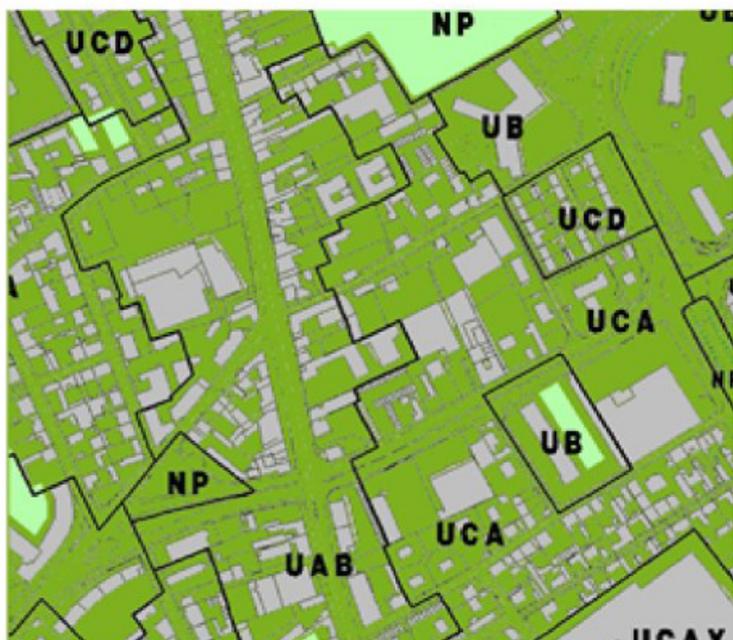


# Troyes

## PLU

### Plan Local d'Urbanisme 1 – Rapport de présentation



#### **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

#### **Mise à jour n°1**

Arrêté du 28 novembre 2014

#### **Modification simplifiée n°5**

DCM du 11 décembre 2015

#### **Modification simplifiée n°6**

DCM du 23 juin 2017

#### **Mise à jour n°2**

Arrêté du 15 février 2018

#### **Modification simplifiée n°7**

DCM du 16 décembre 2019

#### **Modification simplifiée n°8**

DCM du 30 mars 2023

#### **Modification n°9**

Délibération du Conseil Communautaire  
Troyes Champagne Métropole  
03 avril 2025



## SOMMAIRE

<b>Introduction</b>	p 3
<b>Les modifications.</b>	p 9

### **Chapitre 1 : Repères historiques généraux.**

1 – Troyes, de l'origine au XIX <sup>e</sup> siècle.	p 17
2 – Le XIX <sup>e</sup> siècle et la révolution industrielle.	p 18
3 – De 1945 à nos jours.	p 19

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

1 – Localisation et caractéristiques géographiques du territoire.	p 21
2 – Caractéristiques physiques et naturelles du territoire communal.	p 26
3 – La trame bleue : un réseau hydrographique qui marque fortement Troyes et sa région.	p 30
4 – La trame verte : des espaces naturels d'intérêt écologique et paysager.	p 36
5 – La trame urbaine : caractéristiques et entités urbaines du territoire communal	p 44

### **Chapitre 3 : Le diagnostic communal.**

1 – Démographie et logement.	p 57
2 – Economie : une situation de transition entre ère industrielle et ère tertiaire.	p 66
3 – Les équipements : un niveau satisfaisant.	p 72

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

- |                                  |      |
|----------------------------------|------|
| 1 – Le projet urbain communal.   | p 79 |
| 2 – La traduction réglementaire. | p 82 |

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

- |  |       |
|--|-------|
| 1 – La préservation du milieu naturel.   | p 99  |
| 2 – La prise en compte des risques d'inondations.                                  | p 99  |
| 3 – la prise en compte des spécificités des espaces urbains.                       | p 100 |
| 4 – La maîtrise et la diminution des nuisances générées par l'activité économique. | p 101 |

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

- |   |       |
|---|-------|
| 1 – Compatibilité du PLU avec les textes législatifs en vigueur.        | p 103 |
| 2 – Compatibilité du PLU avec les documents d'urbanisme intercommunaux. | p 106 |

## **Chapitre 7 : Le bilan des surfaces.**

# 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 régleme 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.

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

Article L.101-2 du Code de l'urbanisme énonce l'ensemble des principes fondamentaux qui s'opposent aux documents d'urbanisme comme les PLU.

L'article L.121-1 :

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, notamment les services aux familles, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

D - Le contenu réglementaire du P.L.U. (Article L.151-2 du Code de l'urbanisme).

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 (Article L.151-4 du Code de l'urbanisme).**

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements notamment sportifs, et de services.

En zone de montagne, ce diagnostic est établi également au regard des besoins en matière de réhabilitation de l'immobilier de loisirs et d'unités touristiques nouvelles.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document **d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales**. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

● **Le projet d'aménagement et de développement durable. Article L.151-5**

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul.

#### ● **Les orientations d'aménagement Article L.151-6 et suivants**

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comportent les orientations relatives à l'équipement commercial, artisanal et logistique mentionnées aux 1° et 2° de l'article L. 141-5 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux, artisanaux et logistiques qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L. 141-6.

#### ● **Le règlement. Article L.151-8 et suivants**

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3.

Le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger.

Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire.

Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées.

● **Les documents annexes. Article R.151-51 à R.151-53**

Figurent en annexe au plan local d'urbanisme, s'il y a lieu, les éléments suivants, prévus par le présent code :

1° Les périmètres délimités par une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent dans lesquels l'article L. 111-16 ne s'applique pas ;

2° Le plan d'exposition au bruit des aérodromes, établi en application de l'article L. 112-6 ;

3° Les périmètres d'intervention délimités en application de l'article L. 113-16 pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains ;

4° Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L. 115-3 à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;

5° Les schémas d'aménagement de plage prévus à l'article L. 121-28 ;

6° L'arrêté du préfet coordonnateur de massif prévu au 1° de l'article L. 122-12 ;

7° Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L. 211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;

8° Les zones d'aménagement concerté ;

9° Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L. 332-9 dans sa rédaction antérieure au 31 décembre 2010 ;

10° Le périmètre des secteurs relatifs au taux de la taxe d'aménagement, en application du 2 du I de l'article 1635 quater L et de l'article 1635 quater N du code général des impôts ;

11° (Abrogé) ;

12° Les périmètres fixés par les conventions de projet urbain partenarial mentionnées à l'article L. 332-11-3 ainsi que ceux délimités en application du II de cet article ;

13° Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L. 424-1 ;

14° Les périmètres de projet prévus à l'article L. 322-13 ;

15° La carte de préfiguration des zones soumises au recul du trait de côte établie dans les conditions définies à l'article L. 121-22-3 ;

16° Les périmètres à l'intérieur desquels, en application du d de l'article R. \* 421-12, les clôtures sont soumises à déclaration préalable ;

17° Les périmètres à l'intérieur desquels, en application du e de l'article R. \* 421-17-1, les travaux de ravalement sont soumis à autorisation ;

18° Les périmètres à l'intérieur desquels, en application de l'article R. \* 421-27, le permis de démolir a été institué.

Figurent également en annexe au plan local d'urbanisme, s'il y a lieu, les éléments suivants :

1° Les périmètres de développement prioritaires délimités en application de l'article L. 712-2 du code de l'énergie ;

2° Les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières délimités en application de l'article L. 126-1 du code rural et de la pêche maritime ;

3° Les périmètres miniers définis en application des livres Ier et II du code minier ;

4° Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles L. 321-1, L. 333-1 et L. 334-1 du code minier ;

5° Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement, les prescriptions d'isolement acoustique édictées et la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés ;

6° Le plan des zones à risque d'exposition au plomb ;

7° Les bois ou forêts relevant du régime forestier ;

8° Les zones délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales et 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 ;

9° Les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles rendues opposables en application de l'article L. 562-2 du code de l'environnement ;

10° Les secteurs d'information sur les sols en application de l'article L. 125-6 du code de l'environnement ;

11° Le règlement local de publicité élaboré en application de l'article L. 581-14 du code de l'environnement ;

12° Les périmètres des biens inscrits au patrimoine mondial et de leur zone tampon mentionnés à l'article L. 612-1 du code du patrimoine ;

13° Les périmètres des secteurs concernés par des obligations de débroussaillage ou de maintien en état débroussaillé résultant des dispositions du titre III du livre Ier du code forestier.

## 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 adaptations 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 2009 :**

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-Vassaulles » 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 apporter 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 réglementaires pour la rubriques « règles et définitions communes ».
- › des modifications réglementaires 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<sup>er</sup> 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 éco-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 maîtrise des terrains liés au futur écoquartier.

#### ● **Mise à jour n°1 par arrêté municipal du 28 novembre 2014**

#### **Servitudes d'utilité publique :**

Les arrêtés suivant ont été annexés conformément aux dispositions de l'article L.1261 du code de l'Urbanisme ;

- › Arrêté préfectoral n°2014224-0005 du 12/08/2014 instituant des servitudes d'utilité publique sur le site de la société ASSA ABLOY AUBE ANJOU, ex- « Vachette ».
- › Arrêté préfectoral n°2013169-0003 du 18/06/2013 instaurant des servitudes d'utilité publique pour la réparation des digues de l'agglomération troyenne.

- Arrêté préfectoral modificatif n°2014216-0004 du 04/08/2014 instaurant des servitudes d'utilité publique pour la réparation des digues de l'agglomération troyenne.
- Arrêté préfectoral n°2013165-0004 du 18/06/2013 instaurant des servitudes d'utilité publique pour la réparation des digues de l'agglomération troyenne.
- Arrêté préfectoral modificatif n°2014216-0003 du 04/08/2014 instaurant des servitudes d'utilité publique pour la réparation des digues de l'agglomération troyenne.

**Annexes :**

- La délibération du conseil municipal en date du 12/07/2012 instaurant le permis de démolir sur le territoire communal a été annexée.

**• Modification simplifiée n°5 approuvée le 11 décembre 2015**

Plusieurs points ont été modifiés à la fois sur le plan réglementaire, graphique et les annexes.

**Pour la partie réglementaire**

- Ajustements des dispositions générales et définitions communes DC3, DC4, DC7 ;
- Réécriture partielle de l'article 3 sur les accès, conditions de desserte ;
- Modification de l'article 13 sur le nombre d'arbres de haute tige.

**Documents graphiques :**

- Planche graphique n°8. Modification du zonage en « UE » des parcelles appartenant à l'A.P.E.I. avenue des Martyrs de la Résistance.

**Servitudes d'utilité publique :**

Les arrêtés suivant ont été annexés conformément aux dispositions de l'article L.1261 du code de l'Urbanisme ;

- Arrêté préfectoral sur le site Bolloré n° DDT-SG-2015317-0001 du 13/11/2015 instituant des servitudes d'utilité publique.

**Annexes :**

- Suppression de la délibération liée à la PNRAS suite à l'évolution de la fiscalité de l'urbanisme (loi de finances rectificative de 2010).
- Arrêté préfectoral n° 2012051-0019 du 20/02/2012 portant classement des infrastructures de transports terrestres du département de l'Aube et déterminant l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit à l'intérieur du périmètre de la communauté d'agglomération du Grand Troyes (et suppression de l'arrêté de 2001)
- Arrêté préfectoral n° 2012051-0017 du 20/02/2012 portant classement des infrastructures de transports terrestres du département de l'Aube et déterminant l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit à proximité des routes départementales.
- Suppression de l'arrêté préfectoral n°01.1439A du 10 mai 2001 relatif aux infrastructures bruyantes qui est abrogé.

**• Modification simplifiée n°6 approuvée le 23 juin 2017**

Plusieurs points ont été modifiés à la fois sur le plan réglementaire, les emplacements réservés, les orientations d'aménagements et la mise à jour des annexes (PPRI).

**Les orientations d'aménagement :**

- L'évolution de Orientation d'Aménagement et Programmation (OAP) n°1 « Gare-Bégand-Courtalon » et la création de nouveaux 2 sous-secteurs urbains permettant d'accueillir des projets de construction liés aux bureaux et aux résidences services exclusivement.

### **Les emplacements réservés :**

- › Le tableau des emplacements réservés mis en place lors de la modification n°3 (approuvée le 12/02/2012) est modifié par la suppression des emplacements qui ne sont plus nécessaires au projet « Gare-Bégand-Courtalon » de la fiche projet n°1 des orientations d'aménagement, avec la mise à jour des documents graphiques correspondants.

### **Pour la partie réglementaire**

- › L'article UAA9 sur l'emprise au sol en lien avec la création des deux sous-secteurs,
- › L'article UAA10 sur la hauteur en lien avec la création des deux sous-secteurs,
- › Un ajustement de l'article UAA 12 sur une règle de stationnement,
- › Un ajustement de l'article UAA 13 sur les espaces libres,
- › La suppression d'une disposition de l'article 12 sur l'ensemble des zones sur la mise en place de locaux 2 roues en compensation d'aire de stationnement véhicules.
- › La modification de l'article 7 de la zone UE sur les règles de constructibilité en limite séparative avec la possibilité d'augmenter les gabarits des équipements en front de rue (bande des 25 mètres).

### **Mise à jour du document :**

Il convient également, lors de cette modification de mettre à jour le PLU, conformément à l'article L 153-60 du code de l'urbanisme, en annexant le nouveau Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de l'agglomération Troyenne, approuvé par arrêté préfectoral du 13/04/2017. Le PPRI approuvé en 2001 est désormais caduc

### **• Mise à jour n°2 par arrêté municipal du 15 février 2018**

Le 15 décembre 2017, la révision du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) a été approuvée et il s'étend désormais à l'ensemble du périmètre du Bouchon de Champagne. Cette modification du Périmètre du PSMV nécessite une mise à jour du Plan Local d'Urbanisme (PLU) afin de prendre en compte les modifications générées, à savoir :

- › Rapport de présentation : Mise à jour de la présentation de la zone UAA et présentation de la mise à jour n°2 ;
- › Règlement : Suppression des règles prévues dans le périmètre « bouchon de champagne » en zone UAA et suppression de l'annexe « périmètre du Bouchon de Champagne » ;
- › Document graphique : Mise à jour du zonage ;
- › Emplacements réservés : Suppression de l'emplacement réservé n°13 qui se situe dans le nouveau périmètre du PSMV ;
- › Annexes : Insertion de l'arrêté du 15/02/2018 approuvant la mise à jour n°2 du PLU ;

### **• Modification simplifiée n°7 approuvée le 16 décembre 2019**

Plusieurs points ont été modifiés à la fois sur le plan réglementaire, les emplacements réservés, les orientations d'aménagement et de programmation, les documents graphiques et les annexes :

### **Pour la partie réglementaire :**

- › Ajustements des dispositions générales et définitions communes DC6 et DC8 ;
- › Réécriture partielle des Zones UCB7, UCBY7 et UCC7 sur l'implantation par rapport aux limites séparatives ;

- › Ajout d'obligation en matière de stationnement en Zone UAA dans l'article 12 et en Zone UCC dans l'article 12 ;
- › Modification des règles contenues pour les sous-secteurs 1 et 2 de l'OAP n°1 Bégand-Courtalon-Gare pour l'alignement aux voies, l'emprise au sol, la hauteur des constructions et le stationnement.

#### **Les orientations d'aménagement et de programmation :**

- › Evolution de l'Orientation d'Aménagement et Programmation n°4 « Ecoquartier Chomedey/Tauxelles » avec la modification de textes sur les orientations en termes d'habitat collectif et individuel et sur l'ensemble du périmètre de l'Ecoquartier.
- › Définition d'un périmètre précis de l'OAP et évolution de la norme de stationnement pour l'habitat

#### **Les documents graphiques :**

- › Création d'un nouvel espace vert remarquable, rue des Meuniers ;
- › Réduction d'un espace vert remarquable, rue de la Somme.

#### **Les annexes :**

- › Mise à jour du tableau descriptif des emplacements réservés ;
- › Insertion de l'arrêté préfectoral sur les digues (octobre 2018) ;
- › Insertion de l'arrêté préfectoral d'information sur des sites pollués (4 sites) ;
- › Insertion du Règlement Local de Publicité communal approuvé par délibération le 21/12/2017.

#### **• Mise à jour n°3 par arrêté municipal du 4 octobre 2022**

- › Insertion de l'arrêté préfectoral DDT-SEB/BEMA 2018302-001 du 29 octobre 2018 instaurant des servitudes d'utilité publique sur les digues de Fouchy au bénéfice de la communauté de l'agglomération de TCM
- › Insertion de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture du Patrimoine (AVAP) approuvée par le conseil municipal du 7 juillet 2022
- › Insertion des Périmètres Délimités des Abords (PDA) par arrêté préfectoral du 6 septembre 2022

## ● **Modification simplifiée n°8 approuvée le 30 mars 2023**

Plusieurs points ont été modifiés à la fois sur le plan réglementaire et graphique, les emplacements réservés, les annexes :

### **Pour la partie réglementaire :**

- › Un ajustement de l'article DC3, DC4 et DC10
- › Un ajustement de l'article 6 dans les zones UB et UCC
- › Un ajustement de l'article 7 dans les zones UCB, UCC
- › Modification de l'article 11 dans les zones UCA, UCB
- › Modification de l'article 12 dans les zones urbaines

### **Les documents graphiques :**

- › Modification du repérage d'un espace vert repéré au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme
- › Protection d'un fond de parcelle au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme
- › Modification d'une zone « UE » en zone « UCA »
- › Modification d'une zone « UE » en zone « UCC »
- › Classement en zone « UE » des emprises liées au service public (groupes scolaires, maison quartier...) de 14 établissements

### **Les annexes :**

- › La suppression de 7 emplacements réservés n'ayant plus d'objet

### **La correction de 3 erreurs matérielles.**

## ● **Modification n°9 approuvée le 3 avril 2025**

L'objectif principal de cette modification est la mise en compatibilité du PLU avec le SCoT opposable depuis le 29 juillet 2020. Les points d'incompatibilité majeurs soulevés par le courrier du 17 novembre 2022 concernent deux points :

### **La mise en place d'une trame commerciale :**

La Ville de Troyes n'encadre pas suffisamment l'implantation des nouvelles surfaces commerciales sur le territoire. Or, afin d'éviter les effets de concurrence négatifs pour le territoire, il est proposé de limiter les zones d'implantation selon certains critères (centralité, axes de circulation, visibilité...)

### **Une meilleure prise en compte de la trame verte et bleue dans le PLU :**

- › Création d'une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°6 sur la thématique nature en ville
- › Mise en application de l'OAP « Nature en ville » dans le PLU
- › Le rajout d'un DC 12 « Obligations imposées aux constructions et aménagements, en matière de performances environnementales » : la création d'une nouvelle règle commune permet de regrouper les obligations imposées en matière de performances environnementales. Ainsi que

la modification des articles 13 permet de se mettre en cohérence avec la règle commune DC12.

› Classement en zone « N » : le long de la digue de Foicy, zone de déversoir.

› Classement en zone « NP » : la rue G Pillaveine/parc des Moulins et un terrain situé à l'arrière du Parc des moulins, côté rue de la Providence.

#### **Autres modifications réglementaires**

› Emprise au sol dans les zones humides : Il convient de réserver au minimum 70% de l'emprise foncière au maintien d'une couverture végétale perméable dans les périmètres de zones humides (zones humides loi sur l'eau et zones humides par diagnostic).

› Article 11 sur la pose des panneaux solaires : il convient d'apporter des précisions à la réglementation afin de mieux intégrer les panneaux solaires dans les projets de constructions

› Gestion des déchets : il convient d'apporter des précisions à la réglementation afin de faciliter la gestion des déchets

› Précisions apportées aux règles sur la bande de 25m : il convient d'apporter des précisions à la règle sur la bande de 25m dans le cas des reconversions des grands sites dont la superficie est supérieure ou égale à 5 000 m<sup>2</sup>

**Mise à jour des annexes** (modification n°1 de l'AVAP, modification n°1 du RLP...)

**Correction d'erreurs matérielles**

# Chapitre 1

## Repères historiques généraux

# 1 - Troyes, de l'origine au XIX<sup>e</sup> 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.

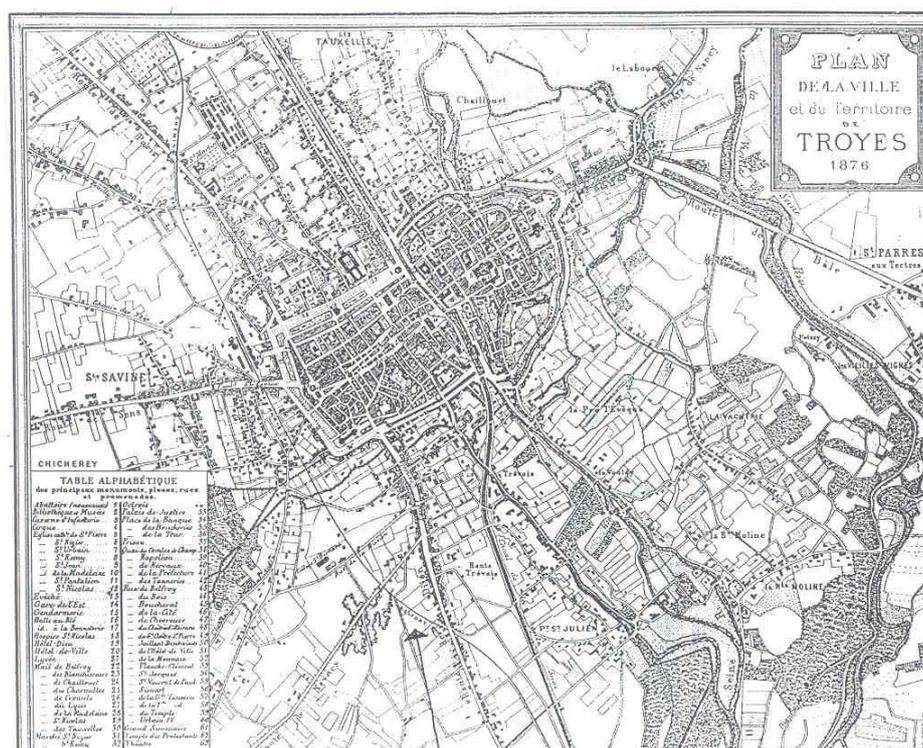


*Evolution de Troyes du XII<sup>e</sup> siècle au XVIII<sup>e</sup> siècle*

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 précédent, 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<sup>e</sup> siècle et la révolution industrielle.

L'expansion du Bouchon est continue jusqu'au XVI<sup>e</sup> siècle. La stagnation durant les 3 siècles suivants explique la remarquable conservation des caractères médiévaux. L'urbanisme de Troyes s'améliore au XVIII<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> siècle*

La bonneterie apparaît comme l'industrie dominante à Troyes au XIX<sup>e</sup> 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).

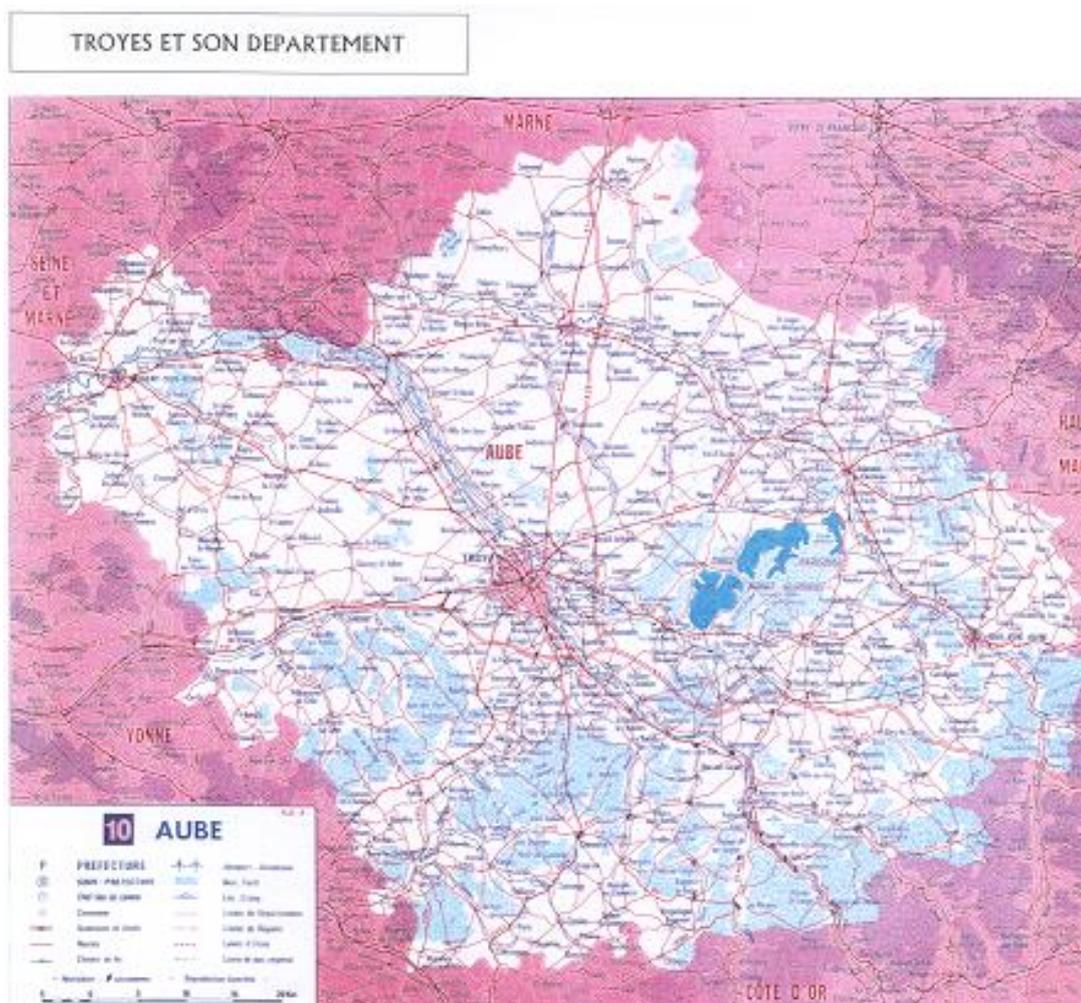
L'expansion de la ville au-delà du Bouchon de Champagne, commencée avec le développement de l'industrie textile s'est poursuivie jusqu'à nos jours et concerne la quasi-totalité du territoire communal.

## **Chapitre 2**

# **L'état initial du site et de l'environnement**

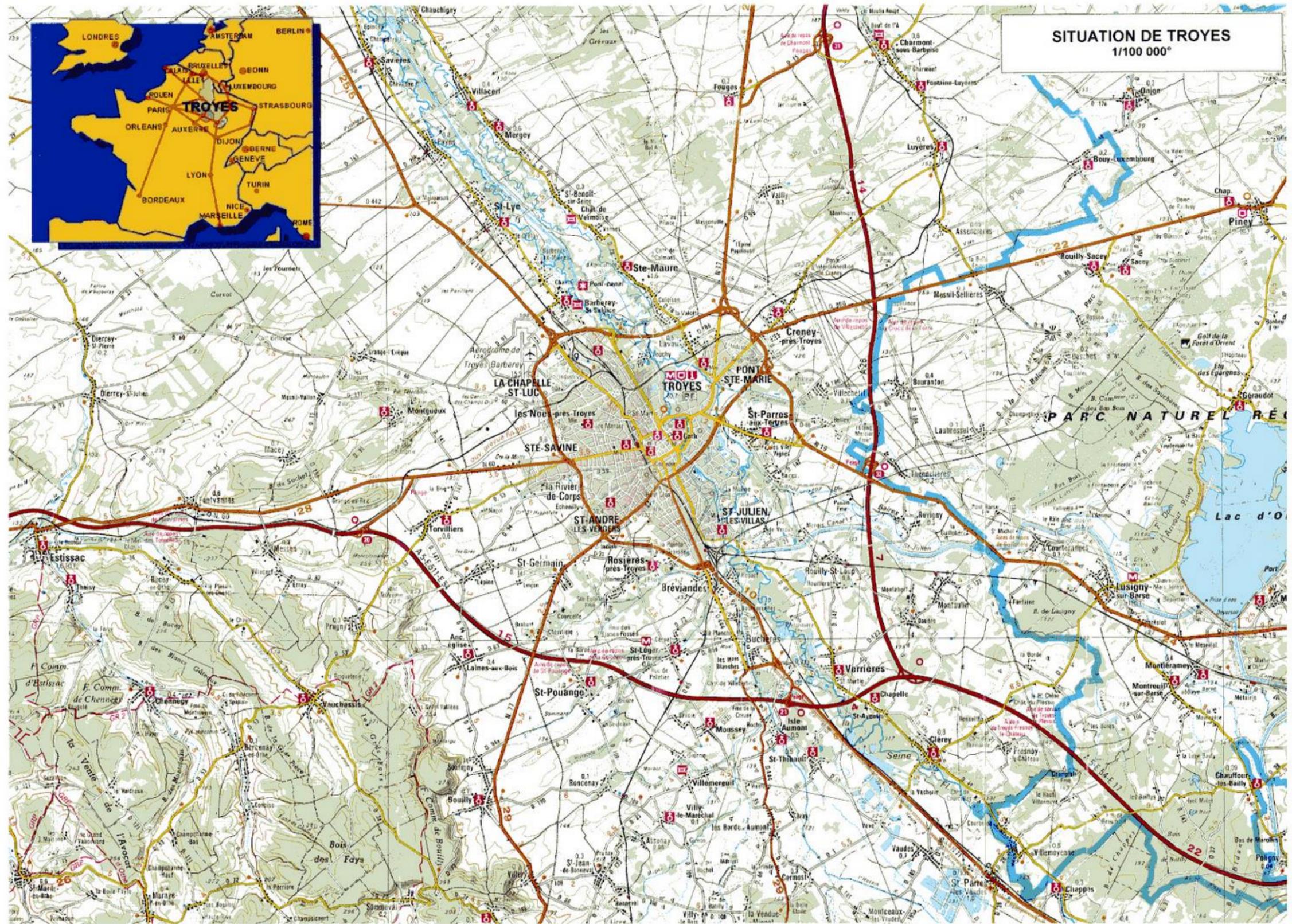
# 1 - Localisation et caractéristiques géographiques du territoire.

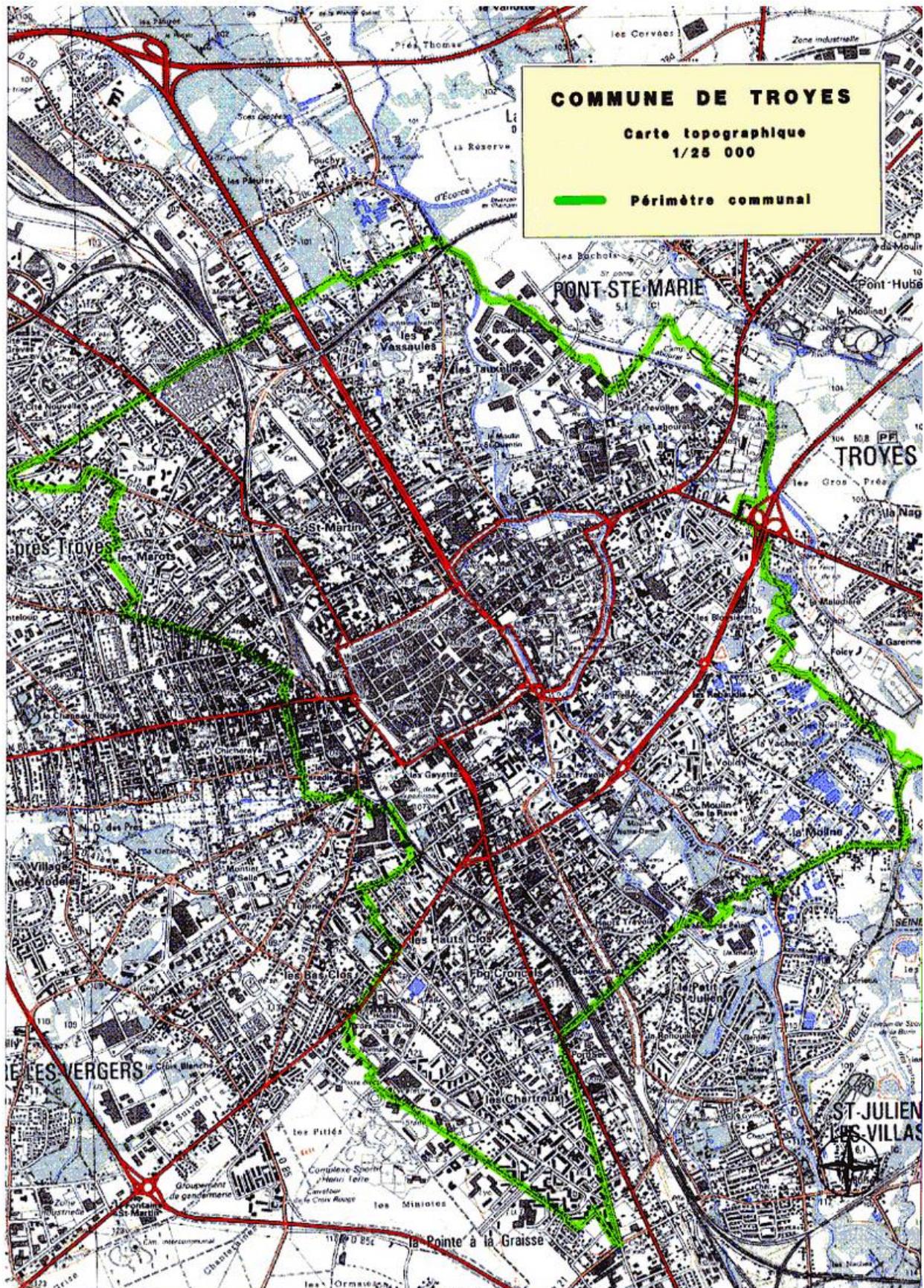
La commune de Troyes, Préfecture du Département de l'Aube est située sur la Seine, au carrefour des axes Reims-Auxerre et Paris-Dijon. Cette situation favorable est un héritage du Moyen Age, où Troyes, de par son rayonnement se trouvait placée sur les principales voies d'échanges européennes.



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.

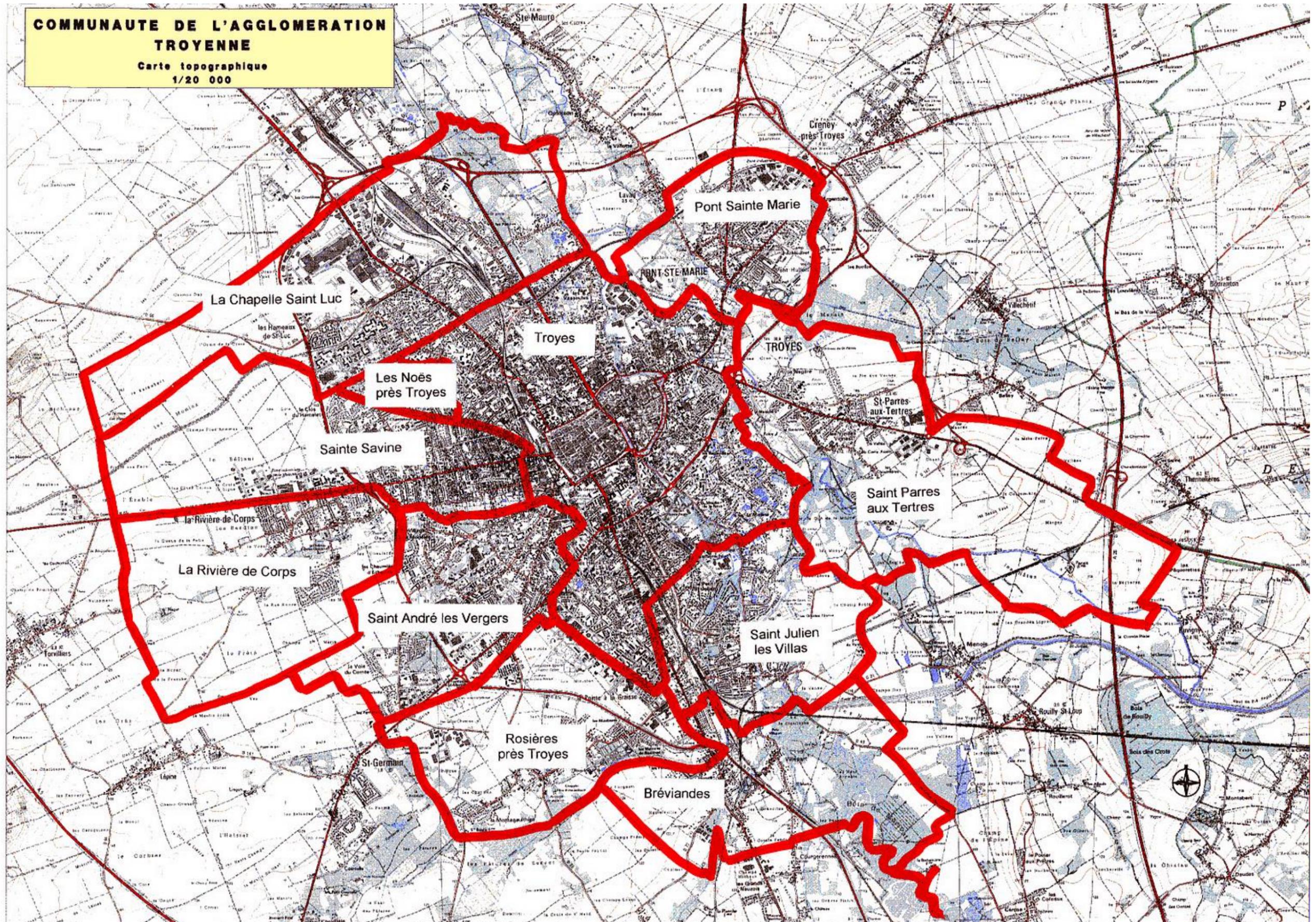
La superficie totale de la commune est de 1323 hectares, dont 110 hectares pour son centre historique, le Bouchon de Champagne.





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.

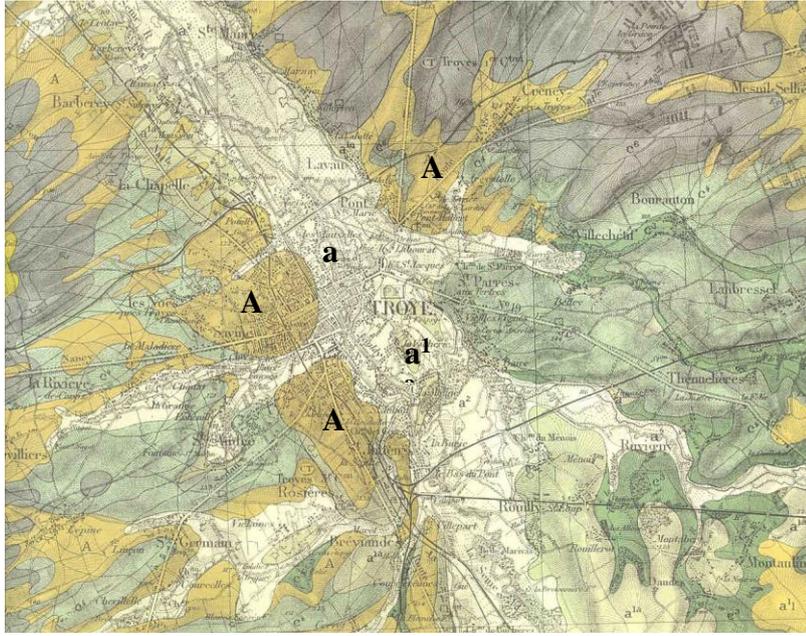
Le site de Troyes est établi sur des terrains sédimentaires. Implanté en vallée de Seine, il est caractérisé par la présence d'alluvions qui recouvrent un substrat crayeux situé en profondeur. En champagne, la nature des alluvions est liée aux périodes glaciaires qui ont provoqué la formation de grèves 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<sup>2</sup>) : constitués de limons d'inondation, ils comprennent des sables graveleux et des graviers calcaires.
- Alluvions anciennes (a<sup>1a</sup>) : 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 ; a² = alluvions modernes ; a¹² = alluvions*

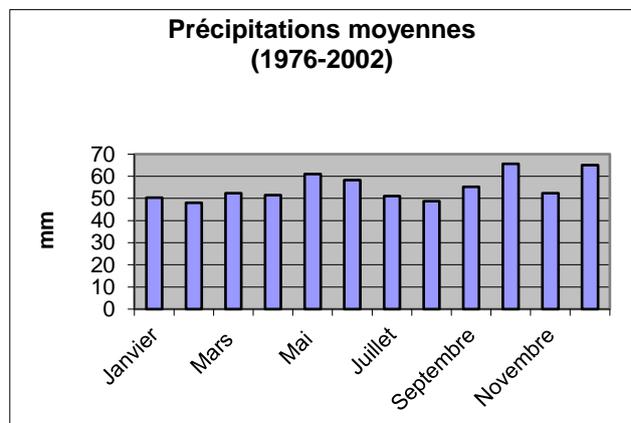
## C - Un climat de transition.

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.

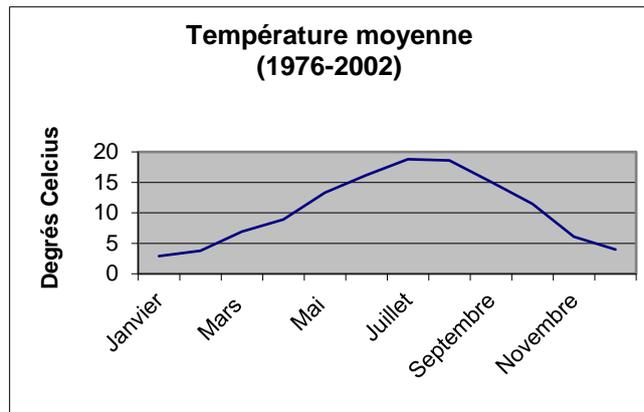
La moyenne des précipitations annuelles est de 660 mm. Ces pluies se répartissent sur un total de 132 jours environ dans l'année.



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° (1998).

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 soufre, 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 encadrent 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 lacs 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.





*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 Pielles, 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<sup>e</sup> siècle. La commune s'est développée en aménageant 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<sup>e</sup> et XIII<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> siècle, des industries textiles et papetières s'implantent et utilisent la force motrice de la Seine. Au milieu du XIX<sup>e</sup> siècle commence la grande 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<sup>e</sup> siècle, les progrès techniques 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<sup>e</sup> siècle, l'agglomération a connu trois 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<sup>3</sup> 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<sup>3</sup> 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<sup>3</sup> 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 Vassaulles et des Tauxelles des crues de la Seine. Malgré cet ouvrage, ces quartiers ont été 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. Une révision globale a été lancée en 2013 et approuvée le 13 avril 2017.

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 :

### **PPRI 2001 :**

- 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.

### **PPRI 2017 :**

Plusieurs changements ont été effectués lors de la révision du PPRI approuvée en 2017. Les zonages sont passés de 2 couleurs à 5 couleurs, zones bleu clair, zones bleu moyennes, zones bleu foncé, zones rouge et la bande constructibilité limitée derrière les digues.

La nouvelle réglementation est adaptée aux risques, selon les hauteurs de crue et la présence de digues. Elle prend en considération les nouveaux projets ainsi que les obligations sur l'existant.

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 2004 :**

➔ 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.

#### **Réalisations :**

Les espaces naturels situés le long des digues de Fouchy et de Foicy sont classés en zones naturelles N.

● **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 2004 :**

- 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<sup>e</sup> siècle : jardin du Rocher (3500 m<sup>2</sup>), jardin de la Vallée Suisse (8000 m<sup>2</sup>), jardin de Chevreuse (2800 m<sup>2</sup>), jardin du Beffroi (5500 m<sup>2</sup>). 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 en 2004 :**

➤ 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.

#### **Réalisations :**

Le parc d'agglomération appelé le parc des Moulins a été ouvert au public en novembre 2011.

Aujourd'hui, sa superficie est de 20 hectares et se compose de plusieurs espaces historiques et marquants :

- L'espace de la Maison des Maraîchers
- L'espace Henri
- L'espace de la Villa Marot »
- Des espaces d'aires de jeux

#### **• 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 en 2004 :**

➤ 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.

### Réalisations :

Une forte prise en compte de la nature en ville est intégrée dans le règlement du PLU, à travers la mise en place de plusieurs règles de protection, tel que :

- Le repérage des jardins et cœurs d'îlot, des parcs et des continuités écologiques
- La mise en place du coefficient de perméabilité
- L'intégration d'une OAP « Nature en ville » couvrant l'ensemble du territoire

### 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<sup>o</sup> 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 contribuera à lui donner une meilleure image.

### **Besoins 2004**

⇒ 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.

**Réalisations :**

Le règlement du PLU repère et protège des plantations d'alignements.

- 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 2004 :**

➤ 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.

#### **Réalisations :**

Le règlement du PLU intègre la protection des fonds de parcelles au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme.

## **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 2004 :**

⇒ 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 atteste 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 :

	<b>Site</b>	<b>Epoque</b>
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'Evêque	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 a 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 1<sup>er</sup> 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 autour 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 en 2004 :**

➤ 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.

#### **Réalisations :**

Le Secteur Sauvegardé est mis en révision dans une perspective d'extension de son périmètre depuis le passage en Commission Nationale des Secteurs Sauvegardés en 2011. Le nouveau PSMV a été approuvé par arrêté préfectoral le 15/12/2017 et couvre désormais la totalité du bouchon de Champagne soit 137 hectares.

## 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<sup>e</sup> siècle. Cependant, c'est au XIX<sup>e</sup> 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 2004 :**

➤ 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.

#### **Réalisations :**

Le règlement du PLU définit une trame commerciale afin d'éviter les effets de concurrence négatifs pour le territoire. Les zones d'implantation des nouveaux commerces sont limitées selon certains critères. (centralité, axes de circulation, visibilité...)

### 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<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> 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 perceptible 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<sup>e</sup> siècle et du début du XX<sup>e</sup> siècle. Exemples : le quartier des Hauts Clos et le quartier des Trévois de part et d'autre du Boulevard Jules Guesde.



*Pavillonnaire commun de qualité Rue 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-Charmites et des Ecrevolles.



*Exemple de secteur déstructuré, quartier des Blossières*

#### **Besoins 2004 :**

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.

#### **Réalisations :**

- Le règlement du PLU a évolué et prend en considération les particularités de chaque quartier.
- L'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) approuvée par le conseil municipal le 7 juillet 2022 succède à la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP).

#### **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 2004 :**

➤ 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.

#### **Réalisations :**

➤ Le règlement du PLU a évolué et prend en considération les particularités de chaque quartier.

#### **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<sup>o</sup> 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 2004 :**

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 2004 :**

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'une 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 Pielie.

Le quartier de la Pielie 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 2004 :**

Ces trois sites ont fait l'objet d'études 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 Pielie, 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.

### **Réalisations :**

- l'ancienne ZAD Chomedey.
- Le quartier Bégand Courtalon.
- Le secteur de La Pielie.

## **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 édifices protégés au titre des Monuments Historiques

- Dont 18 classés et 2 protections mixtes, les 22 restants sont inscrits.
- Dont 37 en centre ancien, couvert par le PSMV

### **Besoins 2004 :**

☞ 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.

### **Réalisations :**

Le PSMV a été mis en révision dans une perspective d'extension de son périmètre depuis le passage en Commission Nationale des Secteurs Sauvegardés en 2011, le nouveau PSMV a été approuvé par arrêté préfectoral le 15/12/2017 et couvre désormais la totalité du bouchon de Champagne soit 137 hectares.

Le Périmètre Délimité des Abords (PDA) est créé par arrêté préfectoral le 6 septembre 2022. Le tracé devient le nouveau périmètre des abords des monuments historiques.

## 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<sup>e</sup> et XX<sup>e</sup> siècles a été accompagnée 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.

L'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) approuvée par le conseil municipal le 7 juillet 2022 succède à la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP). L'AVAP en reprend les fondements en matière d'architecture et du patrimoine, mais intègre également d'autres dispositions notamment en matière d'environnement et de transition écologique (protection des cœurs verts, isolation, panneaux solaires...). La superficie totale est désormais de 252 ha.

#### **Besoins en 2004 :**

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

#### **Réalisations :**

☞ Le PLU est compatible avec les règles de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) qui succède à la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) créée en 2005.

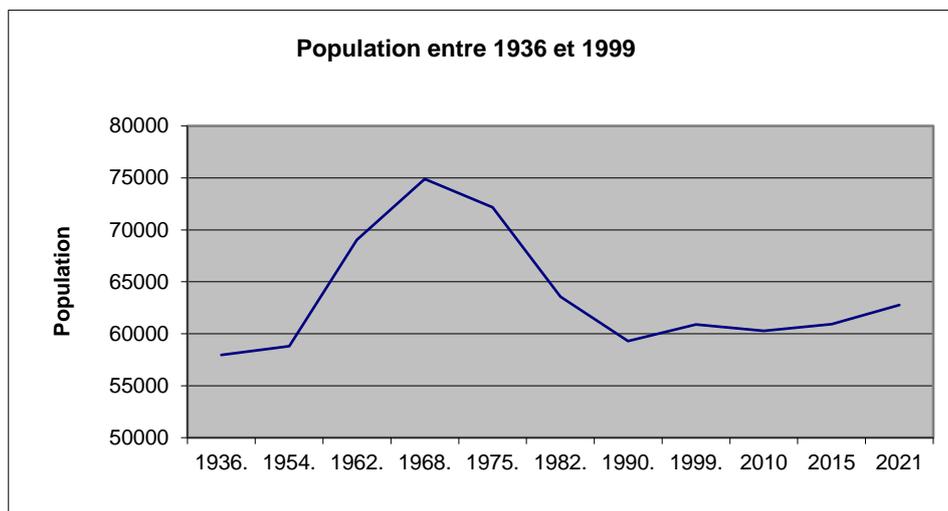
## **Chapitre 3 :**

# **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	2010	2021
Population	57 961	58 819	69 039	74 896	72 165	63 579	59 297	60 903	60 280	62 782
Variation	-	+ 1.48%	+17.38%	+8.48%	-3.65%	-11.9%	-6.73	+ 2.71%	-1.02%	4.15%

Cette croissance de 2.71 % sur la période entre 1990 et 1999 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.

Une croissance de population importante de 4.15% entre la période de 2010 et 2021.

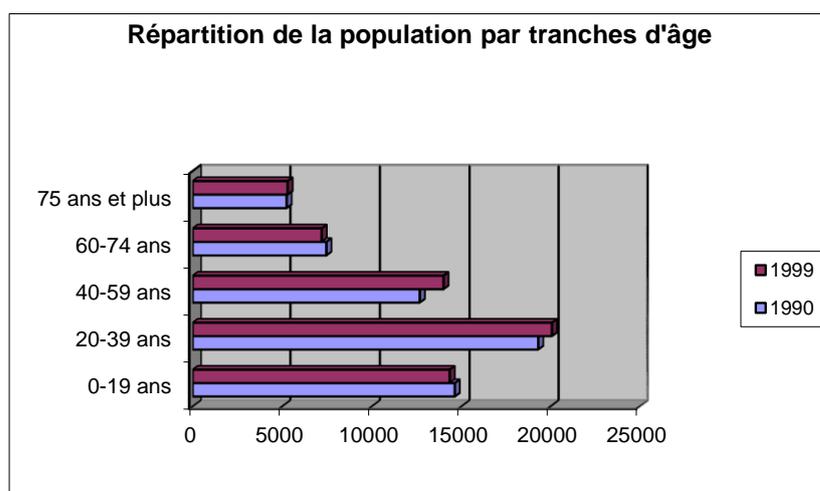
L'augmentation de population s'explique par les effets combinés d'une croissance naturelle et l'arrivée de nouveaux habitants à Troyes. Le tableau ci-dessous montre :

	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2010	2010-2015	2015-2021
Taux de variation annuelle	-1.78%	- 0.88%	+ 0.31%	-0.1%	+0.2%	+0.5%
Solde naturel taux annuel	0.33%	0.35%	0.38%	0.4	0.4	0.3
Solde migratoire taux annuel	-2.12%	-1.23%	-0.07%	-0.5	-0.2	0.2

- 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 termes 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
<b>Total</b>	<b>59297</b>	<b>60903</b>		100%	100%	100%



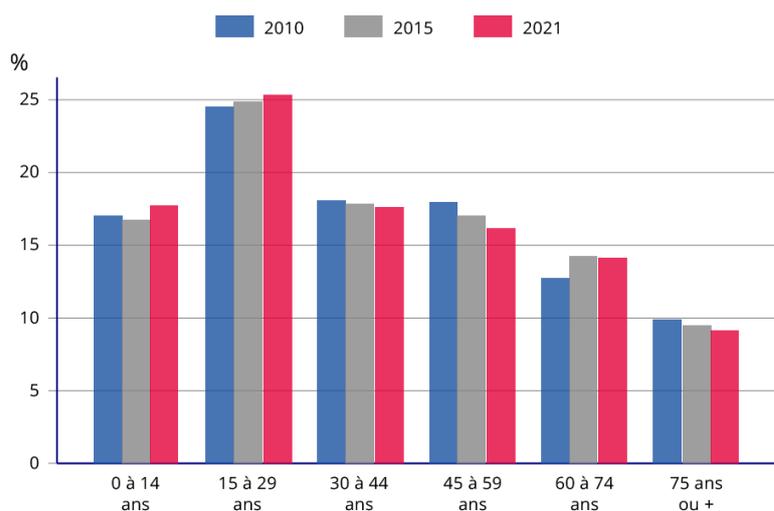
- Entre 1990 et 1999 : augmentation de la classe d'âge des 20-39 ans, considérée comme une classe dynamique. Elle représente le tiers de la population troyenne.

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.

	2010	2021	Evolution (%)	Troyes 2021 Part en %	Aube 2021 Part en %
<b>0 à 14 ans</b>	10 245	11 122	8.56	17.7	18
<b>15 à 29 ans</b>	14 759	15 867	7.50	25.3	17
<b>30 à 44 ans</b>	10 930	11 038	0.98	17.6	17.5
<b>45 à 59 ans</b>	10 806	10 175	-5.83	16.2	19.2
<b>60 à 74 ans</b>	7 632	8 872	16.24	14.1	17.9
<b>75 ans ou plus</b>	5 908	5 708	-0.96	9.1	10.3
<b>Total</b>	<b>60 280</b>	<b>62 782</b>	<b>4.15</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>



Sources : Insee, RP2010, RP2015 et RP2021, exploitations principales, géographie au 01/01/2024.

• Entre 2010 et 2021 :

Forte augmentation de la population entre 60 à 74 ans (16.24%) et augmentation de la classe d'âge des 0 à 14 ans

Légère diminution de la population entre 45 à 59 ans (-5.83%)

## 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
2010	33 867	30 105
2015	36 833	32 048
2021	38 475	33 361

2618 résidences principales ont été édifiées depuis 1990 pour porter leur nombre à plus de 28 000. Le nombre de résidences principales continue d'augmenter et correspond à 33 361 en 2021.

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	Aube 99	France 99
					90-99 (%)	(%)	(%)
Propriétaires occupants	7875	30.87	8629	30.68	9.57	55.6%	54%
Locataires non HLM	6849	26.85	7486	26.61	9.30		
Locataires HLM	9288	36.41	10436	37.10	12.36	39.2%	40.7%
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%
<b>Total</b>	<b>25510</b>	<b>100.00</b>	<b>28128</b>	<b>100.00</b>	<b>10.26</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>

	2010		2015		2021	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Propriétaires	9 643	32,0	10 171	31,7	9 770	29,3
Locataires	20 049	66,6	21 497	67,1	23 130	69,3
Logé gratuitement	413	1,4	379	1,2	461	1,4
<b>Total</b>	<b>30 105</b>	<b>100,0</b>	<b>32 048</b>	<b>100,0</b>	<b>33 361</b>	<b>100,0</b>

- 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'Île de France, où la proportion de logements sociaux est la plus élevée.

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.

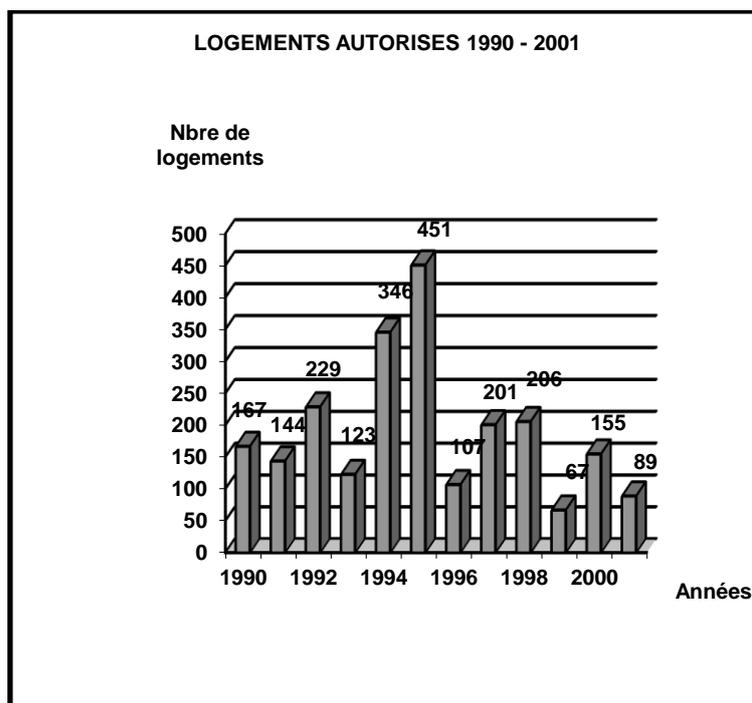
### Besoins 2004 :

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

	2010	(%)	2015	(%)	2021	Part du parc total (%)
<b>Résidences principales</b>	30 105	88,9	32 048	87,0	33 361	86,7
<b>Logements vacants</b>	3 288	9,7	3 812	10,4	3 271	8,5
<b>Résidences secondaires</b>	475	1,4	973	2,6	1 843	4,8

Les informations à retenir :

- L'augmentation du nombre de résidences principales.
- La croissance très forte du nombre de logements vacants qui double entre 1982 et 1999.
- Le nombre des logements vacants est stable entre 2010 et 2021.

► 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 a donc servi à satisfaire la demande de personnes habitant déjà Troyes.

- 764 logements ont permis, considérant 2,1 personnes par ménage en moyenne, de loger ces 1606 personnes supplémentaires (1606/2,1).
- 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 2004 :**

➡ 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
<b>TOTAL</b>	<b>27 591</b>	<b>100</b>	<b>27 733</b>	<b>100</b>	<b>+0,51</b>	<b>54800</b>	<b>100</b>	<b>130501</b>	<b>100</b>

- 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 2004 :**

- 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
<b>Population active totale</b>	<b>28148</b>	<b>28245</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100</b>	<b>100.0</b>
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

Type d'activité	2010	2015	2021
<b>Ensemble</b>	39 813	39 621	40 267
<b>Actifs en %</b>	68,7	68,6	67,5
<b>Actifs ayant un emploi en %</b>	55,4	51,8	52,6
<b>Chômeurs en %</b>	13,3	16,9	14,9
<b>Inactifs en %</b>	31,3	31,4	32,5
<b>Élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %</b>	12,3	14,0	14,9
<b>Retraités ou préretraités en %</b>	7,6	5,9	4,4
<b>Autres inactifs en %</b>	11,5	11,5	13,1

#### Entre 1990 et 1999

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.

### Entre 2010 et 2021

- Une stabilité de ses effectifs entre 2010 et 2021.
- La catégorie des élèves, étudiants et stagiaires est en légère augmentation.
- La catégorie des retraités ou préretraités est en diminution.

### 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
<b>Total</b>	<b>23780</b>	<b>22641</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
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%).

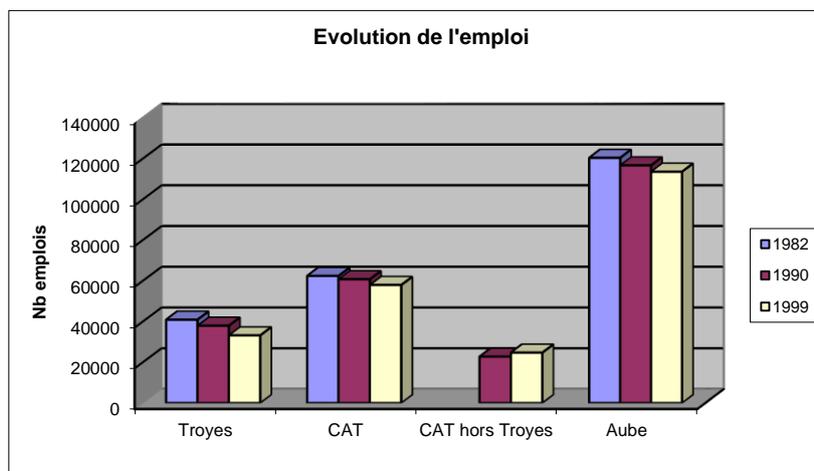
### III - Une baisse du nombre d'emplois au profit des communes périphériques.

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

	2010	2015	2021
Nombre d'emplois Troyes	101 212	97 507	99 515

- 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 90-99 (%)
	Nb emplois	Part (%)	Nb emplois	Part (%)	
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
<b>TOTAL</b>	<b>37992</b>	<b>100.0</b>	<b>33225</b>	<b>100.0</b>	<b>-12.5</b>

	CAT				
	1990		1999		Evolution 90-99 (%)
	Nb emplois	Part (%)	Nb emplois	Part (%)	
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
<b>TOTAL</b>	<b>60784</b>	<b>100.0</b>	<b>57973</b>	<b>100.0</b>	<b>-4.6</b>

	Aube				
	1990		1999		Evolution 90-99 (%)
	Nb emplois	Part (%)	Nb emplois	Part (%)	
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
<b>TOTAL</b>	<b>116693</b>	<b>100.0</b>	<b>113562</b>	<b>100.0</b>	<b>-2.7</b>

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 emplois 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 2004 :**

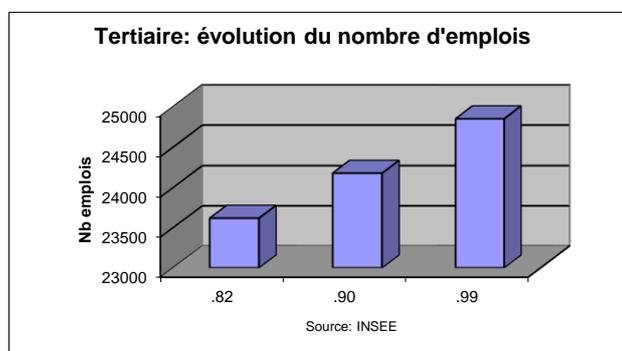
A la vue de ce diagnostic, il apparaît nécessaire :

- 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 m<sup>2</sup>.
- Jusqu'à 200 emplois par an peuvent être créés 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 m<sup>2</sup> 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 2004 :**

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 le 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 municipale.
- 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 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.
- 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.

### **Equipement réalisés depuis 2004 :**

- 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 espaces sportifs de proximité dédiés à la course à pied.
- L'aménagement de cheminements le long des berges de Seine pourrait répondre à ce besoin.

## 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<sup>3</sup>.
- De deux réservoirs de stockage gravitaire situés aux Hauts Clos d'une capacité totale de 36 000 m<sup>3</sup>.
- De 200 kilomètres des canalisations datant en grande partie du XIX<sup>e</sup> 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 agréés.

➤ 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 réalisés depuis 2004 :***

➤ 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 2004 :**

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 Pierre). 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 2004**

➤ 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.

## **Réalisation**

La ville de Troyes possède **80km** de voies cyclables en août 2024.

Ce réseau composé de :

- Linéaire de voirie avec aménagements cyclables sur voirie
- Linéaire d'aménagements cyclables hors voirie
- Linéaire d'aire piétonne
- Linéaire de zone de rencontre
- Linéaire de zone 30

➤ 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 2004 :**

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

### **Réalisations :**

Les itinéraires repérés au règlement graphique par « itinéraires doux » sont soumis aux dispositions spécifiques définies par l'article L151-38 CU

## 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 2004 :**

➤ 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.

### **Réalisations**

Le réseau bus TCAT (Transports en Commun de l'Agglomération Troyenne) est doté de plus de 30 lignes régulières.

Un nouveau service de transport en commun gratuit est mis en place en 2023. Il s'agit d'un itinéraire de 16 arrêts dans le centre-ville de Troyes, desservi à travers des navettes électriques.

**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 défini les objectifs suivants pour le Plan local d'Urbanisme :

- Prendre en considération les évolutions démographiques, économiques, sociales et de déplacements survenus 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 créés 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 Pielie.

Le quartier de la Pielie 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 composé 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 à 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 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 (côté Ouest), englobant les terrains non bâtis de la rue Coulomnières 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 maximums 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 imposé. 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 1<sup>er</sup> 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 1<sup>er</sup> 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 arrière 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 Bateau), 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 1<sup>er</sup> 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 ordonnancée 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<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> siècle et début du XX<sup>e</sup> siècle : les Villas Rothier, Moderne et Courtalon.
- Des lotissements des années 30 : rue Pierre Sépard, 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 prévue 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 susceptible 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 Huguiet, 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 relie 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, rondpoint du Vouldy, Avenues du 1<sup>er</sup> Mai, Robert Schumann et Maréchal de Lattre de Tassigny, Maréchal Joffre, sur les Boulevards qui ceignent 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 7<sup>o</sup> 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.

34 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 m<sup>2</sup> maximum), des aires de stationnement « léger », des aires de jeux en herbe, des extensions de constructions existantes inférieures à 20 m<sup>2</sup> au sol.

Le repérage des cœurs d'îlots est ciblé selon :

- Les emplacements des îlots de chaleurs afin de réduire leurs impacts
- Les emplacements de la trame verte et bleue pour assurer les continuités écologiques

### 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 1<sup>er</sup> RAM caractérisés par de nombreuses villas de standing.
- Dans le quartier Bégand-Courtalon.

### V - Les emplacements réservés.

Le PLU compte 19 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°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°12 : Elargissement à 12 m de la Chaussée du Vouldy de la place de la Basse Moline à la limite communale.

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

Opération n°13 : 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°15 : 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°16 : 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°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 : Aménagement du site Chomedey

Opération n°19 : 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'Âne, largeur 3 m)

Opération n°20 : Réalisation de deux aires de stationnement publiques destinées à subvenir aux besoins générés par le réaménagement à venir du quartier Bégand - Courtalon (accueil de logements et d'activités).

Opération n°22 : Aménagement d'un espace public et réalisation d'une aire de stationnement en lien avec la Médiathèque de l'Agglomération Troyenne.

Opération n°24 : Création d'une emprise de 5 m de large destinée aux piétons, cyclistes et à l'entretien des berges le long d'un bras de Seine

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

Opération n°25 : Création de deux aires de stationnement en relation avec l'aménagement du Parc.

Opération n°26 : Pôle Echange Gare : Aménagement de parkings en ouvrage, point accueil gare double face

Opération n°27 : Conservation d'un espace vert en franche de l'esplanade Charles Delestraint.

Opération N°28 : Réalisation de la nouvelle digue et réalisation d'une zone de déversoir au profit du Grand Troyes.

## **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 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 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 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 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 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 Jusselin 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 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 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 précédent 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 précédent.

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

Le Plan de Prévention des Risques d'Inondations définit 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 résidentes 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 recensées, 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 au 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. (1999-2011)**

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.

## **Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)**

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la région troyenne est un document de planification stratégique, fixant les grandes orientations d'aménagement et de développement durables du territoire. Il a été établi à l'échelle de 42 communes et approuvé le 5 juillet 2011, au terme de plus de trois années d'étude et de procédure.

Par délibération du 7 juin 2018, complétant celle du 14 décembre 2016, le comité syndical a prescrit la mise en révision du SCoT de la région troyenne valant élaboration du SCoT des Territoires de l'Aube, fusionnant ainsi avec celui du Parc Naturel Régional de la Forêt d'Orient. Le SCoT des Territoires de l'Aube est approuvé le 10 février 2020.

Le PLU de Troyes est mis en compatibilité avec le SCoT lors de la modification n°9 en 2025. Les points d'incompatibilité majeurs soulevés par le courrier du 17 novembre 2022 concernent deux points :

- La mise en place d'une trame commerciale : il est proposé de limiter les zones d'implantation des commerces selon certains critères (centralité, axes de circulation, visibilité...)
- Une meilleure prise en compte de la trame verte et bleue dans le PLU à travers la mise en place de plusieurs dispositifs :
  - Une OAP « Nature en ville »
  - Un coefficient de perméabilité
  - Le reclassement de certaines zones en « N »
  - Le repérage des espaces végétalisés

## 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 multicritère 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 bien 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 multimodalité, 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.

## **Plan de Déplacements Urbains du Grand Troyes 2014-2024**

Le Grand Troyes a entrepris la révision de son PDU par voie de délibération le 10 décembre 2010. C'est un document de planification et de programmation spécifique aux Transports et à la Mobilité. Il a pour vocation de déterminer, entre 2014 et 2024, les principes de l'organisation du transport des personnes et des marchandises, de la circulation et du stationnement. Il concerne donc à la fois le vélo, les transports en commun, la marche, le covoiturage, les livraisons, le stationnement...

### **Des exemples d'actions menées dans le cadre du PDU 2014-2024**

- Réaménagement du pôle gare,
- Développement du poste central de régulation des feux tricolores,

- Créations d'aménagements cyclables et de voies vertes (continuité de la voie verte des Viennes)
- Adoption d'une nouvelle tarification sociale sur le réseau de bus TCAT.

## C - Un Programme Local de l'Habitat (PLH)

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) a été approuvé par le Conseil communautaire du 11 décembre 2019, est exécutoire depuis le 18 février 2020.

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.

## **Chapitre 7 :**

# **Le bilan des surfaces**

Type de zone	PLU Modification simplifiée N°8	PLU Modification N°9
Zones urbaines	1115	1109.1
Zones à urbaniser	6.9	6
Zones naturelles	71.2	77.9
ZAC	71.7	71.7
PSMV	137.1	137.1
<b>Total commune</b>	1330	1330