opération, des franges végétales devront être aménagées aux limites du site ainsi qu'un espace vert commun relié aux constructions par des cheminements doux.

La modification présentée pendant l'enquête publique porte sur 4 lots constructibles en pavillons individuels.

Commissaire enquêteur : peut-on contester une OAP ? Seules les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) susceptibles de justifier un refus d'autorisation peuvent être contestées par la voie de recours pour excès de pouvoir à l'occasion d'un recours contre la délibération approuvant le PLU.

La loi prévoit l'opposabilité des orientations d'aménagement et de programmation aux autorisations d'occupation des sols. Le Conseil d'Etat apporte néanmoins une nuance importante par un arrêt (mentionné) du 8 novembre 2017.

Portée variable des OAP : Aux termes de l'article L. 123-5 du code de l'urbanisme (recodifié à l'article L. 152-1), les travaux et opérations d'urbanisme doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation, lorsqu'elles existent.

Toutefois, le Conseil d'Etat opère une distinction de portée des OAP selon leur incidence (ou absence d'incidence) sur la délivrance des autorisations d'urbanisme. Il résulte des dispositions précitées "que les travaux ou opérations d'urbanisme doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation ; que si de telles orientations, dans cette mesure opposables aux demandes d'autorisations d'urbanisme, sont, en principe, susceptibles d'être contestées par la voie du recours pour excès de pouvoir à l'occasion d'un recours dirigé contre la délibération qui approuve le plan local d'urbanisme, il en est différemment dans le cas où les orientations adoptées, par leur teneur même, ne sauraient justifier légalement un refus d'autorisation d'urbanisme".

1/3

Conclusions motivées et Avis de M. BRU Gérard Commissaire-enquêteur concernant l'enquête publique relative à la modification n°1 du droit commun du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et du périmètre délimité des abords de l'Église de la commune de LA CHAPELLE-SAINT-LUC.

Enquête publique dossier n°E2400003915

Autrement dit, dès lors qu'une orientation permet de justifier un refus d'autorisation, elle est susceptible de recours pour excès de pouvoir dans le cadre d'un recours contre la délibération approuvant le PLU, alors qu'une DAP imprécise ne créant pas d'obligation ne peut pas être attaquée.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont une composante du plan local d'urbanisme (PLU, PLU(i)). Elles expriment de manière qualitative les ambitions et la stratégie d'une collectivité territoriale en termes d'aménagement. Voici quelques exemples des OAP dans les secteurs d'aménagement :

- **Mise en valeur de l'environnement et des paysages :** Les OAP peuvent définir des actions et opérations pour valoriser l'environnement, les paysages, et le patrimoine.
- **Lutte contre l'insalubrité :** Elles permettent de prendre des mesures pour améliorer la qualité de vie et la salubrité des espaces.
- **Renouvellement urbain :** Les OAP favorisent le renouvellement des quartiers et des espaces urbains.
- **Densification :** Elles contribuent à la densification modérée des zones urbaines.
- **Mixité fonctionnelle :** Les OAP peuvent encourager la coexistence harmonieuse de différentes fonctions (résidentielles, commerciales, etc.).
- **Caractéristiques des voies et espaces publics :** Elles précisent les grandes caractéristiques des rues et espaces publics.

En somme, les OAP offrent un cadre souple pour la planification sur le projet, permettant d'adapter les formes et les moyens pour atteindre les principes et objectifs fixés.

Le projet OAP LOCAL présenté en 4 lots sera expliqué pendant l'enquête publique au public pendant les permanences, ce qui fait qu'il pourra être repris après l'enquête publique.

Document manquant au dossier concernant la modification du périmètre des abords de l'église SAINT LUC. Le dossier papier présenté au public est incomplet ; les services de la mairie vont faire le nécessaire pour palier ce manque dans la matinée. D'une part, dans le dossier papier, d'autre part, sur le site internet et à la préfecture. Commissaire enquêteur : pour ma part, je ne mets pas en cause l'ouverture d'enquête publique, considérant que les 3 plans affichés dans la salle d'accueil du public, en format de A0x60 cm, ainsi que le rapport de présentation papier de l'OAP de l'AUBE, portant sur les modifications sont suffisamment explicites.



3h fin de la réunion, ouverture de l'enquête publique.

Conclusions motivées et Avis de M. BRU Gérard Commissaire-enquêteur concernant l'enquête publique relative à la modification n°1 de droit commun du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) et du périmètre délimité des abords de l'Eglise de la commune de LA CHAPELLE-SAINTE-LUCE.

Document figurant au dossier d'enquête publique

Commune de LA CHAPELLE-SAINTE-LUCE

Modification n°1 du P.L.U.

5. OAP « Rue Joseph Lakanal »

Cette opération a pour vocation de créer un petit quartier reliant la rue Joseph Lakanal et le chemin rural du Maquet.

L'organisation de la trame bâtie devra permettre un habitat mixte entre individuel, petit collectif, mitoyen. Il devra permettre d'assurer une densité de 20 logements par ha.

Afin d'assurer une intégration paysagère à l'opération, des franges végétales doivent être aménagées aux limites du site ainsi qu'un espace vert commun relié aux constructions par des cheminement doux.

L'opération doit permettre de créer une voirie en sens unique privilégiant l'accès aux seniors et aux Personnes à Mobilité Réduite. L'accès pourrait être réalisé selon une approche en U comme sur le schéma de principe ci-dessous.



Conclusions motivées et Avis de M. BRU Gérard Commissaire-enquêteur concernant l'enquête publique relative à La modification n°1 de droit commun du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) et du périmètre délimité des abords de l'Eglise de la commune de LA CHAPELLE-SAINTE-LUC.

Nouveau document qui annule et remplace le précédent : ce document a été rajouté au dossier papier et sur internet au début de l'enquête publique.

Commune de LA CHAPELLE-SAINTE-LUC

Modification n°1 du P.L.U.

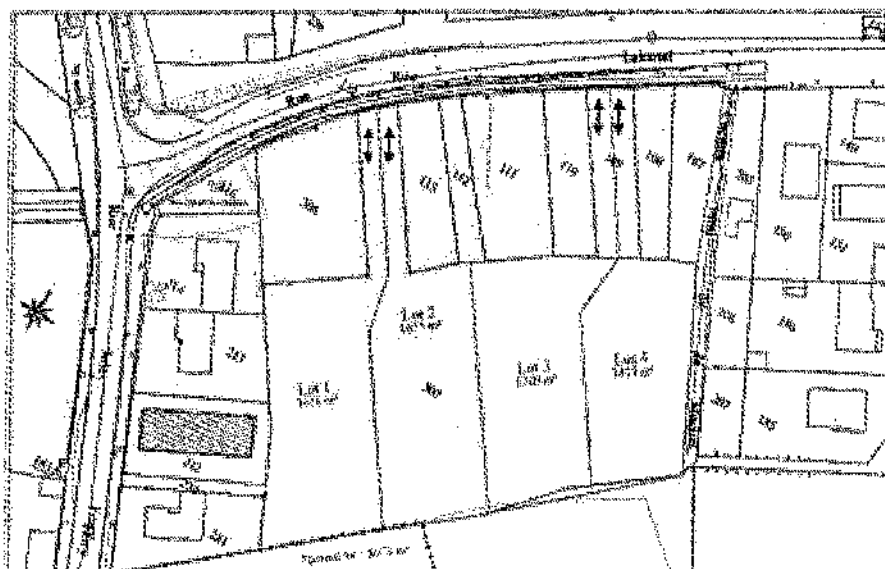
6. OAP « Rue Joseph Lakanal »

La volonté première de la collectivité de créer cette OAP était d'avoir, sur cette emprise libre, un projet qualitatif de préférence composé de logements individuels ou mixtes, moins dense que l'ensemble immobilier qui lui fait face, c'est pourquoi la Commune est également favorable à un projet de création de quatre lots s'intégrant dans la continuité du quartier existant.

La situation a évolué depuis l'établissement de la première OAP n°6 car une partie de ce terrain - fléchée dans l'OAP comme zone à destination pavillonnaire - a été divisée et vendue et ne devrait, par conséquent, plus faire partie du projet ; il s'agit de la parcelle AA306 d'une superficie de 885 m².

Schéma de principe de l'OAP :

Type d'habitat prévu sur le secteur : pavillonnaire avec deux logements par lot.



----- Secteur concerné par l'OAP

↔ Accès de 4 mètres de large pour chacun des lots.



ARRETE DU MAIRE

CG/JN - N° 2024.062

PRESCRIVANT L'ENQUETE PUBLIQUE DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1 DU PLU ET DU PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS DE L'EGLISE SAINT-LUC DE LA CHAPELLE SAINT-LUC

Le Maire de La Chapelle Saint-Luc,

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-36 et suivants;

Vu le code de l'environnement et notamment les articles L.123-1 à L.123-18 et R.123-1 à R.123-27 ;

Vu le code du patrimoine et notamment son article L 621-31 et suivants ;

Vu la délibération n°93/2016 du conseil municipal de La Chapelle Saint-Luc en date du 13 Décembre 2016 approuvant le Plan Local d'Urbanisme ;

Vu la délibération n°113/2017 du conseil municipal de La Chapelle Saint-Luc en date du 19 Décembre 2017 approuvant la Modification Simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu la délibération n°21/2023 du conseil municipal de La Chapelle Saint-Luc en date du 11 Avril 2023 prescrivant la modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu la délibération n°20/2023 du conseil municipal de La Chapelle Saint-Luc en date du 11 Avril 2023 portant sur la proposition de création du Périmètre Délimité des Abords (PDA) de l'Eglise Saint-Luc de la Chapelle Saint-Luc ;

Vu la délibération n°10/2024 du conseil Municipal de La Chapelle Saint-Luc en date du 20 Février 2024 décidant de ne pas soumettre la modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme à évaluation environnementale.

Vu la décision n°E24000039/51 en date du 24 avril 2024 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Châlons-en-Champagne désignant Monsieur Gérard BRU en qualité de commissaire enquêteur, ainsi que Monsieur Jean-Louis FALIERES, en qualité de commissaire enquêteur suppléant ;

Considérant l'avis n° n°MRAe 2023ACGE133 de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale en date du 20 novembre 2023 ;

Considérant la notification du projet aux personnes intéressées ;

Considérant les pièces des dossiers soumis à l'enquête publique ;

Considérant que les dates de l'enquête publique ont été fixées en accord avec le commissaire enquêteur.

ARRETE

Article 1^{er} - Objet de l'enquête

Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Chapelle Saint-Luc et la création d'un Périmètre Délimité des Abords de l'Eglise Saint-Luc de La Chapelle Saint-Luc **du lundi 03 Juin 2024 à 9 heures au mercredi 03 Juillet 2024 à 17 heures.**

L'objectif de la **modification de droit commun** est d'adapter le règlement écrit pour :

- La zone A concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques,
- Les zones UCA, UCB et UCC et UCH concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques,
- Les zones UA, UB, UCA, UCB, UCC, UCG et UCH concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété,
- Les clôtures des zones urbaines dont l'écriture du règlement pose des problèmes d'interprétation à l'instruction,
- Etoffer le lexique sur plusieurs définitions afin d'éviter les erreurs et les interprétations erronées,
- Des corrections mineures de type orthographiques syntaxiques mais ne changeant pas le sens des règles rédigées.

Ainsi que le règlement graphique pour :

- L'abandon de l'emplacement réservé n°4,
- La modification de l'emprise de l'Emplacement Réservé n°7,
- La création d'un secteur UY0 permettant la réalisation d'un projet de pylône de télécommunication,
- La création de 4 emplacements réservés permettant la création de voiries dans le cadre d'opérations de lotissement,
- Le changement de zonage des zones 1AUH et 1AUG respectivement en UCH et UCG afin de reconnaître le caractère construit de ces zones,
- Le changement de zonage de la zone UBZ en UZ car le projet justifiant le classement en zone UBZ n'est plus existant,
- L'identification d'un arbre remarquable.

Ainsi que les Orientations d'Aménagement et de Programmation pour créer une OAP pour un projet de lotissement sur plusieurs parcelles situées en zones urbaines afin d'encadrer le développement et l'insertion paysagère et urbaine du projet.

Article 2 - Identité de la personne responsable du projet

Des informations relatives au projet de modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme et de création d'un Périmètre Délimité des Abords de l'Eglise Saint-Luc peuvent être demandées à la mairie de La Chapelle Saint-Luc auprès de l'autorité responsable du projet en la personne de Monsieur Girardin, Maire de La Chapelle Saint-Luc.

Article 3 - Nom et qualité du commissaire enquêteur

Monsieur Gérard BRU a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par Monsieur le Vice-Président du Tribunal Administratif de Châlons-en-Champagne. Monsieur Jean-Louis FALIERES est également désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Article 4 - Consultation du dossier d'enquête publique et observations

Le dossier du projet de modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme de La Chapelle Saint-Luc et les pièces qui l'accompagnent, ainsi que le dossier présentant la création d'un Périmètre Délimité des Abords de l'Eglise Saint-Luc, en versions physique et dématérialisée, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, côté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront déposés à la mairie de La Chapelle Saint-Luc pendant 31 jours consécutifs. Ils seront consultables aux jours et heures habituels d'ouverture, du **lundi 03 Juin 2024 à 09 heures au mercredi 03 Juillet 2024 à 17 heures**.

Pendant la durée de l'enquête, les dossiers de l'enquête publique concernant la modification de droit commun n°1 du PLU ainsi que la création d'un Périmètre Délimité des Abords de l'Eglise Saint-Luc en versions physique et dématérialisée, est consultable en mairie ou sur le site internet de la commune :

<https://www.ville-la-chapelle-st-luc.fr/>

Chacun pourra prendre connaissance des dossiers et consigner éventuellement ses observations :

- sur le registre d'enquête,
- ou les adresser par écrit à l'adresse suivante :

Monsieur le commissaire enquêteur, Mairie de La Chapelle Saint-Luc, Place de l'Hôtel de Ville, 10602 La Chapelle Saint-Luc Cédex

ou les adresser par email à l'adresse suivante : urbanisme@la-chapelle-st-luc.eu

Article 5 - Permanences du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur recevra à la mairie de La Chapelle Saint-Luc (Place de l'Hôtel de Ville, 10602 La Chapelle Saint-Luc Cédex) :

- Lundi 03 Juin 2024 de 09 heures à 12 heures
- Vendredi 14 Juin 2024 de 09 heures à 12 heures
- Mercredi 19 Juin 2024 de 14 heures à 17 heures
- Mardi 25 Juin 2024 de 14 heures à 17 heures
- Mercredi 03 Juillet 2024 de 14 heures à 17 heures

Article 6 - Evaluation environnementale, étude d'impact ou dossier d'information environnementale

Le dossier comprenant les informations environnementales se rapportant au dossier de modification n°1 du PLU et l'avis n° n°MRAe 2023ACGE133 de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale peut être consulté en mairie aux lieux et dates précédemment cités à l'article 4 et sur le site internet de la MRAe à l'adresse suivante :

<https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/avis-conformes-de-la-mrae-grand-est-en-2023-a1216.html>

Article 7 - Clôture du registre d'enquête et du dossier d'enquête

A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 1, le registre d'enquête ainsi que le dossier présenté à l'enquête seront mis à disposition du commissaire enquêteur et clos par lui en date du mercredi 03 Juillet 2024 à 17 heures.

Article 8 - Rapport et conclusions du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur dispose d'un délai d'un mois pour transmettre à Monsieur le Maire :

- Le dossier, avec son rapport, qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies.
- Un document séparé avec ses conclusions motivées en précisant si elles sont favorables ou non au projet de modification de droit commun n°1 du PLU.
- Un document séparé avec ses conclusions motivées en précisant si elles sont favorables ou non au projet de création d'un Périmètre Délimité des Abords de l'Eglise Saint-Luc de La Chapelle Saint-Luc.

Article 9 - Consultation et publicité du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur

A l'issue de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur au siège de l'enquête, désignée à la mairie de La Chapelle Saint-Luc, aux jours et heures habituels d'ouverture au public ou sur le site internet de la commune : <https://www.ville-la-chapelle-st-luc.fr/>

En outre, dès leur réception, une copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur sera adressée à Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Châlons-en-Champagne par le commissaire enquêteur ainsi qu'à Madame la Préfète de l'Aube par le Maire.

Article 10 - Décisions pouvant être adoptées au titre de l'enquête

Ainsi qu'il résulte du code de l'urbanisme et du droit commun des enquêtes publiques, au terme de l'enquête réalisée conformément aux dispositions du code de l'environnement, et éventuellement après mise en œuvre des nouvelles procédures de suspension d'enquête ou d'enquête complémentaire par délibération l'organe délibérant du conseil municipal pourra :

- approuver le projet de modification de droit commun n°1 du PLU de La Chapelle Saint-Luc éventuellement modifié,
- approuver la création d'un Périmètre Délimité des Abords de l'Eglise Saint-Luc de La Chapelle Saint-Luc.

Les changements opérés au dossier mis à l'enquête publique devront donner lieu à motivation dans la délibération d'approbation du conseil municipal.
Le conseil municipal devra également motiver sa délibération suite à un avis défavorable du commissaire enquêteur.

ARTICLE 11 - Publicité de l'arrêté de mise à l'enquête publique

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci, et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans deux journaux diffusés dans le département.

Cet avis sera affiché à la mairie de La Chapelle Saint-Luc et pourra être publié par tout autre procédé en usage dans la commune.

Le présent arrêté fera l'objet d'une publication électronique sur le site internet de la Mairie de La Chapelle Saint-Luc. (www.ville-la-chapelle-st-luc.fr).

Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à l'enquête avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion, et au cours de l'enquête pour la deuxième insertion.

ARTICLE 12 - Recours contentieux

Le présent arrêté pourra faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Châlons-en-Champagne dans un délai de deux mois à compter de sa date de publication.

Monsieur le Maire de La Chapelle Saint-Luc est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Des copies du présent arrêté seront adressées à :

- Madame la Préfète de l'Aube ;
- Monsieur Gérard BRU, commissaire enquêteur.
- Madame la Présidente du tribunal administratif de Châlons-en-Champagne

Fait à La Chapelle Saint-Luc, le 13 mai 2024,



Le Maire

Olivier GIRARDIN



DÉPARTEMENT DE L'AUBE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

**EXTRAIT DU
REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

DATE DE CONVOCATION

14 février 2024

DATE D'AFFICHAGE

14 février 2024

NOMBRE DE CONSEILLERS

| | |
|-------------|----|
| EN EXERCICE | 33 |
| PRESENTS | 22 |
| VOTANTS | 27 |

La séance ouverte à 18 h 00 est présidée par Monsieur Olivier GIRARDIN, Maire.

Conseil Municipal

Séance du 20 février 2024

ETAIENT PRESENTS : M. Olivier GIRARDIN, Mme Cécile PAUWELS, M. Jean - Paul BRAUN, Mme Marie - Claude DEFONTAINE, M. Bernard CHAMPAGNE, Mme Sylviane BETTINGER, M. David PARISON, Mme Marie - Françoise LEBORGNE - GODARD, Mme Aicha HIMEUR, M. Dany GESNOT, Mme Ulku YANIK, M. Christian DUCOURANT, Mme Sophal DUONG, M. Michael THOMAS, Mme Christiane CHERY, Mme Marie - Françoise PAUTRAS, M. Claude LEGAUX, Mme Sandrine DA CUNHA, M. Julien MAUVIGNANT, Mme Nadège NACRIER, M. Vincent RICHARD, Mme Danièle BOEGLIN.

ABSENTS EXCUSES : Mme Véronique BOURGEOIS - SCHEFFMANN (procuration à M. Julien MAUVIGNANT), M. Mohamed Amine BEN MEHIDI, Mme Léa REGNAULT (procuration à Mme Sandrine DA CUNHA), M. Mohamed Lamine FATY, (procuration à M. Olivier GIRARDIN), M. Xavier RENAUDIN, Mme Suzanne GIMENEZ, (procuration à M. Bernard CHAMPAGNE), M. Soufiane SEBBARI, M. Morad IRCHAD, Mme Haria KOUIDER - SAHED, M. Cédric HERBLOT, (procuration à M. Vincent RICHARD), M. Hassan ZOUGHAIBY.

Mme Cécile PAUWELS a été désignée comme secrétaire de séance et a accepté cette fonction.

DELIBERATION N°10/2024 RAPPORTEE PAR : M. MAUVIGNANT
JM / NB

**MODIFICATION n° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME
ABSENCE D'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE**

MODIFICATION N° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME ABSENCE D'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

La modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été engagée lors du Conseil municipal du 11 avril 2023, par la délibération n°21/2023.

Conformément à l'article R.104-12 du Code de l'Urbanisme, lorsque la procédure de modification du PLU n'est pas soumise à évaluation environnementale de manière obligatoire, il appartient à l'autorité responsable de l'évolution du PLU de décider si elle souhaite soumettre la procédure à une évaluation environnementale ou de saisir l'autorité environnementale au titre de l'examen au cas par cas.

En l'espèce, la modification N° 1 du PLU, n'étant pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, la collectivité l'a soumis pour avis, à l'autorité environnementale, au titre de l'examen au cas par cas.

La mission régionale d'autorité environnementale a rendu son avis conforme le 20 novembre 2023, en concluant que la procédure relative à « *la modification du Plan local d'urbanisme (PLU) de ladite commune n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine* »

En application de l'article R.104-33 du Code de l'Urbanisme, le Conseil municipal doit donc, au regard de l'avis de l'autorité environnementale, confirmer sa décision de ne pas soumettre à évaluation environnementale cette procédure de modification N° 1 du PLU.

Après saisine de la commission Pôle Ressources Internes – Qualité – Sécurité du 16 février 2024.

Après saisine de la commission Pôle Développement urbain et transition écologique du 19 février 2024.

L'ensemble du Conseil Municipal décide à l'unanimité des voix :

- **DE CONFIRMER**, au regard de l'avis de l'autorité environnementale, annexé au présent rapport, que l'objet de la modification N° 1 du PLU n'est pas susceptible d'affecter de manière significative l'environnement,
- **DE CONFIRMER**, leur décision de ne pas soumettre la modification N° 1 du PLU de La Chapelle Saint-Luc à évaluation environnementale,
- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire ou son représentant à signer tout document se rapportant à ce dossier.

Les conclusions du rapport mis aux voix
 donnent les résultats suivants

| | POUR | CONTRE | ABST. | NE PREND PAS PART |
|------|------|--------|-------|-------------------------|
| VOTE | 27 | | | |

Fait et délibéré en séance, les jours, mois et an susdits.

Pour extrait conforme

Maire,

 BIRARDIN
 Pour le Maire empêché,
 Le 1^{er} Adjoint,

Jean Paul BRAUN

Secrétaire,

 ROUWELS

La Mission régionale d'autorité environnementale Grand Est

Vu la directive n°2001/42/CE du Parlement Européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment son article R.104-33 deuxième alinéa ;

Vu le décret n° 2022-1165 du 20 août 2022 modifié portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable, notamment son article 11 ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;

Vu les arrêtés ministériels des 11 mars et 23 novembre 2021, du 28 novembre 2022 ainsi que du 19 juillet 2023, portant nomination des membres des Missions régionales d'autorité environnementale (MRAE) de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD) ;

Vu l'arrêté ministériel du 19 juillet 2023 portant désignation du président de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) Grand Est ;

Vu le règlement intérieur de la MRAE Grand Est, et notamment son article 6, relatif à l'intérim de son président ;

Vu la décision délibérée de la MRAE Grand Est du 26 juillet 2023 fixant les critères de cooptabilité pour les dossiers ;

Vu la demande d'avis conforme réceptionnée le 2 octobre 2023 et déposée par la commune de La Chapelle Saint-Luc (10), relative à la modification du Plan local d'urbanisme (PLU) de ladite commune, en application des articles R.104-33 deuxième alinéa à R.104-35 du code de l'urbanisme ;

Par délégation de la MRAE, son président a rendu l'avis qui suit ;

Considérant que le projet de modification du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de La Chapelle Saint-Luc (12 324 habitants, INSEE 2020) porte sur les points suivants :

1. modification du règlement écrit ;
2. modification du règlement graphique ;
3. création d'une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) ;

Point 1

Considérant que les principales modifications du règlement écrit sont les suivantes :

- suppression en zone agricole A de l'obligation de respecter une distance de 35 mètres entre les constructions et les voies départementales ; la distance à respecter est désormais de 15 mètres, comme pour l'ensemble des voies (article 6) ;
- suppression en zones urbaines UCa, UCb et UCb de l'obligation de recul des constructions de 10 mètres à partir du domaine ferroviaire (article 6) ;
- suppression en zones urbaines UA, UB, et UCa, b, c, g et h des règles relatives à l'implantation des annexes si celles-ci mesurent moins de 3 mètres de haut (article 8) ;
- ajout, en zones urbaines UA, UB, UCa, B, c et g de la possibilité d'utiliser un dispositif occultant rigide pour les clôtures (article 11) ;
- simplification, en zone urbaine UCh, de la règle relative aux capteurs solaires ; il est désormais indiqué qu'ils doivent être implantés de façon à éviter toute nuisance et devront être mats ou présenter un traitement anti-reflet/bipolissage (article 11) ;
- modification du lexique (suppression de certaines définitions, réécritures d'autres définitions, le tout en cohérence avec le règlement écrit) ;

Observant que les modifications du règlement écrit présentées ci-dessus ont pour objet de s'adapter au contexte local et de permettre une meilleure compréhension du règlement, sans conséquences significatives sur l'environnement ou le paysage urbain ;

Point 2

Considérant que les principales modifications du règlement graphique sont les suivantes :

- suppression de l'Emplacement réservé (ER) n° 4, relatif à l'extension de la place Saint-Luc, le projet n'étant plus d'actualité ;
- suppression de l'ER n° 7, relatif à l'implantation d'un autotransformateur au bénéfice de la SNCF et création, au même endroit, d'un sous-secateur L'Vo, d'une superficie d'environ 300 m², qui permettra la réalisation de ce pylône d'une hauteur de 35 mètres (les constructions de la zone UV étant limitées à 25 mètres) ;
- création de 4 nouveaux ER correspondant :
 - ER n°4 : création d'une voie permettant de relier deux hameaux communaux, d'une superficie d'environ 700 m² ;
 - ER n°8, 9 et 10 : création de trois linéaires de voies permettant de dévier les poids-lourds de part et d'autre du futur site du Syndicat départementale de l'eau et de l'assainissement (SDDÉA) de l'Aube, d'une superficie totale de 1,86 ha ;
- reclassement de la zone à urbaniser UAUJ située rue des Étangs à Fouchy, d'une superficie de 1,1 ha, en zone urbaine UCG ; la zone a été entièrement urbanisée selon l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) en vigueur ;
- reclassement d'une zone urbaine UEz mixte (habitat/commerces), d'une superficie d'environ 11,44 ha, faisant partie de la zone d'aménagement concertée (ZAC) Charleville-Montvillers, en zone urbaine UZ, à destination principale d'activités commerciales ;
- identification (en numéro 8) d'un orme champêtre remarquable en tant qu'éléments du paysage protégé par l'article L 151-19 du code de l'urbanisme ;

Observant que les modifications du règlement graphique présentées plus haut permettent de s'adapter au contexte local de cette commune en perte d'habitants depuis les années 1990, sans conséquences significatives sur l'environnement ou le paysage urbain ;

Point 3

Considérant que :

- une OAP n°6 est créée, nommée « rue Joseph Lakanal », sur deux parcelles d'une superficie totale d'environ 0,71 ha, situées au nord de la zone urbaine ;
- l'OAP prévoit un habitat mixte entre logements individuel et petit collectif (densité minimale de 28 logements par ha), un espace vert, un chemin piéton et une frange végétale tout autour du site ;

Observant que cette OAP permet d'encadrer l'aménagement de ces deux parcelles localisées en dents creuses et classées en zone urbaine UCh dans le PLU en vigueur ;

AVIS CONFORME

Au vu de l'ensemble des informations fournies par la commune de La Chapelle Saint-Luc, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente demande d'avis :

- la modification du Plan local d'urbanisme (PLU) de ladite commune n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/43/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;
- et il n'est pas nécessaire de le soumettre à évaluation environnementale par la personne publique responsable, la commune de La Chapelle Saint-Luc ;

Conformément à l'article R.104-33 du code de l'urbanisme la commune de La Chapelle Saint-Luc rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public par voie électronique.

L'avis est mis en ligne sur le site internet de la MRAE Grand Est.

Fait à Metz, le 20 novembre 2023

Le président de la Mission régionale d'autorité
environnementale,
par délégation,

Jean-Philippe Moretaw

Copie pour impression

Réception au contrôle de légalité le 26/02/2024 à 10h16

Référence de l'AR : 010-211000765-20240220-Delib_10_2024-DE

Publié le 26/02/2024 ; Affiché le 26/02/2024 ; Rendu exécutoire le 26/02/2024



DEPARTEMENT DE L'AUBE

REPUBLIQUE FRANÇAISE

**EXTRAIT DU
REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

DATE DE CONVOCATION

5 avril 2023

DATE D'AFFICHAGE

5 avril 2023

NOMBRE DE CONSEILLERS

| | |
|-------------|----|
| EN EXERCICE | 33 |
| PRESENTS | 21 |
| VOTANTS | 27 |

La séance ouverte à 18 h 00 est présidée par Monsieur Olivier GIRARDIN, Maire.

Conseil Municipal

Séance du 11 avril 2023

ETAIENT PRESENTS : M. Olivier GIRARDIN, Mme Cécile PAUWELS, M. Jean - Paul BRAUN, Mme Marie-Claude DEFONTAINE, M. Bernard CHAMPAGNE, Mme Sylviane BETTINGER, M. David PARISON, Mme Véronique BOURGEOIS - SCHEFFMANN, Mme Marie-Françoise LEBORGNE - GODARD, Mme Aïcha HIMEUR, M. Christian DUCOURANT, Mme Léa REGNAULT, Mme Sophal DUONG, M. Michael THOMAS, Mme Christiane CHERY, Mme Marie Françoise PAUTRAS, M. Claude LEGAUX, Mme Sandrine DA CUNHA, M. Julien MAUVIGNANT, M. Vincent RICHARD, Mme Danièle BOEGLIN.

ABSENTS EXCUSES : M. Mohamed Amine BEN MEHIDI, M. Dany GESNOT (procuration à M. David PARISON), Mme Ulku YANIK (procuration à M. Olivier GIRARDIN), M. Mohamed Lamine FATY, M. Xavier RENAUDIN, Mme Suzanne GIMENEZ, M. Souflane SEBBARI), Mme Nadège NACRIER (procuration à Mme Sandrine DA CUNHA), M. Morad IRCHAD (procuration à M. Julien MAUVIGNANT), Mme Hania KOUIDER - SAHED, M. Cédric HERBLOT (procuration à M. Vincent RICHARD), M. Hassan ZOUGHAIBY (procuration à Mme Danièle BOEGLIN).

Mme Léa REGNAULT a été désignée comme secrétaire de séance et a accepté cette fonction.

DELIBERATION N° 21/2023 RAPPORTEE PAR : M. MAUVIGNANT JM / NB

**LANCEMENT DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION
N° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

LANCEMENT DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu l'ordonnance N° 2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et modification des procédures d'élaboration, de modification et de révisions des documents d'urbanisme,

Vu le décret N° 2013-142 du 14 février 2013 pris pour l'application de l'ordonnance N° 2012-11 du 05 janvier 2012,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.153-36 à L.153-44 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 13/12/2016.

Considérant qu'il est, à ce jour, nécessaire de lancer une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme afin de :

- Supprimer l'emplacement réservé n° 4 rue Albert CINGET.
- Modifier l'emplacement réservé N°7 (poste transformateur SNCF) pour permettre l'implantation d'un pylône ORANGE.
- Créer un emplacement réservé pour le projet de raccordement de la rue des Étangs à l'impasse qui desservira prochainement un lotissement.
- Ajouter trois emplacements réservés sur l'emprise pour permettre de créer une voirie future entre la rue des Troènes et la rue G.BIZET afin de dévier les poids lourds du nouveau site du SDDEA (prochainement en construction) jusqu'à l'avenue René COTY et permettre une connexion de la partie de la ZI avenue René COTY à la partie ZI avenue Jean JAURÈS/Près de Lyon.
- Créer un emplacement réservé pour une nouvelle voie d'accès suite à la volonté d'un projet d'aménagement d'un lotissement au lieu dit « Les Pâtures ».
- Modifier la règle d'implantation des 35 mètres aux axes des voies départementales en zone A.
- Modifier la réglementation de l'article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques en supprimant le recul minimal de 10,00 mètres par rapport au domaine ferroviaire pour les zonages UCb, UCa et UCc.
- Modifier le zonage 1AUH rue J. Lakanal en zonage UCH compte tenu de la construction de l'ensemble du site.
- Modifier le zonage 1AUG rue des Étangs en zonage UCG compte tenu de la création d'un lotissement
- Mettre à jour la carte des servitudes d'utilité publique (cela comprend la création du nouveau Périmètre des abords).
- Supprimer la mention ZAC Chantereigne-Montvilliers (qui n'existe plus) dans le PLU et reclasser cet espace en UZ.
- Identifier au titre des éléments paysagers à préserver (article L151-19 CU), un arbre remarquable situé sis « La Côte ».
- Modifier l'article 11 de la zone UCH concernant l'implantation des capteurs solaires.
- Corriger un certain nombre d'erreurs matérielles dans le règlement ou d'apporter des précisions à certains articles en vue d'éviter des interprétations erronées.

Après saisine de la commission pôle Évolution Urbaine et Transition Écologique du 03 avril 2023.

Après saisine de la commission pôle Ressources Internes – Qualité – Sécurité du 06 avril 2023.

L'ensemble du Conseil Municipal décide à l'unanimité des voix :

- **DE DÉCIDER** d'engager la procédure de modification n° 1 de son Plan Local d'Urbanisme tel que définie ci-dessus.
- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire ou son représentant à effectuer toutes les formalités administratives, techniques ou financières, nécessaires à l'exécution de la présente délibération et à signer tout document utile à cet effet.

Les conclusions du rapport mis aux voix
donnent les résultats suivants

| | POUR | CONTRE | ABST. | NE PREND PAS PART |
|------|------|--------|-------|-------------------------|
| VOTE | 27 | | | |

Fait et délibéré en séance, les jours, mois et an susdits.

Pour extrait conforme

Le Maire,
Olivier GIRARDIN

~~Pour le Maire empêché,
Le 1^{er} Adjoint~~

Jean Paul BRAUN

La secrétaire,
Léa REGNAULT



Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/04/2023 à 13h41
Référence de l'AR : 010-211000765-20230411-Delib21_2023-AR
Publié le 17/04/2023 ; Affiché le 17/04/2023 ; Rendu exécutoire le 17/04/2023



**EXTRAIT DU
REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

DATE DE CONVOCATION

13 décembre 2018

DATE D’AFFICHAGE

13 décembre 2018

NOMBRE DE CONSEILLERSEN EXERCICE **33**PRÉSENTS **22**VOTANTS **25**

La séance ouverte à 19 h 00 est présidée par Monsieur Olivier GIRARDIN, Maire.

Conseil Municipal

Séance du 19 décembre 2018

ETAIENT PRESENTS : M. GIRARDIN ; M. GESNOT ; M. JOUANET
Mme BETTINGER ; M. CHAMPAGNE ; Mme LEBORGNE-GODARD
M. PARISON ; Mme PAUWELS ; M. LEGAUX ; M. BRAUN
Mme ROUSSEL ; M. BERTHOLLE ; Mme PAUTRAS ; Mme HIMEUR
Mme GIMENEZ ; Mme SEBBARI ; M. GRONDIN ; Mme MOREL
M. BUFFET ; M. CARVALLO ; Mme KOUIDER ; M. JENIN.

ETAIENT ABSENTS EXCUSES : Mme YANIK (procuration
à M. PARISON) ; M. GRIENENBERGER ; M. VIENNE ; M. REHN
(procuration à M. JENIN) ; Mme BOEGLIN (procuration
à M. CARVALLO) ; Mme BOURGEOIS-SCHEFFMANN
M. ZOUGHAIBY.

ETAIENT ABSENTS : Mme CHERY ; Mme HAMROUNI
M. MILLOT ; Mme SALHI-BARBARAT.

Mme PAUWELS a été désignée comme secrétaire de séance et a
accepté cette fonction.

DELIBERATION N° 94/2018
JM/NB

RAPPORTEE PAR : M. GIRARDIN

SUPPRESSION DE LA ZAC CHANTEREIGNE

SUPPRESSION DE LA ZAC CHANTEREIGNE

L'emprise foncière libérée par la démolition de l'ancien pôle commercial représente un peu plus de 8 hectares situés en entrée de ville, à proximité de la rocade, bénéficiant ainsi d'une situation stratégique.

L'aménagement de cette zone répondait aux enjeux de renouvellement urbain poursuivis, au titre du Programme de Rénovation Urbaine (PRU) de l'ANRU, sur les communes de La Chapelle Saint-Luc, Troyes, Les Noës-Près-Troyes et Sainte-Savine.

La ZAC Chantereigne constituait l'un des maillons forts du PRU.

Pour rappel, le Conseil Municipal de la Ville de La Chapelle Saint-Luc avait, par délibération du 03 octobre 2012, désigné la Société d'Équipement et d'Aménagement des Ardennes (S.E.A.A.) comme concessionnaire de cette ZAC Chantereigne.

Par suite, plusieurs facteurs conjoncturels ont remis en cause la réalisation du programme initial de la ZAC essentiellement dédié à l'habitat : le contexte général du marché de l'habitat particulièrement détendu, conjugué à un marché privé atone et au retrait de l'AFL (Association Foncière Logement), a inévitablement conduit à l'échec de la diversification de l'habitat fixée dans les objectifs de l'ANRU.

Les difficultés à réaliser le programme de constructions de logements privés initialement envisagé ont conduit à réorienter la ZAC sur une vocation majoritairement économique, et ce dès 2015, lors de la signature de l'avenant de clôture du premier programme de rénovation urbaine (PRU 1).

Ainsi, compte tenu de la réorientation de ce projet nécessitant un portage au niveau intercommunal et non plus communal, le Conseil Municipal de la Ville de La Chapelle Saint-Luc a décidé par délibération n° 39-2018 du 22 mai 2018 de solliciter Troyes Champagne Métropole en vue de déclarer la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Chantereigne, « comme projet d'intérêt communautaire impliquant la substitution de Troyes Champagne Métropole à la Ville dans ses relations contractuelles avec l'aménageur ».

En réponse, le Conseil Communautaire a approuvé par délibération n° 06 du 26 juin 2018 d'une part, le transfert, de la Ville de La Chapelle Saint-Luc à Troyes Champagne Métropole, de la zone d'activité économique Chantereigne existante dans le périmètre de la ZAC Chantereigne et d'autre part, la signature de l'avenant de transfert au traité de concession conclu entre la commune susmentionnée et la SEAA.

Conformément aux dispositions de l'article R. 311-12 du Code de l'Urbanisme, une zone d'aménagement concerté peut être supprimée dans l'hypothèse où l'opération est abandonnée ou terminée.

Du fait de la suppression de cette ZAC, les terrains situés dans le périmètre de l'actuelle zone d'aménagement concerté seront de nouveau soumis au droit commun notamment concernant la fiscalité de l'urbanisme, les divisions foncières ou encore les autorisations d'urbanisme.

Il est expressément indiqué que la suppression éventuelle de cette ZAC Chantereigne n'impactera pas la reprise en gestion de la zone d'activité économique Chantereigne par Troyes Champagne Métropole.

En outre, et conformément aux dispositions susvisées du code de l'urbanisme, un rapport de présentation, joint en annexe, expose l'historique de la ZAC, les motifs de la suppression.

Par ailleurs, en vertu des articles R. 311-12 et R. 311-5 du Code de l'Urbanisme, cette délibération sera affichée pendant un mois sur les panneaux d'affichage municipaux et une mention spécifique sera insérée dans un journal diffusé dans le département.

Enfin, la présente délibération sera publiée au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du code général des collectivités territoriales.

Chacune de ces formalités de publicité mentionnera le lieu où le dossier pourra être consulté.

Après saisine de la commission conjointe Urbanisme – Rénovation urbaine – Politique de la Ville Environnement et Finances Administration Générale – Ressources Internes du 14 décembre 2018.

L'ensemble du Conseil Municipal décide à l'unanimité des voix :

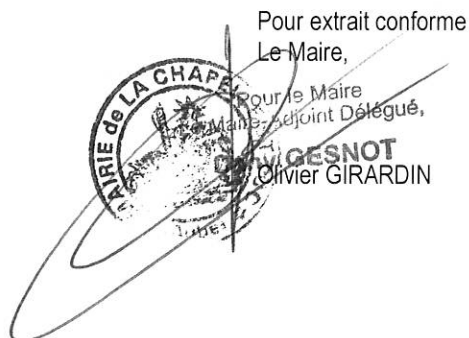
- **D'AUTORISER** la suppression de la ZAC Chantereigne.
- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire ou son représentant à signer tout document s'y rapportant.

**Les conclusions du rapport mis aux voix
donnent les résultats suivants**

| | POUR | CONTRE | ABST. | NE PREND PAS PART |
|------|------|--------|-------|----------------------------|
| VOTE | 25 | | | |

Fait et délibéré en séance, les jours, mois et an susdits.

Pour extrait conforme
Le Maire,
Pour le Maire
Maire-Adjoint Délégué,
GESNOT
Olivier GIRARDIN





Ville de
La Chapelle Saint-Luc

ZAC CHANTEREIGNE

RAPPORT DE PRESENTATION DE SUPPRESSION DE LA ZAC

Conformément à l'article R.311-12 du code de l'urbanisme

Le présent rapport de présentation est établi en application des dispositions de l'article R.311-12 du Code de l'Urbanisme et expose les motifs de la suppression de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Chantereigne sur la commune de La Chapelle Saint-Luc.

I. PREAMBULE

La ZAC Chantereigne a été créée par délibération n°02/2010 en date du 27 janvier 2010.

L'opération avait pour objectif l'aménagement et l'équipement de terrains en vue de la réalisation d'une zone à vocation d'habitat. Le projet prévoyait, sur une emprise de plus de 8 hectares, la construction de 430 logements dont 154 logements sociaux avec un objectif de mixité sociale et intergénérationnelle, une emprise à vocation commerciale (1800m²), un multi-accueil petite enfance et un établissement spécialisé de type EPHAD.

La réalisation de cette opération a été confiée à la Société d'Equipement et d'Aménagement des Ardennes (SEAA) dans le cadre d'un traité de concession signé le 31 octobre 2012 et notifié le 05 novembre 2012. L'opération a connu un démarrage difficile du fait du contexte général du marché de l'habitat particulièrement détendu depuis quelques années, notamment du marché privé atone, conjugué au retrait de

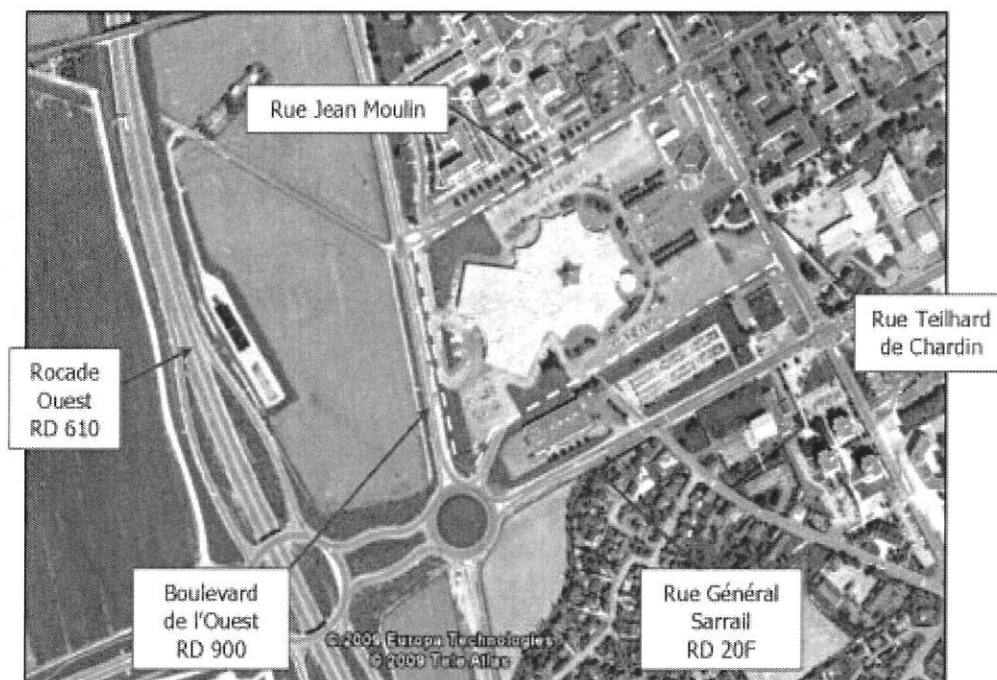
l'Association Foncière Logement s'agissant du programme de construction de logements.

Compte tenu de ces éléments, l'objectif de la Ville de La Chapelle Saint-Luc est aujourd'hui de supprimer la ZAC.

II. CONTEXTE INITIAL

Le site Chantereigne, couvrant environ 8 hectares, se situe au Sud-ouest de la commune de La Chapelle-SaintLuc, en limite de zone urbaine.

Il est facilement accessible par des voies structurantes, notamment : l'échangeur avec la rocade (RD610), le boulevard de l'Ouest (RD900) et la rue du Général Sarrail (RD20F).



Il accueillait un centre commercial vieillissant mais vecteur important d'animation. Ce contexte lui confère un rôle à la fois frontalier et de centralité.

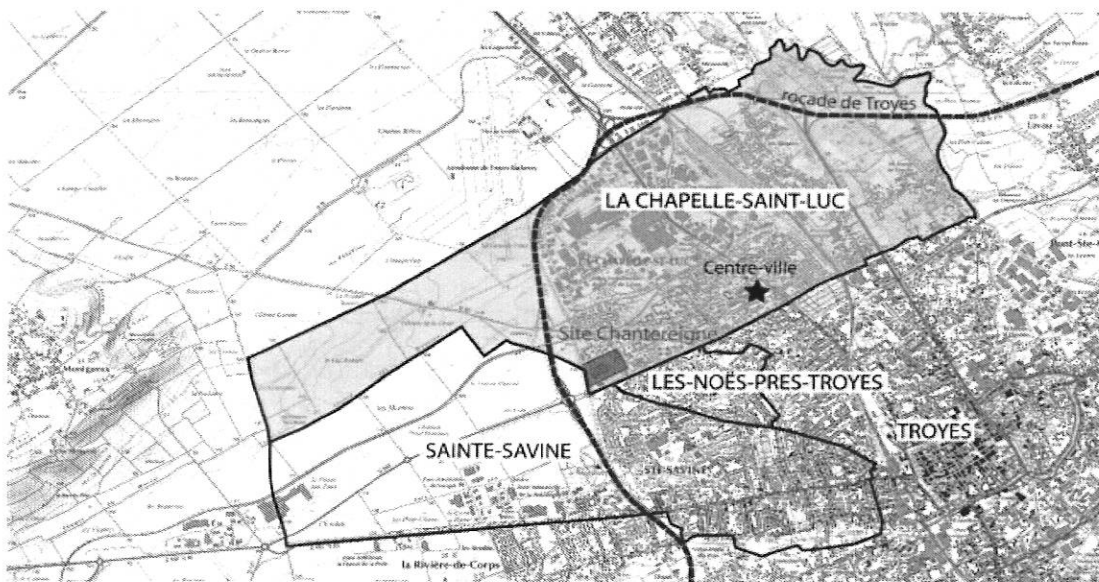
Le tissu urbain périphérique se compose principalement de logements collectifs sous la forme de « barres » (hauteur de 3 à 4 étages), et de « tours » (hauteur de 6 à 9 étages), dont l'architecture et les logiques d'implantation reflètent la période de construction des grands ensembles HLM (années 1970). Quelques équipements sont implantés à l'Est et au Nord (collège, gymnase et groupe scolaire).

Le site s'inscrit au sein du quartier Chantereigne-Montvilliers dont les dysfonctionnements sont liés à une concentration des difficultés urbaines, économiques et sociales. Il présente un potentiel de requalification important, de part sa situation en Entrée de Ville, et au sein d'un quartier urbain en pleine recomposition.

Ces problématiques ont conduit à la mise en place d'un programme de rénovation urbaine à l'échelle de l'agglomération comportant deux conventions dont l'une signée le 18 décembre 2008, couvrait la Zone Franche Urbaine intercommunale Chantereigne-Montvilliers, située sur les communes de La Chapelle Saint-Luc, Les Noës Près Troyes et Sainte-Savine.

Afin de permettre la requalification du quartier Chantereigne, le déplacement du centre commercial de l'autre côté du boulevard de l'Ouest s'est avéré indispensable. Subséquemment, la reconversion du site de l'ancien centre commercial Carrefour devient dès lors une condition sine qua non à la réussite du projet de requalification urbaine du quartier.

La Ville de La Chapelle Saint-Luc, conformément aux préconisations de l'ANRU (Agence Nationale de Rénovation Urbaine) dans la convention 2007-2012, a décidé la mise en place d'une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC), créée par délibération n°2/2010 du 27 janvier 2010.



III. LES OBJECTIFS DE L'OPERATION

L'opération reposait sur la requalification de la zone urbaine, permettant de créer un quartier mixte et bien intégré. Ce site représente un « maillon » important du programme ANRU.

L'urbanisation préalable du site devait permettre le relogement des familles du quartier Chantereigne-Montvilliers dont les habitations étaient vouées à la destruction.

Les principaux objectifs d'aménagement poursuivis par la ZAC sont les suivants :

- La création d'un maximum de 450 logements soit environ 42 000 m² SHON, diversifiés en termes de formes urbaines, de typologies et de financements (dont 154 logements sociaux), pour contribuer à la mixité sociale et générationnelle.
- La relocalisation de la halte garderie « L'Enchantine » (aujourd'hui située au sein du centre commercial), en partie est de la ZAC et dans le cadre de la réorganisation de l'offre petite enfance de la Ville par le biais de la construction d'une structure multi-accueil petite enfance.
- La valorisation de l'entrée sud de la commune au travers d'une façade urbaine de qualité.
- L'aménagement d'espaces publics structurants et fédérateurs, contribuant à la qualité de vie et au lien social (prolongement du mail piéton Guy Mollet...).
- Une nouvelle trame viaire au travers notamment du prolongement de la rue Lamartine (ex CD 60). } Le développement des modes de déplacement doux en alternative à la voiture.
- Un épannelage favorisant l'insertion du futur quartier dans le tissu existant et contribuant à la réduction des nuisances sonores liées aux voies de circulation.
- Une « perméabilité » du quartier assurée par la création d'îlots semi-ouverts et de percées visuelles.
- Un ancrage de l'opération dans une logique globale de développement durable.

Les principales orientations

IV. CREATION DE LA ZAC CHANTEREIGNE ET DESIGNATION D'UN AMENAGEUR

La Ville de La Chapelle Saint-Luc, conformément aux préconisations de l'ANRU (Agence Nationale de Rénovation Urbaine) dans la convention 2007-2012, a décidé la mise en place d'une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC).

La procédure de ZAC était particulièrement adaptée pour encadrer l'opération sur le site car elle permettait à la fois :

- d'indiquer les grands éléments de structure du projet (localisation préférentielle des voies et des espaces publics, répartition des éléments du programme...) tout en autorisant certaines adaptations ;
- de mettre à la charge de l'opération le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers ;
- d'imposer des volontés architecturales, au travers du règlement de PLU ou par le biais d'un cahier des charges de cession de terrain.

Par délibération n°2/2010 du 27 janvier 2010, le Conseil municipal s'est prononcé en faveur de la création de cet outil d'aménagement prévoyant notamment dans son dossier de création un programme d'habitat.

Après mise en concurrence, une concession d'aménagement est signée avec le SEAA (Société d'Equipement et d'Aménagement des Ardennes) le 31 octobre 2012 pour une durée de 10 ans.

Le projet concédé reprendra le programme initial, à savoir : 430 logements dont 154 logements sociaux avec un objectif de mixité sociale et intergénérationnelle, une emprise à vocation commerciale (1800m²) et multi-accueil petite enfance, un établissement spécialisé de type EPHAD.

Les missions confiées à l'aménageur dans le cadre du traité de concession intégraient la réalisation des travaux de voirie, réseaux, espaces libres et installations diverses.

Par suite, le contrat a été modifié par avenant en novembre 2013 afin de modifier la durée de la concession de 10 à 15 ans, ainsi que le bilan prévisionnel de l'opération et prévoyant un lissage de la rémunération de l'opérateur sur la durée de la concession. Puis, en 2015, un second avenant a modifié les modalités de participations financières avec la possibilité de prévoir des apports en nature.



Projet initial

V. DATES CLES

- **18 décembre 2008** : signature de la convention ANRU
- **14 octobre 2009** : délibération n°102/2009 – Transfert du centre commercial Chantereigne : autorisation à signer le compromis de vente avec Carrefour Property
- **27 janvier 2010** : délibération n°02/2010 portant création de la ZAC
- **03 octobre 2012** : délibération n°109/2012 portant désignation d'un aménageur (SEAA) et autorisant le Maire à signer le traité de concession
- **05 novembre 2013** : délibération n°124/2013 autorisant le Maire à signer l'avenant n°1 au traité de concession prévoyant un allongement de la durée de la concession, une modification du bilan financier de l'opération et un étalement de la rémunération de l'aménageur
- **22 décembre 2015** : délibération n°102/2015 autorisant le Maire à signer l'avenant n°2 au traité de concession modifiant les types de participations possibles de la Ville en y intégrant les participations en nature
- **22 mai 2018** : délibération n°39/2018 – ZAC Chantereigne, demande de reconnaissance d'intérêt communautaire
- **26 juin 2018** : délibération n°06 – Approbation du transfert de la ZAC à la communauté d'agglomération Troyes Champagne Métropole (TCM)
- **22 octobre 2018** : signature de l'avenant de transfert de la ZAC au profit de TCM.

VI. ETAT D'AVANCEMENT DE LA ZAC

S'agissant des documents d'urbanisme :

Afin de pouvoir intégrer les dernières dispositions législatives issues des lois Grenelle et ALUR, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) a fait l'objet d'une procédure de révision courant 2016. A l'issue d'une enquête publique, le Conseil municipal a approuvé le PLU par délibération n°93/2016 en date du 13 décembre 2016.

Concernant le SCOT, une procédure de modification simplifiée a été lancée en 2016 en vue de modifier le Document d'Aménagement Commercial.

Cette démarche avait pour objet de permettre l'implantation de commerces, sur le site de la Z.A.C., dont la surface de vente maximale serait fixée à 10 000 m².

A la suite d'une enquête publique, ce dossier de modification a été approuvé à l'unanimité par le Conseil syndical le 30 mars 2017.

S'agissant des travaux de démolition :

Depuis 2013, la société EGIS BATIMENTS GRAND EST est désignée maître d'œuvre de l'opération de déconstruction ; le marché initial était d'un montant de 48 600 € HT. Afin de tenir compte de l'évolution du chantier, 2 avenants ont été signés les 7 mars et 18 juillet 2017 pour des montants respectifs de 13 446 € HT et 25 430 € HT.

S'agissant de la maîtrise d'œuvre pour l'aménagement de la Z.A.C Chantereigne, le groupement PRIVE-PIESCHOWKI-METHAMORPHOSE-ANAU-SOCOTEC a été retenu en 2013, à la suite d'une consultation.

Concernant l'opération de démolition, l'entreprise BCT démolition s'est vue attribuer, en 2015, le marché de démolition de l'ancien centre commercial Chantereigne d'un montant de 623 064,56 € H.T. Les travaux de curage, de désamiantage et de démolition du site ont débuté en 2016 mais ont malheureusement été stoppés à cause de la liquidation de BCT démolition prononcée par le Tribunal de Commerce le 11 avril 2017.

Afin de poursuivre l'opération, une nouvelle consultation a été lancée en juin 2017. Les travaux de démolition ont repris depuis août 2018 et la première tranche ferme est aujourd'hui achevée. Les deux tranches conditionnelles relatives aux parkings et réseaux ont également été réalisées. Le site est désormais vierge de toutes constructions et réseaux.

S'agissant de la commercialisation du site :

Les échanges engagés en 2015 avec les bailleurs sociaux ont été interrompus suite à une réorientation du projet à vocation économique.

En revanche, les pourparlers initiés avec une grande enseigne nationale de bricolage se sont poursuivis pour aboutir en 2016 à un plan d'aménagement de principe.

VII. MOTIFS JUSTIFIANT LA SUPPRESSION DE LA ZAC

Plusieurs facteurs conjoncturels ont remis en cause la réalisation du programme initial de la ZAC essentiellement dédié à l'habitat : le contexte général du marché de l'habitat particulièrement détendu, notamment du marché privé atone, le retrait de l'AFL (Association Foncière Logement), ont inévitablement conduit à l'échec de la diversification de l'habitat fixée dans les objectifs de l'ANRU.

Les difficultés à réaliser le programme de constructions de logements privés initialement envisagé ont conduit à réorienter la ZAC sur une vocation majoritairement économique, et ce dès 2015, lors de la signature de l'avenant de clôture du premier programme de rénovation urbaine (PRU 1). Par ailleurs, à cette même date, une étude réalisée en 2015 par le Cabinet GERAU Conseil mettait en évidence le péril de l'opération de ZAC entraînant de fait l'ensemble des investissements réalisés dans le cadre du PRU tout en insistant sur la nécessité de revoir le programme initial afin de s'orienter vers une mixité des fonctions : logements/tertiaire pour permettre à cette opération de sortir de l'impasse.

Retenu au titre des quartiers d'intérêt régional dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), le quartier Chantereigne doit parachever sa mutation. Le protocole de préfiguration du NPNRU, dans la continuité de l'avenant de clôture du PRU 1, confirme l'indispensable développement économique du quartier Chantereigne, notamment en « *priorisant l'activité économique et commerciale sur la ZAC Chantereigne* ».

Plus récemment, face aux contraintes inhérentes à l'implantation d'activités économiques à proximité immédiate d'une zone d'habitat, il a été décidé d'abandonner le programme de 144 logements sociaux, entérinant ainsi un aménagement de la ZAC Chantereigne exclusivement dédié aux activités économiques.

Enfin, récemment ces enjeux d'agglomération sont depuis peu confortés par une étude réalisée par le groupement CREASPACE – NOVASCOPIA sous maîtrise d'ouvrage de Troyes Champagne Métropole sur l'attractivité résidentielle et économique.

Celle-ci a permis de démontrer que la ZAC Chantereigne représente un secteur stratégique et bien desservi : arc de développement économique de l'ouest de l'agglomération, proximité directe de la rocade, connexion rapide vers le cœur de ville...

L'objectif ainsi défini sur cette zone est :

- ✓ d'impulser l'installation d'activités dans le quartier afin de favoriser la mixité fonctionnelle et le lien social (mixité des flux, présence d'actifs...), à l'instar du programme de « l'îlot Sarrail » (ex friche AFL) qui comporte un volet habitat et activités-services.

 - ✓ De soutenir et développer la dynamique de création d'entreprises,

 - ✓ Et de prioriser sur la ZAC (7,8 ha) une offre économique et commerciale ciblée au regard des dynamiques en cours sur l'agglomération.
-
- Pour environ 4 ha : le projet d'implantation d'une enseigne de bricolage permettra d'atteindre cet objectif et de répondre aux fortes attentes de la clientèle potentielle. Pour ce faire, les règles d'urbanisme ont d'ores et déjà fait l'objet d'évolutions, comme la révision du PLU communal (approuvé le 13 décembre 2016) ou la modification simplifiée du SCOT au travers du Document d'Aménagement Commercial (D.A.C) pour intégrer la ZAC Chantereigne dans le périmètre ZACom.

 - Concernant les 3,8 ha restants, la stratégie vise à tirer parti du potentiel unique de ce secteur à l'échelle de l'agglomération, à la fois bien desservi par les grands axes de communication et à proximité immédiate de la Zone Industrielle (219 entreprises ; 5732 effectifs salariés, source : CCI de l'Aube) ainsi que du centre urbain.

A ce stade, le programme envisagé sur les 3,8 ha restants prévoit :

- la création d'un village d'artisans et de services liés (stockage), en tirant parti de l'enseigne de bricolage qui doit s'installer à proximité.
- une réserve foncière destinée à une offre de bureaux et show-rooms de petites surfaces à destination des TPE (forte demande sur le territoire de terrains d'environ 900 à 1200 m²), sous la forme de lots à bâtir ;
- l'intégration potentielle d'un centre d'affaires de quartier sur le site dont le montage est à l'étude ou d'une offre tertiaire complémentaire et non concurrentielle avec d'autres sites en projet sur le territoire (quartier Gare notamment).

Le maintien de la ZAC n'est par voie de conséquence plus justifié. En effet, l'évolution économique du programme n'est plus conforme au dossier de création de la ZAC à vocation d'habitat initialement constituée.

Il apparaît dès lors opportun de la supprimer dans le respect des dispositions de l'article R. 311-12 du Code de l'urbanisme aux termes duquel « la suppression d'une ZAC est prononcée, sur proposition ou après avis de la personne publique qui a pris l'initiative de sa création, par l'autorité compétente, en application de l'article L. 311-1, pour créer la zone. La proposition comprend un rapport de présentation qui expose les motifs de la suppression. (...) La décision qui supprime la zone (...) fait l'objet des mesures de publicité et d'information édictées par l'article R. 311-5 ».

Effets de la suppression de la ZAC Chantereigne :

- Plan Local d'Urbanisme : L'entrée en vigueur de l'acte de suppression de la ZAC a pour effet de faire rentrer la zone dans le droit commun. Le secteur demeurera soumis au PLU en vigueur.
- Taxe Locale d'Équipement : La suppression de la ZAC induit la disparition de l'exonération de TLE pour les éventuels futurs acquéreurs de parcelles.



**EXTRAIT DU
REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

DATE DE CONVOCATION

13 décembre 2017

DATE D’AFFICHAGE

13 décembre 2017

NOMBRE DE CONSEILLERSEN EXERCICE **33**PRÉSENTS **26**VOTANTS **31**

La séance ouverte à 19 h 00 est présidée par Monsieur Olivier GIRARDIN, Maire.

Conseil Municipal

Séance du 19 décembre 2017

ETAIENT PRESENTS : M. GIRARDIN, M. GESNOT, M. JOUANET, Mme BETTINGER, M. CHAMPAGNE, Mme YANIK, Mme LEBORGNE-GODARD, Mme PAUWELS, M. LEGAUX, M. GRIENENBERGER, M. BRAUN, Mme ROUSSEL, M. BERTHOLLE, Mme GIMENEZ, Mme SEBBARI, Mme CHERY, M. GRONDIN, Mme MOREL, M. BUFFET, M. REHN, Mme BOEGLIN, M. CARVALLO, M. JENIN, M. ZOUGHAIBY, M. PARISON, Mme BOURGEOIS-SCHEFFMANN.

ETAIENT ABSENTS EXCUSES : M. VIENNE (procuration à Mme SEBBARI) ; Mme PAUTRAS (procuration à M. CHAMPAGNE) ; Mme HIMEUR (procuration à Mme LEBORGNE-GODARD) ; M. MILLOT (procuration à M. LEGAUX); Mme SALHI-BARBARAT ; Mme KOUIDER (procuration à M. REHN).

ETAIT ABSENTE : Mme HAMROUNI.

Mme PAUWELS a été désignée comme secrétaire de séance et a accepté cette fonction.

DELIBERATION N° 113/2017 RAPPORTEE PAR : M. JOUANET
JM/NB

**PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1
DU PLAN LOCAL D'URBANISME
APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

La Ville de La Chapelle Saint-Luc s'est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 05 octobre 2011. Par délibération n°93/2016 le Conseil municipal en date du 13 décembre 2016 a approuvé la révision n°4 du Plan Local d'Urbanisme.

Après mise en application et utilisation du règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) par le service instructeur, des erreurs matérielles dans la rédaction de l'article 11 du règlement des zones UB et UBZ et de l'article 3 de l'ensemble des zones du règlement ont été recensées.

Afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme et de rendre cohérentes les perspectives urbanistiques et paysagères du territoire, un arrêté du Maire en date du 27 juillet 2017 a prescrit la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme.

Pour rappel, les objectifs de la modification simplifiée n°1 du PLU étaient les suivants :

- Modifier l'article 11 « Aspect extérieur » du règlement de la zone UB et UBZ afin de rendre cohérentes les prescriptions de cet article vis-à-vis du maintien et de la préservation du caractère urbanistique et paysager des zones concernées avec les constructions existantes.
- Modifier l'article 3 « Accès et voirie » de l'ensemble des zones du règlement du Plan Local d'Urbanisme afin de distinguer, du fait de leur dimension, des voiries en doubles sens et à sens unique ; et d'édicter des prescriptions concernant la création de voies internes de desserte dans le cadre du projet d'aménagement d'ensemble.

Conformément au Code Général des Collectivités Territoriales et au Code de l'urbanisme, le Conseil municipal a précisé, par délibération n°81/2017 en date du 3 octobre 2017, les modalités de la mise à disposition du public du projet de modification.

Ainsi, le dossier de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme a été transmis pour avis aux personnes publiques associées et mis à disposition du public du 25 octobre 2017 au 25 novembre 2017 inclus. Un registre d'enquête a été ouvert le 24 octobre 2017 par le Maire de La Chapelle Saint-Luc afin de pouvoir recueillir les observations du public et a été clôturé le 26 novembre 2017. Il faut noter qu'aucune remarque, ni avis n'a été inscrit sur ce registre. Par conséquent, la modification simplifiée du PLU, telle qu'elle est présentée au Conseil municipal, peut être approuvée, conformément à l'article L.153-21 du Code de l'urbanisme.

Par ailleurs, conformément à l'article L.153-22 du Code de l'urbanisme et après approbation, le PLU sera consultable :

- Sur le site internet de la Ville,
- Aux Services Techniques Municipaux de La Chapelle Saint-Luc aux jours et heures habituels d'ouverture,
- Dans les locaux de la Direction Départementale des Territoires de l'Aube aux jours et heures habituels d'ouverture.

La présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie et d'une mention en caractères apparents dans un journal local diffusé dans le département de l'Aube. En outre, la mention de cet affichage sera faite dans le recueil des actes administratifs.

Après saisine de la commission Urbanisme, Rénovation Urbaine, Politique de la Ville et Environnement du 15 décembre 2017.

Après saisine de la commission Finances - Administration Générale – Ressources Internes du 15 décembre 2017.

L'ensemble du Conseil Municipal décide à l'unanimité des voix :

- **D'APPROUVER** le Plan Local d'Urbanisme modifié de la commune de La Chapelle Saint-Luc tel que présenté en séance et consultable aux lieux précités.

**Les conclusions du rapport mis aux voix
donnent les résultats suivants**

| | POUR | CONTRE | ABST. | NE PREND PAS PART |
|------|------|--------|-------|----------------------------|
| VOTE | 31 | | | |

Fait et délibéré en séance, les jours, mois et an susdits.



Pour extrait conforme
Le Maire, le Maire
Le Maire-Adjoint Délégué,

Sylviane BETTINGER

Olivier GIRARDIN

Modification Simplifiée du Plan Local d'Urbanisme



Notice de présentation

Etude réalisée par


auddicé
urbanisme
auddicé.com

agence Est (siège social)
Espace Sainte-Croix
4 place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
Tel. 03 26 64 05 11

agence Nord
247, rue Chaussement
5 rue des Moulins
92000 Puteaux-Meudon
Tel. 01 57 57 36 39

agence Ouest
Pôle d'activités Le Long Buisson
390 rue Olympe Auler - B.M. 1
27000 Le Val-d'Europe
Tel. 02 32 32 99 12

agence Val-de-Loire
Ingénierie d'Urbanisme de Saumur
Rue de la Chausse-Croix
49400 Saumur
Tel. 02 41 51 99 39

SOMMAIRE

| | |
|--|---|
| AVANT-PROPOS | 3 |
| MODIFICATION DU PLU | 4 |
| 1. EVOLUTION DU REGLEMENT GRAPHIQUE | 4 |
| 2. EVOLUTION DU REGLEMENT ECRIT – ZONE UB ET SECTEUR UBZ ARTICLE ASPECT EXTERIEUR | 4 |
| 2.1 Version originale | 4 |
| 2.2 Version modifiée | 4 |
| 2.3 Justifications | 5 |
| 3. EVOLUTION DU REGLEMENT ECRIT – ARTICLE ACCES ET VOIRIE (SAUF ZONES UW, UX, UY, UYA, UZ) | 5 |
| 3.1 Version originale | 5 |
| 3.2 Version modifiée | 6 |
| 3.3 Justifications | 7 |
| 4. EVOLUTION DU REGLEMENT ECRIT – ARTICLE ACCES ET VOIRIE DES ZONES UW, UX, UY, UYA, UZ | 7 |
| 4.1 Version originale | 7 |
| 4.2 Version modifiée | 8 |
| 4.3 Justifications | 8 |
| 5. IMPACTS | 9 |
| 5.1. Economie générale | 9 |
| 5.2. Zones agricoles | 9 |
| 5.3. Zones Naturelles | 9 |
| 5.4. Paysage | 9 |
| 5.5. Déplacements et circulations | 9 |
| 5.6. Réseaux divers | 9 |

AVANT-PROPOS

Le Code de l'Urbanisme précise que si le projet de modification n'a pas 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.

Elle peut à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée.

Le quartier Chantereigne ainsi que la ZAC Chantereigne, classés respectivement en zone UB et UBZ du Plan Local d'Urbanisme connaissent actuellement de nouvelles évolutions.

En effet, le Programme de Rénovation Urbaine, piloté par l'agglomération troyenne, prévoit la démolition de bâtiments supplémentaires, laissant ainsi prochainement des espaces importants libres de toutes constructions.

Il apparaît que les dispositions du PLU en vigueur, relatives à l'aspect extérieur des constructions, semblent inadaptées au regard de la configuration urbaine ainsi qu'aux caractéristiques architecturales du secteur.

En effet, même son approbation est récente, la rédaction du PLU s'est surtout inspirée des zones urbaines existantes, le centre-ville, les quartiers périphériques, le Hameau Saint-Luc, Fouchy...

Considérant les enjeux particuliers de Chantereigne, il était difficile d'anticiper tous les besoins de certains projets issus de concours d'architecte ou de démarche concertée entre les différents acteurs...

En ce sens, il convient de modifier l'article 11 de ces deux zones du PLU et de laisser, notamment pour des opérations d'aménagement d'ensemble, davantage de liberté dans la forme des toitures. Cet assouplissement permettra de diversifier les formes architecturales présentes sur ce secteur, de dynamiser les volumes du bâti et globalement d'encourager un renouvellement urbain efficace.

Par ailleurs, il convient également d'apporter des précisions pour l'ensemble des zones du PLU s'agissant des accès et voiries. En effet, le règlement en vigueur ne permet pas de distinguer, de par leur dimension, les voiries en double sens et à sens unique et ne régit pas la création de voies internes de desserte dans le cadre de projet d'aménagement d'ensemble. Aussi, afin de faciliter l'instruction de certains projets, il convient que les dispositions de l'article 3 soient complétées en ce sens.

MODIFICATION DU PLU

1. Evolution du règlement graphique

Les plans de zonage ne sont pas modifiés et aucune zone n'est étendue ou réduite. De même, aucune protection au titre du patrimoine architectural ou environnemental n'est modifiée.

2. Evolution du règlement écrit – zone UB et secteur UBz article Aspect extérieur

2.1. Version originale

Toitures :

A l'exception des toits-terrasses, les toitures des corps principaux des constructions nouvelles doivent être à pentes comprises entre 35° et 45°. Toute extension d'une construction doit s'intégrer à la composition existante.

A l'exception des toits-terrasses et des vérandas, les toitures doivent présenter l'aspect de la tuile de type terre cuite dans les tons flammés, rouge, brun...

Cet article ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes ne respectant pas ces règles à condition de préserver une unité avec la construction initiale.

L'ensemble de cet article ne s'applique pas aux équipements publics.

2.2. Version modifiée

Toitures :

Les toitures doivent présenter au moins 2 pans et leur pente doit s'harmoniser avec celles des constructions environnantes. Les annexes d'habitation seront de préférence comprises dans le volume de la construction ou lui seront accolées ; dans ce seul cas, la toiture pourra être à un seul pan dont la pente pourra être différente de celle des toitures environnantes.

Les toitures terrasses ou à une pente sont autorisées si elles accompagnent un projet architectural, paysager ou environnemental et qu'elles s'intègrent dans l'environnement.

Pour les constructions nouvelles de type maisons individuelles non intégrées à une opération d'ensemble, les toitures des corps principaux des constructions doivent être à pentes comprises entre 35° et 45°. A l'exception des toits-terrasses et des vérandas, ces toitures doivent présenter l'aspect de la tuile de type terre cuite dans les tons flammés, rouge, brun, ...

Cet article ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes ne respectant pas ces règles à condition de préserver une unité avec la construction initiale.

L'ensemble de cet article ne s'applique pas aux équipements publics.

2.3. Justifications

Le paragraphe relatif aux maisons individuelles n'est pas modifiée puisque la réflexion initiale a intégré les caractéristiques du tissu urbain de la commune.

Par contre, la requalification du quartier Chantereigne engage des démolitions et des reconstructions sous forme de projet d'ensemble et de petits collectifs dont les caractéristiques sont naturellement différentes du standard de la maisons individuelle et impose à ce titre une réglementation particulière.

Ainsi si la base reste la toiture à 2 pans, un assouplissement est intégré concernant les pentes qui ne sont plus strictement fixées et les toitures-terrasses ou à un pan sont désormais permises dans le seul cas de projets répondant à une conception architecturale particulière, permettant ainsi la réalisation d'ensemble répondant à une recherche en terme de performance énergétique ou de signature architecturale particulière.

3. Evolution du règlement écrit – article accès et voirie (sauf zones UW, UX, UY, UYA, UZ)

3.1. Version originale

Voie :

Les voies nouvelles :

Les voies nouvelles doivent :

- relier deux voies existantes,
- permettre la circulation de tout véhicule, y compris les véhicules de sécurité et de secours,
- avoir une emprise minimale de 10,00 mètres (dont 5,50 mètres de bande de roulement et 4,50 mètres destinés au stationnement et aux circulations douces et piétonnes).

En cas d'impossibilité temporaire de relier deux voies existantes, la voie nouvelle peut être en impasse. Celle-ci doit

- comporter dans sa partie terminale, un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour,
- permettre la circulation de tout véhicule, y compris les véhicules de sécurité et de secours,
- avoir une emprise minimale de 10,00 mètres (dont 5,50 mètres de bande de roulement et 4,50 mètres destinés au stationnement et aux circulations douces et piétonnes).

En outre, la possibilité de prolonger cette voie au-delà de la partie lotie aménagée doit être réservée, afin de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone. L'emprise correspondante pourra faire l'objet d'une occupation temporaire.

Les voies en impasse :

En cas d'impossibilité de création d'une voie nouvelle, la création d'une voie en impasse est autorisée.

Celle-ci doit

- avoir une longueur maximale de 50,00 mètres,
- avoir une emprise minimale de 8,00 mètres
- avoir une aire de retournement, permettant l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures
- ne pas desservir plus de 6 logements.

L'ensemble de ces règles ne s'applique pas aux équipements publics.

3.2. Version modifiée

Voirie :

Les voies nouvelles :

Les voies nouvelles doivent

- relier une ou deux voies existantes,
- permettre la circulation de tout véhicule, y compris les véhicules de sécurité et de secours,
- avoir une emprise minimale de :
 - 10,00 mètres (dont 5,50 mètres de bande de roulement et 4,50 mètres destinés au stationnement et aux circulations douces et piétonnes) pour les voies en double sens,
 - 4,50 mètres (dont 3,00 mètres de bande de roulement et 1,50 mètre destiné aux circulations piétonnes) pour les voies en sens unique.

En cas d'impossibilité temporaire de relier deux voies existantes, la voie nouvelle peut être en impasse. Celle-ci doit

- comporter dans sa partie terminale, un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour,
- permettre la circulation de tout véhicule, y compris les véhicules de sécurité et de secours,
- avoir une emprise minimale de 10,00 mètres (dont 5,50 mètres de bande de roulement et 4,50 mètres destinés au stationnement et aux circulations douces et piétonnes).

En outre, la possibilité de prolonger cette voie au-delà de la partie lotie aménagée doit être réservée, afin de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone. L'emprise correspondante pourra faire l'objet d'une occupation temporaire.

Les voies en impasse :

En cas d'impossibilité de création d'une voie nouvelle, la création d'une voie en impasse est autorisée.

Celle-ci doit :

- avoir une longueur maximale de 50,00 mètres,
- avoir une emprise minimale de 8,00 mètres
- avoir une aire de retournement, permettant l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures
- ne pas desservir plus de 6 logements.

Les voies de desserte interne :

Ces voies, non ouvertes à la circulation publique, permettent de desservir, à partir d'une voie publique, des logements réalisés dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Les lots d'une telle opération doivent, de préférence, prendre accès sur celle-ci.

Les caractéristiques de ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de tous les services publics.

L'ensemble de ces règles ne s'applique pas aux équipements publics.

3.3. Justifications

Si lors de la rédaction du PLU, la réflexion s'est voulue exhaustive, quelques projets récemment étudiés ont montré que certains cas particuliers méritaient d'être précisés pour éviter tout problème d'interprétation.

Ainsi, afin de prendre en compte les voiries en « U », il a été précisé « relié une ou deux voiries » car la voirie créée relie la même voirie initiale.

Il a été également jugé utile de préciser les règles relatives aux voies en sens unique pour éviter d'y appliquer des règles trop contraignantes.

Enfin, concernant les voies internes aux opérations d'ensemble il ne leur est pas affecté de règles chiffrées puisque chaque projet répond à des besoins spécifiques. Seul le minimum lié à la circulation des engins de défense contre l'incendie... doit être respecté.

4. Evolution du règlement écrit – article accès et voirie des zones UW, UX, UY, UYA, UZ

4.1. Version originale

Voie :

Les voies nouvelles :

Les voies nouvelles doivent :

- relier deux voies existantes,
- permettre la circulation de tout véhicule, y compris les véhicules de sécurité et de secours,
- avoir une emprise minimale de 12,00 mètres.

En cas d'impossibilité temporaire de relier deux voies existantes, la voie nouvelle peut être en impasse. Celle-ci doit :

- comporter dans sa partie terminale, un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour,
- permettre la circulation de tout véhicule, y compris les véhicules de sécurité et de secours,
- avoir une emprise minimale de 12,00 mètres

En outre, la possibilité de prolonger cette voie au-delà de la partie lotie aménagée doit être réservée, afin de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone. L'emprise correspondante pourra faire l'objet d'une occupation temporaire.

Les voies en impasse :

En cas d'impossibilité de création d'une voie nouvelle, la création d'une voie en impasse est autorisée.

Celle-ci doit :

- avoir une longueur maximale de 50,00 mètres,
- avoir une emprise minimale de 8,00 mètres
- avoir une aire de retournement, permettant l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures.

L'ensemble de ces règles ne s'applique pas aux équipements publics.

4.2. Version modifiée

Voie :

Les voies nouvelles :

Les voies nouvelles doivent :

- relier une ou deux voies existantes,
- permettre la circulation de tout véhicule, y compris les véhicules de sécurité et de secours,
- avoir une emprise minimale de 12,00 mètres.

En cas d'impossibilité temporaire de relier deux voies existantes, la voie nouvelle peut être en impasse. Celle-ci doit :

- comporter dans sa partie terminale, un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour,
- permettre la circulation de tout véhicule, y compris les véhicules de sécurité et de secours,
- avoir une emprise minimale de 12,00 mètres

En outre, la possibilité de prolonger cette voie au-delà de la partie lotie aménagée doit être réservée, afin de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone. L'emprise correspondante pourra faire l'objet d'une occupation temporaire.

Les voies en impasse :

En cas d'impossibilité de création d'une voie nouvelle, la création d'une voie en impasse est autorisée.

Celle-ci doit :

- avoir une longueur maximale de 50,00 mètres,
- avoir une emprise minimale de 8,00 mètres
- avoir une aire de retournement, permettant l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures.

L'ensemble de ces règles ne s'applique pas aux équipements publics.

4.3. Justifications

Si lors de la rédaction du PLU, la réflexion s'est voulue exhaustive, quelques projets récemment étudiés ont montré que certains cas particuliers méritaient d'être précisés pour éviter tout problème d'interprétation.

Ainsi, afin de prendre en compte les voies en « U », il a été précisé « relié une ou deux voies » car la voie créée relie la même voie initiale.

5. Impacts

5.1. Economie générale

Cette modification ne remet pas en cause l'économie générale du document puisque la vocation et la capacité des zones ne sont pas modifiées.

5.2. Zones agricoles

Cette modification n'entraîne aucun impact sur une zone agricole.

5.3. Zones Naturelles

Le projet n'impacte pas de zone naturelle d'intérêt reconnu, telle ZNIEFF, Natura 2000... et ne remet pas en cause d'habitat naturel majeur.

5.4. Paysage

La modification de l'article 11 ne concerne que le quartier Chantereigne. A ce titre, elle n'impacte pas le grand paysage.

Concernant le paysage urbain, la modification ne porte pas sur la destination de la zone mais uniquement sur les toitures pouvant modifier la forme architectural des constructions.

Compte-tenu des enjeux du quartier Chantereigne, toutes les opérations s'inscrivent dans des projets structurés associant la collectivité, les bailleurs sociaux, architectes, paysagistes... assurant une bonne prise en compte de l'insertion urbain des projets et des enjeux qui en découlent.

5.5. Déplacements et circulations

La destination des sols n'est pas modifié ne créant pas de besoins supplémentaires pour les voiries suffisamment dimensionnées.

5.6. Réseaux divers

La capacité globale de la zone urbaine n'est pas modifiée, aucun besoin supplémentaire n'est donc identifié en terme de desserte par les réseaux.



**EXTRAIT DU
REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

DATE DE CONVOCAION

27 septembre 2017

DATE D’AFFICHAGE

27 septembre 2017

NOMBRE DE CONSEILLERSEN EXERCICE **33**PRÉSENTS **21**VOTANTS **29**

La séance ouverte à 19 h 00 est présidée par Monsieur Olivier GIRARDIN, Maire.

Conseil Municipal

Séance du 3 octobre 2017

ETAIENT PRESENTS : M. GIRARDIN, M. GESNOT, M. JOUANET
Mme BETTINGER, M. CHAMPAGNE, Mme YANIK, M. PARISON,
Mme LEBORGNE-GODARD, Mme PAUWELS, M. GRIENENBERGER,
M. BRAUN, Mme ROUSSEL, Mme HIMEUR, Mme GIMENEZ,
Mme CHERY, M. GRONDIN, Mme MOREL, M. BUFFET, M. REHN,
M. CARVALLO, M. ZOUGHAIBY

ETAIENT ABSENTS EXCUSES : M.LEGAUX (procuration à
Mme BETTINGER), M.BERTHOLLE (procuration à M. GESNOT),
M. VIENNE (procuration à M. GIRARDIN), Mme PAUTRAS (procuration
à M.CHAMPAGNE), M. MILLOT (procuration à Mme PAUWELS),
Mme SALHI-BARBARAT, Mme BOEGLIN (procuration à
M. ZOUGHAIBY), Mme KOUIDER (procuration à M. REHN), M. JENIN
(procuration à M. CARVALLO)

ETAIENT ABSENTS : Mme SEBBARI, Mme HAMROUNI,
Mme BOURGEOIS-SCHEFFMANN

Mme PAUWELS a été désignée comme secrétaire de séance et a
accepté cette fonction.

DELIBERATION N° 81/2017
JM/NB

RAPPORTE PAR : M. JOUANET

**PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 1
DU PLAN LOCAL D’URBANISME - DEFINITION DES
MODALITES DE CONCERTATION DU PUBLIC**

PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DEFINITION DES MODALITES DE CONCERTATION DU PUBLIC

La Ville de La Chapelle Saint-Luc s'est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 05 octobre 2011. Par délibération n°93/2016 le Conseil Municipal en date du 13 décembre 2016 a approuvé la révision n°4 du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U).

Après mise en application et utilisation du règlement du (P.L.U) par le service instructeur, des erreurs matérielles dans la rédaction de l'article 11 du règlement des zones UB et UBZ et de l'article 3 de l'ensemble des zones du règlement ont été recensées.

Afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme et de rendre cohérentes les perspectives urbanistiques et paysagères du territoire, un arrêté du Maire en date du 27 juillet 2017 a prescrit la modification simplifiée n°1 du P.L.U.

Les objectifs de la présente procédure sont les suivants :

- Modifier l'article 11 « Aspect extérieur » du règlement de la zone UB et UBZ afin de permettre la mise en cohérences des prescriptions de cet article vis-à-vis du maintien et de la préservation du caractère urbanistique et paysager des zones concernées avec les constructions existantes.
- Modifier l'article 3 « Accès et voirie » de l'ensemble des zones du règlement du P.L.U. afin de permettre la distinction, du fait de leur dimension, des voiries en doubles sens et à sens unique ; ainsi que la définition de prescriptions concernant la création de voies internes de desserte dans le cadre du projet d'aménagement d'ensemble.

Afin de mener à bien cette procédure, il revient au Conseil municipal, conformément au Code Général des Collectivités Territoriales, au Code de l'urbanisme et notamment aux articles L.153-45, L.153- 47 et suivants, de préciser les modalités de mise à disposition du public du projet de modification et de les porter à sa connaissance au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Dans le cadre de la modification simplifiée n°1, les modalités de mise à disposition du public consisteront à :

- Mettre le dossier de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme à disposition du public, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées à l'article L.121-4 du Code de l'urbanisme, du 25 octobre 2017 au 25 novembre 2017 inclus, le lundi de 8h45 à 12h00 et de 13h30 à 18h00, le mardi, mercredi et jeudi de 8h45 à 12h00 et de 13h30 à 17h00, le vendredi de 9h00 à 17h00.
- Ouvrir le registre permettant au public de consigner ses observations à la Mairie de LA CHAPELLE SAINT-LUC, rue du Maréchal Leclerc BP 10082, 10602 LA CHAPELLE SAINT-LUC Cedex, du 25 octobre 2017 au 25 novembre 2017 inclus, le lundi de 8h45 à 12h00 et de 13h30 à 18h00, le mardi, mercredi et jeudi de 8h45 à 12h00 et de 13h30 à 17h00, le vendredi de 9h00 à 17h00.
- Porter à la connaissance du public un avis précisant l'objet de la modification simplifiée, le lieu et les heures où le public pourra consulter le dossier et formuler des observations. Cet avis sera publié dans un journal local huit jours au moins avant le début de la mise à disposition du public. Cet avis sera affiché à la Mairie de LA CHAPELLE SAINT-LUC et aux mairies annexes pendant toute la durée de la mise à disposition du public.
-

Au terme de cette mise à disposition du public, le registre sera clos et signé par Monsieur le Maire ou son représentant. Il sera publié sur le site internet de la Mairie ainsi que le dossier de consultation.

A l'issue de la mise à disposition, Monsieur le Maire en présentera le bilan devant le Conseil Municipal, qui en délibérera et adoptera le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public.

La présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un mois et d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département de l'Aube. En outre, mention de cet affichage sera faite dans le recueil des actes administratifs.

Après saisine de la commission finances - administration générale - ressources internes du 25 septembre 2017,

Après saisine de la commission de l'Urbanisme, Rénovation Urbaine, Politique de la Ville et Environnement du 28 septembre 2017,

L'ensemble du Conseil Municipal décide, à l'unanimité des voix :

- **D'APPROUVER** les objectifs poursuivis dans le cadre de cette modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme.
- **D'APPROUVER** les modalités de concertation susmentionnées.
- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire ou son représentant à signer tout document se rapportant à ce dossier.

**Les conclusions du rapport mis aux voix
donnent les résultats suivants**

| | POUR | CONTRE | ABST. | NE PREND PAS PART |
|------|------|--------|-------|----------------------------|
| VOTE | 29 | | | |

Fait et délibéré en séance, les jours, mois et an susdits.

Pour extrait conforme

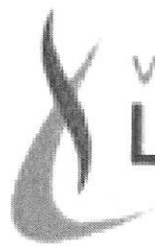
Pour le Maire
Le Maire-Adjoint Délégué

Dany GESNOT



Le Maire,

Olivier GIRARDIN



Ville de

La Chapelle Saint-Luc

Modification Simplifiée du Plan Local d'Urbanisme



Notice de présentation

Etude réalisée par :


auddicé
urbanisme
auddicé.com

agence Est (siège social)
Espace Sainte-Croix
8 place Sainte-Croix
61000 Châlons-en-Champagne
Tél. 03 26 64 05 01

agence Nord
ZAC du Chevalement
5 rue des Moettes
60260 Picos-Wareandin
Tél. 03 27 97 99 99

agence Ouest
Pôle d'Activités La Long Bouteau
300 rue Clément Ader - Bât. 1
27500 Le Val-Evesque
Tél. 02 32 32 99 12

agence Val-de-Loire
Pépinière d'Entreprises du Saumurois
Rue de la Chassée-Centré
49400 Saumur
Tél. 02 41 51 99 99

SOMMAIRE

| | |
|--|----------|
| AVANT-PROPOS | 3 |
| MODIFICATION DU PLU | 4 |
| 1. EVOLUTION DU REGLEMENT GRAPHIQUE..... | 4 |
| 2. EVOLUTION DU REGLEMENT ECRIT – ZONE UB ET SECTEUR UBZ ARTICLE ASPECT EXTERIEUR | 4 |
| 2.1. Version originale | 4 |
| 2.2. Version modifiée | 4 |
| 2.3. Justifications | 5 |
| 3. EVOLUTION DU REGLEMENT ECRIT – ARTICLE ACCES ET VOIRIE (SAUF ZONES UW, UX, UY, UYA, UZ) | 5 |
| 3.1. Version originale | 5 |
| 3.2. Version modifiée | 6 |
| 3.3. Justifications | 7 |
| 4. EVOLUTION DU REGLEMENT ECRIT – ARTICLE ACCES ET VOIRIE DES ZONES UW, UX, UY, UYA, UZ... | 7 |
| 4.1. Version originale | 7 |
| 4.2. Version modifiée | 8 |
| 4.3. Justifications | 8 |
| 5. IMPACTS..... | 9 |
| 5.1. Economie générale | 9 |
| 5.2. Zones agricoles | 9 |
| 5.3. Zones Naturelles | 9 |
| 5.4. Paysage | 9 |
| 5.5. Déplacements et circulations..... | 9 |
| 5.6. Réseaux divers | 9 |

AVANT-PROPOS

Le Code de l'Urbanisme précise que si le projet de modification n'a pas 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.

Elle peut à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée.

Le quartier Chantereigne ainsi que la ZAC Chantereigne, classés respectivement en zone UB et UBZ du Plan Local d'Urbanisme connaissent actuellement de nouvelles évolutions.

En effet, le Programme de Rénovation Urbaine, piloté par l'agglomération troyenne, prévoit la démolition de bâtiments supplémentaires, laissant ainsi prochainement des espaces importants libres de toutes constructions.

Il apparaît que les dispositions du PLU en vigueur, relatives à l'aspect extérieur des constructions, semblent inadaptées au regard de la configuration urbaine ainsi qu'aux caractéristiques architecturales du secteur.

En effet, même son approbation est récente, la rédaction du PLU s'est surtout inspirée des zones urbaines existantes, le centre-ville, les quartiers périphériques, le Hameau Saint-Luc, Fouchy...

Considérant les enjeux particuliers de Chantereigne, il était difficile d'anticiper tous les besoins de certains projets issus de concours d'architecte ou de démarche concertée entre les différents acteurs...

En ce sens, il convient de modifier l'article 11 de ces deux zones du PLU et de laisser, notamment pour des opérations d'aménagement d'ensemble, davantage de liberté dans la forme des toitures. Cet assouplissement permettra de diversifier les formes architecturales présentes sur ce secteur, de dynamiser les volumes du bâti et globalement d'encourager un renouvellement urbain efficace.

Par ailleurs, il convient également d'apporter des précisions pour l'ensemble des zones du PLU s'agissant des accès et voiries. En effet, le règlement en vigueur ne permet pas de distinguer, de par leur dimension, les voiries en double sens et à sens unique et ne régleme pas la création de voies internes de desserte dans la cadre de projet d'aménagement d'ensemble. Aussi, afin de faciliter l'instruction de certains projets, il convient que les dispositions de l'article 3 soient complétées en ce sens.

MODIFICATION DU PLU

1. Evolution du règlement graphique

Les plans de zonage ne sont pas modifiés et aucune zone n'est étendue ou réduite. De même, aucune protection au titre du patrimoine architectural ou environnemental n'est modifiée.

2. Evolution du règlement écrit – zone UB et secteur UBz article Aspect extérieur

2.1. Version originale

Toitures :

A l'exception des toits-terrasses, les toitures des corps principaux des constructions nouvelles doivent être à pentes comprises entre 35° et 45°. Toute extension d'une construction doit s'intégrer à la composition existante.

A l'exception des toits-terrasses et des vérandas, les toitures doivent présenter l'aspect de la tuile de type terre cuite dans les tons flammés, rouge, brun...

Cet article ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes ne respectant pas ces règles à condition de préserver une unité avec la construction initiale.

L'ensemble de cet article ne s'applique pas aux équipements publics.

2.2. Version modifiée

Toitures :

Les toitures doivent présenter au moins 2 pans et leur pente doit s'harmoniser avec celles des constructions environnantes. Les annexes d'habitation seront de préférence comprises dans le volume de la construction ou lui seront accolées ; dans ce seul cas, la toiture pourra être à un seul pan dont la pente pourra être différente de celle des toitures environnantes.

Les toitures terrasses ou à une pente sont autorisées si elles accompagnent un projet architectural, paysager ou environnemental et qu'elles s'intègrent dans l'environnement.

Pour les constructions nouvelles de type maisons individuelles non intégrées à une opération d'ensemble, les toitures des corps principaux des constructions doivent être à pentes comprises entre 35° et 45°. A l'exception des toits-terrasses et des vérandas, ces toitures doivent présenter l'aspect de la tuile de type terre cuite dans les tons flammés, rouge, brun,

Cet article ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes ne respectant pas ces règles à condition de préserver une unité avec la construction initiale.

L'ensemble de cet article ne s'applique pas aux équipements publics.

2.3. Justifications

Le paragraphe relatif aux maisons individuelles n'est pas modifiée puisque la réflexion initiale a intégré les caractéristiques du tissu urbain de la commune.

Par contre, la requalification du quartier Chantereigne engage des démolitions et des reconstructions sous forme de projet d'ensemble et de petits collectifs dont les caractéristiques sont naturellement différentes du standard de la maisons individuelle et impose à ce titre une réglementation particulière.

Ainsi si la base reste la toiture à 2 pans, un assouplissement est intégré concernant les pentes qui ne sont plus strictement fixées et les toitures-terrasses ou à un pan sont désormais permises dans le seul cas de projets répondant à une conception architecturale particulière, permettant ainsi la réalisation d'ensemble répondant à une recherche en terme de performance énergétique ou de signature architecturale particulière.

3. Evolution du règlement écrit – article accès et voirie (sauf zones UW, UX, UY, UYA, UZ)

3.1. Version originale

Voirie :

Les voies nouvelles :

Les voies nouvelles doivent :

- relier deux voies existantes,
- permettre la circulation de tout véhicule, y compris les véhicules de sécurité et de secours,
- avoir une emprise minimale de 10,00 mètres (dont 5,50 mètres de bande de roulement et 4,50 mètres destinés au stationnement et aux circulations douces et piétonnes).

En cas d'impossibilité temporaire de relier deux voies existantes, la voie nouvelle peut être en impasse. Celle-ci doit :

- comporter dans sa partie terminale, un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour,
- permettre la circulation de tout véhicule, y compris les véhicules de sécurité et de secours,
- avoir une emprise minimale de 10,00 mètres (dont 5,50 mètres de bande de roulement et 4,50 mètres destinés au stationnement et aux circulations douces et piétonnes).

En outre, la possibilité de prolonger cette voie au-delà de la partie lotie aménagée doit être réservée, afin de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone. L'emprise correspondante pourra faire l'objet d'une occupation temporaire.

Les voies en impasse :

En cas d'impossibilité de création d'une voie nouvelle, la création d'une voie en impasse est autorisée.

Celle-ci doit :

- avoir une longueur maximale de 50,00 mètres,
- avoir une emprise minimale de 8,00 mètres
- avoir une aire de retournement, permettant l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures
- ne pas desservir plus de 6 logements.

L'ensemble de ces règles ne s'applique pas aux équipements publics.

3.2. Version modifiée

Voirie :

Les voies nouvelles :

Les voies nouvelles doivent :

- relier une ou deux voies existantes,
- permettre la circulation de tout véhicule, y compris les véhicules de sécurité et de secours,
- avoir une emprise minimale de :
 - 10,00 mètres (dont 5,50 mètres de bande de roulement et 4,50 mètres destinés au stationnement et aux circulations douces et piétonnes) pour les voies en double sens,
 - 4,50 mètres (dont 3,00 mètres de bande de roulement et 1,50 mètre destiné aux circulations piétonnes) pour les voies en sens unique.

En cas d'impossibilité temporaire de relier deux voies existantes, la voie nouvelle peut être en impasse. Celle-ci doit :

- comporter dans sa partie terminale, un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour,
- permettre la circulation de tout véhicule, y compris les véhicules de sécurité et de secours,
- avoir une emprise minimale de 10,00 mètres (dont 5,50 mètres de bande de roulement et 4,50 mètres destinés au stationnement et aux circulations douces et piétonnes).

En outre, la possibilité de prolonger cette voie au-delà de la partie lotie aménagée doit être réservée, afin de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone. L'emprise correspondante pourra faire l'objet d'une occupation temporaire.

Les voies en impasse :

En cas d'impossibilité de création d'une voie nouvelle, la création d'une voie en impasse est autorisée.

Celle-ci doit :

- avoir une longueur maximale de 50,00 mètres,
- avoir une emprise minimale de 8,00 mètres
- avoir une aire de retournement, permettant l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures
- ne pas desservir plus de 6 logements.

Les voies de desserte interne :

Ces voies, non ouvertes à la circulation publique, permettent de desservir, à partir d'une voie publique, des logements réalisés dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Les lots d'une telle opération doivent, de préférence, prendre accès sur celle-ci.

Les caractéristiques de ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de tous les services publics.

L'ensemble de ces règles ne s'applique pas aux équipements publics.

3.3. Justifications

Si lors de la rédaction du PLU, la réflexion s'est voulue exhaustive, quelques projets récemment étudiés ont montré que certains cas particuliers méritaient d'être précisés pour éviter tout problème d'interprétation.

Ainsi, afin de prendre en compte les voiries en « U », il a été précisé « relié une ou deux voiries » car la voirie créée relie la même voie initiale.

Il a été également jugé utile de préciser les règles relatives aux voies en sens unique pour éviter d'y appliquer des règles trop contraignantes.

Enfin, concernant les voies internes aux opérations d'ensemble il ne leur est pas affecté de règles chiffrées puisque chaque projet répond à des besoins spécifiques. Seul le minimum lié à la circulation des engins de défense contre l'incendie... doit être respecté.

4. Evolution du règlement écrit – article accès et voirie des zones UW, UX, UY, UYA, UZ

4.1. Version originale

Voirie :

Les voies nouvelles :

Les voies nouvelles doivent :

- relier deux voies existantes,
- permettre la circulation de tout véhicule, y compris les véhicules de sécurité et de secours,
- avoir une emprise minimale de 12,00 mètres.

En cas d'impossibilité temporaire de relier deux voies existantes, la voie nouvelle peut être en impasse. Celle-ci doit :

- comporter dans sa partie terminale, un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour,
- permettre la circulation de tout véhicule, y compris les véhicules de sécurité et de secours,
- avoir une emprise minimale de 12,00 mètres

En outre, la possibilité de prolonger cette voie au-delà de la partie lotie aménagée doit être réservée, afin de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone. L'emprise correspondante pourra faire l'objet d'une occupation temporaire.

Les voies en impasse :

En cas d'impossibilité de création d'une voie nouvelle, la création d'une voie en impasse est autorisée.

Celle-ci doit :

- avoir une longueur maximale de 50,00 mètres,
- avoir une emprise minimale de 8,00 mètres
- avoir une aire de retournement, permettant l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures.

L'ensemble de ces règles ne s'applique pas aux équipements publics.

4.2. Version modifiée

Voirie :

Les voies nouvelles :

Les voies nouvelles doivent :

- relier une ou deux voies existantes,
- permettre la circulation de tout véhicule, y compris les véhicules de sécurité et de secours,
- avoir une emprise minimale de 12,00 mètres.

En cas d'impossibilité temporaire de relier deux voies existantes, la voie nouvelle peut être en impasse. Celle-ci doit :

- comporter dans sa partie terminale, un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour,
- permettre la circulation de tout véhicule, y compris les véhicules de sécurité et de secours,
- avoir une emprise minimale de 12,00 mètres

En outre, la possibilité de prolonger cette voie au-delà de la partie lotie aménagée doit être réservée, afin de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone. L'emprise correspondante pourra faire l'objet d'une occupation temporaire.

Les voies en impasse :

En cas d'impossibilité de création d'une voie nouvelle, la création d'une voie en impasse est autorisée.

Celle-ci doit :

- avoir une longueur maximale de 50,00 mètres,
- avoir une emprise minimale de 8,00 mètres
- avoir une aire de retournement, permettant l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures.

L'ensemble de ces règles ne s'applique pas aux équipements publics.

4.3. Justifications

Si lors de la rédaction du PLU, la réflexion s'est voulue exhaustive, quelques projets récemment étudiés ont montré que certains cas particuliers méritaient d'être précisés pour éviter tout problème d'interprétation.

Ainsi, afin de prendre en compte les voiries en « U », il a été précisé « relié une ou deux voiries » car la voirie créée relie la même voie initiale.

5. Impacts

5.1. Economie générale

Cette modification ne remet pas en cause l'économie générale du document puisque la vocation et la capacité des zones ne sont pas modifiées.

5.2. Zones agricoles

Cette modification n'entraîne aucun impact sur une zone agricole.

5.3. Zones Naturelles

Le projet n'impacte pas de zone naturelle d'intérêt reconnu, telle ZNIEFF, Natura 2000... et ne remet pas en cause d'habitat naturel majeur.

5.4. Paysage

La modification de l'article 11 ne concerne que le quartier Chantereigne. A ce titre, elle n'impacte pas le grand paysage.

Concernant le paysage urbain, la modification ne porte pas sur la destination de la zone mais uniquement sur les toitures pouvant modifier la forme architectural des constructions.

Compte-tenu des enjeux du quartier Chantereigne, toutes les opérations s'inscrivent dans des projets structurés associant la collectivité, les bailleurs sociaux, architectes, paysagistes... assurant une bonne prise en compte de l'insertion urbain des projets et des enjeux qui en découlent.

5.5. Déplacements et circulations

La destination des sols n'est pas modifié ne créant pas de besoins supplémentaires pour les voiries suffisamment dimensionnées.

5.6. Réseaux divers

La capacité globale de la zone urbaine n'est pas modifiée, aucun besoin supplémentaire n'est donc identifié en terme de desserte par les réseaux.



ARRETE DU MAIRE

A.B./N.B./ S.T.M. - N° 2017.089 MISE A JOUR DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le Maire de La Chapelle Saint Luc ;

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L.151-43, R.151-51 et R.153-18,

Vu la Délibération n°93/2016 du Conseil Municipal en date du 13 décembre 2016 approuvant la révision n°4 du Plan Local d'Urbanisme,

Vu l'Arrêté préfectoral n° DDT-SRRC-BRC-2017103-01 du 13 avril 2017 portant approbation de la révision du Plan de Prévention du Risque inondation de l'agglomération troyenne,

Considérant que l'arrêté susvisé institue une servitude d'utilité publique au sens de l'article L.151-43 du Code de l'Urbanisme et, qu'à ce titre, il doit être annexé au Plan Local d'Urbanisme conformément aux articles L.151-43, R.151-51 et R.153-18 du Code de l'Urbanisme,

Considérant qu'aux termes de l'article R153-18 du Code de l'Urbanisme, la mise à jour du Plan Local d'Urbanisme est effectuée à chaque fois qu'il est nécessaire de modifier le contenu des annexes dudit plan prévu aux articles R.151-51 et R.151-52 du Code de l'Urbanisme,

Considérant la nécessité de mettre à jour le Plan Local d'Urbanisme afin d'y intégrer cette servitude d'utilité publique,

ARRETE

Article 1 : Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Chapelle Saint-Luc est mis à jour à la date du présent arrêté. À cet effet, ont été ajoutés aux annexes du Plan Local d'Urbanisme les documents suivants constituant le Plan de Prévention du Risque inondation de l'agglomération troyenne nouvellement approuvé :

« Partie réglementaire » :

- 9 planches cartographiques de zonage réglementaire applicable,
- la note de présentation, le règlement applicable, l'arrêté préfectoral d'approbation et le bilan de concertation.

« Partie études » :

- 9 planches cartographiques d'aléa inondation pour la crue de référence de type 1910,
- 9 planches cartographiques d'enjeux,
- 9 planches cartographiques d'aléa inondation pour une crue informative de type 1983,
- 11 planches cartographiques d'aléa inondation pour la crue de référence de type 1910, avec effacement de chaque digue de l'agglomération avec la note explicative.

Article 2 : Ces documents sont tenus à la disposition du public aux Services Techniques Municipaux, sis 39 avenue Jean Jaurès à La Chapelle Saint-Luc.

Article 3 : Le présent arrêté sera affiché à la Mairie de La Chapelle Saint-Luc pendant un mois.

Article 4 : Monsieur le Maire de la commune de La Chapelle Saint-Luc est chargé de l'exécution du présent arrêté dont une ampliation sera adressée à Madame la Préfète de l'Aube.

Fait à La Chapelle Saint Luc, le 30 mai 2017

Pour le Maire
Le Maire-Adjoint Délégué
Dany GESNOUD
Le Maire,
Olivier GIRARDIN





**EXTRAIT DU
REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

DATE DE CONVOCATION

06 décembre 2016

DATE D’AFFICHAGE

06 décembre 2016

NOMBRE DE CONSEILLERS

EN EXERCICE **33**

PRÉSENTS **29**

VOTANTS **33**

La séance ouverte à 19 h 00 est présidée par Monsieur Olivier GIRARDIN, Maire.

Conseil Municipal

Séance du 13 décembre 2016

ETAIENT PRESENTS : M. GIRARDIN, M. GESNOT, M. JOUANET, Mme BETTINGER, M. CHAMPAGNE, Mme YANIK, M. PARISON, Mme LEBORGNE-GODARD, Mme PAUWELS, M. LEGAUX, M. BRAUN, M. GRIENENBERGER, Mme ROUSSEL, M. BERTHOLLE, M. VIENNE, Mme PAUTRAS, Mme HIMEUR, Mme GIMENEZ, Mme SEBBARI, Mme CHERY, M. GRONDIN, M. MILLOT, M. BUFFET, Mme SALHI-BARBARAT, M. REHN, Mme BOEGLIN, M. CARVALLO, M. JENIN, Mme BOURGEOIS-SCHEFFMANN.

ETAIENT ABSENTS EXCUSÉS : Mme HAMROUNI (procuration à Mme YANIK) ; Mme MOREL (procuration à Mme HIMEUR) ; Mme KOUIDER (procuration à M. REHN) ; M. ZOUGHAIBY (procuration à M. JENIN)

Monsieur Simon VIENNE a été désigné comme secrétaire de séance et a accepté cette fonction.

DELIBERATION N° 93/2016
JM/PM

RAPPORTEE PAR : M. JOUANET

**RÉVISION N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME
APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

RÉVISION N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

La loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement dite « Loi Grenelle II » ainsi que la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové (loi ALUR) imposent aux collectivités territoriales l'intégration dans leur Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) de nouvelles dispositions législatives au plus tard le 1^{er} janvier 2017.

En ce sens et conformément aux articles L.153-1 à L.153-60, R.153-11 et R.153-12, R.153-20 à R.153-22 du Code de l'urbanisme, le Conseil municipal, par délibération N°55/2014 en date du 20 juin 2014, a lancé la procédure de révision n°4 de son P.L.U. et défini les modalités de la concertation.

Le Conseil municipal a débattu sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable le 17 février 2015.

Par délibération n°31/2016 en date du 24 mai 2016, le Conseil municipal a tiré le bilan de la concertation et a arrêté le projet de révision du P.L.U soumis à enquête publique.

Les personnes publiques associées à la procédure ont été consultées sur le projet de révision et ont émis quelques observations notamment sur le rapport de présentation et sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D). La Direction Départementale des Territoires a par ailleurs émis un avis favorable sur le projet.

Par arrêté municipal AB-STM 2016-146 du 9 septembre 2016, le Maire a procédé à l'ouverture de l'enquête publique qui s'est déroulée du 5 octobre 2016 au 3 novembre 2016 inclus et à l'issue de laquelle quatre observations ont été notifiées sur le registre d'enquête.

Le Commissaire Enquêteur a rendu à la collectivité son rapport et ses conclusions le 21 novembre 2016 et a émis un avis favorable sur le projet. A la suite de cette enquête, le projet de révision a fait l'objet de modifications substantielles qui ne remettent pas en cause l'économie générale du Plan Local d'Urbanisme, ni celle du Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Par conséquent, la révision du P.L.U. telle qu'elle est présentée au Conseil municipal est prête à être approuvée conformément à l'article L.153-21 du Code de l'urbanisme.

De plus, la commission chargée du suivi de la révision du P.L.U. s'est réunie le 29 novembre 2016 et a également émis un avis favorable sur le projet.

Au regard de ces éléments, il convient désormais d'approuver la révision n°4 du P.L.U. de La Chapelle Saint-Luc.

Par ailleurs, conformément à l'article L.153-22 du Code de l'urbanisme et après approbation, le P.L.U. sera consultable :

- Sur le site internet de la Ville,
- Aux Services Techniques Municipaux de La Chapelle Saint-Luc aux jours et heures habituels d'ouverture.
- Dans les locaux de la Direction Départementale des Territoires de l'Aube aux jours et heures habituels d'ouverture.

La présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un mois et d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département de l'Aube. En outre, la mention de cet affichage sera faite dans le recueil des actes administratifs.

Après saisine de la commission de l'Urbanisme, Rénovation Urbaine, Politique de la Ville et Environnement du 1^{er} décembre 2016.

Après saisine de la commission de modification et de révision du Plan Local de l'Urbanisme en date du 29 novembre 2016.

L'ensemble du Conseil Municipal décide à la majorité des voix :

- **D'APPROUVER** le Plan Local d'Urbanisme révisé de la commune de La Chapelle Saint-Luc tel que présenté en séance et consultable aux lieux précités.

Les conclusions du rapport mis aux voix
donnent les résultats suivants

| VOTE | POUR | CONTRE | ABST. | NE PREND PAS PART |
|------|------|--------|-------|----------------------------|
| | 32 | | | 1 |

Fait et délibéré en séance, les jours, mois et an susdits.

Pour extrait conforme

Le Maire,





**EXTRAIT DU
REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

DATE DE CONVOCATION

06 décembre 2016

DATE D’AFFICHAGE

06 décembre 2016

NOMBRE DE CONSEILLERS

EN EXERCICE **33**

PRÉSENTS **29**

VOTANTS **33**

La séance ouverte à 19 h 00 est présidée par Monsieur Olivier GIRARDIN, Maire.

Conseil Municipal

Séance du 13 décembre 2016

ETAIENT PRESENTS : M. GIRARDIN, M. GESNOT, M. JOUANET, Mme BETTINGER, M. CHAMPAGNE, Mme YANIK, M. PARISON, Mme LEBORGNE-GODARD, Mme PAUWELS, M. LEGAUX, M. BRAUN, M. GRIENENBERGER, Mme ROUSSEL, M. BERTHOLLE, M. VIENNE, Mme PAUTRAS, Mme HIMEUR, Mme GIMENEZ, Mme SEBBARI, Mme CHERY, M. GRONDIN, M. MILLOT, M. BUFFET, Mme SALHI-BARBARAT, M. REHN, Mme BOEGLIN, M. CARVALLO, M. JENIN, Mme BOURGEOIS-SCHEFFMANN.

ETAIENT ABSENTS EXCUSÉS : Mme HAMROUNI (procuration à Mme YANIK) ; Mme MOREL (procuration à Mme HIMEUR) ; Mme KOUIDER (procuration à M. REHN) ; M. ZOUGHAIBY (procuration à M. JENIN).

Monsieur Simon VIENNE a été désigné comme secrétaire de séance et a accepté cette fonction.

DELIBERATION N° 94/2016
JM/PM

RAPPORTEE PAR : M. JOUANET

**PLAN LOCAL D'URBANISME
MODIFICATION DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN**

PLAN LOCAL D'URBANISME - MODIFICATION DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

La loi n°85-729 du 18 juillet 1985, relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement, permet aux collectivités territoriales dans son article 6 d'instituer un droit de préemption urbain sur le territoire communal et plus précisément sur les zones urbanisées ou à urbaniser.

Ces dispositions ont été codifiées aux articles L.211-1 à L.211-5 et R.211-1 à R.211-8 du Code de l'urbanisme.

Par délibération en date du 22 mai 1987, la Ville de La Chapelle Saint-Luc a instauré un Droit de Préemption Urbain(D.P.U) sur les zones urbanisées ou à urbaniser conformément aux différents zonages définis dans le Plan d'Occupation des Sols (P.O.S) de l'époque.

Le périmètre de ce droit de préemption urbain a évolué par délibération du 5 octobre 2011 concomitamment à l'approbation de la révision n°3 du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U), succédant au P.O.S.

Le périmètre du droit de préemption urbain est directement lié à la délimitation des zones urbaines (U) ou à urbaniser (AU) définies dans le P.L.U. Aussi, la révision n°4 du P.L.U, approuvée par le Conseil municipal, modifie pour partie la délimitation de ces mêmes zones. En ce sens, il convient de modifier le périmètre du D.P.U institué sur le territoire communal sur la totalité des zones (U) et (AU) tel que définies par le P.L.U. révisé.

La présente délibération prendra effet lorsque les mesures de publicité suivantes auront été effectuées :

- Affichage en Mairie,
- Mention dans deux journaux locaux.

De plus, cette délibération accompagnée des plans correspondants sera adressée à titre d'information :

- au directeur départemental ou, le cas échéant, régional des finances publiques,
- au Conseil supérieur du notariat,
- à la chambre départementale des notaires,
- aux barreaux constitués près du tribunal de grande instance,
- au greffe du tribunal de grande instance,
- à la Préfète de l'Aube,
- au Directeur Départemental des Territoires.

Après saisine de la commission de l'Urbanisme, Rénovation Urbaine, Politique de la Ville et Environnement du 1^{er} décembre 2016.

Après saisine de la Commission de modification et de révision du Plan Local de l'Urbanisme du 29 novembre 2016.

L'ensemble du Conseil Municipal décide à l'unanimité des voix :

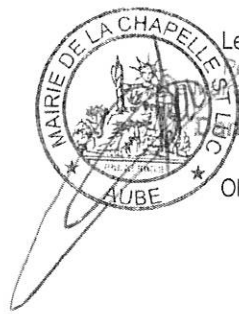
- **D'APPROUVER** le périmètre d'exercice du droit de préemption urbain modifié consécutivement à la révision n°4 du Plan Local d'Urbanisme.

Les conclusions du rapport mis aux voix
donnent les résultats suivants

| VOTE | POUR | CONTRE | ABST. | NE PREND PAS PART |
|------|------|--------|-------|----------------------------|
| | 33 | | | |

Fait et délibéré en séance, les jours, mois et an susdits.

Pour extrait conforme



Le Maire,
Pour le Maire
Le-Adjoint Délégué,
Olivier GESNOT
Olivier GIRARDIN



**EXTRAIT DU
REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

La séance ouverte à 19 h 00 est présidée par Monsieur Olivier GIRARDIN, Maire.

Conseil Municipal

Séance du 05 octobre 2011

| | |
|------------------------------|----|
| <u>DATE DE CONVOCATION</u> | |
| 29 septembre 2011 | |
| <u>DATE D'AFFICHAGE</u> | |
| 29 septembre 2011 | |
| <u>NOMBRE DE CONSEILLERS</u> | |
| EN EXERCICE | 33 |
| PRESENTS | 28 |
| VOTANTS | 32 |

ETAIENT PRESENTS : M. GIRARDIN ; M. PARISON ; M. JOUANET ; M. BERTHOLLE ; Mme PAUTRAS ; Mme YANIK ; Mme SEBBARI ; M. CHAMPAGNE ; Mme CHARTIER ; M. BISSEY ; Mme PERRIER ; M. GRIENENBERGER ; Mme HUOT-BIR ; M. TANKERE ; Mme GIMENEZ ; M. GRONDIN ; Mme HIMEUR ; M. BRAUN ; M. BRUILLON ; Mme ROUSSEL ; M. BOUXIN ; M. REHN ; Mme BOEGLIN ; M. FRIDBLATT ; Mme PAPAZ ; Mme CHERY ; M. DUCOURANT ; M. DEFONTAINE.

ETAIENT ABSENTS EXCUSES : Mme BENKETIRA (procuration à M. BRAUN) ; M. LAILLET (procuration à M. GIRARDIN) ; Mlle KOBISSA (procuration à M. GRIENENBERGER) ; Mme BENREZKELLAH (procuration à M. PARISON)

ETAIT ABSENT : M. JENIN

Mme Samira SEBBARI a été désignée comme secrétaire de séance et a accepté cette fonction.

DELIBERATION N° 84/2011
LD/PM

RAPPORTEE PAR : Monsieur Jean JOUANET

**PLAN LOCAL D'URBANISME
MODIFICATION DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN**

**PLAN LOCAL D'URBANISME
MODIFICATION DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN**

LE CONSEIL MUNICIPAL,

VU la loi n° 85-729 en date du 18 juillet 1985, relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement et notamment son article 6 créant un droit de préemption urbain,

VU les articles L.211.1 à L.211.5 et R.211.1 à R.211.8 du Code de l'Urbanisme,

VU la délibération du Conseil municipal en date du 22.05.1987 instituant un droit de préemption urbain,

VU la délibération du Conseil municipal en date du 5 octobre 2011 approuvant la révision n°3 du Plan d'Occupation des Plan Local d'Urbanisme,

ARTICLE 1 :

Le périmètre d'exercice du droit de préemption urbain est modifié consécutivement à la révision n°3 du Plan Local d'Urbanisme.

Le Droit de Préemption Urbain (D.P.U.) s'appliquera dorénavant à l'ensemble des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU).

ARTICLE 2 :

La présente délibération prendra effet lorsque les mesures de publicité auront été effectuées :

- affichage en Mairie
- mention dans deux journaux locaux

De plus, cette délibération accompagnée des plans correspondants sera adressée à titre d'information :

- au Directeur Départemental des Services Fiscaux,
- au Conseil Supérieur du Notariat,
- à la Chambre Départementale des Notaires,
- au barreau constitué près du Tribunal de Grande Instance,
- au greffe du Tribunal de Grande Instance,
- au Préfet de l'Aube,
- au Directeur Départemental des Territoires.

Après saisine de la commission de l'Urbanisme, de la Politique de la Ville et de l'Environnement du 30 septembre 2011,

Le Conseil municipal à l'unanimité des voix décide :

- **D'APPROUVER** le périmètre d'exercice du droit de préemption urbain modifié consécutivement à la révision n°3 du Plan Local d'Urbanisme.

Les conclusions du rapport mis aux voix
donnent les résultats suivants

| VOTE | POUR | CONTRE | ABST. | NE PREND PAS PART |
|------|------|--------|-------|----------------------------|
| | 32 | | | |

Fait et délibéré en séance, les jours, mois et an susdits.

Pour extrait conforme



Le Maire,
Conseiller régional

Pour le Maire
Le Maire-Adjoint Délégué,

David PARISON
Olivier GIRARDIN

PREFECTURE DE L'AUBE

27 OCT. 2011

CONTRÔLE DE LÉGALITÉ

**EXTRAIT DU
REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

La séance ouverte à 20 h 00 est présidée par Monsieur Yves REHN, Maire.

Conseil Municipal

Séance du : 25 septembre 2007

DATE DE CONVOCACTION

14 septembre 2007

DATE D’AFFICHAGE

17 septembre 2007

NOMBRE DE CONSEILLERS

EN EXERCICE 33

PRESENTS 24

VOTANTS 33

ETAIENT PRESENTS: M. REHN, Mme BOEGLIN, M. JENIN, Mme CHERY, Mme LASTAPIS, Mme PAPAZ, M. FRIDBLATT, Mme DE POORTERE, M. CARVALLO, M. SOUILLARD, Mme COSSARD, M. DIAZ, M. OISELET, Mme CHARTIER, M. LE GOAS, Mme KLEINHANS, Mme PAUTRAS, M. CHAMPAGNE, M. BISSEY, M. JOUANET, M. BOURGOUIN, M. CHATEAU, Mme NOLEY, M. DEFONTAINE formant la majorité des membres en exercice.

ETAIENT ABSENTS EXCUSES: M. DUCOURANT (procuration à M. REHN), M. CHOSSEMIER (procuration à Mme PAPAZ), Mme PIANEZZA (procuration à Mme COSSARD), M. EL ARFAOUI (procuration à M. DIAZ), M. LEBLANC (procuration à M. OISELET), M. MUGARD (procuration à M. BOURGOUIN), Mlle MEFFERTE (procuration à M. CARVALLO), Mme HUET (procuration à Mme NOLEY), M. GRAEDEL (procuration à M. FRIDBLATT).

M. OISELET a été désigné comme secrétaire de séance et a accepté cette fonction.

DELIBERATION N° 79/2007
LL / ED

RAPPORTEE PAR : Michel BOURGOUIN

**MAINTIEN DES PERMIS DE DEMOLIR ET DES DECLARATIONS
PREALABLES POUR L'EDIFICATION DES CLOTURES
SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL**

**MAINTIEN DES PERMIS DE DEMOLIR ET DES DECLARATIONS PREALABLES
POUR L'EDIFICATION DES CLOTURES SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL**

Dans le cadre de la réforme des autorisations d'urbanisme résultant de l'ordonnance n° 2005-1527 en date du 8 décembre 2005 et de son décret d'application n° 2007-18 du 5 janvier 2007, les administrés n'auront plus l'obligation de déposer de déclarations préalables de travaux pour l'édification de clôtures, ni de permis de démolir pour les constructions existantes. Le contrôle du respect des règles d'urbanisme s'exercera ainsi a posteriori, c'est-à-dire une fois les travaux effectués. Cette réforme entrera en vigueur à compter du 1^{er} octobre 2007.

Les communes ont toutefois la faculté de décider du maintien sur tout ou partie de leur territoire du permis de démolir pour les constructions existantes et de la déclaration préalable de travaux pour l'édification de clôtures. En effet, les prochains articles L. 421-3 et R. 421-12 du Code de l'urbanisme issus de cette réforme et applicables dès le 1^{er} octobre 2007, permettent aux communes compétentes en matière de plan local d'urbanisme de fixer par délibération de leur assemblée délibérante le maintien des déclarations préalables et autorisations précitées.

Dans le souci d'une meilleure gestion, il est préférable que la Ville continue d'effectuer un contrôle a priori sur les travaux mentionnés ci-dessus, c'est-à-dire avant leur commencement d'exécution.

Après avis favorable de la Commission d'Urbanisme réunie le 5 septembre 2007,

Le Conseil Municipal à l'unanimité des voix décide :

- de MAINTENIR sur l'ensemble du territoire communal les déclarations préalables pour l'édification des clôtures et les permis de démolir pour les constructions existantes.

Les conclusions du rapport mis aux voix
donnent les résultats suivants

| | |
|--------|----|
| POUR | 33 |
| ABS | 0 |
| CONTRE | 0 |

Fait et délibéré en séance, les jour, mois et an susdits.

Pour extrait conforme

Le Maire,

Yves REHN

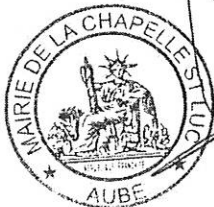


DÉCISION CERTIFIÉE EXÉCUTOIRE
REÇUE PAR LE REPRÉSENTANT DE L'ÉTAT

LE 28 SEP. 2007

PUBLIÉE OU NOTIFIÉE LE 28 SEP. 2007

Le Maire,



Y. REHN

**EXTRAIT DU
REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

La séance ouverte à 20 h 00 est présidée par Monsieur Yves REHN, Maire.

Conseil Municipal

Séance du : 25 septembre 2007

DATE DE CONVOCACTION

14 septembre 2007

DATE D’AFFICHAGE

17 septembre 2007

NOMBRE DE CONSEILLERS

EN EXERCICE 33

PRESENTS 24

VOTANTS 33

ETAIENT PRESENTS: M. REHN, Mme BOEGLIN, M. JENIN, Mme CHERY, Mme LASTAPIS, Mme PAPAZ, M. FRIDBLATT, Mme DE POORTERE, M. CARVALLO, M. SOUILLARD, Mme COSSARD, M. DIAZ, M. OISELET, Mme CHARTIER, M. LE GOAS, Mme KLEINHANS, Mme PAUTRAS, M. CHAMPAGNE, M. BISSEY, M. JOUANET, M. BOURGOUIN, M. CHATEAU, Mme NOLEY, M. DEFONTAINE formant la majorité des membres en exercice.

ETAIENT ABSENTS EXCUSES: M. DUCOURANT (procuration à M. REHN), M. CHOSSEMIER (procuration à Mme PAPAZ), Mme PIANEZZA (procuration à Mme COSSARD), M. EL ARFAOUI (procuration à M. DIAZ), M. LEBLANC (procuration à M. OISELET), M. MUGARD (procuration à M. BOURGOUIN), Mlle MEFFERTE (procuration à M. CARVALLO), Mme HUET (procuration à Mme NOLEY), M. GRAEDEL (procuration à M. FRIDBLATT).

M. OISELET a été désigné comme secrétaire de séance et a accepté cette fonction.

DELIBERATION N° 79/2007
LL / ED

RAPPORTEE PAR : Michel BOURGOUIN

**MAINTIEN DES PERMIS DE DEMOLIR ET DES DECLARATIONS
PREALABLES POUR L'EDIFICATION DES CLOTURES
SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL**

**MAINTIEN DES PERMIS DE DEMOLIR ET DES DECLARATIONS PREALABLES
POUR L'EDIFICATION DES CLOTURES SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL**

Dans le cadre de la réforme des autorisations d'urbanisme résultant de l'ordonnance n° 2005-1527 en date du 8 décembre 2005 et de son décret d'application n° 2007-18 du 5 janvier 2007, les administrés n'auront plus l'obligation de déposer de déclarations préalables de travaux pour l'édification de clôtures, ni de permis de démolir pour les constructions existantes. Le contrôle du respect des règles d'urbanisme s'exercera ainsi a posteriori, c'est-à-dire une fois les travaux effectués. Cette réforme entrera en vigueur à compter du 1^{er} octobre 2007.

Les communes ont toutefois la faculté de décider du maintien sur tout ou partie de leur territoire du permis de démolir pour les constructions existantes et de la déclaration préalable de travaux pour l'édification de clôtures. En effet, les prochains articles L. 421-3 et R. 421-12 du Code de l'urbanisme issus de cette réforme et applicables dès le 1^{er} octobre 2007, permettent aux communes compétentes en matière de plan local d'urbanisme de fixer par délibération de leur assemblée délibérante le maintien des déclarations préalables et autorisations précitées.

Dans le souci d'une meilleure gestion, il est préférable que la Ville continue d'effectuer un contrôle a priori sur les travaux mentionnés ci-dessus, c'est-à-dire avant leur commencement d'exécution.

Après avis favorable de la Commission d'Urbanisme réunie le 5 septembre 2007,

Le Conseil Municipal à l'unanimité des voix décide :

- de MAINTENIR sur l'ensemble du territoire communal les déclarations préalables pour l'édification des clôtures et les permis de démolir pour les constructions existantes.

Les conclusions du rapport mis aux voix
donnent les résultats suivants

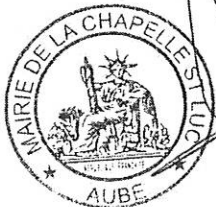
| | |
|--------|----|
| POUR | 33 |
| ABS | 0 |
| CONTRE | 0 |

Fait et délibéré en séance, les jour, mois et an susdits.

Pour extrait conforme

Le Maire,

Yves REHN



DÉCISION CERTIFIÉE EXÉCUTOIRE
REÇUE PAR LE REPRÉSENTANT DE L'ÉTAT

LE 28 SEP. 2007

PUBLIÉE OU NOTIFIÉE LE 28 SEP. 2007

Le Maire,

Y. REHN

DÉPARTEMENT DE L'AUBE
ARRONDISSEMENT DE TROYES

VILLE DE
LA CHAPELLE-SAINT-LUC



FG/MV/5

INSTITUTION DU DROIT
DE PREEMPTION URBAIN

N° 40

EXTRAIT

du Registre des Délibérations du Conseil Municipal

L'an mil neuf cent quatre vingt sept, le vingt deux mai à vingt heures quarante cinq minutes, le conseil municipal dûment convoqué, s'est réuni sous la présidence de Monsieur NOLEY, Maire.

ETAIENT PRESENTS : MM NOLEY, Maire, CHAVOTIER, GAUCHER, Mme MATOUILLOT, Mme BOEGLIN, adjoints, BRECHBHUL, LURQUIN, SIAZ, MIDY, WIARD, Mme FRIEDRICH, Melle DUBOIS, GRIENENBERGER, Mme BONJA, CERVONI, MOULIN, LACLEMENCE, LEFEBVRE, GOUALIN, Mme BEAU, formant la majorité des membres en exercice

ABSENTS : MM BAILLE, VARNEROT, ACHARD JM, adjoints, MM ACHARD R., PREDIERI, LABAUME, MARCHAL, PROTIN, BOST, WOLFF, PITOIS, Mme MATHIEU, LEMMER

M. BAILLE a donné procuration à M. GRIENENBERGER, M. VARNEROT à M. DIAZ, M. ACHARD à Mme BOEGLIN, M. LABAUME à Mme MATOUILLOT, M. MARCHAL à M. NOLEY, M. BOST à Melle DUBOIS, M. PITOIS à M. LACLEMENCE, Mme MATHIEU à M. MOULIN, M. LEMMER à M. LEFEBVRE.

Monsieur CERVONI a été désigné comme secrétaire et a accepté cette fonction

Le procès verbal de la dernière séance est adopté à l'unanimité.

Monsieur le Maire fait savoir que le décret n° 87-284 du 22 Avril 1987, fixe au 1er JUIN 1987 la date d'entrée du nouveau droit de préemption urbain.

Le Conseil Municipal, sur avis favorable de la Commission de l'Urbanisme,

Vu la loi n° 85.729, en date du 18 Juillet 1985, relative à la définition et à la mise en oeuvre de principes d'aménagement et notamment son article 6, créant un droit de préemption urbain,

Vu les articles L.211.1 à L.211.5 et R.211.1 à R.211.8 du Code de l'Urbanisme,

Vu le plan d'occupation des sols,

Considérant qu'il existait déjà la zone d'intervention foncière et qu'il est dans l'intérêt de la commune de se doter du nouveau droit de préemption urbain,

DECIDE d'instituer le droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones urbaines et des zones NA.

FAIT ET DELIBERE EN SEANCE, LES JOUR, MOIS ET AN SUSDITS.

décision certifiée exécutoire
reçue par le représentant de l'état
le 12 JUIN 1987
publiée ou notifiée le 5 JUIN 1987

Le Maire,



Pour extrait conforme,
Le Maire,

Paul NOLEY

Paul NOLEY

