

SAINTE-SAVINE

PUBLICATION : 12/01/79
APPROBATION : 21/08/79
MODIFICATION 1: 05/11/80
REVISION 1 : 14/10/86
MODIFICATION 2: 22/09/87
MODIF.SIMPL. 3 : 31/10/89
MODIFICATION 4: 26/09/97
MODIFICATION 5: 22/03/99
Révision Simpl.1 : 27/09/04
REVISION 2: 21/11/05
MODIFICATION 6: 01/02/10
Révision Simpl.2 : 27/06/12
MODIFICATION 7: 27/06/12

PLAN LOCAL D'URBANISME

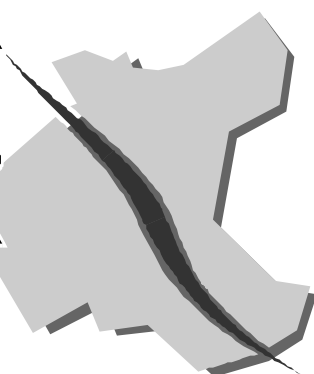
MODIFICATION N°7

Document 0 bis

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 - MODIFICATION N°6
- CHAPITRE 2 – REVISION SIMPLIFIEE N°2
- CHAPITRE 3 - MODIFICATION N°7

PREAMBULE

Le document 0 BIS a pour but de réunir les annexes au rapport de présentation établies lors des différentes modifications du dossier de P.L.U. intervenues après la révision n° 2.

Il constitue en quelque sorte la mémoire de l'évolution de l'utilisation et de l'occupation du sol du territoire communal.

Chaque chapitre correspond à une intervention du type révision simplifiée, modification, mise à jour ou mise en compatibilité.

Aucune évolution du document n'ayant eu lieu depuis la révision n° 2, la première procédure figurant dans ce document est la modification n°6.

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

PUBLICATION	12.01.79
APPROBATION	21.08.79
MODIFICATION N°1	05.11.80
REVISION N°1	14.10.86
MODIFICATION N°2	22.09.87
MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3	31.10.89
MODIFICATION N°4	26.09.97
MODIFICATION N°5	22.03.99
REVISION SIMPLIFIEE N°1	27.09.04
REVISION N°2	21.11.05
MODIFICATION N°6	01.02.10
REVISION SIMPLIFIEE N°2	27.06.12
MODIFICATION N°7	27.06.12

CHAPITRE 1

Modification n°6

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est un document évolutif qui peut être adapté lorsque le besoin s'en fait sentir.

Il apparaît aujourd'hui nécessaire de procéder à une adaptation du document afin de permettre à la commune de mieux gérer son développement.

Les adaptations proposées ne remettent pas en cause les options d'urbanisme du P.L.U. 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, elles ne portent pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable, n'ont pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole, 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.

LE PROJET DE RECONQUETE DU SECTEUR DIT DES DELAISSES DE LA ROCADE

Dans le cadre du Programme National de Rénovation Urbaine (P.N.R.U.), l'agglomération troyenne poursuit un projet de renouvellement urbain d'envergure sur le secteur de la Zone Franche Urbaine (Z.F.U.) de Chantereigne-Montvilliers située sur les villes de Troyes, de La Chapelle Saint-Luc, de Sainte-Savine et des Noës-près-Troyes.

L'objectif du programme sur ce quartier est d'allier le développement urbain et le développement économique, à travers des opérations de démolition/reconstruction de logements, des travaux de réhabilitation, des aménagements d'espaces publics, ainsi que la réalisation d'équipements. Est dans ce cadre programmé le **transfert du centre commercial** situé actuellement au nord-ouest du quartier, sur le secteur limitrophe dit des délaissés de la Rocade. Ce projet répond à un double enjeu, celui d'une libération de foncier pour la réalisation de nouveaux logements au cœur du quartier, et celui d'une reconquête urbaine des espaces compris entre le tracé de l'ancienne rocade et celui de l'actuelle Rocade Ouest déviée. Le projet envisagé vise non seulement la délocalisation du centre commercial existant, mais également l'implantation d'autres enseignes commerciales.

Le site se compose d'une dizaine d'hectares situés en continuité du tissu urbain existant, à proximité immédiate du réseau routier structurant de l'agglomération troyenne (Rocade Ouest, déviation de la RN60) et de l'autoroute A5. Il se répartit sur les deux finages communaux de La Chapelle-Saint-Luc au nord et de Sainte-Savine au sud.

L'espace concerné est actuellement classé au P.L.U. de Sainte-Savine en **zone 1AUZ**, zone urbanisable destinée principalement à l'accueil des activités économiques dans le cadre de la Zone Franche Urbaine. Située le long de la Rocade Ouest, cette zone entre dans le champ d'application de l'**article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme**, qui interdit les constructions et installations dans une bande de 100,00 mètres par rapport à l'axe de la Rocade Ouest. Ces dispositions ne s'appliquent toutefois pas lorsque les

règles relatives à ces zones sont justifiées et motivées notamment au regard des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de l'urbanisme et des paysages. Une **étude d'entrée de ville** a été réalisée dans ce sens en 2004. Les principes d'aménagement de cette étude ont été reportés dans le P.L.U. en terme de règlement graphique, d'orientations d'aménagement et de règlement écrit.

Aujourd'hui, le projet de transfert du centre commercial et de reconquête des délaissés de la Rocade dans le cadre du programme de rénovation urbaine conduisent à **revoir les principes d'aménagement** précédemment retenus. La réflexion engagée vise, dans ce sens, la prolongation urbaine du quartier Chantereigne sur le secteur des délaissés en faisant du boulevard Ouest (ancienne rocade) une artère structurante permettant de faire dialoguer les deux espaces.

Ces évolutions induisent une reprise de l'étude d'entrée de ville (ci-après annexée), ainsi qu'une adaptation du document d'urbanisme sur les points suivants.

LE REGLEMENT GRAPHIQUE (PLAN 1A)

Zone 1AUZ

Sur le plan du règlement graphique, plusieurs modifications sont apportées :

- le positionnement des **flèches d'accroche** aux voies existantes, indiquant les grands principes du maillage retenu, est modifié de manière à préciser les futurs accès à la zone depuis le boulevard Ouest pressenti comme axe de desserte structurant. Les flèches sont donc repositionnées aux points de connexion les plus pertinents pour une bonne irrigation des espaces. Ainsi, le plan est modifié de la façon suivante :
 - o l'accès central au nord de la zone est supprimé, la desserte structurante de la zone étant assurée par le boulevard Ouest requalifié en boulevard urbain, en remplacement de l'axe de desserte interne à la zone qui avait été précédemment envisagé.
 - o sur le territoire de Sainte-Savine, deux accès sont prévus depuis le boulevard Ouest : le premier face à l'avenue Jean Moulin à partir d'un nouveau giratoire à créer – cette accroche précédemment retenue et figurant déjà au plan est donc maintenue –, le second au sud de la zone, pour lequel une nouvelle flèche d'accroche est reportée.
 - o enfin, le principe d'une sortie directe sur le giratoire existant au sud de la zone est maintenu.
- la trame de **plantations à réaliser** délimitée le long de la Rocade Ouest afin de garantir un traitement paysager des abords de la zone, est supprimée. En effet, la liaison douce précédemment envisagée en bordure extérieure de la zone sera à réaliser plutôt le long du boulevard Ouest, dans le prolongement de la liaison douce existante le long de ce même boulevard au sud (en zone 1AUL), de façon à assurer la continuité des circulations piétonnes et cyclables. En outre, concernant le traitement paysager du futur front urbain le long de la Rocade Ouest, il est pressenti un aménagement paysager sous la forme d'un mur végétal de qualité plutôt que sous la forme de plantations. Cet aménagement permettra de favoriser une bonne insertion du futur secteur urbanisé dans le paysage d'entrée de ville.

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT (DOCUMENT 2)

Le secteur d'extension de la Zone Franche Urbaine (zone 1AUZ)

De la même façon que le plan du règlement graphique, l'orientation d'aménagement relative à la zone 1AUZ est adaptée en cohérence avec les nouveaux principes d'aménagement retenus dans le cadre du projet de reconquête commerciale des délaissés de la Rocade et de la reprise de l'étude d'entrée de ville.

En conséquence, les principes édictés sont modifiés de la manière suivante :

1. Le principe de création d'un axe structurant afin de desservir l'intérieur de la zone est rectifié comme suit « requalification du boulevard Ouest en tant qu'axe structurant ». La valorisation du boulevard existant comme axe de desserte principal permettant de faire le lien entre les espaces et de poursuivre la logique du maillage actuel est affirmée à travers ce principe.
2. Le principe d'accroche au réseau viaire existant afin d'assurer la continuité du maillage est maintenu, la principale entrée sur le site commercial étant envisagée à partir d'un nouveau giratoire à créer face à l'avenue Jean Moulin, de manière à créer une lisibilité directe pour l'accès aux commerces et à permettre le raccordement aux voies secondaires irriguant le quartier Chanteraigne.
3. Le principe de plantation accompagnée d'une liaison douce le long de la Rocade Ouest est modifié comme suit « principe d'aménagement paysager le long de la Rocade Ouest ». L'objectif est ici de garantir un traitement paysager de la bordure de la zone le long de l'infrastructure Rocade par la création d'un écran végétal transversal. La liaison douce précédemment envisagée est à maintenir, mais de manière plus propice le long du boulevard Ouest dans le prolongement de l'existant.
4. Un 4^e principe est introduit comme suit : « création d'une liaison douce le long du boulevard Ouest ». L'aménagement d'une liaison douce en accompagnement du boulevard vise à assurer la continuité des circulations piétonnes et cyclables, à partir des réalisations existantes ou projetées, et ce depuis les espaces de sports, de loisirs et d'éducation de Sainte-Savine au sud (La Noue Lutel, lycée Edouard Herriot) jusqu'aux espaces récréatifs de La Chapelle-Saint-Luc au nord (parc des Prés de Lyon, piscine et complexe sportif).

LE REGLEMENT (DOCUMENT 3)

Le règlement de la zone 1AUZ

Pour répondre aux nouvelles orientations de développement commercial envisagées pour le secteur des délaissés de la Rocade, le règlement de la zone 1AUZ est modifié de manière ponctuelle sur certaines de ses dispositions. En cohérence avec les composantes urbaines, architecturales et paysagères pouvant être attendues sur un tel projet de développement commercial, les prescriptions relatives aux occupations du sol autorisées, aux accès et voiries, aux implantations des constructions, à leur hauteur et aspect extérieur, ainsi qu'au stationnement et aux plantations, sont adaptées.

- **Article 1 (Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits) :**

La disposition interdisant les activités économiques répertoriées dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles utiles à la vie de la zone (ex : chaufferie d'immeuble, pressing...) est supprimée. Cette disposition pourrait effectivement s'avérer contraignante au regard du projet d'implanter dans la zone une station-service, construction répertoriée dans la nomenclature des installations classées.

La disposition relative aux dépôts de déchets est complétée de manière à exiger un recueil des déchets dans un espace ou un local conçu pour limiter les atteintes à la qualité de l'environnement. Il s'agit ici de porter une attention particulière à l'aspect et au traitement paysager de la zone y compris pour des occupations du sol à caractère technique ou accessoire.

La disposition interdisant les étangs est supprimée. En effet, dans le cadre du projet d'urbanisation, la réalisation d'aménagements spécifiques relatifs à la gestion des eaux pluviales (bassins,...) pourrait être nécessaire. Il convient donc de permettre la réalisation de tels aménagements.

- **Article 2 (Types d'occupation et d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières) :**

La disposition exigeant que les constructions, pour pouvoir être réalisées, s'insèrent dans une opération d'aménagement est supprimée. En effet, à l'heure actuelle aucune certitude n'est encore établie quant aux modalités d'urbanisation de la zone.

- **Article 3 (accès et voirie)**

La disposition exigeant que les lots d'une opération d'aménagement prennent obligatoirement accès sur la voirie interne est supprimée. Dans le cadre de l'aménagement de la zone, il est effectivement possible que certains bâtiments nécessitent un accès direct sur le boulevard Ouest.

La disposition exigeant, en cas de création de voie nouvelle, une emprise minimum de 15,00 mètres pour la voie et une emprise maximale de 6,50 mètres pour la bande de roulement est supprimée. Cette disposition, dont l'objet était de répondre aux exigences d'une desserte interne structurante, n'apparaît plus en adéquation avec le profil des voiries envisagées dans la zone, qui sont des voies secondaires dédiées aux accès, au stationnement et aux livraisons.

Une disposition exigeant la continuité des liaisons douces est introduite. A travers cette disposition, il s'agit de faciliter les déplacements des piétons et cyclistes dans la zone, de favoriser leur sécurité.

- **Article 6 (implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques)**

Les dispositions exigeant une implantation à au moins 5,00 mètres de l'alignement des voies et à au moins 15,00 mètres de l'emprise de la Rocade Ouest sont supprimées.

En outre, une disposition demandant une implantation des constructions soit à l'alignement des voies, soit en retrait par rapport à celui-ci est introduite.

Enfin, des dispositions demandant une implantation des constructions à au moins 5,00 mètres de l'emprise de la Rocade Ouest et au moins 10,00 mètres des emprises ferroviaires sont également introduites.

Ces mesures visent, d'une manière générale, à assouplir la réglementation de l'article 6 afin de permettre des implantations de bâtis commerciaux plus rapprochées des accès en cœur de zone, tout en maintenant un recul suffisant par rapport aux infrastructures structurantes que sont la Rocade Ouest et la voie ferrée Châlons-en-Champagne/Sens. L'insertion d'une disposition imposant un retrait par rapport aux emprises ferroviaires vise plus spécifiquement à prendre en compte une servitude d'utilité publique liée à la présence de la voie ferrée.

- **Article 10 (hauteur maximale des constructions)**

Cet article est modifié de manière à autoriser des hauteurs maximales de 14,00 mètres au sommet des constructions, et non plus 9,00 mètres.

Cette mesure vise à permettre des hauteurs de bâtis commerciaux intégrant les éléments de structures nécessaires et répondant aux exigences architecturales des volumes projetés sur l'ensemble de la zone, dont le niveau du sol naturel varie actuellement de plusieurs mètres du nord au sud.

- **Article 11 (aspect extérieur)**

L'ensemble des dispositions de cet article est supprimé à l'exception de celle relative aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En outre, la disposition suivante est introduite : « Les constructions ne doivent pas, de par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, 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 ».

Ces évolutions visent à assouplir sensiblement la réglementation de l'article 11, de manière à permettre une bonne insertion du bâti dans l'environnement tout en laissant une certaine souplesse aux constructions en terme de traitement architectural et paysager.

- **Article 12 (stationnement)**

La mention renvoyant à l'annexe stationnement du règlement est supprimée.

De plus, une disposition précisant que pour les établissements commerciaux il est exigé au moins 4 places de stationnement pour 100 mètres carrés de surface hors œuvre nette, est introduite.

En outre, une disposition précisant que toute construction nouvelle, à l'exception des constructions à usage d'habitation individuelle, devra prévoir un local ou un espace

réservé au stationnement des deux roues, est également introduite (le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins).

Ces évolutions en matière de réglementation du stationnement pour la zone visent à garantir un nombre suffisant de places de stationnement eu égard à l'importance du projet à et sa localisation, ainsi qu'à prévoir des espaces diversifiés en matière d'accueil du public, notamment pour les deux-roues.

- **Article 13 (espaces libres et plantations)**

La disposition exigeant que 10 % au minimum de la superficie des terrains soient aménagés en espaces verts est complétée de manière à ce que ces 10% puissent également correspondre à des espaces perméables paysagers.

L'objectif est ici de prendre en compte dans l'aménagement des espaces verts l'ensemble des surfaces paysagées qui participent à la qualité de l'opération et à son intégration dans le site. Ces surfaces ne doivent pas comprendre les espaces imperméabilisés dont l'emprise doit rester la plus limitée possible dans une approche de préservation des qualités des espaces et de limitation des impacts sur l'environnement.

La disposition demandant que les aires de stationnement comportent un arbre de haute tige pour 4 places est supprimée. Cette disposition n'apparaît pas nécessaire au vu de l'exigence d'un accompagnement des aires de stationnement par un aménagement végétal, dont la conception peut être différente d'une plantation régulière et banalisée d'arbres de haute tige.

La disposition exigeant que les plantations à réaliser le long de la Rcade Ouest soient composées d'une haie arbustive et arborée est remplacée par une nouvelle disposition exigeant que, le long de cet axe, un aménagement paysager soit réalisé.

Là encore, il apparaît plus opportun de demander à ce qu'un aménagement paysager soit réalisé le long de la Rcade Ouest, de manière à garantir un traitement végétal traversant capable d'accompagner le parcours de l'axe à l'arrière des bâtis projetés.

Modifications particulières

La présente procédure de modification est aussi l'occasion d'adapter ou de compléter certaines des dispositions du règlement, qui, à l'usage, se révèlent inadéquates ou insuffisantes. Les modifications particulières suivantes sont donc apportées au règlement.

Dans toutes les zones

- **Article 11** : en matière d'aspect des matériaux et couleurs, les prescriptions relatives aux toitures sont complétées sur deux points :
 - o d'une part, pour ne pas s'opposer à l'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques, dans l'objectif de permettre le développement de l'utilisation des énergies renouvelables sur la commune ;
 - o d'autre part, en introduisant une règle interdisant les toitures utilisant des tuiles de formes inadaptées au contexte local (exemple : tuile canal...), afin de préserver les spécificités du tissu savinien et l'identité locale.

Zone UB

- **Article 10** : en matière de hauteur, une rectification est apportée à la formulation de la règle qui s'applique à l'ensemble des constructions qu'elles comportent ou non d'étage.

Zone 1AUY

- **Article 10** : les règles édictées en matière de hauteur des constructions sont modifiées pour permettre, sur la partie nord uniquement de la zone 1AUY, des hauteurs plus élevées répondant aux besoins de certaines activités destinées à être accueillies plus particulièrement sur le parc du Grand Troyes. Les hauteurs maximales sont ainsi portées à 15 mètres dans les espaces situées entre la RD660 (ex RN60) et la voie ferrée Troyes-Sens. Cette modification ne remet pas en cause les principes édictés dans le cadre des réflexions issues des études d'entrée de ville dont l'objet était de créer un échelonnement dans les hauteurs perçues depuis les voies d'entrée. Ainsi, la limitation à 9 mètres des bâtis dans une bande de 50 mètres le long de la RD661 (ex RN2060), puis à 12 mètres au-delà de cette bande, est maintenue comme précédemment au regard des objectifs d'intégration paysagère retenus.
- **Article 11** : une rectification est apportée à la formulation de la règle demandant à ce que la pente des toitures soit comprise entre 15 et 25 degrés, de manière à exclure le cas des toitures terrasses pour l'application de cette règle.

Modifications d'ordre général

La procédure de modification engagée par la commune est aussi l'occasion de mettre à jour le règlement du P.L.U. pour tenir compte des évolutions législatives et réglementaires et notamment de la réforme des autorisations d'urbanisme entrée en vigueur le 1^{er} octobre 2007. Ainsi, les modifications suivantes sont apportées :

- **dispositions générales et annexes** : mise à jour des rappels (champ d'application des autorisations d'urbanisme), actualisation des annexes code de l'urbanisme, espaces boisés, définitions.
- **articles 1 et 2** : les intitulés des paragraphes sont supprimés afin d'éviter toute référence à un régime d'autorisation ou de procédure qui ne serait plus identifié par le code de l'urbanisme depuis la réforme. Cette modification est sans incidence sur les types d'occupation et d'utilisation du sol interdits ou soumis à conditions particulières tels qu'ils ont été définis pour chaque zone dans le cadre de la révision n°2 du P.L.U.
- dans cette même optique, les règles d'ordre général relatives aux **démolitions** et figurant à l'article 2 des règlements de zone concernés sont supprimées, les dispositions générales rappelant les dispositions du code de l'urbanisme applicables en la matière.

LES ANNEXES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE (PLAN 2 ET DOCUMENT 4)

La procédure de modification est l'occasion de mettre à jour les servitudes d'utilité publique qui s'appliquent sur le territoire communal.

La **servitude PT1** (relative aux transmissions radioélectriques concernant la protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques) relative au **centre de Montgueux**, instituée par décret du 20 février 1975, a été abrogée par décret du 24 août 2005. En conséquence, le plan n°2 sur lequel sont reportées les servitudes d'utilité publique et le document 4 « liste des servitudes d'utilité publique » sont modifiés de façon à supprimer cette servitude.

En matière de **servitude AC1** (relative à la protection des monuments historiques), le P.L.U. est modifié pour intégrer l'inscription au titre des monuments historiques de l'ancien hôtel de ville de Sainte-Savine par arrêté du 30 octobre 2007. Le plan n°2 et le document 4 sont modifiés en conséquence.

IMPACT DE CES MODIFICATIONS

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

En matière d'urbanisme et de paysage, la reprise de l'étude d'entrée de ville précédemment réalisée vise à répondre aux exigences du projet de reconquête des délaissés de la Rocade en terme de structuration des espaces, de connexion des tissus et d'intégration des constructions dans le site. Les impératifs routiers, les questions de sécurité et de nuisances ont été pris en compte, de même que les questions architecturales, paysagères et de qualité environnementale.

ANNEXE : ETUDE D'ENTREE DE VILLE

**La
Chapelle-
Saint-Luc**

**Sainte-
Savine**

Etude urbaine et paysagère

Octobre 2009

L.111.1-4

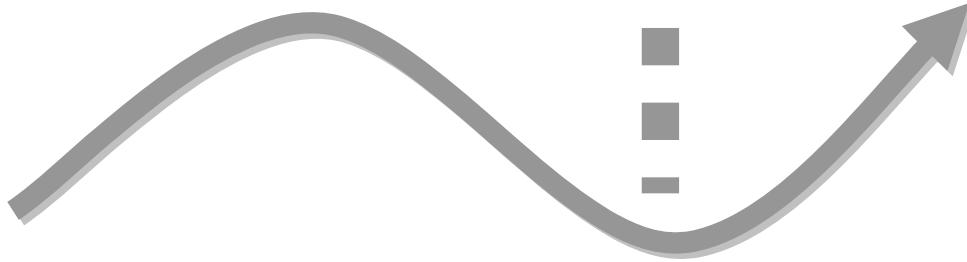


TABLE DES MATIERES

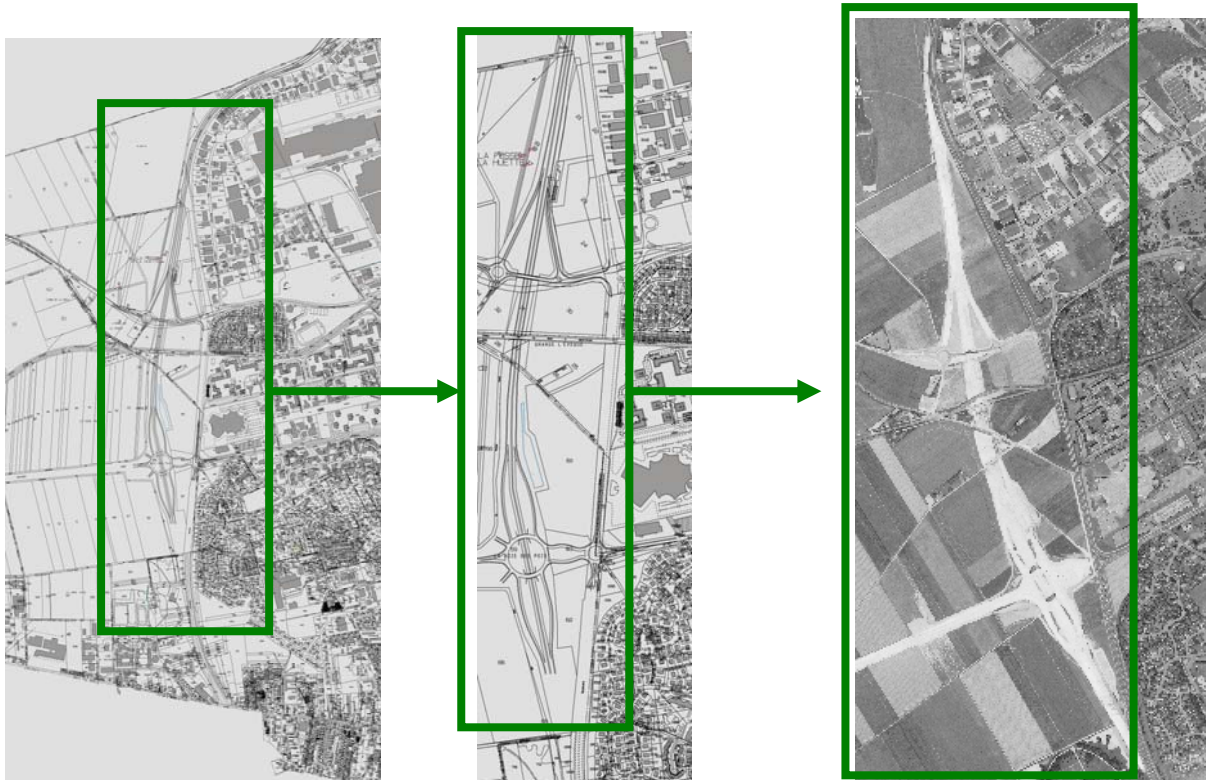
<i>L'article L.111.1-4 du code de l'urbanisme</i>	2
<i>Localisation et problématique globale</i>	3
Localisation et problématique de l'étude	3
Les enjeux du secteur d'urbanisation future	4
<i>Diagnostic et enjeux paysagers</i>	5
Du grand paysage au front urbain	5
La problématique routière	8
Le tissu et ses caractéristiques	9
<i>Orientations et parti d'aménagement</i>	11
<i>L'étude urbaine et paysagère et l'article L.111.1-4 du code de l'urbanisme</i>	17
Les qualités urbaines et paysagères	17
Les qualités architecturales	18
La sécurité des usagers et des riverains	18
Les nuisances environnementales	19
Points de conformité et traduction réglementaire	19
Les nuisances visuelles.....	19
Les nuisances sonores	20
Les nuisances environnementales	20
Sécurité routière	20
Urbanisme et paysage.....	21
Qualité architecturale	21
<i>Conclusion</i>	22

L'article L.111.1-4 du code de l'urbanisme

Le présent rapport rend compte d'une étude conduite dans le cadre de l'article L.111.1-4 du code de l'urbanisme. Il vient en complément d'un projet urbain généré par l'extension de la zone franche urbaine (ZFU) sur les communes de La Chapelle Saint-Luc et Sainte-Savine. De ce point de vue les communes concernées ont souhaité conduire une étude urbaine à même de répondre aux différentes interrogations posées par l'article du code de l'urbanisme afin de justifier et motiver leur projet d'urbanisation.

Cette étude répond à l'application de l'article 52 de la loi du 02 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement devenu l'article L111.1-4 du code de l'urbanisme dit « amendement Dupont ». Il concerne une section de la rocade de contournement sise sur les communes précédemment citées. L'article de loi a pour effet de rendre conditionnelle la levée de l'inconstructibilité sur une bande de 100 mètres de part et d'autre des routes express et des déviations au sens du code de la route et de 75 mètres le long des voies classées à grande circulation.

L'objet de cette étude est de rendre compte des modalités selon lesquelles ont été intégrées les préoccupations relatives aux questions des qualités architecturales paysagères et urbaines sur la zone en question, à la sécurité des usagers et des riverains, aux nuisances autant sonores que visuelles ou environnementales et cela telles que la loi les préconise. Cette étude intègre les recommandations du schéma directeur de la région troyenne et les données de la charte des entrées de villes de l'agglomération.

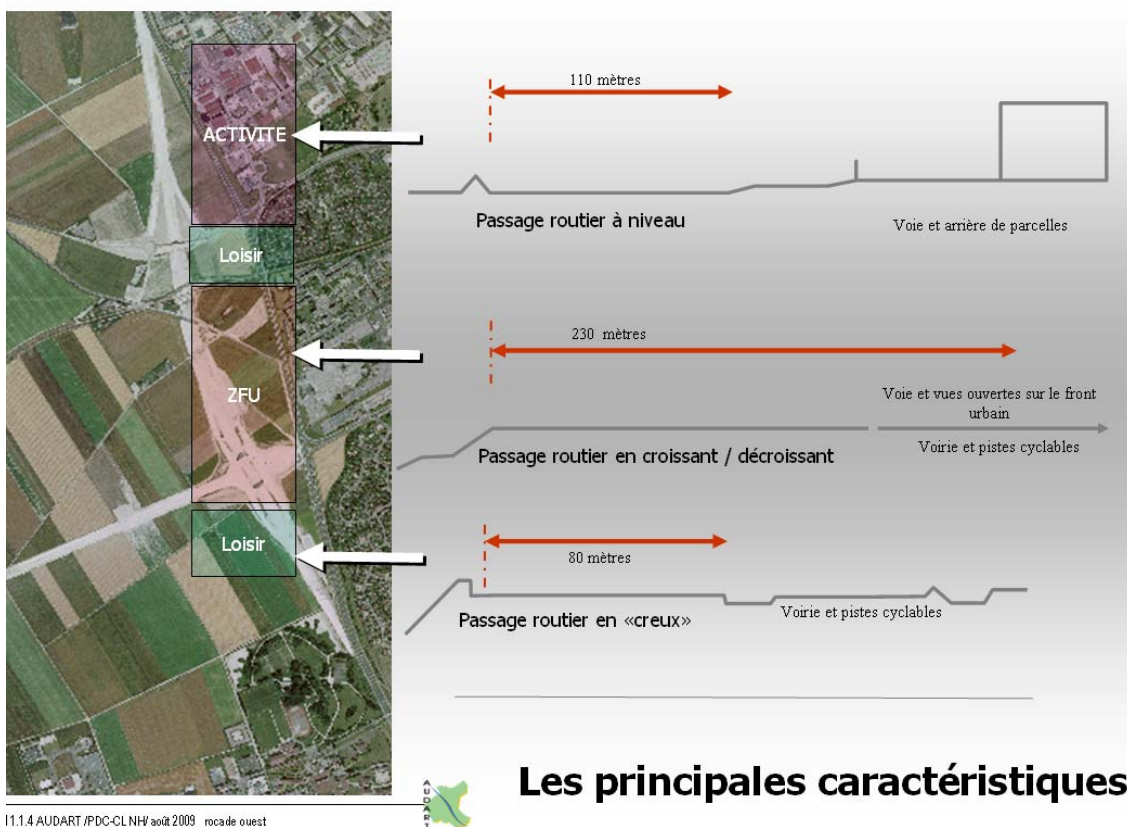


AUDART -

Localisation et problématique globale

Localisation et problématique de l'étude

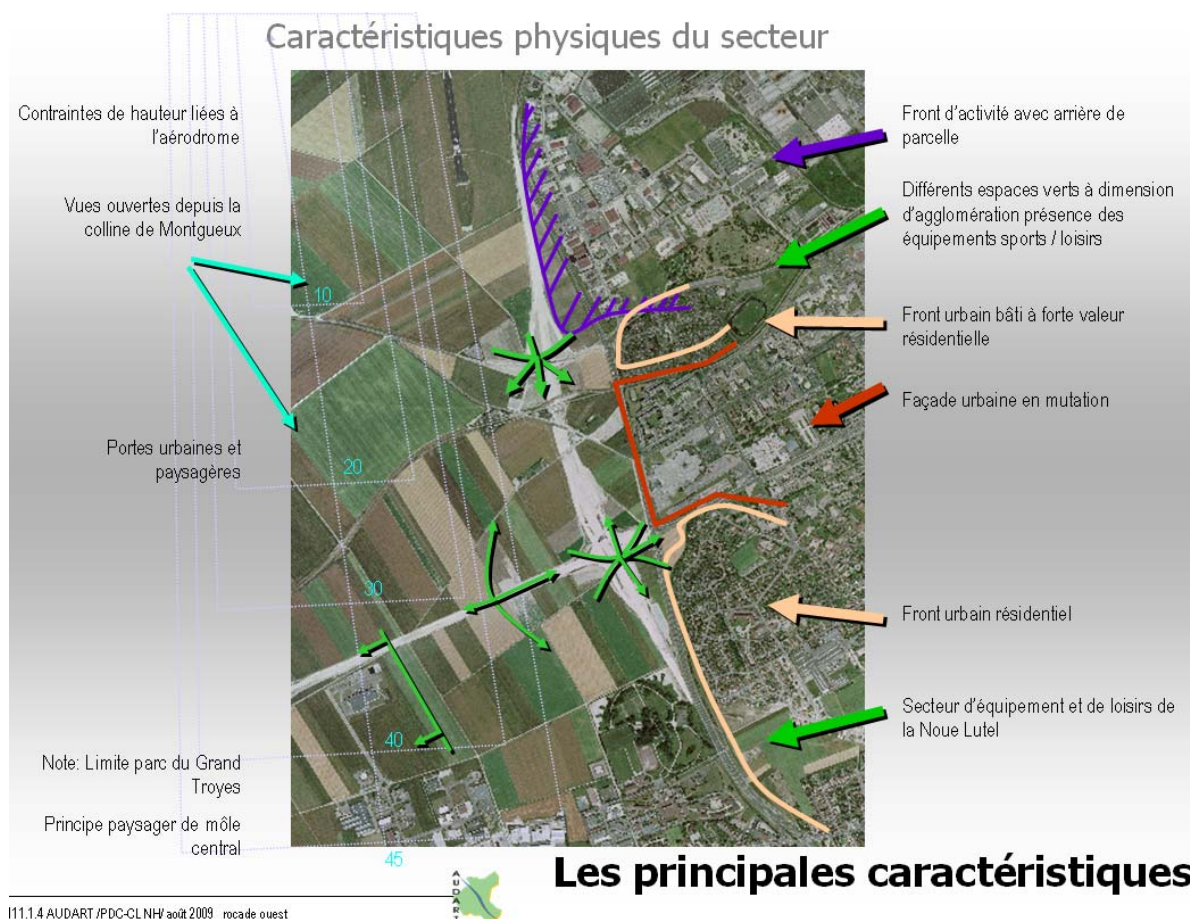
Le secteur d'étude se situe le long d'une portion de la rocade ouest de contournement de l'agglomération troyenne. Il présente sous certains aspects des caractéristiques d'entrée de ville même si en réalité il termine l'axe de la rd 660 (rn 60) et rd 661 (rn2060) qui lui constitue la réelle porte de l'agglomération. Sans réduire l'importance de cet espace, il convient de le considérer à sa réelle échelle d'enjeu c'est-à-dire à l'échelle du front urbain et de ses mutations. Il correspond à ce qui est communément appelé les « délaissés » de la rocade. Cette portion routière traverse en partie les finages des communes de la Chapelle-Saint-Luc et de Sainte-Savine , longe la partie agglomérée. La volonté des communes quant à la levée de l'*in*-constructibilité est principalement motivée par l'extension de la Zone Franche Urbaine (ZFU). Il s'agit de ne pas ignorer cette portion de finage dans les stratégies et volontés communales en matière urbaine. Les souhaits communaux sont fermement affirmés en ce qui concerne la qualité urbaine du site et des paysages, la continuité du tissu, l'insertion des futurs équipements routiers ou commerciaux dans la trame urbaine existante. De ce point de vue, les attentes communales sont d'organiser la façade urbaine, de continuer la ville, de gérer le front urbain. Ces préoccupations légitimes rejoignent les attentes de la communauté de l'agglomération troyenne qui elle souhaite voir intégrer, suivant un principe de continuité du tissu existant, ces espaces urbains dits de «délaissés».



11.1.4 AUDART /PDC-CLNH/ août 2009 rocade ouest

Les principales caractéristiques

Le secteur d'étude présente une problématique urbaine assez conventionnelle d'accroche et de continuité du tissu, de front urbain et de circulation. Sur le plan paysager les spécificités sont portées par une découverte autant frontale que plongeante de la ville et de sa façade. Les voies d'accès et de dessertes sont frontales pour la portion déviation de la route départementale 661 (rn 2060) comme pour la départementale 660 (rn 60) même si cette dernière à la particularité d'offrir, en sus, des vues plongeantes. La découverte du secteur est en revanche latérale quand les usagers circulent sur la rocade. Notons que le passage est parfois à niveau, parfois en décaissé, ce qui, sur le plan des nuisances, présente un avantage non négligeable.



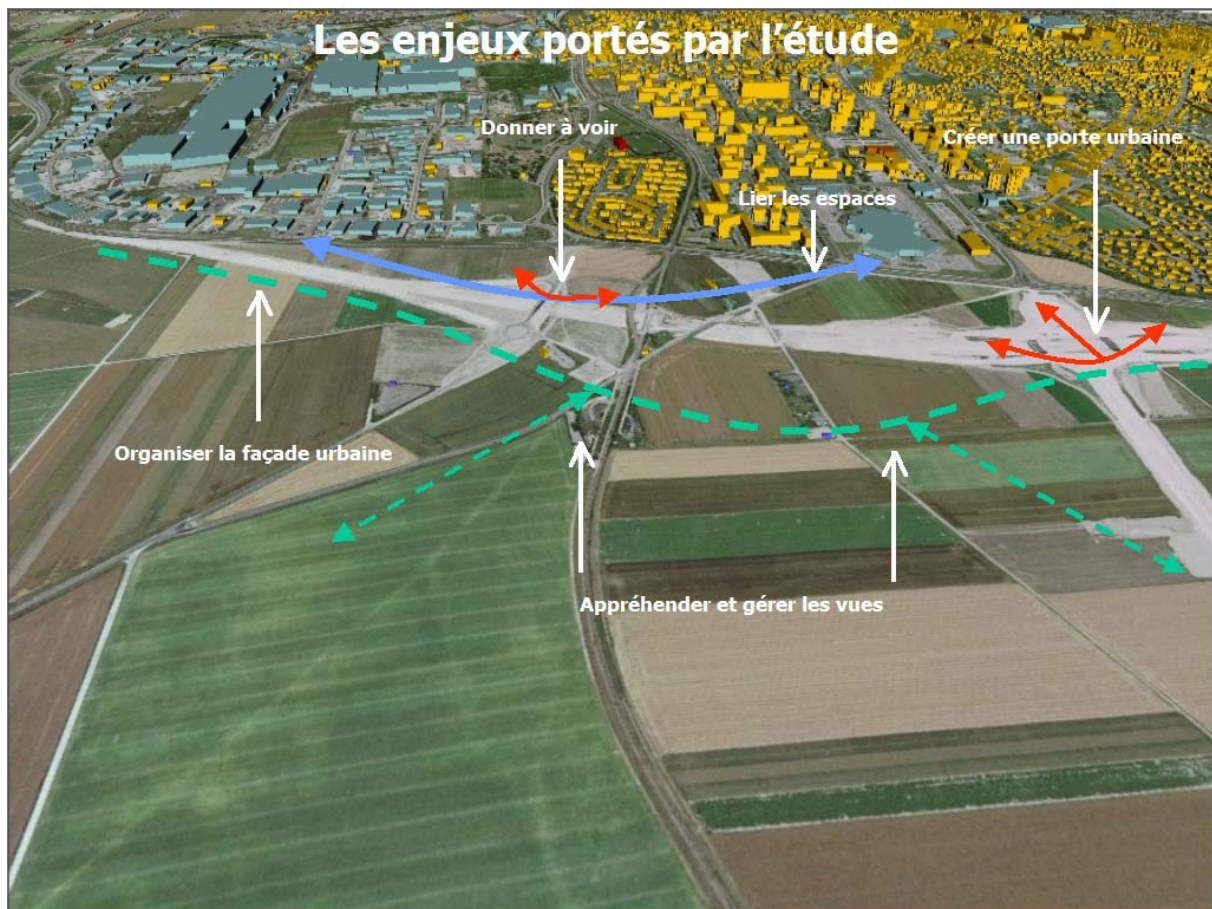
Les enjeux du secteur d'urbanisation future

D'une façon générale, et avant de détailler les points mis en évidence par l'étude, les enjeux liés à la levée de l'*in*-constructibilité du secteur peuvent être précisés de la façon suivante.

Il s'agit de gérer le front urbain et les vues ouvertes, d'assurer la continuité du tissu en terme d'accroches, de formes et de qualité urbaine, d'anticiper les problèmes de flux que peut générer l'extension de la zone franche urbaine en sus des zones périphériques existantes.

Si l'on examine la carte de destination générale des sols du schéma directeur de la région troyenne, l'on s'aperçoit que la zone d'étude comprend deux espaces dont la vocation de loisir

est reconnue. Leur emprise est non négligeable en terme de surface. Les deux ensembles constitués enserrment l'espace dévolu à l'extension de la Zone Franche urbaine.



Diagnostic et enjeux paysagers

Du grand paysage au front urbain

Le grand paysage du secteur d'étude présente différentes caractéristiques remarquables. En tout premier lieu il semble indispensable de reconnaître que celui-ci articule trois ensembles spécifiques. Le paysage ouvert de la vallée de Seine, qui s'étire d'est en ouest ; la fin du vallonnement de la colline de Montgueux qui ferme l'espace ; le masque urbain fait de points hauts et de trouées, d'angles fermés et d'ouvertures. Trois ensembles de bâtis sont présents. Il s'agit d'une trame pavillonnaire, d'un tissu d'immeubles collectifs et d'un bâti d'activités commerciales, artisanales, de petites industries.



1



2



3



4

Sur un plan plus technique, le rythme paysager est assez régulier. Les espaces sont facilement identifiables et les contrastes de formes et de couleurs en nombre suffisant dynamisent la perception. Les points hauts ne sont pas constitués par des éléments patrimoniaux, comme un clocher, une église, mais par le bâti collectif et les attributs des zones d'activités (cheminée, velum, etc. - cf. photo 1). De ce fait, la qualité de l'espace peut être toute relative. Sur le plan de l'approche et des découvertes, différents points ponctuent les parcours. En premier lieu, il convient de reconnaître que la configuration topographique soutenue par les voies d'accès et dessertes crée deux portes paysagères. La première se situe sur l'axe de la rd 660. Elle ne constitue pas l'entrée de ville à proprement parler mais la déroule, en constitue l'épaisseur. Elle fait front à l'artère urbaine constituée par le boulevard Sarail. Il s'agit d'une porte ouverte qui permet une découverte autant en façade qu'en point de vue traversant (cf. photo 3). La seconde se développe le long de l'axe de la route départementale 661, du franchissement de la rocade de contournement (cf. photo 2).

Les panoramas constitués laissent apparaître une façade urbaine dense et régulière, peu ouverte. Seuls les axes urbains permettent une vue à l'intérieur du tissu, la découverte réelle de la façade. Cette dernière se constitue, d'est en ouest, de quatre séquences. La première correspond à un tissu pavillonnaire dont seuls les vélums sont perceptibles. Le caractère pavillonnaire du tissu apparaît sans ambiguïté (cf. photo 4). En se déplaçant vers l'ouest le second ensemble qui apparaît est le tissu d'immeubles collectifs quelque peu diversifié par la présence d'un centre commercial, de petites unités d'activités (cf. photo 2).

Les voies de dessertes internes constituent des ruptures remarquables dans le tissu. Succède, à cet ensemble, un second tissu à caractère pavillonnaire protégé des autres ensembles par un merlon planté. Aucune voie en façade ne dessert cet îlot. Après le franchissement d'une des deux voies principales, le front urbain est constitué d'un tissu dense d'activité. Il s'agit de la façade de la zone d'activité dite de « la Chapelle Saint-Luc ». Les hauteurs de bâtis varient en fonction du tissu et dynamisent le rythme paysager urbain.

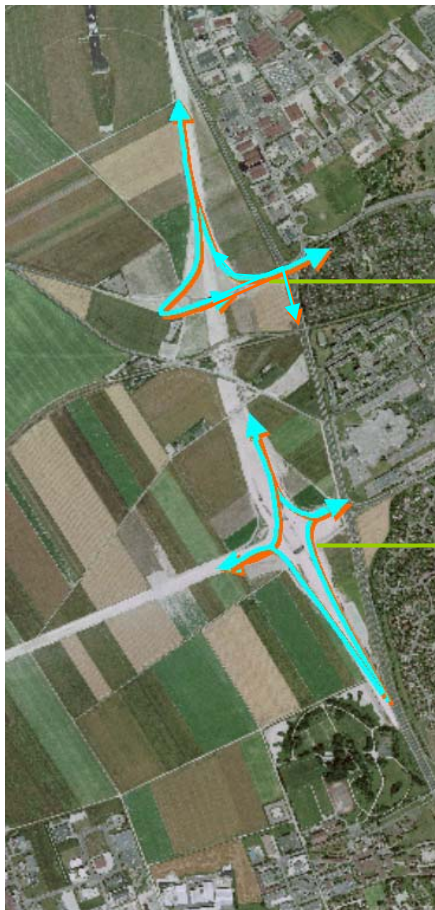


A l'échelle de la rocade de contournement les dynamiques de perception semblent assez identiques sur le plan des portes urbaines, des vues ouvertes ou fermées. En revanche si l'on emprunte la rocade force est de constater que la façade urbaine apparaît puis, disparaît en fonction des mouvements topographiques que dessine la voie et les talutage de chaussée. Cette situation a pour effet de rythmer la découverte du front urbain. Les portes constituées s'imposent comme les vrais points d'articulation. A propos des dysfonctionnements paysagers deux points, à proximité du secteur d'étude, sont à souligner. Ceux-ci sont constitués par la déchetterie et le dépôt de matériaux d'une société spécialisée dans la réalisation des routes et autoroutes. Sur zone la présence d'une ligne à très haute tension nuit à la qualité du site, à son équilibre paysager. En ce qui concerne les trames végétales, seule une prise de recul permet d'en appréhender les continuités. A une plus grande échelle, il convient, en effet, de reconnaître que cette portion s'insère entre les diffus cordons boisés des vallées (vallée de Seine/ vallée des Viennes) et leurs boisements urbains résiduels. Cette réalité ne s'impose pas d'un point de vue visuel, panoramique par exemple (sauf depuis les hauteurs de Montgueux), mais si l'on emprunte le parcours routier cette dimension s'impose. Elle est renforcée par la présence de boisements résiduels le long des axes, d'espaces privés arborés. Cette présence remarquable d'un cordon boisé est aussi soulignée par le contraste entre les espaces ouverts de la plaine champenoise eux-mêmes fermés par le vallonnement de la colline de Montgueux.

A ces différents égards les enjeux paysagers auxquels l'étude répond sont ceux de la continuité de la façade urbaine, de l'accompagnement des vues en trouées, du renforcement du rythme paysager dessiné par les formes du bâti, de soutien du front végétal. Le parti d'aménagement n'ignore pas les orientations ouvertes par l'aménagement du Parc du Grand Troyes dont les principes paysagers soutiennent une ligne végétale accompagné d'un mouvement de terrain végétalisé.

La problématique routière

Sur le plan des déplacements, de la circulation et des flux en général, la zone d'étude présente différentes particularités qu'il semble bien difficile d'ignorer ou de refuser. En tout premier lieu, il est à établir que la problématique des flux s'impose à l'échelle communautaire car la zone articule des flux en provenance de l'autoroute A5 via la déviation de la RN 60-2060 en direction de la route nationale 19 (axe Troyes / Paris) entre autres. Suivant un second point, il semble tout aussi nécessaire de reconnaître que les zones d'activités jouxtant le secteur étudié génèrent un trafic important. Enfin, il est à noter que les principes d'accroche et de décharge sur l'axe de la rocade induisent aussi un trafic non négligeable en terme de flux de transit car les accès et les sorties sont géographiquement répartis. Il n'est pas possible de sortir de la rocade dans le sens Troyes Paris à la hauteur du rd 660 comme il n'est pas possible d'entrer sur la rocade dans le sens Troyes autoroute A5 ou Dijon à la hauteur du rd 660. Sur un autre plan la question des liaisons s'impose aussi comme une ouverture à la réflexion urbaine puisque le quartier de Hamelet de Sainte-Savine profite des « délaissés » de la rocade pour être désenclavé.



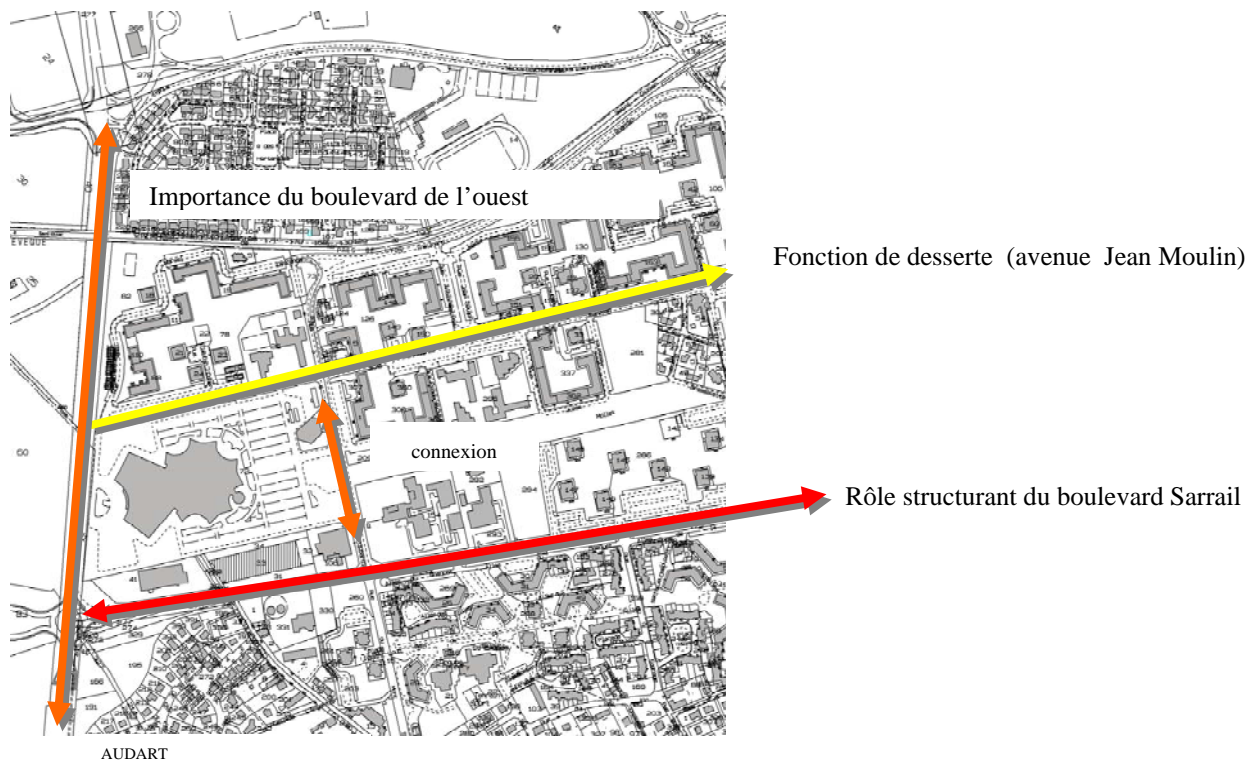
Principe d'accroche et de desserte – rocade-ouest

Entrées et sorties unilatérales

Entrées et sorties bilatérales

A l'échelle urbaine et en lien avec les questions du tissu et des réseaux urbains, l'axe du Général Sarail, l'avenue Jean Moulin jouent des rôles importants. Il en est de même pour la voie desservant la zone d'activité de la Chapelle-Saint-Luc et plus largement ce grand secteur artisanal, industriel et commercial de l'agglomération. Si nous examinons la configuration des axes nous pouvons convenir que le boulevard Sarraïl joue un rôle structurant à l'échelle

communale. Il dessert les grands ensembles de logement, guide l'accès sur le centre ville, permet l'accès à la ville centre de l'agglomération d'une façon relativement fluide. L'avenue Jean Moulin de nature quelque peu différente en terme d'emprise, permet une desserte du quartier Chantereigne, qu'elle délimite par ailleurs. Elle se présente comme un axe structurant à l'échelle du quartier, de l'ensemble urbain constitué par les ensembles de logements collectifs, le centre commercial qui intègre une grande enseigne. En cela, et vis à vis des projets en cours ces deux axes peuvent être appréhendés comme des éléments complémentaires, capables de répondre aux contraintes induites par l'extension de la Zone Franche Urbaine, à la requalification du quartier Chantereigne dans le cadre du Programme de Renouvellement Urbain et aux projets développés.



A ces différents égards une des questions posées par le diagnostic et à considérer avec attention, est celle de l'organisation des flux de transit, des circulations d'échanges entre les axes et les ensembles urbains, la ville et les unités structurantes de l'ensemble communautaire.

Le tissu et ses caractéristiques

Si, dans l'absolu, l'application de l'article L.111.1-4 du code de l'urbanisme ne concerne que les cent mètres en bordure de voie, dans la réalité, il apparaît clairement qu'une étude urbaine ayant pour intention de lever l'*in*-constructibilité doit prendre appui sur le tissu urbain, ses grandes caractéristiques. Ici, et à propos de l'étude dont ce rapport rend compte, les attentes qualitatives se complètent de l'enjeu urbain porté par l'extension de la Zone Franche Urbaine - Programme de Renouvellement Urbain, la mise en liaison des entités et unités urbaines constituées. Une analyse rapide du tissu permet de mettre en évidence que la zone d'extension

urbaine prend appui sur deux des trois types de tissu urbain précédemment identifiés à savoir : un tissu d'activité pour la portion ouest, un tissu de logement collectif et de commerce pour la portion centrale. Les deux autres secteurs (façade est et intermédiaire entre la partie centrale et le front ouest) font face à un tissu de pavillonnaire fermé, non perméable. De plus, ces deux zones sont identifiées et définies au schéma directeur de la région troyenne comme des zones à vocation paysagère, d'équipements à caractère sportif ou de loisirs. A ces différents égards, la levée de l'*in*-constructibilité peut ignorer ces deux espaces ou les intégrer dans la démarche d'ensemble afin d'améliorer la recherche de qualité urbaine. L'analyse du tissu urbain et en particulier de la trame verte communale permet, de ce point de vue, d'identifier différents éléments de réponse. La commune de la Chapelle-Saint-Luc possède, entre autres points spécifiques, un urbanisme végétal fait de parcs paysagers dont l'un se situe à proximité des espaces en cours de mutation. Sur le même plan, il est à noter qu'un ensemble de liaisons « vertes » est présent et trouve ses connexions en bordure du site d'étude. La présence des espaces verts privés d'intérêt collectif, c'est-à-dire paysager est aussi une des particularités du lieu. Sur ce point et pour parfaire l'ensemble, le tissu d'habitat collectif n'est pas à ignorer car les espaces publics dévolus aux plantations et aux équipements qualitatifs permettent d'envisager une continuité des possibilités de traitement paysager.

Si l'on résume les données mises en avant par le diagnostic urbain et paysager, les attentes communales en terme de qualité et de continuité des espaces, nous pouvons convenir que le pari d'aménagement à retenir devra permettre :

- une continuité des trames vertes, une organisation des dessertes de façon à assurer la continuité du tissu urbain par les axes Jean Moulin et Sarraill en appui du boulevard de l'Ouest,
- une réduction des nuisances induites par le trafic de transit difficilement réductible eu égard aux ensembles urbains qui jouxtent la zone.

Sur le plan purement paysager, les orientations à retenir sont :

- l'organisation d'une façade urbaine capable d'assurer les continuités d'ambiances,
- de retranscrire l'esprit du lieu fait de cordon boisé et d'espace ouvert, de front urbain et de vue en fenêtres ouvertes.

Orientations et parti d'aménagement

A la lumière des différents enjeux et à partir des réalités en place, les orientations retenues tendent à servir les exigences premières de continuité du tissu urbain, de gestion des accès et des dessertes, d'amélioration des qualités urbaines et paysagères. Les choix et orientations retenus conduisent à énoncer un ensemble de règles communes.

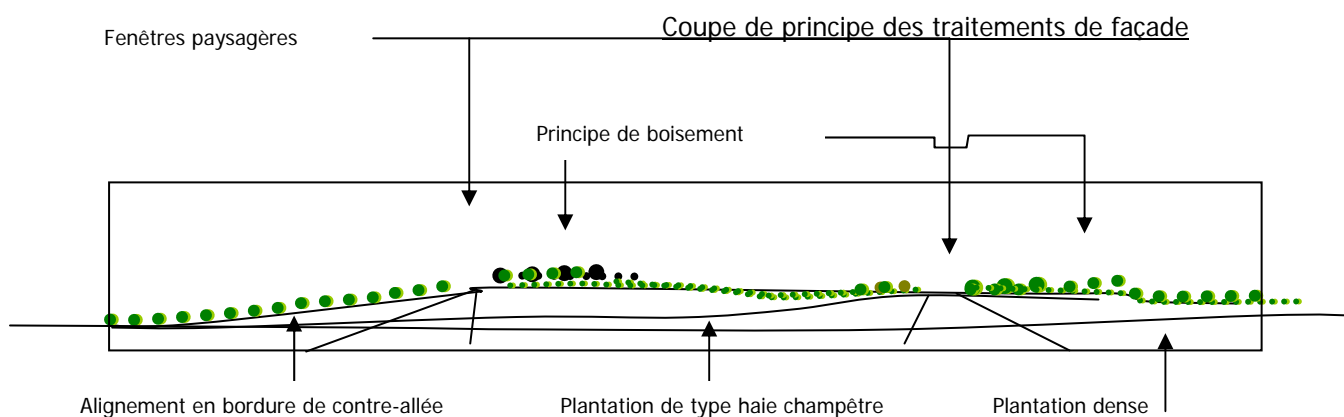
Il s'agit entre autres de :

- la création d'un ensemble de masques végétaux aux densités et aux natures de boisement changeantes afin de retranscrire un effet de cordon et de masse boisée résiduelle ;
- la mise en place d'un principe d'accroche et de desserte renforçant le rôle de l'avenue Jean Moulin, du boulevard Sarrail en prenant appui sur le boulevard de l'Ouest;
- du développement des principes de circulations douces et de liaisonnement entre les espaces et les ensembles constitués.

A partir de ces grandes lignes le scénario envisagé peut être présenté comme suit :

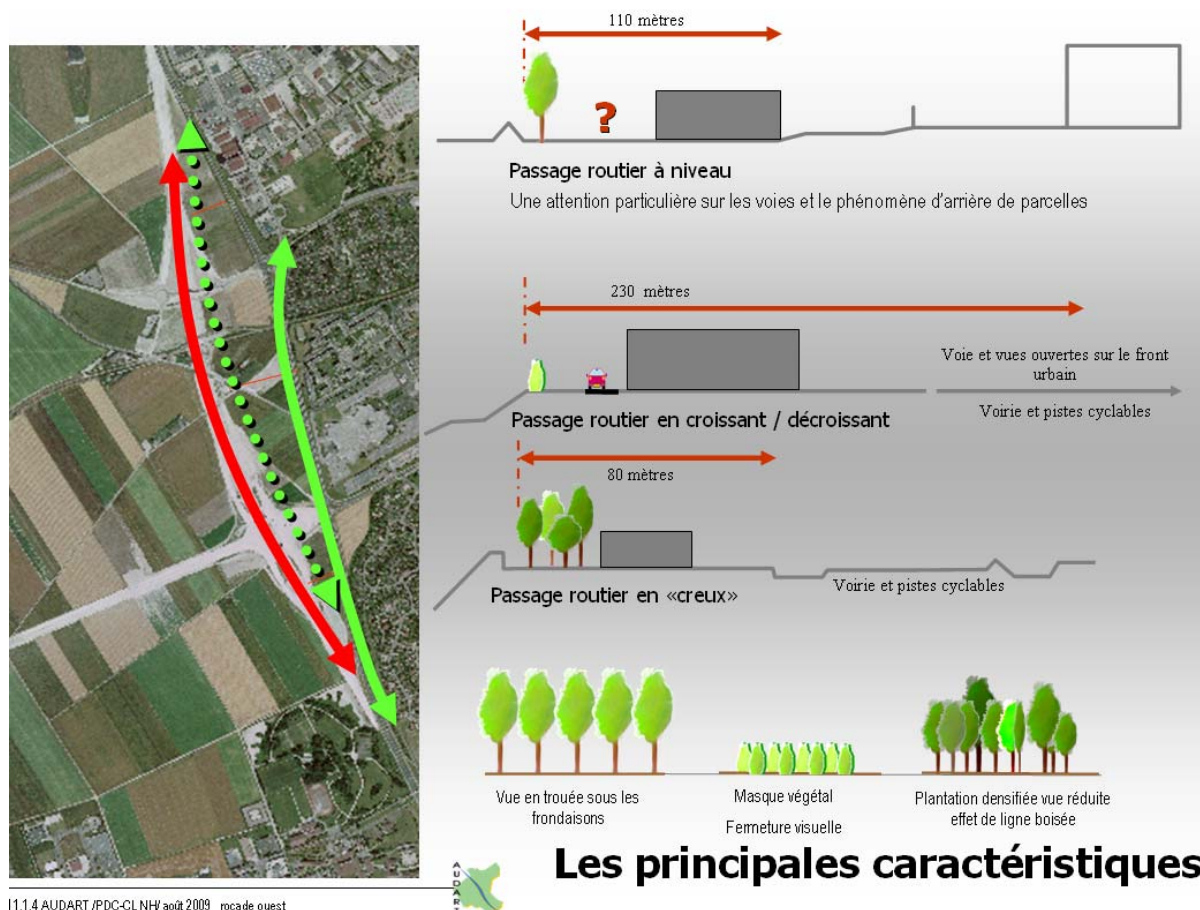
Principes généraux:

- la valorisation de l'axe existant pour desservir le secteur afin d'aider à l'étirement de la façade existante ; il sous tend l'anticipation des phénomènes d'arrière de parcelle lors des phases de mise en œuvre ;
- un principe de boisement général suivant trois séquences distinctes allant de la plantation en alignement au profil de haie en passant par un principe plus soutenu de boisement
- Le maintien et le renforcement des notions de portes et de fenêtres urbaines à la hauteur du boulevard Sarrail, de l'axe de la RD 661.



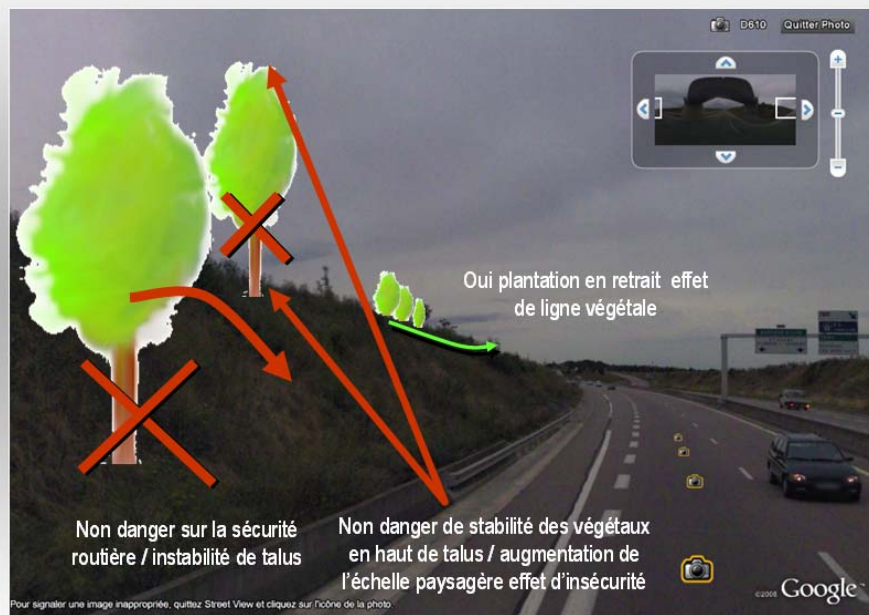
Le parti d'aménagement que les équipes municipales se reconnaissent à partir des impératifs de projet, de moyens et des volontés exprimées en matière de qualité urbaine se décomposent de la façon suivante :

Elaboration d'un front urbain suivant trois profils répondant aux différentes fonctions urbaines attendues à savoir : un secteur d'activités artisanales, petites industrie, un secteur à vocation commerciale, un secteur à composante loisir ou équipement.



Les profils de plantations liés à ce découpage séquentiel se distribuent comme précisé sur le croquis ci-dessus à savoir au nord une ligne de plantation d'alignement, en cœur de secteur un principe de plantation sous la forme d'un écran végétal, au sud un principe de plantation en rideau assez compact (4 lignes d'arbres tiges de type feuillus précieux pour la valorisation des espèces). En termes de bâti les hauteurs moyennes attendues sont de 12 mètres avec des éléments de composition pouvant atteindre 14 mètres hors éléments techniques.

En terme d'organisation au sol, le secteur nord se présente comme un secteur sensible eu égard au problématique d'arrière de parcelle que la réalité du parcellaire induit. En termes d'accompagnement végétal, il est important de préciser que les volontés ne sont pas issues de préoccupations purement urbaines mais s'inscrivent dans un principe technique cohérent et adapté aux configurations de terrain. La planche illustrative ci-après argumente de fait les choix techniques retenus et met en évidence leur pertinence.



Approche technique

11.1.4 AUDART / PDC-CLNH août 2009 rocade ouest



Sur un plan de détail, si l'on décompose le parti d'aménagement retenu, il est possible de considérer qu'au sud du secteur en étude les intentions sont :

- de garantir la continuité de la liaison douce,
- de renforcer la porte urbaine par une fenêtre végétale
- de renforcer le front végétal

les schémas ci-dessous présentent les grandes orientations retenues et leurs développements techniques.

Parti d'aménagement



Ne pas atteindre à la continuité des liaisons douces

Maintenir un front vert hors parcellaire (Carrefour)

Créer un guide visuel « vert » pour l'entrée de ville

La question des accès

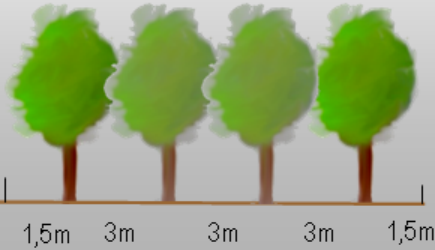
Renforcer le front planté



Plantation densifiée vue réduite effet de ligne boisée

11.1.4 AUDART /PDC-CLNH/ août 2009 rocade ouest

Une bande de plantation à réaliser de 12 m de largeur pour un écran « nature »




12 mètres pour une plantation de quatre lignes végétales en quinconce (feuillus précieux)

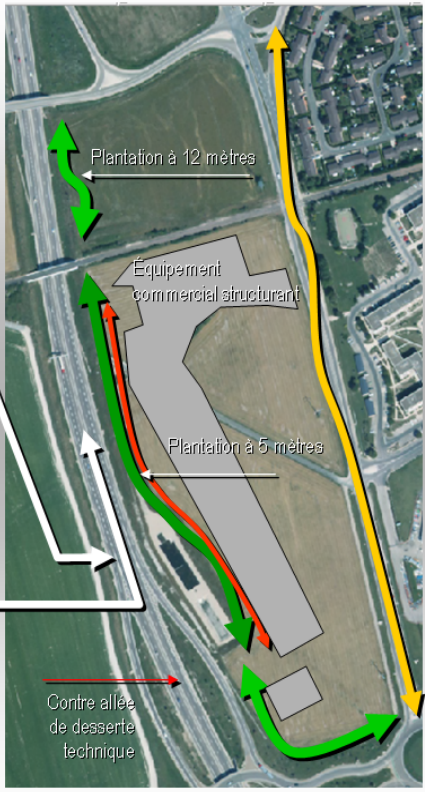
Dans la partie centrale, c'est-à-dire dans le secteur de la ZFU prédestiné à recevoir un équipement commercial structurant les orientations retenues sont celles de :

- la création en tête et en retrait de talus routier d'une composition végétale adossée à une voie de service. Ce choix induit la prise en compte des problématiques de plantation sur talus, le soutien à la création d'un masque visuel perméable depuis la route départementale 661.
- Sur la portion nord, le principe de plantation en front boisé évoqué sur la portion sud, est réutilisé afin de soutenir le rythme du principe de front végétal annoncé précédemment.

La planche ci-après présente les différentes configurations recherchées.

Parti d'aménagement





Plantation à 12 mètres

Équipement commercial structurant

Plantation à 5 mètres

Contre allée de desserte technique


La création d'un écran végétal

La présence d'un principe de liaison douce

Créer un guide visuel « vert » pour l'entrée de ville

L'aire de développement commercial: la gestion des arrières de parcelle

Un principe de contre allée comme recul



Masque végétal

L111.1.4 AUDART /PDC-CLNH/ août 2009 rocade ouest

Enfin, sur la portion nord correspondant à « l'arrière » de la zone d'activité autrement dit à la part réelle des délaissés de la rocade de contournement, les choix retenus dans le parti d'aménagement sont ceux :

- d'une plantation en ligne avec des essences d'alignement routier afin de rendre à la voie son caractère structurant
- d'une organisation parcellaire en appui de l'axe du boulevard de l'ouest avec une percée dans le tissu existant afin d'assurer la continuité des trajets et des dessertes.

Parti d'aménagement

Plantation en ligne – largeur 3,5 mètres

Le principe d'une desserte à partir de l'axe existant

Le développement et la question des arrières de parcelles, du front urbain, de l'affichage publicitaire : une attention de projet

Le développement d'un principe de plantation en ligne de type séquence routière

Vue en trouée sous les frondaisons

L111.1.4 AUDART /PDC-CLNH/ août 2009 rocade ouest

Parti d'aménagement

Une ligne de plantation à réaliser de 3,5m de largeur



3,5 mètres pour une ligne de plantation sur bande enherbée

L'étude urbaine et paysagère et l'article L.111.1-4 du code de l'urbanisme

Les qualités urbaines et paysagères

A partir des éléments mis en exergue lors de la phase diagnostic de l'étude le parti d'aménagement retenu tend à répondre aux recommandations de l'article L.111.1-4 en proposant d'appréhender le site d'étude suivant trois angles. Le premier reconnaît le secteur comme une entrée de ville. A cet effet et conformément aux recommandations de la Charte des entrées de ville de l'agglomération troyenne, le parti affirme la volonté de créer des portes urbaines, de mettre en place des fenêtres à-même de donner à voir, de rendre compte de toute l'épaisseur et de toute la nature du tissu urbain.

La seconde position défendue est celle d'une approche en terme de front urbain dont les découvertes sont autant longitudinales que frontales et/ou plongeantes. Là, le parti d'aménagement vise à mettre en place un masque végétal dynamique, fait de points hauts et de points bas en accompagnement des trouées précédemment évoquées.

Enfin suivant un troisième angle, le propos retenu vise à reconnaître l'espace d'enjeu à partir de ces réalités internes, c'est-à-dire à partir des problématiques propres au tissu qui se déploie entre un tissu commercial et d'habitat collectif, de pavillonnaire. Sur ce plan les volontés affichées sont celles d'une ouverture et d'une mise en continuité. Le traitement interne contribue à la mise en valeur des axes urbains de l'avenue Jean Moulin, le boulevard Sarrail (plantation le long des axes), le boulevard de l'Ouest; à la mise en place d'un urbanisme végétal cohérent vis à vis des spécificités communales. Le propos est de respecter l'urbanisme en parcs de la commune de la Chapelle Saint-Luc en l'accompagnant d'un principe de boisement diffus, en cordon. La démarche intègre la problématique des circulations douces aux échelles autant communautaires que communales en créant des liaisons et des continuités entre les différents ensembles constitués. A l'échelle du tissu et des ensembles bâtis le parti d'aménagement prend appui sur les trois axes urbains en affichant la volonté ferme de les lier, de leur donner toute la continuité nécessaire à la formation d'un tissu urbain, d'un quartier tout aussi ouvert que lisible.

Vis à vis du parcellaire et des formes urbaines, le propos énoncé tend à reproduire un parcellaire lâche et perméable sur le plan visuel. La présence d'un front continu ouvert sur la portion de la zone franche urbaine doit être appréhendée comme un espace de centralité et de connexion.

Les qualités architecturales

Les qualités architecturales du secteur d'étude sont assez diverses et leurs distributions assez marquées. Le tissu pavillonnaire, réparti sur la zone d'étude en deux ensembles distincts, est un tissu fermé, séparé soit par un merlon végétal, soit par un espace planté. Seuls la forme des toits et leur rythme transparaissent. A la hauteur et entre les axes Sarrail et Jean Moulin, le bâti est un bâti commercial de grandes surfaces. Les hauteurs de toitures varient entre sept et neuf mètres, onze pour les éléments architecturaux structurants. Elles sont plutôt de forme plate. Seules quelques pièces sont d'aspect plus dynamique. Sur le plan urbain cet ensemble commercial ne peut être appréhendé sans le tissu d'habitat collectif. Ce dernier dynamise l'espace de façon importante par ses formes érigées. Sur le plan des coloris les tons gris sont dominants. Il faut souligner quelques rehausses de couleurs plus vives. La démarche retenue par le parti d'aménagement est d'inscrire un ensemble de formes urbaines en continuité des espaces constitués. A la hauteur des zones de bâti pavillonnaire la question des qualités architecturales ne se pose pas de façon spécifique puisque celles-ci sont doublées d'espaces de boisements. A la hauteur du tissu d'activité et d'habitat collectif les volontés exprimées tendent à mettre en place un traitement architectural d'accompagnement. Il s'agit de limiter les hauteurs moyennes de bâti à 12 mètres (14 pour les éléments architecturaux structurants) afin de prendre appui sur l'existant et non de l'écraser ou de le réduire par une masse supplémentaire, de recommander des tons gris ou gris bleu, des formes de toits à dominante horizontale. Les spécificités architecturales recommandées sont aussi à considérer à partir des vues plongeantes et ouvertes (assez éloignées mais remarquables) depuis la colline de Montgeux. Enfin soulignons qu'une attention particulière devra être apportée aux projets architecturaux notamment en ce qui concerne les façades ouvertes le long des axes en continuité du boulevard Sarrail ou Jean Moulin et boulevard de l'Ouest. L'effet vitrine sera recherché.

La sécurité des usagers et des riverains

Sur le plan de la sécurité des usagers et des riverains, le secteur n'est pas un secteur particulièrement problématique. Les espaces urbains sont facilement identifiables, séparés de façon franche, bien marqués. Toutefois, l'étude relative à l'article L.111.1-4 permet d'énoncer différents principes nécessaires à la prise en compte des questions de sécurité. En tout premier lieu il convient de préciser que le parti d'aménagement proposé affirme la franche intention d'organiser les flux en structurant un axe de liaison capable d'assurer la valorisation de l'existant (boulevard de l'Ouest) et de donner une notion de continuité dans le tissu urbain. Les accroches existantes sont maintenues sur la partie sud. Le giratoire est affirmé dans son rôle de répartition des flux. Sur le plan de la sécurité le principe de séparation des fonctions de liaison (voie structurante, liaison de desserte, liaison douce) est énoncé. Ce principe induit un traitement spécifique des points de franchissement des voies lors de la mise en œuvre des aménagements, un accompagnement végétal de l'axe structurant. Sur le plan de la sécurité routière à proprement parler le parti prend appui sur l'existant en sachant que les conditions de sorties et d'entrée sur la rocade de contournement répondent aux critères de sécurité nécessaires à ce type de voie. Pour ce qui est des riverains, les distances entre les espaces bâtis et les points de circulation sont dans l'ensemble satisfaisantes.

Les nuisances environnementales

Les nuisances environnementales ne sont pas majeures. La présence d'une ligne à très haute tension s'impose comme une contrainte qu'il faut savoir prendre en compte. Les démarches effectuées auprès du service EDF/RTE ne laissent pas entrevoir un enfouissement du réseau à plus ou moins court terme. Sur le plan des dynamiques écologiques le secteur ne présente pas de continuité avec le milieu naturel. A cet effet il n'est pas identifiable comme un espace sensible. Les couverts végétaux ne présentent pas en l'état de nos connaissances un intérêt majeur. L'ensemble du périmètre n'est pas une zone de captage. Sur le plan des eaux de ruissellement en sus des équipements nécessaires à l'implantation des bâtis à venir, il semble bon de préciser la présence de trois bassins d'écrêtement. Au titre des nuisances pouvant avoir une interférence sur la qualité du cadre de vie, l'intensité des circulations, liées aux dessertes des zones d'activités, peut se présenter comme une source de nuisance. En règle générale l'ensemble de la zone est destiné à l'implantation d'activités de commerces et d'artisanats ce qui souligne la nécessaire attention à apporter lors de l'implantation des activités. Sur le plan des voies créées ou existantes le parti d'aménagement retenu prend appui sur les réalités urbaines. Il impose un traitement paysager et arboré des espaces afin de garantir les coutures urbaines et renforcer la qualité environnementale du site. Les orientations proposées visent au retrait de la voie en façade du secteur dit des Hameaux de Saint-Luc et du tissu pavillonnaire sur la commune de Sainte-Savine, la protection du secteur d'habitat collectif par un mouvement de terrain végétalisé. Notons qu'une bonne part des voies est éloignée du tissu existant. En périphérie de la zone la présence de l'aérodrome de Troyes / Barberey peut se présenter comme une nuisance. Celle-ci fait l'objet d'une servitude annexée (servitude T5) aux documents d'urbanismes en ce qui concerne les hauteurs de dégagement.

Points de conformité et traduction réglementaire

Le parti d'aménagement retenu apporte différents éléments de réponse aux préoccupations énoncées par l'article L111.1-4 du code de l'urbanisme. Les points sur lesquels une attention particulière a été apportée sont relatifs à la qualité des paysages et du tissu urbain en devenir, aux nuisances autant visuelles que sonores, à la sécurité des usagers et des riverains, aux qualités architecturales projetées. Le parti d'aménagement tend de façon plus ferme et à une échelle globale à répondre aux qualités du tissu, à la continuité de la ville. Cette dernière remarque est principalement motivée par le phénomène de délaissé précédemment cité.

Les nuisances visuelles

Les nuisances visuelles liées à l'implantation d'un secteur d'activité sont un des critères majeurs de l'insatisfaction des riverains et des usagers. Elles se traduisent généralement par des espaces sans grande cohérence, avec des arrières de parcelles, un traitement irrégulier des espaces non bâtis. En l'état des choix énoncés, des orientations poursuivies par les maîtres d'ouvrage, la prise en compte de cette question se traduit par la mise en place d'un masque végétal rythmé. Le rythme est rendu opérant par des hauteurs différentes en terme de développement des végétaux, un traitement spécifique des zones. Sur le plan des arrières de parcelles, une attention devra être portée vis-à-vis des stockages intempestifs puisque le profil de terrain et les choix qui en découlent en matière de desserte induisent un risque potentiel. Dans le même registre des nuisances et en complément du projet urbain le principe de vue en

trouée est renforcé le long des axes permettant de mesurer l'épaisseur du tissu. Il s'agit de la création de fenêtre paysagère. La double complexité induite par le passage de la rocade en décaissé et la présence de voie en front est pris en compte. Il s'agit de l'organisation des plantations qui se caractérise par une alternance de rideaux arbustifs et des plantations ligneuses sur tige. Ce schéma prend appui sur les recommandations du schéma directeur de la région troyenne.

- Sur le plan réglementaire, dans les documents d'urbanisme, la traduction des recommandations se fera sur certaines séquences sous la forme graphique par une trame de plantation à réaliser. Elle sera complétée par le contenu de l'article 13 du règlement de zone relatif entre autre à la nature des plantations.

Les nuisances sonores

Le parti d'aménagement prend à cœur cette question. Elle fait l'objet d'un scénario précis sur le secteur dit des Hameaux de Saint-Luc. Les volontés affichées sont celles d'un retrait des voies par rapport au front urbain, constitué de pavillons résidentiels. Pour le reste de la zone la prise en compte est aussi soutenue par la mise en place d'un mouvement de terrain végétalisé permettant le développement d'une liaison douce sécurisée le long du tissu d'habitat collectif. Ce volet appartient au développement du projet et des choix communaux puisque sis à plus de 100 mètres de la voie.

- Sur le plan réglementaire, dans les documents d'urbanisme, la traduction des recommandations se fera sous la forme graphique par des principes d'accroches permettant de structurer le tracé des voies à venir.

Les nuisances environnementales

Les qualités environnementales modérées de la zone n'induisent pas un traitement spécifique. En l'état la prise en compte des altérités est réelle dans la recherche du traitement paysager (plantation non élevée en haut de talus afin de stabiliser les décaissés réalisés, mise en place d'une bande végétale favorisant l'infiltration des eaux et limitant ainsi l'érosion,...). Sur le plan des équipements, les bassins existants répondent aux exigences pour la gestion des eaux de ruissellement. Les contraintes spécifiques inhérentes à telle ou telle implantation d'activité seront à traiter lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme.

Sécurité routière

Les questions relatives à la sécurité routière sont appréhendées selon deux angles. Il s'agit en premier lieu des principes d'entrées et de sorties sur la rocade de contournement. Sur ce plan aucune intervention n'est recommandée. A l'échelle du tissu interne outre la séparation des voies piétonnes, cyclables ou pédestres les principes d'accroches tendent à permettre une meilleure lisibilité de la zone et de fait une meilleure sécurité des riverains et des usagers. Les connexions aux giratoires existants sont renforcées. Dans l'organisation des flux, le rôle structurant de l'avenue Jean Moulin, du boulevard de l'Ouest est lui aussi affirmé. L'ensemble des recommandations en termes de traitements paysagers des voies (plantations) a aussi pour intention de servir la sécurité des usagers et des riverains.

Urbanisme et paysage

Sur le plan de l'urbanisme et du paysage, les volontés reconnues lors de la phase étude et les décisions prises conduisent à renforcer le tissu existant, à en assurer la continuité. Dans cette stratégie volontaire le rôle de la connexion entre les axes Sarrail et Jean Moulin est primordial. Ces axes permettent l'accès au centre ville de la commune de la Chapelle Saint-Luc et à la ville centre de l'agglomération. Ils forment les fenêtres visuelles utiles pour appréhender « l'épaisseur urbaine » et la notion de quartier recherchée par le programme de renouvellement urbain (PRU).

- Dans les documents d'urbanisme, la traduction des recommandations se fera au travers des différents articles des règlements de zones. Il va s'agir des règles d'implantation du bâti (marges de recul, alignement) dans les articles 6 et 7 ; d'emprise au sol des constructions (assiette) au travers de l'article 9, les articles 12 et 13.

Qualité architecturale

Etant entendu que la zone ne contient pas d'éléments architecturaux remarquables, qu'il n'existe pas une réelle typologie de tissu urbain ancien faisant l'objet d'une reconnaissance patrimoniale, les recommandations portent sur une architecture favorisant les lignes horizontales. Cette orientation tend à neutraliser les effets de front et il en est de même pour les recommandations de hauteurs bien que celles-ci répondent aussi à la contrainte induite par la présence de l'aérodrome de Troyes/Barberey. Il est établi qu'une hauteur moyenne à 12 mètres semble adaptée même si des éléments de composition architecturale pourront atteindre les 14 mètres. Pour les couleurs de bâtiments, des coloris de toitures compris entre les gris et gris bleu éventuellement gris vert seront à même de servir le parti d'aménagement retenu. Précisons que ces couleurs contemporaines ont la caractéristique de neutraliser les contrastes ou de les rehausser si ceux-ci sont judicieusement juxtaposés.

- La traduction des recommandations se fera, dans les documents d'urbanisme, au travers des différents articles des règlements de zones. Il va s'agir des règles de hauteur du bâti dans l'article 10 ; des règles d'aspect extérieur dans l'article 11.

Conclusion

A partir des différents éléments mis en évidence lors de la phase diagnostic, des attentes exprimées par les différents acteurs, des volontés communales et des recommandations portées par la charte des entrées de villes sans omettre les prescriptions du schéma directeur de la région troyenne, l'étude induite par l'article L.111.1-4 du code de l'urbanisme permet de reconnaître que l'espace ouvert à l'urbanisation s'inscrit dans une problématique de continuité urbaine. A cet effet, les traitements urbains ou paysager en termes de voirie, de répartition des espaces et/ou de recommandations quant aux plantations à réaliser s'inscrivent dans une logique d'articulation entre un lieu de paysage ouvert et un front urbain en pleine structuration.

La question des délaissés qui peut apparaître comme résiduelle s'avère en fait comme une problématique complexe qui marie autant les impératifs urbains que routiers, paysagers et dans une moindre mesure pour le cas spécifique, environnementaux.

Les grandes lignes que le projet urbain lié à l'extension de la zone franche urbaine et à la reconquête des délaissés de la rocade doit savoir affirmer sont :

- **La mise en place d'un masque paysager avec un travail sur les plantations et les masses à végétaliser ;**
- **L'organisation d'une façade urbaine en composant avec un principe front interne ouvert ;**
- **Le renforcement des axes structurants et cela autant à l'échelle du quartier que de la ville, de l'ensemble urbain constitué ;**
- **La prise en compte des questions relatives à la sécurité des usagers et des riverains en adoptant un principe d'accompagnement végétal le long des axes structurants.**
- **Sur le plan de la qualité urbaine l'esprit soutenu par le parti d'aménagement est de prendre en compte l'urbanisme en parc qui caractérise le proche ensemble urbain, de permettre une continuité des liaisons douces, des logiques de cordons boisés.**

CHAPITRE 2

Révision simplifiée n°2

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est un document évolutif qui peut être adapté lorsque le besoin s'en fait sentir.

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 à l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme.

Cette procédure est tout à fait adaptée aux circonstances, la révision simplifiée étant réservée à des adaptations rendues nécessaires par des projets ponctuels qui n'engendrent pas une remise en cause générale du document d'urbanisme et dont les incidences peuvent être appréciées lors d'une réunion d'examen conjoint. En effet, les modifications sont limitées à l'objet du projet, ne portent pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable et ne comportent pas de graves risques de nuisance.

L'objet de la révision simplifiée est de permettre la poursuite du développement économique sur le territoire communal ; en ce sens il contribue à la mise en œuvre des orientations de son P.A.D.D.

LE PROJET

Le Parc du Grand Troyes est un parc d'activités structurant situé à l'entrée ouest de l'agglomération troyenne, sur le territoire de la commune de Sainte-Savine, sur une superficie d'environ 160 hectares. Il bénéficie d'un positionnement stratégique à proximité immédiate des autoroutes A5 et A26, de la possibilité d'un embranchement fer, de la desserte par le réseau de transport en commun urbain, de la présence de services aux entreprises. Il a été labellisé « Parc d'Activité de Référence » et est destiné à devenir la vitrine économique de l'agglomération.

Le Parc accueille trois types d'activités : artisanale, tertiaire, industrielle.

Situé en entrée de ville et au pied des côtes de Montgueux, le Parc a fait l'objet d'une attention toute particulière sur le plan de son intégration urbanistique, architecturale, paysagère et environnementale, à travers la réalisation de plusieurs études d'aménagement et d'entrée de ville, dont les principes ont été traduits dans le P.L.U. de la commune. Un cahier des charges a par ailleurs été établi dans le cadre de la zone d'aménagement concertée créée en 2004.

La communauté d'agglomération du Grand Troyes, dans le cadre de sa politique économique, accompagne les entreprises pour faciliter la mise en place de leur projet sur le Parc, soutient et développe les structures d'accueil et les services nécessaires. Aujourd'hui, le Parc accueille déjà un certain nombre d'entreprises locales, régionales, mais aussi nationales et internationales. Plusieurs tranches ont été réalisées, offrant ainsi des capacités foncières plus importantes qui permettent d'accueillir des projets de toutes tailles.

Afin de permettre à la dynamique de développement de se poursuivre, il apparaît aujourd'hui souhaitable d'assouplir quelque peu les conditions d'accueil des entreprises dans le Parc du Grand Troyes. En effet, certaines activités ne peuvent actuellement s'implanter en raison de dispositions réglementaires particulières. La révision simplifiée du P.L.U. engagée par la commune de Sainte-Savine vise ainsi à adapter légèrement

les types d'activités autorisées dans la zone 1AUY du P.L.U. correspondant à l'emprise du Parc du Grand Troyes.

Le règlement d'urbanisme de la commune dispose en effet que certaines activités économiques ne sont pas admises en zone 1AUY, dans le souci de limiter les implantations susceptibles d'avoir un impact grave sur l'environnement en matière de nuisances ou de risques. Dans ce cadre, certaines installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont interdites.

Le projet poursuivi à travers la présente révision simplifiée vise à élargir le champ des installations classées autorisées dans le respect des préoccupations communales et communautaires en matière de prévention des risques et des nuisances pour l'environnement.

LE REGLEMENT (DOCUMENT 3)

Le règlement de la zone 1AUY

- Article 1 (Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits) :

La règle interdisant « les activités économiques répertoriées dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement, qui sont soumises à autorisation et dont le rayon d'affichage est supérieur à 1000 mètres », est modifiée pour élargir le rayon d'affichage à « 3000 mètres ».

La nomenclature des installations classées prévoit en effet plusieurs régimes de classement (D pour déclaration, E pour enregistrement, A pour autorisation, AS pour autorisation avec servitude d'utilité publique). Pour les installations soumises à autorisation et autorisation avec servitude, un rayon d'affichage est indiqué. Il s'agit du rayon d'affichage en kilomètres autour de l'installation à respecter pour l'enquête publique. Il peut aller jusqu'à 6 kilomètres.

Une ICPE soumise à autorisation doit effectivement faire l'objet d'une procédure dans le cadre de laquelle le dossier de demande d'exploitation est soumis à enquête publique. Le rayon d'affichage défini par la nomenclature fixe le périmètre dans lequel il sera procédé à l'affichage de l'avis au public dans les communes concernées par les risques et inconvénients dont l'établissement peut être la source. Il s'agit d'une mesure visant à permettre l'information de la population.

La modification de la règle du P.L.U. a donc pour effet d'autoriser dans la zone des installations classées pour lesquelles les impacts sur l'environnement sont considérés comme pouvant affecter un périmètre plus important. Toutefois, le passage de 1 à 3 kilomètres reste limité et exclut les installations soumises à rayon plus important (4, 5 ou 6 kilomètres). Il est également à noter que la législation en matière d'installations classées a pour objet d'encadrer très strictement les activités répertoriées. Elles sont notamment soumises à des contrôles qui peuvent donner lieu à sanction en cas d'infraction.

De plus, cet assouplissement de la règle vise surtout à permettre à des activités répondant à la cible recherchée dans le Parc du Grand Troyes de s'installer, conformément au cahier des charges de la zone d'aménagement concerté du parc d'activité et dans une logique de valorisation et de complémentarité économique.

Enfin, l'article 1 du règlement du P.L.U. dispose que sont interdites « les activités économiques qui engendrent des nuisances (bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs) les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel des zones voisines ». Cette règle complémentaire permet ainsi à la commune de disposer de critères urbanistiques en matière d'accueil d'activités pour concilier au mieux développement économique et respect des caractéristiques de son tissu urbanisé.

IMPACT DE CES MODIFICATIONS

Cette adaptation ponctuelle du règlement s'inscrit dans l'objectif de la politique publique de poursuivre le développement économique du Parc du Grand Troyes, dont le positionnement et le rôle sont structurants à l'échelle de l'agglomération et de la région troyennes. L'accueil de nouvelles activités devrait permettre de valoriser le capital d'accueil existant au sein de la zone 1AUY du P.L.U., dans le respect des principes d'aménagement et d'urbanisme définis dans le document d'urbanisme (voir orientation d'aménagement – document 2).

En outre, les conditions d'implantation dans la zone, qu'elles soient issues du règlement du P.L.U. ou du cahier des charges de la zone d'aménagement concerté du Parc du Grand Troyes, garantissent l'intégration des constructions en matière de qualité architecturale, paysagère et environnementale.

CHAPITRE 3

Modification n°7

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est un document évolutif qui peut être adapté lorsque le besoin s'en fait sentir.

Il apparaît aujourd'hui nécessaire de procéder à une adaptation du document afin de permettre à la commune de mieux gérer son développement.

Les adaptations proposées ne remettent pas en cause les options d'urbanisme du P.L.U. 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, elles ne portent pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable, n'ont pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole, 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.

LE REGLEMENT ECRIT (DOCUMENT 3) ET GRAPHIQUE (PLANS 1A ET 1B)

Modification du règlement de la zone 1AUL et création d'une zone 1AULC

- Articles 1 et 2 (Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits ou soumis à des conditions particulières) :

La zone 1AUL est une zone destinée principalement aux activités de tourisme, de loisirs et de sports ainsi qu'aux équipements publics. Sont notamment classés en zone 1AUL des terrains constituant un espace potentiel de développement situé en entrée de ville, en bordure est de la rocade de contournement de l'agglomération troyenne.

Cet espace fait partie du secteur dit des « délaissés de la Rocade », à l'ouest de l'agglomération. Dans le cadre du projet de rénovation urbaine Chantereigne-Montvilliers, la partie centrale de ce secteur est destinée à recevoir la délocalisation d'un centre commercial dans une logique de reconquête et de revalorisation des espaces, identifiés en zone d'aménagement commercial (ZACom) dans le Document d'Aménagement Commercial (DAC) du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la région troyenne approuvé le 5 juillet 2011.

L'espace considéré se situe dans la partie sud des délaissés, en continuité de cette ZACom.

Dans ce contexte, afin d'ouvrir la vocation de la zone et de favoriser la diversité des fonctions ainsi que la complémentarité des équipements sur l'ensemble des espaces dits de délaissés, l'espace concerné est reclassé en 1AULC, avec un règlement de zone permettant l'installation de commerces, d'une surface de vente maximale de 1500 mètres carrés. La vocation principale n'est toutefois pas modifiée, la zone 1AULC restant principalement destinée aux activités de tourisme, de loisirs et de sports ainsi qu'aux équipements publics.

Le seuil de 1500 mètres carrés est compatible avec les dispositions du DAC du SCoT qui identifient un niveau urbain de fonction commerciale pour les communes

d'agglomération. Il s'agit d'un seuil maximal par commerce à respecter y compris en cas d'extension d'un commerce existant.

- **Article 6 (Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques) :**

Une rectification est apportée à l'article 6 du règlement des zones 1AUL et 1AULC quant à la bande d'inconstructibilité induite par l'application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme relatif aux entrées de ville. En effet, la rocade de contournement de l'agglomération troyenne, dans la portion concernée, a été reclassée par le Conseil Général en « route à grande circulation », faisant passer la bande d'inconstructibilité de 100 mètres à 75 mètres à partir de l'axe de la voie.

Modification du règlement de la zone 1AUY

- **Article 11 (Aspect extérieur) :**

Quelques adaptations réglementaires sont nécessaires pour faciliter la compréhension ou l'application de certaines dispositions du règlement de la zone 1AUY destinée à l'accueil d'activités économiques.

Ainsi, l'article 11 relatif à l'aspect extérieur dispose que « les toitures doivent être des toitures terrasses, à un pan, deux pans ou quatre pans ». Pour plus de clarté, cette formulation sera reprise de la manière suivante :

« Les toitures doivent être :

- soit des toitures terrasses,
- soit des toitures à un pan, deux pans ou quatre pans ».

En outre, il s'avère nécessaire de revoir la pente des toitures devant jusqu'alors être comprise entre 15 et 25 degrés. En effet, dans le cas de linéaires de bâtis importants, une pente minimale à 15 degrés n'apparaît pas adaptée sur le plan technique et architectural. La règle est donc modifiée de la manière suivante : « pour les toitures à un pan, deux pans ou quatre pans, la pente des toitures ne doit pas excéder 25 degrés ». Il est à noter que l'objectif initial de privilégier des toitures à faible pente reste respecté afin de préserver les vues sur le paysage environnant et notamment sur la côte de Montgueux.

Modification du règlement des zones UCA et UCB

- **Article 7 (Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives) :**

L'article 7 réglementant les distances d'implantation à respecter vis-à-vis des limites séparatives pose des difficultés de compréhension et d'application. Des schémas explicatifs sont donc insérés pour expliciter les notions de hauteur à respecter pour les constructions implantées en limite séparative.

Modification du règlement de la zone UCB

- Article 11 (Aspect extérieur) :

La règle relative à la hauteur des clôtures en bordure des emprises publiques, limitée à 1,60 mètre, est complétée afin de permettre une hauteur pouvant atteindre 2 mètres pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsque cela permet de répondre à un impératif de sécurité ou de préservation des vues (équipement sportif, piscine...), sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

Annexes du règlement

Définitions

En annexe définitions du règlement, la notion d'alignement, à laquelle il est fait référence à l'article 6, n'est pas clairement explicitée. La définition suivante sera donc insérée : « L'alignement correspond à la limite entre le domaine public routier et les propriétés privées riveraines ».

Normes de stationnement

En matière de stationnement des vélos et des deux-roues, les normes figurant en annexe du règlement demandent aux constructions d'habitation collective de prévoir un local ou un espace réservé au stationnement des deux-roues. Ce principe est également exigé pour les constructions d'activité (bureaux, établissements industriels et artisanaux et commerces) afin de contribuer à l'aménagement d'espaces spécifiques pour le confort des usagers.

De plus, il est demandé que ces espaces dédiés au stationnement des deux-roues soient équipés (points d'attache...) et abrités, sauf en cas d'impossibilité architecturale ou technique.

Enfin, pour les constructions d'activité comme les bureaux, les établissements industriels et artisanaux et les commerces, le nombre d'emplacements exigé apparaît surestimé puisqu'il est calculé en fonction de la SHON. La règle est donc assouplie en demandant à ce que le nombre d'emplacements soit adapté aux besoins de l'activité, de son personnel et des visiteurs, avec un minimum de 5 places.

Prise en compte des préoccupations environnementales

- Article 2 (Types d'occupation et d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières) :

La règle édictée à l'article 2 des zones UA, UB, UCA et UCB est adaptée pour répondre aux différentes pratiques de stockage des déchets pouvant être mises en œuvre dans le cadre des constructions à usage collectif. Il est ainsi demandé :

« Les constructions à usage collectif sont autorisées à la condition de prévoir un local destiné aux bacs à déchets nécessaires au tri sélectif et aux ordures ménagères.

Le local à déchets peut ne pas être exigé si un dispositif de containers enterrés ou semi-enterrés est réalisé sur le terrain d'assiette de la construction. Dans ce cas, le

dispositif doit être implanté à proximité de la voie ou de l'emprise publique de manière à faciliter son accessibilité par le service gestionnaire. »

Emplacements réservés

- Emplacement réservé n°5 :

L'emplacement réservé n°5, délimité au bénéfice de la communauté d'agglomération troyenne, et destiné à la réalisation de la liaison nord-sud, voie de raccordement entre la rue Paul Doumer sur Sainte-Savine et la commune de Saint-André-les-Vergers, est supprimé. En effet, ce projet de liaison routière a été abandonné par le Grand Troyes.

LES ANNEXES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE (PLAN 2 ET DOCUMENT 4)

La procédure de modification est l'occasion de mettre à jour les servitudes d'utilité publique qui s'appliquent sur le territoire communal.

Ainsi, la **servitude EL6** est levée sur l'entrée principale du Parc du Grand Troyes, conformément à la délibération de la Commission permanente du Conseil Général, suite à la demande du Grand Troyes. Cette servitude avait été instaurée dans la perspective de la mise à deux fois deux voies de la RD 660 et de l'aménagement d'un carrefour dénivelé avec échangeur, en lieu et place de l'actuel carrefour giratoire situé à l'entrée du Parc du Grand Troyes.

Cette évolution vers un carrefour dénivelé n'étant plus d'actualité, la servitude est levée de part et d'autre du carrefour giratoire à l'entrée dans le Parc, afin de faciliter l'implantation de nouvelles entreprises dans le mail central. Il est à noter que la servitude demeure sur l'axe de la RD 660 dans la perspective de sa mise à deux fois deux voies.

D'autre part, les plans d'alignement des routes départementales n°53, 60 et 85 (**servitude EL7**), qui n'ont plus lieu d'être aujourd'hui, sont également supprimés dans le cadre de la procédure. Pour ce faire, la Commission permanente du Conseil Général a donné son accord de principe par délibération du 5 juillet 2010.

Enfin, le tracé de la canalisation de transport de gaz (**servitude I3**) ayant été modifié, il est mis à jour sur le plan des servitudes, conformément au plan transmis par GRT gaz.

Le plan n°2 et le document 4 sont modifiés en conséquence.

IMPACT DE CES MODIFICATIONS

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