



Mission régionale d'autorité environnementale  
**Grand Est**

**Avis conforme rendu en application du deuxième alinéa  
de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme pour  
la modification n°9 du Plan local d'urbanisme (PLU)  
de la ville de Troyes (10)**

n°MRAe 2024ACGE100

## **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 20 juillet 2023 fixant les critères de collégialité pour les dossiers ;

Vu la demande d'avis conforme réceptionnée le 8 juillet 2024 et déposée par la ville de Troyes (10), compétente en la matière, relative à la modification n°9 du Plan local d'urbanisme (PLU) de ladite ville, 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 le projet de modification n°9 du Plan local d'urbanisme (PLU) de la ville de Troyes (62 597 habitants, INSEE 2021) qui porte sur les points suivants :

1. définition d'une trame commerciale ;
2. évolution d'éléments concernant la nature en ville ;
3. évolution du règlement écrit ;
4. évolution du règlement graphique ;
5. correction d'erreurs matérielles ;
6. mise à jour des annexes ;

### Point 1

Considérant qu'afin de mieux encadrer l'implantation des nouvelles surfaces commerciales sur le territoire, les différents documents du PLU sont modifiés de la façon suivante :

- dans les règles et définitions communes à toutes les zones du règlement écrit : ajout d'une liste présentant les activités commerciales concernées par la notion de « commerce » ;
- dans le règlement graphique :
  - identification d'un secteur en zone urbaine dans lequel l'installation de nouveaux commerces est autorisée ;
  - identification également de quelques axes routiers le long desquels les nouveaux commerces peuvent s'installer en bordure des voies ;
- par défaut, hors des secteurs identifiés dans le règlement graphique :
  - les nouvelles implantations sont admises mais uniquement pour les activités de type « vente directe » ou « magasin de producteur »

- les extensions d'activités commerciales sont admises mais uniquement dans la limite de 10 % de la surface de plancher actuelle :

Observant que ce point :

- permet l'encadrement de l'implantation de nouvelles surfaces commerciales ; ces nouveaux commerces sont ainsi autorisés dans le secteur identifié dans le règlement graphique dont la superficie est estimée à 160 hectares (ha) par l'Autorité environnementale, soit environ 12 % du territoire de la ville de Troyes ;
- permet de rendre le PLU compatible avec les exigences du Document d'aménagement artisanal et commercial (DAAC) du Schéma de cohérence territoriale (SCoT) des territoires de l'Aube, approuvé le 10 février 2020 ;

## Point 2

Considérant qu'afin de mieux prendre en compte la thématique de la nature en ville, les différents documents du PLU sont modifiés ou complétés de la façon suivante :

- mise en place d'une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) dans l'objectif de préserver et conforter les éléments paysagers participant au rafraîchissement de la ville et de lutter contre les îlots de chaleur urbain, par le biais d'une cartographie identifiant :
  - les éléments paysagers participant au rafraîchissement de la ville ;
  - les couloirs de fraîcheur existants et à développer ;
  - les espaces fortement minéralisés dans lesquels une végétalisation devrait être réalisée ;
  - les établissements scolaires et espaces de stationnement à désimperméabiliser et à végétaliser ;
  - les bâtiments et friches industrielles à requalifier (par exemple par la mise en place de panneaux photovoltaïques, de peinture réfléchissante ou de dispositifs d'îlots de fraîcheur) ;
- modification du règlement écrit et graphique :
  - pour repérer et protéger les espaces de nature soumis aux dispositions de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme<sup>1</sup>, ainsi que les Espaces boisés classés (EBC) ;
  - pour repérer et préserver 8 itinéraires doux ;
  - pour ajouter, au sein des zones urbaines UB, UC (et l'ensemble des sous-secteurs) et UY un coefficient de perméabilité, se cumulant avec le pourcentage d'espaces en pleine terre à atteindre, fixé pour chaque zone ;
  - pour reclasser environ 7 ha de zones urbaines en zones naturelles :
    - une zone située rue des Grandes Terres, actuellement classée en zone urbaine UCc mais comportant un « trou d'eau » est reclassée en zone naturelle NE (correspondant à une zone concernée par les berges de la Seine ainsi que par des trous d'eau et étangs) ;
    - deux zones situées aux abords du parc du Moulin, actuellement classées en zones UE et 2AUCb, sont reclassées en zone naturelle NP (correspondant à des espaces naturels aménagés) ;

Observant que la modification du règlement présentée ci-dessus a pour objectif :

- une meilleure prise en compte de la trame verte et bleue, notamment au sein des zones urbaines, tout en préservant ou améliorant le cadre de vie des habitants ;
- de rendre le PLU compatible avec les exigences du SCoT en matière de prise en compte de l'environnement ;

Soulignant très positivement les mesures inscrites au point 2 ;

<sup>1</sup> Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâties ou non bâties, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.

### Point 3

Considérant que le règlement écrit évolue de la façon suivante :

- dans les secteurs repérés au règlement graphique en tant que « zones humides recensées » : les sous-sols sont interdits, l'emprise au sol cumulée de toutes les constructions ne peut dépasser 30 % de la surface de l'unité foncière et 70 % de l'unité foncière doit maintenir une couverture végétale perméable ;
- dans les zones urbaines et naturelles, apport de précisions concernant :
  - la pose de panneaux photovoltaïques, en indiquant notamment que leur implantation doit être étudiée en cohérence avec l'architecture des constructions (ajout de schémas avec implantations à privilégier) ;
  - la gestion des déchets (obligations de surfaces et d'accessibilité des locaux de collectes) ;
  - la bande des 25 mètres exigibles entre les projets de constructions et les voies ou emprises publiques (qui doit notamment être prise en compte même si les conditions de bouclages des futures voies ne sont pas réunies) ;

Observant que ces modifications du règlement écrit permettent :

- de mieux prendre en compte les zones humides recensées dans des secteurs bâties ;
- une meilleure prise en compte du paysage urbain par l'encadrement de la pose de panneaux photovoltaïques et de la gestion des déchets ainsi que par le nécessaire respect de la bande des 25 mètres imposée par le PLU ;

Soulignant très positivement les mesures inscrites au point 3 ;

### Point 4

Considérant que le règlement graphique est modifié de la façon suivante :

- reclassement en zone urbaine UCb de la friche industrielle « Absorba-Poron / Logtex », d'une superficie de 9 ha, actuellement classée en zone urbaine UCc, afin de permettre une hauteur des constructions plus importante (1 mètre de plus, pour atteindre 9 ou 12 mètres de haut suivant la localisation des constructions) ;
- reclassement en zone urbaine UE « équipements » (équipements sportifs, scolaires, culturels et de loisirs) :
  - de 5,8 ha de zones UY et UCb, sur lesquelles sont édifiées les bâtiments du Centre technique municipal (CTM) ;
  - de la friche industrielle « TEO 2 » située rue aux Moines, d'une superficie de 3,4 ha, actuellement classée en zone UB (à vocation principale d'habitat) ;
  - de la friche industrielle « Bolloré Technologie », d'une superficie de 2,1 ha, actuellement classée en zone UB ;
- suppression de l'emplacement réservé n°12, incompatible avec l'aménagement envisagé ;

Observant que :

- le dossier apporte peu d'information sur les friches industrielles reclassées par la présente modification n°9 du PLU, le traitement des pollutions induites par ces sites et le devenir de différentes zones, de superficies conséquentes, alors que deux d'entre elles (« TEO 2 » et « Bolloré Technologie ») font notamment l'objet d'un Secteur d'information sur les sols (SIS) ;
- le pétitionnaire indique cependant (sans autres compléments) que :
  - la friche industrielle « Absorba-Poron / Logtex » fait l'objet de démolition et de dépollution en cours ;
  - un projet de dépollution est en cours de réflexion sur la zone du CTM ;
  - les friches « TEO 2 » et « Bolloré Technologie » feront l'objet d'une dépollution mais que celle-ci reste à définir selon les projets et usages définitifs ;

- le dossier ne précise pas donc pas si les milieux des sites concernés sont compatibles avec les usages projetés, d'autant que le classement en zone urbaine « équipements » UE permet notamment la réalisation d'équipements à destination de populations sensibles (établissements scolaires, crèches...) ; l'identification et la réalisation des mesures de gestion des pollutions (études de sols et identification des polluants, évaluation quantitative des risques sanitaires, plan de gestion des pollutions et analyse des risques résiduels) doivent être mises en œuvre le plus en amont possible, donc dès le stade de la modification du PLU qui autorisera les constructions et les aménagements, pour s'assurer de la compatibilité des usages projetés avec les sites concernés et interdire les usages qui pourraient ne pas l'être, par application de la séquence Éviter-Réduire-Compenser prescrite par le code de l'environnement ;
- par ailleurs, certaines des friches concernées par cette modification :
  - sont encore sous le régime des Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) et nécessiteront des mesures de gestion adaptées ;
  - sont situées dans des aires d'alimentation de captages d'eau potable qu'il conviendra de prendre en compte ;

#### Point 5

Considérant que le dossier prévoit la rectification des éléments suivants :

- mise à jour, dans le règlement écrit, de différents articles du code de l'urbanisme ;
- rectification du règlement graphique : enlèvement d'un zonage de protection (une zone était couverte par deux zonages de protection superposés) ; limite de zone mal tracée (UCc en UCb) ;

Observant que ces modifications permettent de rectifier des erreurs commises, sans incidences significatives sur l'environnement ou le paysage urbain ;

#### Point 6

Considérant que les annexes du PLU évoluent de la façon suivante :

- suppression des plans d'alignement des axes communautaires, à la demande de Troyes Champagne Métropole ;
- ajout :
  - des notices relatives à 7 sites repérés « Architecture contemporaine remarquable » (médiathèque Jacques Chirac, Château d'eau des Hauts-clos, Caisse régionale du Crédit Agricole, immeuble de logements situé au 20 rue Cottet, Maison des Associations, piscine Lucien Zins et villa Jules Guesde) ;
  - de la nouvelle délibération pour mettre à jour le droit de préemption urbaine ;
  - de documents graphiques relatifs aux zones humides ;
  - de la carte des « zones commerciales » ;
  - de la doctrine relative à la prise en compte des zones humides dans la planification et les actes d'urbanisme (juin 2017) ;

Observant que ces mises à jour font notamment suite à des modifications du règlement écrit et graphique ou à l'évolution de la réglementation et qu'elles n'ont pas d'incidences en tant que telles sur l'environnement ou le paysage urbain ;

## **AVIS CONFORME**

Au vu de l'ensemble des informations fournies par la ville de Troyes (10), des éléments évoqués ci-dessus et des connaissances disponibles à la date de la présente demande d'avis :

- **la modification du Plan local d'urbanisme (PLU) de la ville de Troyes est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;**
- **et doit être soumise à évaluation environnementale par la personne publique responsable, la ville de Troyes ;**
- en fonction des informations transmises dans le cadre de la présente demande, **l'évaluation environnementale devra porter une attention particulière aux observants du point 4 qui sont à l'origine de la soumission à évaluation environnementale**, les autres points de la modification n°9 étant soit positifs pour l'environnement, soit neutres.

Conformément à l'article R.104-33 du code de l'urbanisme la ville de Troyes 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 28 août 2024

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

Jean-Philippe MORETAU