

# Modification n°1 du Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) de la ville de Troyes

## Rapport et conclusions du commissaire-enquêteur



## Table des matières

### Chapitre I Généralités

<b>Chapitre I Généralités</b> .....	<b>4</b>
I.1-Préambule .....	4
Les secteurs sauvegardés .....	4
Le contenu d'un PSMV .....	4
I.2-Objet de l'enquête .....	5
I.3-Demandeur de l'autorisation .....	6
1.3.1-le déroulement de la procédure de modification .....	6
I.4-Cadre juridique de l'enquête .....	7
I-5-La concertation .....	7
<b>Chapitre II Organisation de l'enquête publique</b> .....	<b>8</b>
II.1 Références .....	8
II.2-Dates de l'enquête .....	8
II.3- Le dossier d'enquête publique .....	8
II.3.1-Composition du dossier .....	8
II.3.2-Communication .....	8
II.5-Ouverture et clôture des registres .....	9
II.6-Rencontre préalable avec le maître d'ouvrage .....	9
II.7-Visite des lieux.....	9
II.8-Incidents à relever en cours d'enquête publique .....	9
<b>Chapitre III Le dossier d'enquête</b> .....	<b>10</b>
<b>Chapitre IV- Avis du commissaire-enquêteur sur le dossier</b> .....	<b>14</b>
<b>Chapitre V: Consultation des Personnes Publiques Associées</b> .....	<b>14</b>
<b>Chapitre VI Déroulement de l'enquête publique</b> .....	<b>15</b>
VI.1-Permanences du commissaire-enquêteur .....	15
VI.2-Réunions publiques.....	15
VI.3-Prolongation de l'enquête publique .....	15
VI.4- Clôture des registres d'enquête.....	15
<b>Chapitre VII- Résultat de l'enquête publique</b> .....	<b>15</b>
VII.1-Participation du public.....	15
VII.2-Procès-verbal de synthèse et mémoire du maître d'ouvrage en réponse .....	15
VII.2.1-Partie1 les courriers reçus pendant l'enquête publique .....	16

VII.2.2-Partie 2: les remarques du CE.....	17
<b>Chapitre VIII- Analyse des observations du public, réponses au PV de synthèse .....</b>	<b>18</b>
1/ Articulation document réglementaire provisoire et PPT.....	18
2/Sur la commission locale SPR, dont voici le compte rendu : .....	19
I.-Sur l'objet de la modification .....	22
II.-Sur le déroulement de l'enquête publique .....	23
Mes remarques .....	23
III- Sur la participation du public .....	23
Mes remarques .....	24
IV- Avis du Commissaire-enquêteur .....	24

# Chapitre I Généralités

## I.1-Préambule

### *Les secteurs sauvegardés*

Dans les années 50, marquées par la reconstruction infligeant des dégradations irréversibles aux centres anciens, une approche patrimoniale urbaine s'est développée, qui considérait que l'intérêt historique, culturel et esthétique de nombreuses villes ne pouvait être réduit à la seule présence des monuments historiques, mais résidait également dans l'harmonie et la qualité de l'ensemble des édifices et des espaces qui le composaient.

La loi du 4 août 1962, dite loi Malraux a consacré juridiquement cette extension du champ patrimonial aux ensembles bâtis. Elle a institué la possibilité pour l'État de créer et de délimiter des «secteurs sauvegardés» lorsque ceux-ci présentent « *un caractère historique, esthétique ou de nature à justifier la conservation, la restauration et la mise en valeur de tout ou partie d'un ensemble d'immeubles* ». L'ensemble des prescriptions portant sur le secteur sauvegardé est consigné dans son « *plan de sauvegarde et de mise en valeur* » (PSMV).

Le PSMV est un document d'urbanisme à part entière, qui se substitue au plan local d'urbanisme. À ce titre, il est également investi de l'ensemble des objectifs d'un document d'urbanisme. Il doit en particulier prendre en compte l'ensemble des besoins de la population du secteur sauvegardé en matière d'habitat, d'emploi, de services, de transport...

Le PSMV : le plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV), issu de la loi Malraux est donc à la fois:

- le support de l'identification et de la protection du patrimoine urbain ;
- le document d'urbanisme du secteur sauvegardé intégrant par lui-même et par ses prolongements opérationnels (restauration immobilière...) toutes les dimensions urbaines : sociales, économiques, fonctionnelles...;
- le guide de la restauration et de la mise en valeur du patrimoine urbain

La création et la délimitation du secteur sauvegardé sont prononcées par arrêté ministériel, après consultation de la commission nationale des secteurs sauvegardés et délibération du conseil municipal de la commune concernée.

### *Le contenu d'un PSMV*

S'il se substitue, à l'intérieur de son périmètre au PLU, il doit cependant être compatible avec le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) de celui-ci.

Il comporte un rapport de présentation, un règlement, des documents graphiques et des annexes. Il peut en outre comporter des orientations d'aménagement :

- Le rapport de présentation expose le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques. Il précise notamment les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement d'équilibre social de l'habitat, d'équipements et de services.  
Après une analyse de l'état initial de l'environnement, il explique les choix retenus pour établir le plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) et leur compatibilité avec le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du plan local d'urbanisme (PLU). Il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des

orientations d'aménagement. Il évalue enfin ses incidences sur l'environnement et expose la façon dont il prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

- Le règlement et ses documents graphiques précisent les conditions architecturales selon lesquelles sont assurées la conservation et la mise en valeur des immeubles et de leur cadre urbain. Il peut comporter des règles relatives aux matériaux à utiliser. Il peut en outre indiquer les immeubles ou parties d'immeubles dont la démolition, l'enlèvement ou l'altération sont interdits et dont la modification est soumise à des conditions spéciales, ou a contrario dont la démolition ou la modification pourra être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées.
- Les documents graphiques (élaborés à l'échelle du 1/500ème) peuvent identifier les sous secteurs dont la délimitation est rendue nécessaire par le contraste entre les tissus urbains qui composent le secteur sauvegardé, ainsi que, à l'aide d'une légende polychrome spécifique au niveau de la parcelle, les immeubles à conserver ou à démolir, les règles d'alignement, les emplacements réservés et les espaces boisés classés.
- Les orientations d'aménagement peuvent, par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre pour mettre en valeur l'environnement, les paysages et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent notamment préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

S'il est ainsi voisin du PLU dans sa constitution, le PSMV est en revanche bien plus précis, puisqu'il peut énoncer des dispositions au niveau de la parcelle. Il associe en outre encadrement réglementaire et action opérationnelle.

## I.2-Objet de l'enquête

### *Le PSMV de Troyes*

Concernant la ville de Troyes, si l'arrêté interministériel de création du secteur à sauvegarder date de 1964, la publication de ce secteur attendra l'année 2000 et le PSMV ne sera approuvé qu'en 2003 sur une surface de 53ha. Il sera modifié en 2009.

Cette même année, lors de l'examen du PSMV., la Commission nationale des secteurs sauvegardés a demandé que le périmètre du secteur sauvegardé soit étendu à l'ensemble du territoire de la ville ancienne telle que délimitée autrefois par ses remparts lui donnant sa figure caractéristique dite «*Bouchon de Champagne*». En conséquence, le conseil municipal a demandé la mise en révision du P.S.M.V. et l'extension de son périmètre.

En 2011, la Commission nationale des secteurs sauvegardés a approuvé le principe de la mise en révision du P.S.M.V., et a demandé que le tracé du nouveau périmètre de l'extension soit précisé, trois scénarios sont étudiés, l'un d'entre eux est retenu pour donner la forme actuelle à ce PSMV qui couvre 136,9 hectares. La révision de ce PSMV a été approuvée en 2017.



Après un an et demi d'instructions de dossiers, il s'avère que quelques ajustements de ce PSMV sont nécessaires pour corriger certaines erreurs matérielles, préciser certaines règles ou faire évoluer certaines dispositions qui n'avaient pas été anticipées.

Ces ajustements font l'objet de la présente modification n°1 du PSMV de Troyes.

### 1.3-Demandeur de l'autorisation

Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) est élaboré/révisé/modifié conjointement par l'État et l'autorité compétente en matière d'urbanisme. Ce qui implique que chaque décision ou action fasse l'objet d'un accord des deux parties réunies dans la commission locale du Site Patrimonial Remarquable (SPR).

La composition de cette commission locale est définie par la loi, elle est composée de membres de droit représentant l'Etat et la commune (préfet, directeur régional des affaires culturelles, l'architecte des bâtiments de France) et de membres nommés représentant en particulier les associations ayant pour objet la protection, la promotion ou la mise en valeur du patrimoine, des personnalités de qualifiées (acteurs de la vie économique ou personnalités disposant d'une connaissance particulière de l'histoire du territoire, ou des services ayant une compétence dans le domaine de patrimoine ou des paysages).

#### 1.3.1-le déroulement de la procédure de modification

En simplifiant, la procédure de modification suit les étapes suivantes:

- proposition de la commune (Code de l'urbanisme Art. R.313-15) de modifier le PSMV,
- établissement du projet de PSMV modifié,
- consultation et avis de la Commission Locale du Secteur Sauvegardé (CLSS),
- enquête publique,
- approbation de la modification du PSMV

- mesures de publicité.

Le préfet de département organise l'enquête publique dans les conditions définies aux articles L.123-1 et suivants du code de l'environnement.

Aussi, par délibération du 13 juin 2019, le conseil municipal de Troyes a décidé de solliciter du préfet de l'Aube le lancement d'une procédure de modification du PSMV qui couvre le Bouchon de Champagne.

#### I.4-Cadre juridique de l'enquête

L'enquête est régie:

- par la loi 2016-905 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine,
- par le code du patrimoine, notamment son article L631-3 (classement au titre des sites patrimoniaux remarquables),
- par le code de l'urbanisme notamment ses articles L313-1, R313-1 et R313-18 relatifs au Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur,
- par le code de l'environnement et ses articles L123-1 à L123-19 et R123-1 à R123-27 relatifs à l'enquête publique.

#### I-5-La concertation

La modification est essentiellement technique, elle n'a pas donné lieu à une concertation avec le public.

La commission locale du site patrimonial remarquable s'est réunie les 23 mai, 24 juin et 11 octobre pour étudier et valider les différents points de modification.

Elle s'est également réunie le 7 décembre pour répondre aux questions du commissaire-enquêteur.

# Chapitre II Organisation de l'enquête publique

## II.1 Références

Par décision du Vice-Président du tribunal administratif de Châlons en Champagne n° E19000166/51 du 8 octobre 2019, j'ai été désigné commissaire-enquêteur pour l'enquête publique relative à la modification du Plan de Sauvegarde et de mise en valeur de la commune de Troyes.

L'arrêté n°PCICP20192089-001 du 16 octobre 2019 portant ouverture d'enquête publique relative à la modification n°1 du plan de sauvegarde et de mise en valeur de la ville de Troyes a été pris par Monsieur le Préfet de l'Aube.

## II.2-Dates de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée du mercredi 6 novembre 2019 à partir de 9 heures au jeudi 21 novembre 2019 jusqu'à 17 heures soit une durée de 16 jours.

## II.3- Le dossier d'enquête publique

### II.3.1-Composition du dossier

Le dossier soumis à enquête publique se compose des pièces suivantes:

- la délibération du conseil municipal du 13 juin 2019, délibération n°12- sollicitation de Monsieur le préfet de l'Aube pour engager la modification n°1 du plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV),
- les comptes-rendus de la Commission locale Site Patrimonial Remarquable mai et juin 2019,
- la planche graphique,
- le résumé non technique,
- un document intitulé Site Patrimonial remarquable, Plan de sauvegarde et de mise en valeur, Modification n°1 qui détaille point par point cette modification n°1 du PSMV,
- le règlement détaillé du PSMV dans lequel chaque modification est insérée en rouge dans le texte,
- l'arrêté n°2014091-0003 du 1<sup>er</sup> avril 2014 relatif à la décision, après examen au cas par cas en application de l'article R122-18 du code de l'environnement, de ne pas soumettre à évaluation environnementale le projet de révision qui a été approuvé en 2017,
- le compte-rendu de la Commission locale Site Patrimonial Remarquable du 11 octobre 2019.

### II.3.2-Communication

Le public a été informé de l'ouverture de l'enquête publique:

- par affichage municipal aux emplacements réservés aux actes administratifs,
  - au siège de l'enquête
- par voie de presse: conformément à la réglementation, l'avis de l'enquête publique a été publié par deux fois :
  - la première insertion, au moins 15 jours avant le début de l'enquête publique:
    - Libération Champagne du 21 octobre 2019,
    - L'Est Eclair du lundi 21 octobre;

- la seconde insertion, un rappel, dans les 8 premiers jours de l'enquête publique:
  - L'Est Eclair du samedi 9 novembre 2019,
  - Libération Champagne du samedi 9 novembre 2019.

Le dossier d'enquête publique était consultable pendant toute la durée de l'enquête:

- au format papier au siège de l'enquête publique, à la mairie de Troyes, Hôtel du Petit Louvre, siège de l'enquête,
- sur le site Internet de la préfecture de l'Aube (<http://www.aube.gouv.fr>),
- sur un poste informatique à la préfecture de l'Aube, aux horaires d'ouverture et sous réserve de prise de rendez-vous.

## II.5-Ouverture et clôture des registres

J'ai signé et paraphé le registre d'enquête à lors d'un rendez-vous le 30 octobre 2019 avec Madame Mierzwa, chef du pôle de coordination interministérielle et de concertation publique à la préfecture de l'Aube.

Ce registre a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête aux horaires habituels d'ouverture au public.

A l'expiration du délai d'enquête, j'ai procédé à sa clôture en application de l'article 12 de l'arrêté préfectoral.

## II.6-Rencontre préalable avec le maître d'ouvrage

Le 30 octobre , j'ai rencontré, au siège de l'enquête publique Monsieur Vittori, directeur de l'urbanisme et développement urbain de la ville de Troyes.

Il m'a présenté le projet de modification du PSMV et détaillé chacun des points de celle-ci.

## II.7-Visite des lieux

Après avoir rencontré Monsieur Vittori, j'ai déambulé dans le Bouchon de Champagne et suis allé voir certains des sites ou bâtiments qui font l'objet de la modification.

## II.8-Incidents à relever en cours d'enquête publique

Aucun incident n'a été relevé pendant l'enquête publique qui s'est déroulée dans un excellent climat.

## Chapitre III Le dossier d'enquête

C'est un dossier assez léger qui comporte les pièces citées au II.3.1.

Il comporte en particulier les comptes-rendus des réunions de la Commission Locale du Site Patrimonial Remarquable, avec pour chaque commission la liste des personnes présentes, je noterai en particulier celle de l'Architecte des Bâtiments de France. Ces comptes-rendus synthétiques présentent chaque point de la modification du PSMV, en expliquent l'objet et en valident la nouvelle rédaction ou la nouvelle représentation sur la planche graphique.

L'ensemble des points qui font l'objet de la modification n°1 du PSMV ont ainsi été traités lors de ces commissions.

Le document intitulé Site Patrimonial remarquable, Plan de sauvegarde et de mise en valeur, Modification n°1 est une reprise sous forme de synthèse de tous les points évoqués dans les comptes-rendus évoqués ci-dessus.

La planche graphique permet de situer correctement et facilement chaque parcelle du Bouchon de Champagne.

Le tableau ci-dessous présente succinctement l'objectif de chaque point de la modification du PSMV et sa traduction opérationnelle dans les documents (règlement ou planche graphique).

Pour parfaire la compréhension du tableau suivant, il est nécessaire de donner quelques explications sur la façon dont doit se lire planche graphique.

Chaque parcelle du Bouchon de Champagne y est repérable et à l'observation, on peut en déduire à partir d'éléments tels la couleur du fond, le type et l'épaisseur des hachures ou du quadrillage, l'épaisseur des traits, continus ou discontinus...à quelle typologie elle se rattache par exemple un immeuble ou partie d'immeuble, élément ou espace à protéger, à conserver, améliorer, remplacer voire démolir...

Points réglementaires à modifier	Objectif	
<b>Règlement, chapitre 1: dispositions générales</b>		
<i>article.3: classification des immeubles, 3-1-2-1 emprises constructibles</i>	Remédier au problème de confusion possible dans la compréhension de la planche graphique	Précision sur le tracé des emprises constructibles
<u>3-3 emplacements réservés</u>	Rendre cohérent la planche graphique et le règlement pour l'emplacement réservé n°7	L'emplacement réservé n°7 est présent sur la planche graphique depuis la révision de 2017 mais est absent du règlement: insertion de l'ER n°7 dans le paragraphe 3.3
<b>Règlement, chapitre 2: Dispositions particulières</b>		
<i>article USS7: implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales et arrière</i>	Compléter les conditions d'implantation à partir du domaine public	Nouvelle rédaction de l'article relativement aux conditions d'implantation " <i>dans la bande des 15m de profondeur depuis le domaine public</i> " et " <i>au-delà d'une profondeur de 15m depuis le domaine public</i> "
<i>article USS9: emprise au sol</i>	Définir l'emprise au sol constructible pour les bâtiments démolis qui n'ont pas fait l'objet d'une mise à jour du cadastre	définition de la nouvelle emprise au sol constructible " <i>emprise d'origine doit être restituée en cohérence avec l'architecture des bâtiments.</i> "
<i>articles USS9-4, 9-5 et 9-6: espaces non bâtis à conserver portant ou non le signe "X"</i>	Pallier à la prise en compte insuffisante de l'aspect paysager pour l'aménagement des espaces libres  Autoriser les extensions de bâtiments à vocation économique	Nouvelle rédaction intégrant l'aspect paysager.  Nouvelle rédaction précisant la surface minimale de l'unité foncière, l'emprise au sol, le maintien de la mise en valeur du site et l'emprise globale des constructions existantes et à édifier.
<i>articles 9-6: paragraphe "cours et jardins"</i>	Les prescriptions relatives aux cours portant le sigle X (" <i>espaces non bâtis à conserver dont le caractère doit être conservé et aucune construction autre que celles prévues aux articles USS9 ne peuvent y être implantées</i> ") ne permettent aucune souplesse lors de l'instruction des dossiers. L'objectif est de reformuler pour une meilleure instruction des ADS.	" <i>La restitution de parties d'édifices anciens d'intérêt, démolies...</i> " est remplacée par " <i>La restitution de tout ou partie d'édifices...</i> "

Points réglementaires à modifier	Objectif	
<u>article USS9.5: espaces non bâtis à conserver ne portant pas le signe X</u>	Autoriser sous condition la création de piscines.	Précisions sur les conditions d'implantations des bassins et des équipements techniques.
<u>article USS10: hauteur des constructions</u>	Autoriser les immeubles d'intérêt collectif construits au cours du 20 <sup>e</sup> siècle et accueillant des équipements à évoluer (extension, modernisation, démolition-reconstruction  Permettre de s'adosser aux murs existants.	Nouvelle rédaction autorisant ces évolutions  Modification de la notion de "murs à conserver"
<u>article USS11-3: dispositions architecturales, immeubles pouvant être maintenus ou remplacés</u>	Préciser les règles relatives aux reconstructions restaurations des immeubles non repérés	Nouvelle rédaction.
<u>article 12: stationnement</u>	Préciser les règles de stationnement dans les résidences étudiantes	Des règles sont créées pour les réhabilitations et pour les bâtiments neufs
<u>article 13-2 espaces à conserver</u>	Lever l'interdiction de l'implantation de bassin ou de piscine	Nouvelle écriture de l'article autorisant, sous conditions l'implantation de bassin ou piscine.
<u>11-4 immeubles à édifier</u>	Si le bois est fortement recommandé, autoriser d'autres matériaux traditionnels présents dans le paysage.	Ajout d'une phrase à l'article 11-4 autorisant cette extension à d'autres matériaux traditionnels présents dans le centre ancien.
<b>Modification de la planche graphique</b>		
<u>Rue du Général de Gaulle</u>	Préciser une règle de constructibilité d'une seule parcelle de cette rue, qui fait la jonction entre deux immeubles très différents	Extension de la constructibilité, à emprise constante pour adapter l'architecture à son environnement.
<u>Angle rue Charles Gros et Boulevard du 14 juillet</u>	Faire évoluer l'emprise au sol d'une parcelle en raison du potentiel visuel de l'espace.	Evolution de l'emprise au sol de cette seule parcelle à 90% (au lieu de 70%, règle commune du PSMV)
<b>Corrections d'erreurs matérielles de la planche graphique</b>		
De hachures fines à hachures grasses	Faire migrer des "immeubles pouvant être maintenus, améliorés ou remplacés" vers la catégorie "immeubles à conserver".	Concerne 4 immeubles (patrimoine industriel à conserver, bâtiment du XVI <sup>e</sup> et maison bourgeoise du XIX <sup>e</sup> )

Points réglementaires à modifier	Objectif	
De hachures fines à jaune	Faire migrer des "immeubles pouvant être maintenus, améliorés ou remplacés" vers la catégorie "immeubles à démolir et à écrêter"	Concerne 7 immeubles
De jaune à hachures fines	Faire migrer des "immeubles à démolir et à écrêter" vers des "immeubles pouvant être maintenus, améliorés ou remplacés"	Concerne 6 immeubles
De jaune à hachures grasses	Faire migrer des "immeubles à démolir et à écrêter" vers la catégorie "immeubles à conserver".	Un repérage d'une cage d'escalier du XIXè et un lavoir identifié à protéger.
De hachures grasses à jaune	Faire migrer des "immeubles à conserver" vers la catégorie "immeubles à démolir et à écrêter"	Concerne une opération de réhabilitation en cours
De hachures grasses à fines	Faire migrer des "immeubles à conserver" vers la catégorie "immeubles pouvant être maintenus, améliorés ou remplacés"	Deux immeubles concernés

## Chapitre IV- Avis du commissaire-enquêteur sur le dossier

La modification n°1 du PSMV est légère, elle consiste à *"corriger des erreurs matérielles notamment sur les planches graphiques ou de mauvais repérages d'immeubles, de préciser certaines règles, et de faire évoluer certaines dispositions sur des situations qui n'avaient pas été anticipées notamment sur des projets économiques ou des établissements d'intérêt collectif"*<sup>1</sup>

Le dossier présenté s'avère suffisant pour que chacun appréhende correctement l'ensemble des points de la modification.

Une pièce interpelle cependant, l'arrêté 2014091-0003: "Décision après examen au cas par cas en application de l'article R122-18 du code de l'environnement". Cet arrêté préfectoral, date du 1<sup>er</sup> avril 2014 dispense le projet de révision du PSMV d'évaluation environnementale. Or, cet arrêté fait référence aux articles R122-17 et R122-18 du code de l'environnement en vigueur à l'époque qui ne soumettaient pas les PSMV aux plans et programmes susceptibles de faire l'objet d'une évaluation environnementale après un examen au cas par cas.

En se basant sur cette pièce, la demande d'examen au cas par cas auprès de l'Autorité environnementale n'a pas été faite.

Or, ces deux articles du code de l'environnement ont été modifiés plusieurs fois depuis 2014.

La dernière version en vigueur, du 6 juin 2018 soumet les PSMV aux plans et programmes susceptibles de faire l'objet d'une évaluation environnementale après un examen au cas par cas (R122-17 II 8°).

**La demande d'examen au cas par cas aurait ainsi due être faite auprès l'Autorité environnementale.**

## Chapitre V: Consultation des Personnes Publiques Associées

Il n'y a dans le dossier aucune indication sur les Personnes Publiques Associées concertées.

La Direction Départementale des Territoires a émis un avis favorable sans aucune remarque au projet de modification n°1 du PSMV de Troyes.

---

<sup>1</sup> Cf résumé non technique

## Chapitre VI Déroulement de l'enquête publique

### VI.1-Permanences du commissaire-enquêteur

Les permanences ont été tenues aux jours et heures indiquées ci-dessous:

- le mercredi 6 novembre 2019 de 9h à 12h,
- le samedi 16 novembre de 9h à 12h,
- le jeudi 21 novembre de 14h à 17h.

### VI.2-Réunions publiques

Il n'y a pas eu de réunion publique.

### VI.3-Prolongation de l'enquête publique

Le public a eu tout loisir de prendre connaissance du dossier et de s'exprimer pendant l'enquête publique, il n'y avait pas lieu de la prolonger.

### VI.4- Clôture des registres d'enquête

A la fin de la dernière permanence, le 21 novembre à 17h40 j'ai clôturé le registre d'enquête

## Chapitre VII- Résultat de l'enquête publique

### VII.1-Participation du public

Lors de mes trois permanences, j'ai reçu la visite

- de Monsieur Sindres-Dubois, qui m'a remis un courrier et qui m'a entretenu de la problématique du stationnement dans le Bouchon de Champagne,
- de Messieurs Soret et Defrane qui souhaitent présenter une requête sur la parcelle repérée du n°7 sur la planche graphique, courrier qui me sera remis lors de la dernière permanence,
- de la SAS Foncière représentée par Monsieur Maxence Gublin qui a le projet d'ériger un hôtel 4 étoiles sur la parcelle de l'ancienne gendarmerie, 20bis quai de Dampierre et qui souhaite une modification de la planche graphique pour reclasser l'aile arrière de cette ancienne gendarmerie en *"immeuble pouvant être conservé, amélioré, remplacé ou démoli"*.

### VII.2-Procès-verbal de synthèse et mémoire du maître d'ouvrage en réponse

A l'issue de l'enquête publique, j'ai fait part de mes observations et des courriers reçus à Monsieur Vittori, directeur de l'urbanisme de la ville de Troyes.

En voici le contenu:

## VII.2.1-Partie1 les courriers reçus pendant l'enquête publique

*Requête portant sur la réglementation du stationnement à créer dans le périmètre sauvegardé de la commune de Troyes*

Monsieur Sindres-Dubois évoque divers échanges avec la direction de l'urbanisme de la ville de Troyes concernant le projet de construction d'une résidence services seniors(RSS) sur le site de la "planche Clément".

L'objet de la requête porte sur les règles de stationnement du nouveau PSMV qui *"imposerait la réalisation d'une place de stationnement pour 50m<sup>2</sup> construit alors que la règle générale du PLU n'exige que 0,3 place par logement pour les foyers, centre d'hébergement, maisons de retraite et résidences étudiantes avec services."*

La création de cette résidence services seniors de 7 500m<sup>2</sup> de surface de plancher (dont 1 000m<sup>2</sup> pour les services) imposerait ainsi la création de 150 places de stationnement. Monsieur Sindres Dubois précise dans son courrier *"que dans l'usage, les bâtiments à destination de RSS ne nécessitent que 0,3 place de stationnement par logement."*

Il considère également que *"compte-tenu de la centralité du périmètre sauvegardé, des contraintes urbanistiques y étant liées, de sa proximité avec les transports en commun et du souhait affiché par la ville de Troyes de limiter le trafic routier en son cœur afin de le rendre parfaitement praticable à pied, cette nouvelle réglementation nous semble donc contradictoire. Parallèlement, nous nous permettons de vous préciser que la résidence proposera à ses résidents un service interne de déplacement au centre-ville et sur l'agglomération troyenne au moyen d'un mini-van à disposition avec conducteur."*

Il termine son courrier en demandant *"que la règle de stationnement du PSMV soit identique à celle du PLU afin que celle-ci se rapproche le plus possible d'une réalité urbaine en cœur de ville et des contraintes y étant inhérentes "*

*courrier de Madame Sauret gérante de la société S2D*

La requête de Madame Soret porte sur *"la rubrique erreurs matérielles de la planche graphique il est fait mention du repère 7 touchant la parcelle BW374 du n°48 de la rue Jaillant Deschainets sur laquelle est édifié un immeuble."*

Ce courrier fait état de l'instruction d'un permis de construire sur cette parcelle avec *"plusieurs visites sur le site de la commission de secteur sauvegardé de la ville de Troyes en présence de l'architecte des bâtiments de France, ce dernier a clairement souhaité le maintien de l'immeuble en fond de cour avec amélioration et transformation en logement sous réserve de la purge de la cour de la parcelle 375 et l'extension de la cour jusqu'à la limite de la parcelle 374 (recul de la façade du bâtiment du fond d'environ 2ml).*

*Cette orientation d'urbanisme a été respectée dans le permis de construire... Ce permis fait état d'un curage partiel de la cour et vaut division de la parcelle n°165 du local en fond de la cour (parcelle numérotée 374)."*

Madame Soret demande *"de reconsidérer cette modification"* qui constituerait, selon elle, *"une réelle erreur matérielle"*

*Courrier SAS Foncière Dampierre*

La requête de la SAS Dampierre concerne l'ancienne gendarmerie située quai Dampierre sur la parcelle BT163 d'une superficie de 3 125m<sup>2</sup>.

Cette ancienne gendarmerie doit être transformée en un hôtel de luxe, le permis de construire a été accordé en 2018.

Le bâtiment est en forma de U, les ailes latérales ont été édifiées en 1838 présentent *"un indéniable intérêt patrimonial"*. Le bâtiment central est lui plus récent, il date de 1936 et ne présente pas, semble-t-il le même intérêt patrimonial. Cependant, *"le document graphique du PSMV identifie l'intégralité de l'ensemble immobilier comme étant à conserver."*

La SAS Dampierre souhaite *"le reclassement en immeuble pouvant être conservé, amélioré, remplacé ou démolit de l'aile arrière de l'ensemble immobilier"*

### *VII.2.2-Partie 2: les remarques du CE*

Elles concernent les différences entre le document listant et expliquant point par point les modifications et le projet de règlement.

[Point n°5 Articles USS9-4, 9-5, 9-6 Espaces non bâtis à conserver portant ou non le sigle X:](#)

ajout de "au caractère architectural, urbain et paysager" bien présent en 9-4 et 9-5 mais pas au 9-6

Point n°6 indique les articles 9.4, 9.5, 9.6 puis indique modifier les articles 9.5 et 9.6, le projet de règlement insère uniquement en 9.5 et 9.6?

[Point 7: concerne les cours et jardins](#)

la correction n'apparaît que pour les jardins dans le projet de règlement et pas dans les cours est-ce normal?

[Point 8:concerne selon doc succincte l'article 9.5](#)

le règlement insère la nouvelle rédaction en 9.5 et 9.6

[Point 12: article uss13: Espaces non bâtis](#)

le règlement actuel n'évoque pas les bassins d'agrément et piscines.

La nouvelle rédaction proposée est différente entre le doc succinct et le projet de règlement.

Le doc indique La création de piscines... est interdit. Toutefois...

Le projet de règlement "Les ouvrages enterrés évoquant un bassin d'agrément... sont autorisés.

[Point n°13: espaces non bâtis](#)

la modification n'apparaît pas dans le projet de règlement

[Point 14:hauteur des équipements collectifs](#)

La modification n'apparaît pas dans le règlement dernière phrase du 10.3.1 incomplète)

## Chapitre VIII- Analyse des observations du public, réponses au PV de synthèse

A la réception du message relatif aux observations du commissaire-enquêteur, Monsieur Vittori m'a indiqué que, comme il me l'avait dit lors de notre première rencontre, une réunion de la commission était prévue le 6 décembre et répondrait à mes remarques.

A l'issue de cette commission Monsieur Vittori m'en a fait par messagerie un compte-rendu:

### *1/ Articulation document réglementaire provisoire et PPT*

C'est bien la présentation PPT qui est le document officiel et le document WORD provisoire qui est à modifier avec des éléments qui n'ont pas été entièrement retranscrits. Les réponses nécessaires pour être bien précis sur le sujet :

- *"Point n°5 Articles USS9-4, 9-5, 9-6 Espaces non bâtis à conserver portant ou non le sigle X:ajout de "au caractère architectural, urbain et paysager" bien présent en 9-4 et 9-5 mais pas au 9-6.Point n°6 indique les articles 9.4, 9.5, 9.6 puis indique modifier les articles 9.5 et 9.6, le projet de règlement insère uniquement en 9.5 et 9.6?"*

#### Réponse de Monsieur Vittori:

Le fait de citer USS 9-4 est une coquille qui n'est pas reprise ensuite dans le titre, je confirme bien que ce ne sont que les points 9.5 et 9.6 qui sont modifiés. Le point 9.4 cible un point très particulier pour les terrains libérés, alors que les points 9.5 et 9.6 présentent le cadre général dans lequel nous travaillons (le point 9.4 aurait sans doute dû être mis en fin d'article 9 dans la conception général du règlement au départ)

- *"Point 7: concerne les cours et jardins : la correction n'apparaît que pour les jardins dans le projet de règlement et pas dans les cours est-ce normal?"*

#### Réponse de Monsieur Vittori:

Oui, la pose d'un bassin ou piscine enterré n'est pas simple en centre-ancien et va concerner quelques cas. La cour est par définition un espace minéral encore plus petit

"- *Point 8:concerne selon doc succincte l'article 9.5 : le règlement insère la nouvelle rédaction en 9.5 et 9.6"*

#### Réponse de Monsieur Vittori:

Oui cela est bien uniquement en 9.5 (je retire l'élément en 9.6)

"- *Point 12: article uss13: Espaces non bâtis :le règlement actuel n'évoque pas les bassins d'agrément et piscines. La nouvelle rédaction proposée est différente entre le doc succinct et le projet de règlement. Le doc indique La création de piscines... est interdit. Toutefois... Le projet de règlement "Les ouvrages enterrés évoquant un bassin d'agrément... sont autorisés."*

#### Réponse de Monsieur Vittori:

C'est bien le texte en rouge qu'il convient de prendre et dans l'article 13, le mot « toutefois » ne doit pas être repris. On a considéré que la piscine est interdite car émergente (demi enterrée ou émergente) avec des éléments plastiques, des ouvrages techniques plus, ou moins intégrés. Pour cette raison, nous sommes partis sur des « bassins d'agrément » (dans lequel on peut se baigner ou non) très intégrés à la fois dans le sol et matériaux durables. Nous verrons bien à l'instruction des dossiers avec notre niveau d'exigence

"- Point n°13: espaces non bâtis. la modification n'apparaît pas dans le projet de règlement"

Réponse de Monsieur Vittori:

Oui il faut l'ajouter

"- Point 14:hautur des équipements collectifs : La modification n'apparaît pas dans le règlement dernière phrase du 10.3.1 incomplète)"

Réponse de Monsieur Vittori:

Oui la phrase n'est pas entière, elle sera complétée

[Avis du commissaire-enquêteur sur cette articulation document réglementaire et document synthétique soumis à l'enquête.](#)

Il sera nécessaire pour la direction de l'urbanisme de prendre en compte des réponses de Monsieur Vittori pour de l'élaboration du règlement.

*2/Sur la commission locale SPR, dont voici le compte rendu :*

#### **1/ Demande de M Sindrès sur le stationnement des résidences services**

M Sindrès demande à ce que les règles USS12 du PSMV et UAA12 du PLU permettent de construire une résidence seniors avec le même niveau d'exigence en matière de création de stationnement (soit 1 place pour 0,3 chambre et non 1 place pour 50m<sup>2</sup>). L'argument principal étant que les seniors ne sont pas très motorisés et surtout qu'une résidence en centre-ville bénéficie de toutes les commodités (les transports en commun, la place de la voiture très intégrée...). Cet élément plaide en faveur d'un niveau d'exigence équivalent entre le bouchon et les quartiers périphériques de Troyes et le mode de calcul de l'USS12 pénalise les projets car les surfaces liées aux parties communes augmentent l'exigence de stationnement (alors qu'il n'y a pas d'avantage de seniors dans résidence)

La commission n'est pas unanime sur le sujet et notamment Dominique Boisseau évoque une tension à certains moments de la journée dans la tête du bouchon (présence de nombreuses institutions et notamment des étudiants qui viennent en voiture). Ainsi, une réduction de la règle ne ferait qu'accroître les difficultés et donc il conviendrait de ne pas alléger la règle.

Avis défavorable de la commission

[Avis du commissaire-enquêteur sur la demande de Monsieur Sindrès](#)

La commission justifie sa position par les difficultés de stationnement dans le Bouchon de Champagne, ce que j'ai pu constater lors de ma déambulation. Je considère la position de la ville acceptable.

Cependant, il est dommage que les règles de calcul du nombre de places de stationnement ne se basent pas des paramètres identiques entre le centre ville et le Bouchon de Champagne rendant la comparaison difficile. Il serait bien d'aborder cette question lors d'une prochaine modification ou révision des documents d'urbanisme.

#### **2/Demande de Mme Soret sur le repérage d'un bâti en fond de cour 48 rue Jaillant Deschainets**

Mme Soret demande à ne pas modifier le repérage d'un bâtiment en fond de cour au 48, rue Jaillant Deschainets 5BW 374). Un permis a déjà été accordé et la cour était entièrement couverte de tôles ondulées. il est proposé de conserver la couleur jaune sur la partie centrale, mais de laisser le bâtiment du fond en hachures grises.

Avis unanime et favorable de la commission

*Avis du commissaire-enquêteur sur la demande de Monsieur Soret*

J'adhère à la position de la commission qui permet de réparer une erreur matérielle.

### **3/Demande de M Gublin sur le niveau de protection d'un bâtiment quai Dampierre (ex gendarmerie)**

M Gublin, SAS Foncière Dampierre, demande à reconsidérer le niveau de repérage du bâtiment central de l'ancienne gendarmerie, quai Comte de Champagne. La raison est que ce bâti a été édifié dans les années 1938, postérieurement aux ailes. Actuellement, l'ensemble du patrimoine et les murs de clôtures sont en hachures grasses du PSMV. Le programme, les fouilles archéologiques sont aussi des éléments à prendre en compte dans le projet, qui a obtenu un permis de construire en 2018, et pour ces raisons, il est demandé de reconsidérer ce niveau de protection en hachures grises.

Après débat au sein de la commission, il est considéré que même si ce bâtiment bénéficie d'une qualité moindre pour les raisons invoquées par M Gublin, il n'en demeure pas moins que cette architecture des années 30, même si elle n'est pas caractéristique de son époque ou remarquable (par exemple une architecture art-déco), peut être conservée aussi dans le paysage troyen. D'autre part, le permis de construire a été accordé sur un projet avec quelques adaptations réglementaires lors de l'approbation du PSMV (problème d'emprise au sol). La commission n'est pas très favorable pour revenir une deuxième fois sur ce dossier

Avis défavorable de la commission

*Avis du commissaire-enquêteur*

Avis partagé par le commissaire-enquêteur. J'ai vu le bâtiment, lors de ma déambulation dans le Bouchon de Champagne, visuellement, pour un non spécialiste il n'est pas facile de faire la distinction d'architecture entre les ailes et le bâtiment central.

Fait à Cormontreuil le 10 décembre 2019

Le commissaire-enquêteur,



*André Van Compernelle*

André Van Compernelle

# Modification n°1 du Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) de la ville de Troyes

## Conclusions motivées et avis du commissaire-enquêteur



La loi du 4 août 1962, dite loi Malraux a consacré juridiquement l'extension du champ patrimonial aux ensembles bâtis. Elle a institué la possibilité pour l'État de créer et de délimiter des «secteurs sauvegardés » lorsque ceux-ci présentent « un caractère historique, esthétique ou de nature à justifier la conservation, la restauration et la mise en valeur de tout ou partie d'un ensemble d'immeubles». L'ensemble des prescriptions portant sur le secteur sauvegardé est consigné dans son « plan de sauvegarde et de mise en valeur» (PSMV).

Le PSMV est à la fois:

- le support de l'identification et de la protection du patrimoine urbain ;
- le document d'urbanisme du secteur sauvegardé (il se substitue au PLU) intégrant par lui-même et par ses prolongements opérationnels (restauration immobilière...) toutes les dimensions urbaines : sociales, économiques, fonctionnelles...;
- le guide de la restauration et de la mise en valeur du patrimoine urbain

S'il est ainsi voisin du PLU dans sa constitution, le PSMV est en revanche plus précis, puisqu'il peut énoncer des dispositions au niveau de la parcelle. Il associe en outre encadrement réglementaire et action opérationnelle.

La création et la délimitation du secteur sauvegardé sont prononcées par arrêté ministériel, après consultation de la commission nationale des secteurs sauvegardés et délibération du conseil municipal de la commune concernée.

La ville de Troyes est dotée d'un PSMV depuis 2003 sur une surface de 53ha, il a été modifié en 2009. En 2011, la Commission nationale des secteurs sauvegardés a approuvé le principe de la mise en révision du P.S.M.V. La révision de ce PSMV, dont la surface a été augmentée puisqu'il couvre désormais 136,9 hectares, a été approuvée en 2017.

Après un an et demi d'instructions de dossiers, il s'avère que des ajustements de ce PSMV sont nécessaires.

Ces ajustements font l'objet de la présente modification n°1 du PSMV de Troyes. Les différents points de cette modification ont été validés par la Commission Locale du Site Patrimonial Remarquable, qui s'est réunie à trois reprises en mai, juin et octobre 2019.

## I.-Sur l'objet de la modification

La modification consiste à *"corriger des erreurs matérielles notamment sur les planches graphiques ou de mauvais repérages d'immeubles, de préciser certaines règles, et de faire évoluer certaines dispositions sur des situations qui n'avaient pas été anticipées notamment sur des projets économiques ou des établissements d'intérêt collectif"*.

A la différence d'un PLU, chaque parcelle et chaque immeuble sont identifiés dans la planche graphique du PSMV et font l'objet de prescriptions (immeuble protégé, immeuble ou partie d'immeuble ou élément à conserver, immeuble pouvant être conservé, amélioré, remplacé ou démoli...).

Les différents points abordés par cette modification n°1 concernent:

-le règlement (notamment pour améliorer la lisibilité de la planche graphique, pour réparer des incohérences entre le règlement et la planche graphique, pour autoriser les extensions des bâtiments à vocation économique, pour préciser des règles d'implantation, d'emprise au sol, pour intégrer l'aspect paysager...);

- modifier la planche graphique (pour deux parcelles très spécifiques);
- corriger des erreurs matérielles de la planche graphique.

## II.-Sur le déroulement de l'enquête publique

J'ai été désigné commissaire-enquêteur pour cette enquête par le vice-président du Tribunal administratif de Châlons en Champagne (décision n° E19000166/51 du 8 octobre 2019).

L'arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête publique porte le n°PCICP20192089-001 du 16 octobre 2019

L'enquête publique s'est déroulée du mercredi 6 novembre 2019 à partir de 9 heures au jeudi 21 novembre 2019 jusqu'à 17 heures soit une durée de 16 jours.

Le public a été informé de son ouverture:

- par affichage municipal aux emplacements réservés aux actes administratifs,
  - au siège de l'enquête
- par voie de presse: conformément à la réglementation, l'avis de l'enquête publique a été publié deux fois :
  - la première insertion, au moins 15 jours avant le début de l'enquête publique
    - Libération Champagne du 21 octobre 2019
    - L'Est Eclair du lundi 21 octobre
  - la seconde insertion, un rappel, dans les 8 premiers jours de l'enquête publique:
    - L'Est Eclair du samedi 9 novembre 2019
    - Libération Champagne du samedi 9 novembre 2019
- sur le site Internet de la préfecture de l'Aube (<http://www.aube.gouv.fr>)

Le dossier d'enquête publique était consultable pendant toute sa durée:

- au format papier au siège de l'enquête publique, à la mairie de Troyes, Hôtel du Petit Louvre, siège de l'enquête,
- sur le site Internet de la préfecture de l'Aube (<http://www.aube.gouv.fr>)
- sur un poste informatique à la préfecture de l'Aube, aux horaires d'ouverture et sous réserve de prise de rendez-vous

Le registre d'enquête a été mis à la disposition du public durant toute la durée de l'enquête au siège de celle-ci, aux heures d'ouverture au public ainsi que lors de mes permanences.

### *Mes remarques*

J'ai toujours été très bien accueilli, les locaux mis à ma disposition étaient spacieux et permettaient de respecter si besoin la confidentialité.

## III- Sur la participation du public

C'est un public professionnel qui est venu me rencontrer lors de cette enquête. Chacune de ces visites a été accompagnée d'un courrier:

-de Monsieur Sindres-Dubois, qui m'a remis un courrier et qui m'a entretenu de la problématique du stationnement dans le Bouchon de Champagne, ce courrier sur les règles de stationnement du nouveau PSMV qui *"imposerait la réalisation d'une place de stationnement pour 50m<sup>2</sup> construit alors que la règle générale du PLU n'exige que 0,3 place par logement pour les foyers, centre d'hébergement, maisons de retraite et résidences étudiantes avec services."*

-de Messieurs Soret et Defrane architectes, qui souhaitent présenter une requête relative à la parcelle repérée du n°7 sur la planche graphique, courrier de Madame Soret qui me sera remis lors de la dernière permanence, et qui indique: de Madame Soret porte sur *"la rubrique erreurs matérielles de la planche graphique il est fait mention d'un repère 7 touchant la parcelle BW374 du n°48 de la rue Jaillant Deschainets sur laquelle est édifié un immeuble."*

Ce courrier fait état de l'instruction d'un permis de construire sur cette parcelle avec *"plusieurs visites sur le site de la commission de secteur sauvegardé de la ville de Troyes en présence de l'architecte des bâtiments de France, ce dernier a clairement souhaité le maintien de l'immeuble en fond de cour avec amélioration et transformation en logement sous réserve de la purge de la cour de la parcelle 375 et l'extension de la cour jusqu'à la limite de la parcelle 374 (recul de la façade du bâtiment du fond d'environ 2ml).*

*Cette orientation d'urbanisme a été respectée dans le permis de construire... Ce permis fait état d'un curage partiel de la cour et vaut division de la parcelle n°165 du local en fond de la cour (parcelle numérotée 374)."*

Madame Soret demande *"de reconsidérer cette modification qui constituerait, elle, une réelle erreur matérielle"*

- de la SAS Foncière représentée par Monsieur Maxence Gublin qui a le projet d'ériger un hôtel 4 étoiles sur la parcelle de l'ancienne gendarmerie, 20bis quai de Dampierre et qui souhaite une modification de la planche graphique pour reclasser l'aile arrière de cette ancienne gendarmerie en *"immeuble pouvant être conservé, amélioré, remplacé ou démoli"*.

### *Mes remarques*

Les trois courriers cités ci-dessus ont fait l'objet d'une réponse de la commission du site patrimonial.

Je partage les réponses de la commission:

- pour la requête de Monsieur Sindres-Dubois, la commission justifie sa position par les difficultés de stationnement dans le Bouchon de Champagne, ce que j'ai pu constater lors de ma déambulation. Je considère la position de la ville acceptable.

- la requête de Madame Soret a reçu une réponse positive de la commission. Elle permet en effet de corriger une erreur matérielle.

- la requête de Monsieur Gublin recueille un avis défavorable il est considéré *que "même si ce bâtiment bénéficie d'une qualité moindre pour les raisons invoquées par M Gublin, il n'en demeure pas moins que cette architecture des années 30, même si elle n'est pas caractéristique de son époque ou remarquable (par exemple une architecture art-déco), peut être conservée aussi dans le paysage troyen."* Je partage la réponse de la commission.

## IV- Avis du Commissaire-enquêteur

### *Sur l'aspect réglementaire*

L'enquête publique s'est déroulée selon les règles prescrites,-

La commission locale du site patrimonial remarquable a été consultée sur le projet de modification

Le contenu du dossier d'enquête est suffisant pour que chacun assimile correctement les modifications apportées au document et comprend les enjeux associés.

### *Sur le projet de modification*

Je partage les réponses apportées par la ville de Troyes aux trois requêtes formulées par Messieurs Sindres-Dubois, Gublin et Madame Sauret sont cohérentes avec l'objet de la modification, justifiées , La modification du PSMV permet

d'améliorer la protection du patrimoine (les points réglementaires concernant cet item portent les numéros 1,5,7,13 du document synthétique))

de renforcer l'attractivité du Bouchon de Champagne et à favoriser la revitalisation résidentielle, commerciale et économique du centre historique (les points réglementaires concernant cet item portent les numéros 6,8,11,12,14,15,16,17)

de préciser certaines règles (les points réglementaires concernant cet item portent les numéros 3,9,10))

de corriger des erreurs matérielles, (identification, erreurs graphiques) et d'améliorer la lisibilité de la planche graphique, (les points réglementaires concernant cet item portent les numéros 2,4, l'emplacement réservé n°7 et 22 erreurs matérielles de la planche graphique)

de lever certaines ambiguïtés du PSMV et d'améliorer ainsi la qualité de l'instruction des dossiers d'autorisations d'urbanisme pour le secteur couvert par le PSMV.

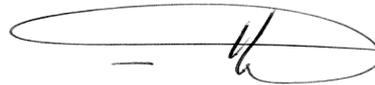
Je considère également que la correction des erreurs trouvées dans la planche graphique, que les précisions apportées au règlement ou à la planche graphique permettent non seulement d'améliorer l'instruction des autorisations du droit du sol mais aussi d'éviter les incompréhensions pouvant conduire à des situations de contentieux. Au final, la connaissance plus fine du parcellaire du Bouchon de Champagne, base de cette modification n°1 renforce le secteur sauvegardé de la ville de Troyes.

Après avoir recommandé à la ville de Troyes de conduire lors de la prochaine modification/révision du PLU ou du PSMV une réflexion sur les règles de calcul relatives au stationnement afin de permettre la comparaison entre le centre de la cité et le Bouchon de Champagne;

**je donne un avis favorable au projet de modification n°1 du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du Site Patrimonial de Troyes.**

Cormontreuil le 10 décembre 2019

Le commissaire-enquêteur



*André Van Compernelle*  
André Van Compernelle