



CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 18 DECEMBRE 2025

Numéro	06.09
Objet	PROCEDURE D'ELABORATION OU D'EVALUATION DES DOCUMENTS D'URBANISME DES COMMUNES
Rapporteur	Catherine LEDOUBLE

Date de convocation et d'affichage : 12 décembre 2025

La séance, présidée par Monsieur François BAROIN, Président, est ouverte à 19h30.

En exercice : 135 / Quorum : 68 / Présents : 100 / Votants : 117

Présents : BAROIN François, BAUDOUX Bruno, BEAUSSIER Jean-Marie, BETTINGER Sylviane, BLASCO Thierry, BLASSON Christian, BOISSEAU Dominique, BRET Marc, BURRI Marie-Luce, CASTEX Jean-Marie, CHALVET Marie-Ange, CHAMPAGNE Anicet, CHAMPAGNE Bernard, CHATEL Laurent, CHAUDET Martine, CHEVALIER Bertrand, CHOISELAT Emmanuel, CHOMAT Christophe, COCHET Jean-Michel, CORNEVIN Jean-Pierre, DE VILLEMEREUIL Gérard, DEHARBE Dominique, DELAITRE Guy, DEMIR Selda, DRAGON Jean-Luc, DRIAT Boris, DUQUESNOY Olivier, DUSACQ Maxime, FARINE Bruno, FINOT Patrick, FLEURET Dominique, GARNERIN David, GATOUILLAT Marcel, GAURIER Marlène, GAURIER Claude, GERARD Fabien, GIRARD Marc, GIRARDIN Olivier, GONCALVES José, GROSJEAN Patrick, GUILLAUMET Virginie, GULTEKIN Gulcan, GUNDALL Philippe, HANDEL William, HENNEQUIN Virgil, HENRI Pascal, HIMEUR Aïcha, HONORÉ Nicolas, HUBINOIS Alain, HUP Carole, JAY Casimir, JOLLIOT Marie-France, JOUAULT Gervaise, KOCH François, LANDREAT Pascal, LANOUX Claudie, LE CORRE Marie, LEBECQ Jérémy, LÉCORCHÉ Jean-Pierre, LEDOUBLE Catherine, LEMELLE Flavienne, LEMOINE Philippe, LEPRINCE Didier, LEQUIEN Ombeline, LEROY Marie-Thérèse, LEYMBERGER Brigitte, MAGLOIRE Arnaud, MALARMEY Michelle, MANDELLI François, MARTINOT Bruno, MARTY Rémy, MEIRHAEGHE Jean-François, MEIRHAEGHE Sonia, MOSER Alain, OUADAH Karima, OUDIN Michel, PAUWELS Cécile, PORTIER-GUENIN Françoise, POTTIER Denis, QUINTART Sylvie, RAGUIN Jacky, RENOIR Gilles, RICHARD Vincent, ROBLET Bernard, ROUSSELLE Patrice, ROUSSELOT Nicole, ROYER Anne-Marie, SAUVAGE Philippe, SERRA Frédéric, THIENOT Régis, THOMAS Christine, TRESSOU Marie-Hélène, VIART Jean-Michel, VOLHUER Michel, ZAJAC Anna.

Représentés : BAGATTIN Mélanie par LUISE Dominique, DUCHÊNE Annie par VINCENT Fabien, GACHOWSKI Jacques par GIROT Thierry, NINOREILLE Francine par GROUX Benoit, SAINTON Michel par LEBRUN-HUTINEL Françoise.

Excusés et ont donné pouvoir : BAZIN-MALGRAS Valérie à LEPRINCE Didier, BEURY Loëtitia à GERARD Fabien, BILLET André à JOLLIOT Marie-France, BLANCHARD Dominique à CHAMPAGNE Anicet, BLANCHON David à ZAJAC Anna, BOUDADI Rachida à OUADAH Karima, COURTOIS Jean-Christophe à CHOISELAT Emmanuel, FRAPIN David à COCHET Jean-Michel, GANTELET Bruno à CHEVALIER Bertrand, GOJJARD Pascal à DRAGON Jean-Luc, HELIOT-COURONNE Isabelle à LE CORRE Marie, HEUILLARD Véronique à LANDREAT Pascal, HIRTZIG Jack à MAGLOIRE Arnaud, LEMELAND Caroline à PORTIER-GUENIN Françoise, MENNETRIER Nicolas à CHAMPAGNE Bernard, SEBEYRAN Marc à BAROIN François, THIEBAUX Christelle à VOLHUER Michel.

Excusés : BAROIN Stéphanie, BECARD Francis, BUTAT André, DENIS Valéry, DESROUSSEAUX Pascal, GARIGLIO Elisabeth, GAUTHIER Anne-Sophie, GESNOT Dany, MONTAGNE Jean-Jacques, PETIT Christine, POIVEZ Kevin, RICHARD Sophie, ROUSSEAU Pauline, SIMON Éric, SOMSOIS Hervé, VAN DE ROSTYNE Alain.

Sorti : HOUARD Bruno.

Excusé et a donné pouvoir mais ne prend pas part au vote : ARBONA Philippe à KOCH François.

Nombre de votants	Non-participation	Suffrages exprimés		Abstention
		Pour	Contre	
117	02	117	0	0

Le Conseil Communautaire approuve le présent rapport à l'unanimité des suffrages exprimés.

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 18 DECEMBRE 2025

**PROCEDURE D'ELABORATION OU D'EVALUATION
DES DOCUMENTS D'URBANISME DES COMMUNES
DECLARATION DE PROJET POUR LA REALISATION DU CENTRE D'EXCELLENCE, DE VIE ET
DE PERFORMANCE POUR L'ESTAC – FIXATION DES OBJECTIFS POURSUIVIS ET DES
MODALITES DE LA CONCERTATION**

Annexe : Note d'intérêt général Centre de Vie et d'Excellence

Exposé :

Dans le cadre d'une stratégie à long terme, le CFG souhaite développer des infrastructures de qualité au travers d'un centre d'excellence, de vie et de performance qui permettrait notamment de renforcer le positionnement du centre de formation

A cet effet, TROYES FACILITIES, filiale de la holding ESTAC, propriété à 100% de CFG, a conclu une promesse d'achat de la parcelle cadastrée Section ZN n° 4 sur le territoire de la Commune de ROUILLY-SAINT-LOUP.

Il s'agit d'une parcelle de 25 hectares environ, classée en zone agricole (A) au PLU en vigueur de la Commune de ROUILLY-SAINT-LOUP.

Dans la mesure où le zonage actuel du PLU (zone agricole) ne permet pas la réalisation de ce projet, il est nécessaire de faire évoluer ce document d'urbanisme afin de permettre la réalisation de ce projet de centre d'excellence, de vie et de performance pour le club de l'ESTAC, en l'occurrence par la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU.

Cette procédure a été prescrite par arrêté de M. le Président en date du 11 décembre 2025, TROYES CHAMPAGNE METROPOLE étant compétente en matière de document d'urbanisme depuis le 1er janvier 2025.

Compte tenu de la superficie du terrain d'assiette de ce projet, supérieure à 10 hectares, ce projet de centre de d'excellence, de vie et de performance est soumis à évaluation environnementale (rubrique 39 b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du Code de l'environnement notamment).

En outre, par application combinée des dispositions des articles R. 104-13 et R. 104-11 du Code de l'urbanisme, la présente procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité est également soumise à évaluation environnementale, dès lors qu'elle produit les mêmes effets qu'une procédure de révision et qu'il sera nécessaire de faire évoluer les orientations prévues au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Et pour une procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU soumise à évaluation environnementale comme en l'espèce, une délibération doit obligatoirement être prise pour définir les objectifs poursuivis par cette procédure et les modalités de la concertation.

Il s'agit de l'objet de la présente délibération.

A. OBJECTIFS DE LA DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE LA COMMUNE DE ROUILLY-SAINT-LOUP

Le PLU de la Commune de ROUILLY-SAINT-LOUP a été approuvé le 10 juillet 2018 et fait actuellement l'objet d'une procédure de révision initiée par délibération du Conseil municipal en date du 29 juin 2023.

Cette procédure a été temporairement suspendue à la demande des élus du conseil municipal qui souhaite disposer du temps de la réflexion.

L'évolution du PLU nécessaire à la réalisation du projet de centre d'excellence, de vie et de performance de l'ESTAC ne pouvant s'intégrer à la procédure de révision en cours, il a été décidé en accord avec la commune de recourir à la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU.

Cette procédure est donc distincte de la révision en cours et n'aura pas d'impact sur cette dernière en dissociant les enjeux, mise en compatibilité avec le SCOT d'une part et accompagner la réalisation de ce projet qui devrait bénéficier d'une prise en compte sur l'enveloppe d'équité territoriale au titre des projets structurants soutenus par le Conseil Régional Grand Est. Dans ce cadre ce projet pourrait être éligible à une enveloppe spécifique détenue par la Région pour les projets de ce type et ne viendra pas diminuer les droits à construire à l'échelle de TCM

Cette procédure vient d'être prescrite par arrêté du Président en date du 11 décembre 2025.

Elle a pour objectif de permettre la réalisation sur le territoire de la Commune de ROUILLY-SAINT-LOUP du projet de centre d'excellence, de vie et de performance de l'ESTAC.

Ce projet permettra de réunir au sein d'un site unique l'ensemble des activités du club pour en faire à la fois un centre professionnel, un centre de formation référence pour les jeunes joueurs de la région, un centre administratif également, avec possibilité d'activités complémentaires sur le site, comme des expositions ou des conférences.

Ce projet s'intègre dans le projet de territoire pour le sport, en termes de rayonnement du territoire et le développement d'une offre de proximité, et l'accueil sur le territoire de sportifs évoluant au plus haut niveau dans une structure présentant des équipements de pointe est un vecteur puissant d'attractivité.

Les études économiques démontrent que l'impact d'un club professionnel de football engendre d'importantes retombées au niveau local, mais également qu'il représente un outil d'attractivité pour le territoire du fait de la notoriété et de la résonance médiatique unique de ce sport.

Le projet de l'ESTAC revêt un intérêt public local certain en s'inscrivant pleinement dans les objectifs du projet de territoire, avec :

- Le développement du sport de haut niveau et amateur,
- Le développement du centre de formation déjà classé parmi les meilleurs de France, avec un réel projet éducatif et social,
- Le développement économique du territoire avec de fortes retombées économiques et la création d'emplois permanents directs ou indirects,
- Le développement d'un équipement d'intérêt collectif ouvert aux structures scolaires, associatives et sportives locales.

Ce projet rendra en outre possible la libération de terrains actuellement occupés par l'ESTAC sur le complexe Henri Terre de TROYES et de repenser en lien avec les différentes collectivités leur attribution afin de répondre plus largement aux nombreux clubs de football de l'agglomération à la recherche de nouveaux créneaux.

Le calendrier prévisionnel du projet prévoit une fin de travaux en juillet 2028.

Il apparaît nécessaire d'accompagner cet investissement important porteur d'une ambition pour le territoire (40 000 000 €) en faisant évoluer le PLU pour en permettre sa réalisation dans le calendrier arrêté grâce à l'évolution du PLU de la Commune de ROUILLY-SAINT-LOUP par la présente procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU.

B. MODALITES DE LA CONCERTATION

La présente délibération vise également à préciser les objectifs et les modalités de cette concertation, conformément à l'article L. 103-3 du Code de l'urbanisme.

En application de l'article L. 103-2 du Code de l'urbanisme, la concertation a lieu tout au long de l'élaboration du projet de mise en compatibilité du PLU. Les habitants, associations locales et autres personnes concernées peuvent formuler leurs observations et propositions pendant toute la durée de la concertation.

En application de l'article L. 103-4 du Code de l'urbanisme : « *les modalités de la concertation permettent, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente* ».

La concertation menée dans le cadre de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la Commune de ROUILLY-SAINT-LOUP aura pour objectif de garantir une information éclairée des habitants sur le dossier de déclaration de projet afin qu'ils puissent formuler des avis et observations éventuels.

Des dispositifs complémentaires seront mis en place pour permettre aux habitants, aux associations locales ainsi qu'à toute personne intéressée par le sujet de s'informer et s'exprimer sur le projet.

Pour s'informer sur le projet de déclaration emportant mise en compatibilité du PLU de la Commune de ROUILLY-SAINT-LOUP, sera mis à disposition du public :

- Un dossier de concertation papier avec registre ouvert au siège de TROYES CHAMPAGNE METROPOLE, au 1, Place Robert Galley, 10000 TROYES,
- Un dossier de concertation papier avec registre sera également disponible en mairie de ROUILLY-SAINT-LOUP aux jours et heures habituels d'ouverture.

Ce dossier de concertation compilera les décisions relatives à la procédure et tous les supports de communication édités durant la démarche, il sera complété au fur et à mesure de la parution des documents.

Les sites internet de la Communauté d'agglomération et de la commune de ROUILLY-SAINT-LOUP seront mis à jour et alimentés tout au long de la démarche de concertation.

Le public pourra faire part de ses observations sur la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU en écrivant :

- Sur le site internet de Troyes Champagne Métropole, via l'application X ENQUETE,
- Dans un des registres de concertation mis à disposition au siège de TROYES CHAMPAGNE METROPOLE et en mairie de ROUILLY-SAINT-LOUP selon les mêmes modalités que pour le dossier de concertation visées précédemment,
- Un courrier postal à l'attention du Président de TROYES CHAMPAGNE METROPOLE, au 1, Place Robert Galley, 10000 TROYES,

Une réunion publique aura également lieu et pour laquelle il sera spécifiquement communiqué.

L'affichage de la présente délibération par la commune de ROUILLY-SAINT-LOUP et au siège de TROYES CHAMPAGNE METROPOLE ouvre la concertation.

Une information sera également mise en ligne sur le site internet de TROYES CHAMPAGNE METROPOLE.

La concertation se déroulera pendant toute la durée de la phase d'étude et un bilan sera tiré de cette phase de concertation, qui sera présenté au Conseil communautaire et qui sera joint au dossier d'enquête publique.

Cette concertation fera ensuite l'objet d'un bilan qui sera présenté au Conseil communautaire et qui sera joint au dossier d'enquête publique.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L. 103-2 et suivants, L. 300-6 et L.153-54 à L.153-59 ;

Vu la délibération n° 19/2023 du 29 juin 2023 portant révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de ROUILLY-SAINT-LOUP, approuvé le 10 juillet 2018 ;

Vu l'arrêté du Président de TROYES CHAMPAGNE METROPOLE du 11 décembre 2025, lançant la déclaration de projet emportant mise en compatibilité de PLU de ROUILLY-

SAINT-LOUP afin de permettre la construction du centre d'excellence, de vie et de performance de l'ESTAC ;

Vu la soumission du projet et de la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU à évaluation environnementale ;

Vu l'intérêt général du projet ;

Décision :

Au bénéfice de ces informations, il vous est proposé :

- **D'APPROUVER les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation préalable présentés ci-avant et fixés en application des articles L. 103-2 et L. 103-3 du Code de l'urbanisme,**
- **D'AUTORISER le Président à prendre toutes décisions utiles à l'exécution de la présente délibération,**
- **DE DIRE qu'un bilan de la concertation sera présenté au Conseil communautaire et sera joint au dossier soumis à enquête publique,**
- **DE DIRE que la présente délibération sera affichée au siège de TROYES CHAMPAGNE METROPOLE pendant un mois ainsi que dans la commune de ROUILLY-SAINT-LOUP et sur le site Internet de TROYES CHAMPAGNE METROPOLE pendant la même durée.**