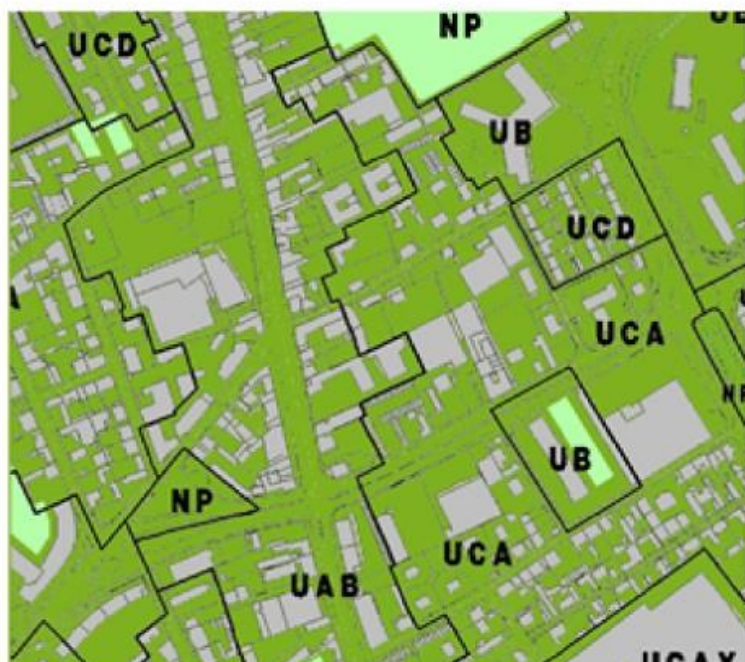


# Troyes

## 3 - Orientations d'Aménagement

# PLU

Plan Local d'Urbanisme



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  
Arrête 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  
Arrête du 15 février 2018

Modification simplifiée n°7  
DCM du 16 décembre 2019

Mise à jour n°3  
Arrête du 04 octobre 2022

Modification simplifiée n°8  
DCM du 30 mars 2023

Sur des sites à enjeux sélectionnés, le PADD est complété par les « orientations d'aménagement ». Celles-ci précisent les différents projets de la collectivité en termes d'aménagement urbain structurant.

Les secteurs à dominante urbaine et des sites à dominante naturelle et de loisirs y sont distingués.

Une fiche descriptive définit, pour chacun d'eux, le contexte, les principaux enjeux urbains ou environnementaux, les orientations de programme et de composition urbaine, ainsi que les équipements publics engendrés par le projet.

Les quartiers suivants font l'objet d'une fiche de projet :

- les quartiers « Bégand – Courtalon – Gare »
- les quartiers « Parc des Moulins - Trévois »
- les quartiers de la « Pielle - Jules Guesde »
- le quartier des « Tauxelles »
- Ensemble du territoire : hauteur le long des grands axes (orientation thématique)

## Bégand – Courtalon - Gare

### Bégand - Courtalon

#### ● Principe général :

La réhabilitation de cet ancien quartier industriel de Troyes, ancien site de magasins d'usine, devra être réalisée dans un esprit de qualité architecturale et urbaine forte en lien avec l'histoire et de mixité des usages (habitat, commerce, tertiaire...).

Une dédensification du site devra permettre de retrouver des circulations, notamment pour les piétons, ainsi que des espaces libres (places, placettes...).

#### ● Conception urbaine :

La trame de distribution a été étudiée pour autoriser un sectionnement des réhabilitations, certaines activités pourront ainsi se poursuivre en parallèle du nouveau mode d'occupation.

Les bâtiments les plus intéressants sont à conserver. Ils pourront recevoir des modifications visant à restituer leur état initial.

D'autres bâtiments sont à conserver (en orange) mais leur intérieur peut être partiellement supprimé pour permettre la création de passages, circulations et espaces libres (places, cours intérieures...).

Les parties des bâtiments obsolètes ou inesthétiques seront détruites, ménageant des circulations et des espaces libres. Des aménagements de volumes existants (démolition partielle, aménagements de porches...) viendront compléter ces cheminements et assurer une ouverture de l'îlot vers l'extérieur et entre les différentes opérations.

#### ● Stationnement – Circulation :

Les stationnements existants ou programmés à proximité directe viendront compléter l'aménagement du site et permettre sa réhabilitation.

Le stationnement pourra être organisé en surface ou en ouvrage et, dans ce cas, être complété par d'autres modes d'occupation des sols. Pour un logement créé, une place de stationnement sera exigée.

#### ● Paysage :

Un tel site laisse peu de place au paysage naturel et à la végétation. Néanmoins, l'aménagement des espaces libres et des stationnements devra intégrer une programmation végétale.

### Quartier de la Gare

#### ● Développer l'activité tertiaire en centre-ville en renforçant l'attractivité du quartier Gare :

- Création de sous-secteurs dénommés « SS1 et « SS 2 » avec des règles favorisant la reconstruction et le lancement de programmes immobiliers tertiaires (bureaux, résidences services, commerces...)

– Liaisons avec le quartier Bégand - Courtalon

– Renforcement du lien avec le parc des expositions, esplanade de Belgique ;

- Bus en site propre, liaisons douces, mutualisation du stationnement à travers certains projets privés...

#### ● Recomposer le cadre urbain :

- Délimiter un nouveau périmètre spécifique pour le « Pôle Gare » afin d'accompagner le programme de requalification urbaine,

– Mise à niveau des hauteurs de construction (îlot des hôtels de la gare, ...)

– Restitution de véritables fronts de rue (activités en rez-de-chaussée, bureaux ou logements collectifs...)

– Révélation du patrimoine bâti classé en ZPPAUP

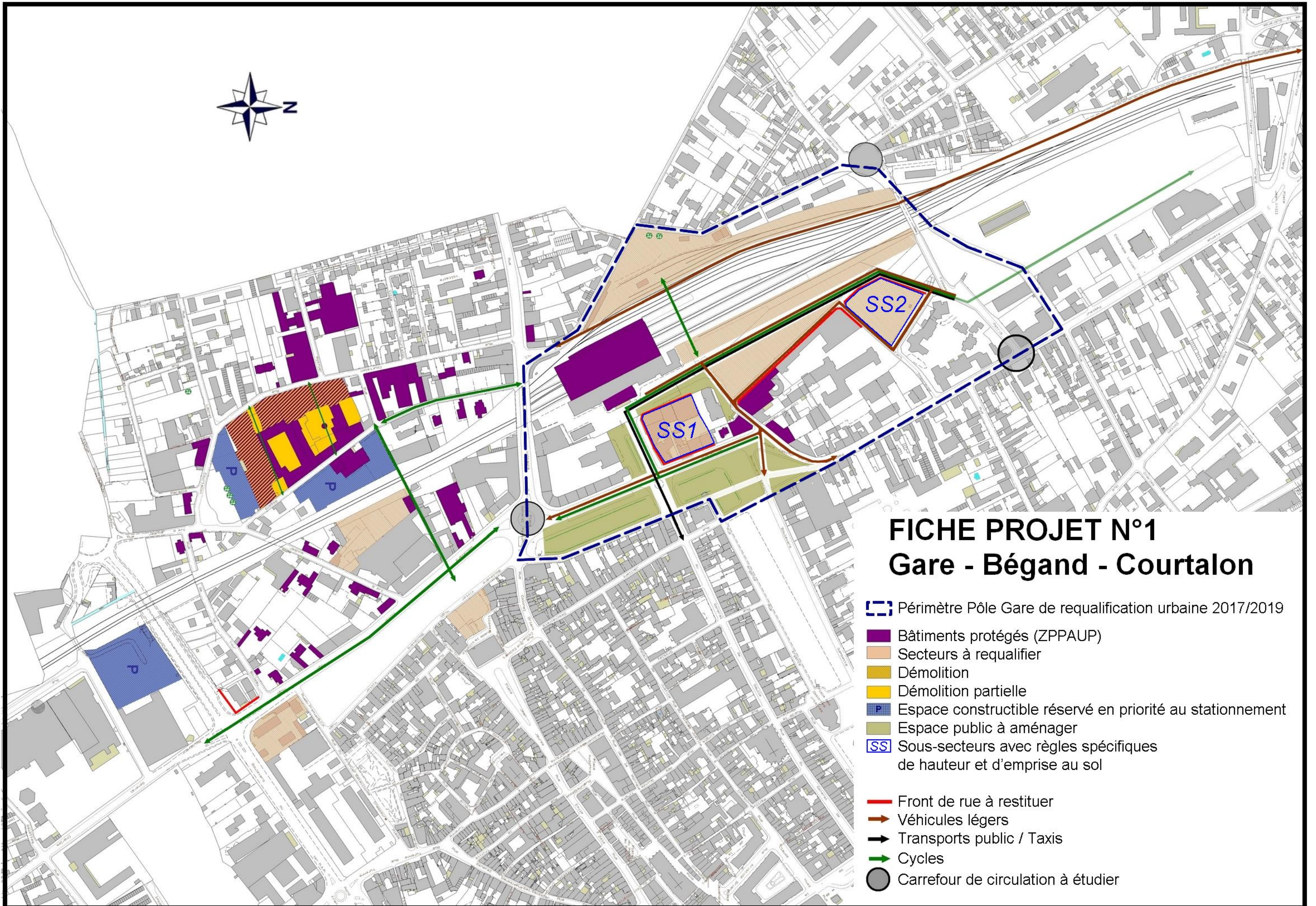
– Curetage des bâtiments non remarquable (buffet de la gare...)

– Aménagement d'un parvis en lien avec le pôle multi modal

– Programmation de constructions neuves (bureaux...)

- **Créer une gare double face :**

- Création de liaisons en étoile autour du pôle gare
- Aménagement d'une passerelle vers la rue des Fossés Patris



# ***Pielle – Jules Guesde***

## **• Principe :**

L'aménagement de ce quartier s'appuie sur les potentialités du site : tirer parti de l'eau et de la présence végétale aux portes du centre-ville dense et minéral, optimiser le schéma de voirie existant, accentuer le caractère résidentiel du quartier,

- Création de continuités piétonnes ou routières pour mailler ces quartiers avec les autres secteurs environnants,
- Valorisation de la présence de l'eau et des berges par des cheminements doux,
- Accentuation de l'identité résidentielle du quartier en intégrant la rénovation urbaine de Jules Guesde (zone d'habitat social),
- Renforcement de l'insularité et préservation maximale du caractère végétal et naturel (côté Pielle).

## **• Organisation :**

Dans le cadre du réaménagement du quartier, le secteur Nord, compris entre la rue de l'Abreuvoir de la Pielle et le Mail des Charmilles connaîtra une évolution maîtrisée.

La valorisation de la présence de l'eau sera intégrée aux projets.

La presqu'île de la Pielle, située dans la partie Sud du quartier, verra sa berge de Seine mise en valeur.

- Préservation des maisons individuelles en cœur d'îlot,
- Reconstitution d'un front bâti R+2+combles le long de la Chaussée du Vouldy et du Mail des Charmilles,
- Ouverture à l'habitat pavillonnaire sur les parcelles encore disponibles en cœur de site (grâce à la création d'une voirie de desserte traversante),

Dans la partie Jules Guesde, prolongement des cheminements entre la Chaussée du Vouldy et le boulevard Jules Guesde à l'occasion du programme de rénovation urbaine de cet ensemble d'habitat social, résidentialisation des immeubles sociaux, réhabilitation de l'existant...

## **• Optimisation du schéma de voirie existant :**

- Création d'une ou plusieurs liaisons entre le cœur du site et le Bouchon de Champagne (traversées de la Seine à étudier) avec un accès au site « Abreuvoir de la Pielle » depuis la Chaussée du Vouldy.
- Réalisation de voiries de desserte traversantes dans le secteur Pielle (Chaussée du Vouldy-rue Huguier) et dans le secteur J. Guesde (Chaussée du Vouldy - Jules Guesde -Bas Trévois. Ces traversées seront accompagnées d'une redéfinition des espaces résidentiels et des futurs espaces publics.
- Aménagement de liaisons piétonnes le long des berges du bras de Seine et des ru à préserver,
- Pour le secteur « Pielle », le franchissement de la rivière par l'actuelle passerelle pour rejoindre la place des Charmilles sera strictement piétonne. La composition d'ensemble devra être conforme à l'esprit du lieu. Des liaisons piétonnes seront créées le long de la berge de Seine et entre la partie Est du site et la Mail des Charmilles.

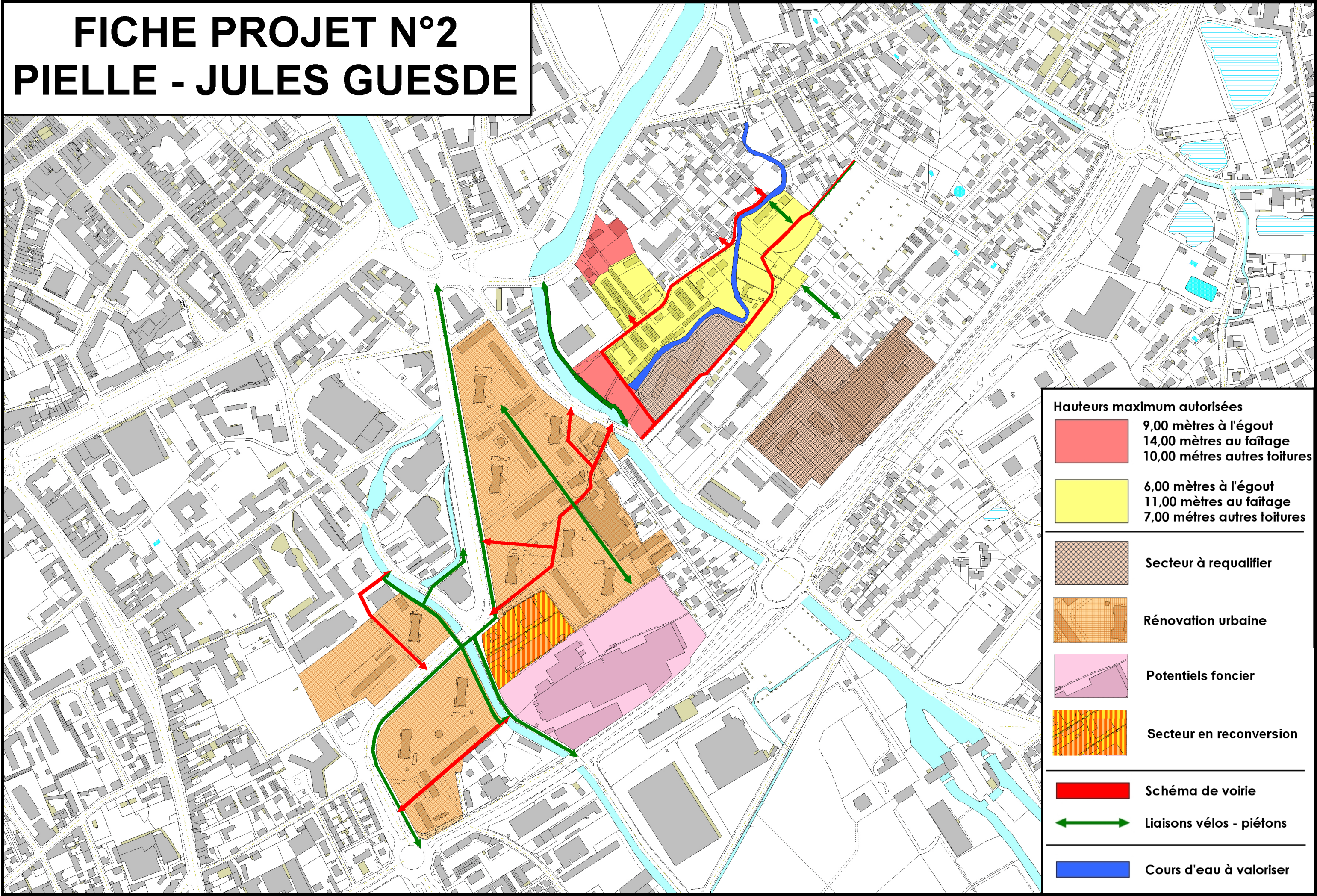
## **• Stationnement :**



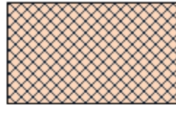
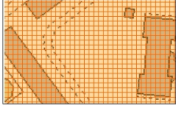
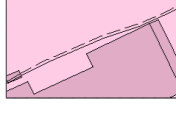




Le stationnement sera propre aux opérations réalisées... Il sera mutualisé et résidentialisé pour les opérations de construction et de réhabilitation afin d'intégrer au mieux la place de la voiture dans le paysage urbain à recomposer.

## **• Paysage :**

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. A l'occasion des projets, des schémas d'ensemble seront nécessaires pour conserver cette image verdoyante (cf.études urbaines complémentaires, volet paysager et architectural...).

# FICHE PROJET N°2 PIELLE - JULES GUESDE



- Hauteurs maximum autorisées**
-  9,00 mètres à l'égout  
14,00 mètres au faîtage  
10,00 mètres autres toitures
  -  6,00 mètres à l'égout  
11,00 mètres au faîtage  
7,00 mètres autres toitures
- 
-  Secteur à requalifier
  -  Rénovation urbaine
  -  Potentiels foncier
  -  Secteur en reconversion
- 
-  Schéma de voirie
  -  Liaisons vélos - piétons
  -  Cours d'eau à valoriser

# Parc des Moulins – Trévois

## ● Principe général :

L'ensemble des terrains composant le site des Moulins de la Rave (le Parc des Moulins) est destiné à accueillir un parc d'agglomération dans le prolongement de l'actuel Parc Henry.

## ● Organisation :

Le parc est ouvert sur la Seine grâce à l'aménagement de cheminements le long des Berges et s'inscrit dans la continuité des milieux naturels de la Presqu'île de Saint Julien.

La propriété Mahieu sera mise en valeur et pourra accueillir des activités d'hôtellerie, de restauration ou d'animation...

Le tronçon "Troyes centre ville – Saint Julien" de la vélo-route s'appuiera sur les réseaux viaire qui longe ce site notamment la rue Guillaume Le Bé, la rue des Bas Trévois. Une vélo-voie traversera le site du Nord au Sud après réalisation de passerelles.

Les jardins ouvriers placés le long du Boulevard Pompidou seront à terme relocalisés pour accompagner le futur plan d'ensemble et répondre aux besoins des visiteurs (zone d'accueil, stationnement...).

### **Aménager tout en conservant le patrimoine bâti :**

- Révélation du patrimoine bâti repéré (usine Poron, propriété Mahieu, site des Moulins)
- Programme de construction neuve

### **Créer des liens inter-quartiers :**

- Création de liaisons avec le centre-ville (ZAC des 3 Seines, le Bouchon), à proximité immédiate
- Irrigation du site par différentes voies douces
- Renforcement de l'accroche urbaine (visibilité et accessibilité) depuis le boulevard Pompidou
- Implantation d'activités et/ou d'équipements sur la partie nord (entre la rue des Ponts et le bd Pompidou)
- Mise en relation avec d'autres sites en renouvellement urbain par l'organisation d'une liaison douce en direction du secteur usinier « Jacquot » et « RPC », situés entre le boulevard Jules Guesde et l'avenue P Brossolette. Ces axes constituent des entrées de ville importantes et la mise en relation avec le parc facilite l'accessibilité aux différents sites, notamment d'est en ouest.

### **Contrôler ou maîtriser l'évolution urbaine des sites avoisinants :**

- Site usinier le long de Pompidou et ses espaces de stockage
- Site « Bolloré »
- Site « France teinture »

## ● Stationnement :

Des stationnements foisonnants seront aménagés aux différentes entrées du parc et à proximité des équipements complémentaires. Leur caractère paysager garantira leur intégration au parc.

- Limitation des déplacements automobile (mutualisation du stationnement).

## ● Paysage :

L'aménagement du site s'attachera à préserver et mettre en valeur le parc naturel existant. Les terrains non aménagés, notamment les anciens sites de maraichage, feront l'objet d'une composition d'ensemble dans la continuité du Parc Henry et de la propriété Mahieu.

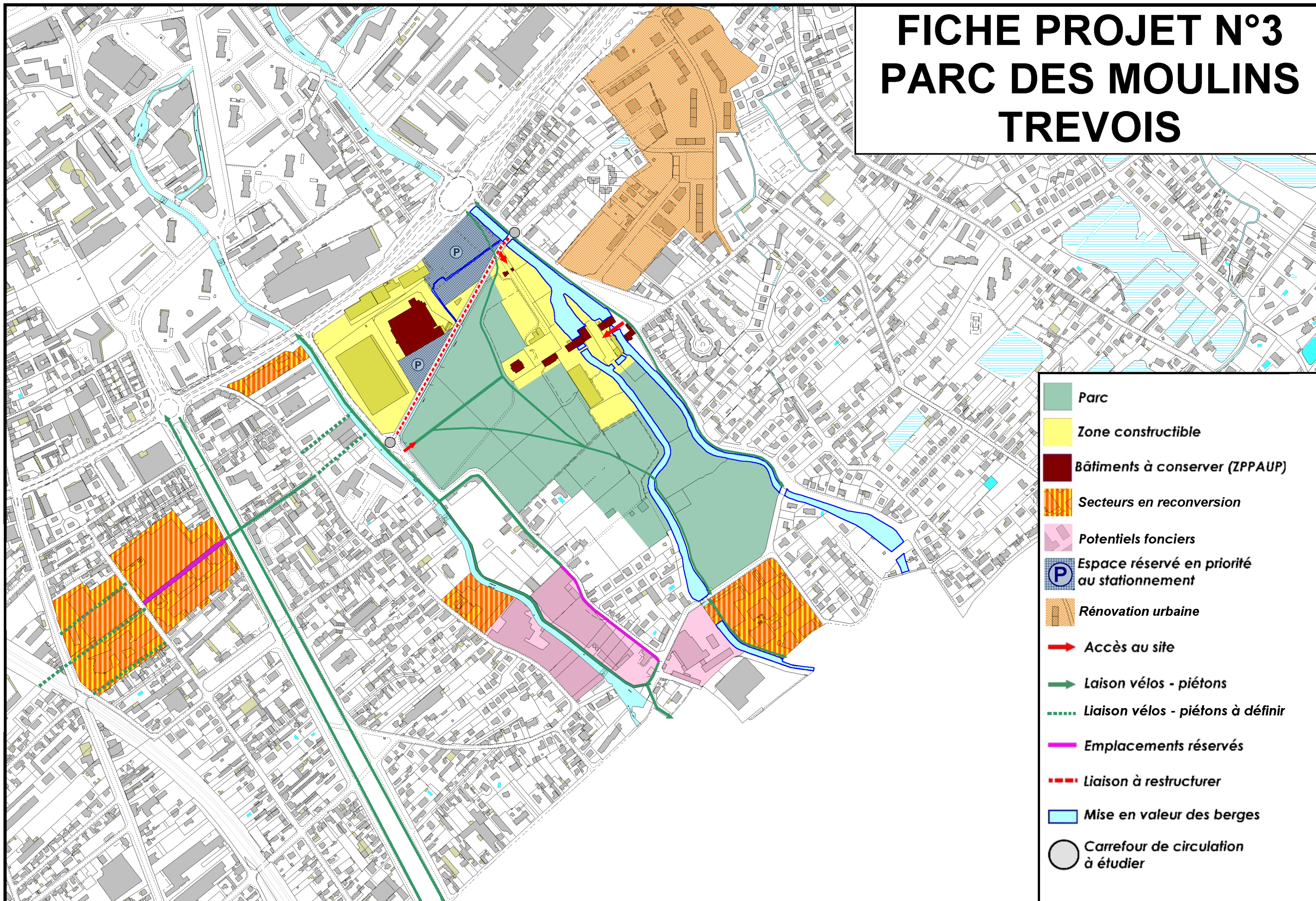
Les berges de Seine et les abords de voiries devront être mis en valeur.

### **Construire sans dénaturer les qualités du site :**

- Gestion économe et raisonnée de l'espace pour une préservation maximale des espaces naturels boisés ou jardinés.
- Révélation du poumon vert intra-urbain
- Prolongation de la trame verte et des voies douces dans les quartiers périphériques (est/ouest et nord/sud)
- Mise en valeur de l'eau (berges, réalisation de passerelles, préservation des digues...)



# FICHE PROJET N°3 PARC DES MOULINS TREVOIS



- Parc
- Zone constructible
- Bâtiments à conserver (ZPPAUP)
- Secteurs en reconversion
- Potentiels fonciers
- Espace réservé en priorité au stationnement
- Rénovation urbaine
- Accès au site
- Liaison vélos - piétons
- Liaison vélos - piétons à définir
- Emplacements réservés
- Liaison à restructurer
- Mise en valeur des berges
- Carrefour de circulation à étudier

# ***Le quartier des Tauxelles***

## **• Principe général :**

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.

## **• Aménager tout en conservant une partie du tissu existant :**

- Maintien des constructions existantes
- Réutilisation des anciens bâtiments industriels
- Programme de constructions neuves
- Partenariat avec les bailleurs sociaux pour une intégration maximale des logements collectifs au sein du projet

## **• Créer du lien entre les différentes séquences urbaines :**

- Définition des accès véhicule.
- Irrigation du quartier par différentes voies douces (tête du bouchon vers parc des Vassaules, lien avec la digue de Fouchy...)
- Création de liaisons avec les sites en mutation (STT, Vachette...)
- Implantation d'activités tertiaires et commerciales en franges de l'avenue Chomedey
- Restructuration d'une entrée de ville paysagère

## **• Construire sans dénaturer les qualités du site :**

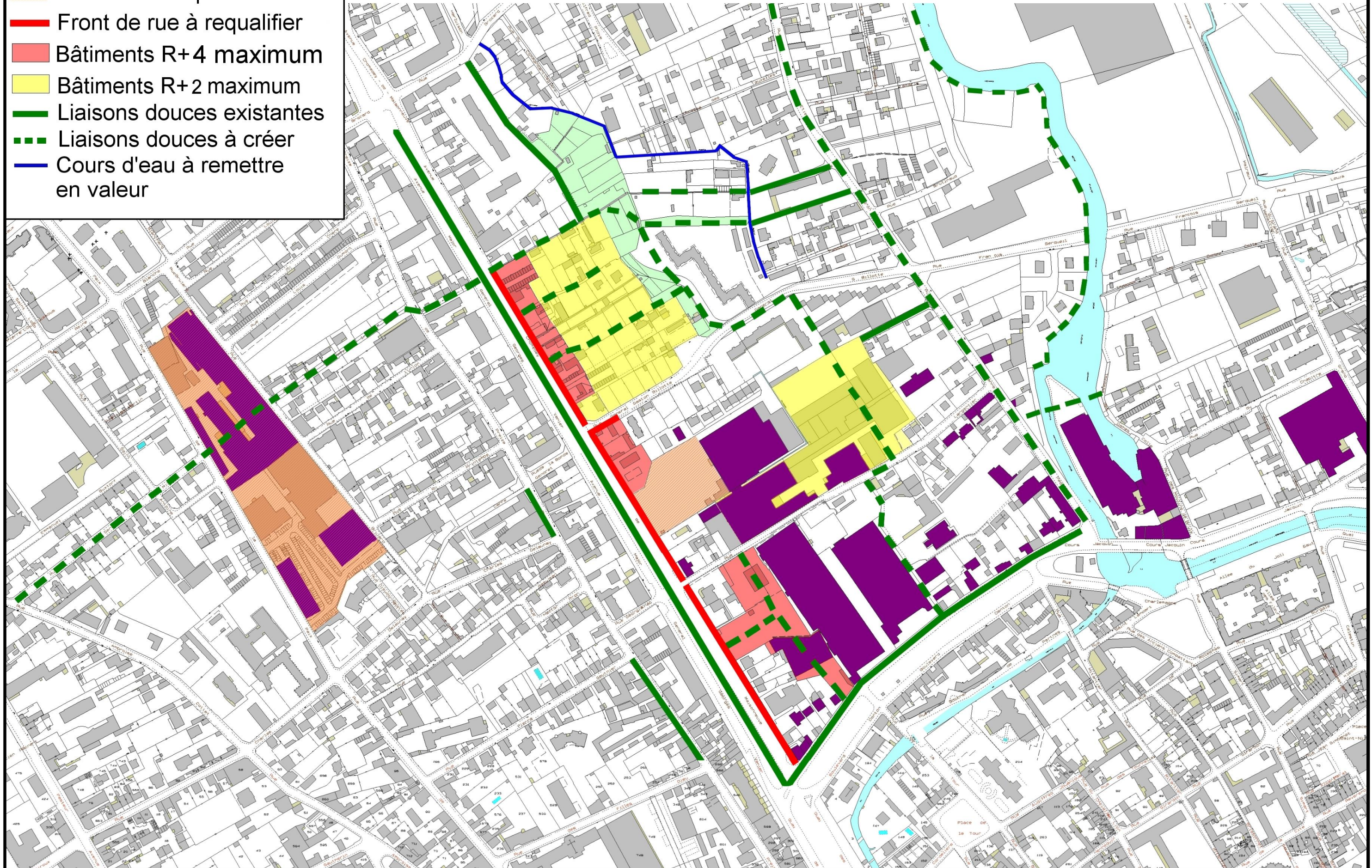
- Mise en valeur des espaces naturels
- Création d'une nouvelle trame verte
- Mise en valeur de l'eau (rû, noues, proximité de la Seine).

## **• Proposer de nouvelles formes urbaines qui feront le lien entre les immeubles et les maisons individuelles :**

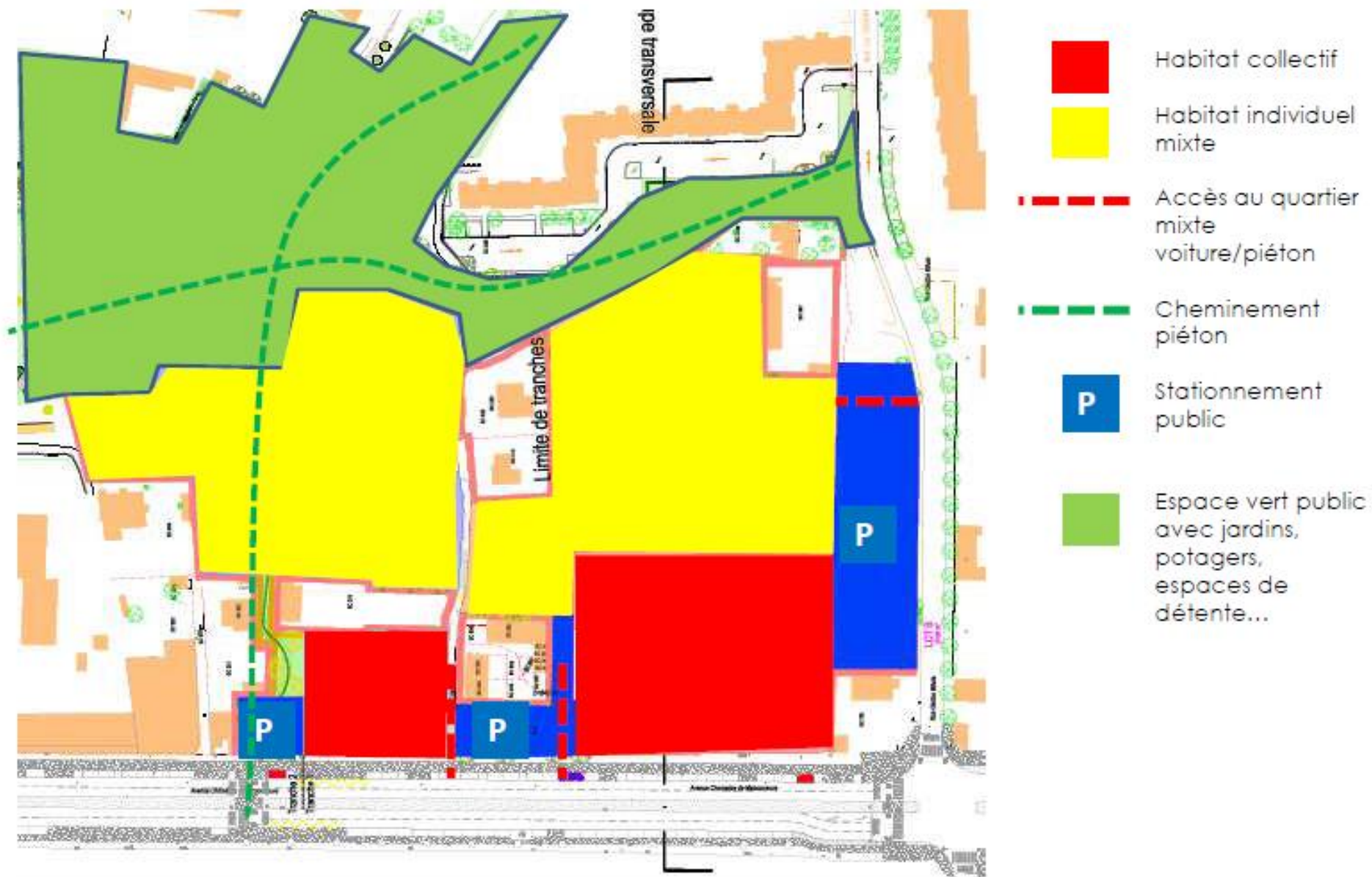
- Préservation des maisons individuelles en cœur d'îlot
- Densification côté avenue Chomedey qui est un front de rue et une entrée de ville.

# FICHE N°4 : Le quartier des Tauxelles

- Bâtiments ZPPAUP
- Coulée verte
- Secteurs à requalifier
- Front de rue à requalifier
- Bâtiments R+4 maximum
- Bâtiments R+2 maximum
- Liaisons douces existantes
- Liaisons douces à créer
- Cours d'eau à remettre en valeur



## Fiche projet n°4



## Fiche projet n°4

### Les orientations spécifiques pour l'habitat collectif en front de l'avenue Chomedey/angle Billotte :

- **Formes urbaines :** Les futures constructions devront s'implanter à l'alignement des voies principales. Toutefois, ces implantations devront permettre des perméabilités visuelles avec le reste de l'îlot et se faire de manière perpendiculaire à l'avenue une exposition sud des façades (bio-climatisme). L'alignement sur avenue devra être respecté à minima à 30% de la façade principale sur rue. Entre les façades et le domaine public, des parvis seront aménagés pour créer de nouveaux lieux de convivialité et gérer l'accessibilité aux activités qui seront implantés en rez-de-chaussée ;
- **Hauteur sur rue :** Construction d'immeuble sur R+4 (une hauteur maximum 18m pouvant être augmenté de 20% selon OAP thématique sur les grands axes). La mise en œuvre de sous-sols ou de demi-niveaux enterrés pourront être autorisés, mais uniquement pour l'habitat collectif compte tenu de la présence de la nappe phréatique ;
- **Mixité de quartier :** Aménagement de rez-de-chaussées commerciaux ou de services pour assurer la diversité fonctionnelle du quartier avec des parvis accessibles depuis l'avenue permettant de gérer l'accessibilité des immeubles et d'éviter un front trop linéaire.

### Les orientations spécifiques pour l'habitat individuel en cœur de quartier :

- **Formes urbaines :** les constructions de maisons en bande, maisons de ville, petits collectifs, ..., seront possibles en suivant le principe du bio-climatisme. La hauteur est limitée à 2 niveaux avec éventuellement un attique. L'implantation sur des grands lots doit intégrer des espaces collectifs, mutualisés tels que les locaux à vélos, poubelles, jardins partagés, aires de stationnement mutualisées, ..., afin de privilégier le cadre de vie des futurs habitants. Les sous-sols sont interdits pour l'individuel ;
- **Aspect extérieur des façades :** devra être à 30% constitué de bois (parement, structures, ...). Les éléments de clôtures devront être majoritairement en bois pour créer une identité du quartier et privilégier les agro-matériaux, filières courtes, ...Parpaings et enduits interdits ou uniquement en sous-œuvre ;
- **Tri des déchets :** chaque opération devra intégrer des aménagements facilitant le tri des déchets individuels (exemples : placard avec bacs différenciés) et collectifs.

### Les orientations spécifiques à l'ensemble du périmètre de l'Ecoquartier :

- **L'aspect extérieur des façades :** devra être composée de plus de 30% de bois (parement, structures, ...). Les éléments de clôtures devront être majoritairement en bois pour créer une identité au quartier et privilégier les agro-matériaux, les filières courtes sur le territoire, ... Les parpaings et enduits sont interdits sur l'Ecoquartier (ou uniquement en sous-œuvre et non visible) ;

- **Surfaces éco-aménageables** : les espaces de circulations, de stationnement seront majoritairement traités en surfaces éco-aménageables pour améliorer l'infiltration des eaux de pluie et une adaptation au changement climatique. La végétalisation des sols et la plantation d'arbres limitent le ruissèlement, atténuent les îlots de chaleur et le bruit, améliorent la qualité de l'air, participent à la biodiversité, ... ;
- **Un coefficient de biotope** (CBS) est fixé afin de permettre une gestion optimisée de l'eau pluviale à la parcelle et de réduire l'impact des constructions dans leur environnement. Le coefficient de biotope est défini par une fiche technique de l'ADEME (Cf fiche technique sur la biodiversité). Pour l'habitat collectif, le taux devra respecter un CBS de **0.4**. Pour l'habitat individuel, le taux devra respecter un CBS de **0.5**.
- **Le tri des déchets** : chaque opération devra intégrer des aménagements facilitant le tri des déchets individuels (exemples : placard avec bacs différenciés) et collectifs ;
- **L'accessibilité** des véhicules/piétons se fera à partir des venelles déjà existantes ou d'aires de stationnement de proximité afin de mutualiser les usages et d'éviter la multiplicité des accès sur la voie publique, les conflits d'usages, (sortie sur voie cyclables, croisements, ...). La circulation automobile sera limitée à travers des dispositions réglementaires (Cf. article 12) et la construction d'aires de stationnement mutualisées en entrée de quartier (collectivité).

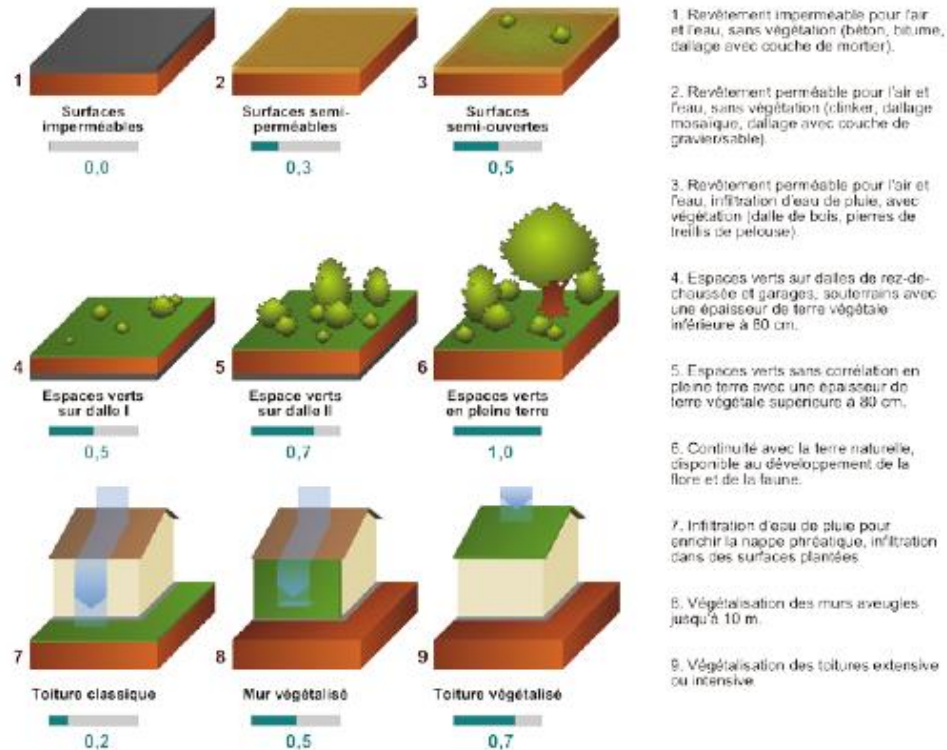
# Fiche projet n°4



BIODIVERSITÉ

## LE COEFFICIENT DE BIOTOPE par surface (CBS)

### PRÉCISIONS



Coefficient de valeur écologique par m<sup>2</sup> de surface  
Les différents coefficients d'après l'exemple de Berlin - Source : [http://www.stadtenwicklung.berlin.de/umwelt/landschaftsplanung/bff/fr/bff\\_berechnung.shtml](http://www.stadtenwicklung.berlin.de/umwelt/landschaftsplanung/bff/fr/bff_berechnung.shtml)

## Fiche projet n°4

### EXEMPLES D'APPLICATION

#### - A Paris et Montreuil

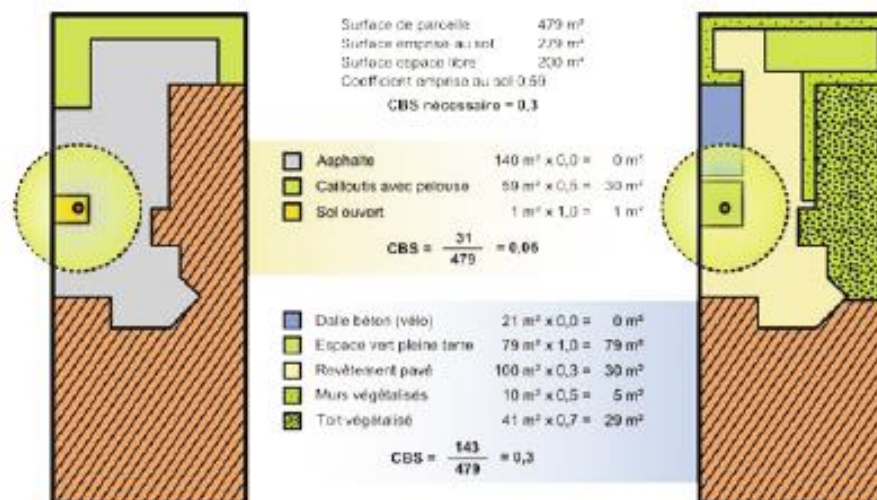
L'objectif de la Ville de Paris est d'insérer davantage le végétal dans les secteurs où il y a des carences ; le CBS minimal défini pour les opérations de renouvellement ou de réhabilitation est donc différent d'un arrondissement à l'autre selon les besoins.

Le PLU de la ville de Montreuil exige également un CBS minimal pour toute nouvelle opération.

#### - Calcul du CBS d'une parcelle

Dans l'exemple ci-contre, le coefficient est égal à 0,06 alors que le CBS minimal à atteindre est de 0,3 (exigé par le document d'urbanisme ou le cahier des charges du projet). Différents scénarios sont donc proposés pour l'atteindre.

Dans la variante apparaissant en bas du schéma, le choix de changer le revêtement en asphalté par un revêtement de petits pavés et d'installer une toiture végétalisée sur 41 m<sup>2</sup> permet d'atteindre le CBS de 0,3.



Calcul du CBS. Source: [http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/landschaftsplanung/bff/fr/bff\\_berechnung.shtml](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/landschaftsplanung/bff/fr/bff_berechnung.shtml)

#### Cibles utilisateurs

- Bureaux d'études en aménagement et urbanisme
- Collectivités

#### Source :

[http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/landschaftsplanung/bff/fr/bff\\_berechnung.shtml](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/landschaftsplanung/bff/fr/bff_berechnung.shtml)



## Fiche projet n°4

### • **Hauteur le long des grands axes**

#### **Constat :**

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.

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.

#### **Objectifs :**

**Prendre en compte le Grenelle de l'environnement** qui autorise le dépassement des règles relatives au gabarit ou à la densité d'occupation des sols. La loi Grenelle préconise également de densifier les axes importants, notamment lorsqu'ils sont dotés de transports en commun, de services ou d'équipements en rez-de-chaussée,

**Faire évoluer la hauteur des constructions le long de ces grands axes** sur lesquels de grands immeubles sont déjà bâtis. Ce principe peut s'appliquer à une « dent creuse », une opération de démolition/reconstruction, ou à une extension verticale dans le cadre d'une réhabilitation,

**Appliquer ce principe uniquement sur les grandes artères** en fixant une orientation d'aménagement spécifique répertoriant les axes principaux et en modifiant le règlement.

Ils se caractérisent par les axes primaires (voies structurantes qui traversent le territoire troyen) et par les principales voies inter quartiers. Pour toutes ces voies, la largeur de chaussée est supérieure à 10 mètres et le flux de véhicules est supérieur à 5 000 véhicules par jour.

#### **Application :**

Lorsqu'un bâtiment existant ou à édifier se trouve dans les bandes de 25 mètres le long des axes repérés dans l'orientation d'aménagement n°5, les hauteurs à respecter indiquées dans le tableau des hauteurs (cf. article 10 du règlement de chaque zone) pourront être augmentées de 20%, conformément aux dispositions de cette orientation d'aménagement.

Cette majoration de 20% de la hauteur ne peut se cumuler avec d'autres dispositions permettant une augmentation de la hauteur pour des motifs techniques ou architecturaux.

Cette majoration ne s'applique pas dans le périmètre dit du « Bouchon de Champagne » tel qui est défini en annexe du règlement.

# FICHE PROJET N°5

## Hauteurs le long des axes principaux

 Bandes de 25 mètres le long des axes identifiés

### Liste des voiries identifiées

- Avenue Anatole France
- Avenue Chomedey de Maisonneuve
- Avenue des Lombards
- Avenue du Premier Mai
- Avenue Edouard Herriot
- Avenue Général Leclerc
- Avenue Major Général Georges Vanier
- Avenue Maréchal De Lattre de Tassigny
- Avenue Marguerite Buffard
- Avenue Pasteur
- Avenue Pierre Brossolette
- Avenue Robert Schuman
- Boulevard Blanqui
- Boulevard Carnot
- Boulevard Charles Baltet
- Boulevard Danton
- Boulevard du Premier RAM
- Boulevard Gambetta
- Boulevard Georges Pompidou
- Boulevard Jules Guesde
- Boulevard Victor Hugo
- Carrefour de l'Europe
- Cours Jacquin
- Mail des Charmilles
- Place Casimir Perrier
- Rue Chalmel
- Rue des Noës
- Rue du Faubourg Croncels
- Rue du Général Sarrail
- Rue Voltaire

