PLU

Plan Local d'Urbanisme

Troyes

- **Révision n°1**
  DCM du 24 juin 2004
- **Modification n°1**
  DCM du 10 mai 2007
- **Révision simplifiée n°1**
  DCM du 12 février 2009
- **Modification n°2**
  DCM du 27 mai 2010
- **Modification n°3**
  DCM du 09 février 2012
- **Modification n°4**
  DCM du 05 juillet 2013

1 - Rapport de présentation

SOMMAIRE

Introduction p 3

Les modifications. p 7

Chapitre 1 : Repères historiques généraux.

1 – Troyes, de l'origine au XIX° siècle. p 10

2 – Le XIX° siècle et la révolution industrielle. p 11

3 – De 1945 à nos jours. p 12

Chapitre 2 : L'état initial du site et de l'environnement.

1 – Localisation et caractéristiques géographiques du territoire. p 14

2 – Caractéristiques physiques et naturelles du territoire communal. p 19

3 – La trame bleue : un réseau hydrographique qui marque fortement Troyes et sa région. p 23

4 – La trame verte : des espaces naturels d'intérêt écologique et paysager. p 29

5 – La trame urbaine : caractéristiques et entités urbaines du territoire communal p 36

Chapitre 3 : Le diagnostic communal.

1 – Démographie et logement. p 49

2 – Economie : une situation de transition entre ère industrielle et ère tertiaire. p 57

3 – Les équipements : un niveau satisfaisant. p 62

Chapitre 4 : Orientations d'aménagement et justification des dispositions du PLU.

1 – Le projet urbain communal. p 69
2 – La traduction réglementaire. P 72

Chapitre 5 : La prise en compte de l'environnement.

1 – La préservation du milieu naturel. P 89
2 – La prise en compte des risques d'inondations. p 89
3 – la prise en compte des spécificités des espaces urbains. P 90
4 – La maîtrise et la diminution des nuisances générées par l'activité économique. p 91

Chapitre 6 : La compatibilité du PLU avec les dispositions supra-communales.

1 – Compatibilité du PLU avec les textes législatifs en vigueur. p 93
2 – Compatibilité du PLU avec les documents d'urbanisme intercommunaux. p 96

Chapitre 7 : Le bilan des surfaces. p 101

INTRODUCTION

A - Le document d'urbanisme précédemment en vigueur à Troyes.

La commune de Troyes a approuvé son Plan d'Occupation des Sols (POS)le 20 mars 1985.

Afin d'adapter son document d'urbanisme en fonction de besoins ponctuels, la commune a modifié son POS à 15 reprises.

Devant la nécessité de prendre en compte l'ensemble des évolutions qui ont touché le territoire et de répondre à de nouveaux besoins, la municipalité a prescrit la révision du Plan d'Occupation des Sols le 20 mars 1997.

La loi Solidarité et Renouvellement Urbains, adoptée le 13 décembre 2000 a apporté des modifications de fond aux documents d'urbanisme communaux.

Conformément à la loi, la révision du POS a été soumise au régime juridique des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU).

Le document élaboré au final est un Plan Local d'Urbanisme, intégrant toutes les nouveautés introduites par la loi SRU.

B - L'objet du Plan Local d'Urbanisme.

Le P.L.U. traduit une organisation du territoire communal, en proposant un aménagement de l'espace conforme aux aptitudes du milieu au regard de chacune des vocations potentielles et des usages existants ou projetés : urbanisation, agriculture, loisirs et tourisme, protection de la nature et du patrimoine, activités économiques,...

Le PLU expose le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précise les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Il réglemente l'utilisation des sols de la commune. Il détermine ce qu'il est possible de construire, aménager, mettre en valeur, protéger, à quel endroit et selon quelles modalités.

Il tient compte des dispositions des lois récentes :

- Loi d'Orientation pour la Ville (LOV), 13 juillet 1991
- Loi sur l'eau du 03 janvier 1992
- Loi paysage du 08 janvier 1993
- Loi sur les déchets du 03 février 1993
- Loi relative au renforcement de la protection de l'environnement du 02 février 1995.
- Loi SRU du 13 décembre 2000
- Loi urbanisme et habitat du 02 juillet 2003

C - Le cadre juridique du P.L.U.

L'article L 121-1 énonce l'ensemble des principes fondamentaux qui s'opposent aux documents d'urbanisme comme les PLU :

« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

1- L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable.

2- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux.

3- Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels et urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ».

D - Le contenu réglementaire du P.L.U. (R 123-1).

Le Plan Local d'Urbanisme après un rapport de présentation, comprend le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de la commune, les orientations d'aménagement, le règlement et les documents graphiques. Il est accompagné d'annexes.

- **Le rapport de présentation (R 123-2).**

Le rapport de présentation :

1- Expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L 123-1, c'est à dire établi au regard des prévisions économiques et démographiques.

2- Analyse l'état initial de l'environnement.

3- Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et la délimitation des zones, au regard des objectifs définis à l'article L.121-2 et des dispositions mentionnées à l'article L 121-1 et à l'article L.111-1-1, expose les motifs des limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le règlement, et justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application de l'article L.123-2. En cas de modification ou de révision, il justifie le cas échéant, les changements apportés à ces règles.

4- Evalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

● **Le projet d'aménagement et de développement durable (R 123-3).**

Le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L 121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

● **Les orientations d'aménagement (L 123-1).**

Les PLU peuvent comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser es principales caractéristiques des voies et espaces publics.

● **Le règlement (R 123-4).**

Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R.123-9.

● **Les documents annexes (articles R 123-13 et R 123-14).**

Les annexes indiquent, à titre d'information, sur un ou plusieurs documents graphiques, s'il y a lieu :

1 - Les secteurs sauvegardés.

2 - Les zones d'aménagement concerté.

3 - Les zones de préemption.

4 - Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé.

5 - Les zones à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives aux permis de démolir.

6 - Les périmètres de développement prioritaires.

7 - Les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières, les périmètres d'actions forestières et les périmètres de zones dégradées à faible taux de boisement.

8 - Les périmètres miniers.

9 - Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières.

10 - Le périmètre des zones à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable.

11 - Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L.111-10.

12 - Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé.

13 - Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées.

14 - Les servitudes d'utilité publique soumises aux dispositions de l'article L 126-1 ainsi que les bois ou forêts soumis au régime forestier.

15 - La liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application du deuxième alinéa de l'article L. 315-2-1.

16 - Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets.

17 - Le plan d'exposition au bruit des aérodromes.

18 - D'une part, les prescriptions d'isolement acoustique dans les secteurs qui, situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, sont affectés par le bruit et, d'autre part, la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés.

19 - Les actes instituant des zones de publicité restreinte et des zones de publicité élargie.

20 - Les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles rendues opposables et les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques miniers.

21- Les zones agricoles protégées délimitées en application de l'article L112-2 du code rural.

22- La Zone de Protection du patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP).

MODIFICATIONS :

Le P.L.U. est un document évolutif qui peut être remanié afin de prendre en compte d'une part, l'évolution des situations et d'autre part, les évolutions législatives.

La Ville de Troyes a approuvé en 2004 son Plan Local d'Urbanisme (PLU) en succédant ainsi au Plan d'Occupation des Sols. Afin d'adapter son document à l'évolution urbaine de ces dernières années, mais également pour intégrer les adaptions réglementaires apportées par le Grenelle de l'environnement, la Ville a procédé à différentes modifications du PLU.

Principales évolutions du document depuis son approbation en 2004

- **Modification n°1 approuvée le 10 mai 2007 :**
  La première modification du PLU a porté principalement sur des évolutions du règlement, les documents graphiques, la mise à jour du tableau des emplacements réservés.

- **Révision simplifiée n°1 approuvée le 12 février 20 09 :**
  Le 12 février 2009, une révision simplifiée a été approuvée pour mettre en concordance un projet d'extension d'une maison de retraite avec les documents graphiques (espace repéré au L 123-1-7 du CU à urbaniser).

- **Modification n°2 approuvée le 27 mai 2010 :**
  En 2010, la Ville a souhaité apporter des modifications pour prendre en compte le Grenelle de l'environnement de juillet 2009. Les thèmes abordés étaient :

  › Promouvoir le développement durable à travers le règlement du PLU pour à la fois favoriser la performance énergétique des bâtiments, mais également la qualité des espaces non bâtis.

  › Encadrer la densité urbaine dans certains secteurs pour à la fois participer à la reconstruction de la ville sur elle-même et renforcer certaines centralités. Ainsi, le projet de règlement modifié prévoit une nouvelle écriture des « Dispositions Générales » et des « Définitions communes à toutes les zones » afin de créer un cadre réglementaire mieux défini et sécurisé des droits à construire (zonage, tableaux des hauteurs…).

  › Maîtriser le développement urbain des quartiers les moins denses et les moins accessibles. Les droits à construire sont mieux définis dans les zones pavillonnaires (UC) et les moins accessibles afin de respecter la structure de ces quartiers.

  › Redéfinir la place des activités économiques dans ou à proximité des zones d'habitat pour conserver à la fois une mixité des quartiers et tenir compte de la mutation économique du territoire.

  › Compléter les orientations d'aménagement définies en 2004 en élargissant les périmètres de réflexion et en créer une nouvelle sur le secteur « Chomedey-Danton-Tauxelles-Vassaules » avec un projet d'éco quartier.

  › Mettre à jour la liste des emplacements réservés.

- **Modification n°3 approuvée le 12 février 2012 :**
  La Ville a souhaité apporté de nouvelles modifications réglementaires et graphiques afin de prendre en compte les dispositions du Grenelle I et II de l'environnement (juillet 2010) et atteindre les objectifs suivants :

  › Accompagner les projets portés par la Collectivité (projet gare),

  › Encadrer davantage les droits à construire dans les quartiers les moins denses,

  › Renforcer et protéger la trame verte dans certains secteurs.

  Cette modification s'est caractérisée par :

› une nouvelle orientation d'aménagement autour de la gare,

› la création de nouveaux emplacements réservés,

› des modifications règlementaires pour la rubriques « règles et définitions communes ».

› des modifications règlementaires sur les conditions de desserte, d'implantation, et sur le traitement de l'aspect extérieur afin de mieux définir les droits à construire dans les quartiers moins denses.

› des modifications graphiques ont été apportées en protégeant des cœurs d'îlots vert et un emplacement réservé pour création d'espaces verts a été ajouté (esplanade Delestraint).

● **Modification n°4 approuvée le 05 juillet 2013 :**

Sans remettre en cause l'équilibre général du Plan Local d'Urbanisme, la Ville a engagé une nouvelle modification pour adapter au mieux son document aux dernières évolutions urbaines et à la réforme du code de l'urbanisme entrée en vigueur le 1° mars 2012.

Pour la partie réglementaire,

› les règles et définitions communes instaurées en 2010 ont été précisées (définitions, aspect extérieur, distance de plantation, stationnement)

› certains articles ont été complétés sur les conditions de desserte des terrains (zone UC),

› la hauteur le long des grands axes urbains,

› la construction en limite séparative (zone UCa),

› l'aspect extérieur des constructions,

› les obligations du stationnement (zone UAA).

Les orientations d'aménagement

› Elargissement des périmètres de réflexion pour prendre en compte l'évolution de certains projets urbains sur deux OA : Secteurs Pielle / Jules Guesde et Parc Mahieu / Brossolette.

› Création d'une nouvelle orientation pour autoriser la majoration des hauteurs le long des grands axes.

Protection des espaces naturels :

› protection d'une continuité écologique le long de la Noue Robert dans le périmètre du futur eco-quartier

› protection de deux jardins en cœurs d'îlot.

Les modifications de zonage :

› Modification de deux zonages pour des équipements publics ou d'intérêt général (zone UE).

Les emplacements réservés :

› Création de 2 nouveaux emplacements réservés :
- une liaison douce inter-quartier (ville de Troyes)
- un déversoir lié à la protection des digues (Grand Troyes).

› Modification de l'emplacement réservé n°19 pour la maitrise des terrains liés au futur eco-quartier.

Chapitre 1

Repères historiques généraux

1 - Troyes, de l'origine au XIX° siècle.

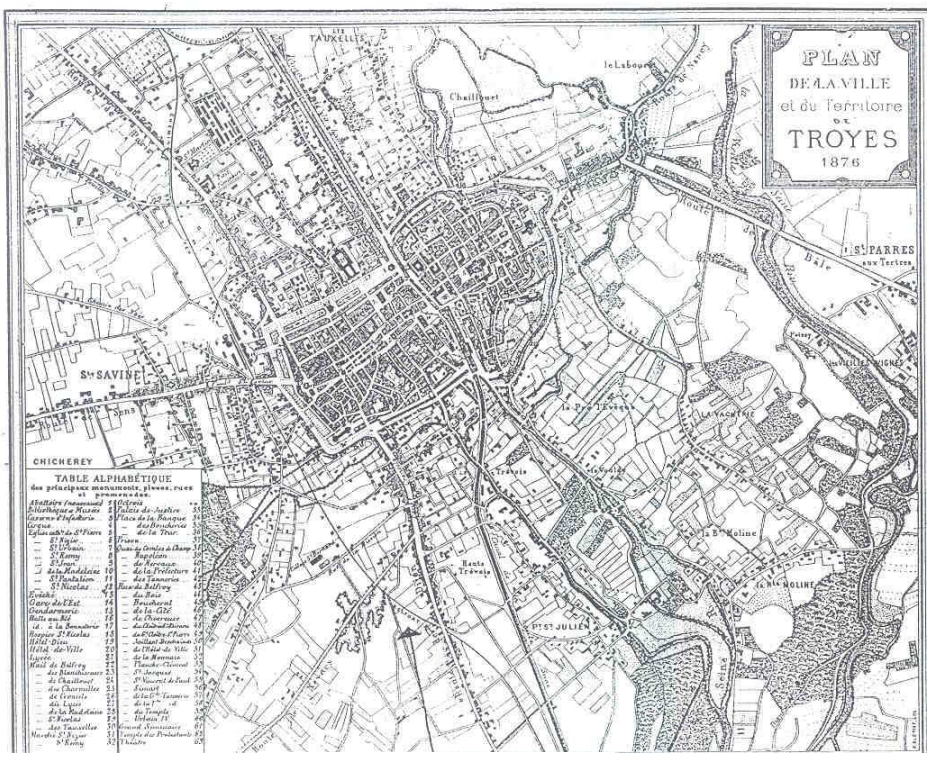
La première implantation, origine de Troyes, au confluent de la Seine, divisée en plusieurs bras, et d'un petit affluent de la rive gauche, la Vienne, mettait la ville en sécurité au milieu des terres inondées. L'eau permettra d'irriguer commodément la ville, faisant tourner ses anciennes industries, ses moulins, ses tanneries. A l'Est, dans le Quartier Bas, les alluvions de la Seine contraignent à des fondations sur pieux. A l'Ouest le Quartier Haut dispose d'un sous-sol crayeux beaucoup plus favorable qui permet au Moyen-Age le creusement de caves, souvent sous deux niveaux. La déclivité d'Ouest en Est passe de la cote 116 m à la cote 107 m.

Les Romains choisissent cet emplacement pour y établir le point de franchissement de la Seine pour la voie d'Agrippa Lyon-Boulogne. Cette voie traverse un castrum nommé Augustobona. A partir de ce castrum insulaire, la ville conquiert les terrains surélevés de la rive gauche. La Cité épiscopale, héritière de la ville romaine se double d'un Bourg marchand. Les deux quartiers s'opposent par leurs différences de développement. La Cité (dans la Tête du Bouchon), semée d'une multitude de domaines ecclésiastiques (prieurés, abbayes, Hôtel-Dieu, Hospice Saint-Nicolas) et civils (Château, Palais des Comtes de Champagne), ne peut offrir pour l'habitat et les activités urbaines que des territoires limités et morcelés. Ces grandes emprises privées n'ont d'ailleurs que peu évolué au fil des siècles et ont, de ce fait, bloqué l'urbanisation de la Tête du Bouchon. Le «bourg » (dans le Corps), siège des célèbres Foires de Champagne, associe étroitement en un tissu urbain très serré l'habitat et le commerce à des églises paroissiales modelées à la forme des îlots et quelques hôtels.

Contrairement au Quartier Haut, le Quartier Bas, cloisonné de canaux, n'est pas atteint par le feu qui ravage la ville le 24 mai 1524. De ce fait le quartier Bas conserve la quasi-totalité des maisons antérieures à cette date. Les maisons sont reconstruites sur le modèle précédant, mais en plus spacieux. Pour parer le risque d'incendie, l'édit de 1560 oblige à enduire les murs extérieurs, règlement qu'il faudra réitérer régulièrement.

2 - Le XIX° siècle et la révolution industrielle.

L'expansion du Bouchon est continue jusqu'au XVIème siècle. La stagnation durant les 3 siècles suivants explique la remarquable conservation des caractères médiévaux. L'urbanisme de Troyes s'améliore au XVIII^{ème} siècle avec le plan dressé en 1769 par l'ingénieur Jean-Baptiste Coluel. Des rectifications d'alignement s'ensuivront, mais aucune grande opération d'urbanisme ne verra le jour. Au XIX^{ème} siècle, Troyes connaîtra peu d'urbanisme de percées. Les remparts médiévaux sont détruits à partir de 1832. De cette époque date de la démolition de l'ancien Château des Comtes de Champagne et de la Collégiale Saint-Etienne. En 1846, le Canal de la Haute-Seine vient couper la ville en deux. A l'arrivée du chemin de fer en 1847, le premier « embarcadère » occupe l'actuel Espace Argence. La gare actuelle est construite en 1858.



Troyes au XIX° siècle

La bonneterie apparaît comme l'industrie dominante à Troyes au XIX^{ème} siècle. Le lieu de résidence de la bourgeoisie à cette époque est en périphérie du Bouchon, avec le développement de cette industrie ; les maisons de maîtres accompagnent les ateliers sur les emprises industrielles. Le centre est investi par la population ouvrière. Le Quartier Bas abrite alors une population à revenus modestes. Cette marque sociale dans l'image du Bouchon, plus particulièrement la tête, demeure encore aujourd'hui.

3 - De 1945 à nos jours.

Le manque complet d'entretien entraîne, entre 1945 et 1990, la démolition de nombreux îlots classés insalubres, créant des ensembles architecturaux contemporains (Gros Raisin, Planche-Clément, Célestin-Philbois, Michelet, Chaillouet…), mais aussi des terrains vagues permanents, là où des programmes H.L.M. n'ont pas encore été entrepris. Le quartier de la cathédrale donne l'aspect d'une ville déchue, isolée, entourée de faubourgs déstructurés par le développement des « cités » ou de friches. Ces démolitions, comme la crise de l'industrie textile, ont contribué à faire baisser la population du Bouchon de 19 938 habitants (chiffre de 1954) à 7 800 (en 1990). Toutefois, les récents efforts de la Ville en matière de requalification urbaine semblent en voie d'inverser ce phénomène, le Bouchon ayant gagné plus de 1 500 résidents au cours des 9 dernières années (9 316 habitants au Recensement Général de la Population de 1999).

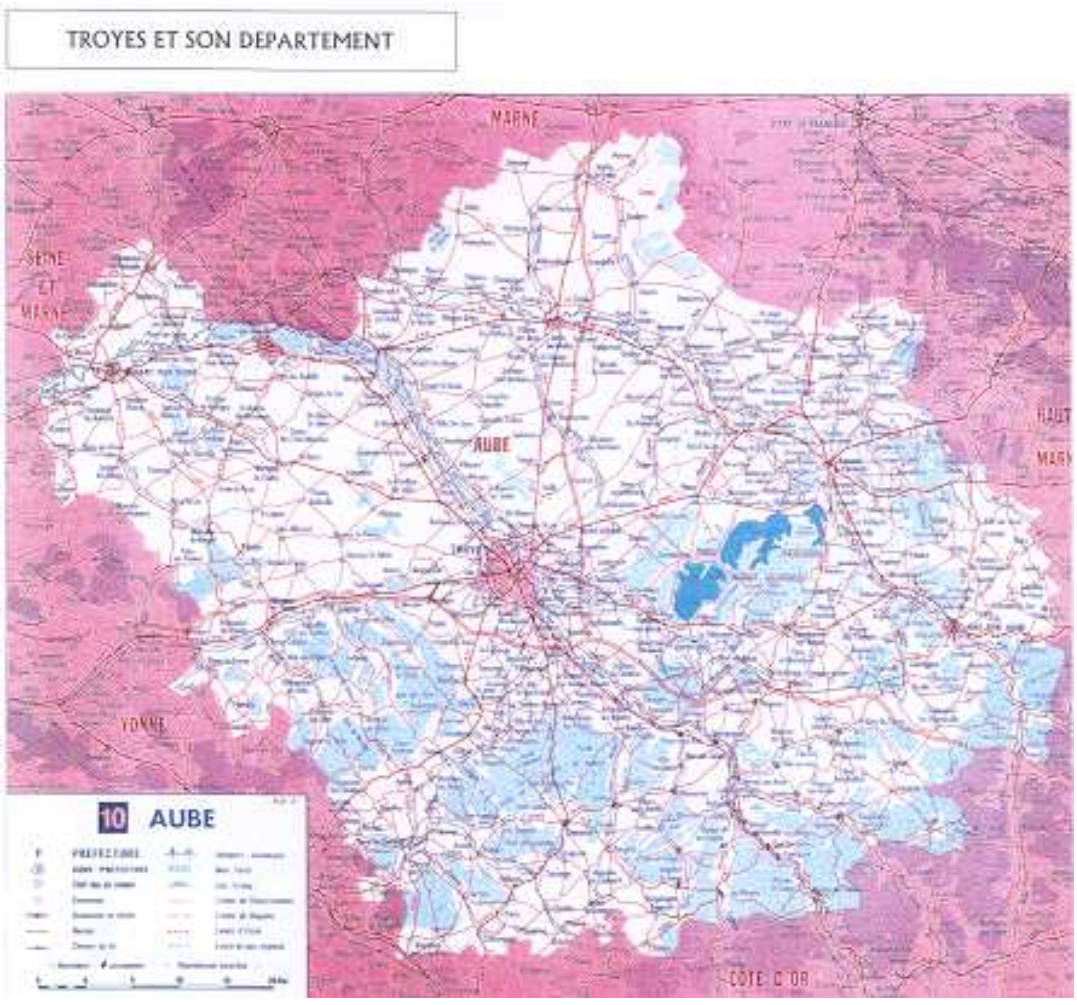
L'expansion de la ville au-delà du Bouchon de Champagne, commencée avec le développement de l'industrie textile s'est poursuivie jusqu'à nos jours et concerne la quasi-totalité du territoire communal.

Chapitre 2

L'état initial du site et de l'environnement

1 - Localisation et caractéristiques géographiques du territoire.

La commune de Troyes, Préfecture du Département de l'Aube est située sur la Seine, au carrefour des axes Reims-Auxerre et Paris-Dijon. Cette situation favorable est un héritage du Moyen Age, où Troyes, de par son rayonnement se trouvait placée sur les principales voies d'échanges européennes.

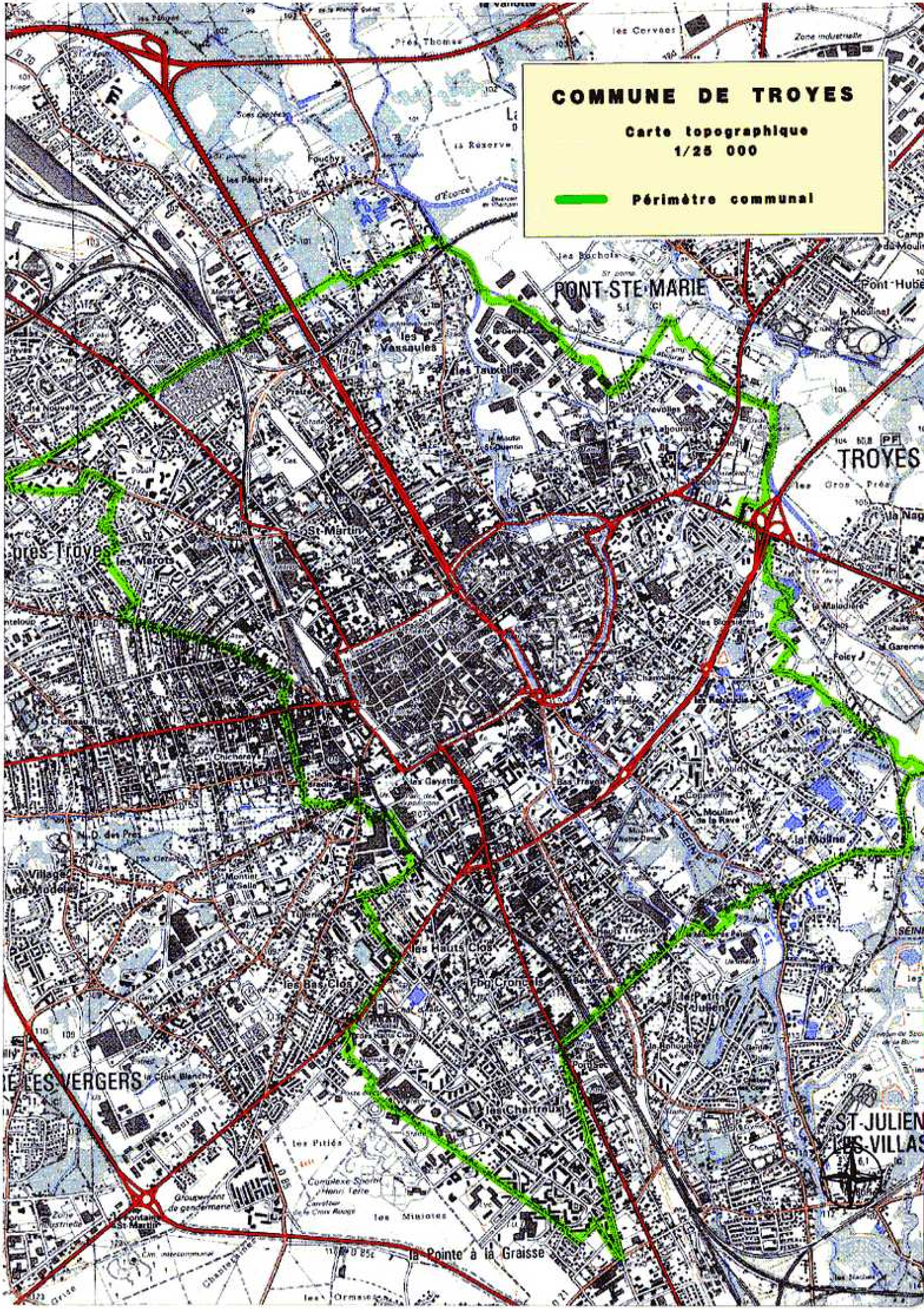


Troyes est desservie par les autoroutes A5 (Paris-Dijon) et A6 (Paris-Reims-Lille). Un réseau de routes nationales la met en relation avec Chaumont, Chalons en Champagne, Nogent sur Seine, Provins, Paris, Sens, Auxerre et Dijon. La voie ferrée relie Troyes à Paris, Mulhouse et Bâle.

La superficie totale de la commune est de 1323 hectares, dont 110 hectares pour son centre historique, le Bouchon de Champagne.

SITUATION DE TROYES
1/100 000°

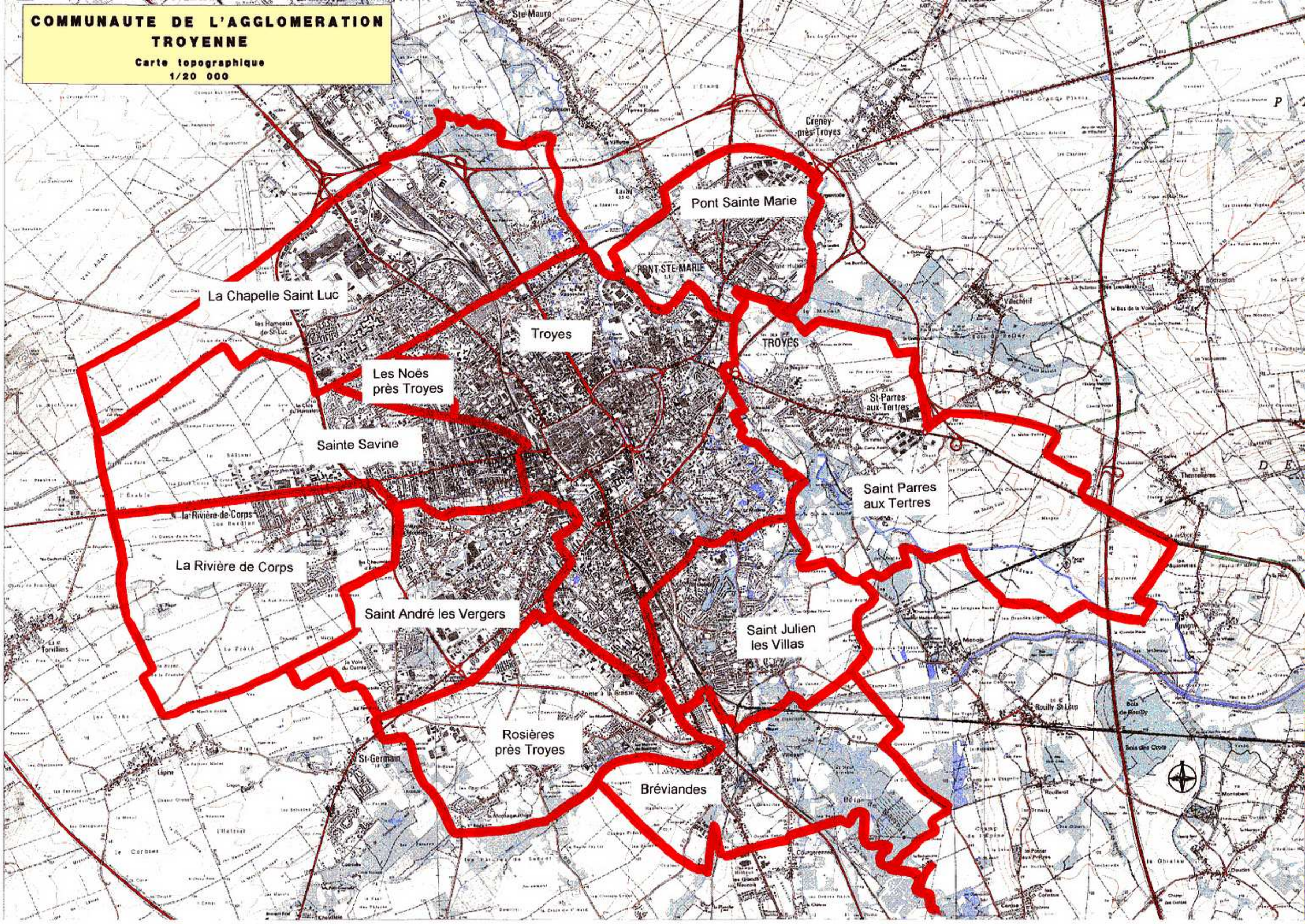
Chauchigny
Savières
Villacerf
Mergey
Fouges
Charmont-sous-Barbuise
Fontaine-Luyères
Luyères
Dolancourt
Boury-Luxembourg
Chap
Piney
St-Benoît-sur-Seine
Chât. de Vermoise
St-Lyé
Ste-Maure
Pont-canal
Barberey-St-Sulpice
Rouilly-Sacey
Sacey
Mesnil-Sellières
Creney-près-Troyes
Golf de la Forêt d'Orient
Aérodrome de Troyes-Barberey
LA CHAPELLE-ST-LUC
PONT-STE-MARIE
TROYES
Les Noës-près-Troyes
Montgueux
Bouranton
St-Parres-aux-Terves
Villechétif
Laubressel
Géraudot
PARC NATUREL RÉ
STE-SAVINE
La Rivière-de-Corps
ST-ANDRÉ-LES-VERGERS
ST-JULIEN-LES-VILLAS
Torvilliers
Estissac
Messon
St-Germain
Rosières-près-Troyes
Bréviandes
Rouilly-St-Loup
Courteranges
Lusigny-sur-Barse
Montaulin
Buchères
St-Léger-près-Troyes
Laines-aux-Bois
St-Pouange
Verrières
Montiéramey
Montreuil-sur-Barse
Chennegy
Vauchassis
Moussey
Isle-Aumont
St-Thibault
Clérey
Seine
Villemereuil
Villy-le-Maréchal
Bouilly
Vaudes
Villemoyenne
Chappes
St-Parre-les-Vaudes
Polisy
Lac d'O
Fresnay-le-Château
Chaufour-les-Bailly
Bois des Fays
Marolles
Mesnil-Saint-Père
Aix-en-Othe
Saint-Mards-en-Othe
Dierrey-St-Pierre
Dierrey-St-Julien
Grange-l'Evêque
Macey
Fontvannes
Eaux-Puiseaux
Courgerennes
Courtaoult
Corvol
Les Fournels
Les Pâtures
Les Grèves
Les Gévroux
Les Bas Prés
Les Vallons
Les Caloises
Les Cloyes
Les Cloyes de Vaux
Les Cloyes de Bas
Les Cloyes de Haut
Les Cloyes de Bois
Les Cloyes de Pré
Les Cloyes de Champ
Les Cloyes de Jardin
Les Cloyes de Maison
Les Cloyes de Rue
Les Cloyes de Place
Les Cloyes de Marché
Les Cloyes de Port
Les Cloyes de Gare
Les Cloyes de Mairie
Les Cloyes de Poste
Les Cloyes de Banque
Les Cloyes de Hôtel
Les Cloyes de Restaurant
Les Cloyes de Café
Les Cloyes de Boulangerie
Les Cloyes de Boucherie
Les Cloyes de Pharmacie
Les Cloyes de Librairie
Les Cloyes de Papeterie
Les Cloyes de Quincaillerie
Les Cloyes de Droguerie
Les Cloyes de Parfumerie
Les Cloyes de Bijouterie
Les Cloyes de Horlogerie
Les Cloyes de Photographie
Les Cloyes de Cinéma
Les Cloyes de Théâtre
Les Cloyes de Musée
Les Cloyes de Bibliothèque
Les Cloyes de Mairie
Les Cloyes de Poste
Les Cloyes de Banque
Les Cloyes de Hôtel
Les Cloyes de Restaurant
Les Cloyes de Café
Les Cloyes de Boulangerie
Les Cloyes de Boucherie
Les Cloyes de Pharmacie
Les Cloyes de Librairie
Les Cloyes de Papeterie
Les Cloyes de Quincaillerie
Les Cloyes de Droguerie
Les Cloyes de Parfumerie
Les Cloyes de Bijouterie
Les Cloyes de Horlogerie
Les Cloyes de Photographie
Les Cloyes de Cinéma
Les Cloyes de Théâtre
Les Cloyes de Musée
Les Cloyes de Bibliothèque


COMMUNE DE TROYES
Carte topographique
1/25 000
Périmètre communal
PONT-STE-MARIE
TROYES
ST-JULIEN-LES-VILLAS
LES VERGERS
St-Martin
les Vassaules
les Hauts Clos
les Bas Clos
les Chartreux
la Pointe à la Graisse
les Pitiés
les Gayettes
Chicheray
le Chapeau Rouge
les Mérots
la Moline
le Vouldy
les Marots
Moulin de la Rave
les Noëlles
Foicy
la Maladière
les Bichères
Complexe Sportif Henri Terré
les Minimes
Groupement de gendarmerie
Zone industrielle
les Cervées
Prés Thomas
les Tauxelles
Pont-Hubert
le Moulinet
Fouchy
les Pâtures
les Ormes
N.-D. des Prés
Villages de Modèles
Montiers la Salle

Les communes limitrophes sont : Pont-Sainte-Marie, La Chapelle-Saint-Luc, Les Noës près-Troyes, Sainte-Savine, Saint-André Les-Vergers, Rosières près-Troyes, Bréviandes, Saint-Julien les-Villas et Saint Parres aux Tertres. Elles constituent, avec Troyes et La Rivière de-Corps non limitrophe, la Communauté de l'Agglomération Troyenne (CAT).

COMMUNAUTE DE L'AGGLOMERATION TROYENNE

Carte topographique
1/20 000



2 - Caractéristiques physiques et naturelles du territoire communal.

A - Un relief régulier.

La champagne est située dans le bassin parisien, vaste cuvette bordée par le massif ancien des Vosges.

La ville de Troyes est localisée au croisement de plusieurs régions naturelles :

- Le pays d'Othe, au Sud-Ouest de la ville, est un plateau crayeux boisé, qui s'inscrit entre les vallées de la Seine, de l'Yonne et de la Vanne.
- La terminaison occidentale de la Champagne humide, formant une bande étroite aux sols sableux et argileux, au Sud et à l'Est de Troyes.
- La Champagne sèche, crayeuse, qui forme un arc de cercle de 80 km de large, à la frange de laquelle est située la ville.
- La vallée de la Seine, d'une largeur de 3 à 5 km, constituée d'alluvions.

Le territoire communal, situé en vallée de Seine est caractérisé par un relief sans aspérité, et une légère déclivité : la frange Ouest – quartiers des Chartreux au Sud-Ouest, quartiers des Marots au Nord-Ouest – dont l'altitude est de 120 mètres environ domine les quartiers situés en rive droite de Seine dont la cote est inférieure à 110 mètres. (La Moline, les Ecrevolles…).

B - Géologie : des terrains sédimentaires.

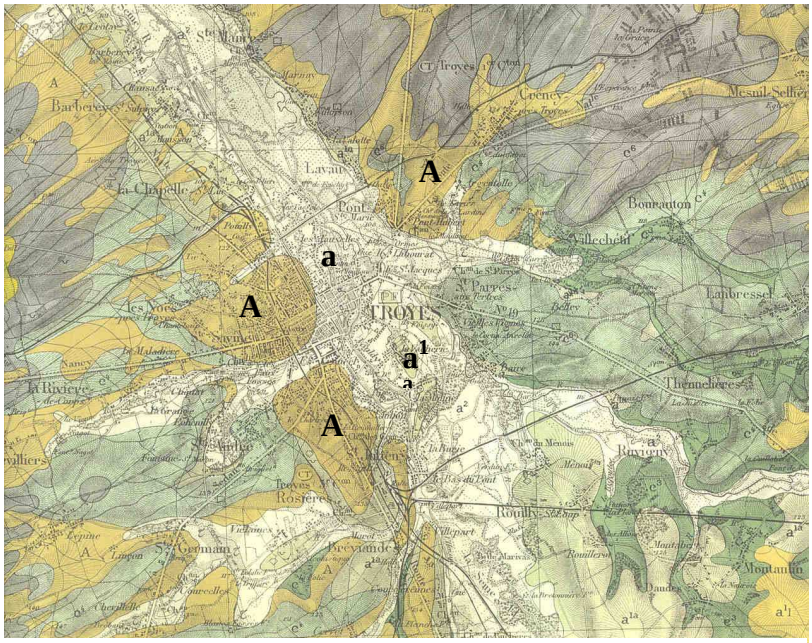
Le site de Troyes est établi sur des terrains sédimentaires. Implanté en vallée de Seine, il est caractérisé par la présence d'alluvions qui recouvrent un substrat crayeux situé en profondeur. En champagne, la nature des alluvions est liée aux périodes glaciaires qui ont provoqué la formation de grèves crayeuses ou calcaires. D'importantes masses d'alluvions se sont mises en place au pied des versants par colluvionnement (résultant d'un remaniement voisin) ou par solifluxion (résultant d'un glissement de terrain).

Les alluvions sur la commune de Troyes sont de trois types :

● En rive droite de Seine

- Alluvions modernes (a^2) : constitués de limons d'inondation, ils comprennent des sables graveleux et des graviers calcaires.
- Alluvions anciennes (a^{1a}): composés essentiellement de graviers, ils se situent dans le quartier de La Moline. L'exploitation de ces bancs de graviers, ainsi que la proximité de la nappe phréatique est à l'origine des «trous d'eau» de ce quartier.

● En rive gauche de Seine, alluvions jaunes de Troyes (A): ce produit de l'altération de la craie est un mélange de limons et de fragments de craie.



Carte géologique de Troyes et de ses environs.
A = alluvions jaunes de Troyes ; a^2 = alluvions modernes ; a^{1a} = alluvions

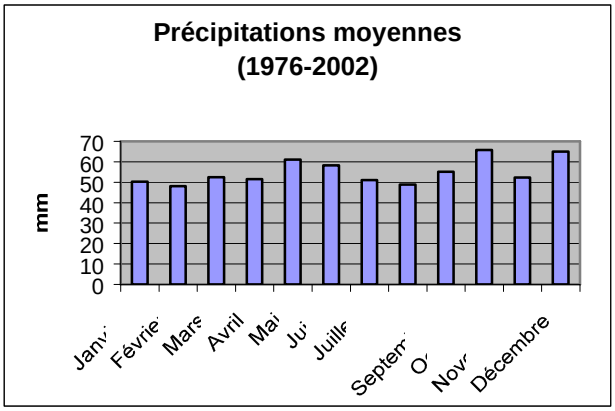
C - Un climat de transition.

L'agglomération troyenne est située dans une zone de transition entre un climat océanique marqué par des intempéries venues de l'Ouest et un climat continental caractérisé par une forte différence de températures entre les saisons d'été et d'hiver.

Les données enregistrées par la station Météo France de Troyes Barberey permettent d'identifier les caractéristiques du climat troyen.

I - Des précipitations réparties de manière homogène sur l'année.

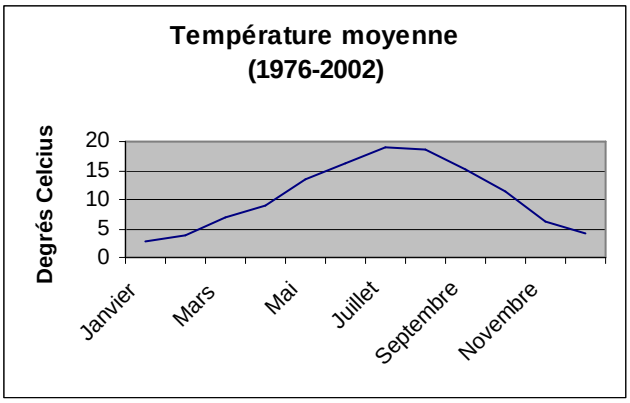
La moyenne des précipitations annuelles est de 660 mm. Ces pluies se répartissent sur un total de 132 jours environ dans l'année.



Les précipitations moyennes mensuelles varient peu sur une année : elles sont comprises entre 50 mm (février) et 65 mm (novembre, décembre).

II - Une forte amplitude thermique.

La moyenne annuelle des températures est de 10.5°.



La variation de la température sur une année est importante : le mois le plus froid est janvier avec une moyenne de 3 degrés. La température culmine en juillet et en août avec 19 degrés. L'amplitude thermique de 16 degrés est caractéristique de l'influence continentale.

La température maximum enregistrée est de 38,5° (19 98).

La température minimale enregistrée est de –21,8° (1997).

Troyes est caractérisée par une moyenne de 1800 heures de soleil, 25 jours de brouillard et 30 jours de gelée blanche.

III - Des vents d'Ouest dominants.

Les vents dominants de l'agglomération proviennent des secteurs Ouest et Sud-Ouest. Ils représentent 40% des phénomènes observés. Les vents dont la vitesse est supérieure à 29 km/h sont minoritaires.

D - Un air d'une qualité satisfaisante.

La qualité de l'air est mesurée en trois points de l'agglomération troyenne.

Pour l'année 2001, l'indice « ATMO », qui rend compte de la qualité de l'air tous polluants confondus donne les résultats suivants :

- L'air est de bonne qualité sur l'agglomération pendant 85% de l'année. Sa qualité est moyenne pendant 5 % du temps.
- L'air est de qualité médiocre pendant seulement 6% de l'année.

Ces résultats sont confirmés par l'analyse de la concentration des différents polluants dans l'air :

- La teneur en dioxyde d'azote, gaz émis par le trafic routier, le chauffage urbain et l'activité industrielle est bien inférieure à la norme. Sa valeur maximale est enregistrée en hiver (30 micro-grammes par mètre cube).
- La concentration d'ozone augmente généralement avec les pics de chaleurs sans vent et la combustion automobile. Les données de 2001 étaient satisfaisantes.

● Les poussières fines**,** dont la concentration augmente avec l'activité industrielle et la circulation automobile, sont peu présentes dans l'air : la moyenne annuelle est de 17 micro grammes par mètre cube, alors que la valeur limite est fixée à 46 micro grammes.

● La teneur en dioxyde de souffre, caractéristique de la combustion du fuel et du charbon est de 2 micro grammes par mètre cube, soit très inférieure à l'objectif de qualité (50 micro grammes).

3 - La trame bleue : un réseau hydrographique qui marque fortement Troyes et sa région.

A – un réseau hydrographique complexe et étendu.

La Seine est le principal cours d'eau d'un réseau complexe et étendu, tant à l'échelle de la région que de la commune.

La vallée de la Seine parcourt la région troyenne du Sud-Est au Nord-Ouest et traverse la Champagne humide et la Champagne crayeuse.

Son relief peu accentué dans la région troyenne contraste avec un relief marqué tant en amont au niveau de Bar-sur-Seine qu'en aval avec les falaises de la Roche Guyon, des Andelys…

Le lit mineur de la Seine varie en largeur entre 15 et 25 mètres. Le lit majeur varie en largeur entre 3 000 et 4 000 mètres

La vallée de la Seine est une entité géographique complexe qui ne se limite pas à un seul cours d'eau mais comprend de nombreux affluents naturels ou artificiels ainsi que des trous d'eau. Elle se divise en 3 parties homogènes sur la région troyenne.

I - La Seine Amont :

En amont de Troyes, la Seine qui repose sur les terrains imperméables de la Champagne humide, a dégagé une large vallée qui peut atteindre 5 km. Le relief général est assez faible, et peu creusé.

Ses affluents (les Viennes, le Triffoire, la Hurande et l'Hozain) s'organisent en un réseau bien hiérarchisé. Après leurs confluences, la Seine entaille la côte de Champagne en une vaste échancrure qui abrite, en son centre, la ville de Troyes. L'homme a compliqué ce réseau naturel en créant plusieurs canaux : le canal de Baires, le canal de Saint Julien et le canal d'Argentolles.

Les limites géographiques de la Seine amont sont floues tant le relief et le paysage marquent peu la différence entre la vallée alluviale et le plateau de Champagne Humide. Les deux routes départementales n°49 et 93 encadren t plus ou moins précisément le lit majeur de la Seine.

II - La Seine « Urbaine » :

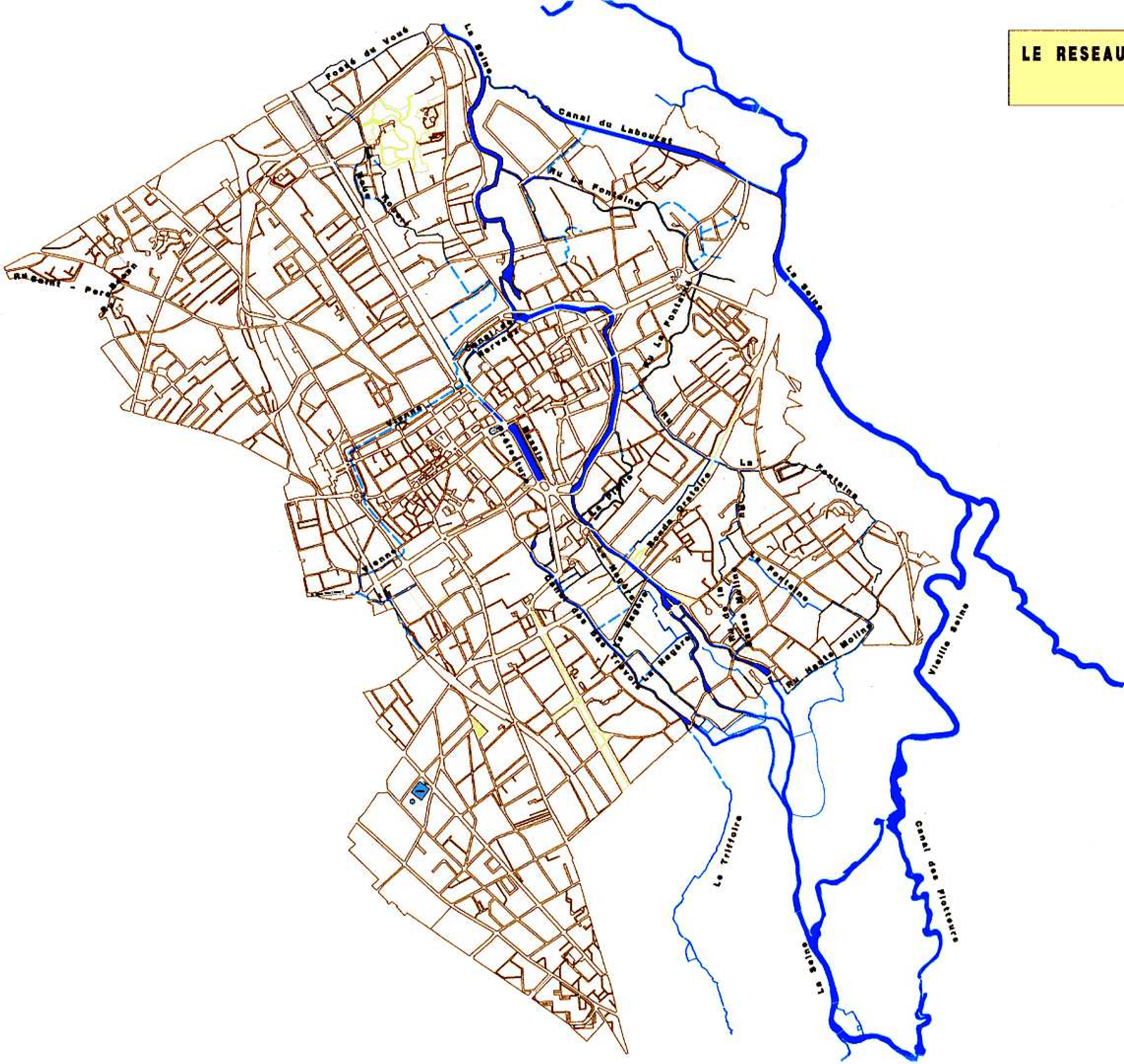
Au niveau de l'agglomération troyenne, la Seine se divise en deux bras nommés la Seine Urbaine et la Vieille Seine. La ville de Troyes a été édifiée à l'origine dans la plaine inondable de la Seine et n'a eu de cesse d'aménager ce lacis de cours d'eau. Il en reste aujourd'hui encore un important réseau de ramifications.

Ainsi, au sein de la commune de Troyes, le réseau hydrographique est complexe et hiérarchisé. Très présent dans le paysage et d'une longueur de 16 km environ, il se compose :

- De la Seine, qui suit la Chaussée du Vouldy, contourne le centre-ville par l'Est et longe la Digue de Fouchy au Nord.

LE RESEAU HYDROGRAPHIQUE TROYEN

1/20 000



La Seine à proximité du centre ville

- De canaux, dont le principal est le Canal des Bas Trévois. Plusieurs canaux de moindre importance sillonnent le tissu urbain comme par exemple le Canal du Labourat ou le Canal de Nervaux au centre ville. Le Bassin de la Préfecture, par ses dimensions est un espace remarquable. Il se prolongeait naguère par le Canal de la Haute Seine, aujourd'hui busé et remplacé par l'Avenue Chomedey de Maisonneuve.

Canal des Bas Trévois

- De quatre réseaux de rus :

  La Nagère, à proximité du Parc Henry.
  Le Ru La Fontaine, qui parcourt l'ensemble de la partie Est de la commune.
  La Pielle, dans le quartier des Charmilles.
  Les Viennes, en majorité recouvertes.

Ru La Fontaine aux Ecrevolles

Ces rus ne sont pas toujours visibles depuis l'espace public : ils traversent des quartiers d'habitation et marquent la limite entre les parcelles privées. Leur présence participe néanmoins à l'identité des quartiers.

- De trous d'eau, essentiellement situés dans le quartier de la Moline et dans le Parc des Vassaules.

Ce réseau hydrographique étendu, appelé « dérivation de Troyes », trouve son origine au XII° siècle. La commune s'est développée en aménage ant ses cours d'eau qui ont rempli plusieurs fonctions au cours de l'histoire :

- Une fonction défensive avec la création de fossés irrigués par la dérivation aux XII° et XIII° siècles.

- Une fonction économique : à partir du Moyen Age, les cours d'eau ont accueilli les « métiers de la rivière », généralement artisanaux et les premiers moulins. A partir du XVI° siècle, des industries textiles et papetières s'implantent et utilisent la force motrice de la Seine. Au milieu du XIX° siècle commence la g rande époque de la bonneterie troyenne dont les sites de production sont situés sur le cours de la Seine.

- Une fonction d'agrément à travers la baignade et la pratique de la pêche.

Les idées hygiéniste du XIX° siècle, les progrès te chniques permettant de supplanter l'énergie hydraulique et la disparition progressive des industries textiles ont provoqué l'abandon et le comblement partiel du réseau hydrographique.

Besoins

➲ Les cours d'eau restent très présents sur le territoire communal. Ils possèdent un potentiel paysager à préserver et à exploiter.

➲ Ils représentent également un important potentiel écologique. Il convient donc de les préserver des déversements parasites comme notamment les eaux pluviales.

III - La Seine Aval.

En aval de la ville de Troyes, la Seine qui repose sur les terrains perméables de la Champagne Sèche (ou Crayeuse), a dégagé un couloir relativement continu d'environ 2,5 km de large, bien encadré par les routes départementales n°20 et 78.

Le relief du plateau crayeux est marqué par d'amples ondulations offrant de petits vallons secs perpendiculaires à la vallée de la Seine. Sur le flanc Sud-Est de la vallée, une série de zones marécageuses (marais et étangs de Saint-Lyé) occupent les fonds de ces vallons à l'approche de la vallée de la Seine.

Le réseau hydrologique en aval de Troyes s'organise autour du Canal de la Haute-Seine, avec la Seine qui comporte de nombreux méandres et le Melda, bras secondaire dont le cours est parallèle à la Seine. L'exploitation des graviers a généré de nombreuses gravières transformées en petits étangs.

Si les cours d'eau à Troyes représentent une richesse à exploiter, ils sont également la cause de risques d'inondations qu'il est nécessaire de prendre en compte.

B - Des risques naturels liés aux cours d'eau.

Les catastrophes naturelles pour le département de l'Aube se limitent essentiellement aux risques d'inondations. Dans la région troyenne, les risques majeurs ont une seule origine : les crues de la Seine.

I - Un territoire soumis aux risques d'inondations.

Au cours du XX° siècle, l'agglomération a connu tro is inondations majeures :

- La crue du 22 janvier 1910 **:** La hauteur de l'eau a atteint 4.45 m pour un débit total de 458 m^3 par seconde. La majorité de la moitié Est de la commune a été touchée.
- La crue du 17 janvier 1955 : D'une durée de 6 jours, la crue a atteint une hauteur de 4.45 m pour un débit de 340 m^3 par seconde à l'entrée de Saint Julien-les-Villas. La digue de Foicy a été submergée et les quartiers des Ecrevolles et des Blossières inondés.
- La crue du 16 avril 1983 **:** C'est l'événement principal survenu depuis la mise en service des lacs réservoirs. D'une durée de 11 jours, elle a été provoquée par de fortes pluies. Son débit maximum s'est limité à 163 m^3 par seconde pour une hauteur d'eau de 3.37 mètres. Les quartiers des Tauxelles et des Ecrevolles ont été inondés.

Les crues qui touchent la région troyenne sont causées par des précipitations prolongées et peuvent provoquer la submersion d'une grande partie du territoire communal pendant plusieurs semaines. Les dégâts causés par ces crues peuvent être considérables.

Afin de se prémunir contre ces risques, la ville de Troyes possède le dispositif de protection suivant :

- Les niveaux et les débits sont contrôlés le long de la dérivation de Troyes.
- La digue de Foicy, qui double le cours de la Vieille Seine depuis Saint Julien jusqu'au Stade de l'Aube et protège le quartier de la Moline.

● La digue de Fouchy, qui protège les quartiers des Vassaules et des Tauxelles des crues de la Seine. Malgré cet ouvrage, ces quartiers ont étés submergés en 1910.

● Un barrage réservoir (Lacs de la Forêt d'Orient) d'une capacité de 205 millions de mètres cubes, mis en service en 1966. Le but de cet ouvrage est de réguler les débits de la Seine afin de soutenir les étiages et d'amortir l'effet des crues.

La dernière crue d'importance (1983), a montré que ce dispositif de protection n'était pas infaillible. Afin de limiter les risques de crues, un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) a récemment été approuvé.

II - Le PPRI, un outil pour prendre en compte les risques d'inondations.

Le PPRI a été approuvé par arrêté préfectoral du 16 juillet 2001.

Le principe de ce document est d'interdire l'aménagement des terrains et les constructions dans les zones à risques. Le règlement du PPRI définit deux types de zonages en fonction des risques encourus :

● Les zones rouges, qui correspondent à un risque fort ou très fort pour des raisons liées à la sécurité des personnes et des biens. Sauf exceptions, elles sont inconstructibles.

Trois secteurs sont classés en zone rouge : le pourtour du site du Moulin Brûlé et la digue de Fouchy et le Sud du quartier du Point du Jour.

● Les zones bleues, caractérisées par un aléa faible à moyen. Elles sont constructibles sous conditions : les constructions et extensions de bâtiments sont autorisées à condition notamment que l'emprise au sol ne dépasse pas 20% de la surface de la parcelle.

Cinq secteurs sont classés en zone bleue : La Moline, la frange Sud du Boulevard Pompidou, Les Blossières, les Dames Colles et les Hauts Cortins.

Le PPRI est annexé au Plan Local d'Urbanisme en tant que servitude d'utilité publique. Il est opposable de plein droit lors de la délivrance des autorisations d'occupation du sol.

4 - La trame verte : des espaces naturels d'intérêt écologique et paysager

Plusieurs types d'espaces naturels d'intérêt ont été recensés :

- les espaces naturels liés à la présence de l'eau.
- les parcs et jardins, publics ou privés.
- les arbres d'alignement ou les arbres isolés.

A - Des espaces naturels de qualité, liés à la présence de l'eau.

Les secteurs les plus intéressants d'un point de vue écologique et paysager sont situés à proximité des cours d'eau ou des plans d'eau. Le réseau hydrographique joue ici un rôle majeur dans l'apport des espèces. Deux types d'espaces ont été identifiés :

● Les digues de Fouchy et de Foicy.
La digue de Fouchy longe le cours de la Seine du centre ville à la limite Nord de la commune. La digue de Foicy est située à l'extrémité Sud-Est du territoire communal et s'étend également sur la commune de Saint Parres aux Tertres.
Ces deux digues sont caractérisées par des espaces de berges, de cultures et de friches à l'abandon. La végétation est de type héliophile et hydrophile typique des bords d'eau. Ces espaces sont riches en espèces et en types de milieux.

Digue de Fouchy

Besoins :

➲ Les espaces naturels situés le long des digues de Fouchy et de Foicy doivent être protégés et rendus inconstructibles en raison de la qualité de leur milieu et de leur intérêt paysager. La digue de Fouchy est par ailleurs concernée dans le cadre du PLU par un projet de cheminement piéton et cycles à proximité immédiate de l'eau. La protection de cet espace permettra de garantir un cadre naturel de qualité aux usagers.

● Les trous d'eau.

La quasi-totalité des trous d'eau se situe dans le quartier de la Moline, également caractérisé par un réseau de sentes. Ces cheminements permettent d'approcher directement les plans d'eau.

Le quartier des Vassaules en regroupe quelques-uns, notamment dans le parc de la cité administrative.

Trou d'eau à la Moline

Ces plans d'eau sont un des rares milieux propices à la faune. Ils constituent une réserve de nourriture et abritent des oiseaux d'eau et des oiseaux migrateurs. Ils possèdent également sur leurs rives une végétation riche typique des bords d'eau. Ils constituent des éléments paysagers d'intérêt et sont le plus souvent visibles depuis l'espace public grâce au réseau de sentes très développé dans le quartier de la Moline.

Ils ont enfin vocation à récupérer les eaux d'infiltration en période de crues.

Besoins :

➲ Les trous d'eau en raison de leur richesse naturelle et de leur intérêt paysager sont des espaces à protéger de toute construction et comblement.

➲ Le PLU devra s'attacher à rendre ces trous d'eau visibles depuis le réseau de voiries grâce à un règlement de clôture adapté.

B - Des parcs publics à protéger et à développer.

Les espaces verts publics de la commune de Troyes sont pour la plupart peu étendus et dispersés. Leur répartition sur le territoire communal n'est pas uniforme : les parcs et les squares sont en effet plus nombreux dans la moitié Nord de la commune que dans la moitié Sud.

● Les parcs publics les plus importants sont :

- Le parc de la cité administrative des Vassaules, qui s'étend sur 15 hectares.
- Le Jardin des Deux Rives, espace vert récent situé à proximité de la gare.

Jardin des Deux Rives

- Le parc des Marots, d'une surface d'1.5 hectares.

- Le parc Ziélona Gora, traversé par le ru La Fontaine, qui s'étend sur 1 hectare.

- Le parc Songis, récemment inauguré et d'une surface d'1 hectare.

- Les jardins situés sur le pourtour du centre ville, caractéristiques du XIX° siècle : jardin du Rocher (3500 m²), jardin de la Vallée Suisse (8000 m²), jardin de Chevreuse (2800 m²), jardin du Beffroi (5500 m²). Ces jardins ceinturent une partie du centre ville et présentent un intérêt historique, paysager et d'usage.

- La vallée des Viennes, non encore aménagée, mais qui fait l'objet d'un projet d'espace vert à l'échelle de l'agglomération.

- Le parc Henry qui s'étend sur 2.5 hectares. Ce parc doit être considéré dans un contexte plus large appelé « site des Moulins ». Il comprend une vingtaine d' hectares dont :

Le parc proprement dit.

Parc Henry

Une maison bourgeoise et son parc (la propriété Henry).

Les moulins Notre Dame et de la Rave avec des terrains naturels en bord de Seine.

Deux anciennes parcelles maraîchères et horticoles.

Des jardins ouvriers.

Ces terrains présentent un intérêt comparable à celui des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) : Leur flore est diversifiée et ils représentent un refuge pour les oiseaux.

Besoins :

➲ L'ensemble de ce site doit être protégé en raison de la qualité de ses milieux. L'aménagement d'un parc d'agglomération, tel qu'il est prévu dans les « orientations d'aménagement » permettra de développer les espaces verts au Sud du Bouchon de Champagne et de proposer des sites de loisirs et de sports pour l'ensemble de la population.

- Le boulevard Jules Guesde, mail planté d'une longueur d'un kilomètre.
- Le jardin du Monastère de la Visitation (site privé), qui est un site classé.

● Les squares de quartier présentant un intérêt sont notamment :

- Le square situé à l'intersection de l'avenue Anatole France et du Boulevard Pompidou.
- La place Jean Macé.
- Le square Jeannette.
- Le square Saint Bruno.
- Le square de la rue E. Vaillant.
- La place des Marronniers.
- La cité des Amis, à proximité de la ZAC Chaillouet.

Besoins :

➲ Ces parcs et squares, qui participent au paysage de la commune et offrent aux troyens des espaces de respiration et de détente devront faire l'objet d'une protection spécifique afin de maintenir leur intégrité.

➲ Il est nécessaire de prévoir des espaces verts supplémentaires dans le cadre des opérations d'aménagement nouvelles, notamment dans les quartiers à densité moyenne et forte afin d'en obtenir une meilleure répartition sur le territoire communal.

C - Des boisements et des jardins à prendre en compte.

Ces éléments sont répartis sur les espaces publics et sur des terrains privés.

● Les espaces publics de la commune sont plantés de 1400 arbres d'alignement. les alignements les plus intéressants sont situés notamment :

- Boulevard Jules Guesde.
- Sur les boulevards de ceinture du centre ville.
- Avenue Maréchal Joffre.
- Avenue du 1°mai.
- Avenue Robert Schumann.
- Avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny.

Alignement d'arbres Boulevard Henry Barbusse

Il est apparu lors de l'étude diagnostique que l'entrée de ville par l'Avenue Chomedey de Maisonneuve présentait un paysage déstructuré manquant d'unité. La création de nouveaux alignements d'arbres sur cet axe contribuerai à lui donner une meilleure image.

Besoins

➲ Les alignements existants devront être protégés en raison de leur intérêt paysager, grâce à des outils adaptés. Ceux-ci devront être souples afin de pouvoir tolérer la suppression d'arbres à titre exceptionnel dans le cadre de la réalisation d'un projet.

➲ Des mesures devront être prises afin de créer de nouveaux alignements d'arbres sur les sites aujourd'hui déstructurés ou sur les entrées de ville à réaménager.

● Sur les espaces privés, les éléments naturels qui présentent un intérêt sont :

- Des jardins et des cœurs d'îlots généralement implantés en fonds de parcelles, à l'arrière des bâtiments. Ces cœurs d'îlots sont répartis sur l'ensemble du territoire communal. Ils présentent l'intérêt de conserver des espaces de respiration plantés, non bâtis au cœur de la ville porteurs d'une bio-diversité et participant au paysage des quartiers.

Cœur d'îlot vert, secteur rue de la Paix

- Des alignements d'arbres situés :

  Dans la zone industrielle des Ecrevolles. Cet alignement fait écran entre la Seine et les bâtiments d'activités.

  En bordure du canal des Bas Trévois entre le Boulevard Pompidou et le Boulevard Jules Guesde. Visible depuis la rue des Bas Trévois, il masque les bâtiments implantés en bordure du canal.

- D'arbres isolés remarquables, visibles depuis l'espace public. Une vingtaine d'arbres au total a été repérée sur l'ensemble de la commune.

Arbre remarquable Boulevard Pompidou

Besoins :

➲ Les jardins, les alignements d'arbres et les arbres isolés remarquables sont des éléments constitutifs du paysage communal. Leur protection est aujourd'hui une nécessité. Les règles de protection édictées devront être souples afin de pouvoir tolérer la suppression d'éléments repérés à titre exceptionnel dans le cadre de la réalisation d'un projet.

D - les jardins ouvriers et familiaux.

Les jardins ouvriers et familiaux sont directement liés à l'activité industrielle autrefois prépondérante à Troyes. Ils assuraient un complément de ressources à leurs usagers.

Leur pérennité est assurée par l'Association des Jardins Ouvriers et Familiaux de Troyes.

D'une surface totale de 12 hectares environ, ils sont implantés :

- Rue de la Haute Charme.
- En bordure du Canal du Labourat.
- Chemin des Hauts Cortins.
- Rue Huguier.
- Rue Guillaume Le Bé.
- Rue Coli.
- Rue des Ponts.

Jardins ouvriers Chemin des Hauts Cortins

Besoins :

➲ Ces espaces cultivés constituent des entités paysagères à part entière au sein de l'agglomération. il est nécessaire de les préserver.

5 - La trame urbaine : caractéristiques et entités urbaines du Territoire communal.

A - Des traces d'une occupation ancienne.

Les sites archéologiques :

Les premières traces d'une occupation humaine du site de Troyes remontent à l'époque protohistorique. La présence de nombreux sites archéologiques attestent de l'occupation ancienne du site. Ils se situent pour la plupart dans un périmètre qui recouvre le centre ville et sa périphérie immédiate à l'exception des sites suivants :

	Site	Epoque
1	Moulin de Paresse ou de la Tannerie	XII°-XIX°
2	Moulin de Pétal	XII°-XIX°
3	Moulin de la Pielle ou du Pré-l'Evèque	XII°-XIX°
4	Moulin de Croncels	XII°-XV°
5	Moulin Saint Quentin	XII°-XIX°
6	Nécropole mérovingienne (rue de la Paix)	Mérovingienne
7	Voie gallo-romaine (rue Ambroise Cottet)	Gallo-romaine
8	Habitat médiéval (rue André Malraux)	Moyen-âge
9	Voie gallo-romaine et/ou médiévale (Avenue Pasteur)	Gallo. romaine/Moyen-Age
10	Voie gallo-romaine (rue Jeanne d'Arc)	Gallo-romaine
11	Chartreuse Notre Dame de l'Echelle ou de l'Argentière (quartier des Chartreux)	XVII°

L'Archéologie préventive :

L'archéologie préventive à pour objet d'assurer la détention, la conservation ou la sauvegarde par l'étude scientifique des éléments du patrimoine archéologique affectés ou susceptibles d'être affectés par les travaux publics ou privés concourant à l'aménagement du territoire. Elle constitue une composante à part entière de la recherche archéologique et sa mise en œuvre nécessite que soient conciliées les exigences respectives de la recherche scientifique et de la conservation du patrimoine, ainsi que celles du développement économique et social.

Depuis le 1er août 2003, la loi prévoit que les modalités de transmission des dossiers de permis de construire, de démolir et d'autorisation d'installation ou travaux divers, au Préfet de Région pour instruction par le service régional de l'archéologie de la DRAC, seront dorénavant tributaires d'un zonage (cf annexes servitudes du présent PLU).

B - Des entités urbaines marquées, témoins de l'évolution de la ville.

Le tissu urbain de la ville de Troyes comprend sept entités principales :

I - Le centre ville ou « Bouchon de Champagne ».

● Le centre historique est le noyau de base autour duquel la ville s'est développée. La première implantation dans l'actuel quartier de la Cathédrale date d'avant notre Ere. Sa croissance s'est effectuée par étapes avec la mise en place d'enceintes successives. L'âge d'or de ce quartier correspond à la période XI°-XIII° siècle avec l'avènement des Foires de Champagne. Il prend sa forme actuelle de bouchon au XIII° siècle. Le XVI° siècle, au cours duquel survient l'incendie de 1524, marque la fin de sa prospérité. L'extension de la ville de Troyes, à quelques exceptions près, se limite à son centre jusqu'au XIX° siècle.

● De cette histoire riche résulte un patrimoine bâti remarquable composé :

- De maisons à pans de bois dont beaucoup remontent au XVI° siècle.
- D'immeubles du XVI° siècle, construits en pierres et en briques, pouvant comporter des damiers champenois en façade.
- De quelques hôtels en pierre, du XVII° et XVIII° siècle.
- D'immeubles en pierre des XIX° et XX° situés auto ur des places marchandes.
- D'édifices religieux dont sept églises et la Cathédrale.

Maisons à pans de bois rue Simart

Un Secteur Sauvegardé qui s'étend sur une soixantaine d'hectares englobe ce patrimoine. Dans ce périmètre, les règles du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) se substituent au Plan Local d'Urbanisme.

Le reste du territoire du centre ville, qui comprend des bâtiments à pans de bois, des villas et des immeubles des XIX° et XX° siècles est géré par le PLU.

● Le tissu urbain du Bouchon de Champagne est ancien et dense : des bâtiments de 2 à 4 étages, mitoyens et situés à l'alignement des voies sont implantés sur un parcellaire de taille réduite.
L'extrémité Est du centre ville se distingue par la présence d'immeubles collectifs et de terrains en friches dans le secteur de la Petite et de la Grande Courtine destinés à accueillir le campus universitaire.

● Le Bouchon de Champagne, avec 650 commerces et services, constitue le principal pôle marchand de la commune et de l'agglomération. Il accueille également de nombreuses administrations et services publics.

Besoins :

➲ Le tissu urbain situé hors du Secteur Sauvegardé devra faire l'objet de mesures spécifiques dans le cadre du PLU afin :

- De protéger le patrimoine présent dans ce secteur.
- D'anticiper une probable extension du Secteur Sauvegardé à l'ensemble du Bouchon de Champagne.

II - Les secteurs de faubourgs.

● Ces secteurs, situés à proximité immédiate du centre ville sont au nombre de cinq :

- L'avenue Pierre Brossolette et ses environs.
- Les avenues Pasteur et Leclerc.
- La rue de Preize.
- La rue Fortier et la rue du Voyer.
- La rue du Pont des Champs.

● La création des faubourgs résulte de l'extension de la ville en dehors de ses murs dont les prémices remontent au XI° siècle. Cependant, c' est au XIX° siècle, à la faveur de l'implantation d'usines de maille et de teintureries autour du centre-ville que ces quartiers se développent. Ils présentent un urbanisme et une organisation qui leur est propre.

● Le bâti sur ces axes est le plus dense de la commune après le centre ville et les zones d'habitat collectif. Il prend des formes différentes suivant les secteurs :

- Des immeubles de deux à trois étages, mitoyens et implantés à l'alignement formant des fronts bâtis relativement homogènes (Avenue Pierre Brossolette, Avenue Pasteur, Avenue Général Leclerc, rue de Preize).

Exemple de bâti de Faubourg Avenue Pierre Brossolette

- Un habitat individuel avec un rez-de-chaussée et un étage, semi-mitoyen, et implanté à l'alignement de la voirie (rue du Voyer, rue Fortier et rue du Pont des Champs).

● Ces faubourgs, caractérisés par la présence de commerces, constituent des pôles de quartier, dont l'influence rayonne sur les secteurs environnants. Les plus remarquables sont l'Avenue Pierre Brossolette, l'Avenue Pasteur et la rue de Preize.

Besoins :

➲ Dans un souci de respect de l'identité et de préservation de ces centres d'animation de quartier, le PLU permettra de préserver et de reproduire le tissu et le paysage urbain existants et d'autoriser l'activité commerciale.

III - Les quartiers d'habitat individuel ancien.

● Ils entourent le centre ville et occupent la majorité du territoire communal. Leur origine remonte également au développement de l'industrie au XIX° siècle avec l'implantation de pavillons à l'attention des ouvriers et de maisons de maîtres à proximité des lieux de production. Leur expansion s'est poursuivie pendant la première moitié du XX° siècle sous différentes formes.

● La majorité de ces zones pavillonnaires présente des caractéristiques communes :

- Un parcellaire en lanières étroites (10-15 m), d'une profondeur qui varie de 20 à 100 mètres et plus.
- Des bâtiments comportant au maximum un rez-de-chaussée et un étage, implantés en général à proximité de l'alignement et souvent sur une des limites séparatives. Il se dégage de cette organisation une densité sur rue et une unité perceptibles depuis l'espace public.
- Des cœurs d'îlots verts, plus ou moins étendus en fonction de la profondeur des parcelles.

● Au-delà d'une organisation similaire, ces quartiers ont des caractéristiques propres, liées à l'architecture des constructions :

- Certains possèdent un véritable patrimoine architectural, témoin de l'époque industrielle qu'il est nécessaire de protéger. Il s'agit à titre d'exemple :

Des demeures bourgeoises du secteur de la rue de la Paix.

Des lotissements ordonnancés destinés aux classes aisées de l'époque (villas Rothier, Moderne et Courtalon) ou aux ouvriers (rues Vanderbach, Vignes, Mauchauffée, Docteur Roux, Ribot…).

Lotissement ordonnancé rue Vanderbach

- La majorité ont une architecture commune mais qui présente une certaine qualité grâce à l'usage de matériaux comme la pierre et la brique, également caractéristiques du XIX° siècle et du début du XX° siècle. Exemples : le quartier des Hauts Clos et le quartier des Trévois de part et d'autre du Boulevard Jules Guesde.

Pavillonnaire commun de qualitéRue du Capitaine Gauvin

- Quelques secteurs font figure d'exception avec une concentration de pavillons caractéristiques de l'« auto construction ». Réalisés par extensions successives sans unité d'ensemble, ils présentent une qualité moyenne. Ce type d'habitat se concentre principalement dans les quartiers des Blossières-Charmilles et des Ecrevolles.

Exemple de secteur déstructuré, quartier des Blossières

Besoins :

Dans le but de préserver et d'homogénéiser ces quartiers, il est nécessaire :

➲ D'édicter une règle :
- Qui tienne compte de la configuration parcellaire (étroitesse, présence des jardins…).
- Qui permette de reproduire le type d'habitat présent dans ces quartiers (implantation, hauteur…).
- Qui apporte une homogénéité aux secteurs déstructurés.

➲ De prendre en compte et protéger le patrimoine architectural à travers le PLU et la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager à l'étude.

IV - Les quartiers d'habitat individuel récent.

Des zones d'habitat pavillonnaire récentes se sont développées à la faveur du Plan d'Occupation des Sols précédent. Elles prennent souvent la forme de lotissements et se distinguent du tissu pavillonnaire précédemment étudié par :

● Un découpage parcellaire régulier.

● Une implantation des bâtiments au centre des parcelles et à au moins 5 mètres de l'alignement.

● Des dessertes en impasses.

● Des espaces verts en front de rue, immédiatement perceptibles depuis l'espace public. Les fonds de parcelles sont également caractérisés par des boisements et des jardins qui forment des cœurs d'îlots verts

Pavillons récents rue des Tendons

Ce type de constructions, disséminé sur l'ensemble de la commune est particulièrement représenté dans les quartiers de la Moline et des Marots.

Besoins :

➲ Tenir compte dans la règle de l'organisation de ces quartier (implantation des bâtiments, hauteur, espaces verts en front et en fonds de parcelle) afin de préserver leurs spécificités.

V - L'habitat collectif.

L'habitat collectif à Troyes peut être regroupé en deux catégories.

- Des secteurs d'habitat collectif en formation le long des grands axes.

De nombreux immeubles collectifs se concentrent le long des grands axes qui convergent vers le centre-ville (avenue Chomedey de Maisonneuve, avenue Pasteur, rue Voltaire, avenue du 1° Mai, boulevards de ceinture du Bouchon de Champagne, Avenue Anatole France). Ils ont pour la plupart été implantés dans les 50 dernières années.

Ces secteurs, pavillonnaires à l'origine, sont en cours de mutation. Ils découlent de la démolition de tissus anciens et de la reconstruction d'immeubles à une époque où le besoin en logements était important. Il résulte de cette démarche entamée mais non finalisée un tissu mixte comprenant des maisons individuelles et des immeubles pouvant atteindre jusqu'à 10 étages avec des contrastes de styles et de hauteurs comme par exemple sur l'Avenue Chomedey de Maisonneuve.

Une entrée de ville sans unité Avenue Chomedey de Maisonneuve

Besoins :

➲ Ces quartiers en mutation, situés en entrée de ville, présentent un aspect déstructuré qu'il est nécessaire d'homogénéiser en réglementant les hauteurs et les densités afin d'assurer une meilleure unité du front bâti.

➲ A ce titre, l'avenue Chomedey de Maisonneuve nécessite un traitement particulier sur l'ensemble de sa longueur. L'hypothèse d'une augmentation progressive des hauteurs et des densités des constructions entre la limite Nord de la commune et le centre ville semble à même de constituer à terme une entrée de ville de qualité.

➢ Les quartiers d'habitat social.

Les principaux quartiers d'habitat social sont :

- La Cité Jules Guesde.
- Les Sénardes.
- Le Point du Jour.
- Les Marots.
- Les Chartreux.

Ils sont constitués d'immeubles en forme de barres et de tours pouvant comporter jusqu'à 10 étages, disposés au milieu de grands espaces libres. Ils souffrent généralement d'une situation d'enclavement et font pour la plupart l'objet d'une requalification dans le cadre d'Opérations de Renouvellement Urbain (ORU) en cours ou à venir.

Besoins :

Afin de permettre l'évolution de ces quartiers, il est nécessaire :

➲ De proscrire la possibilité d'édifier des immeubles de grandes hauteurs tout en permettant l'évolution des bâtiments existant (autorisation des adjonctions à caractère léger).

➲ De tenir compte dans la règle du PLU des orientations des Opération de Renouvellement Urbain afin de résoudre les problèmes qui caractérisent ces quartiers : enclavement, manque d'équipements…

VI - Activités : une Zone Industrielle et des entreprises dispersées.

La Zone Industrielle des Ecrevolles, d'une surface de 4,5 hectares est un pôle d'activités et d'emplois majeur pour la commune. Elle souffre cependant d'une situation d'enclavement.

En dehors de cette zone industrielle, les activités économiques sont disséminées dans le tissu urbain. Il s'agit :

- D'entreprises anciennement installées comme Vachette, Petit Bateau, Devanlay, Guy de Beyrac, SEDIS, Rexam, Jacquot.
- D'entreprises industrielles, logistiques ou tertiaires dont l'implantation remonte aux dix dernières années.

Ces activités sont souvent sources de nuisances (bruits, odeurs, trafic poids lourds) pour les quartiers résidentiels alentours.

Habitat et activités Boulevard J.Guesde

Besoins :

Deux besoins concernent ces secteurs :

➲ Maintenir, conforter et désenclaver la Zone Industrielle des Ecrevolles.

➲ Réglementer le type d'activités autorisées dans les quartiers d'habitat afin de réduire les nuisances pour les riverains.

VII - Les sites de projets.

La ville de Troyes compte plusieurs sites disponibles d'une surface importante en attente d'une nouvelle affectation :

- l'ancienne ZAD Chomedey.

Située en bordure de l'Avenue Chomedey de Maisonneuve, l'ancienne Zone d'Aménagement Différé s'étend sur environ 7 hectares. Elle est constituée d'un multitude de parcelles pour la plupart bâties et habitées. La ville de Troyes a mené au fil des ans une politique d'acquisition de ces terrains. Elle en possède aujourd'hui la quasi-totalité.

- Le quartier Bégand Courtalon.

Le quartier Bégand Courtalon regroupe d'anciens bâtiments d'industrie textile. Il est caractérisé par une très forte densité et une architecture de qualité. Des bâtiments ont été réhabilités et accueillent des activités tertiaires. De nombreux locaux laissés vides attendent une nouvelle affectation

- Le secteur de La Pielle.

Le quartier de la Pielle regroupe un habitat à dominante pavillonnaire et des terrains libres dans un cadre naturel privilégié caractérisé par plusieurs cours d'eau et une végétation omniprésente. L'existence d'opportunités foncières amène naturellement la commune à s'intéresser au devenir de ce site.

Besoins :

Ces trois sites ont fait l'objet d'étude spécifiques lors de l'élaboration du PLU. Ces études dont les résultats figurent dans les « orientations générales du PLU » ont contribué à définir des projets (habitat pour le secteur Chomedey et le quartier de la Pielle, habitat et activités tertiaires pour le quartier Bégand Courtalon) et à élaborer des règles d'urbanisme permettant de les réaliser.

➲ Ces projets et règles seront intégrés dans les documents du PLU afin de les mettre en œuvre sur le terrain.

C - Le patrimoine architectural et urbain.

La commune de Troyes possède un important patrimoine architectural protégé ou en voie de protection. Le PLU doit tenir compte de l'existence de ce patrimoine.

I - Un Secteur Sauvegardé au cœur du Bouchon de Champagne.

Le Secteur Sauvegardé concerne une soixantaine d'hectares au sein du Bouchon de Champagne.

Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, opposable aux tiers depuis le 08 décembre 2000 a été approuvé par arrêté ministériel le 19 mai 2003.

Il regroupe l'ensemble des règles applicables aux pétitionnaires pour les projets de restauration et de construction neuve, et garantit le respect de l'identité et de l'architecture du centre ville. Il est le seul document d'urbanisme applicable dans le Secteur Sauvegardé.

II - De nombreux édifices protégés au titre des monuments historiques.

La commune compte 42 monuments historiques, témoins de son riche passé.

Le Bouchon de Champagne en regroupe 35 dont :

- 17 monuments inscrits : Théâtre de Champagne, maisons d'habitation, hôtels particuliers, bâtiments religieux, hospices.

- 18 monuments classés : la Cathédrale et les sept églises, l'ancien évêché, l'Hôtel Dieu, la Mairie et des bâtiments d'habitation.

Le reste du territoire communal compte huit monuments historiques dont trois classés. Il s'agit uniquement de bâtiments religieux :

- L'église Saint Martin Es Vignes, rue de la Reine Blanche.
- Notre Dame des Trévois, Boulevard Jules Guesde.
- La chapelle du Couvent de la Visitation, avenue Pierre Brossolette.

Les cinq bâtiments inscrits sont situés dans le périmètre du Couvent de la Visitation.

Besoins :

➲ Les monuments historiques classés génèrent des servitudes de protection (type AC1), qui concernent les projets de réhabilitation, construction, extension et démolition situés dans un périmètre de 500 mètres. Trois secteurs sont concernés sur la commune :

- Les franges du Bouchon de Champagne.
- Les quartiers situés de part et d'autre des avenues Pasteur et Leclerc.
- Les quartiers situés de part et d'autre de l'Avenue Pierre Brossolette.

III - Patrimoine hérité de l'ère industrielle : une ZPPAUP.

Le patrimoine architectural de qualité ne se limite pas au centre ville. L'expansion de l'industrie textile aux XIX° et XX° siècles a été a ccompagnée de la construction de villas, d'habitat bourgeois, de cités ouvrières, d'usines et d'ouvrages hydrauliques présentant une architecture de qualité et utilisant des matériaux comme la pierre, la brique, l'ardoise, la tuile, la faïence et la terre cuite.

Afin de protéger et de mettre en valeur ce patrimoine, le DCM du 05 juillet 2013 de la ville de Troyes, par délibération du 04 février 2002, a pris l'initiative de prescrire la mise à l'étude d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager.

La mise en place d'une ZPPAUP thématique (c'est le patrimoine de l'époque industrielle qui est protégé) et multisite répond à la volonté d'assurer la réhabilitation, la mise en valeur des bâtiments, l'aménagement des quartiers et la réalisation de nouvelles constructions, au sein d'un tissu urbain existant.

Cette servitude créée conjointement par la ville et l'Etat (DRAC) en collaboration étroite avec l'Architecte des Bâtiments de France, vient compléter le PLU, et est opposable à toute demande de travaux dans les quartiers concernés.

Elle concerne 6 secteurs de la ville liés par un fil conducteur, la Seine :

- Le quartier Rothier - Courtalon et ses lotissements de standing.
- Le quartier Ribot - Louis Maison qui comprend de l'habitat social et ouvrier d'une grande homogénéité.
- Le quartier Paix - Cottet caractérisé par des villas de maîtres et des maisons de ville de standing.
- Le quartier Danton et son tissu mixte composé de villas, d'habitat ouvrier et de sites de production.
- Le quartier Bas Trévois - Moulins de la Rave qui comprend plusieurs sites usiniers (FraFor, Moulin de la Rave, Moulin Notre Dame).
- Le quartier Brossolette - Jules Guesde avec des lotissements ouvriers ordonnancés et les Villas jules Guesde et Benoît Malon.

Besoins :

➲ Il sera nécessaire d'assurer grâce au PLU une complémentarité avec les règles de la ZPPAUP.

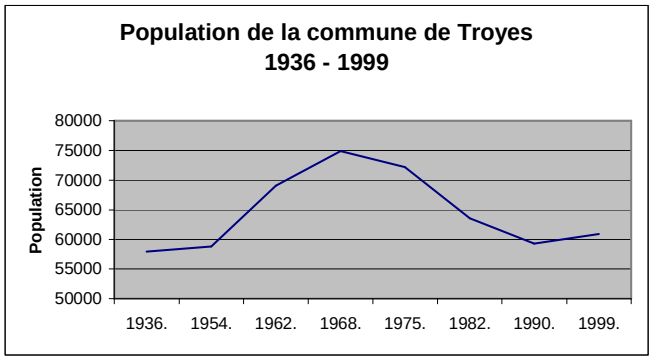
Chapitre 3 :

Le diagnostic communal

1 - Démographie et logement

A - Une population en augmentation et en cours de vieillissement.

Le recensement général de la population de 1999 montre un inversement de tendance concernant l'évolution de la population troyenne : avec 60 903 habitants, soit 1606 de plus qu'en 1990, la commune voit sa population augmenter pour la première fois depuis 1968.



Année	1936	1954	1962	1968	1975	1982	1990	1999
Population	57 961	58 819	69 039	74 896	72 165	63 579	59 297	60 903
Variation	-	+ 1.48%	+17.38%	+8.48%	-3.65%	-11.9%	-6.73	+ 2.71%

Cette croissance de 2.71 % sur la dernière période inter-censitaire est supérieure à celle du département de l'Aube (+ 1.01%) et à celle de la Communauté de l'Agglomération Troyenne (1,8%). Troyes fait partie des communes attractives de l'agglomération.

L'augmentation de population s'explique par les effets combinés d'une croissance naturelle et l'arrivée de nouveaux habitants à Troyes. Le tableau ci-dessous montre :

	1975-1982	1982-1990	1990-1999
Taux de variation annuelle	-1.78%	- 0.88%	+ 0.31%
Solde naturel taux annuel	0.33%	0.35%	0.38%
Solde migratoire taux annuel	-2.12%	-1.23%	-0.07%

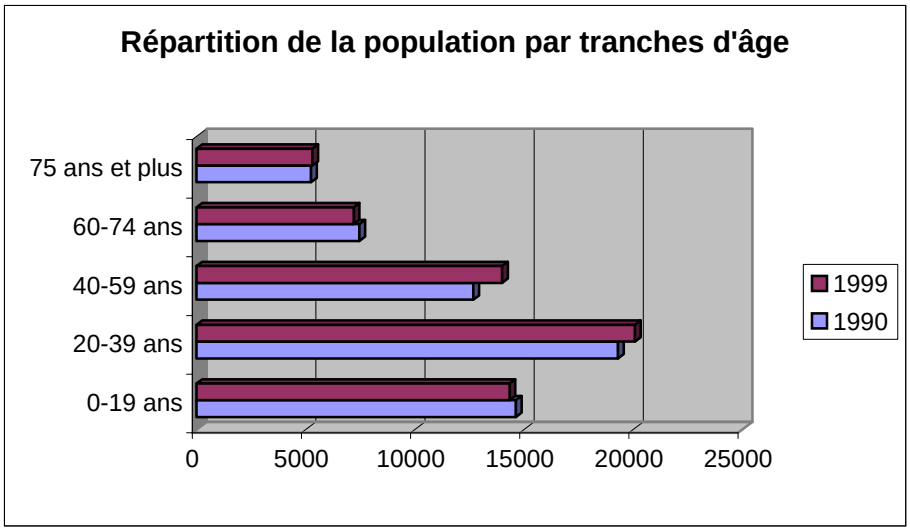
- Une stabilité du solde naturel depuis 1975.
- Un rééquilibrage entre les arrivées et les départs de la commune sur la période 1990-1999, alors que le solde migratoire était négatif depuis 1975.

A cette évolution quantitative de la population s'ajoutent des changements en terme de structure d'âge :

	1990	1999	Evolution 90-99 (%)	Troyes 1999 Part en %	Aube 1999 Part en %	France 1999 Part en %
0-19 ans	14625	14340	-1.95	23.5	24.8	24.6
20-39 ans	19302	20073	3.99	33	26.8	28.1
40-59 ans	12672	13994	10.43	23	26.1	26
60-74 ans	7459	7200	-3.47	11.8	14	13.6
75 ans et plus	5239	5296	1.09	8.6	8.3	7.7
Total	**59297**	**60903**		100%	100%	100%

● Augmentation de la classe d'âge des 20-39 ans, considérée comme une classe dynamique. Elle représente le tiers de la population troyenne.

● Diminution de la population des moins de 20 ans (-1,95%). Leur proportion en pourcentage (23, 3%) est inférieure à celle observée pour l'Aube et la France.



● Forte augmentation de la classe d'âge des 40-59 ans (+10, 4%). Elle représente le quart de la population Troyenne, ce qui reste inférieur aux chiffres départementaux et nationaux.

La situation de la population troyenne au regard de sa structure par âge est mitigée: les signes d'un léger vieillissement apparaissent sans être pour autant significatifs.

B - Un parc de logements en croissance mais qui reste dominé par le logement social.

Le parc total de la ville de Troyes s'est étendu au cours de la dernière période inter censitaire. Il comprend 31 910 logements :

Année	Parc total	Résidences principales
1990	28 824	25 510
1999	31 910	28 128

2618 résidences principales ont été édifiées depuis 1990 pour porter leur nombre à plus de 28 000.

Le parc de résidences principales de la ville de Troyes possède des particularités en termes de statut d'occupation :

	1990	Part en %	1999	Part en %	Evolution 90-99 (%)	Aube 99 (%)	France 99 (%)
Propriétaires occupants	7875	30.87	8629	30.68	9.57	55.6%	54%
Locataires non HLM	6849	26.85	7486	26.61	9.30	39.2%	40.7%
Locataires HLM	9288	36.41	10436	37.10	12.36		
Locataires de meublés	430	1.69	744	2.65	73.02		
Logés gratuitement	1068	4.19	833	2.96	-22.00	4.2%	4.6%
Total	**25510**	**100.00**	**28128**	**100.00**	**10.26**	**100.00**	**100.00**

● La part des propriétaires occupants (30.68%) est particulièrement faible comparée aux chiffres départementaux (55,6%) et nationaux (54%).

● Le parc locatif représente les deux tiers des résidences principales. Ces chiffres sont très supérieurs aux pourcentages atteints par l'Aube et la France. (respectivement 39,2% et 40,7%).

● L'importance du parc locatif social est une des particularités de la situation troyenne avec 37% de locataires HLM sur l'ensemble des résidences principales : c'est le type de logements le plus représenté sur la commune.

Le logement social :

Avec 135 000 logements sociaux, la région Champagne Ardennes est la région de France, après l'Ile de France, où la proportion de logements sociaux est la plus élévée.

L'agglomération troyenne compte 18 500 logements sociaux.

11 106 logements sociaux sont repérés sur Troyes, dont près de 50% sur 5 quartiers : Point du jour (556 lgts), la tête du Bouchon (1200 lgts), Jules Guesde (970 lgts), Sénardes (650 lgts) et les Chartreux 2000 (logts).

Ces logements, ajoutés aux logements conventionnés, aux foyers logements et aux hébergements d'urgence (Sonacotra…) représente plus de 40% du Parc de logements de la ville.

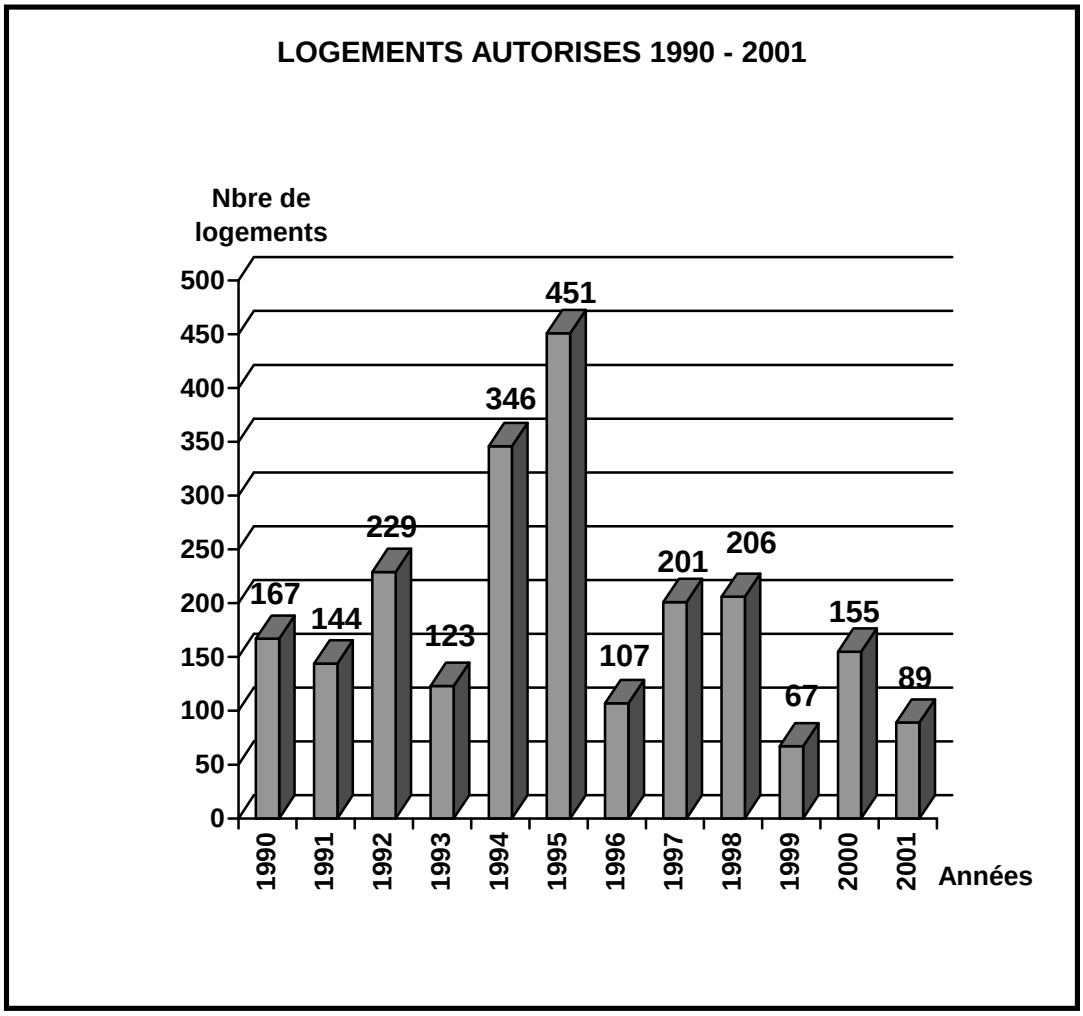
Besoins :

➲ L'offre de logements est principalement axée sur le locatif et plus particulièrement le locatif social. En conséquence, le développement de l'offre locative et en accession devra être recherché.

C - Evaluation des besoins quantitatifs en logements

I - Evolution de la construction neuve : un besoin de logements supplémentaires .

Sur la période 1990-2001, la construction de 2285 logement a été autorisée. Leur répartition par année est la suivante :



Le nombre de logements autorisés varie généralement entre 100 et 200 par an. Sa répartition est cependant inégale :

- 797 logements ont été autorisés entre 1994 et 1995.
- Le nombre le logements autorisés est en baisse sur 2000 et 2001.

D'une manière plus générale, le recensement permet d'estimer le nombre de résidences principales construites depuis 1982 :

Années	Résidences principales construites
1982-1990	2326
1990-1999	2166

Ce chiffre est en baisse alors que la population augmente depuis 1990. Les besoins en logements supplémentaires sont donc en partie satisfaits par le parc existant. La remise sur le marché de logements vacants grâce notamment aux Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) a en effet permis de loger une partie des nouveaux arrivants : L'OPAH, entre 1998 et 2002, a permis de réhabiliter 297 logements dont 180 étaient vacants.

La capacité d'accueil du parc de logements existants est cependant limitée et ne peut répondre à l'ensemble des demandes comme l'atteste l'augmentation de la vacance depuis 1990 (+34%).

II - Evaluation des besoins en logements : méthode du point mort.

Afin d'évaluer les besoins en logements il est nécessaire de prendre en compte les données suivantes :

► Evolution du parc de logements entre 1982-1999.

	1982	*Part du parc total (%)*	1990	*Part du parc total (%)*	*Evolution 82-90 (%)*	1999	*Part du parc total (%)*	*Evolution 90-99 (%)*
Résidences principales	25 689	*92,63*	25 510	*88,50*	*-0,69*	28 128	*88,15*	*10,26*
Logements vacants	1529	*5,51*	2404	*8,34*	*+57,22*	3230	*10,12*	*34,36*
Résidences secondaires	514	*1,85*	237	*0,82*	*-53,89*	205	*0,64*	*-13,50*
Logements occasionnels	/	/	673	*2,33*	/	347	*1,09*	*-48,44*
Parc Total	27 732	*100*	28 824	*100*	*+3,93*	31 910	*100*	*10,71*

Deux informations sont à retenir de ce tableau :

● L'augmentation du nombre de résidences principales.

● La croissance très forte du nombre de logements vacants qui double entre 1982 et 1999.

► La taille des ménages.

	1982	1990	1999
Troyes	2,4	2,2	2,1
CAT	/	2,4	2,3
Département	2,7	2,5	2,4
Région	2,8	2,6	2,4

La taille des ménages est en constante diminution à Troyes depuis 1982 pour atteindre 2,1 en 1999. Le desserrement des ménages est plus important à Troyes que dans l'agglomération, le département de l'Aube ou la région Champagne Ardennes.

A partir de ces données, les besoins en logements sont évalués de la manière suivante :

● Le parc de logements compte en 1999 2618 résidences principales de plus qu'en 1990. Cette augmentation résulte à la fois de la construction neuve et de la remise sur le marché de logements vacants grâce à l'OPAH.

Si l'ensemble des logements produits avait été destiné à loger un surcroît de population, la commune de Troyes compterait 5498 habitants supplémentaires (2618 X 2,1). Or, le recensement n'enregistre qu'une augmentation de 1606 personnes. Une partie des logements produits à donc servi à satisfaire le demande de personnes habitant déjà Troyes.

● 764 logements ont permis, considérant 2,1 personnes par ménage en moyenne,

de loger ces 1606 personnes supplémentaires (1601/2,1).

● le reste des logements produits, soit 1854 logements, (2618-764) a été destiné à loger les personnes habitant déjà à Troyes pour compenser :

- Les 270 logements démolis entre 1990 et 1999.
- L'augmentation de 34% de la vacance depuis 1990.
- Le desserrement continu des ménages.

On considère donc que sur la période 1990-1999, il a fallu produire 180 logements (1854/10) par an afin de maintenir le niveau de population à Troyes.

Besoins :

➲ L'OPAH permet de remettre sur le marché environ 30 logements par an. En conséquence, la construction de 150 logements minimum par an est nécessaire pour maintenir le niveau de la population troyenne.

D - Logement : des besoins qualitatifs qui évoluent avec la population :

I - Une population de cadres qui augmente.

L'évolution des catégories socio - professionnelles est la suivante :

Catégories Socio-professionnelles	TROYES					CAT		AUBE	
	1990	Part en %	1999	Part en %	Evolution en %	1999	Part en %	1999	Part en %
Agriculteur exploitants	16	0,06	40	0,14	+150	107	0,20	5408	4,14
Artisans commerçants Chefs d'entreprises	1464	5,31	1442	5,20	-1,50	2815	5,14	7619	5,84
Cadres, professions intellectuelles supérieures	2108	7,64	2576	9,29	+22,20	4867	8,88	9435	7,23
Professions intermédiaires	4688	16,99	5747	20,72	+22,59	11 668	21,29	24 953	19,12
Employés	7500	27,18	8335	30,05	+11,13	16 597	30,29	35 307	27,05
Ouvriers	11 815	42,82	9593	34,59	-18,81	18 746	34,21	47779	36,61
TOTAL	**27 591**	**100**	**27 733**	**100**	**+0,51**	**54800**	**100**	**130501**	**100**

- La population ouvrière diminue, mais elle représente toujours plus du tiers des actifs.
- Les professions intermédiaires et surtout les cadres et professions intellectuelles supérieures connaissent l'augmentation la plus forte (+22% chacun).

La composition de la population troyenne évolue en profondeur et le parc de logements actuel, dominé par l'offre locative sociale ne répond pas aux besoins de cette nouvelle population qui a des exigences plus élevées en termes de qualité pour se loger.

Besoins :

➲ Il est nécessaire de diversifier l'offre de logements en axant la construction sur le logement intermédiaire et de standing afin de répondre aux nouveaux besoins exprimés.

II - Une demande de maisons individuelles.

533 maisons individuelles ont été construites sur la commune de Troyes entre 1990 et 2001 et presque autant dans les autres communes de l'agglomération.

Le rapport entre les maisons individuelles et logements en immeubles collectifs reste stable :

	1990		1999		
	Nombre	Part en %	Nombre	Part en %	Evolution
Résidence principale en maison individuelle	5994	23,5%	6346	22,56	5,8%
Résidence principale en immeuble collectif	18742	73,4%	20914	74,35	-11,5%

Le nombre de maisons individuelles augmente de 5,8%.

Par ailleurs, les ménages dont la personne de référence est cadre, représentent 20% des ménages qui habitent une maison individuelle.

Le fait que cette population en expansion se dirige de manière préférentielle vers l'habitat individuel permet de confirmer le besoin de pavillons observé par les agences immobilières de la commune.

Besoins :

➲ Permettre dans le cadre du PLU la construction des maisons individuelles afin d'éviter une fuite de population en direction des communes périphériques.

2 - Economie : une situation de transition entre ère industrielle et ère tertiaire

A - Emploi : un contexte difficile.

Le contexte de l'économie et de l'emploi a évolué depuis 1990.

I - Une population active stable.

L'évolution de la population active (population avec un emploi, chômeurs, militaires du contingent) est la suivante :

	Valeur absolue		Valeur relative (%)			
	1990	1999	1990	Troyes1999	Aube 99	France 99
Population active masculine	14627	14748	52.0	52.2	54.3	54.0
Population active féminine	13521	13497	48.0	47.8	45.7	46.0
Population active totale	**28148**	**28245**	**100.0**	**100.0**	**100**	**100.0**
15-19 ans	787	503	2.8	1.8	1.6	1.2
20-39 ans	16271	15709	57.8	55.6	48.6	49.7
40-59 ans	10354	11621	36.8	41.1	48.1	47.2
60 ans ou plus	736	412	2.6	1.5	1.7	1.9
			100	100	100	100

La population active représente 46% de la population communale. Elle est caractérisée par :

- Une stabilité de ses effectifs entre 1990 et 1999.
- Un léger vieillissement depuis 1990 : la classe des actifs de 40 à 59 ans représente plus de 40% de la population active totale et croît en nombre alors que les autres catégories perdent des effectifs.

II - Une population active occupée qui diminue.

	Valeur absolue		Valeur relative			
	1990	1999	1990	1999	Aube 99	France 99
Hommes	12594	12039	53.0	53.2	55.6	55.1
Femmes	11186	10602	47.0	46.8	44.4	44.9
Total	**23780**	**22641**	**100.0**	**100.0**	**100**	**100**
Salariés	21794	20779	91.6	91.8	87	87.6
Non salariés	1986	1862	8.4	8.2	13	12.4
Total	23780	22641	100.0	100.0	100	100

Ce tableau résume les principales tendances concernant la population active occupée :

- La commune compte 22 641 actifs occupés en 1998 soit 1139 de moins qu'en 1990 (baisse de 5%).
- La répartition des actifs occupés par sexe reste stable entre 1990 et 1999.

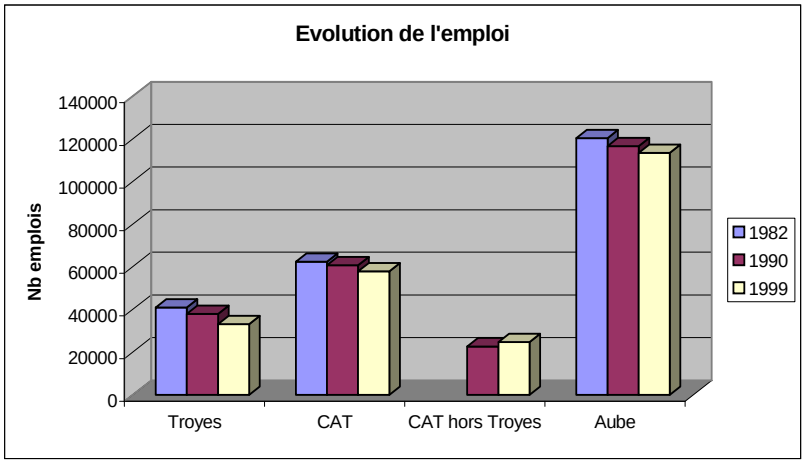
Ces chiffres indiquent une dégradation du marché de l'emploi sur Troyes confirmée par l'évolution du taux de chômage. Il varie autour de 10% depuis l'année 2000 pour atteindre 9.8 % au dernier trimestre 2002 soit plus que pour le département de l'Aube (9.4%) et la région Champagne - Ardennes (9.2%).

III - Une baisse du nombre d'emplois au profit des communes périphériques.

Le tableau suivant résume les grandes tendances concernant l'emploi dans l'agglomération :

	1982	1990	82-90 (%)	1999	90-99 (%)
Nombre d'emplois Troyes	40944	37992	-7.2	33225	-12.5
Nombre d'emplois CAT	62433	60794	-2.6	57973	-4.6
Nombre d'emplois CAT hors Troyes		22792		24748	8.6
Nombre d'emplois Aube	120404	116693	-3.1	113562	-2.7

- Baisse prononcée (-12,5%) du nombre d'emplois à Troyes depuis 1990. La commune, qui compte 33 225 emplois en 1999, a perdu 4767 emplois depuis 1990 et plus de 7700 depuis 1982.



- Diminution modérée du nombre d'emplois pour la CAT entre 1990 et 1999 (-4,6%). L'agglomération a perdu 2821 emplois depuis 1990.
- Augmentation sensible du nombre d'emploi pour la CAT considérée sans la ville de Troyes : gain de 1956 emplois depuis 1990, soit une hausse de 8,6%. Si Troyes demeure le pôle d'emplois principal de l'agglomération, cette domination tend à s'atténuer au profit des communes périphériques suite :

- A l'installation de centres commerciaux de tailles importantes sur les communes voisines : hypermarchés à Barberey, Saint André les Vergers, Saint Parres aux Tertres ; magasins d'usine à Saint Julien les Villas et Pont Sainte Marie…

- A l'aménagement de nouvelles zones d'activités en dehors de Troyes comme les récents Parcs Ouest et Sud qui s'ajoutent à plusieurs zones d'activités déjà existantes.

Dans ce contexte peu favorable, le PLU doit prendre des mesures qui contribueront à la relance de l'emploi. L'analyse de l'évolution des secteurs d'activités permettra de préciser leur nature.

B - Une évolution radicale des secteurs d'activités.

	Troyes				
	1990		1999		Evolution
	Nb emplois	Part (%)	Nb emplois	Part (%)	90-99 (%)
Agriculture	96	0.3	145	0.4	51.0
Industrie	12144	32.0	7110	21.4	-41.5
Construction	1572	4.1	1117	3.4	-28.9
Tertiaire	24180	63.6	24853	74.8	2.8
TOTAL	**37992**	**100.0**	**33225**	**100.0**	-12.5

	CAT				
	1990		1999		Evolution
	Nb emplois	Part (%)	Nb emplois	Part (%)	90-99 (%)
Agriculture	376	0.6	264	0.5	-29.8
Industrie	21964	36.1	15228	26.3	-30.7
Construction	3848	6.3	3055	5.3	-20.6
Tertiaire	34596	56.9	39426	68.0	14.0
TOTAL	**60784**	**100.0**	**57973**	**100.0**	-4.6

	Aube				
	1990		1999		Evolution
	Nb emplois	Part (%)	Nb emplois	Part (%)	90-99 (%)
Agriculture	10492	9.0	8231	7.2	-21.5
Industrie	38781	33.2	29860	26.3	-23.0
Construction	8216	7.0	6856	6.0	-16.6
Tertiaire	59204	50.7	68615	60.4	15.9
TOTAL	**116693**	**100.0**	**113562**	**100.0**	-2.7

Trois remarques peuvent être faites à partir des tableaux ci-dessus :

● Le secteur de l'agriculture regroupe une part négligeable du nombre d'emplois sur la commune (0.4%).

● Le secteur de la construction avec 3.4% des emplois, est relativement peu représenté à Troyes par rapport à son agglomération (5.3%) et au département de l'Aube (6%). Ses effectifs sont en baisse.

● Les secteurs qui regroupent le plus d'employés et dont l'évolution est la plus significative pour l'avenir de la commune sont l'industrie et le tertiaire.

I - Un secteur industriel caractérisé par une chute d'effectifs.

En 1999, Le secteur industriel ne regroupait plus que 7110 emplois soit 21% des emplois de la commune. Ce secteur a perdu 5866 emploi depuis 1990 et a vu ses effectifs réduits de moitié depuis 1982. La CAT et le département de l'Aube connaissent sur la même période une évolution moins défavorable.

Cette baisse spectaculaire d'effectifs s'explique par :

● Le déclin du secteur textile, qui a perdu la moitié de ses emplois depuis 1982.
● Le départ d'entreprises vers les zones d'activités de la périphérie de Troyes situées à proximité de la rocade. La commune ne possède en effet qu'une seule véritable zone d'activités (les Ecrevolles) d'une surface de 4.5 hectares.
Elle regroupe 26 entreprises agro-alimentaires et logistiques et compte 1200 emplois.
Cette zone d'activité a atteint ses capacités d'accueil maximales.

De nombreuses entreprises d'importance demeurent cependant à Troyes. Elles sont directement insérées dans le tissu urbain, au sein de quartiers résidentiels comme par exemple :

Entreprise	Activité	Effectif
Petit Bateau	Sous-vêtements	1 112 personnes
Devanlay	Chandails, pull overs	1 012
Jacquot	Chocolats, confiserie	936
Vachette	Serrures, ferrures	707

Besoins :

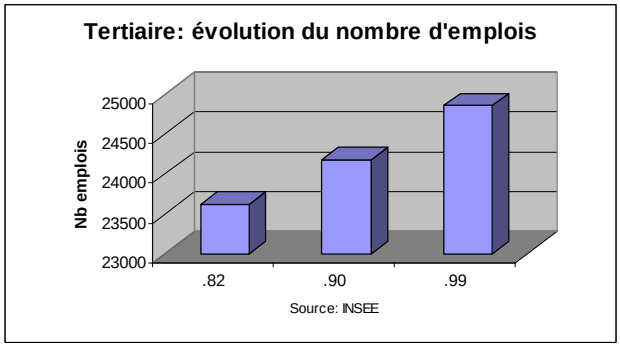
A la vue de ce diagnostic, il apparaît nécessaire :

➲ D'aider au maintien du tissu industriel en place afin de soutenir l'emploi.

➲ De maintenir l'activité sur la Zone Industrielle des Ecrevolles.

II - Une croissance régulière du secteur tertiaire depuis 1982.

Le secteur tertiaire emploie environ 25 000 personnes à Troyes. Il regroupe en 1999 les trois quarts des emplois de la commune et plus de la moitié des salariés.
Il a connu une croissance modérée mais régulière depuis 1982 avec un gain de 1233 emplois.



Au sein de ce secteur, le commerce apparaît particulièrement dynamique avec 1300 établissements au total. Le centre ville est caractérisé par un renouveau commercial depuis 1998.

Si le secteur tertiaire connaît une croissance plus importante dans les communes périphériques à la faveur de l'installation de grandes surfaces commerciales, il doit être considéré comme le secteur d'activités dynamique à développer sur Troyes :

- La demande de locaux de la part d'entreprises troyennes et extérieures est évaluée à 3500 m².
- Jusqu'à 200 emplois par an peuvent être crées dans ce secteur à l'échelle de l'agglomération.

Le principal point faible de Troyes réside dans la pauvreté de son offre de locaux tertiaires : 18 000 m² de bureaux sont disponibles mais inadaptés à la demande. Des opérations ponctuelles comme la réhabilitation récente de locaux industriels dans le quartier Bégand Courtalon contribuent cependant au développement du secteur tertiaire sur la commune.

Besoins :

Etant donné le potentiel de développement représenté par le secteur tertiaire, il apparaît nécessaire :

➲ De concevoir des règles d'urbanisme incitatives et adaptées afin de favoriser l'expansion de ce secteur d'activités en complémentarité avec les reste de l'agglomération. A ce titre la zone qui s'étend du Jardin des Deux Rives jusqu'au Mail des Charmilles et jouxte directement le centre ville (croissant tertiaire) apparaît privilégiée pour le développement d'activités de ce type. Par ailleurs, la détermination d'un croissant tertiaire est conforme aux dispositions d'u Schéma Directeur de l'Agglomération Troyenne.

➲ De répondre aux besoins des investisseurs tant au niveau quantitatif que qualitatif.

➲ D'encourager la présence du tissu commercial dans les quartiers afin d'y maintenir de l'activité.

3 – Les équipements : un niveau satisfaisant.

A - Les équipements publics de superstructures.

La commune de Troyes possède les équipements suivants :

Divers :

- Mairie.
- 3 mairies annexes.
- 2 maisons de quartier.
- Garage municipal.
- Centre technique municipal.
- Réservoir des Hauts Clos.
- Halles.
- Cimetière.
- Cité Beurnonville.
- Bourse du Travail.
- 8 églises.
- Camping (situé sur Pont Sainte Marie et Troyes).
- 2 offices du tourisme.

Enseignement :

- 25 écoles maternelles.
- 4 collèges.
- 5 lycées et lycées professionnels.
- 12 établissements d'enseignement supérieur.

Sport et loisirs :

- 2 complexes sportifs.
- 16 COSEC et gymnases.
- 2 piscines.
- 1 patinoire.
- 6 stades.
- 3 équipements de loisirs (parc de loisirs, base nautique).
- Maison des Associations.

Culture :

- 1 centre culturel.
- 7 espaces culturels et théâtres.
- 4 musées.
- 3 bibliothèques.
- Ecole municipale des Beaux-Arts.
- Conservatoire.

Action sociale.

- Centre Municipal d'Action Sociale.
- 11 crèches.
- 8 haltes garderies.
- 10 équipements destinés aux enfants et adolescents.
- Le centre d'animation René Pelletier.
- 4 centres d'accueil pour personnes en difficultés
- 5 équipements destinés à la jeunesse (orientation, insertion).

- 8 résidences pour personnes âgées et maisons de retraite.
- 8 clubs pour personnes âgées.

Des équipements para-communaux extérieurs.

- Parc des Expositions.
- Centre hospitalier des Hauts Clos.
- Caserne des pompiers.
- Dépôt de la TCAT (Transports en Commun de l'Agglomération Troyenne).

Par ailleurs, à la liste des équipements ci-dessus s'ajouteront prochainement :

- Le COSEC III sur la commune de Rosières.
- Le campus universitaire qui s'implantera dans le Bouchon de Champagne et comportera notamment une salle de sports.

Besoins

Le niveau d'équipement à Troyes est satisfaisant. Quelques besoins existent cependant et concernent :

➲ Les équipements de sport en général : prévoir de les implanter sur l'ensemble du territoire communal.

➲ La patinoire : son état nécessite d'envisager son déplacement sur la ZAC des Trois Seine.

➲ Le stade de l'Aube : la réalisation d'une nouvelle aire de jeu sur des terrains voisins du stade est nécessaire afin de répondre aux besoins croissants des utilisateurs.

➲ Le Parc des Expositions : l'équipement actuel est vétuste et ne répond plus aux besoins des utilisateurs (exposants, forains, concerts). Le bâtiment doit être reconditionné et ses espaces extérieurs réagencés. Dans le cadre de cette requalification, l'esplanade sera ouverte à l'urbanisation.

➲ Les piscines : les deux équipements actuels sont vétustes. La construction d'un équipement axé sur les loisirs liés à l'eau (centre aqua-ludique) pourrait se justifier.

➲ Les espaces sportifs de proximité. Troyes est caractérisée par un manque d'espaces de ce type, dédiés notamment à la course à pied. L'aménagement de cheminements le long des berges de Seine pourrait répondre à ce besoin.

➲ L'office du tourisme : la nécessité d'étendre l'office du tourisme situé au centre ville nécessite de déplacer cet équipement.

➲ Le camping : prévoir la possibilité d'y faire des hébergements différenciés.

B - Les équipements d'infrastructure

I - Le réseau d'eau potable.

La Compagnie Générale des Eaux assure la production, le transport et la distribution de l'eau. Un contrat de délégation de service public la lie avec la commune de Troyes jusqu'en 2017.

Le réseau de distribution, propriété de la ville de Troyes, est constitué :

- De stations de pompage situées à Courgerennes et de trois sources (Servigny, Mores, Jully sur Sarce). La production journalière est de 40 000 m^3.
- De deux réservoirs de stockage gravitaire situés aux Hauts Clos d'une capacité totale de 36 000 m^3.
- De 200 kilomètres des canalisations datant en grande partie du XIX° siècle.

Ce réseau dispose d'une capacité suffisamment importante pour assurer l'accueil de nouveaux habitants.

Par ailleurs, il n'est prévu aucun emplacement pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation.

II - Le réseau d'assainissement et d'eaux pluviales.

Le réseau d'assainissement est propriété de la Communauté de l'Agglomération Troyenne. La Compagnie Générale des Eaux possède un contrat d'affermage avec la CAT pour la collecte des eaux usées ainsi qu'une convention d'exploitation pour la station d'épuration.

Le réseau est unitaire en centre ville et séparatif dans le reste de la commune. Il se compose :

- De 400 km de canalisations pour le réseau d'assainissement et de 140 km pour le réseau d'eaux pluviales.
- De 15 postes de pompage rendus nécessaires par la faible pente généralisée du réseau.
- D'une station d'épuration située à Barberey Saint Sulpice d'une capacité de 290 000 équivalents-habitants. Le volume traité actuellement correspond à 172 000 équivalents-habitants.

L'agglomération troyenne est bien assainie et la capacité d'accueil du réseau reste importante. Seules quelques impasses resteront privées d'assainissement.
La faiblesse du réseau réside dans la saturation généralisée du réseau d'eaux pluviales à l'échelle de l'agglomération.

Besoins :

➲ Rendre obligatoire pour tout projet, à l'exception des cas d'impossibilités techniques, le recueil et l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain faisant l'objet d'une construction.

Par ailleurs, il n'y a pas sur la commune de projet de station d'épuration.

III - La collecte et l'élimination des déchets.

La collecte des déchets ménagers s'effectue de manière séparative sur l'ensemble de la commune. Trois dispositifs de collecte distincts co-existent :

- La collecte en porte à porte.

Elle concerne les déchets ménagers non valorisables et les déchets propres et secs valorisables (emballages ménagers). Elle est assurée par la Ville de Troyes.

Des bacs roulants normalisés sont mis à la disposition des usagers par la commune.

La collecte est effectuée par une flotte de 9 bennes 3 à 5 fois par semaine pour les ordures ménagères et une fois par semaine pour les déchets propres et secs.

Les ordures ménagères sont acheminées vers le centre de transfert des Ecrevolles, propriété de la ville de Troyes, géré par une entreprise privée. Elles sont ensuite traitées en centre d'enfouissement technique de classe II à Montreuil sur Barse.

Les déchets propres et secs sont acheminés et traités au centre de tri d'Ormoy (Yonne). Ils sont ensuite transmis à des recycleurs agrées.

- Les points d'apport volontaires.

La ville de Troyes a mis en place sur l'ensemble de la commune plus de 90 points d'apport volontaire pour la collecte sélective du verre et du papier.

La collecte, le tri et la revalorisation de ces déchets sont assurés par le secteur privé.

- L'apport en déchetterie.

La Communauté de l'Agglomération Troyenne a mis en place 4 déchetteries en périphérie de Troyes. Ces équipements sont gérés par le secteur privé. Ils permettent de collecter de manière séparative : le verre, le papier, les huiles minérales, les déchets verts, les gravats, les matériaux ferreux ou non ferreux, le bois, les déchets ménagers ainsi que le tout venant.

Besoins :

➲ Afin de ne pas encombrer les espaces publics, prévoir dans tout projet de construction ou réhabilitation d'immeuble collectif un local destiné aux containers de tri sélectif et d'ordures ménagères en attente de collecte.

Par ailleurs, il n'existe pas de besoin relatif au stockage et au traitement des déchets.

C - Voiries et déplacements

I - Un réseau de rues satisfaisant dans l'ensemble.

Le réseau de voirie de la ville de Troyes est composé :

- De 7 axes d'échange entre le centre ville et la rocade.
- D'axes inter-quartiers qui relient les quartiers au centre ville.
- D'un réseau de desserte interne des quartiers.

Besoins :

Ce réseau, dans son extension et son organisation est globalement satisfaisant. Deux besoins sont cependant identifiés :

➲ Poursuivre les opérations d'élargissement de voiries les plus intéressantes initiées par le Plan d'Occupation des Sols précédent dans le but d'apporter des améliorations au réseau de circulation existant.

➲ Prendre en compte la nécessité de créer des voiries nouvelles dans le cadre de l'aménagement de sites de projets (secteur Chomedey, ZAC des Trois Seine, quartier Bégand Courtalon, ZAC TEO1 et TEO2 et quartier de la Pielle). Ces voies seront destinées à la desserte locale des riverains ainsi qu'aux circulations douces. Le désenclavement de la Zone Industrielle des Ecrevolles nécessite également la création d'une voie nouvelle sur le territoire troyen.

➲ Requalifier les principales voies d'accès à la ville, notamment en veillant à organiser l'urbanisation le long de ces voies, en proposant des schémas paysagers adaptés aux contextes urbains rencontrés, et en limitant les projets susceptibles de déstructurer ces axes.

II - Un réseau de circulations douces à développer.

➢ Des voies cyclables à développer et à améliorer.

La ville de Troyes possède une vingtaine de kilomètres de voies cyclables.

Ce réseau, essentiellement composé de bandes cyclables peintes à même la chaussée, s'étend sur les principaux axes de circulation.

Ses caractéristiques sont :

- Un manque de continuité des itinéraires, tant à l'échelle de la ville que de l'agglomération.
- Une absence d'itinéraires de loisirs.

Besoins

➲ Afin de développer une pratique du vélo déjà bien répandue (4% des modes de déplacement), la création de cheminements cyclables en berges de Seine le long de la digue de Fouchy est prévue. Le tronçon Troyes centre ville/ Saint Julien les Villas empruntera le futur parc d'agglomération projeté sur le site des Moulins.

Il sera également nécessaire de prévoir des aménagements spécifiques aux vélos sur les voies et espaces publics et d'imposer la réalisation de locaux de stationnement pour les projets de construction neuve et de réhabilitation.

- un réseau de voies piétonnes à compléter.

Les cheminements piétons sont peu développés et se limitent :

- Aux rues piétonnes du centre ville.
- Aux digues le long des berges de Seine.
- Aux sentes du quartier de la Moline.

Ce réseau est également caractérisé par le manque de continuité de ses itinéraires :

- Il n'est pas possible d'emprunter la digue de Fouchy sur l'ensemble de sa longueur entre la limite Nord de la commune et le centre ville.
- Le réseau des sentes de la Moline présente quelques coupures notamment au niveau du Sentier Nicot et du Sentier de Derrière le Four dont une partie de l'itinéraire est privé et fermé au public.

Besoins :

➲ Assurer une meilleure continuité du réseau de chemins piétons en profitant des opportunités naturelles existantes (digue de Fouchy…).

III - Transports en commun.

Le réseau de la TCAT (Transports en Commun de l'Agglomération Troyenne) est composé de 25 lignes (11 lignes urbaines, 14 lignes scolaires). Sa longueur totale est de plus de 150 kilomètres.

La desserte de la commune et en particulier des quartiers périphériques par les transports en commun est satisfaisante.

Besoins :

➲ L'aménagement de voiries nouvelles devra faire l'objet d'une réflexion préalable afin de prévoir une largeur permettant une éventuelle desserte par les transports en commun.

Chapitre 4 :

Orientations d'aménagement et justification des dispositions du PLU

1 – Le projet urbain communal.

A - Les objectifs de la révision :

Le DCM du 05 juillet 2013 a définit les objectifs suivants pour le Plan local d'Urbanisme :

- Prendre en considération les évolutions démographiques, économiques, sociales et de déplacements survenues depuis 1985.
- Intégrer les dynamiques intercommunales impulsées par le Schéma Directeur, le Contrat de Ville et le Plan de Déplacements Urbains.
- Intégrer le Plan de Prévention des Risques d'Inondations.
- Mettre l'accent à travers les nouvelles règles sur la notion de qualité de vie, la mise en valeur de l'environnement et du patrimoine architectural.
- Permettre la réalisation de nouvelles opérations d'aménagement dans le cadre d'un projet urbain global et coordonné, conformément à la loi SRU.

Parallèlement, le chapitre précédent fait état des besoins qui se posent en matière d'aménagement du territoire communal : la combinaison des besoins répertoriés et des enjeux retenus met en évidence le projet urbain communal, qui trouve sa traduction dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

B – Les orientations générales du PADD.

Les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune comportent trois volets :

I - Améliorer le cadre de vie des habitants.

● *En préservant l'identité des quartiers* : cet objectif se traduira par la limitation des hauteurs des immeubles, des dispositions permettant d'éviter les disproportions entre les bâtiments, le respect de l'implantation des constructions, la sauvegarde des cœurs d'îlots et des jardins les plus remarquables, l'autorisation d'implanter des commerces dans les quartiers, la revalorisation et le désenclavement des quartiers d'habitat social.

● *En valorisant le patrimoine architectural* : la valorisation patrimoniale du Bouchon de Champagne sera poursuivie grâce au PSMV. La ZPPAUP actuellement à l'étude permettra de préserver et de mettre en valeur le patrimoine hérité de l'époque industrielle.

● *En requalifiant les grands axes* afin d'améliorer les relations entre quartiers, le cadre de vie et les conditions de sécurité.

II - Assurer le développement de la ville.

● *En maintenant et en diversifiant le tissu économique troyen afin de favoriser l'emploi* : un axe fort pour le développement tertiaire (croissant tertiaire) a été identifié : il s'étire du parc de la gare jusqu'à la friche Belin. Le PLU contribuera par ailleurs au maintien des entreprises présentes sur la commune, tout en préservant les quartiers résidentiels des nuisances liées aux activités.

● *En initiant un développement maîtrisé du nombre d'habitants* : l'objectif est de produire 150 logements par an.

● *En élargissant l'offre de logements* afin de répondre à la demande de toutes les catégories socioprofessionnelles tout en consommant avec modération les disponibilités foncières. Les principaux sites de projets, seront aménagés dans le cadre du PLU.

III - Valoriser l'environnement et les espaces verts.

● *En mettant en valeur l'eau dans la ville :* en la rendant accessible et visible à travers la création et l'aménagement de cheminements le long des berges et la mise en place de mesures de protection spécifiques des plans d'eau et des espaces naturels liés à l'eau.

● *En valorisant les espaces verts* : les espaces verts existants seront confortés voir étendus (site des Moulins). Des espaces verts de proximité pourraient être crées dans le cadre d'opérations d'aménagement.

● *En favorisant les circulations douces* : des cheminements pourront être aménagés le long des cours d'eau afin de relier les principaux espaces verts et les différents sites de la ville et de développer le maillage inter-quartiers.

C - Les orientations d'aménagement.

Sur des sites à enjeux identifiés lors du diagnostic (cf. le paragraphe « sites de projets »), le PADD est complété par les « orientations d'aménagement » qui précisent les projets de la collectivité en termes d'aménagement structurant.

Les orientations d'aménagement concernent 4 sites :

● Bégand – Courtalon - Gare.

Les orientations d'aménagement prévoient une réhabilitation respectueuse de la qualité architecturale de ce quartier anciennement voué à l'industrie textile. La démolition des bâtiments obsolètes ou inesthétiques permettra de créer au sein de ce quartier dense des cheminements, des placettes et d'assurer son ouverture sur l'extérieur.

Ces bâtiments, une fois réhabilités, accueilleront de l'habitat ainsi que des activités commerciales et tertiaires.

- Le site des Moulins.

Le site des Moulins de la Rave est destiné à accueillir un parc d'agglomération complété par les équipements suivants : hôtellerie ou restauration dans la propriété Mahieux et complexe aqua-ludique dans la partie Sud du site.

Le parc, implanté dans la continuité des terrains naturels de la presqu'île de Saint-Julien sera ouvert sur les berges de Seine.

- Le quartier de la Pielle.

Le quartier de la Pielle accueillera de l'habitat sous forme d'ensembles à R+2+comble et de pavillons. La création d'une voirie nouvelle permettra de desservir les futures constructions. L'aménagement à venir respectera l'esprit du lieu. Les berges et les cours d'eau qui parcourent le site seront mis en valeur. L'urbanisation à venir laissera une place importante au végétal.

- Le quartier des Tauxelles

Reconstruction et requalification d'un quartier compose au sud (entre le boulevard Danton et la rue Gaston Billotte) de friches industrielles et au nord (entre la Rue Billotte et la rue Brocard) de terrains a aménager et valoriser.

2 - La traduction réglementaire.

Afin de répondre aux besoins exprimés dans le diagnostic, d'atteindre les objectifs fixés et de traduire les orientations générales du PADD, le territoire communal a été divisé :

- En zones urbaines, U.
- En zones à urbaniser, AU.
- En zones naturelles et forestières, N.

A - Les zones urbaines (zones U).

Les zones urbaines couvrent les parties du territoire déjà urbanisées ou en cours d'urbanisation.

Peuvent être classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et ceux où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (article R.123-5 du Code de l'Urbanisme).

Le PLU comprend 12 zones urbaines :

- 7 zones sont destinées à l'habitat et aux activités économiques compatibles avec l'habitat : UAA, UAB, UB, UCA, UCB, UCC, UCD. La distinction entre ces zones est justifiée par des morphologies, des hauteurs et des densités différentes.
- 2 zones destinées aux activités économiques insérées dans un tissu d'habitat : UCAY, UCBY. La distinction entre ces zones est justifiée par des morphologies, des hauteurs et des densités différentes.
- 1 zone destinée aux équipements sportifs, scolaires, culturels et de loisirs : UE.
- 1 zone réservée au camping et aux loisirs : UL.
- 1 zone réservée aux équipements industriels, artisanaux et commerciaux : UY.

I - La zone UAA.

La zone UAA est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond aux secteurs les plus denses de la commune à dominante d'immeubles collectifs implantés en général à l'alignement des voies et formant un front bâti continu (cf. diagnostic : paragraphes « Centre Ville » et « Secteurs d'habitat collectif le long des grands axes »). Elle est caractérisée par la présence de commerces, services et équipements publics.

Elle correspond principalement :

- Aux secteurs du Bouchon de Champagne situés en dehors du Secteur Sauvegardé. A terme, la collectivité prévoit d'intégrer ce tissu urbain dans le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (secteur sauvegardé). Le règlement applicable dans ces secteurs initie ce rapprochement.
- Aux boulevards qui ceinturent le centre-ville et à leurs abords immédiats.

● Aux entrées des villes :

- L'avenue Chomedey de Maisonneuve, de la rue Brocard jusqu'au centre ville. Ce tronçon à densité forte est la traduction réglementaire de la volonté d'augmenter progressivement hauteurs et densités du Nord au Sud de l'avenue afin de constituer une entrée de ville de qualité. Il constitue la troisième partie de l'entrée de ville.
- L'avenue Pasteur (coté Ouest), englobant les terrains non bâtis de la rue Coulomières et du Fort Chevreuse. Ils recevront une urbanisation similaire à celle des terrains alentours afin de garantir l'homogénéité des constructions.
- La rue Voltaire, de la limite communale avec Sainte-Savine au centre ville.

● A deux anciens sites d'activités caractérisés par un bâti dense :

- Le quartier Bégand – Courtalon.
- Le site FRAFOR, Boulevard Danton.

Les règles de cette zone s'attacheront à préserver l'homogénéité des fronts bâtis existants et à créer des entrées de ville relativement denses et homogènes en structurant les secteurs en mutation manquant d'unité comme par exemple, l'Avenue Chomedey de Maisonneuve. Les hauteurs maximum seront limitées à 17 mètres à l'égout avec une tolérance jusqu'à 20 mètres pour l'Avenue Chomedey de Maisonneuve afin d'apporter une unité à cette entrée de ville.

Au sein de cette zone, les villas de standing présentant un intérêt architectural seront préservées grâce :

● A des mesures de protection de leurs jardins qui limitent la densification des parcelles.

● A des marges de recul interdisant les constructions en avant des bâtiments existants.

II - La zone UAB.

La zone UAB est destinée à l'habitat et aux activités économiques compatibles avec l'habitat. Elle correspond à des secteurs de faubourgs à dominante d'immeubles de faible hauteur implantés en général à l'alignement des voies et formant un front bâti continu. Ces secteurs sont pour la plupart des centres d'animation de quartiers caractérisés par la présence de commerces (cf.diagnostic « Secteurs de faubourg »).

Elle correspond :

● A l'Avenue Pierre Brossolette, de la rue Eugène Belgrand à la rue Brisebarre.

● A l'Avenue Pasteur (côté Est).

● A la rue de Preize entre la rue des Filles Dieu et la rue Georgia Knapp.

● A rue de la Paix et la rue Ambroise Cottet de part et d'autre de la rue Sainte Jules.

Ce secteur comprend un ensemble d'immeubles datant de l'époque industrielle, à l'architecture homogène et de grande qualité qu'il est nécessaire de préserver.

● Au site du Moulin Notre Dame et du Moulin de la Rave. L'architecture de ces bâtiments est également intéressante.

Le règlement de la zone UAB a pour objet de maintenir et de renforcer les caractéristiques du tissu existant en imposant :

● Une implantation d'au moins une partie des bâtiments à l'alignement des voies.

● La mitoyenneté pour les parcelles de moins de 12 mètres de largeur.

● Le respect de l'épannelage des bâtiments voisins ou une hauteur maximum de 14 mètres au faîtage.

Les villas de standing, nombreuses dans cette zone, bénéficient des mesures de protections exposées dans le paragraphe relatif à la zone UAA.

III - La zone UB.

La zone UB est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à des secteurs à dominante d'habitat collectif où les bâtiments sont construits en ordre discontinu et disposés sur de grands espaces libres accessibles. Ces zones sont le plus souvent dépourvues de commerces et d'activités (Cf. diagnostic « Habitat collectif »).

Elles correspondent :

- aux quartiers d'habitat dit social comme les Chartreux, la Cité Jules Guesde, les Villas Jules Guesde et Benoit Malon, les Sénardes, le Point du Jour, les Marots, le Beau Toquat, le quartier Blanqui. D'autres quartiers de moindre importance sont également classés dans cette zone.
- à de nombreux immeubles d'habitat collectif isolés et disséminés sur l'ensemble du territoire communal. Ces immeubles hérités des années 60 et 70, comme ceux des quartiers d'habitat social peuvent atteindre des hauteurs importantes, supérieures à 6 étages.

Le règlement de la zone UB limite la hauteur des constructions neuves à 13 mètres à l'acrotère et 17 mètres au faîtage. Il permet l'évolution des immeubles existants de grande hauteur en autorisant les adjonctions légères.

Il a également pour but de rendre possible les aménagements et constructions prévues dans le cadre des Opérations de Renouvellement Urbain : implantations de commerces, espaces verts de grandes superficies.

IV- La zone UCA .

La zone UCA est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à des secteurs à dominante d'habitat individuel et collectif n'excédant pas un étage mais présentant une volumétrie importante. Les bâtiments sont implantés en général à l'alignement des voies et en ordre semi-continu. Ces quartiers de maisons de ville sont souvent caractérisés par une architecture de qualité héritée de la période d'expansion industrielle (cf. diagnostic « Quartiers d'habitat individuel anciens »).

La zone UCA correspond notamment :

- A une vaste zone située au Nord du Bouchon de Champagne entre l'avenue Pasteur et l'avenue Chomedey de Maisonneuve, caractérisée par un patrimoine architectural remarquable.
- Aux abords de l'avenue Pierre Brossolette et du Boulevard Jules Guesde qui présentent également une architecture de qualité.
- A la propriété Henry sur le site des Moulins qui comprend une villa de maître.
- Aux quartiers de faubourgs de la rue Fortier et de la rue du Voyer..
- Au côté Nord du Boulevard Danton entre l'Avenue Chomedey et la rue Etienne Pédron marqué par la présence de villas de standing. Le zonage inclue la façade de deux garages existants dans le but de recomposer à terme un front de rue homogène.

Afin de respecter les caractéristiques de ces quartiers, le règlement de la zone UCA impose une implantation des bâtiments à l'alignement des voies pour une partie au moins du linéaire de la façade et en mitoyenneté pour les parcelles de moins de 12 mètres de largeur. Au-delà de cette largeur, une semi-mitoyenneté est au minimum imposée. La hauteur maximale autorisée est de 7 mètres à l'égout et 12 mètres au faîtage afin de respecter le gabarit des bâtiments de ces secteurs.

Ces quartiers comportent de nombreuses villas de standing qui bénéficient de mesures de protection exposées dans le paragraphe relatif à la zone UAA.

V - La zone UCAY.

La zone UCAY est destinée aux activités économiques insérées dans un tissu à dominante d'habitat et incompatible avec celui-ci en raison des nuisances générées (Cf. diagnostic « Activités : une Zone industrielle et des entreprises dispersées »). La caractéristique de cette zone est de permettre la poursuite des activités existantes ou leur remplacement par des activités équivalentes.

Suite à l'arrêt définitif de l'activité, la destination de la zone sera l'habitat et les activités compatibles avec l'habitat. Ses caractéristiques seront celles de la zone UCA, qui jouxte ces sites d'activités.

Le PLU comprend 4 zones UCAY, qui correspondent :

- A un site industriel rue de la Paix (usine Vachette) inséré dans le quartier résidentiel Paix-Cottet.
- A un site industriel Boulevard de Belgique (bâtiment Devanlay) à proximité immédiate du centre-ville.
- A deux sites industriels rue Morel-Payen voisins du quartier d'habitat collectif du 1er Mai.
- A deux sites industriels Chemin de Beauregard (Rexam et Jacquot), implantés dans le quartier pavillonnaire des Trévois.

Le règlement de la zone UCAY est identique à celui de la zone UCA. Concernant les activités en place ou leur éventuel remplaçant, il n'autorise qu'une extension limitée des constructions et installations existantes afin de limiter les nuisances pour les quartiers résidentiels environnants.

VI - La zone UCB.

La zone UCB est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à des secteurs à dominante d'habitat de type pavillonnaire généralement ancien implanté à moins de 5 mètres de l'alignement des voies et à proximité des limites séparatives. Ils sont caractérisés par une densité moyenne et des espaces verts en fonds de parcelles (cf. diagnostic : « Les quartiers d'habitat individuel ancien »).

Cette zone correspond notamment :

- Au secteur Marots - Blanqui qui comprend notamment des pavillons anciens caractérisés par une architecture de qualité et l'usage de matériaux tels la pierre et la brique.
- Aux quartiers des Gayettes et des Hauts Clos.
- Au quartier des Trévois.

● A quelques secteurs de la Moline dont la rue Edmond Fariat, axe historique du développement du quartier caractérisé par de nombreuses maisons avec un pignon implanté à l'alignement de la voie.

● Au quartier des Blossières - Charmilles et les secteurs situés en continuité qui s'étendent jusqu'à l'Avenue du 1er Mai et l'Avenue Robert Schumann.

● Aux grandes surfaces commerciales et aux garages situés avenue Chomedey de Maisonneuve et rue Largentier. Le classement de ces parcelles en zone UCB ne remet pas en cause les activités présentes sur le site. Il permet d'envisager à terme la constitution d'un nouveau secteur d'habitat dans le prolongement de ceux qui existent déjà.

● A la rue Etienne Pédron qui possède des caractéristiques semblables à celles de la rue Edmond Fariat et à ses abords.

● A l'avenue Chomedey de Maisonneuve et ses abords compris entre la rue Brocard et la voie ferrée. Ce tronçon à densité moyenne est la traduction réglementaire de la volonté d'augmenter progressivement hauteurs et densités du Nord au Sud de l'avenue afin de constituer une entrée de ville de qualité. Il constitue la deuxième partie de l'entrée de ville.

● A une partie du quartier des Hauts Cortins.

Afin de préserver les caractéristiques de ces quartiers, le règlement de la zone UCB prévoit une implantation des bâtiments à moins de 5 mètres de l'alignement des voies et une limitation de la constructibilité au delà d'une bande de 25 mètres. Ces mesures permettent de respecter l'organisation de ces quartiers à savoir : des bâtiments implantés en front de rue et des espaces arrières non bâtis. La construction de bâtiments comportant un rez-de-chaussée et un étage sera possible en limite séparative dans une bande de 25 mètres à compter de l'alignement des voies à condition de respecter un gabarit pré-défini. Les espaces verts seront protégés grâce à des mesures spécifiques.

Dans le quartier de la Pielle, un projet de voirie et une bande de terrain longent un jardin ouvrier. Ce projet doit permettre le désenclavement et l'organisation cohérente de l'urbanisation de ce site (Cf. le document « Orientations d'aménagement »).

VII - La zone UCBY .

La zone UCBY est destinée aux activités économiques insérées dans un tissu à dominante d'habitat et incompatibles avec celui-ci en raison des nuisances générées (Cf. diagnostic « Activités : une Zone industrielle et des entreprises dispersées »). La caractéristique de cette zone est de permettre la poursuite des activités existantes ou leur remplacement par des activités équivalentes. Suite à l'arrêt définitif de l'activité, la destination de la zone sera l'habitat et les activités économiques compatibles avec l'habitat. Ses caractéristiques seront celles de la zone UCB qui jouxte ces sites d'activités.

Les sites industriels suivants, compte tenu de la nature de l'activité qu'ils accueillent et de la présence de quartiers résidentiels dans leur environnement immédiat, ont été classés en zone UCBY :

● Un site industriel rue Général Sarrail (entreprise Magiline), proche du secteur d'habitat de la rue de Preize.

● Un site industriel rue Pierre Murard (entreprise Petit Bâteau), implanté dans une zone pavillonnaire dense et à proximité d'un vaste ensemble d'habitat social.

● Deux sites Avenue Anatole France et rue du Faubourg Croncels (entreprises Devanlay) insérés dans des quartiers résidentiels.

● Un site industriel rue des Hauts Trévois (Teinturerie de champagne) implanté dans le quartier pavillonnaire des Trévois.

● Un site industriel rue des Bas Trévois (entreprise SEDIS), qui jouxte un quartier d'habitat collectif social : la Cité Jules Guesde.

● Un site rue du Grand Véon (entreprise Sotratex), implanté dans un quartier pavillonnaire.

● Un site rue aux Moines (TCAT), entouré d'immeubles collectifs, dont le quartier du 1er mai.

● Deux sites rue Largentier (Société Troyenne de Teinture) et rue Brocard (entreprise Santin) dans le quartier résidentiel des Vassaules-Tauxelles.

Le règlement de la zone UCBY est identique à celui de la zone UCB.

Concernant les activités en place ou leur éventuel remplaçant, il n'autorise qu'une extension limitée des constructions et installations existantes afin de limiter les nuisances pour les quartiers résidentiels environnants.

VIII - La zone UCC.

La zone UCC est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à des secteurs à dominante d'habitat de type pavillonnaire implanté en retrait de l'alignement des voies (généralement plus de 5 mètres). Ils sont caractérisés par une densité faible, et des espaces verts importants, implantés notamment en front de parcelles et visibles depuis l'espace public.

Cette zone correspond :

● A des lotissements récents où les bâtiments sont disposés au centre des parcelles. Ils se situent notamment aux Marots, dans le secteur Songis, à la Moline et aux Blossières-Charmilles (cf. diagnostic : « Quartiers d'habitat individuel récents »).

● A des quartiers plus anciens, caractérisés par un parcellaire en lanière et une implantation des bâtiments à distance de l'alignement et à proximité des limites séparatives.

Il s'agit :

- Des Hauts Clos et des Chartreux.
- De quelques secteurs de la Moline.
- Des Ecrevolles, qui présentent un bâti déstructuré et représentatif de l'auto construction.
- Des abords de la rue Etienne Pédron dans le quartier Vassaules-Tauxelles.
- Du quartier des Hauts Cortins.

● Au tronçon Nord de l'avenue Chomedey de Maisonneuve, situé entre la limite communale et la voie ferrée.

Ce secteur a été classé en UCC de manière à privilégier une faible densité et un paysage peu dense à dominante végétale en entrée de commune. Il constitue la première partie de l'entrée de ville.

Le règlement du PLU permettra donc de constituer à terme une entrée de ville composée de trois tronçons :

- Limite communale jusqu'à la voie ferrée : habitat individuel peu dense, espaces verts en fonds de parcelles et alignements d'arbres à réaliser sur l'espace public (zone UCC).
- Voie ferrée jusqu'à la rue Brocard : habitat individuel à densité moyenne implanté à proximité de l'alignement (zone UCB).
- Rue Brocard jusqu'au centre ville : habitat à dominante collectif implanté à l'alignement des voies et formant un front bâti continu (zone UAA).

Le règlement de la zone UCC permet de conserver les caractéristiques de ces quartiers et prévoit notamment :

● Une implantation des bâtiments à plus de 5 mètres de l'alignement. Cette mesure permet de conserver et de créer des espaces verts en front de parcelles.

● La possibilité d'implanter des bâtiments comportant un rez-de-chaussée et un étage en limite séparative dans une bande de 25 mètres à compter de l'alignement des voies à condition de respecter un gabarit pré-défini.

● Des mesures spécifiques, dont une limitation du coefficient d'emprise au sol à 33% et une limitation de la constructibilité au delà de la bande des 25 mètres, destinées à protéger les espaces verts caractéristiques de ces quartiers.

IX - La zone UCD.

La zone UCD est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à des secteurs d'époques et de styles différents tous caractérisés par un urbanisme et une architecture ordonnancés qu'il est nécessaire de préserver (Cf. diagnostic : « Les quartiers d'habitat individuel anciens »).

La zone UCD comprend :

● Des lotissements ouvriers et des cités jardins datant de la fin du XIX° siècle situées rue du Docteur Roux, rue Vanderbach, rue de Crimée et Mocqueris, rue François Ferrer.

● Des lotissements de standing de la fin du XIX° siècle et début du XX° siècle : les Villas Rothier, Moderne et Courtalon.

● Des lotissements des années 30 : rue Pierre Sémard, rue Roger Douine, rue Alexandre Ribot, Rue Robert Vignes, rue Maurice Mauchauffée.

● Des lotissements de la période « Reconstruction » : rue Georges Pargéas, rue Jean Berthelin, rue Victor Lesaché, rue Marcelin Berthelot, Square Jeanne de Navarre, rue Georges Herelle, rue Désiré Briden, rue du Commandant Pierre Mulsan (Cité de l'Abbé Pierre).

Le règlement de la zone UCD a pour objectif le respect et la préservation des constructions et de l'ordonnancement d'origine à travers :

● Le respect strict de l'implantation et de l'ordonnancement des constructions voisines.

● L'obligation d'édifier les extensions et les annexes en arrière de l'alignement formé par les bâtiments existants.

● La limitation de la hauteur des constructions à celle des bâtiments voisins.

● Une réglementation (article 11) qui impose pour tout projet, le respect de l'aspect des constructions existantes à l'échelle de la parcelle ou de la rue : pente de toiture et ouvertures, éléments de modénature, matériaux des menuiseries, clôtures…

X - La zone UE.

La zone UE est une zone d'équipements destinée exclusivement aux établissements à caractère :

- Sportif : gymnases, COSEC et stades. Leur organisation et leur évolution future nécessitent un règlement spécifique. Un stade de statut privé a été classé en zone UE (le stade des Blossières) car il accueille les élèves d'un lycée de la commune et est appelé à avoir davantage d'utilisateurs issus d'établissements scolaires. Il était donc nécessaire de lui donner un règlement spécifique, qui garantisse sa pérennité en tant d'équipement.
- Culturel : pôle conservatoire - Argence – Médiathèque.
- De loisirs : Parc des expositions.
- D'enseignement : écoles, collèges, lycées.
- Autre : hôpital, cimetière, réservoir, caserne de pompiers.

Sont classés en zone UE, uniquement les équipements dont l'importance et les caractéristiques nécessitent un règlement spécifique, qui garantisse leur pérennité en tant qu'équipements. Ils bénéficient de règles d'urbanisme relativement peu contraignantes.

Les autres équipements sont englobés dans les zonages d'habitat qui concernent les quartiers résidentiels dans lesquels ils sont implantés.

XI - La zone UL.

La zone UL est destinée au camping-caravaning.

Elle correspond à la partie du camping municipal située sur le territoire de la commune, en bordure du Canal du Labourat (le camping s'étend également sur la commune de Pont Sainte Marie).

Le règlement de la zone UL autorise le camping caravaning mais également des constructions liées à l'activité de loisirs : les chalets et bungalows, les résidences et accueils collectifs de personnes, les hôtels, les commerces, les restaurants, les aires de jeux, les salles de sport, les piscines…nécessaires au bon fonctionnement du camping.

XII - La zone UY.

La zone UY est exclusivement réservée aux activités économiques c'est à dire aux équipements industriels, artisanaux et commerciaux. Elle permet de concentrer dans des secteurs spécifiques des entreprises dont l'activité est incompatible avec l'habitat.

La zone UY correspond (Cf. diagnostic « Activités : une Zone industrielle et des entreprises dispersées ») :

- A la Zone Industrielle des Ecrevolles.
- Au Centre Technique Municipal, situé au grand Véon.

Le règlement de la zone UY permet le développement et l'évolution des activités sur le site. Il prescrit des règles architecturales particulières afin d'améliorer l'aspect de ces zones d'activités.

B - Les zones AU.

Les zones à urbaniser sont dites zones AU.
Peuvent-être classés en zone AU les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.
Afin de susciter une meilleure programmation dans le temps et un développement cohérent de l'urbanisation future, deux types de zones existent.

- Les zones de type 1AU : les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

- Les zones de type 2AU : les voies et les réseaux à la périphérie immédiate de ces zones n'ont pas la capacité suffisante pour desservir les constructions. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

Les zones de type 1AU se composent des zones définies ci-après.

- Le secteur 1AUAA est destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Il sera constitué par un habitat dense, à dominante d'immeubles collectifs implantés en général à l'alignement des voies et formant un front bâti continu. Les règles applicables dans ce secteur seront celles de la zone UAA.
  Le PLU compte une zone 1AUAA qui comprend les terrains de l'ancienne ZAD Chomedey situés en bordure de l'Avenue Chomedey de Maisonneuve. Ainsi l'ensemble de l'Avenue Chomedey de Maisonneuve se trouvera à terme classée en zone UAA, afin de permettre la formation d'un front bâti de la rue Brocard au Bouchon de Champagne.

- Le secteur 1AUCB est destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Il sera constitué par un habitat à dominante pavillonnaire implanté à proximité de l'alignement des voies et caractérisé par une densité moyenne.
  Les règles applicables dans ce secteur seront celles de la zone UCB.
  Le PLU compte une zone 1AUCB qui concerne les terrains de l'ancienne ZAD Chomedey situés en continuité de la zone 1AUAA décrite ci-dessus. Ce zonage permettra d'urbaniser la zone dans la continuité des quartiers pavillonnaires alentours.

Une seule zone 2AU est recensée :

- Ce secteur 2AUCB est destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Il sera constitué d'un habitat à dominante pavillonnaire, implanté à proximité de l'alignement des voies et caractérisé par une densité moyenne.
  Un secteur 2AUCB existe et permettra la réalisation d'un lotissement à usage d'habitation situé sur le site des Moulins et accessible par la rue Guillaume Le-Bé.

C - Les zones naturelles et forestières.

Les zones naturelles et forestières couvrent notamment les secteurs de la commune, équipés ou non à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

Le PLU comprend 3 zones naturelles.

I - La zone NE.

La zone NE est une zone protégée correspondant aux espaces naturels à dominante aquatique d'intérêt écologique et paysager. Ils sont caractérisés par la proximité de l'eau et seront le support de cheminements piétons (Cf. diagnostic : « Des espaces naturels de qualité, liés à la présence de l'eau »). Il s'agit :

- De la Digue de Fouchy, de la limite Nord de la commune au centre-ville.
- De la Digue de Foicy, à l'extrémité Sud-Est de la commune, et des terrains naturels attenants.
- Des trous d'eau du quartier de la Moline.

Ces zones sont globalement inconstructibles et le comblement des trous d'eau y est interdit.
Les constructions autorisées sont notamment celles liées au caractère naturel du lieu susceptibles de favoriser les pratiques de loisir : club de Kayak, Kiosque à musique, sanitaires, restauration, buvette.
Parallèlement, des mesures complémentaires assurent la mise en valeur de ces zones : clôtures translucides afin notamment de les rendre les trous d'eau visibles depuis les voiries, interdiction de construire à proximité des rives…

II - La zone NJ.

La zone NJ est une zone naturelle aménagée correspondant aux jardins familiaux et ouvriers.
Elle protège six ensembles de jardins ouvriers disséminés dans la ville (rue de la Haute Charme, Chemin des Hauts Cortins, Canal du Labourat, rue Huguier, rue Guillaume le Bé, rue Coli) (Cf. diagnostic : « les jardins ouvriers et familiaux »).

La zone NJ est globalement inconstructible. Les seules constructions autorisées sont les abris de jardins et les locaux techniques.

III - La zone NP.

La zone NP est une zone naturelle protégée correspondant aux espaces naturels aménagés, (parcs) existants ou à créer (Cf. diagnostic : « Des parcs publics à protéger et à développer »).

Elle assure la protection :

- Des parcs existants : Parc des Marots, Parc Songis, jardins des Deux Rives, jardins Boulevard Gambetta et Carnot, parc Ziélona Gora, Parc Henry et Parc des Vassaules. La partie Sud de ce parc, qui souffre d'une situation d'enclavement et d'une faible fréquentation, a été intégrée dans la zone UCC qui couvre les quartiers pavillonnaires alentours.
- Des squares de quartiers.
- D'espaces remarquables comme le mail planté du Boulevard Jules Guesde, le parc du Monastère de la Visitation (site classé) et la vallée des Viennes.

La zone NP réserve également des terrains pour l'extension du parc Henry sur le site des Moulins : le terrain de la propriété Henry ainsi que d'autres terrains situés en bordure de Seine sont destinés à accueillir un parc d'agglomération en prolongement du parc actuel. Ce site réunira le parc Henry, les berges de Seine et des terrains anciennement agricoles

qui relient les différents espaces naturels du site. L'ensemble de ce parc a vocation à se prolonger vers le Sud en direction de la presqu'île de Saint Julien les Villas.

La zone NP est globalement inconstructible. Les constructions autorisées sont notamment celles nécessaires à la réalisation et à l'exploitation d'un espace vert et de loisirs : locaux techniques, de stockage et d'entretien, kiosques, sanitaires, restauration, buvettes, commerces, clubs de Kayak…

D - Dispositions particulières.

La règle du PLU comprend des dispositions ponctuelles, pouvant concerner l'ensemble du territoire communal et destinées : à protéger des espaces ou des éléments du paysage, à permettre la réalisation de projets divers (voiries, équipements, aménagement de quartiers…) ou à favoriser le développement d'un type d'activités.

I - Les espaces boisés-classés.

Le PLU comporte plusieurs espaces boisés classés afin de protéger les sites suivants :

- Les squares de quartiers : le square Saint Bruno, le square rue Edouard Vaillant, la place des Marronniers et la place de la Rave.
- Un terrain naturel situé rue Malraux garantit un écran végétal entre la Zone Industrielle des Ecrevolles et le quartier pavillonnaire de la rue Lydie Sartre, classé en zone UCC.

Les Espaces Boisés Classés sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 à L.130-6 du code de l'urbanisme.

II - Les alignements d'arbres à protéger ou à créer.

Le PLU, conformément à l'article L.123-1-7° « identifie et localise les éléments de paysage […] à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définit le cas échéant les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

A ce titre, sont repérés dans le PLU :

- Les alignements d'arbres à protéger : ils sont situés en bord de Seine sur la rive opposée à la digue de Fouchy, rue François Serqueil, rond point du Vouldy, Avenues du 1er Mai, Robert Schumann et Maréchal de Lattre de Tassigny, Maréchal Joffre, sur les Boulevards qui ceinturent le Bouchon de Champagne, Boulevard Jules Guesde et le long du Canal des Bas Trévois.
- Les alignements d'arbres à créer : ils se situent sur l'Avenue Chomedey de Maisonneuve (des deux côtés), de la limite Nord de la commune à la rue Brocard. Ils contribueront à créer une entrée de ville paysagée. Les plantations s'organiseront sur l'espace public ou privé et leur ordonnancement sera composé sur l'ensemble de l'axe.
- Une vingtaine d'arbres isolés remarquables à protéger. Ces arbres constituent en effet des présences végétales, des symboles naturels en milieu urbain dont le volume, la couleur et l'évolution à travers les saisons sont des marques fortes du paysage. A ce titre, il convient de les sauvegarder.

Ces éléments paysagers sont soumis aux dispositions de l'article L 442-2 du code de l'urbanisme qui assure leur protection et répond à l'objectif de souplesse affiché dans le diagnostic puisqu'il permet leur évolution : « Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7º de l'article L. 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat. »

III - Les jardins et cœurs d'îlots verts.

27 hectares de jardins et de cœurs d'îlots présentant un intérêt ont été identifiés et repérés dans le PLU. Ils représentent des espaces naturels à préserver et leur délimitation figure sur le plan de zonage du PLU. Au sein de ces espaces, le PLU (article 13) réglemente strictement les occupations ou utilisations du sol admises. Ces jardins sont inconstructibles à l'exception notamment : des voies d'accès (si seule solution possible), des piscines découvertes, des abris de jardins (10 m² maximum), des aires de stationnement « léger », des aires de jeux en herbe, des extensions de constructions existantes inférieures à 20 m² au sol.

IV - Les marges de recul.

Elles ont pour objet de protéger ponctuellement les villas de caractère et autres bâtiments remarquables en empêchant toutes constructions en front de parcelle qui viendrait nuire à l'ordonnancement du bâtiment d'origine bâtiment d'origine.

Elles sont situées :

- rue Ambroise Cottet.
- Avenue Pasteur : les marges de recul sur cette voie protègent une villa et la Maison des Associations.
- Boulevards Victor Hugo, 14 juillet, Gambetta et 1er RAM caractérisés par de nombreuses villas de standing.
- Dans le quartier Bégand-Courtalon.

V - Les emplacements réservés.

Le PLU compte 26 emplacements réservés classés en 3 catégories :

- Les emplacements réservés destinés à l'élargissement de voiries pour des raisons de commodité de circulation et de sécurité publique.

Opération n° 1: Elargissement à 10 m du Sentier des Pelletières
Opération n° 2 : Elargissement à 8 m du passage situé au n°16 de la rue Brocard et prolongement d'un cheminement piéton existant jusqu'au site Chomedey
Opération n° 4 : Elargissement à 12 mètres de la rue des Bas Trévois du boulevard Jules Guesde au boulevard Pompidou
Opération n° 5 : Elargissement à 10 m du Chemin du Pommier de Bois.
Opération n°6 : Elargissement à 8 mètres du sentier le long des jardins ouvriers entre le site de la Pielle et la rue Huguier.
Opération n° 7 : Elargissement à 8 m de la rue Huguier.
Opération n° 8 : Elargissement à 8 m du Chemin des Grandes Terres.
Opération n° 9 : Elargissement à 8 m de la ruelle aux Meuniers et de la rue des Frères Bureaux.
Opération n° 10 : Elargissement à 9 m de la rue Guillaume Le Bé.

Opération n° 11 : Elargissement à 7 m de la rue du Clos Bersat.
Opération n° 12 : Elargissement à 12 m de la Chaussée du Vouldy de la place de la Basse Moline à la limite communale.
Opération n° 24 : Elargissement à 6,00 m du sentier des Gravières entre le Grand Véon et le Sentier des Grèves
Opération n°25 : Création d'une emprise de 5 m de large destiné aux piétons, cyclistes et à l'entretien des berges le long d'un bras de Seine.

● Les emplacements réservés destinés à la création de voiries nouvelles.

Opération n°3 : Création d'une voie vélos-piétons, avec desserte des propriétés riveraines possible, entre la rue Belgrand et la rue des Bas Trévois d'une largeur de 10 m. Ce tronçon s'intègre dans le parcours vélo-route Moulins de la Rave – ZAC des 3 Seine – Vallée des Viennes.
Opération n° 13 : Création d'une emprise de 6 mètres entre le boulevard Barbusse et la rue Gabriel Groley.
Opération n°14 : Création d'une emprise de 5 m de large destinée aux piétons, cyclistes et à l'entretien des berges le long de la Digue de Fouchy.
Opération n°16 : Aménagement d'un cheminement piéton – cycles d'une largeur de 4 m. le long du canal des Bas Trévois entre la rue des Ponts et la rue de la Providence.
Opération n°17 : Création d'une emprise de 5 m de large destiné aux piétons, cyclistes et à l'entretien des berges en bordure de Seine en continuité de celui qui longe la DDAF.
Opération n°18 : Création d'une voie de desserte locale et riveraine de 8 m de large dans le prolongement du passage des Huyettes afin de desservir les terrains de l'ancienne ZAD Chomedey.
Opération n°20 : Création de 2 cheminements piétons-cycles (prolongement du sentier Nicot, largeur 3 m ; prolongement du sentier de Derrière le Four jusqu'à la rue du Véon à l'Ane, largeur 3 m).
Opération n°22 : Création d'une voie de desserte locale des terrains riverains entre le Boulevard Danton et rue Largentier.

● Les emplacements réservés destinés à la réalisation d'équipements publics :

Opération n°15 : Restructuration des alignements du parvis de la gare en vue d'un projet global sur le site.
Opération n°19 : Aménagement du site Chomedey.
Opération n°21 : Réalisation de deux aires de stationnement publiques destinées à subvenir aux besoins générés par le ré-aménagement à venir du quartier Begand - Courtalon (accueil de logements et d'activités).
Opération n°23 : Aménagement d'un espace public et réalisation d'une aire de stationnement en lien avec la Médiathèque de l'Agglomération Troyenne.
Opération n°26 : Création de deux aires de stationnement en relation avec l'aménagement du Parc.

VI – Les Zones d'Aménagement Concerté dans le PLU.

La loi SRU a abrogé l'article L 311-4 du code de l'urbanisme relatif aux Plans d'Aménagement de Zones. Il incombe désormais au PLU de déterminer les règles d'occupation du sol à l'intérieur des ZAC.
La ville de Troyes compte 7 ZAC. L'élaboration du PLU a été l'occasion le cas échéant, de faire évoluer leurs règles.

➢ La ZAC des Marots (16.5 hectares).

La ZAC des Marots a été créée par délibération du DCM du 05 juillet 2013 du 11 janvier 1973.

Les règles de cette ZAC ont conduit à la réalisation :

- D'immeubles d'habitat collectif.
- De maisons individuelles.
- D'un espace vert central.
- D'une école.

Le PLU conserve l'esprit d'origine de la ZAC : les secteurs d'habitat collectif et individuels sont respectivement classés en zone UB et UCB ; l'école est classée en UE ; le parc est protégé par une zone NP.

Par ailleurs la ZAC des Marots ne comprend pas d'équipement public supplémentaire à réaliser.

➢ La ZAC Michelet Saint Nizier.

La ZAC Michelet Saint Nizier a été créée par délibération du DCM du 05 juillet 2013 du 16 mars 1990.
La vocation de cette ZAC est l'habitat collectif.
Elle est située au sein du Secteur Sauvegardé.

➢ La ZAC Porte de Chaillouet (7.6 hectares).

La ZAC Porte de Chaillouet a été créée par délibération du DCM du 05 juillet 2013 du 17 décembre 1990.
Elle est située à cheval sur Secteur Sauvegardé et le PLU.
Sa vocation d'origine est l'habitat avec 200 logements prévus sur le site, et la mise en valeur des berges de Seine. Dans ce cadre, des immeubles collectifs ont été implantés sur le site des anciens abattoirs et les quais de Seine réhabilités et aménagés en promenade.
Le PLU confirme cette vocation en classant la parcelle comprenant les immeubles collectifs en zone UB ainsi que le terrain non bâti de la place Charlemagne. Toutefois, il protège le square des Amis de l'urbanisation par une zone NP.
Par ailleurs la ZAC de la Porte de Chaillouet ne comprend pas d'équipement public à réaliser.

➢ La ZAC Songis (21.5 hectares).

La ZAC Songis a été créée par délibération du DCM du 05 juillet 2013 du 09 juillet 1993.
Cette ZAC comprenait à l'origine des terrains militaires désaffectés, un tissu pavillonnaire ancien et resserré et des équipements (COSEC Hoppenot, collège Pithou).
Le projet d'origine concerne :

- La création de 260 logements sous forme d'immeubles collectifs (R+4 maximum) et de maisons individuelles.
- La mise en place d'une zone d'activités non polluantes.

Cette ZAC, dont l'aménagement n'est pas terminé a récemment été dotée d'un parc de quartier.

Le PLU conserve l'esprit qui a présidé à sa création:

- Les immeubles collectifs déjà construit ainsi que les terrains disponibles rue de la paix sont caractérisés par une zone UB.
- Le Lotissement de la Charme, réalisé dans le cadre de la ZAC a été classé en zone UCC. Ce classement correspond à la morphologie des bâtiments en place.
- Le tissu pavillonnaire ancien bénéficie d'un classement en zone UCB.
- La zone d'activité, étant donné le caractère non polluant des entreprises implantées a été classée en zone UCC. Cette zone est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.
- Le COSEC et le collège sont classés en zone UE, réservée aux équipements.
- Le parc est protégé par une zone naturelle NP.

Par ailleurs la ZAC Songis ne comprend pas d'équipement public à réaliser.

- La ZAC TEO 1 (6.5 hectares).

La ZAC TEO 1 a été créée par délibération du DCM du 05 juillet 2013 du 26 juin 2003.
Cette ZAC implantée sur les terrains d'une ancienne teinturerie industrielle comprendra à terme:

- Un habitat à dominante pavillonnaire (90 maisons).
- Un grand espace vert central à dominante sportive et de loisirs
- Des berges de cours d'eau requalifiées (ru La Fontaine)
- Des espaces publics de déplacement (rues inter-quartiers, cheminements piétons…)

Le PLU conserve intégralement l'esprit et les dispositions de cette ZAC. La totalité de son territoire est classée en zone UCC qui correspond à des secteurs à dominante d'habitat pavillonnaire.
Conformément à l'article L 123–3 du code de l'urbanisme, le PLU de signale de manière indicative la localisation des équipements publics à réaliser dans le cadre de cette ZAC, à savoir :

- une voirie de desserte entre la rue de Jousselin et la rue de Chesterfield.
- Un espace vert à dominante sportive et de loisirs.

- La ZAC TEO 2 (4.1 hectares).

La ZAC TEO 2 a été créée par délibération du DCM du 05 juillet 2013 du 26 juin 2003.
Cette ZAC implantée sur les terrains d'une ancienne teinturerie industrielle comprendra à terme:

- 160 logements en immeubles collectifs .
- 50 maisons de villes ou maisons individuelles groupées.
- Un espace vert avec des plantations.

Le PLU conserve intégralement l'esprit et les dispositions de cette ZAC. La totalité de son territoire est classée en zone UB qui correspond à des secteurs à dominante d'habitat la localisation des équipements publics à réaliser dans le cadre de cette ZAC, à savoir :

- Un espace vert en bordure de la rue de Chaillouet.

- La ZAC des Trois Seine (7 hectares).

La ZAC de Trois Seine a été créée par délibération du DCM du 05 juillet 2013 du 06 juillet 2000.
Cette ZAC a initialement pour vocation d'accueillir :

- Des activités et des commerces dans sa partie Nord.
- Des activités tertiaires dans un environnement paysager et de l'habitat collectif dans partie Sud.

La première phase de cette ZAC a été réalisée en partie avec l'implantation d'un complexe cinématographique, d'un hôtel et la création de voiries traversantes.
Le PLU conserve en partie l'esprit d'origine de la ZAC et classe l'ensemble de ses terrains en UAA. Les règles du PLU permettent, contrairement au POS précèdent l'accueil d'une patinoire. Elles intègrent également la volonté affichée dès le départ de requalifier les berges de cours d'eau.

Conformément à l'article L 123–3 du code de l'urbanisme, le PLU de signale de manière indicative la localisation des équipements publics à réaliser dans le cadre de cette ZAC, à savoir :

- Plusieurs voiries de desserte interne.

VII – Le croissant tertiaire et ses mesures spécifiques.

Conformément aux orientations générales du PADD, un des objectifs du PLU est de favoriser l'implantation d'entreprises tertiaires sur la commune et plus particulièrement au sein d'une zone (le « croissant tertiaire ») qui s'étend du Jardin des Deux Rives au Mail des Charmilles. Le périmètre de cette zone est déterminé avec précision et annexé au règlement du PLU.
Au sein de ce périmètre, les activités de bureaux bénéficient de règles incitatives et préférentielles à savoir une emprise au sol et des règles de stationnement plus favorables que pour les autres types d'occupations autorisés dans la zone.
Il est à noter que le règlement du PLU prévoit un certain nombre de règles spécifiques aux bâtiments d'activités, qu'ils se situent dans le croissant tertiaire ou non. Ces règles concernent l'aspect des bâtiments et leurs enseignes. Leur but est de parvenir à la meilleure intégration visuelle possible des bâtiments d'activités dans le paysage urbain.

Chapitre 5 :

La prise en compte de l'environnement

Les règles du PLU ont été conçues afin d'assurer le développement de la ville tout en conservant ses caractéristiques et en protégeant ses espaces naturels. Dans une optique de développement durable et conformément aux objectifs fixés par le DCM du 05 juillet 2013, l'accent est mis à travers les nouvelles règles sur la notion de qualité de vie, la mise en valeur de l'environnement et du patrimoine architectural.

L'ensemble des dispositions du PLU assure :

1 - La préservation du milieu naturel.

La commune de Troyes est caractérisée par des espaces naturels riches et diversifiés : berges de cours d'eau et de trous d'eau, parcs et jardins publics, jardins ouvriers, alignements d'arbres, arbres remarquables et cœurs d'îlots verts.

Etant donné l'intérêt écologique et paysager de ces sites qui sont autant « d'espaces de respiration » insérés dans un milieu urbain, le PLU en assure la protection à travers :

- Un classement en zones naturelles et forestières : zone NE qui englobe les espaces naturels à dominante aquatique d'intérêt écologiques et paysager (berges et trous d'eau) et les rend inconstructibles sauf exceptions; zone NP qui correspond aux parcs existants ou à créer ; zone NJ destinée aux jardins ouvriers.

  Ces trois zones ont pour objet de protéger ces espaces naturels : les seules constructions admises sont celles liées à la pratique de loisirs ou à l'entretien de ces terrains.

- Le classement en espaces boisés classés des squares de quartier, le repérage et la protection au titre de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme de 1400 arbres d'alignement à conserver, d'une vingtaine d'arbres isolés remarquables et des cœurs d'îlots les plus intéressants (27 hectares au total).

- Un règlement qui donne la possibilité d'imposer un recul par rapport aux berges de cours d'eau et permet d'exiger dans toutes les zones du PLU la conservation ou le remplacement des plantations et des talus existants (article 13).

Les zones naturelles protégées par le PLU représentent une surface de 78 hectares contre 46 hectares dans le POS précèdent.

2 - La prise en compte des risques d'inondations.

Le Plan de Prévention des Risques d'Inondations défini les zones présentant un risque d'inondation. Ses règles s'imposent à celles du PLU afin d'assurer une protection maximale du territoire communal. Le règlement du PLU fait référence, notamment à l'article 9 de chaque zone (emprise au sol constructible) au PPRI.

Par ailleurs, le PLU impose le recueil et l'infiltration des eaux pluviales sur les parcelles des constructions neuves au moyen de dispositifs adaptés (puisards…). Cette disposition a pour objet d'éviter les rejets directs d'eaux pluviales dans la Seine. D'autres dispositions pourront néanmoins être prises en cas d'impossibilités techniques.

3 - La prise en compte des spécificités des espaces urbains.

Les règles conçues dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme ont pour objectif le respect du tissu urbain existant et sa mise en valeur tout en permettant le développement de la ville. D'une manière générale, le règlement s'applique à :

● Respecter l'identité des quartiers à travers : le maintien du caractère des quartiers (habitat collectif ou individuel, tissu de faubourg…) ; le respect de l'implantation des bâtiments par rapport à l'alignement et aux limites séparatives, le respect de la hauteur des bâtiments existants.

● Imposer des limites en termes de hauteurs de construction afin :

- De limiter la hauteur des constructions nouvelles à 17 mètres maximum dans les secteurs d'immeubles collectifs de grandes hauteurs, soit l'équivalent d'un rez-de-chaussée et trois étages.

- D'assurer la continuité et l'homogénéité des fronts bâtis existants en imposant le respect de l'épannelage des bâtiments environnants.

- D'homogénéiser les hauteurs des bâtiments dans des secteurs déstructurés comme c'est le cas en entrée de ville sur l'avenue Chomedey de Maisonneuve.

● Prendre en compte et respecter le patrimoine architectural à travers :

- Les mesures de l'article 11 du règlement (aspect extérieur des constructions) qui visent la meilleure intégration possible des extensions et constructions nouvelles en termes de forme et de matériaux, dans le tissu urbain environnant.

- L'instauration d'une zone UCD qui correspond à des secteurs caractérisés par l'ordonnancement de leur urbanisme et de leur architecture. Ces secteurs se confondent le plus souvent avec le périmètre de la ZPPAUP. L'objectif de cette zone est de protéger et de respecter la forme urbaine en place. Les constructions nouvelles respecteront l'implantation et la forme des constructions existantes.

- Le classement en zone UAA des zones du Bouchon de Champagne situées en dehors du Secteur Sauvegardé. Cette zone, de par ses règles d'implantation, de densité et de hauteur prend en compte les caractéristiques du tissu existant.

● Mettre en avant d'une manière générale la notions de « paysage urbain » grâce à :

- L'ensemble des règles exposées ci-dessus.

- A des règles de détail comme par exemple : l'obligation de dissimuler intégralement les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie (installation en souterrain…) ; l'intégration dans les bâtiments ou les clôtures des coffrets techniques…

4 - La maîtrise et la diminution des nuisances générées par l'activité économique.

Le diagnostic a fait apparaître une dispersion des activités dans la ville entraînant des nuisances pour la population. Le PLU entend remédier à cette situation :

- En concentrant les activités industrielles incompatibles avec l'habitat sur la Zone Industrielle des Ecrevolles (zone UY) et plus généralement, à l'échelle de l'agglomération, sur les parcs Sud et Ouest.
- En ne tolérant dans les zones à dominante d'habitation que les activités (commerciales, artisanales industrielles) non génératrices de nuisances.
- En instaurant les zones UCAY et UCBY qui correspondent à des entreprises insérées dans des quartiers d'habitat et incompatibles avec ceux-ci. Le PLU autorise la poursuite de l'activité sur ces sites mais prévoit de dédier ces zones à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat suite à l'arrêt définitif de l'activité.

Les entrepôts Devanlay, dans la zone des Ecrevolles, génèrent un périmètre de servitude où les constructions sont interdites. Ce périmètre est reporté sur les documents graphiques.

Chapitre 6 :

La compatibilité du PLU avec les dispositions supra-communales

1 - Compatibilité du PLU avec les textes législatifs en vigueur :

A - Compatibilité du PLU avec la loi d'Orientation sur la ville du 13 juillet 1991.

La Loi d'Orientation pour la Ville affirme la nécessaire prise en compte des préoccupations d'habitat dans tous les documents d'urbanisme, dans le respect de principes qui s'articulent autour des notions d'équilibre, de diversité, de mixité et d'un objectif général : « assurer sans discrimination aux populations résidantes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources ».

➲ Les règles du PLU permettent le développement de tous les types d'habitat sur la commune. Si le logement social est en quantité suffisante (37% des résidences principales), ces mêmes règles permettent la restructuration des quartiers d'habitat social initiées par les Opérations de Renouvellement Urbain (ORU).

➲ Si le niveau d'équipement de la commune est jugé satisfaisant dans l'ensemble, plusieurs projets seront réalisés dans les années à venir (terrains de sports, équipements de loisirs…).
Leur mise en œuvre permettra un développement harmonieux de l'ensemble des secteurs bâtis de la commune et apportera une meilleure réponse aux besoins des habitants.

➲ Le PLU a enfin pour objectif de renforcer les pôles de services existants et de développer l'emploi afin d'en faire bénéficier toutes les catégories d'actifs.

B - Compatibilité du Plu avec la Loi sur l'Eau du 03 janvier 1992.

La loi affirme désormais le principe selon lequel « l'eau fait partie du patrimoine commun de la nation. Sa protection, sa mise en valeur et le développement de la ressource utilisable, dans le respect des équilibres naturels sont d'intérêt général ». Ainsi, l'eau constitue une valeur patrimoniale dont l'intérêt collectif se voit confirmé.

Le PLU doit être établi en cohérence avec les dispositions des Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) définis à l'article 3 de la loi sur l'eau du 03 janvier 1992.

Le SDAGE du bassin Seine Normandie comprend parmi ses orientations générales :

- La gestion globale de l'eau et des vallées grâce notamment à la limitation du ruissellement et de l'érosion.
- La gestion, la restauration et la valorisation des milieux aquatiques.

➲ Les règles du PLU avec des mesures concernant le rejet des eaux usées dans le réseau d'assainissement et la mise en valeur des cours d'eau s'inscrivent dans le cadre de ces orientations générales.

La loi sur l'eau impose également le repérage et la protection des zones humides de la commune ainsi que l'instauration de périmètres de protection autour des captages que la commune souhaite conserver.

➲ La commune de Troyes ne possède ni zones humides recensée, ni captages et n'est donc pas concernée par cette mesure. Néanmoins, des sites spécifiques sont protégés dans le cadre du PLU comme les abords de Seine, les berges, les digues…

C - Compatibilité du PLU avec la Loi paysage du 08 janvier 1993.

La loi paysage précise que « les PLU doivent prendre en compte la préservation de la qualité des paysages et la maîtrise de leur évolution. Ils doivent en outre identifier et délimiter les quartiers, rues et monuments, sites éléments du paysage et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer la protection. Le classement des bois peut également s'appliquer à des arbres isolés, à des haies ou réseaux de haies, et à des plantations d'alignement ».

➲ Les chapitres précédents faisant état de la qualité des paysages ont permis de dégager les principales orientations de la protection envisagée :

- Protection du centre ancien par un Secteur Sauvegardé.
- Classement en zones NE des berges de Seine et des digues.
- Protection des parcs et jardins ouvriers existants par des zonages adaptés (NP, NJ).
- Classement en « Espaces Boisés Classés » des squares de quartiers remarquables.
- Protection des alignements d'arbres et des arbres isolés d'intérêt (plus de 1400 arbres protégés au total).
- Protection de cœurs d'îlots et jardins préalablement repérés.

Ces protections garantissent le respect des dispositions de la loi paysage.

D - Compatibilité du PLU avec la loi sur les déchets du 03 février 1993.

Le PLU impose pour tout projet de construction ou de réhabilitation d'immeuble d'au moins 2 logements la réalisation d'un local destiné aux containers de tri sélectif ainsi qu'à ceux destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte.
Par ailleurs, plusieurs points de collecte sélective (verre, papiers) existent sur le territoire communal. La réalisation des équipements nécessaires au tri est possible sur l'ensemble des zones du PLU.

E - Compatibilité du PLU avec la loi relative au renforcement de la protection de l'environnement du 02 février 1995.

Les dispositions de cette loi concernant la commune de Troyes sont celles relatives à la prévention des risques naturels prévisibles. La loi institue en effet le Plan de Prévention des Risques (PPR).

➲ La commune de Troyes est concernée par un Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI). Il a été tenu compte des zones définies comme inconstructibles par le PPRI lors de l'élaboration du zonage du PLU. De plus, et conformément à la loi, le PPRI est annexé du PLU en tant que servitude d'utilité publique. Il est opposable de plein droit lors de la délivrance des autorisations d'occupations du sol.

2 - Compatibilité du PLU avec les documents d'urbanisme intercommunaux

Le PLU, conformément à l'article L 123.1 du Code de l'Urbanisme « doit s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale (…) du Plan de Déplacements Urbains et du Programme Local de l'Habitat.

A - Compatibilité du PLU avec le Schéma Directeur de la Région Troyenne.

Le Schéma Directeur de la Région troyenne, regroupant 43 communes a été approuvé le 20 avril 1999. Une révision dans le but de le transformer en Schéma de Cohérence Territoriale interviendra avant 2010.
Le PLU, conformément à l'article L 123-1 du code de l'urbanisme, doit être compatible avec les dispositions du SCOT.

➲ Le PLU de la commune de Troyes respecte les options fondamentales du Schéma Directeur et la destination générale des sols qu'il définit :

● La quasi-totalité du territoire troyen est classée en territoire urbain.

➲ Ceci correspond aux dispositions du PLU qui prévoit sur ces secteurs les destinations suivantes : habitat, activités, équipements, espaces verts, représentatives des fonctions urbaines.

● La Zone Industrielle des Ecrevolles est considérée par le Schéma Directeur comme « un pôle de développement économique majeur ».

➲ Le PLU, conformément à cette prescription classe cette zone d'activité en zone UY, exclusivement réservée aux activités économiques industrielles, artisanales ou commerciales.

Au-delà de la destination générale des sols, le PLU de Troyes respecte également les orientations plus précises du Schéma Directeur contenues dans les cartes thématiques :

● La majorité du territoire troyen est classée par le Schéma Directeur en « secteurs à dominante de développement de l'habitat collectif ».

➲ Conformément à ce principe toutes les zones d'habitat du PLU autorisent la construction d'habitat collectif.

● Les quartiers de la Moline, des Blossières – Charmilles, des Vassaules – Tauxelles et le Nord de la rue de Preize sont considérés par le Schéma Directeur comme des « secteurs d'amélioration de l'environnement du logement ».

➲ Le PLU comprend des mesures allant dans ce sens : ces secteurs sont classés en zones pavillonnaires de densité variable afin de respecter leur et leurs espaces verts. Il s'attache à homogénéiser des quartiers déstructurés comme les Blossières – Charmilles. Il permet également de protéger les trous d'eau du quartier de la Moline et de développer son réseau de sentes, contribuant ainsi à l'amélioration de son environnement.

● Le Schéma Directeur prévoit de poursuivre l'effort de restructuration et de revitalisation des quartiers défavorisés et des grands ensembles.

➲ Le PLU souscrit à cette volonté en intégrant dans ses règles les principes des Opérations de Renouvellement Urbain en cours.

● Le Schéma Directeur prévoit le traitement des principales entrées de villes.

➲ Le PLU prend en compte cet objectif grâce à des règles permettant d'homogénéiser la hauteur des bâtiments et la réalisation d'espaces verts et d'alignements d'arbres.

● Le centre ville et ses quartiers alentours sont identifiés dans le Schéma Directeur comme des secteurs où la fonction tertiaire est à développer.

➲ Le PLU permet dans cette zone une diversité des fonctions et des occupations des sols. Il identifie par ailleurs un « croissant tertiaire » au sein duquel des règles d'urbanisme favorables à l'implantation d'activités tertiaires ont été définies.

● Deux « pôles directs usine » sont identifiés dans le Schéma Directeur dans les secteurs Bégand-Courtalon et Belgrand.

➲ Le règlement du PLU rend possible ce type d'activités dans ces zones.

Pour toutes les raisons exposées ci-dessous, le PLU de la commune de Troyes est compatible avec le Schéma Directeur de la Région Troyenne.

B - Compatibilité du PLU avec le Plan de Déplacements Urbains de l'Agglomération Troyenne.

Les Plans de Déplacements Urbains sont institués par la Loi sur l'Air et sur l'Utilisation Rationnelle de l'Energie (L.A.U.R.E) du 30 décembre 1996, pour les agglomérations de plus de 100 000 habitants.

Le PDU de l'agglomération troyenne est basé sur 3 orientations majeures :

● Faire évoluer les pratiques des usagers en développant les modes de déplacements alternatifs à la voiture (transports en commun, marche à pied, deux roues…).

● Répartir les flux de véhicules de façon optimale sur le réseau.

● Agir sur l'urbanisme en assurant :

- la maîtrise du développement urbain.
- la constitution progressive de réseaux au travers de la redéfinition du partage de la voirie.
- la définition d'une politique de stationnement d'agglomération articulée avec celle des autres modes de déplacements.

Plusieurs dispositions du PLU assurent la compatibilité avec le PDU A ce titre, et conformément au PDU, le PLU :

● « n'autorise l'implantation d'activités fortement génératrices de trafic poids lourds que dans des secteurs desservis directement par le réseau routier principal » :

➲ Les zones dévolues à l'activité en milieu urbain sont toutes situées à proximité des axes d'échanges définis par le PDU (Avenue Pierre Brossolette, Avenue Chomedey de Maisonneuve, Boulevard Pompidou).

➲ La zone industrielle des Ecrevolles, principal pôle d'activités de la commune, doit être désenclavée à terme. Un emplacement réservé pour la création d'une nouvelle desserte de Ecrevolles figure au PLU. La CAT envisage de réaliser une étude prospective sur les possibilités de désenclavement de cette zone. Elle débouchera sur les propositions de solutions envisageable et sur une analyse multicritères permettant au maître d'ouvrage d'arrêter son choix. Si le tracé Chomedey-Ecrevolles n'est pas retenu, une modification du PLU permettra de lever cette réserve.

● « favorise la densification dans les secteurs biens desservis par les transports en commun et en projet » :

➲ Les zones qui présentent la densité la plus élevée de la commune (zones UAA) sont principalement situées dans le centre ville et le long des principaux axes de communications. Ces secteurs sont bien desservis par le réseau de la TCAT.

● « conçoit les nouveaux secteurs d'aménagement et d'équipements dans la perspective de pouvoir accueillir les transports en commun à terme » :

➲ Dans la plupart des zones du PLU, l'obtention de la densité maximale autorisée le long d'une voie nouvelle est subordonnée au respect d'une largeur minimale de la voie dans le but de rendre la desserte par les transports en commun possible.

● « réserve les emprises à l'aménagement d'itinéraires piétons ou cycles cohérents » :

➲ Un emplacement réservé le long de la digue de Fouchy a pour but de créer un cheminement piétons/cycles continu le long de la Seine de la limite Nord de la commune jusqu'au Bouchon de Champagne.

➲ Un emplacement réservé pour la création d'une voirie entre la rue Belgrand et la rue des Bas Trévois dédiée notamment aux circulations douces avec liaison vers la véloroute est inscrit au PLU.

➲ Le réseau des sentes du quartier de la Moline sera complété grâce à la réouverture et à la création de nouveaux tronçons.

➲ Les orientations d'aménagement prévoient pour le secteur de la Pielle, la création d'un cheminement piéton en rive de Seine.

● « réajuste les normes de stationnement contenues dans l'article 12 selon les secteurs et la destination des constructions » :

➲ Les quotas de stationnement fixés par le PLU sont variables suivant la proximité du centre ville et la présence de transports en commun. Ils ont été conçus pour inciter les usagers à utiliser des modes de transports alternatifs à la voiture.

● « inscrit des dispositions spécifiques pour le stationnement des vélos pour les opérations nouvelles » :

➲ Le PLU impose pour chaque opération à vocation d'habitat et d'activités la réalisation d'un local sécurisé, accessible et équipé destiné au stationnement des vélos, deux roues et poussettes. Il fixe également la surface minimum de ces locaux en fonction du nombre de logements, du nombre d'emplois ou de la SHON.

Parallèlement, le développement de l'urbanisation sur la ville de Troyes conduira, en fixant la population dans l'agglomération, à limiter les flux centre-périphérie.

Enfin le « Pôle d'échanges gare » favorisera, par sa multi-modalité, les échanges entre modes de transports et aidera ainsi à une meilleure organisation des circulations dans la ville.

Pour toutes les raisons exposées ci-dessous, le PLU est compatible avec le Plan de Déplacements Urbains de l'agglomération troyenne.

C - Un Programme Local de l'Habitat (PLH) en attente.

Le PLH a été prescrit pour l'agglomération troyenne en 1994. La procédure a été arrêtée au cours de la phase de diagnostic.
Depuis, un besoin en logements locatifs neufs a été identifié sur l'agglomération. La CAT et la DDE souhaitent que la mise en œuvre du PLH reprenne son cours.
Deux orientations stratégiques existent dont la plus plausible se place dans la continuité du contrat de ville avec la démolition de certains grands ensembles et la reconstruction de logements sur place.

➲ Dans l'attente du PLH, le PLU a été conçu de manière à rendre réalisables les projets de démolition – reconstruction connus à ce jour comme ceux des Chartreux et du Point du Jour.

Chapitre 7 :

Le bilan des surfaces

Type de zone	Ancien POS	PLU	PLU MODIFICATION N°1
Zones urbaines	1130.1	1104.8	1105.4
Zones à urbaniser	13	6.6	6
Zones naturelles	46.7	78.1	78.1
ZAC	71.7	71.7	71.7
Total doc. d'urbanisme	1261.5	1261.5	1261.5
PSMV	61.5	61.5	61.5
Total commune	1323.00	1323.00	1323.00