



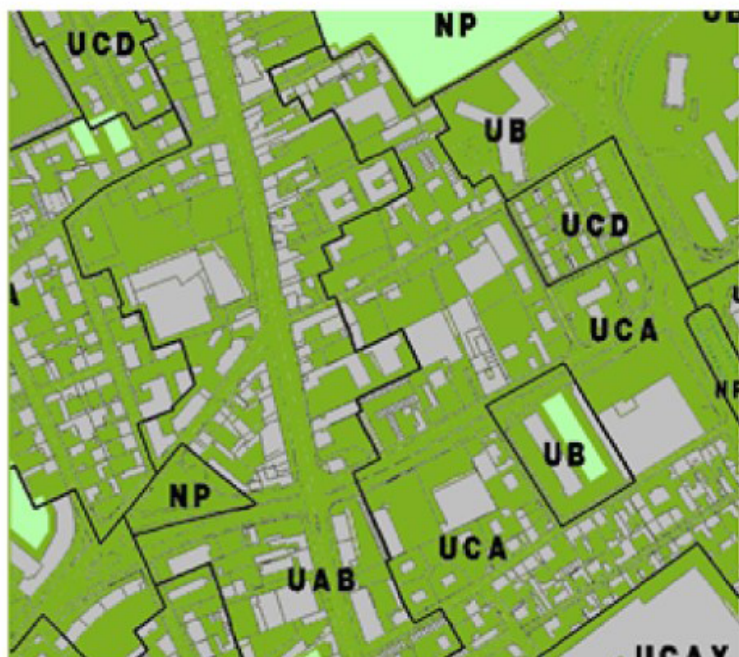
Troyes

PLU

Plan Local d'Urbanisme

2 - P.A.D.D

Plan d'Aménagement et de
Développement Durable



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

Introduction

La loi place le développement durable au cœur de la démarche de planification. Celui-ci s'exprime dans des principes fondamentaux, contenus dans l'article L 121.1 du Code de l'Urbanisme : équilibre, diversité des fonctions urbaines et mixité sociale, respect de l'environnement et des ressources naturelles, maîtrise des besoins en déplacement et de la circulation automobile, préservation de la qualité de l'air, de l'eau, des écosystèmes. Il s'affirme dans l'ensemble du contenu du PLU et en particulier dans le PADD.

Conformément à l'article L 123-1 du code de l'urbanisme nouveau, le Plan Local d'Urbanisme présente le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la ville, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

Ces grands objectifs d'aménagement s'appuient sur des volontés politiques fortes :

- prendre en considération les évolutions démographiques, économiques, sociales et de déplacements survenues depuis 1985, dans l'élaboration du document d'urbanisme
- intégrer dans le PLU les dynamiques intercommunales impulsées par le Schéma Directeur (futur SCOT), le Contrat de Ville, le Programme Local de l'Habitat, le Plan de Déplacements Urbains, 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
- permettre la réalisation de nouvelles opérations d'aménagement dans le cadre d'un projet global et coordonné
- étudier une simplification du document POS existant

et ils se traduisent par trois lignes directrices :

- ↳ améliorer le cadre de vie de ses habitants
 - . en préservant l'identité des quartiers
 - . en valorisant le patrimoine architectural
 - . et en requalifiant les grands axes.

- ↳ assurer le développement cohérent de la ville
 - . en maintenant et diversifiant le tissu économique troyen afin de favoriser l'emploi
 - . en initiant un développement maîtrisé du nombre d'habitants et en élargissant l'offre de logements

- ↳ valoriser l'environnement et les espaces verts
 - . en retrouvant "l'eau" dans la ville
 - . en assurant la création, la mise en valeur des espaces verts
 - . et en favorisant les circulations douces (piétons et cycles).

1. AMELIORER LE CADRE DE VIE DES HABITANTS

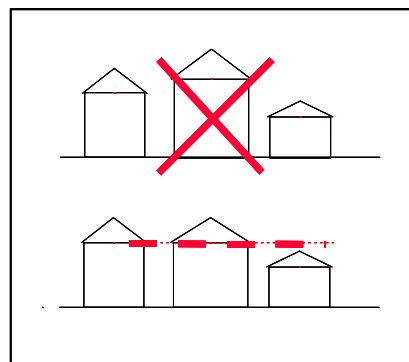
➤ *Préserver l'identité des quartiers*

- *Renforcer l'ambiance actuelle des quartiers*

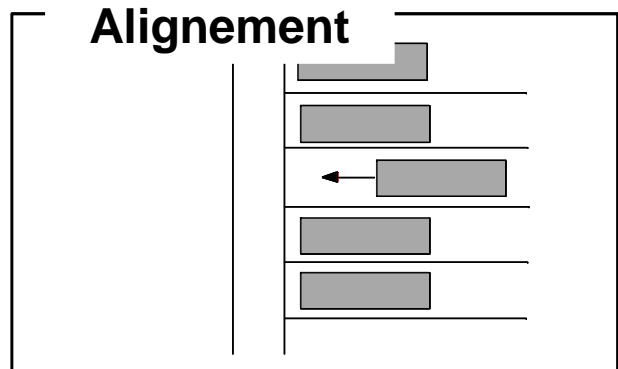
Au travers des dispositions du P.L.U, il convient de s'attacher à préserver, voire renforcer, l'ambiance actuelle des différents quartiers composant la ville.

Un des objectifs consiste donc à préserver le caractère de la ville, notamment en :

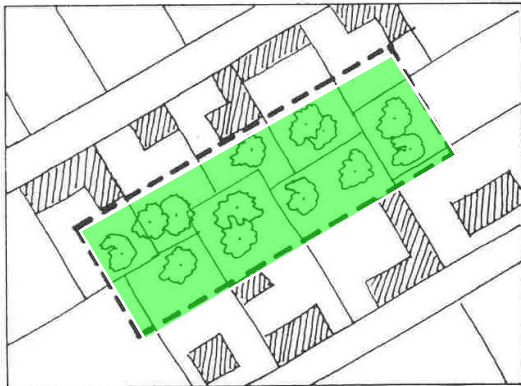
- **limitant les immeubles de grande hauteur**, afin de ne pas accentuer l'effet de concentration des populations,
- prenant des dispositions pour **éviter les disproportions entre les bâtiments**, afin de préserver la silhouette de la ville, du quartier, voire de la rue,



- **respectant l'implantation des constructions**, et maintenant les **alignements** formés par les fronts bâtis représentatifs de l'identité des quartiers,



- **sauvegardant les cœurs d'îlots et les jardins les plus remarquables**, voire plus localement **les trous d'eau**, qui constituent des espaces de respiration et participent au charme des quartiers,



- **autorisant les commerces et les services de proximité** dans des secteurs qui constituent des éléments forts d'animation et de vie de quartier.



- ***Revaloriser et désenclaver les quartiers d'habitat social***

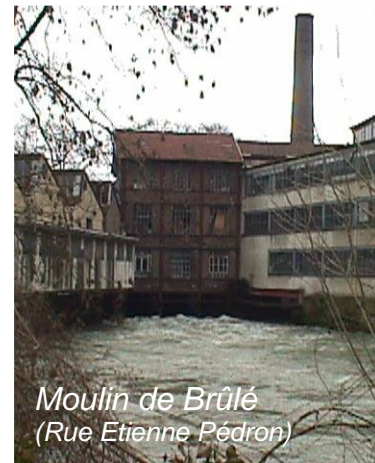
La revalorisation et le désenclavement des quartiers d'habitat social seront poursuivis grâce aux opérations de renouvellement urbain en cours ou à l'étude.

➤ **Valoriser le patrimoine architectural**

- **Poursuivre la valorisation patrimoniale du Bouchon de Champagne**
- **Préserver et mettre en valeur le patrimoine hérité de l'époque industrielle**

La ville de Troyes possède un patrimoine riche, hérité du Moyen-Age avec de nombreuses constructions en pans de bois, de la Renaissance, et de l'époque industrielle.

Le Plan de sauvegarde et de mise en valeur (P.S.M.V) et les Zones de protection du patrimoine architectural et urbain et paysager (Z.P.P.A.U.P) qui seront mises en place sur au moins 5 sites identifiés, constituent des outils performants pour garantir la qualité architecturale et la valorisation de ce patrimoine.



➤ **Requalifier les grands axes**

Certains grands axes routiers structurants mais peu propices à la vie locale par la coupure forte qu'ils génèrent dans le tissu urbain, pourront faire l'objet d'un réaménagement destiné à l'amélioration tant des relations entre les différents quartiers, que de la sécurité et plus généralement du cadre de vie.

2. ASSURER LE DEVELOPPEMENT DE LA VILLE

➤ **Maintenir et diversifier le tissu économique troyen afin de favoriser l'emploi**

- **Axer le développement tertiaire autour de pôles dynamiques**

Un axe fort pour le développement économique tertiaire de la cité a été identifié. Ce « croissant tertiaire » qui s'étire du parc de la gare jusqu'à la friche Belin, en s'appuyant sur les boulevards autour du Bouchon de Champagne, est bien desservi par les boulevards, et profite de la proximité de la gare et du centre-ville.



D'autres sites sur le reste du territoire pourront également contribuer au développement tertiaire de la ville.

- **Contribuer au maintien des entreprises présentes sur la commune**

Le tissu économique existant et le secteur industriel en particulier devront être mieux intégrés à la ville, notamment grâce à des règles d'urbanisme adaptées.

Afin de répondre aux besoins de certaines activités, leur localisation pourra être envisagée sur des sites plus propices à leur développement dans le reste de l'agglomération.

➤ **Initier un développement maîtrisé du nombre d'habitants à Troyes**

- **Objectif : 150 logements par an**

De manière à optimiser les équipements existants, la collectivité vise un développement maîtrisé de sa population.

Afin de maintenir le nombre d'habitants à Troyes, il est nécessaire de produire au moins 150 logements par an (construction neuve et réhabilitation) sur 10 ans.

➤ **Elargir l'offre de logements**

- **Répondre à la demande de toutes les catégories socio-professionnelles**

La commune veillera à la construction de logements diversifiés, autant pour satisfaire des demandes très variées, tant en individuel qu'en collectif, que pour s'adapter à l'évolution des modes de vie.



- **Consommer l'espace laissé libre avec modération**

Parmi les 50 hectares de foncier actuellement disponibles recensés sur l'ensemble du territoire troyen (en majorité des friches industrielles ou de nombreux terrains de petite taille), les secteurs de friches TEO1 et TEO2 ainsi que l'ancienne Z.A.D Chomedey, voire le site des Moulins situé dans le prolongement du Parc Henry, constituent les secteurs les plus propices au développement de la ville, moyennant des interventions de dépollution pour les sites industriels.

L'urbanisation envisagée concerne prioritairement les friches industrielles TEO1 et TEO2, puis la restructuration du secteur de Chomedey.

Parallèlement, le site des Moulins constitue aujourd'hui un potentiel identifié, dont le rôle dans le développement de la ville est important pour les années à venir.

3. VALORISER L'ENVIRONNEMENT ET LES ESPACES VERTS

➤ **Mettre en valeur l'eau dans la ville**

Troyes en quête d'une identité urbaine qualitative, oriente son renouvellement urbain autour de la trame hydraulique. Il s'agit de :

- **Rendre l'eau accessible**

L'objectif visé consiste à rendre les berges de la Seine comme celles des différents cours d'eau et plans d'eau, accessibles par la création et/ou l'aménagement de cheminements.

- **Rendre l'eau visible**

L'édiction de dispositions spécifiques permettra d'affirmer la présence de l'eau dans la ville, et de protéger les plans d'eau, que ce soit dans un but écologique et/ou paysager.



➤ **Mettre en valeur les espaces verts**

- **Conforter la trame verte**

Les espaces verts, les jardins et parfois même des arbres isolés contribuent à la qualité du cadre de vie. Ils participent à l'amélioration de l'image de la ville, à la fois sur le plan de l'écologie urbaine et sur le plan esthétique.

Afin d'offrir aux habitants des lieux de respiration et de loisirs, ces espaces verts existants – qu'ils soient privés ou publics - sont à protéger et à conforter.

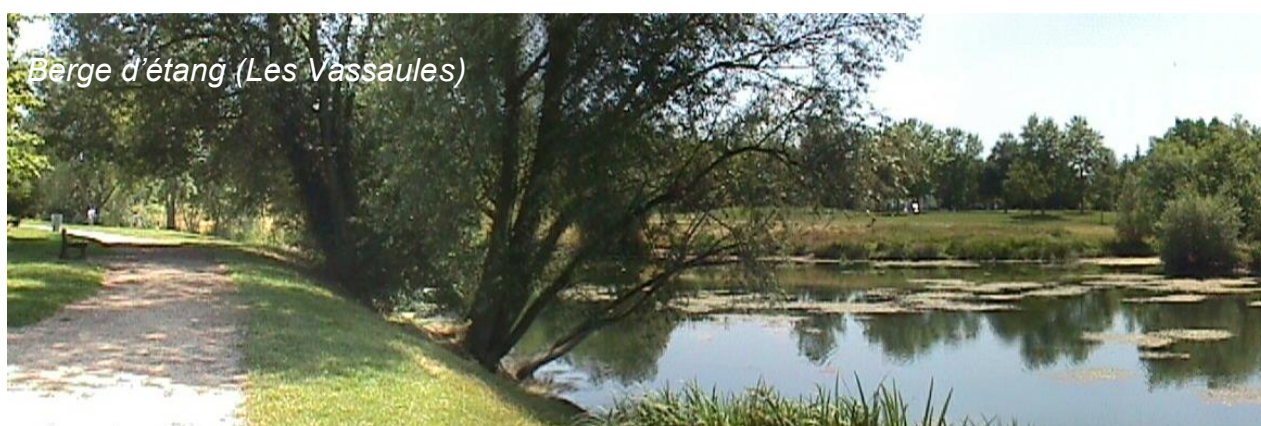
Certaines opérations d'aménagement pourraient permettre de réaliser de nouveaux espaces verts de proximité, et de renforcer le réseau qu'ils forment afin d'assurer une continuité sur l'ensemble du territoire communal.



➤ **Favoriser les circulations douces**

Afin de relier les différents sites de la ville et de développer le maillage inter-quartiers, il conviendrait de faciliter les liaisons douces, notamment en se rattachant au réseau d'espaces verts ainsi qu'aux différents cours d'eau.

Certains espaces verts de taille conséquente, comme le parc des Vassaules ou le parc Henry, pourront être progressivement reliés par des cheminements piétons et/ou cyclables, notamment le long des berges de Seine.



Ce projet de développement des liaisons douces, en s'appuyant sur le réseau hydrographique structurant, pourrait s'inscrire dans un projet plus vaste consistant à relier l'agglomération aux lacs de la forêt d'Orient par une liaison verte le long du canal de Saint-Julien et de la Barse.

Le développement des circulations piétonnes et cyclistes impliquera la création de cheminements et d'aménagements spécifiques.

L'ensemble de ces dispositions devrait assurer un développement cohérent de la ville, dans un souci de développement durable aujourd'hui attendu par tous les habitants.

Ce PADD est traduit dans l'ensemble des pièces qui composent le PLU. Sur certains sites à enjeux, il est complété par des "orientations d'aménagement" qui précisent les principes d'organisation et de fonctionnement de ces quartiers.

