

SAINT-PARRRES-AUX-TERTIRES

PUBLICATION : 06/04/77
APPROBATION : 26/07/80
MODIFICATION 1: 21/06/85
REVISION 1 : 19/12/89
MODIFICATION 2: 18/12/97
REVISION 2 : 22/04/99
MODIFICATION 3: 26/04/04
 Mise en Compatibilité:28/09/04
 Révision Simplifiée 1: 16/05/06
MODIFICATION 4 : 19/09/07
REVISION 3 : 07/07/09
MODIFICATION 5: 13/03/12

PLAN LOCAL D'URBANISME

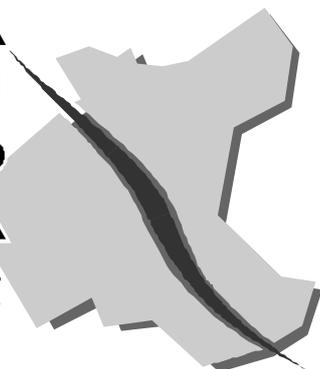
MODIFICATION N°5

DOCUMENT Obis

Annexe au rapport
de présentation

AGENCE D'URBANISME DE DEVELOPPEMENT ET D'AMENAGEMENT DE LA REGION TROYENNE

A
U
D
A
R
T



SOMMAIRE

- PREAMBULE
- EVOLUTION CHRONOLOGIQUE DU P.O.S./P.L.U.
- CHAPITRE 1 – REVISION SIMPLIFIEE N° 2
- CHAPITRE 2 – MODIFICATION N° 5

PREAMBULE

Le document 0^{bis} a pour but de réunir les annexes au rapport de présentation établies lors des différentes modifications du dossier de Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) intervenues après la révision n°3.

Chaque chapitre correspond à une intervention du type modification, révision simplifiée ou mise à jour du P.L.U.

EVOLUTION CHRONOLOGIQUE DU P.O.S./P.L.U.

PUBLICATION	06.04.77
APPROBATION	26.07.80
MODIFICATION n° 1	21.06.85
REVISION n° 1	19.12.89
MODIFICATION n° 2	18.12.97
REVISION n° 2	22.04.99
MODIFICATION n° 3	26.04.04
MISE EN COMPATIBILITE	28.09.04
REVISION SIMPLIFIEE n° 1	16.05.06
MODIFICATION n° 4	19.09.07
REVISION N° 3.....	07.07.09
REVISION SIMPLIFIEE N° 2	13.03.12
MODIFICATION n° 5	13.03.12

CHAPITRE 1
Révision Simplifiée n°2

CHAPITRE 1

REVISION SIMPLIFIEE N°2 DU P.L.U.

Le P.L.U. est un document évolutif qui peut être remanié lorsque le besoin s'en fait sentir, en fonction des circonstances locales.

Afin de permettre la mise en œuvre d'un projet présentant un caractère d'intérêt général pour la commune, une procédure de révision simplifiée du P.L.U. est engagée conformément aux articles L.123-13 et L.123-19 du Code de l'Urbanisme.

Cette procédure est tout à fait adaptée aux circonstances, la révision simplifiée étant possible pour des adaptations rendues nécessaires par une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité.

L'objet de la présente révision simplifiée est de permettre l'extension du complexe sportif du stade de l'Aube en classant en zone 1AULR (zone d'urbanisation future à vocation de sport et loisirs) le secteur situé au lieu-dit « Les gros prés », actuellement classé en zone 2AULR, et en supprimant l'espace boisé classé délimité au niveau de ce secteur.

PRESENTATION DU PROJET

Le complexe sportif du Stade de l'Aube, situé sur la commune de Troyes, présente aujourd'hui le besoin de s'étendre sur quelques terrains limitrophes de la commune de Saint-Parres-aux-Tertres (terrains situés au lieu-dit « Les gros prés », au nord-ouest du finage). Il s'agit à travers cette extension de permettre la création d'une plaine d'entraînement. Dans le cadre de ce projet, il est notamment envisagé la réalisation d'une passerelle sur la Seine afin de permettre d'accéder directement à ladite future plaine d'entraînement depuis le complexe sportif du Stade de l'Aube.

Il s'agit là d'un projet d'intérêt général pour la communauté d'agglomération du Grand Troyes dont Saint-Parres-aux-Tertres fait partie. En effet, pour le Grand Troyes, le site du Stade de l'Aube représente un outil unique dans le département permettant la promotion du sport de haut niveau mais offrant également de multiples possibilités en faveur de l'initiation et de la formation.

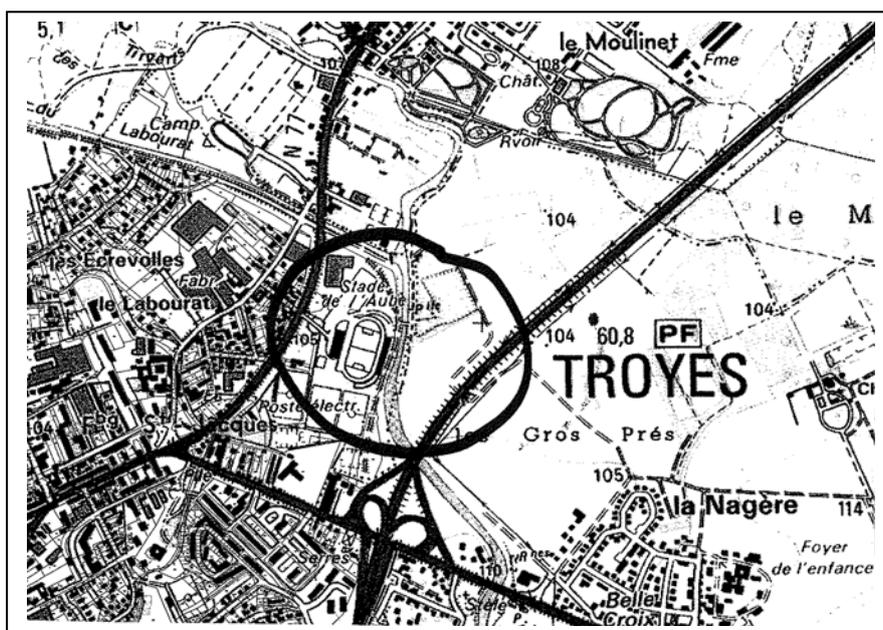
Utilisées également par l'équipe professionnelle mais également les équipes du centre de formation du club de football de l'ESTAC, le nombre et la qualité actuelle des surfaces d'entraînement disponibles au stade n'offre plus suffisamment de solutions aux autres utilisateurs de l'agglomération troyenne.

La création d'une grande plaine, exclusivement réservée à l'entraînement, doit permettre de palier à ce manque.

Localisation du projet :

Au Nord Est de l'agglomération troyenne, situé sur des terrains bordés par la Seine et la prolongation du boulevard Pompidou, le projet se situe sur le territoire de la commune de Saint-Parres-aux-Tertres.

Vue de la zone d'étude :



Source : IGN - 2011

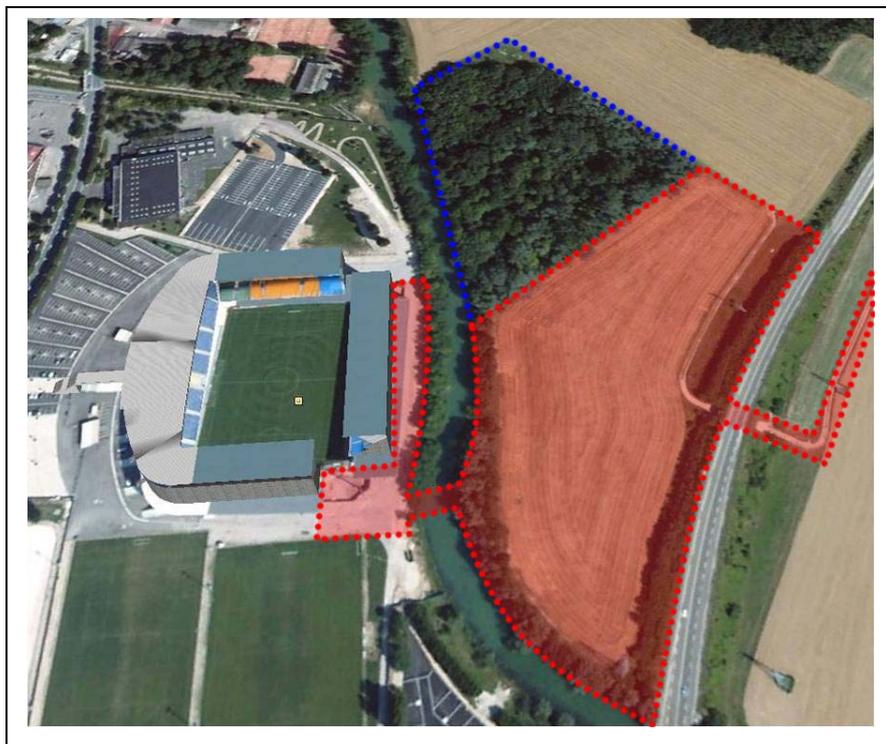
Le site du projet de la plaine d'entraînement s'inscrit dans un secteur actuellement cultivé mais inscrite au SCOT dans les orientations relatives au volet environnemental et physique qui dispose « préserver et conforter la trame verte et bleue : asseoir le rôle de la vallée de la Seine comme corridor naturel majeur et axe de développement stratégique pour le sport, les loisirs, l'accès à la nature, l'éducation à l'environnement, la santé publique ».

Les terrains sont situés en zone inondable, classée en aléa moyen selon le PPRI de l'Agglomération troyenne.

Surface du projet :

Constituée des parcelles ZE 41, 42 et 56 l'assiette amenée à recevoir le projet est de 52 003 m².

Localisation de la zone concernée :



Source : IGN - 2011

Si les parcelles ZE 41 et 56 sont concernées dans leur intégralité, seule une partie de la parcelle ZE 42 (parcelle boisée) étant concernée par le projet, la superficie occupée par les aménagements est estimée à environ 40 000 m².

Objectif et genèse du projet :

Pour le Grand Troyes, le site du Stade de l'Aube représente un outil unique dans le département permettant la promotion du sport de haut niveau mais offrant également de multiples possibilités en faveur de l'initiation et de la formation.

Utilisées également par l'équipe professionnelle mais également les équipes du centre de formation du club de football de l'ESTAC, le nombre et la qualité actuelle des surfaces d'entraînement disponibles au stade n'offre plus suffisamment de solutions aux autres utilisateurs de l'agglomération troyenne.

La création d'une grande plaine, exclusivement réservée à l'entraînement, doit permettre de palier à ce manque.

Descriptif du projet :

L'aménagement de ces quelques 40 000 m² d'espace, en 2 phases, permettront d'obtenir finalement :

- Création d'une grande plaine de 140 x 140 m permettant de disposer alternativement 2 terrains de football de 105 x 68 m dans un sens puis dans l'autre, drainée et arrosée, devant supporter une utilisation moyenne de 20 heures par semaines. La mise en place de bordures de type P3 délimitant la grande aire de jeu est étudiée,
- Engazonnement et planéité du reste de l'espace pour créer une plaine d'entraînement non drainée mais dont la perméabilité devra être optimisée,
- Création d'une piste type Finlandaise (en schiste ou équivalent) de 2 m de large, afin de créer un parcours d'échauffement et de travail physique, comprenant un relief par buttes aux pentes normées,
- Création d'une fosse à gardiens,
- Armement en buts fixes et amovibles, filets, fourreaux, poteaux de corner, abris ou dispositifs de mise en sécurité des équipements amovibles.

Mise en sécurité de l'espace aménagé : L'enclavement du site et les accès piétons possible par le boulevard impliquent que la sécurisation du site fera partie des actions à prévoir rapidement en début de travaux.

- Mise en place d'un grillage rigide sur l'ensemble du périmètre + pare ballons pour une hauteur totale de 6 m,
- Mise en place de portails permettant l'accès depuis le site du Stade de l'Aube ainsi que par un accès de service secondaire.

Accessibilité à l'espace aménagé :

- Positionnement et création d'une passerelle permettant l'accès depuis le site actuel du Stade de l'Aube,
- La passerelle doit permettre le passage piéton mais aussi des engins type tracteurs et tondeuses autoportées permettant les opérations d'entretien des terrains.

EVOLUTION DU REGLEMENT GRAPHIQUE (voir plans n°1a et 1b)

Dans le P.L.U. en vigueur de Saint-Parres-aux-Tertres (*Révision n°3*), les terrains concernés par le projet d'extension du complexe sportif du Stade de l'Aube (terrains situés au lieu-dit « Les gros prés », au nord-ouest du finage) sont classés en zone 2AULR sur les plans de zonage n°1a et 1b, c'est-à-dire en zone d'urbanisation future à long terme à vocation de sport et loisirs. En outre, sur le plan n°1a, une partie du secteur concerné par ce projet est protégée au titre des espaces boisés classés.

Par conséquent, afin de permettre la réalisation du projet précité, il convient de reclasser les terrains concernés par le projet au sein d'une zone 1AULR, c'est-à-dire d'une zone d'urbanisation future à court terme à vocation de sport et loisirs. Il convient en outre de supprimer la trame d'espaces boisés classés précitée. En effet, seule une partie de l'espace situé en espaces boisés classés sera concernée par la réalisation d'équipements. Toutefois, afin de ne pas compromettre d'éventuels futurs aménagements, l'espace boisé classé est supprimé dans sa totalité.

Les plans n°1a et 1b du P.L.U. sont donc modifiés dans ce sens.

EVOLUTION DU REGLEMENT ECRIT (voir document n°3)

Suite à la création d'une nouvelle zone 1AULR sur le plan de zonage (voir paragraphe précédent), un nouveau règlement 1AULR est introduit dans le document « Règlement » du P.L.U. Les dispositions fixées pour ce règlement 1AULR sont sensiblement les mêmes que celles fixées pour la zone ULR (zone urbaine à vocation de sport et loisirs située en zone rouge du Plan de Prévention des Risques d'Inondations – P.P.R.I.) existant dans le P.L.U. en vigueur, dans le sens où la zone 1AULR est destinée, à terme, à intégrer la zone ULR.

Ainsi, l'ensemble de la zone 1AULR étant comprise dans la zone rouge du P.P.R.I., seules les occupations et utilisations du sol autorisées dans le règlement de la zone rouge dudit P.P.R.I. sont admises en zone 1AULR. En raison du caractère inondable de la zone, il est précisé que les terrains de campings et le stationnement des caravanes sont interdits.

Les règles fixées aux articles 6 et 7 (implantation des constructions par rapport aux voies et par rapport aux limites séparatives) en zone 1AULR sont les mêmes que celles fixées en zone ULR et UL (zone urbaine à vocation de sport et loisirs) du P.L.U. en vigueur pour des raisons de cohérence urbaine sur l'ensemble de la commune au sein des zones de sport/loisirs.

En zone 1AULR, l'article 8 relatif à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, n'est pas réglementé afin de conférer un maximum de souplesse sur ce point à d'éventuelles futures constructions.

Dans un souci de prise en compte des problématiques paysagères, il est demandé que la hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction, n'excède pas 10,00 mètres.

En matière de clôtures, il est exigé que celles-ci soient ajourées ou grillagées. Les murs pleins et murs bahuts sont interdits. Ces mesures ont pour objectif de limiter au maximum la gêne de l'écoulement des eaux en cas d'inondation.

CREATION D'UN NOUVEAU DOCUMENT DANS LE P.L.U. : L'ANNEXE AU RAPPORT DE PRESENTATION (document n°0bis)

Le document n°0bis a pour but de réunir les annexes au rapport de présentation établies lors des différentes évolutions du dossier de Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) intervenues après la révision n°3.

Chaque chapitre correspond à une intervention du type modification, révision simplifiée ou mise à jour du P.L.U.

CHAPITRE 2

Modification n°5

CHAPITRE 2

MODIFICATION N°5 DU P.L.U.

Le P.L.U. est un document évolutif qui peut être remanié lorsque le besoin s'en fait sentir, en fonction des circonstances locales.

Il apparaît aujourd'hui nécessaire, afin d'assurer un aménagement et un développement cohérents de la commune, de réaliser quelques adaptations. Ces adaptations ne remettent toutefois pas en cause les grandes options d'urbanisme de ce plan. En conséquence, c'est la procédure de modification qui est utilisée conformément à l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme.

Cette procédure est tout à fait adaptée aux circonstances, les rectifications apportées étant partielles et limitées. En effet, les modifications ne portent pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, n'ont pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, et ne comportent pas de graves risques de nuisance.

INTEGRATION DU NOUVEAU CADASTRE (voir plans n°1a, 1b, 2a, 2b, 3, 4, 5, 6)

Suite au dernier remembrement réalisé sur la commune, le cadastre de Saint-Parres-aux-Tertres a légèrement évolué, que ce soit concernant les limites communales ou le parcellaire.

Par conséquent, les nouvelles limites communales et le nouveau parcellaire sont intégrés dans le P.L.U. dans le cadre de la présente modification dans chacun des plans du dossier.

Du point de vue du zonage, les nouvelles parcelles incorporées au finage de la commune, suite aux modifications des limites communales, sont classées en zone NR (zone naturelle soumise à des risques importants d'inondation) dans le P.L.U. étant donné qu'elles se trouvent dans la vallée de Seine, c'est-à-dire en zone naturelle, et qu'elles sont comprises dans la zone rouge du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.).

INTEGRATION DU DERNIER PLAN DE PREVENTION DES RISQUES D'INONDATION (P.P.R.I.) EN VIGUEUR (voir plan n°2b)

Dans le cadre de la présente modification du P.L.U., le dernier P.P.R.I. en vigueur vient remplacer celui figurant actuellement dans le P.L.U. En effet, le P.P.R.I. de l'agglomération troyenne a fait l'objet d'une modification en 2010 sur les communes de Troyes et La Chapelle Saint-Luc. Il convient donc d'annexer la version à jour dans le P.L.U. de Saint-Parres-aux-Tertres même si les modifications apportées audit plan d'inondation ne concernent pas la commune de Saint-Parres-aux-Tertres.

LE REGLEMENT (voir document n°3)

Implantation des constructions annexes de type remises et abris par rapport aux limites séparatives

La commune souhaiterait que les constructions annexes de type remises et abris d'une superficie de moins de 10m² puissent être implantées en limites séparatives (article 7), et ce, dans toutes les zones urbaines et à urbaniser (U, AU et NH). Le P.L.U. est donc modifié dans ce sens dans le cadre de la présente modification du document. En effet, ce type de construction de faible volume n'aura pas d'impact négatif en limites séparatives. Il s'agit à travers cette mesure de conférer un peu plus de souplesse au niveau de l'implantation de ces constructions légères sur les terrains.

Suppression d'une disposition à l'article 11 (aspect extérieur des constructions) de toutes les zones

La règle stipulant « D'autres dispositions peuvent être autorisées si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. », figurant à l'article 11 de toutes les zones du P.L.U., est supprimée car jugée trop sujette à interprétation.

Modification dans les zones d'activités, les zones agricoles et les zones naturelles, de la règle de hauteur pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (article 10 du règlement)

Dans la zone 1AUYC (secteur d'extension de la zone commerciale de l'aire des Moissons) la règle limitant à 15 mètres au sommet la hauteur des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général va poser problème dans le cadre de l'aménagement de la zone. En effet, cette zone est traversée par une ligne électrique à haute tension (63kV). Or, dans le cadre de l'aménagement de ladite zone 1AUYC, il est prévu de rehausser cette ligne à une hauteur d'environ 25 mètres. Afin de ne pas bloquer ce projet de rehaussement, il apparaît nécessaire de faire déroger les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à toute règle de hauteur, et ce, dans toutes les zones susceptibles d'accueillir de telles installations, c'est-à-dire toutes les zones d'activités (UY et AUYY), toutes les zones agricoles (A) et toutes les zones naturelles (N). Le P.L.U. est donc modifié dans ce sens dans le cadre de la présente modification.

Modification des hauteurs reportées sur le règlement graphique (plan 1a) aux abords de la rocade

Le règlement graphique a limité 3 types de hauteur aux abords de la rocade (8 mètres, 10 mètres et 12 mètres au sommet). Ces règles de hauteur sont issues de l'étude d'entrée de ville réalisée précédemment pour ce secteur de la commune.

Toutefois, dans un souci d'intérêt général, il apparaît nécessaire de ne pas limiter dans cette partie de la commune la hauteur des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Par conséquent le règlement graphique est modifié dans ce sens.

En outre, afin de permettre la réalisation d'éoliennes dans cette partie de la commune, leur hauteur est portée à 20 mètres au sommet sur le règlement graphique ainsi que dans le règlement écrit.

De plus, dans cette partie de la commune, il est précisé sur le règlement graphique et dans le règlement écrit que les hauteurs fixées ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures. Cette disposition est déjà présente dans toutes les autres zones du P.L.U. mais pas dans les zones concernées par l'étude d'entrée de ville. Il s'agit là d'un oubli qu'il convient de rectifier dans le cadre de la présente modification.

Constructions avec auvent dans la zone 1AUYC

Des projets d'implantation de constructions avec auvent surplombant la voirie sont envisagés dans la zone 1AUYC (zone d'urbanisation future à court terme à vocation d'activités commerciales et de services). Ces projets sont prévus de manière à s'intégrer de manière harmonieuse dans le paysage et devraient participer à une bonne organisation urbaine de la zone. En conséquence, l'article 6 du règlement de cette zone est complété de manière à permettre ces projets d'implantation.

Assouplissement de certaines dispositions de l'article 11 dans les zones d'activités 1AUYC, UYC et UYG

Dans les zones susvisées, le P.L.U. limite la couleur des constructions en bardages métalliques aux tons gris. Cette disposition apparaît aujourd'hui trop contraignante vis-à-vis de certains établissements économiques qui souhaiteraient préserver leur identité à travers l'emploi d'autres tons. Par conséquent, cette disposition est assouplie dans le règlement desdites zones. Ainsi, les tons des constructions en bardages métalliques ne devront plus être choisis dans la gamme des gris mais dans des gammes de couleurs non criardes s'insérant de manière harmonieuse dans l'environnement.

En outre, dans le règlement desdites zones, il est précisé dans le P.L.U. qu'une couleur vive se rapportant aux couleurs de l'enseigne est autorisée afin de marquer les ouvertures et éléments architecturaux accessoires. Cette disposition apparaît aujourd'hui trop contraignante vis-à-vis de certains établissements économiques qui souhaiteraient préserver leur identité à travers l'emploi de plusieurs couleurs vives. Pour cette raison, la disposition précitée est modifiée de manière à permettre l'emploi de plusieurs couleurs vives.

De plus, dans le règlement desdites zones, il est précisé dans le P.L.U. que les boîtiers techniques doivent être intégrés dans un mur plein en briques. Or, un mur de briques est une clause très contraignante et qui ne contribue pas forcément à une bonne insertion paysagère, la brique étant un matériau peu présent dans la zone commerciale. En conséquence, cette disposition est remplacée par la disposition suivante : « Les boîtiers techniques doivent s'insérer de manière harmonieuse dans l'environnement ».

Suppression d'une disposition dans les zones d'activités UYC, 1AUYC et UYG

Dans les zones d'activités UYC, 1AUYC et UYG, les constructions d'habitation et leurs annexes nécessaires à la direction ou au gardiennage des activités autorisées sont admises, à condition qu'elles soient intégrées dans le volume des constructions d'activités (voir articles 2 et 11 du règlement de ces zones).

Or, il apparaît dans la pratique qu'il est parfois difficile voire impossible d'intégrer les constructions d'habitation dans le volume des constructions d'activités. Par conséquent, cette notion d'intégration est supprimée du règlement des zones précitées.

Réglementation des éoliennes sur l'ensemble de la commune

Les éoliennes ont un impact visuel fort dans le paysage et peuvent éventuellement générer des risques et nuisances dans le tissu urbain (risques de chute, bruit,...). La commune souhaite donc réglementer leur implantation et leur hauteur dans toutes les zones urbaines et d'urbanisation future. Dans ces zones, les éoliennes doivent être éloignées des limites séparatives et de l'alignement des voies d'une distance au moins égale à leur hauteur hors tout sans que cette distance ne soit inférieure à 10 mètres. En outre, leur hauteur est limitée à 10 mètres au sommet de l'installation. Toutefois, ces règles ne sont pas imposées dans la zone 1AUYC, car il est prévu de réaliser des éoliennes dans le cadre de la Zone d'Aménagement Concerté en cours au sein de cette zone. La hauteur maximale pour les éoliennes est fixée dans cette zone à 20 mètres au sommet. En outre, cette réglementation prévue pour la zone 1AUYC en matière d'éoliennes, est reprise également dans les zones UYC, UYG et 1AUY pour des raisons de cohérence en terme de réglementation des éoliennes dans cette partie de la commune.

Relais de radiotéléphonie mobile

Un opérateur privé de télécommunications a le projet de réaliser un nouveau relais de radiotéléphonie mobile sur la commune. Ce relais serait réalisé sur un mât-support dans la zone 1AUE (zone à urbaniser destinée aux équipements publics), à proximité du château d'eau qui accueille déjà plusieurs autres relais et n'offre plus de possibilités. Or, la commune souhaiterait un regroupement de toutes les antennes sur un même site. En effet, regrouper l'ensemble des antennes relais de la commune sur un secteur unique du territoire permettra de limiter les impacts souvent négatifs de ce type d'équipements sur le paysage.

Dans le P.L.U. en vigueur (révision n°3), les mâts-supports d'antenne relais de radiotéléphonie mobile sont interdits. Cette interdiction s'explique car à l'époque de la révision n°3 du POS/PLU, la commune avait souhaité permettre les antennes relais uniquement au dessus du château d'eau. Or, à ce jour, il n'y a plus suffisamment de place sur le château d'eau pour y installer une nouvelle antenne relais, mais il y a des possibilités d'implantation dans la zone 1AUE, à côté dudit château d'eau.

En conséquence, pour les raisons précitées, l'interdiction des mâts-supports d'antennes relais de radiotéléphonie mobile, figurant à l'article 1 de la zone 1AUE, est supprimée.

Implantation des constructions et des clôtures par rapport aux digues

Les digues et leur entretien constituent un enjeu fort pour l'agglomération. Or, le découpage cadastral, tel qu'il est établi actuellement, permet à certains propriétaires privés riverains de la digue de Foicy ou de celle de la Barse de clore leur terrain en englobant la digue ou d'implanter leur(s) construction(s) en bordure de digue, de sorte qu'ils sont susceptibles de rendre impossible le bon entretien et la bonne gestion de ces ouvrages.

Afin d'éviter ce genre de problèmes, les articles 7 et 11 du règlement des zones du P.L.U. concernées par les digues de Foicy et de la Barse (zones UCB, UL, 1AUL, N, 1AUBB, NJ, UY, UD, A) sont complétés par les dispositions suivantes :

Article 7 (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives) :
« *Les constructions doivent être implantées à au moins 10 mètres du pied des digues* ».

Article 11 (aspect extérieur des constructions / clôtures) :
« *Toute clôture située à moins de 10 mètres du pied des digues doit être démontable* ».

IMPACT DE CES MODIFICATIONS

Ces quelques modifications, peu conséquentes, ont pour objectif d'améliorer le cadre de vie dans la commune tout en permettant la poursuite d'un développement maîtrisé et durable.