Troyes

CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Affaire suivie par : Nathalie Servas
Poste : 03.25.71.87.29
Référence : CU 010 387 24 01338

	N° : *CU 010 387 24 01338*
Déposée le :	14/11/2024
Par :	**HERMINE AVOCATS ASSOCIES _ Maître Christophe DROUILLY**
Demeurant :	58 boulevard Gambetta, 10000 Troyes
Terrain sis :	9 rue Alexandre Ribot 10000 Troyes
Cadastré :	BP 1328
Superficie en m² :	791

OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME :

Demande de certificat d'urbanisme dit "de simples informations" (art. L 410-1-a du Code de l'Urbanisme).

SITUATION DU TERRAIN :

▸ Les droits à construire sont soumis au **Plan Local d'Urbanisme approuvé le 24 Juin 2004**, modifié ou *révisé à plusieurs reprises (2007 – 2023) et a fait l'objet d'une modification simplifiée n°8 approuvée par le conseil municipal le 30 mars 2023*, **zone UCD**.

Le Plan Local d'Urbanisme est téléchargeable sur le site de la Ville de Troyes : http://plu.ville-troyes.info/ . Il est également consultable à la Direction de l'Urbanisme à l'Hôtel du Petit Louvre, sis 1, rue Linard Gonthier à Troyes aux horaires d'ouverture habituels.

▸ Par délibération du 12 Juillet 2012, le Conseil Municipal de la Ville de Troyes a instauré le permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.

Hôtel de Ville
Place Alexandre Israël
BP 767 – 10026 Troyes CEDEX
Téléphone : 03 25 42 33 33
Télécopie : 03 25 73 47 43
Courriel : monsieurlemaire@ville-troyes.fr

› **Bâtiment repéré modèle de lotissement**, dans le périmètre de l'**Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP)**, quartier **Ribot Louis Maison** (Approuvée par le conseil municipal du 7/07/2022). L'avis conforme de l'architecte des bâtiments de France est requis pour tous travaux relevant de l'urbanisme. Il est recommandé de prendre l'attache de la Direction de l'Urbanisme avant d'envisager quelques travaux que ce soient.

RESERVES FONCIERES ET SERVITUDES :

› Le terrain est situé dans une zone soumise au **Droit de Préemption Urbain Renforcé.**

RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES :

› L'immeuble est situé **en dehors** des **zones du Plan de Prévention des Risques d'Inondation** approuvé le 13 avril 2017 par arrêté préfectoral. Le document est consultable sur le site de la Préfecture www.aube.gouv.fr.

› Le terrain du projet est concerné par le risque de retrait-gonflement des sols argileux, avec un **aléa faible**. Sa vulnérabilité à ce risque peut être réduite en adoptant des mesures simples, consultables et téléchargeables grâce au lien :

https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/dppr_secheresse_v5tbd.pdf (site http://www.georisques.gouv.fr).

Plus d'informations sur www.aube.gouv.fr

ACCORDS NECESSAIRES :

En raison de la situation du terrain, le présent certificat est délivré sous réserve de l'accord du Ministre ou de son délégué chargé des Monuments Historiques et des Sites.

TAXES ET CONTRIBUTIONS A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR :

› **Taxe d'Aménagement :**

Cette taxe est exigible au taux de 5% et a été fixée par le conseil municipal du 29 septembre 2011. Son montant est calculé à partir de la surface de plancher (somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur sous plafond supérieur à 1,80 mètres, calculée au nu intérieur des façades du bâtiment et déduction faite des vides et trémies) et **d'un montant forfaitaire de 914 euros** (valeur 2024), **réévalué chaque année.**

L'article 1635 quarter D du Code Général des Impôts prévoit des exonérations de la part communale de la taxe.

L'article 1635 quarter I du Code Général des Impôts prévoit un abattement de 50% de ces valeurs.

L'article 1635 quarter E du Code Général des Impôts prévoit également des exonérations partielles encadrées par délibération du conseil municipal du 29 septembre 2011; les commerces de détails d'une surface inférieure à 400 m², à raison de 50% de leur surface, les locaux à usage industriel, à raison de 50% de le leur surface, et les immeubles classés parmi les monuments historiques ou inscrits à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques, à raison de 50% de leur surface.

Le Conseil Départemental de l'Aube a voté le 15 octobre 2018 une délibération instaurant une taxe d'aménagement au taux de 1%. Les modalités de calcul sont identiques à celles de la Ville de Troyes.

Le montant exact sera calculé et précisé ultérieurement par la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP) chargée de la liquidation de la taxe.

▹ Taxe d'archéologie préventive (art. 79 loi de finances rectificative n°2011-1978 du 28 décembre 2011) :

Une personne publique ou privée qui prévoit de faire des travaux touchant le sous-sol doit verser une taxe d'archéologie préventive (T.A.P.) destinée à financer les diagnostics archéologiques. Le versement de cette taxe et son calcul dépendent de la nature des travaux.

La T.A.P. est calculée selon la nature des travaux :

Pour les projets soumis à autorisation (permis de construire ou d'aménager) ou déclaration au titre du code de l'urbanisme, le taux de la taxe correspond à 0,40 % de la valeur forfaitaire de l'ensemble immobilier, actualisée chaque année.

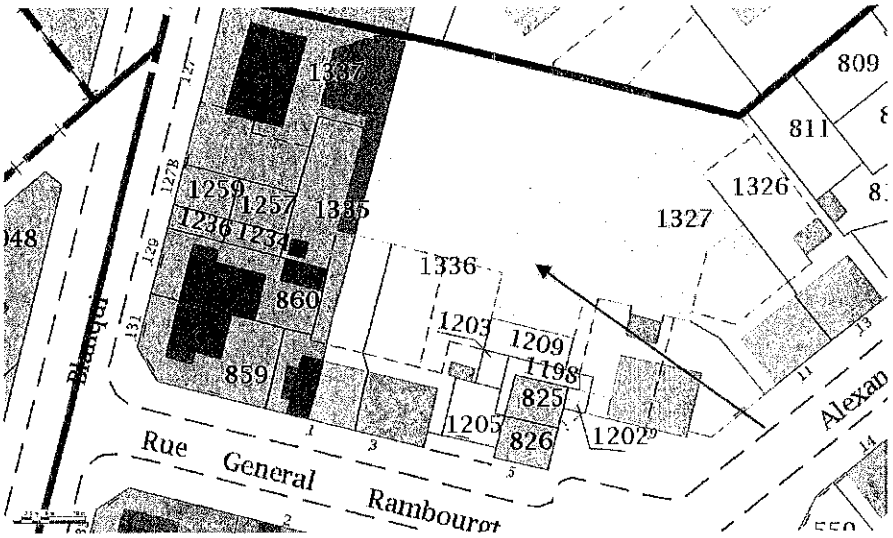
Comme en matière de taxe d'aménagement, un abattement de 50 % est applicable sur la valeur forfaitaire pour les 100 premiers m² des locaux suivants :

- locaux d'habitation constituant une résidence principale ;
- locaux d'habitation et d'hébergement, ainsi que leurs annexes, édifiés à l'aide d'un prêt locatif à usage social (PLUS), un prêt locatif social (PLS) ou un prêt social de location-accession (PSLA) ;
- constructions abritant des activités économiques.

Un avis d'imposition est envoyé par la direction départementale (ou régionale) des finances publiques (DDFIP ou DRFIP) au redevable environ 12 mois après la délivrance de l'autorisation d'urbanisme, du permis tacite, de la décision de non-opposition ou du procès-verbal constatant l'achèvement des travaux.

La T.A.P. doit être payée en une seule échéance.

Dans le cadre du PLU, le terrain a été localisé et identifié en tant que **Jardins et cœurs d'îlots** repérés **à protéger et à conserver** (Art. L 151 - 19 du Code de l'Urbanisme).



INFORMATIONS LIEES AUX ACTIVITES COMMERCIALES :

Un Règlement Local de Publicité et d'enseignes a été approuvé par le Conseil Municipal du 21 décembre 2018 sur l'ensemble du territoire communal de la Ville de Troyes. Document téléchargeable sur le site internet de la Ville de Troyes :

https://www.ville-troyes.fr/au-quotidien/urbanisme-droit-des-sols/reglement-local-de-publicite/

La Taxe sur la Publicité Extérieure (anciennement TLPE) approuvée par le Conseil Municipal par délibérations du 25 septembre 2008 pour la création et du 12 juillet 2012 et du 19 juillet 2012 pour la fixation des modalités de mise œuvre. Document téléchargeable sur le site internet de la Ville de Troyes :

https://www.ville-troyes.fr/au-quotidien/urbanisme-droit-des-sols/taxe-locale-sur-la-publicite-exterieure-tlpe/

Le Droit de Préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial approuvé par le Conseil Municipal du 6 octobre 2016, modifié par décision du Conseil Municipal du 24 mars 2022. Document téléchargeable sur le site internet de la Ville de Troyes

https://plu.ville-troyes.info/fr/6-2-annexes_informatives/6.2.3_DPU_PLU_2023.pdf

Le périmètre est celui dit « **du Bouchon de Champagne** », et les axes suivants : **les avenues** Pierre Brossolette, Pasteur, Chomedey de Maisonneuve, Major Général Georges Vanier, du 1er Mai, **les boulevards** : Victor Hugo, Carnot, Gambetta, Danton, Jules Guesde, du 14 Juillet, **les places** : Casimir Perrier, Patton, **les rues** : des Bas Trévois, André Beury, de Preize, Voltaire, **Mail** des Charmilles, **Cours** Jacquin et **Chaussée** du Vouldy (cf. carte annexée à la délibération).

AUTRES INFORMATIONS :

Le **Conseil Municipal de la Ville de Troyes** a voté le 15 septembre 2023, une délibération instaurant :

- La mise en place **d'astreintes administratives financières** pour les travaux qui ne respectent pas les dispositions du Code de l'Urbanisme
- La mise en place d'**une taxe annuelle sur les friches commerciales.**

Par ailleurs, l'attention du propriétaire ou du futur acquéreur est tout particulièrement attirée sur l'obligation de dépôt préalable d'une demande d'autorisation d'urbanisme pour les éventuels travaux qu'il souhaiterait entreprendre. En effet, tous les travaux modifiant l'aspect extérieur (réfection de la toiture, changement des menuiseries extérieures, modification des coloris des huisseries, création ou rénovation de la clôture, ...) ou les travaux ayant pour effet la création ou la suppression d'une surface de plancher ou le changement de destination d'un bien, relèvent du Code de l'Urbanisme

Par conséquent, en fonction du type de travaux et du lieu, il sera nécessaire de déposer une demande de permis (permis de construire, d'aménager, permis de démolir...) ou une déclaration préalable de travaux.

Xavier VITTORI
2024.12.19 17:18:55 +0100
Ref:7843966-11774424-1-D
Signature numérique
Pour le Maire et par délégation
Le Directeur de l'Urbanisme et du Développement Urbain

Xavier VITTORI

INFORMATIONS – A LIRE ATTENTIVEMENT – INFORMATIONS – A LIRE ATTENTIVEMENT

La Direction de l'urbanisme : 1 rue Linard Gonthier 10000 Troyes.
Les horaires d'ouverture sont : le lundi de 13h30 à 17h00 / du mardi au jeudi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00 et le vendredi de 8h30 à 12h00.
Pour obtenir un conseil sur les dossiers avec un instructeur, (hors périmètre Secteur Sauvegardé), la prise de rendez-vous est obligatoire et doit se faire auprès du secrétariat de la Direction urbanisme (rez-de-chaussée)
@ : priserendezvousurbanisme@ville-troyes.fr
☎ : 03.25.71.87.20 / @ : mail.urbanisme@ville-troyes.fr
Liens utiles : PLU : http://plu.ville-troyes.info/ **Formulaires :** http://www.service-public.fr