

Commune de

LES NOËS-PRES-TROYES

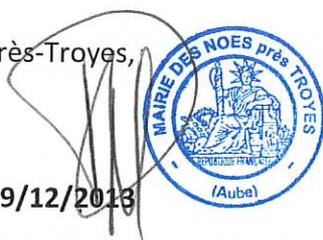
Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme



Doc 0 – Notice de
présentation – additif
au rapport de
présentation

Vu pour être annexé à la délibération du 16/12/2024
approuvant les dispositions de la modification n°1
du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Les Noës-près-Troyes,
Le Maire,



APPROUVÉ LE : 09/12/2013

MODIFIÉ LE : 16/12/2024

Dossier 23051017
16/12/2024

réalisé par



Auddicé Urbanisme
Agence Grand Est
Espace Sainte-Croix
6 place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
03 26 64 05 01

Commune de

Les Noës-près-Troyes

Modification n°1 du Plan Local
d'Urbanisme

Doc 0 – Notice de présentation – additif au rapport de
présentation

Version	Date	Description
Doc 0 – Notice de présentation – additif au rapport de présentation	16/12/2024	Modification n°1 du PLU

	Nom - Fonction	Date	Signature
Rédaction	Quentin HEURTEFEU – chargé d'études	09/12/2024	
Validation	Caroline SARTORI – cheffe de projet	10/12/2024	

TABLE DES MATIERES

CHAPITRE 1. CONTEXTE REGLEMENTAIRE DE LA MODIFICATION.....	5
1.1 Objectifs de la modification du PLU	6
1.2 Choix de la procédure.....	7
1.3 Contexte législatif.....	8
1.4 Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) des Territoires de l’Aube	10
CHAPITRE 2. CONTENU DETAILLE DE LA MODIFICATION	11
2.1 Évolution du règlement graphique.....	12
2.2 Évolution des Orientations d’Aménagement et de Programmation.....	46
2.2.1 Liaisons douces	46
2.2.2 OAP thématique « Préservation des corps de ferme »	48
2.3 Evolution du règlement littéral	53
CHAPITRE 3. JUSTIFICATIONS ET IMPACTS DE LA MODIFICATION DU PLU	58
3.1 Espaces agricoles	58
3.2 Espaces naturels	58
3.3 Les risques naturels et technologiques	63
3.4 Paysage.....	73
3.5 Déplacements et réseaux	73
CHAPITRE 4. ADAPTATIONS NON SUBSTANTIELLES DU DOSSIER AVANT SON APPROBATION	74

CHAPITRE 1. Contexte réglementaire de la modification

La procédure de modification est encadrée par les articles L.153-36 à L.153-44 du Code de l'Urbanisme.

- **Article L153-36**

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application du I de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

L'article suivant s'applique :

- **Article L153-41**

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »

Par délibération en date du 4 mai 2023, le conseil municipal des Noës-près-Troyes a engagé la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme (approuvé le 09/12/2013).

La modification du PLU des Noës-près-Troyes doit permettre :

- La mise en compatibilité du PLU avec le SCoT des Territoires de l'Aube ;
- La mise à jour du règlement vis-à-vis des évolutions législatives et réglementaires ;
- L'adaptation de certaines dispositions du règlement qui se révèlent inadéquates à l'usage ;
- Plus largement, d'apporter des ajustements sur le plan réglementaire, graphique, les Orientations d'Aménagement et de Programmation, ainsi que sur les annexes.

1.1 Objectifs de la modification du PLU

La modification du Plan Local d'Urbanisme concerne le règlement graphique, le règlement littéral et les Orientations d'Aménagement de Programmation (OAP).

Le **règlement littéral** évolue pour mieux encadrer les futurs projets de constructions au sein des zones urbanisées de la commune. La commune des Noës-près-Troyes est attractive. Idéalement située à proximité du pôle urbain de Troyes, ce territoire est très urbanisé. Les élus souhaitent maintenir une cohérence architecturale au sein des différentes entités urbaines et plus particulièrement dans le centre ancien de la commune. Le règlement littéral est donc modifié afin d'éviter la saturation et la détérioration du cœur de bourg ancien et des éléments architecturaux qui le composent. Les modifications portent principalement sur les règles de volumétrie, de hauteur, d'aspect architectural et de préservation des espaces de respiration.

Une nouvelle **Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique « Préservation des corps de ferme champenois »** est ajoutée afin d'encadrer la mutation des anciens corps de ferme, vestiges de l'histoire rurale de la commune. Les orientations portent principalement sur le maintien des ensemble bâtis, de leur architecture et des éléments paysagers qui les accompagnent. L'OAP concernant les liaisons douces existantes et/ou à créer est modifiée. Elle concerne la modification du tracé.

Les **règlements écrits et graphiques** évoluent pour identifier et préserver les éléments architecturaux au titre de l'article L151-19 et paysagers au titre de l'article L151-23 du Code l'Urbanisme sont identifiés. Les différents secteurs et éléments ponctuels concernés sont présentés ci-après.

Le règlement graphique est modifié pour **faire apparaître le projet de voie cyclable** porté par la collectivité. Ce tracé actuellement dans le document des OAP est modifié et retranscrit dans le plan de zonage. Concernant la thématique de la mobilité, des cheminements doux sont identifiés au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme.

Enfin, la zone NL est élargie pour intégrer un jardin communal.

A travers cette modification, la collectivité souhaite proposer un projet urbain global qui :

- Met en évidence sa singularité et cherche un équilibre entre émerger de la détermination de sa position de commune de première couronne de Troyes et tirer profit de son appartenance à l'agglomération troyenne ;
- Met en interaction l'esthétique architecturale d'un certain bâti, la valeur patrimoniale de celui des corps de ferme, l'intérêt environnemental voire écologique d'éléments ou d'espaces naturels ou paysagers comme contribuant à la qualité du cadre de vie des Noyats ;
- Serait symbolisé, dynamisé et porté par les liaisons douces auxquelles il pourrait être confié des fonctions d'animation, de mémoire, de découverte dans le cadre de la préservation et de la valorisation des espaces traversés et protégés par ailleurs par les dispositions du PLU (exemple de l'OAP thématique de préservation des corps de ferme).

1.2 Choix de la procédure

Article	Code de l'Urbanisme	Répond aux conditions ?	Justifications
L153-31 (Révision générale)	Révision si : - Changement des orientations du PADD - Réduction d'un EBC, d'une zone A ou d'une zone N - Réduction d'une protection ou évolution de nature à induire de graves risques de nuisances - Ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser de plus de 6 ans ou qui n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune. - Création d'une OAP de secteur d'aménagement valant création d'une ZAC.	Non	La procédure ne modifie pas le PADD, ne réduit pas un EBC, une zone A ou N ou une protection ou évolution de nature à induire de grave risque de nuisance. La procédure n'ouvre pas une zone à urbaniser de plus de 6 ans et ne crée pas d'OAP de secteur d'aménagement valant ZAC.
L153-34 (Révision allégée)	Le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, si - La révision a uniquement pour objet de réduire un EBC, une zone A ou N ; - La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ; - La révision a uniquement pour objet de créer des OAP valant ZAC ; - La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.		
L153-36 (Modification)	Si le dossier n'est pas inclus dans les cas de l'article L. 153-31 : Le PLU peut alors faire l'objet d'une modification s'il s'agit de modifier le règlement , les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.	OUI	Les objets justifiant une modification du PLU sont la modification du règlement (écrit et graphique) et des orientations d'aménagement et de programmation (OAP).
L153-41 (Modification de droit commun)	Si le projet a pour effet : - De majorer les droits à construire de plus de 20 % - De diminuer les possibilités de construire - De réduire la surface d'une zone U ou AU Il est soumis à enquête publique.	OUI	La procédure de modification réduit la surface d'une zone U afin d'intégrer un jardin communal dans la zone NL. Elle modifie également les possibilités de construire au sein des zones urbanisées de plus de 20%. L'évolution du PLU répond donc à la procédure de modification de droit commun décrite à l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme.
L153-45 (Modification simplifiée)	En dehors des cas mentionnés à l'article L153-41, le projet de PLU peut être adopté selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.	Non	

La procédure de modification ne porte pas atteinte à l'économie générale du document. Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ne sont pas remises en cause. Les modifications apportées permettent d'assurer une meilleure prise en compte du paysage bâti et paysager de la commune tout en se mettant en compatibilité avec le SCoT des Territoires de l'Aube.

1.3 Contexte législatif

Depuis l'entrée en vigueur du PLU en 2013, différentes lois successives sont venues modifier les dispositions du Code de l'urbanisme. La dernière en date est la loi Climat et résilience du 22 août 2021 **enjoint de définir dans les documents d'urbanisme et de planification des trajectoires pour mieux préserver les sols et atteindre le Zéro artificialisation nette (ZAN) en 2050.**

Les articles du Code de l'urbanisme ci-après sont directement opposables au PLU, qui doit traduire localement chacun des principes énoncés.

Article L101-1 du Code de l'urbanisme

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.

Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences. En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie. »

Article L101-2 du Code de l'urbanisme

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 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, 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.

Article L101-2 du Code de l'urbanisme

Le plan local d'urbanisme comprend :

1° Un rapport de présentation ;

2° Un projet d'aménagement et de développement durable ;

3° Des orientations d'aménagement et de programmation ;

4° Un règlement ;

5° Des annexes.

Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Ces documents graphiques peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique.

1.4 Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) des Territoires de l'Aube

Le SCoT des Territoires de l'Aube, approuvé le 10 février 2020, couvre 9 intercommunalités, 352 communes et plus de 255 000 habitants. Il sert de cadre de référence pour les différentes politiques notamment sur l'habitat, les déplacements, le développement économique, l'environnement et l'organisation de l'espace. Il oriente le développement d'un territoire dans le cadre d'un projet d'aménagement et de développement durables. A cet effet, le SCoT fixe les orientations générales de l'organisation de l'espace, détermine les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser, et les espaces naturels, agricoles et forestiers.

Il est composé de 3 documents : Rapport de présentation ; Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ; Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) comprenant le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) ; ainsi que d'une annexe, le Guide Architectural et Paysager du Parc Naturel Régional de la Forêt d'Orient.

Le DOO constitue un cadre d'action défini à travers ses objectifs :

- **Objectif 1** : Conforter le maillage de villes, de bourgs et de villages qui structure les territoires et soutenir les centralités.
- **Objectif 2** : Agir pour diversifier l'offre d'habitat et réinvestir les logements anciens.
- **Objectif 3** : Miser sur la qualité de l'urbanisme et la cohérence des tissus urbains et villageois.
- **Objectif 4** : Préserver durablement nos paysages et nos patrimoines.
- **Objectif 5** : Faire de la trame verte et bleue un outil multi-facettes de valorisation des territoires.
- **Objectif 6** : Intégrer les enjeux agricoles et forestiers dans les réflexions d'aménagement.
- **Objectif 7** : Réduire la vulnérabilité de nos territoires.
- **Objectif 8** : Préserver les équilibres économiques et commerciaux.
- **Objectif 9** : Travailler sur les solutions de mobilité.

CHAPITRE 2. Contenu détaillé de la modification

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune des Noës-près-Troyes a été approuvé en 2013, date à laquelle le SCoT des Territoires de l'Aube n'était pas en vigueur. Ce dernier est entré en vigueur le 29 juillet 2020. L'analyse du Syndicat DEPART, organisme porteur du SCoT des Territoires de l'Aube, a mis en évidence plusieurs points d'incompatibilité majeure du PLU avec les dispositions du SCoT. Ces points d'incompatibilité concernent les thématiques suivantes :

- La **préservation des espaces écologiques et paysagers** participant à la qualité du cadre de vie,
- La **qualité du tissu bâti, une meilleure intégration architecturale et paysagère** des constructions,
- L'encadrement géographique du **développement commercial**,
- La mise en valeur et la préservation des **liaisons douces**.

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, le PLU de la commune des Noës-près-Troyes doit se mettre en compatibilité avec les dispositions du SCoT. Les évolutions à apporter au PLU en vigueur relèvent du champ d'application de la procédure de modification de droit commun. Les pièces constitutives du PLU sont donc modifiées.

Le règlement littéral est modifié afin de prendre en compte les dernières évolutions législatives. La commune souhaite également profiter de cette procédure pour toiletter son règlement.

Le règlement graphique et le règlement écrit sont tous les deux modifiés pour intégrer des règles concernant les éléments bâtis, architecturaux, paysagers et naturels à protéger. Ces nouvelles dispositions portent sur des :

- **Secteurs patrimoniaux présentant une harmonie architecturale** (maison de ville, cité jardin),
- **Secteurs patrimoniaux d'anciens corps de ferme**,
- **Éléments ponctuels du patrimoine bâti** (maison de ville, maison bourgeoise) et sur le **patrimoine vernaculaire** (puits),
- **Secteurs paysagers à préserver** (fonds de jardin, cœurs d'îlots, vergers, potagers, parc, espace vert et parc collectif, mail planté...),
- **Éléments paysagers ponctuels à préserver** (arbres remarquables).

Pour les anciens corps de ferme, les outils de protection du règlement sont complétés par des orientations d'aménagement visant à anticiper au mieux leur mutation. Une OAP thématique est réalisée afin de garantir la bonne préservation de ces anciennes fermes champenoises.

Concernant les secteurs et éléments paysagers à préserver, de nombreux cœurs d'îlots, fonds de jardins, vergers, parcs, espaces verts et parcs collectifs ont été identifiés sur le territoire au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Des prescriptions vont permettre de maintenir ces éléments au sein du tissu urbain afin de ne pas les densifier et les artificialiser. Il s'agit de conserver des espaces de respiration au sein du tissu urbain. Les Noës-près-Troyes est une commune limitrophe à Troyes. Elle se trouve dans la première couronne du pôle urbain de Troyes et est totalement urbanisée. Conserver ces éléments au sein du tissu urbain est donc primordial afin de lutter contre les îlots de chaleur et de conserver une bonne qualité de vie.

Concernant la thématique de la mobilité, de nombreux cheminements doux sont identifiés au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme. Le tracé du projet de voie cyclable porté par la commune, actuellement inscrit dans les OAP, est légèrement modifié. Il est également retranscrit dans le règlement graphique.

2.1 Évolution du règlement graphique

Les plans 1a et 1b sont fusionnés pour ne constituer qu'un seul et unique règlement graphique (plan 1).

Le règlement graphique est modifié pour identifier les éléments remarquables au titre des articles L151-19, L151-23 et L151-38 du code de l'urbanisme. Ces éléments sont les suivants :

- **Figurés ponctuels :**

	Arbre à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme
	Bâti à préserver au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

- Élément bâti à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme correspondant aux bâtiments et au patrimoine vernaculaire
- Élément paysager à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme pour les arbres

- **Figurés surfaciques :**

	Élément architectural à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme (maison de ville, cité jardin...)
	Élément paysager à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (cœur d'îlot, fond de jardin, parc, espace vert et parc collectif ...)

	Secteur faisant l'objet de l'OAP thématique "Préservation des corps de ferme champenois"
---	--

- Secteur faisant l'objet de l'OAP thématique "Préservation des corps de ferme champenois"
- Élément architectural à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme correspondant aux maisons de ville, cité jardin
- Élément paysager à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme pour les cœurs d'îlot, fond de jardin, parc, espace vert et parc collectif

- **Figuré linéaire :**

	Cheminement doux à protéger au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme
---	--

- Cheminements doux à préserver au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme

Les éléments architecturaux identifiés dans le cadre de la procédure sont détaillés dans le tableau ci-après. Les secteurs patrimoniaux font l'objet d'une numérotation à part par rapport aux éléments architecturaux ponctuels identifiés.

Les éléments paysagers sont présentés sur la carte ci-dessous. Ces éléments sont des fonds de jardins, des espaces de respiration et des cœurs d'îlots présents au sein du tissu urbain. D'autres éléments paysagers sont protégés dans le cadre de l'OAP thématique « Préservation des corps de ferme champenois ». Ils n'apparaissent pas sur la carte ci-dessous car ils sont à étudier au cas par cas.



Commune de Les Noës-près-Troyes (10)
Modification du Plan Local d'Urbanisme



Éléments remarquables du patrimoine naturel et paysager



Source : IGN - Auddicé urbanisme 2024

Réalisation : Auddicé urbanisme, mai 2024

Légende

 Commune de les Noës-près-Troyes

Éléments identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

 Élément paysager à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (coeur d'îlot, fond de jardin, parc, espace vert et parc collectif ...)

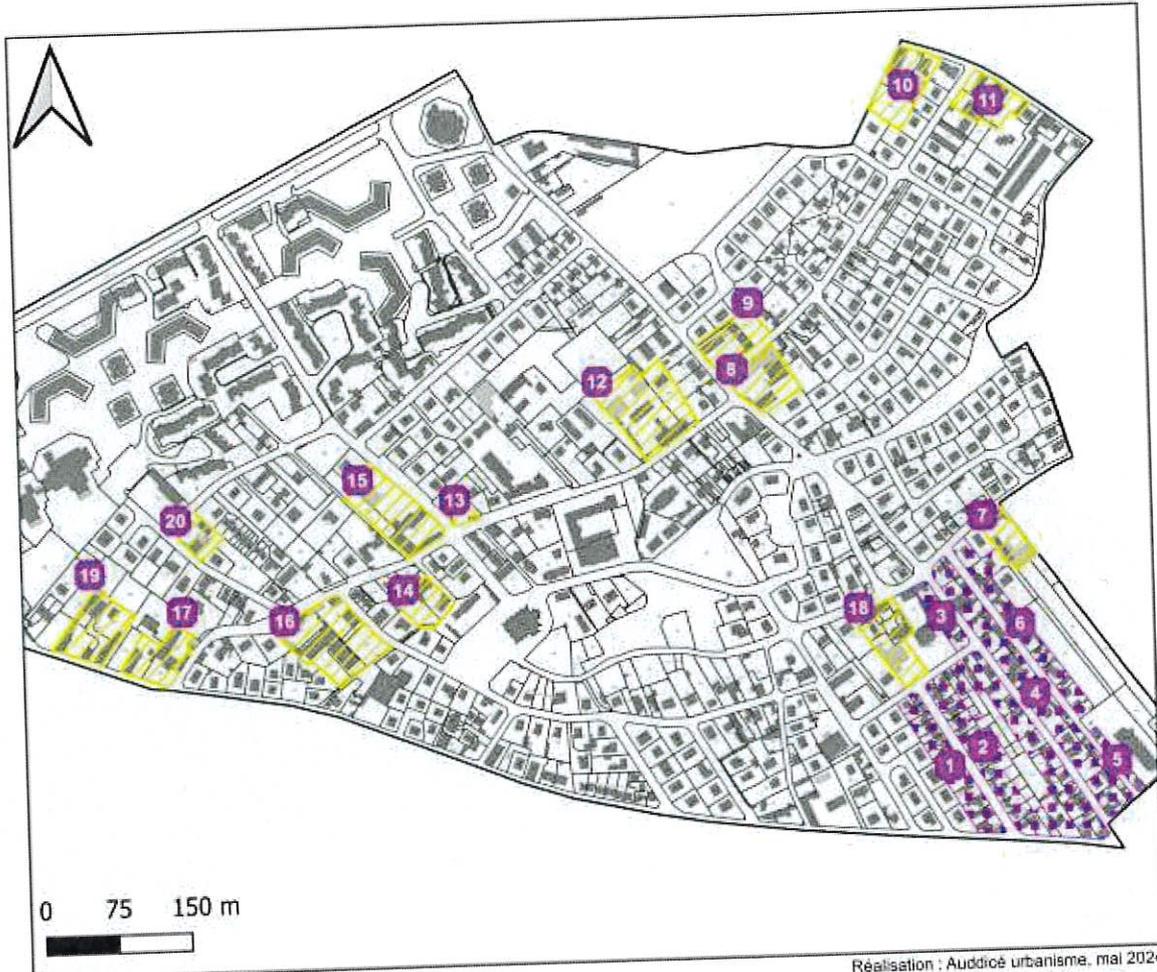
 Élément paysager ponctuel à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (arbre...)



Commune de Les Noës-près-Troyes (10)
Modification du Plan Local d'Urbanisme



Éléments remarquables du patrimoine bâti et architectural - secteurs patrimoniaux



Légende

□ Commune de les Noës-près-Troyes

Éléments architecturaux à protéger

■ Élément architectural à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme (maison de ville, cité jardin...)

■ Secteur faisant l'objet de l'OAP thématique "Préservation des corps de ferme champenois" dont les bâtiments sont à préserver au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

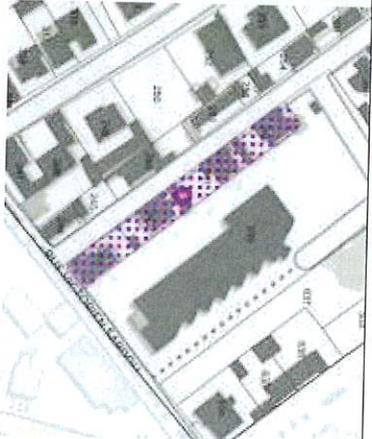
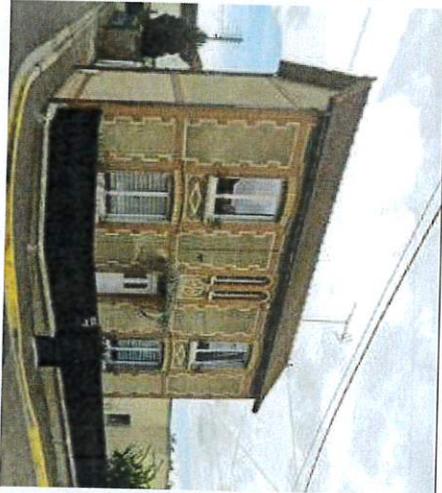
Éléments architecturaux à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme (maison de ville, maison de cité jardin)

Ces secteurs patrimoniaux sont concentrés au Sud-Est de la commune, au niveau de la rue Georges Clémenceau, Camille Desmoulin et de la rue Millard. Ces rues représentent une partie de l'identité locale et architecturale de la commune des Noës-près-Troyes. En effet, les constructions, de type maison de ville ou encore des anciennes maisons de cité jardin, présentent des éléments décoratifs de grande qualité. Sur ces constructions, marquant l'expansion de la couronne urbaine troyenne, l'usage de la brique est très répandu. Ces éléments décoratifs sont visibles en façades des constructions, au niveau des ouvertures ou encore sur les clôtures.

Ces éléments apportent un réel cachet à ces constructions, marquant une appartenance à un ensemble architectural de type « maison de ville » très en vogue dans la Région au moment de l'expansion des pôles urbains. A travers cette identification, la commune a souhaité préserver ce patrimoine bâti remarquable et cette qualité architecturale typique de la Région.

N°	Image aérienne (Source : IGN-2024)	Localisation	Photographies (Source : auddicé/Google Maps)
1		 <p>Rue Georges Clémenceau</p>	

2		 <p>Rue Georges Clémenceau et rue Camille Desmoulins</p>	
3		 <p>Rue Camille Desmoulins</p>	

4	  <p>Rue Camille Desmoulin et rue Millard</p>	
5	  <p>Rue Millard</p>	

6



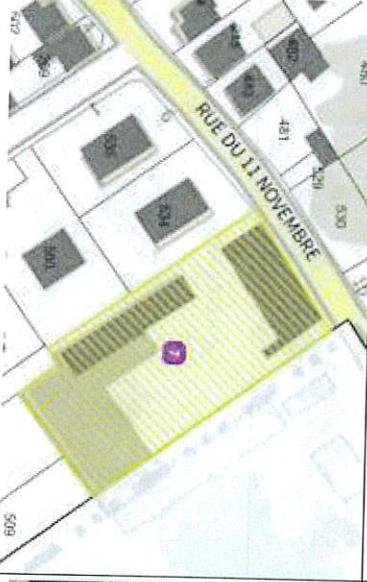
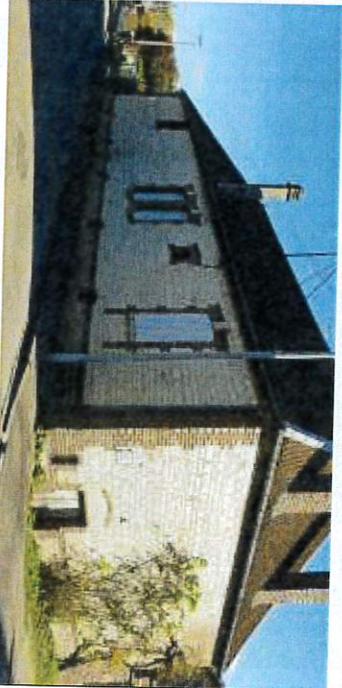
Rue Millard

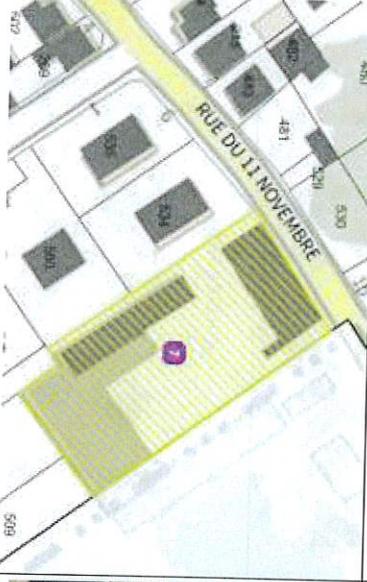


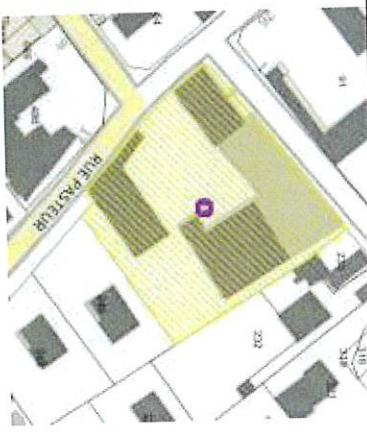
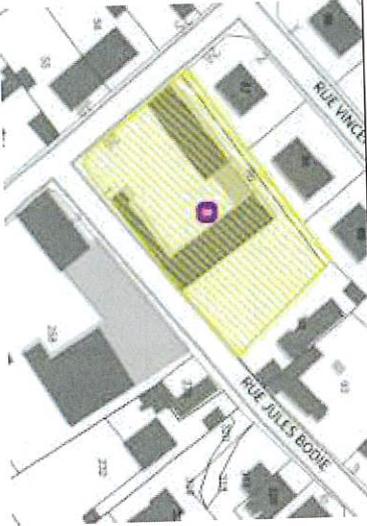
Éléments architecturaux à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme (corps de ferme, jardins, potagers, cours) faisant l'objet de l'OAP thématique « Préservation des corps de ferme champenois »

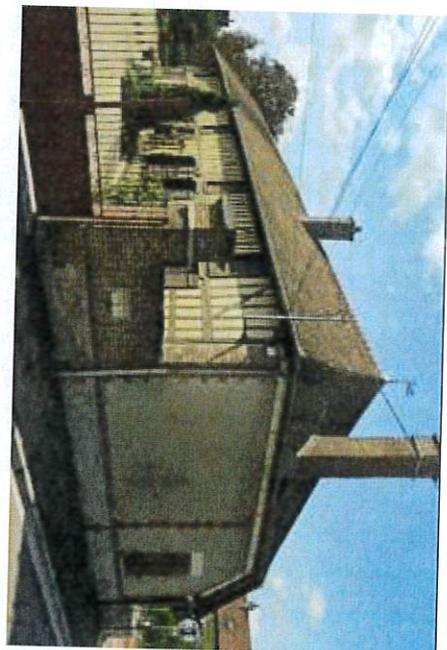
Les Noës-près-Troyes était auparavant une commune rurale marquée par la forte présence de l'agriculture. Depuis les années 1970, l'expansion du pôle urbain de Troyes a éloigné les terres agricoles de la couronne périurbaine dont Les Noës-près-Troyes fait partie. Malgré le fait que la commune soit totalement urbanisée, une histoire rurale est encore perceptible et visible. En effet, de nombreux corps de ferme sont encore présents sur le territoire, et la plupart sont bien conservés. Ces corps de ferme sont marqués par une organisation typique champenoise, avec la présence d'une cour centrale, de plusieurs bâtiments formant un « U » ou un « L » autour de cette cour, de longère et autres bâtiments présentant une architecture très typique comme le pan de bois. Ces constructions sont parfois accompagnées de vergers, jardins et potagers apportant un véritable cachet supplémentaire à l'ensemble bâti et naturel.

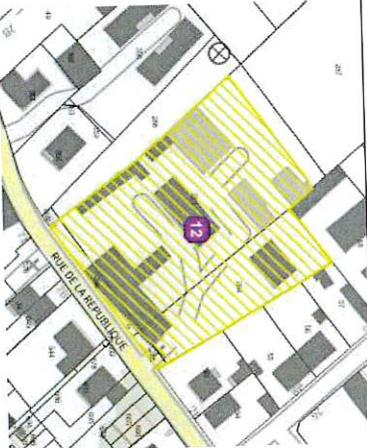
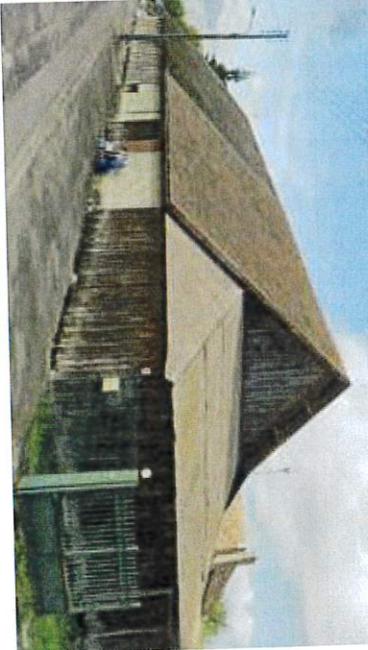
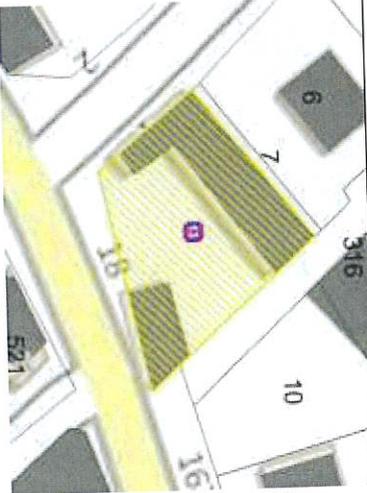
A travers cette identification, la commune a souhaité maintenir cette architecture typique des corps de ferme champenois sur son territoire. Témoins de l'histoire rurale du territoire, les anciens corps de ferme sont préservés afin de conserver cette organisation spatiale à part entière et protéger ces ensembles bâtis anciens de grande qualité.

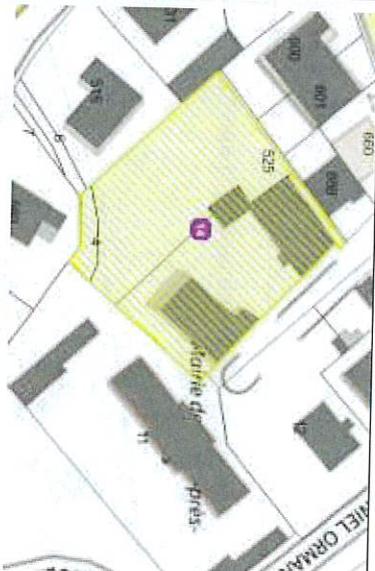
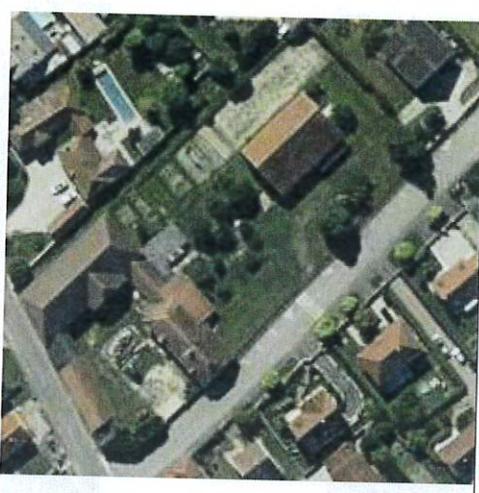
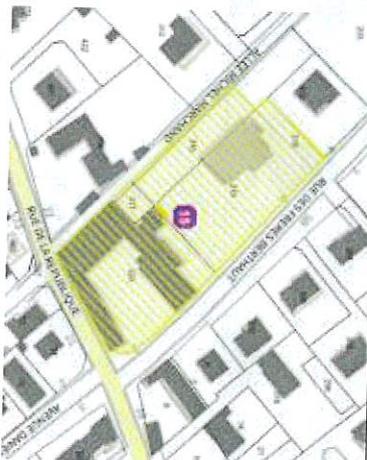
N°	Localisation	Photographie (Source : auddicé/Google Maps)
7	 <p>Rue du 11 Novembre</p>	

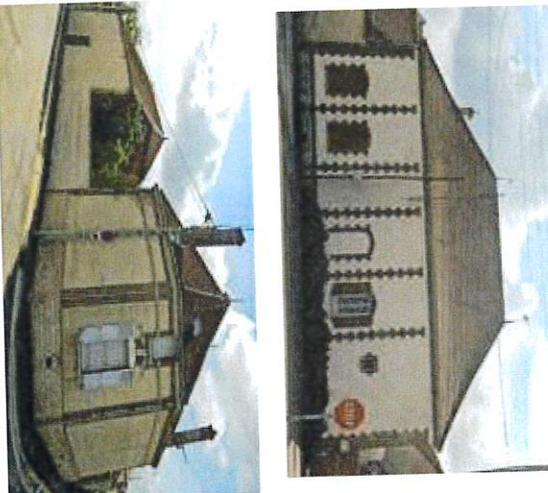
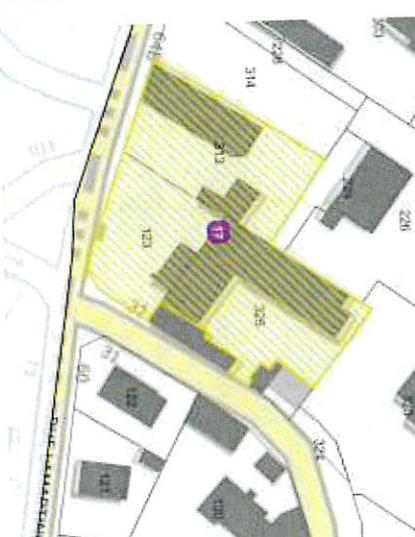


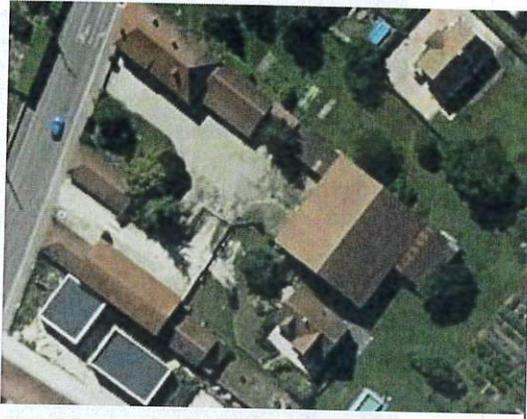
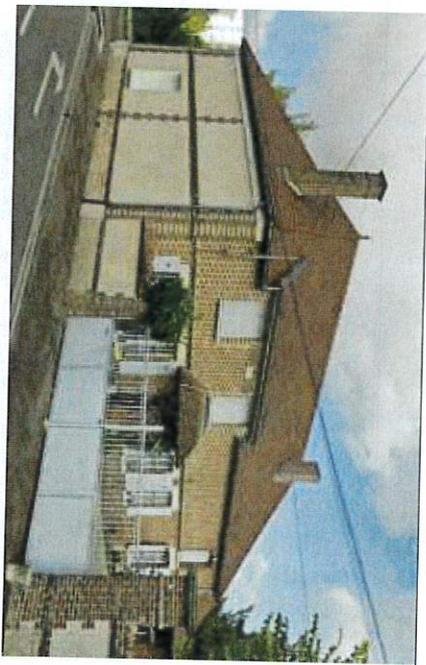
<p>8</p> 	 <p>Rue Pasteur</p>	
<p>9</p> 	 <p>Rue Pasteur</p>	

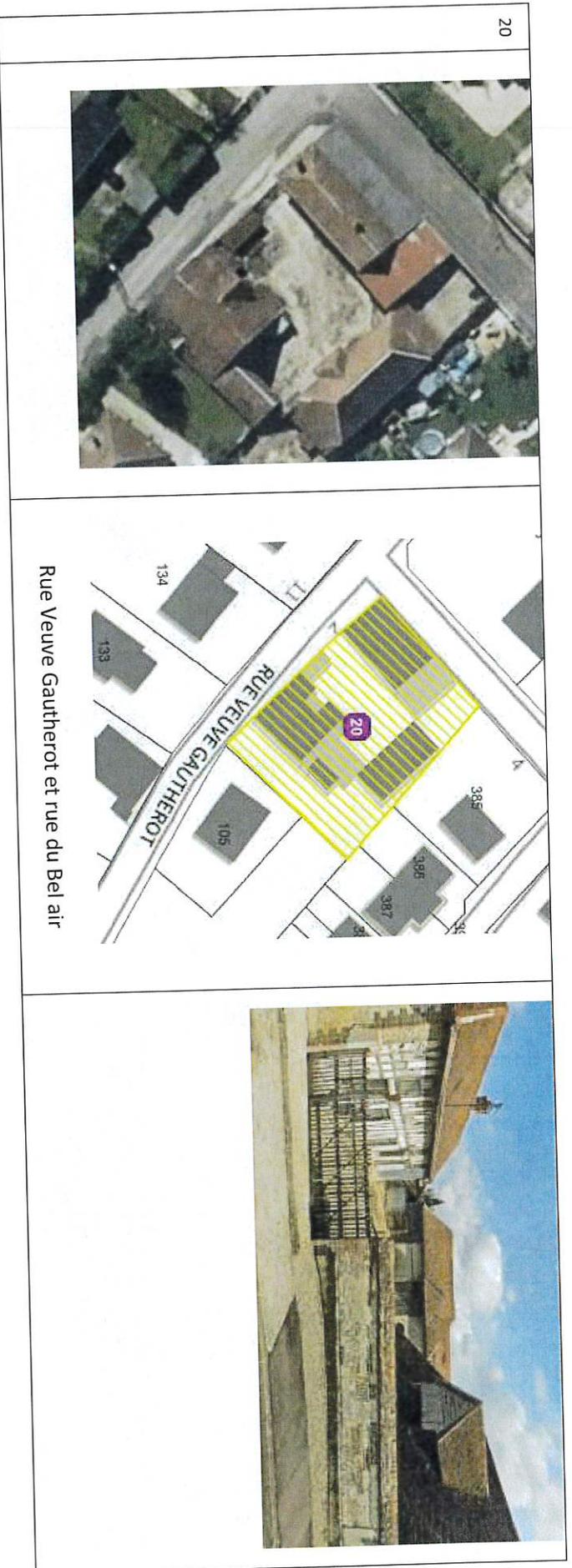
<p>10</p> 	 <p>Rue des Marots</p>	
<p>11</p> 	 <p>Rue des Marots</p>	

12	  <p>Rue de la République</p>	
13	  <p>Rue de la République</p>	

<p>14</p> 	 <p>Rue de la République</p>	
<p>15</p> 	 <p>Rue des Frères Berthaut</p>	

<p>16</p> 	 <p>Rue de la République</p>	
<p>17</p> 	 <p>Rue de la République et rue Lamartine</p>	

18		
19	  <p>Rue Lamartine</p>	

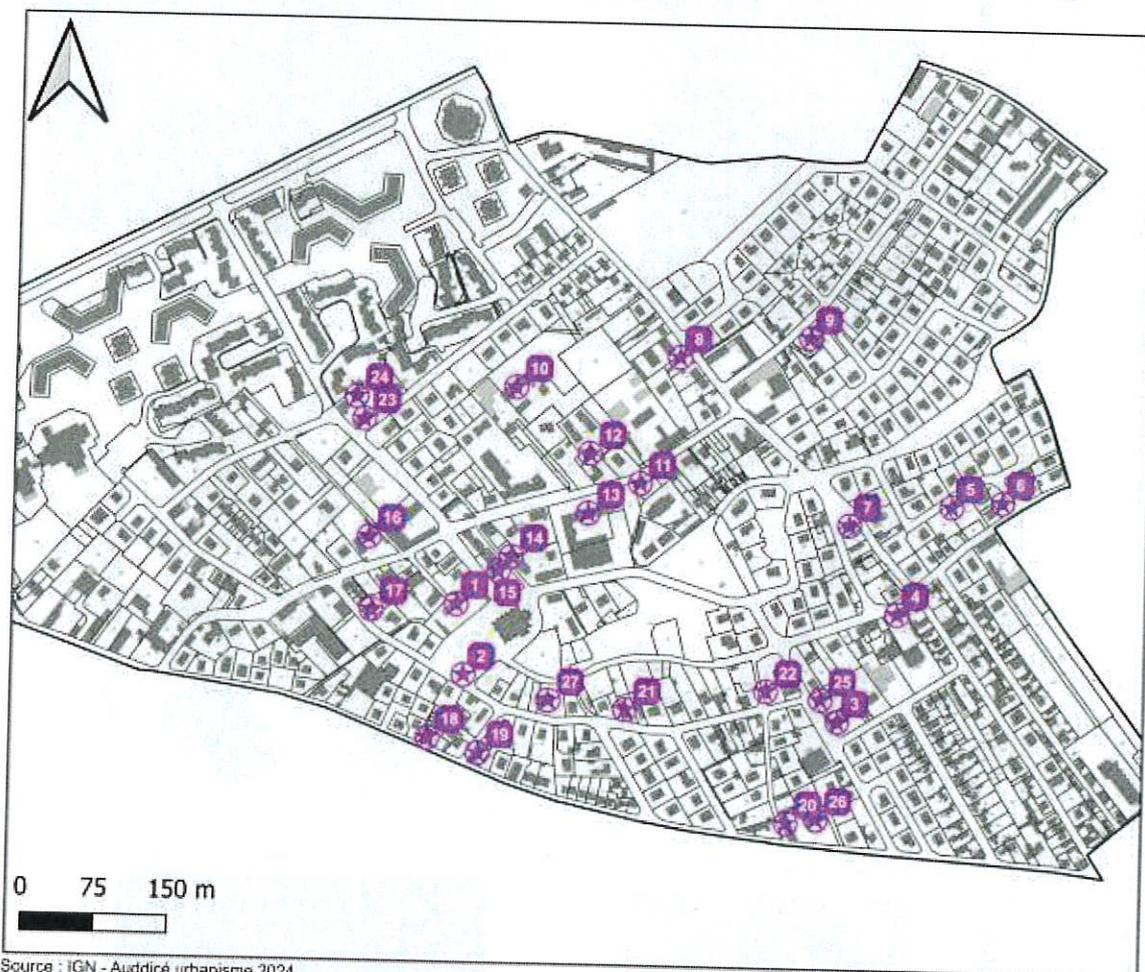




Commune de Les Noës-près-Troyes (10)
Modification du Plan Local d'Urbanisme



Éléments remarquables du patrimoine bâti et architectural - éléments ponctuels



Source : IGN - Auddicé urbanisme 2024

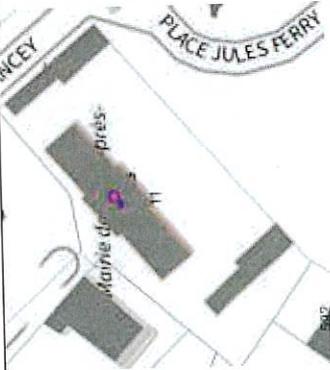
Réalisation : Auddicé urbanisme, mai 2024

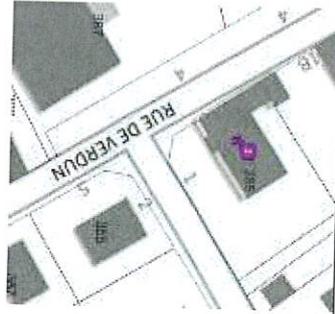
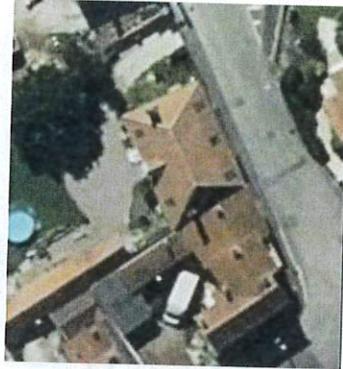
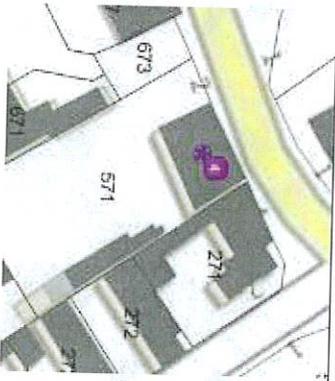
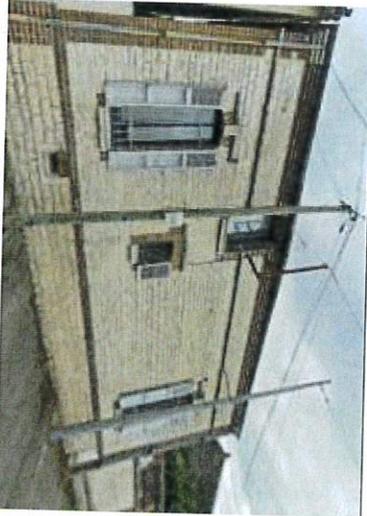
Légende

□ Commune de les Noës-près-Troyes

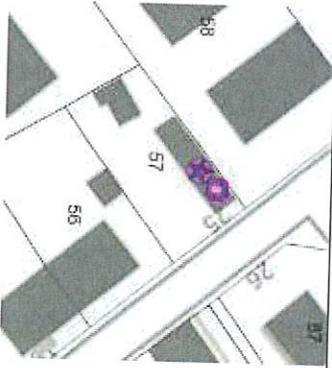
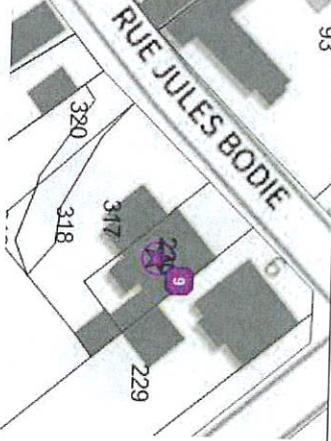
Élément architectural à protéger

⊛ Élément architectural à protéger au titre de l'article L151-19
du Code de l'Urbanisme (bâtiment, petit patrimoine...)

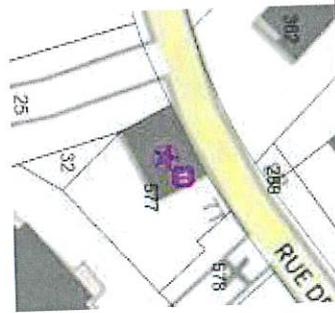
Éléments architecturaux ponctuels à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme (bâtiment, petit patrimoine...)				
N°	Description	Image aérienne (Source : IGN-2024)	Localisation	Photographie (Source : auddicé/Google Maps)
1	Hôtel de ville		 <p>Place Jules Ferry</p>	
2	Puits		 <p>Rue Alexandre Lecorche</p>	

<p>3 Bâti traditionnel champenois</p>		 <p>Rue de Verdun</p>	
<p>4 Bâti traditionnel champenois</p>		 <p>Rue du 11 Novembre</p>	
<p>5 Bâti traditionnel champenois</p>		 <p>Rue du Colonel Driant</p>	

6	Maison de ville		
7	Maison de ville		 <p>Rue du 11 Novembre</p>
			 <p>Rue Pasteur/Rue Josquin des Prés</p>
			

8	Maison de ville			
9	Maison de ville			
10	Longère			<p>Photo indisponible</p>

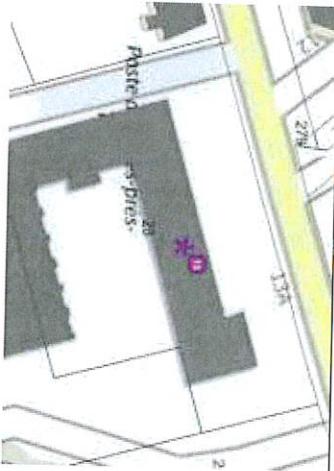
11	Bâti traditionnel champenois		
12	Bâti traditionnel champenois		

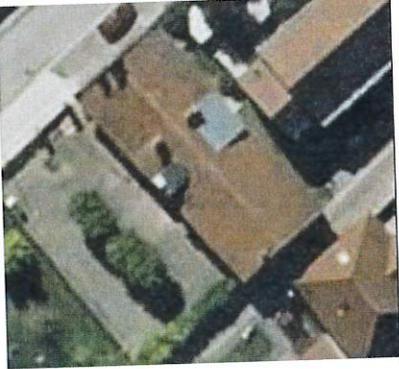
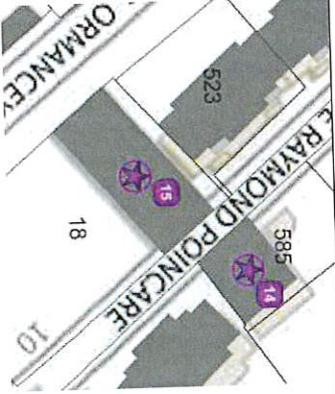
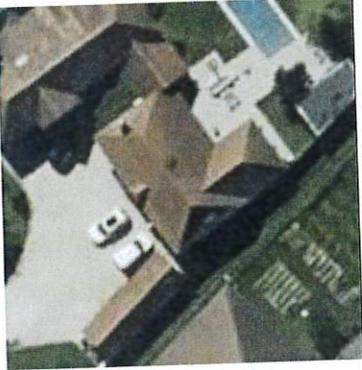
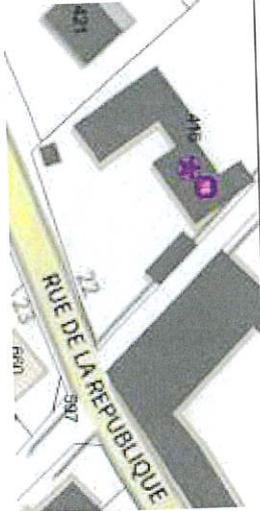


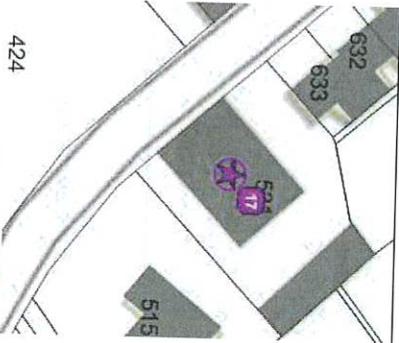
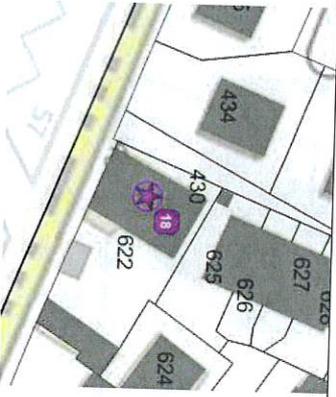
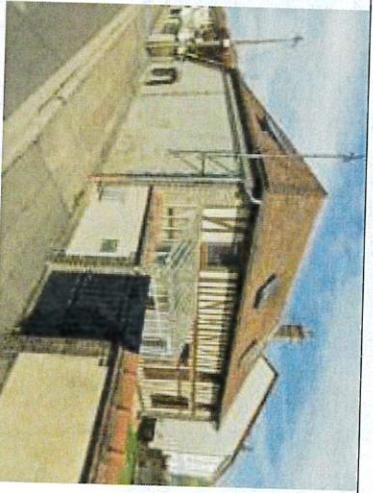
Rue de la République

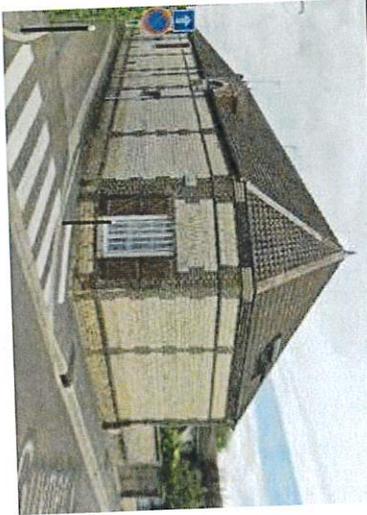
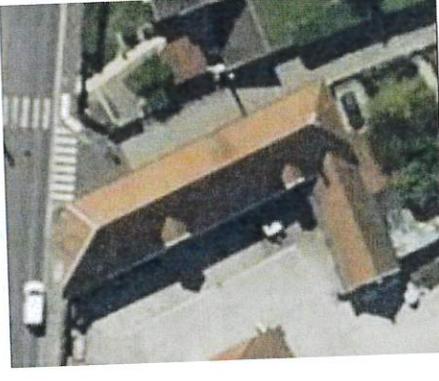


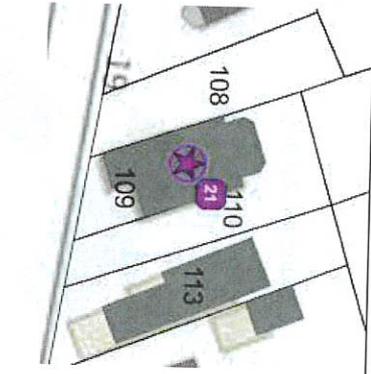
Rue de la République

<p>13</p> <p>Bâti de la reconstruction (centre municipal)</p>		 <p>Rue de la République</p>	
<p>14</p> <p>Ancien corps de ferme</p>		 <p>Rue Raymond Poincaré</p>	

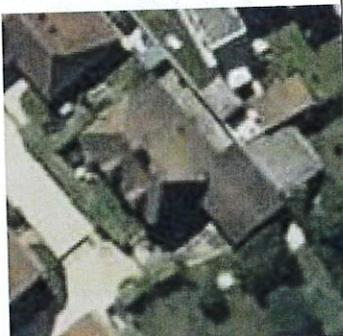
<p>15</p> <p>Maison de maître (ancienne mairie)</p>		 <p>Avenue Daniel Ormancey</p>	
<p>16</p> <p>Ferme traditionnelle champenoise</p>		 <p>Rue de la République</p>	

<p>17</p> <p>Maison à pan de bois</p>		 <p>424</p> <p>Rue Alexandre Lecorche</p>	
<p>18</p> <p>Maison à pan de bois</p>		 <p>Rue Lamartine</p>	

19	Bâti traditionnel champenois		
20	Ancien corps de ferme		

21	Maison de ville			
22	Maison de ville			

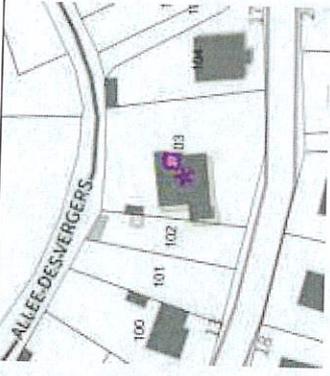
Rue Alexandre Lecorche

23	Maison à pan de bois		
24	Maison à pan de bois		
25	Ancien corps de ferme		

Rue des Frères Berthaut

Rue des Frères Berthaut

Rue de Verdun

26	Bâti traditionnel champenois			
27	Maison de ville			

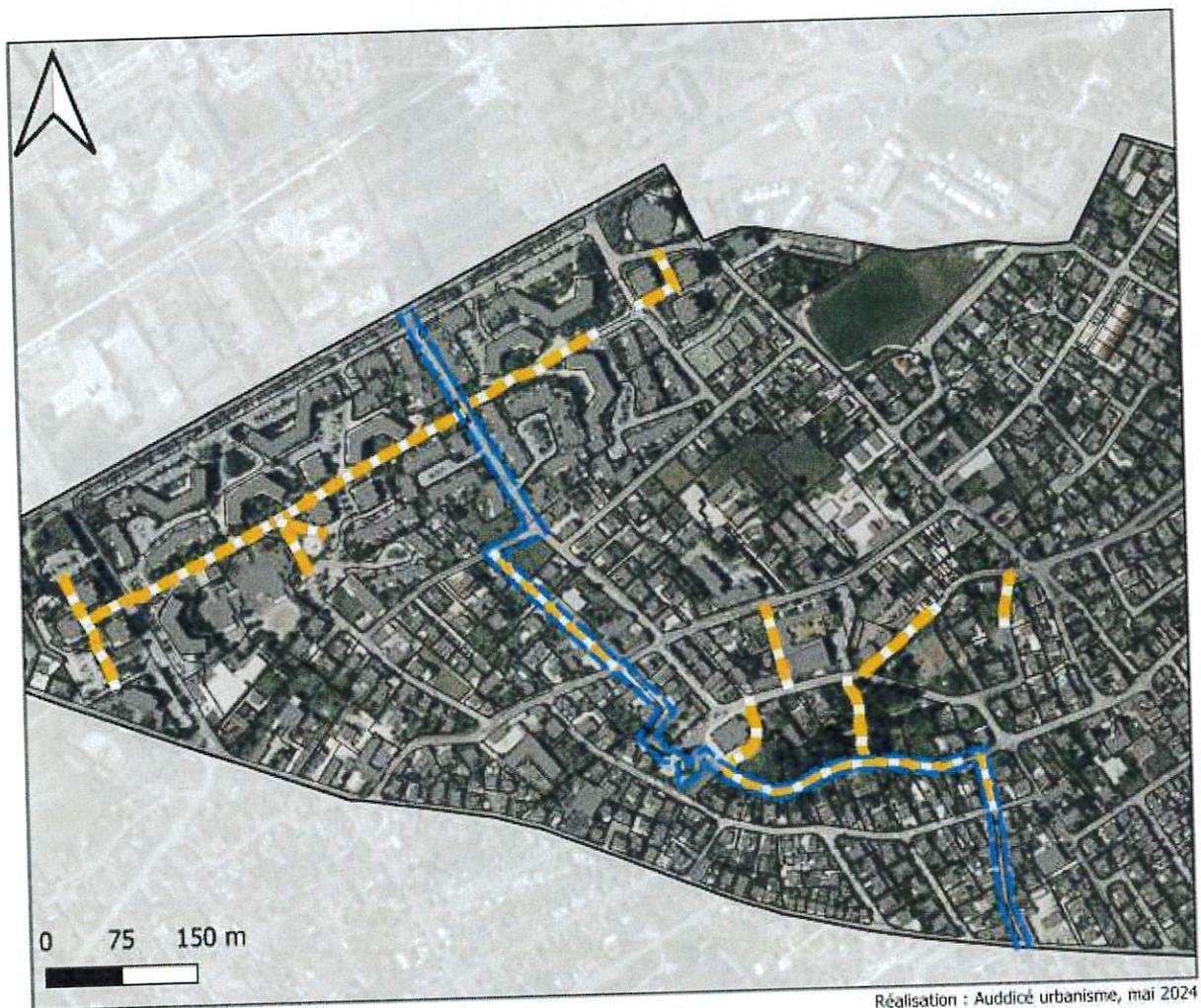
Le tracé du projet de voie cyclable et les cheminements doux sont reportés sur le règlement graphique.



Commune de Les Noës-près-Troyes (10)
Modification du Plan Local d'Urbanisme



Mobilité



Source : IGN - Auddicé urbanisme 2024

Réalisation : Auddicé urbanisme, mai 2024

Légende

 Commune de les Noës-près-Troyes

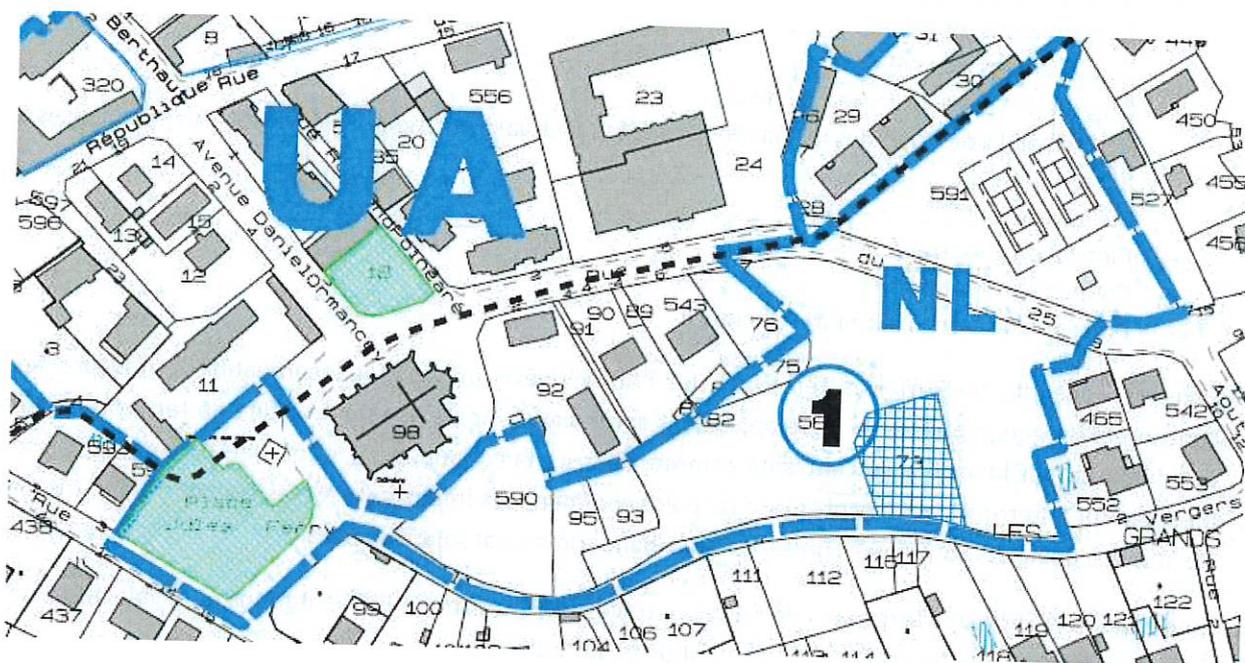
Mobilité

 Cheminement doux à protéger au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme

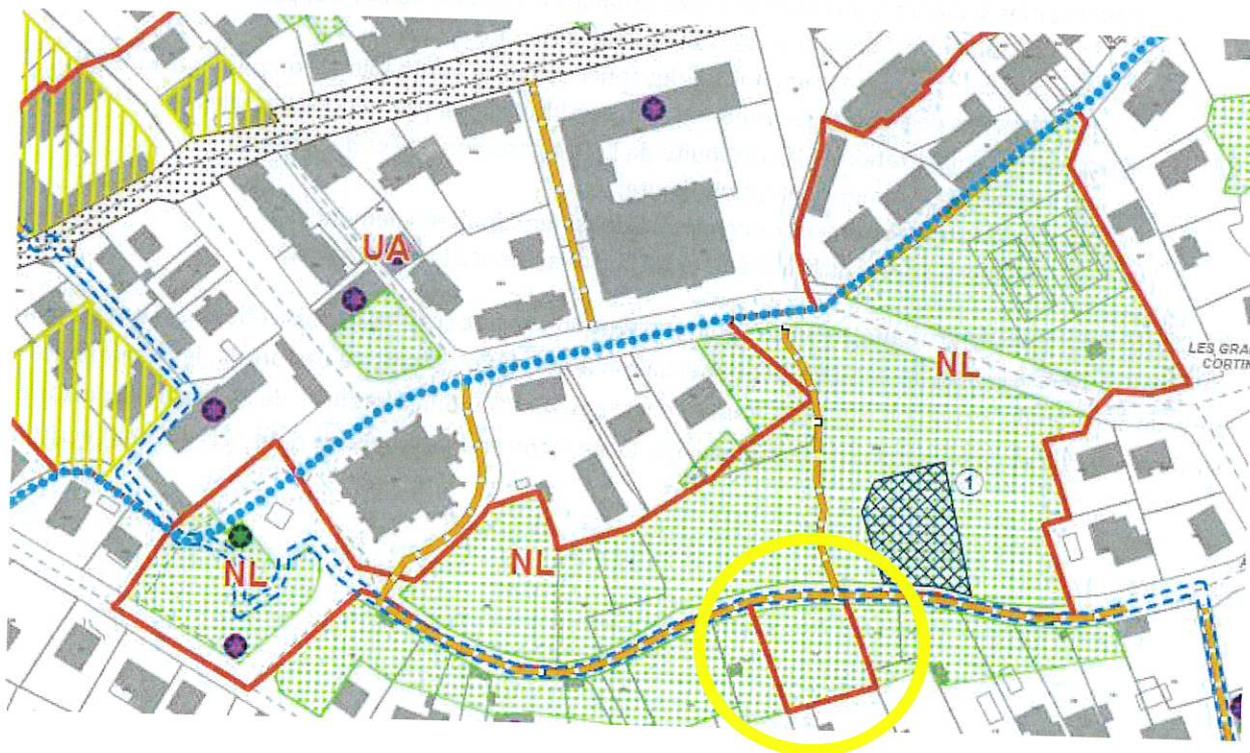
 OAP "Liaisons douces existantes et/ou en projet"

Le règlement graphique évolue également afin d'agrandir la zone NL correspondant au square d'Urmitz pour y intégrer un jardin communal situé à proximité (parcelle 112).

■ Extrait du zonage initial



■ Extrait du zonage modifié



Les autres prescriptions du PLU n'ont pas été modifiées et ont été reprises dans le plan de zonage. Ces prescriptions sont les suivantes :

- Secteur faisant l'objet d'une OAP sectorielle
- Constructions interdites
- Emplacement réservé
- Largeur de voie avec marge de recul
- Périmètre d'isolement des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
- Clôture de 1 mètre
- Clôture de 2 mètres
- Cours d'eau - ru busé
- Principe d'accroche à la voirie existante

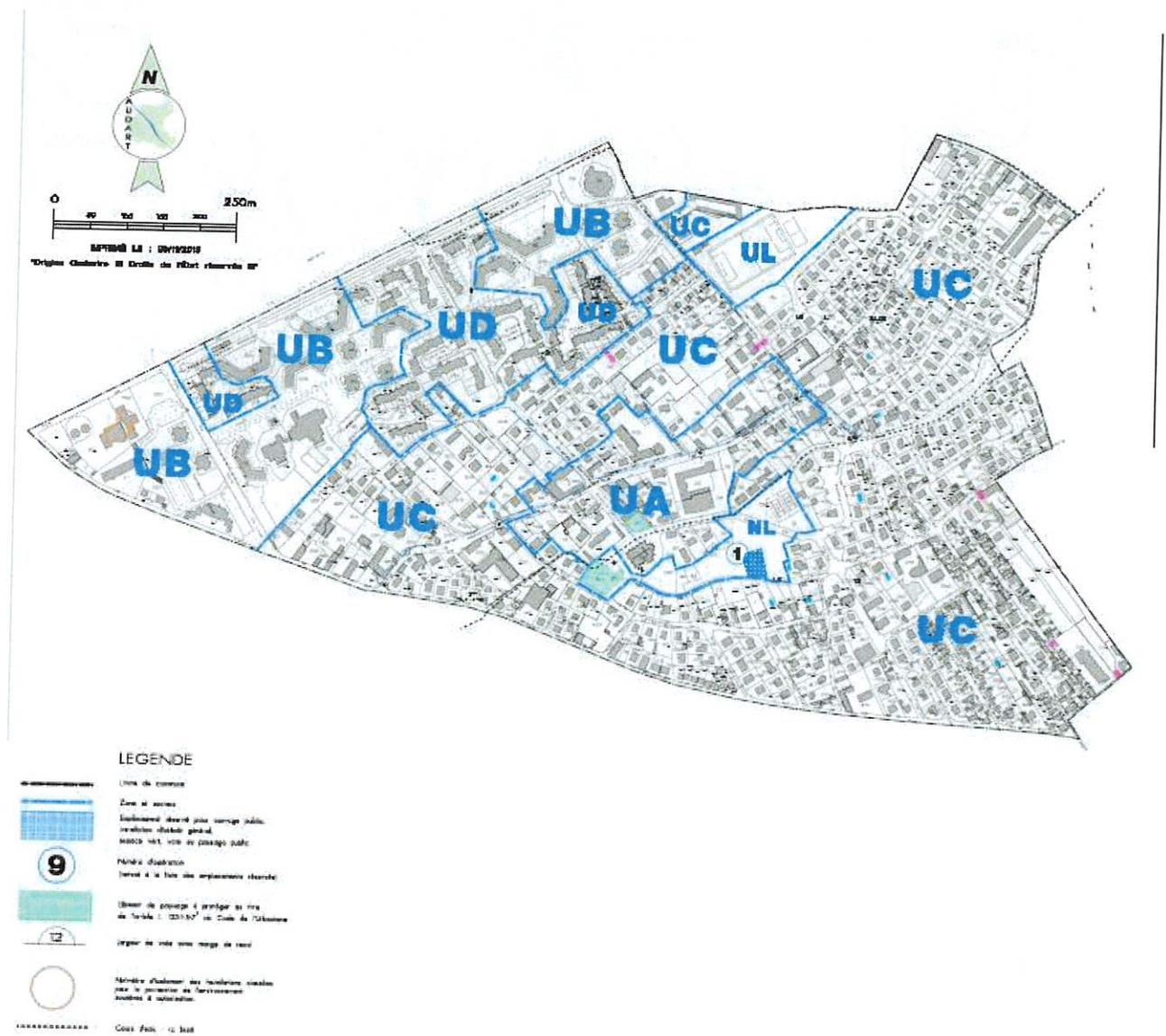
Dans son analyse, le SCoT des territoires de l'Aube relève un point d'incompatibilité majeure lié à l'encadrement géographique du **développement commercial**. Après une analyse fine du territoire, il a été décidé **de ne pas identifier de centralité commerciale** sur la commune. En effet, peu de commerces sont présents sur le territoire dû à la présence de pôles commerciaux importants sur les communes limitrophes. De plus, les quelques commerces présents sur le banc communal sont dispersés.

Pour rappel, le SCoT des Territoires de l'Aube, à travers son Document d'Orientations et d'Objectifs définit de la manière suivante les critères de délimitation de la centralité :

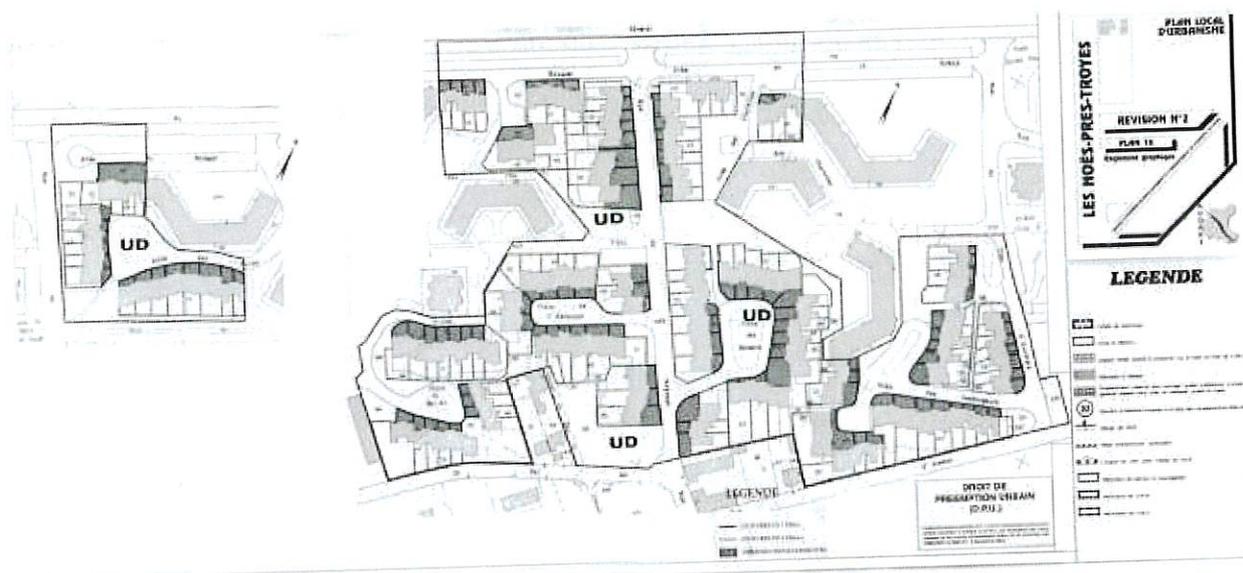
- Favoriser les secteurs aux caractéristiques urbaines favorables au développement du commerce :
 - Secteurs présentant une densité et une continuité du bâti,
 - Secteurs présentant une mixité des fonctions urbaines (habitat, équipements publics, activités de services, commerces, activités médicales, professions libérales...).
- Favoriser la concentration et la continuité de l'offre commerciale et de services :
 - Secteurs de dimensionnement limité,
 - Secteurs actuellement marchands à densifier commercialement,
 - Secteurs à proximité immédiate de l'offre existante le cas échéant.

L'activité commerciale présente sur le territoire ne répond pas aux critères définis ci-dessus. En accord avec le Syndicat DEPART, aucune centralité commerciale n'a été définie. Dans ce cas précis, les commerces au sens du SCoT en dehors d'une centralité commerciale peuvent toujours s'étendre de 10 % par rapport à leur surface actuelle et peuvent continuer leur activité. Cette disposition est ajoutée dans le règlement écrit.

■ Vue d'ensemble du plan de zonage initial



Carte 1. Extrait du règlement graphique initial (plan 1a) – PLU des Noës-près-Troyes



Carte 2. Extrait du règlement graphique initial (plan 1b) – PLU des Noës-près-Troyes

■ Vue d'ensemble du plan de zonage modifié



Légende

Contexte :

- Surfaces en eau
- Limite de zone ou de secteur

Prescriptions :

- Constructions interdites
- Élément architectural à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme (maison de ville, côté jardin...)
- Élément paysager à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (cœur d'îlot, fond de jardin, parc, espace vert et parc collectif...)
- Emplacement réservé
- Largeur de voie avec marge de recul
- Périmètre d'isolement des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
- Secteur faisant l'objet d'une OAP sectorielle
- Secteur faisant l'objet de l'OAP thématique "Préservation des corps de ferme champenois"
- Clôture de 1 mètre
- Clôture de 2 mètres
- Cours d'eau - ru bûché
- Principe d'accroche à la voirie existante
- OAP "Liaisons douces existantes et/ou en projet"
- Cheminement doux à protéger au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme
- Arbre à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme
- Bât à préserver au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Zones et secteurs :

Zones urbaines :

- UA : Zone urbaine dense de centralité, à dominante d'habitat
- UB : Zone destinée principalement à l'habitat collectif en ordre discontinu
- UC : Zone urbaine destinée principalement à accueillir de l'habitat individuel
- UD : Zone couvre un bâti de type pavillonnaire accolé à vocation d'habitat.
- UL : Zone urbaine destinée principalement aux activités de sports et de loisirs ainsi qu'aux équipements publics

Zones naturelles :

- NL : Zone naturelle dédiée aux activités de loisirs

N°	Surface	Objet	Bénéficiaire
ER n°1	935 m²	Extension du jardin public	Commune

2.2 Évolution des Orientations d'Aménagement et de Programmation

2.2.1 Liaisons douces

L'OAP « Liaisons douces existantes et/ou en projet » est modifiée. Le tracé projeté par la commune lors de la réalisation de cette OAP en phase d'élaboration du PLU n'est plus pertinent à l'heure actuelle. La commune souhaite faire évoluer cet itinéraire afin de prendre en compte les nouveaux aménagements cyclables qui se sont réalisés ces dernières années autour de la commune. Ce projet permettra de relier les différentes entités urbaines de la commune mais également les communes limitrophes en raccordant les aménagements cyclables présents sur la commune aux aménagements à proximité. Les principes de l'OAP ne sont pas modifiés, seul le schéma est modifié.

2.2.1.1 OAP initiale

D'une manière générale, les voies réservées aux circulations douces (piétons, vélos, ...), dites « liaisons douces », participent à la qualité du cadre de vie des communes car elles permettent de faciliter et sécuriser les déplacements non motorisés.

Pour cette raison, et dans un souci de développement durable, la municipalité des Noës-près-Troyes souhaite favoriser le développement des liaisons douces au sein du territoire communal dans les années à venir. Dans ce cadre, une liaison douce est d'ores et déjà en projet au sein du territoire. Le tracé de cette liaison douce figure sur le schéma ci-après. Dans le cadre de ce tracé, la desserte des principaux pôles de vie de la commune a été recherchée (zones d'habitat, espaces verts, équipements, services publics, ...).



Une évolution du tracé ci-dessus peut être acceptée sous réserve de respecter la cohérence d'ensemble du projet.

2.2.1.2 OAP modifiée

D'une manière générale, les voies réservées aux circulations douces (piétons, vélos, ...), dites « liaisons douces », participent à la qualité du cadre de vie des communes car elles permettent de faciliter et sécuriser les déplacements non motorisés.

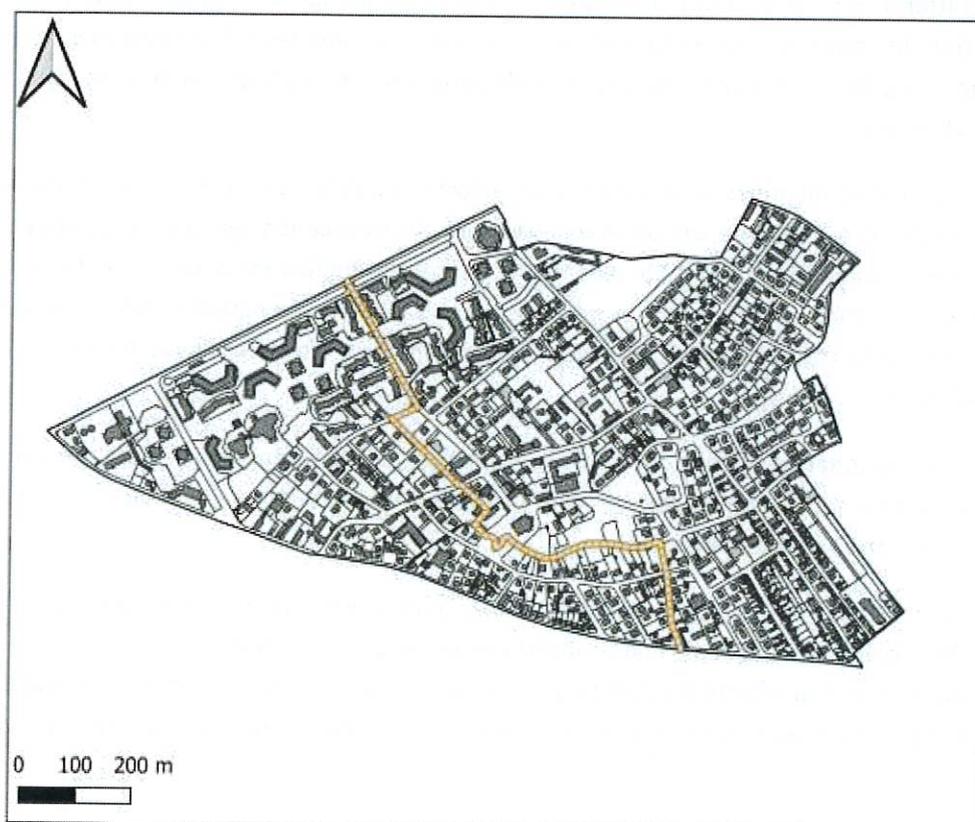
Pour cette raison, et dans un souci de développement durable, la municipalité des Noës-près-Troyes souhaite favoriser le développement des liaisons douces au sein du territoire communal dans les années à venir. Dans ce cadre, une liaison douce est d'ores et déjà en projet au sein du territoire. Le tracé de cette liaison douce figure sur le schéma ci-après. Dans le cadre de ce tracé, la desserte des principaux pôles de vie de la commune a été recherchée (zones d'habitat, espaces verts, équipements, services publics, ...).



Commune de Les Noës-près-Troyes (10)
Modification du Plan Local d'Urbanisme



OAP



Source : IGN - Auddicé urbanisme 2024

Réalisation : Auddicé urbanisme, avril 2024

Légende

□ Commune de les Noës-près-Troyes

Mobilité

— Liaison douce existante et/ou en projet (liaison piétonne et/ou cycliste)

Une évolution du tracé ci-dessus peut être acceptée sous réserve de respecter la cohérence d'ensemble du projet.

2.2.2 OAP thématique « Préservation des corps de ferme »

Le PLU est complété avec une nouvelle OAP thématique. Elle concerne les anciens corps de ferme présents sur le territoire. La notion de cette OAP thématique a été ajoutée au préambule du document des OAP. Ces corps de ferme, caractéristiques de l'architecture champenoise, sont de véritables marqueurs de l'histoire rurale de la commune. La commune a donc souhaité, à travers la mise en place d'une OAP thématique « Préservation des corps de ferme champenois », préserver ce patrimoine de grande qualité. Deux types de corps de ferme ont été identifiés, les corps de ferme présentant un ensemble bâti remarquable et ceux présentant un ensemble bâti remarquable et des éléments paysagers (jardins, vergers, potagers). Ces éléments sont également soumis aux dispositions générales inscrites dans le règlement écrit au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.

Les éléments paysagers (jardins, vergers, potagers) constituant les espaces verts des corps de ferme sont également protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. Un renvoi aux dispositions particulières concernant les éléments de patrimoine paysager à préserver est réalisé dans l'OAP, comme pour les éléments protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme. Il en est de même pour le règlement littéral qui fait mention des jardins, vergers et potagers identifiés dans l'OAP thématique « Préservation des corps de ferme champenois ». De cette manière, les éléments paysagers présents dans les corps de ferme identifiés sont préservés en application des règles édictées au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.

Deux corps de ferme identifiés sont toujours en activité. L'objectif de l'OAP est de préserver la qualité architecturale du corps de ferme, et non sa vocation agricole. La vocation agricole des exploitations agricoles en activité n'est pas remise en cause. De plus, la procédure de modification n'a pas modifié l'interdiction liée aux constructions agricoles dans les zones urbaines. La sous-destination agricole était et reste interdite dans les zones urbanisées. Les exploitants agricoles peuvent continuer d'exercer leur activité dans les bâtiments agricoles existants.

Les extensions, les réhabilitations et les nouvelles constructions n'auront pas nécessairement une vocation agricole. Cela sera le cas dans la plupart des corps de ferme identifiés, qui ne sont plus en activité et qui sont aujourd'hui à vocation résidentielle.

Cette OAP n'est donc pas en contradiction avec le règlement puisqu'elle ne vise pas à autoriser le développement de l'activité agricole mais le maintien des composantes architecturales et urbaines des corps de ferme, qu'ils soient en activité ou non. De plus, il est bien précisé que ces principes s'appliquent dans le cas de la division en plusieurs logements ou occupations d'un ancien corps de ferme champenois.

■ Extrait de l'OAP thématique « Préservation des corps de ferme »

1. PRESENTATION DES SECTEURS

L'OAP thématique « Corps de ferme » concerne les corps de ferme identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme. Ils sont identifiés dans le règlement graphique.

Cette OAP permet d'apporter des compléments sur les modalités de mutation des corps de ferme afin de préserver les caractéristiques architecturales et paysagères de la commune des Noës-près-Troyes et de la Champagne. Les constructions, ainsi que les vergers, jardins ou potagers, sont concernés par les principes d'aménagement détaillés ci-dessous.

2. LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Dans le cas de la division en plusieurs logements ou occupations d'un ancien corps de ferme champenois :

- Le traitement architectural devra maintenir la qualité et l'unité des façades et toitures. Les percements seront limités et reprendront proportions et ordonnancement des percements existants. L'espace interne de la cour avant conservera son unité (pas de clôture interne).
- Les arbres ornementaux y seront le plus possible conservés.
- Les aménagements rechercheront une imperméabilisation minimum et le maintien du caractère rural. Les stationnements pourront être enherbés (type Evergreen). L'enrobé est proscrit.
- En dehors de claustras pouvant séparer les terrasses, les clôtures seront simples et à caractère champêtre. Elles se composeront d'une grille métallique ou grillage simple noyé dans une haie végétale.
- Les éventuelles extensions ou constructions se feront en dehors de la cour centrale (en façade arrière ou latérale) et dans une hauteur et gabarit similaires ou inférieurs à la construction existante.
- Dans le cadre d'une analyse de l'ensemble bâti, les constructions trop dégradées ou les ajouts sans intérêt patrimonial pourront être supprimés ou remplacés dans le respect de la composition d'origine (plan en L ou en U).
- Dans le cadre d'une architecture contemporaine, celle-ci reprendra la palette des teintes et / ou matériaux du bâti ancien faisant référence.
- Dans le cadre d'un ancien corps de ferme composé de jardins, de potagers et/ou vergers, ces éléments paysager de qualité devront être conservés pour garantir le maintien de l'ensemble bâti et paysager.
- Les bâtiments inclus dans le secteur d'OAP sont concernés par les dispositions particulières pour les éléments de patrimoine bâti à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et identifiés au règlement.
- Les éléments paysagers (vergers, jardins, potagers...) inclus dans le secteur d'OAP sont concernés par les dispositions particulières pour les éléments de patrimoine paysager à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et identifiés au règlement.

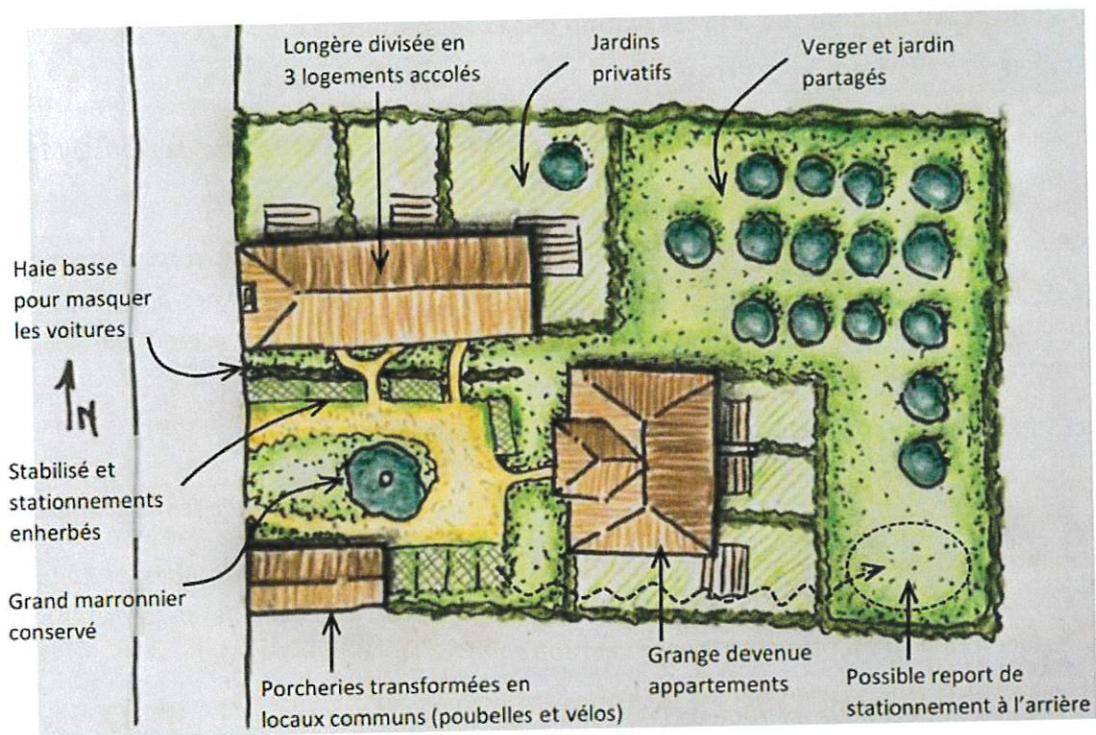


Figure 1. Exemple de traduction des principes d'aménagement de l'OAP - Source : Syndicat DEPART

OAP



Source : IGN - Auddicé urbanisme 2024

Réalisation : Auddicé urbanisme, avril 2024

Légende

 Périmètre de l'OAP

Aménagements internes

 Conserver la cour centrale du corps de ferme

 Ensemble bâti à conserver dans le cadre d'une restructuration du corps de ferme

 Jardins, vergers et potagers à préserver

Figure 2. Exemple de traduction des principes d'aménagement de l'OAP

OAP



Source : IGN - Auddicé urbanisme 2024

Réalisation : Auddicé urbanisme, avril 2024

Légende

 Périmètre de l'OAP

Aménagements internes

 Conserver la cour centrale du corps de ferme

 Ensemble bâti à conserver dans le cadre d'une restructuration du corps de ferme

Figure 3. Exemple de traduction des principes d'aménagement de l'OAP

2.3 Evolution du règlement littéral

Toutes les évolutions du règlement sont présentées et expliquées ci-dessous. Elles portent sur des mises à jour des dispositions réglementaires afin de faciliter l'application du règlement lors des autorisations d'urbanisme. Ces évolutions permettent également de répondre aux besoins communaux en matière de préservation du paysage urbain et naturel de la commune. De nombreuses règles sont ajoutées et ont un impact positif sur la prise en compte de l'architecture locale, sur les éléments naturels de la Trame Verte et Bleue intra-urbaine, sur l'implantation et l'intégration des futures constructions et autres dispositifs techniques. Le règlement littéral est annexé à la présente notice de présentation. Les modifications apportées apparaissent en rouge. Les éléments en rouge barrés sont supprimés.

■ Faire évoluer les règles de volumétrie pour permettre une meilleure cohérence paysagère

Dans la zone du centre ancien et sa zone d'habitat périphérique (zones UA et UC), la hauteur des constructions est modifiée. En zone UA, la hauteur des constructions principales, ne devant pas excéder **14 mètres et 10 mètres** pour les toits terrasses initialement, passe à **6 mètres** à l'égout du toit et à **6,5 mètres** à l'acrotère. La hauteur des **annexes** est également réduite, passant de **5 mètres** à **3,5 mètres** à l'égout du toit et à l'acrotère en cas de toit terrasse.

En zone UC, la hauteur des constructions principales, ne devant pas excéder **10 mètres et 7 mètres** pour les toits terrasses initialement, passe à **3,50 mètres** à l'égout du toit et à l'acrotère. La hauteur des **annexes** est également réduite, passant de **5 mètres** à **3.50 mètres** à l'égout du toit et à l'acrotère en cas de toit terrasse.

La hauteur au faitage n'est plus règlementée. Il est maintenant imposé une toiture à deux ou plusieurs pans et la pente des couvertures doit s'harmoniser avec celles des constructions environnantes et doit être d'au minimum 35°. Une distinction est faite entre les annexes et les constructions principales en zone UA. Les annexes peuvent disposer d'une toiture terrasse.

Les règles posaient des difficultés à la commune. En effet, les hauteurs actuellement autorisées dans le règlement sont trop hautes, ce qui induit des **problématiques en matière d'insertion paysagère** des nouvelles constructions surtout dans les zones du centre ancien dans lesquelles une architecture typique champenoise est présente. Afin de **faciliter l'insertion des futures constructions** et le **maintien de l'architecture locale**, la commune a souhaité définir des règles plus strictes en matière de hauteur des nouvelles constructions.

Dans les zones UA, UC et UD, **l'emprise au sol des constructions** a été réduite. Initialement prévue à **70 %** de la surface du terrain, **l'emprise au sol des futures constructions** sera maintenant de **60 %** de la surface du terrain. Dans cette recherche de maintien d'espaces de respiration et de nature en ville, la commune a souhaité que les futures constructions laissent une place plus importante pour les espaces verts et non artificialisés. Cette décision de réduire l'emprise au sol des constructions va permettre d'aérer un tissu urbain dense, surtout dans le centre ancien.

Dans cette même logique, **25%** au minimum de la superficie des terrains doivent être aménagés en espaces verts composés d'essences champêtres locales. Seulement 15 % était demandé dans le précédent PLU.

■ Améliorer la desserte des constructions en portant une attention particulière aux accès et voiries

Les règles concernant les accès des constructions sont précisées. La commune rencontre quelques difficultés liées à des **accès sous-dimensionnés** ou **trop empruntés**. Afin de réduire ces problématiques sur le territoire, le passage conduisant à une construction à usage **d'habitation collective** doit être en tout point au **moins égal à 6 mètres**. Cela n'était pas précisé dans le PLU actuel, sans distinction entre construction à usage d'habitation individuelle et collective. Cette distinction permet de mieux prendre en compte les besoins des usagers d'habitations individuelles et collectives. En effet, le passage est plus important sur les accès aux habitations collectives. C'est pour cela que la commune a décidé d'agrandir le dimensionnement des accès pour ce type d'habitation afin de **réduire les problématiques d'accès et de croisement**.

De nombreuses prescriptions sont ajoutées afin de garantir la sécurité de tous usagers au niveau des entrées et sorties sur des voies publiques. A titre d'exemple, des règles comme la suivante « Dans le cas d'un accès sous porche, l'accès doit être d'au moins 6 mètres de large pour permettre l'entrée et la sortie simultanées et sécurisées (signallement visuel par exemple) de la propriété » sont ajoutées. Un retrait plus important est également demandé, passant de **3 mètres à 5 mètres** par rapport à l'alignement des voies lorsqu'une construction se trouve à l'intersection des voies. Une règle a été ajoutée pour garantir la compatibilité des accès avec le domaine public, c'est-à-dire que les accès doivent **prendre en compte les ouvrages et installations d'intérêt collectif** (par exemple, poteau électrique, arrêt de bus, etc.) présents sur le domaine public et les éviter.

La commune fait face à des difficultés liées à des servitudes de passage de plus en plus nombreuses en raison de plusieurs habitations individuelles sur une même unité foncière. Pour remédier à cette problématique, il a été décidé d'imposer un seul accès sur une même unité foncière et sur une même voie. Cela permet de lutter contre la multiplication d'accès au sein d'une même unité foncière induisant des déplacements supplémentaires et un maillage routier parfois désorganisé. Cette disposition ne s'applique pas aux secteurs d'OAP dont l'aménagement est réfléchi de manière globale.

■ Préserver le paysage urbain et naturel

La procédure de modification du PLU a pour principal objectif la préservation du patrimoine architectural et naturel de la commune. Ces éléments ont été identifiés comme un point d'incompatibilité majeure par rapport aux objectifs définis dans le SCoT des Territoires de l'Aube. Afin de se mettre en compatibilité, un véritable travail a été réalisé sur l'identification et sur la protection de ce patrimoine.

Dans un premier temps, une identification dans le règlement graphique a été réalisée. Cette identification s'accompagne de règles dans les dispositions générales du document. Elles portent sur les éléments identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme. A travers ces nouvelles règles, la commune a souhaité maintenir l'architecture locale (maison de ville, maison de cité-jardin, corps de ferme, patrimoine vernaculaire) et maintenir des espaces naturels et paysagers en ville (espaces de respiration, jardins, vergers, potagers, parcs, espaces verts collectifs...).

Les nouvelles prescriptions imposent le permis de démolir et l'interdiction des coupes et abatages aux éléments identifiés dans le règlement graphique. Cette obligation donne un pouvoir de contrôle à la commune afin de veiller à la bonne conservation de ces éléments. De plus, il est demandé de conserver en

grande partie l'ensemble architectural ainsi que les éléments décoratifs et de se mettre en cohérence avec cet ensemble lors de travaux ou d'extension de la construction existante.

Pour les éléments paysagers sur le domaine privé, l'emprise au sol des constructions est drastiquement réduite. En effet, seules des extensions et annexes d'une emprise au sol maximale de 20 m² sont autorisées. Cet encadrement de la constructibilité au sein des éléments paysagers permet de maintenir des espaces verts et de respiration au sein du tissu urbain dense des Noës-près-Troyes. Les règles associées à ces éléments s'appliquent pour les espaces publics et privés et permettent une protection de ces éléments paysagers. Ces règles plurielles facilitent le maintien des espaces verts et parcs collectifs en autorisant tout de même des aires de jeux ou de sport.

Dans les zones UA et UC, les règles concernant l'aspect des constructions ont été renforcées afin de garantir leur bonne insertion dans leur environnement. Le centre ancien des Noës-près-Troyes est caractérisé par une grande qualité architecturale bien conservée. Afin de ne pas dénaturer le centre ancien, la commune a souhaité apporter des précisions sur ces zones. Ces prescriptions portent principalement sur l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et à l'emprise publique, à l'intégration des clôtures, des locaux pour les ordures ménagères, des installations techniques liées à la construction et aux installations liées aux énergies renouvelables. La forme et les couleurs des toitures sont également précisées.

Toutes ces modifications répondent à plusieurs enjeux :

- Maintenir l'harmonie architecturale au sein du centre ancien ;
- Intégrer des ouvrages techniques et des installations d'énergies renouvelables ;
- Encadrer des matériaux utilisés pour les clôtures ;
- Réduire des problèmes induits par les constructions en troisième rang.

Des modifications sont réalisées en ce sens afin de répondre à ces enjeux. Par exemple, il est demandé que les couvertures des toitures à pentes soient de ton terre cuite pour une meilleure intégration dans l'environnement. Pour d'autres zones, il est demandé que les couleurs s'harmonisent avec celles des constructions avoisinantes, comme des couleurs pastel pour le petit collectif.

Les ouvrages techniques et installations d'énergies renouvelables n'étaient pas encadrés dans le PLU actuel. Cependant, avec la multiplication de ces installations sur le territoire, la commune fait face à des difficultés liées à leur implantation (nuisances sonores par exemple) et aux impacts paysagers qu'elles peuvent avoir. Afin d'y remédier, des prescriptions portant sur les éoliennes domestiques, climatiseurs, pompes à chaleur et sur les panneaux photovoltaïques sont ajoutées. Ces ouvrages doivent faire l'objet d'un traitement de qualité permettant une bonne insertion avec la construction. Elles doivent également être placées en des lieux où elles ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage.

Dans les zones UA, UB, UC et UD, les panneaux photovoltaïques et les ouvrages techniques (transformateurs, compteurs électriques, etc.) ne doivent pas porter atteinte au paysage et caractère urbain environnant.

Dans le cas de la pose de panneaux photovoltaïques sur une toiture à pente, ceux-ci s'inscriront dans une forme d'un seul rectangle posé horizontalement. Cette obligation permet de conserver des formes unies et homogènes.

Les ouvrages techniques doivent être intégrés dans la composition de la façade (si implantation à l'alignement) ou de la clôture. De plus, un travail a été réalisé sur l'intégration et le bon fonctionnement des

locaux pour les ordures ménagères afin de faciliter leur intégration paysagère et de réduire les problématiques liées au ramassage des ordures ménagères principalement au niveau des habitations collectives.

Grâce à ces modifications, l'impact paysager de ces installations est considérablement réduit. En effet, le fait que ces installations soient mieux intégrées en étant pas ou peu visibles depuis le domaine public, permet de réduire l'impact qu'elles ont sur l'harmonie architecturale locale.

Tout comme les ouvrages techniques liés à la construction, les clôtures ont fait l'objet de plusieurs modifications. Le règlement stipule désormais que les brises-vues (tels que bambous, cannisses, toile épaisse, bâches plastiques, tôles) sont interdits en bordure des emprises publiques. L'utilisation de ces matériaux viendrait jurer avec l'architecture locale qui est principalement caractérisée par de la brique et du bois. Cette interdiction permet de maintenir l'ensemble architectural d'un ensemble bâti sans le dénaturer.

Des précisions sont ajoutées par rapport à l'implantation des constructions principales. Les constructions principales doivent dorénavant être implantées, soient à l'alignement des voies, soient dans une bande comprise entre 5 et 30 mètres par rapport à l'alignement. Ces nouvelles dispositions permettent de mieux encadrer l'implantation des constructions et réduire considérablement les constructions en troisième rang.

■ Encadrer le développement commercial

Dans son analyse, le syndicat DEPART relève un point d'incompatibilité majeure avec les dispositions du SCoT lié à l'encadrement géographique du développement commercial. Après une analyse fine du territoire, il a été décidé de ne pas identifier de centralité commerciale sur la commune.

Toutefois, des compléments ont été ajoutés dans le règlement sur cette thématique. Afin de mieux comprendre ce que l'on entend par commerce au sens du SCoT, la définition des commerces au sens du SCoT a été ajoutée au règlement.

De plus, étant donné qu'aucune centralité commerciale n'a été définie en raison de la particularité du territoire, des prescriptions ont été ajoutées afin d'interdire la création de nouveaux commerces au sens du SCoT dans les zones urbaines (UA, UB, UC et UD). Les autres surfaces commerciales, n'entrant pas dans la définition du SCoT, pourront se développer dans ces zones dans le volume de surface de vente identifié dans le règlement littéral. Ces prescriptions ont été ajoutées afin que le PLU soit compatible avec les orientations du SCoT des Territoires de l'Aube sur l'activité commerciale.

Il est également précisé les possibilités d'extension des commerces au sens du SCoT existants dans la commune. Les commerces pourront étendre leur surface actuelle de 10 % supplémentaires. Ces précisions permettent une meilleure compréhension du règlement et des attentes du SCoT en matière d'activité commerciale.

■ Améliorer la compréhension du règlement et faciliter l’instruction des dossiers d’autorisation d’urbanisme

Un véritable travail de simplification a été réalisé au sein du règlement et plus particulièrement, au sein des dispositions générales et des annexes. De nombreux articles du Code de l’Urbanisme étaient cités dans le règlement. Ces articles sont obsolètes et n’ont plus lieu de figurer dans le règlement.

Il en est de même pour les annexes qui reprenaient les dispositions suivantes :

- Les dispositions législatives et réglementaires demeurant applicables sur le territoire de la commune ;
- Les dispositions communes aux diverses autorisations et aux déclarations préalables ;
- Les dispositions applicables aux travaux exécutés sur des constructions existantes et aux changements de destination de ces constructions ;
- Les dispositions sur les espaces boisés.

Ces dispositions ont été supprimées car jugées non nécessaires à la bonne compréhension du règlement. De plus, les articles du Code de l’Urbanisme cités ne correspondent plus à la codification actuelle et pourraient porter à confusion.

Des précisions sont apportées concernant les reconstructions à l’identique d’un bâtiment détruit par sinistre et la restauration d’un bâtiment dont il reste l’essentiel des murs porteurs.

Les définitions ont été retravaillées comme celles portant sur les limites séparatives, l’emprise au sol, les accès, les façades de construction, le faitage, l’extension d’une construction existante, la hauteur et les constructions annexes. Des définitions ont été supprimées comme celles portant sur le Coefficient d’Occupation du Sol (C.O.S.), dans la mesure où il n’existe plus.

Les articles 5 et 14 ont été supprimés.

Des compléments sont apportés dans le règlement afin d’en faciliter la compréhension ou de le mettre à jour. Par exemple, des précisions sont apportées sur l’implantation des piscines. Concernant les réseaux, le règlement faisait référence à la « Communauté d’Agglomération du Grand Troyes » devenue « Troyes Champagne Métropole ». Ces points ont été modifiés.

CHAPITRE 3. Justifications et impacts de la modification du PLU

3.1 Espaces agricoles

Cette modification n'entraîne aucun impact sur les espaces agricoles. Les modifications apportées n'ont pas vocation à offrir de nouvelles possibilités de construction sur les espaces agricoles. De plus, la commune des Noës-près-Troyes est presque entièrement urbanisée. Très peu d'espaces agricoles sont présents sur le territoire. Les modifications apportées sur la protection des corps de ferme ont un impact positif sur l'histoire agricole de la commune car elles permettent de conserver le bâti agricole et son histoire.

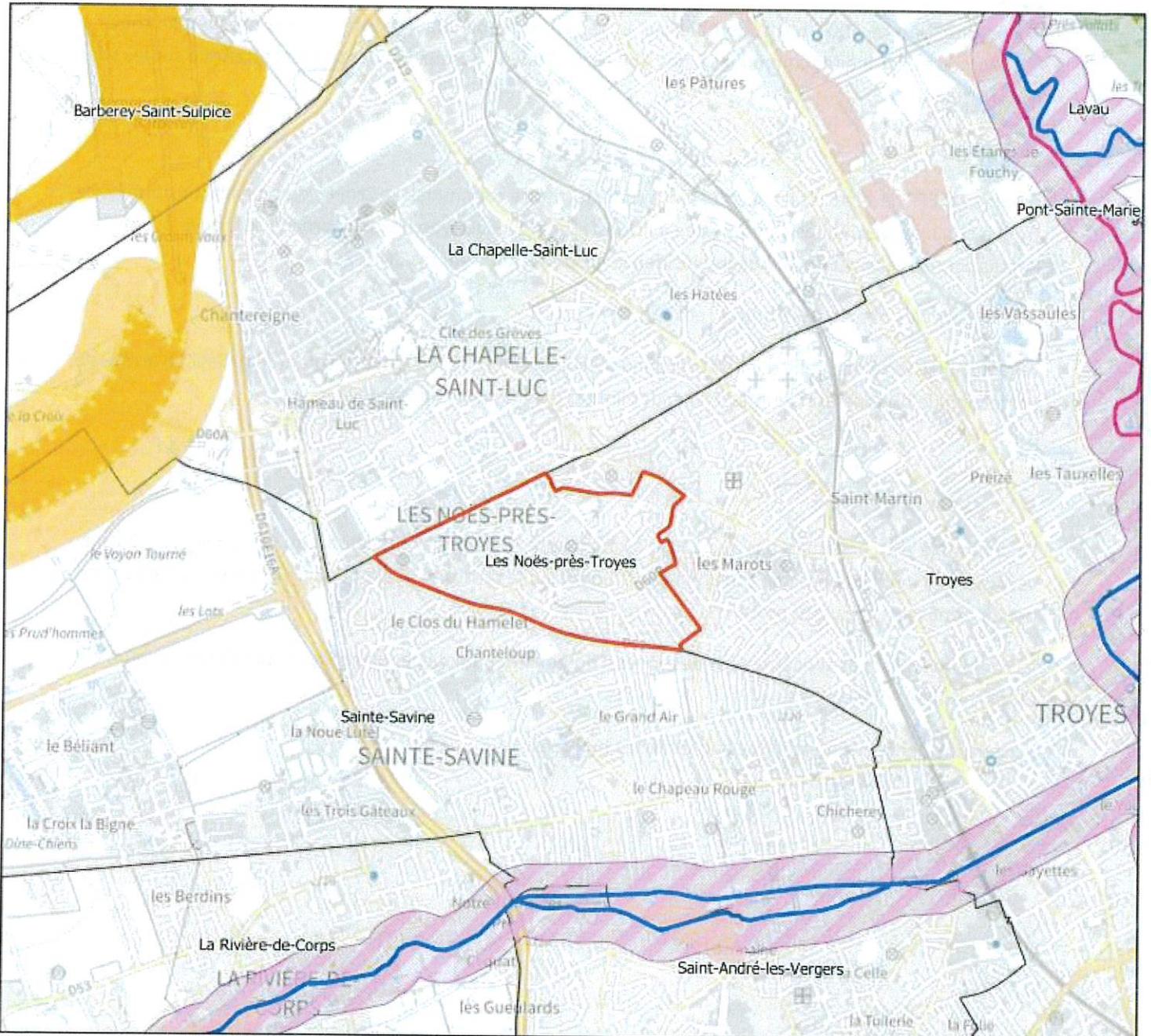
3.2 Espaces naturels

■ La trame verte et bleue

La commune des Noës-près-Troyes n'est pas concernée par les grands corridors écologiques et par des réservoirs de biodiversité identifiés au sein du Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE). Pour autant, le territoire comporte de nombreux cœurs d'îlots, fonds de jardins, espaces verts qui constituent la Trame Verte et Bleue intra-urbaine. Cette procédure permet d'identifier ces espaces et de les protéger. Les différentes règles ajoutées au règlement littéral permettent une meilleure protection de la nature en ville et favorise donc la Trame Verte et Bleue intra-urbaine.

La modification a donc un **impact positif sur les composantes de la Trame Verte et Bleue.**

SRCE - Trame Verte et Bleue



Source : IGN - SRCE Champagne-Ardenne - Auddicé urbanisme 2024

Réalisation : Auddicé urbanisme, janvier 2024

 Commune de Les Noës-près-Troyes

 Limites communales

Corridor écologique des milieux humides

 Corridor écologique des milieux humides avec objectif de restauration

Trame des milieux aquatiques

 Trame aquatique avec objectif de préservation

 Trame aquatique avec objectif de restauration

Corridor écologique des milieux ouverts

 Corridor écologique des milieux ouverts avec objectif de préservation

 Corridor écologique des milieux ouverts avec objectif de restauration

 Bordure de corridor

 Réservoir de biodiversité des milieux humides avec objectif de préservation

 Réservoir de biodiversité des milieux ouverts avec objectif de préservation

■ Les espaces protégés

> Site Natura 2000

Aucun site Natura 2000 n'est identifié sur le territoire communal. Le site le plus proche se trouve à 4,5 kilomètres des limites communales des Noës-près-Troyes. **Aucune incidence n'est attendue sur les sites Natura 2000.**

> ZNIEFF de type I et II

Aucune ZNIEFF de type I et II n'est présente sur le territoire communal. La ZNIEFF de type I la plus proche se trouve à 1.3 km des limites communales à l'Ouest. La ZNIEFF de type II la plus proche se trouve à 2 km des limites communales au Nord. **Aucune incidence n'est attendue sur les ZNIEFF.**

> Autres zones naturelles d'intérêt reconnu

Aucune autre zone naturelle d'intérêt reconnu n'est identifiée sur le territoire communal. Seul un arrêté de protection de biotope est identifié à 5 km des limites communales au Nord-Est.

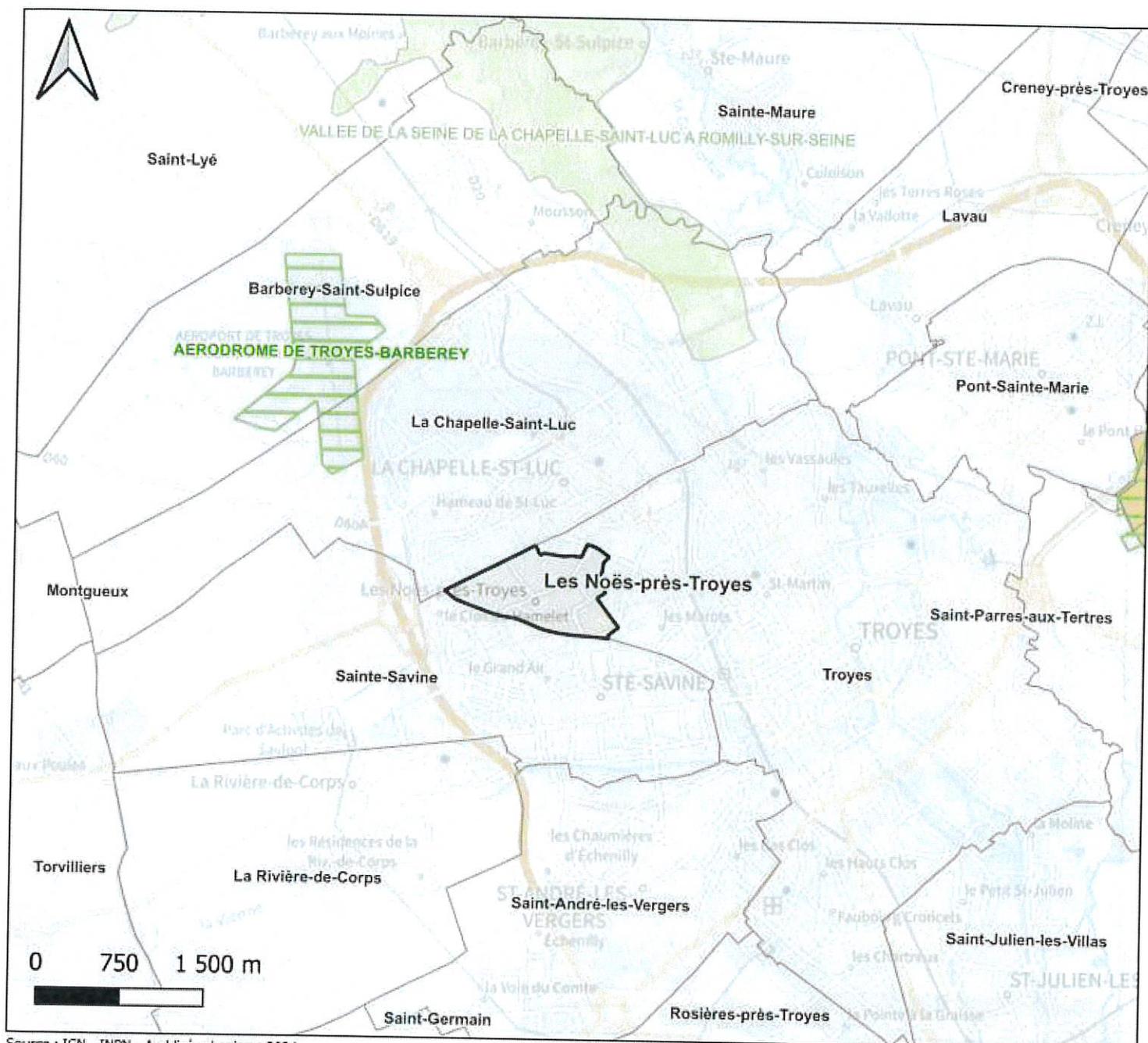
■ Les zones humides

La commune est concernée par des zones à dominante humide par modélisation. Ces zones ne sont pas vérifiées et n'induisent pas une zone humide effective sur le territoire. Étant presque entièrement urbanisée, peu de zones humides sont présentes sur le territoire.

La commune n'est pas concernée par des zones à dominante humide par diagnostic ni par des zones humides effectives dites « loi sur l'eau ».

Aucune incidence n'est attendue sur les zones humides.

Zones naturelles d'intérêt reconnu



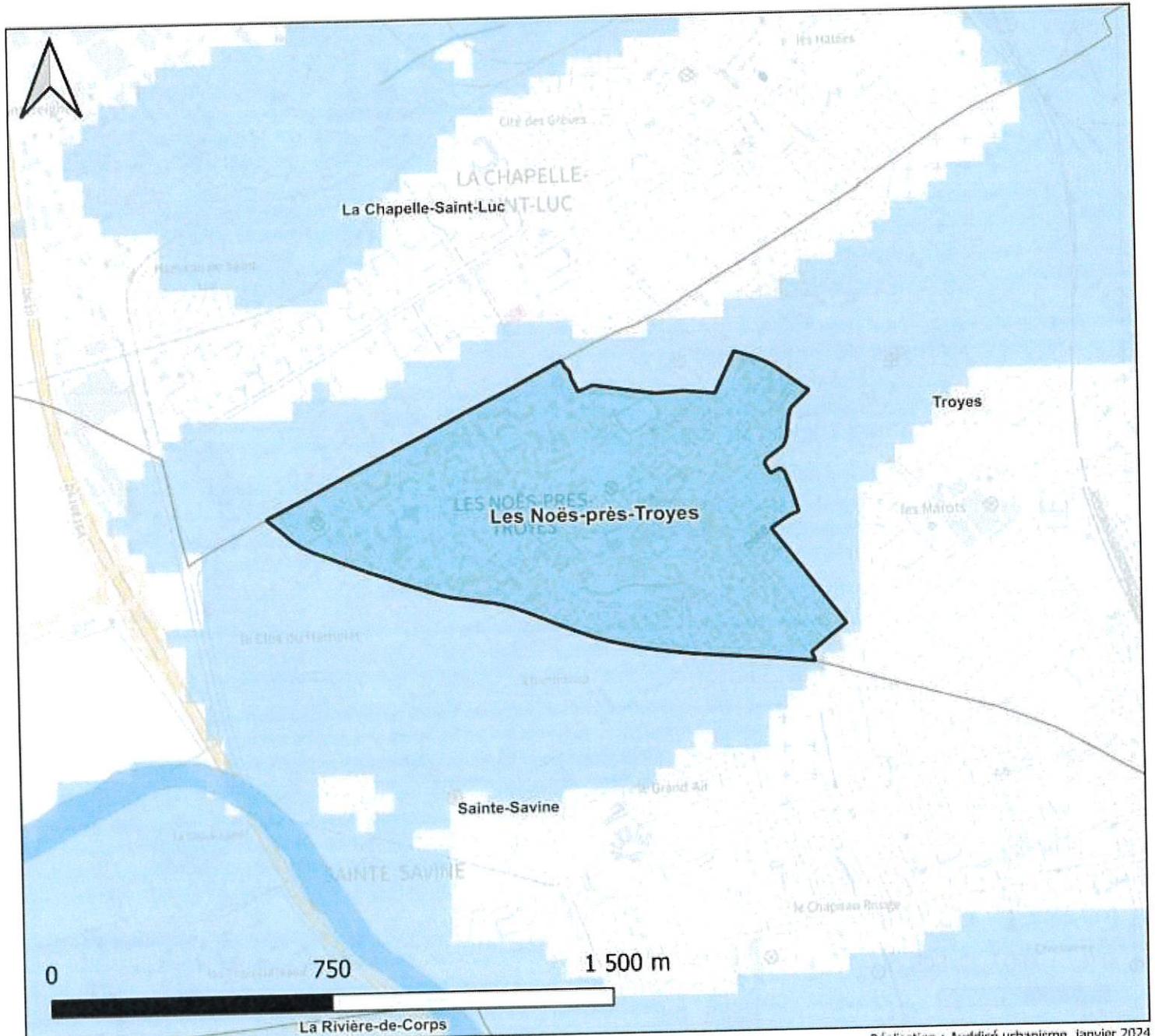
Source : IGN - INPN - Auddicé urbanisme 2024

Réalisation : Auddicé urbanisme, janvier 2024

Légende

-  Commune de Les Noës-près-Troyes
-  Limites communales
-  Zone Spéciale de Conservation
-  ZNIEFF de type I
-  ZNIEFF de type II
-  Arrêté de protection de biotope

Zones humides



Source : IGN - DREAL Grand-Est - Auddicé urbanisme 2024

Réalisation : Auddicé urbanisme, janvier 2024

Légende

-  Commune de Les Noës-près-Troyes
-  Limites communales
-  Zones humides "Loi sur l'eau"
-  Zones à dominante humide par diagnostic
-  Zones à dominante humide par modélisation

3.3 Les risques naturels et technologiques

■ Les risques identifiés par le DDRM de l'Aube

Le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) identifie plusieurs risques majeurs sur le territoire :

- Inondation par remontées de nappes
- Mouvements de terrain lié au retrait gonflement des sols argileux
- Rupture de barrage
- Industriel
- Transport de matières dangereuses

> Le risque d'inondation par remontée de nappes

La commune des Noës-près-Troyes n'est pas concernée par un PPRi et n'est pas réellement concernée par le risque d'inondation. Seules des possibilités **d'inondations par remontée de nappes phréatiques** sont identifiées sur le territoire.

Les nappes phréatiques sont également dites « libres », car aucune couche imperméable ne les sépare du sol. Elles sont alimentées par la pluie, dont une partie s'infiltré dans le sol et rejoint la nappe. Lorsque l'eau de pluie atteint le sol, une partie est évaporée. Une seconde partie s'infiltré et est reprise plus ou moins vite par l'évaporation et par les plantes, une troisième s'infiltré plus profondément dans la nappe. Après avoir traversé les terrains contenant à la fois de l'eau et de l'air – qui constituent la zone non saturée (en abrégé ZNS) – elle atteint la nappe où les vides de roche ne contiennent plus que de l'eau, et qui constitue la zone saturée. On dit que la pluie recharge la nappe.

C'est durant la période hivernale que la recharge survient, car :

- les précipitations sont les plus importantes,
- la température y est faible, ainsi que l'évaporation,
- la végétation est peu active et ne prélève pratiquement pas d'eau dans le sol.

À l'inverse durant l'été la recharge est faible ou nulle. Ainsi on observe que le niveau des nappes s'élève rapidement en automne et en hiver, jusqu'au milieu du printemps. Il décroît ensuite en été pour atteindre son minimum au début de l'automne. On appelle « battement de la nappe » la variation de son niveau au cours de l'année.

Chaque année en automne, avant la reprise des pluies, la nappe atteint ainsi son niveau le plus bas de l'année : cette période s'appelle l'étiage. Lorsque plusieurs années humides se succèdent, le niveau d'étiage peut devenir de plus en plus haut chaque année, traduisant le fait que la recharge naturelle annuelle de la nappe par les pluies est supérieure à la moyenne, et plus importante que sa vidange annuelle vers les exutoires naturels de la nappe que sont les cours d'eau et les sources.

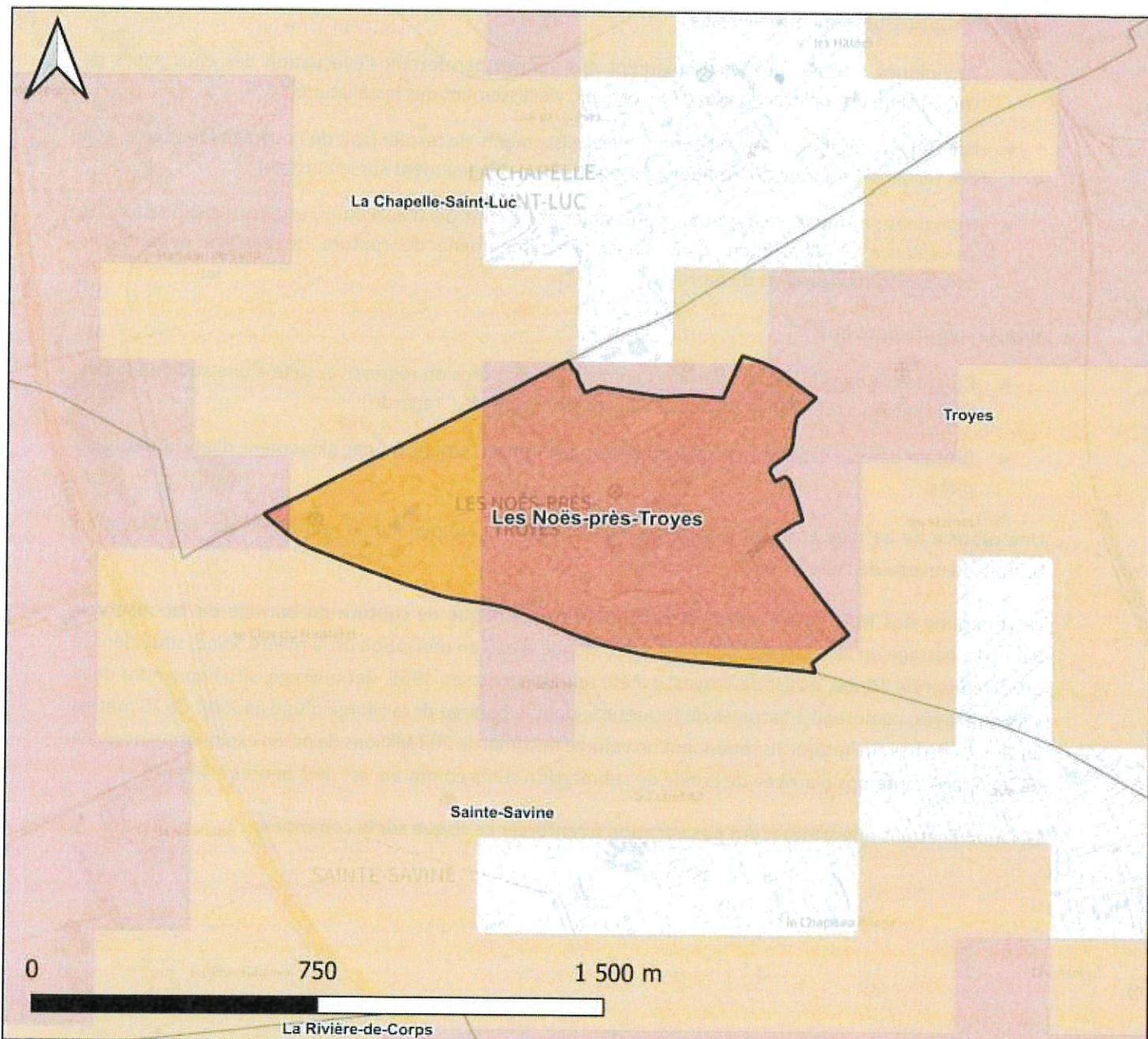
Si dans ce contexte, des éléments pluvieux exceptionnels surviennent, au niveau d'étiage inhabituellement élevé se superposent les conséquences d'une recharge exceptionnelle. Le niveau de la nappe peut alors atteindre la surface du sol. La zone non saturée est alors totalement envahie par l'eau lors de la montée du niveau de la nappe : c'est l'inondation par remontée de nappe.

On conçoit que plus la zone non saturée est mince, plus l'apparition d'un tel phénomène est probable.

On appelle zone « sensible aux remontées de nappes » un secteur dont les caractéristiques d'épaisseur de la Zone Non Saturée, et de l'amplitude du battement de la nappe superficielle, sont telles qu'elles peuvent déterminer une émergence de la nappe au niveau du sol, ou une inondation des sous-sols à quelques mètres sous la surface du sol. Pour le moment en raison de la très faible période de retour du phénomène, aucune fréquence n'a pu encore être déterminée, et donc aucun risque n'a pu être calculé.

La majeure partie du territoire est concernée par des zones potentiellement sujettes aux débordements de nappes. Seule la partie Ouest du territoire est moins impactée et se trouve dans des zones potentiellement sujettes aux inondations de cave. **Les modifications apportées n'augmentent pas la survenance de l'aléa et n'exposent pas plus la population aux phénomènes de remontées de nappes phréatiques. Ces mêmes modifications ont même un impact positif car elles réduisent l'emprise au sol des constructions et laissent plus de surface aux espaces de pleine terre et végétalisés. Ces milieux permettent une meilleure absorption de l'eau et limitent les phénomènes de ruissèlement.**

Aléa de remontée de nappes phréatiques



Source : IGN - Géorisques - Auddicé urbanisme 2024

Réalisation : Auddicé urbanisme, janvier 2024

Légende

- | | |
|--|--|
|  Commune de Les Noës-près-Troyes |  Aléa de remontée de nappes |
|  Limites communales |  Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe |
| |  Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave |
| |  Pas de débordement de nappe ni d'inondation de cave |

> Le risque de rupture de barrage

Le phénomène de rupture de barrage correspond à une destruction partielle ou totale d'un barrage. Les causes de rupture peuvent être diverses :

- Techniques : défaut de fonctionnement des vannes permettant l'évacuation des eaux, vices de conception, de construction ou de matériaux, vieillissement des installations ;
- Naturelles : séismes, crues exceptionnelles, glissements de terrain (soit de l'ouvrage lui-même, soit des terrains entourant la retenue et provoquant un déversement sur le barrage) ;
- Humaines : insuffisance des études préalables et du contrôle d'exécution, erreurs d'exploitation, de surveillance et d'entretien, malveillance. Le phénomène de rupture de barrage dépend des caractéristiques propres du barrage.

Ainsi, la rupture peut être :

- Progressive dans le cas des barrages en remblais, par érosion régressive, suite à une submersion de l'ouvrage ou à une fuite à travers celui-ci (phénomène de " renard ") ;
- Brutale dans le cas des barrages en béton, par renversement ou par glissement d'un ou plusieurs plots.

Une rupture de barrage entraîne la formation d'une onde de submersion se traduisant par une élévation brutale du niveau de l'eau à l'aval.

La commune des Noës-près-Troyes est concernée par le risque de rupture du barrage du lac-réservoir Seine. Le barrage du lac-réservoir Seine est une retenue d'eau en dérivation de la rivière Seine, situé dans le département de l'Aube, à l'Est de Troyes. Il a été mis en service en 1966. Cet ouvrage, situé en amont de la ville de Troyes, comprend 3 barrages de fermeture, dont le barrage de la Morge d'une hauteur de 25 mètres au-dessus du terrain naturel. Ils retiennent un volume maximal de 208 Millions de m³ en exploitation normale de l'ouvrage. Le temps d'arrivée de l'onde de submersion sur la commune est de 3 heures à 4 heures.

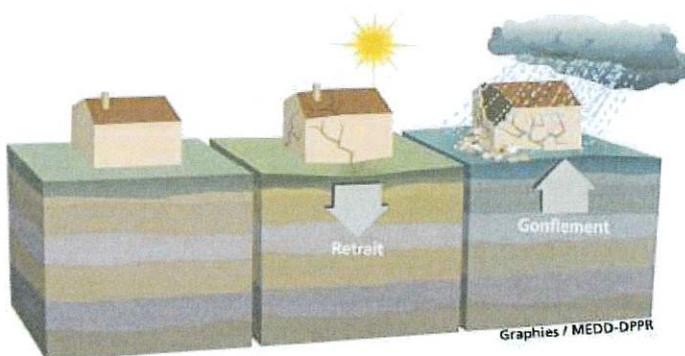
Les modifications apportées n'ont pas vocation à renforcer ce risque sur la commune.

> Le risque de mouvement de terrain

La commune n'est pas concernée par un mouvement de terrain ni par la présence d'une cavité souterraine. Elle est tout de même exposée au risque de mouvement de terrain par **l'aléa de retrait-gonflement des argiles**.

Les variations de la quantité d'eau dans certains terrains argileux produisent des gonflements (période humide) et des tassements (périodes sèches) et peuvent avoir des conséquences importantes sur les bâtiments à fondations superficielles.

En climat tempéré, les argiles sont souvent proches de leur état de saturation, si bien que leur potentiel de gonflement est relativement limité. En revanche, elles sont souvent éloignées de leur limite de retrait, ce qui explique que les mouvements les plus importants sont observés en période sèche. La tranche la plus superficielle de sol, sur 1 à 2 m de profondeur, est alors soumise à l'évaporation. Il en résulte un retrait des argiles, qui se manifeste verticalement par un tassement et horizontalement par l'ouverture de fissures, classiquement observées dans les fonds de mares qui s'assèchent. L'amplitude de ce tassement est d'autant plus importante que la couche de sol argileux concernée est épaisse et qu'elle est riche en minéraux gonflants. Par ailleurs, la présence de drains et surtout d'arbres (dont les racines pompent l'eau du sol jusqu'à 3 voire 5 m de profondeur) accentue l'ampleur du phénomène en augmentant l'épaisseur de sol asséché.



Par définition, l'aléa retrait-gonflement est la probabilité d'occurrence spatiale et temporelle des conditions nécessaires à la réalisation d'un tel phénomène. Parmi les facteurs de causalité, on distingue classiquement des facteurs de prédisposition (nature du sol, contexte hydrogéologique, géomorphologique, végétation, défauts de construction) et des facteurs de déclenchement (phénomènes climatiques) selon le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM).

Le terme d'aléa désigne la probabilité qu'un phénomène naturel d'une intensité donnée survienne sur un secteur géographique donné. Ainsi les sols argileux se rétractent en période de forte sécheresse et produisent des dégâts importants.

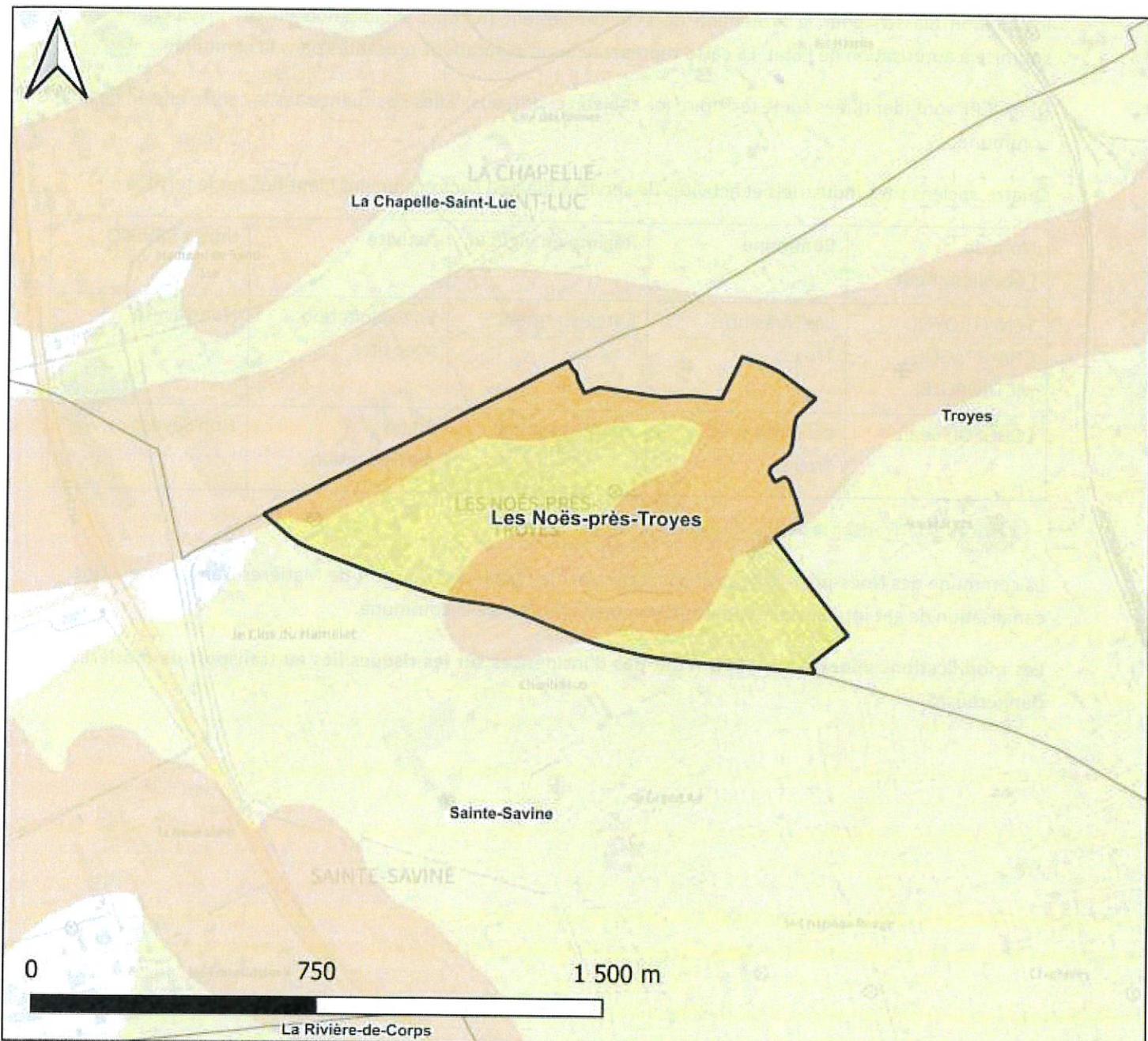
Classification du type d'aléa selon les données du BRGM

TYPE D'ALEA	RISQUE
Aléa fort	Probabilité de survenance d'un sinistre la plus élevée. Forte intensité du phénomène
Aléa moyen	Zone intermédiaire
Aléa faible	Sinistre possible en cas de sécheresse importante. Faible intensité du phénomène

La commune est concernée par un aléa faible à moyen. L'aléa moyen est concentré au centre et au Nord du territoire. Une petite partie à l'Ouest de la commune est touchée également.

Les modifications ne donnent pas de nouvelles possibilités de construire dans les zones d'aléa moyen. Les modifications apportées n'ont donc aucun impact.

Aléa de remontée de retrait-gonflement des argiles



Source : IGN - Géorisques - Auddicé urbanisme 2024

Réalisation : Auddicé urbanisme, Janvier 2024

Légende

- | | |
|--|--|
|  Commune de Les Noës-près-Troyes |  Aléa de retrait gonflement des sols argileux |
|  Limites communales |  Faible |
| |  Moyen |
| |  Fort |

> Le risque industriel

Les installations industrielles ayant des effets sur l'environnement sont réglementées sous l'appellation Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE). L'exploitation de ces installations est soumise à autorisation de l'Etat. La carte représente les implantations présentes dans la commune.

Deux ICPE sont identifiées sur le territoire (cf. tableau ci-dessous). Elles se situent dans le centre ancien de la commune.

Quatre anciens sites industriels et activités de services (Basias) sont également identifiés sur le territoire.

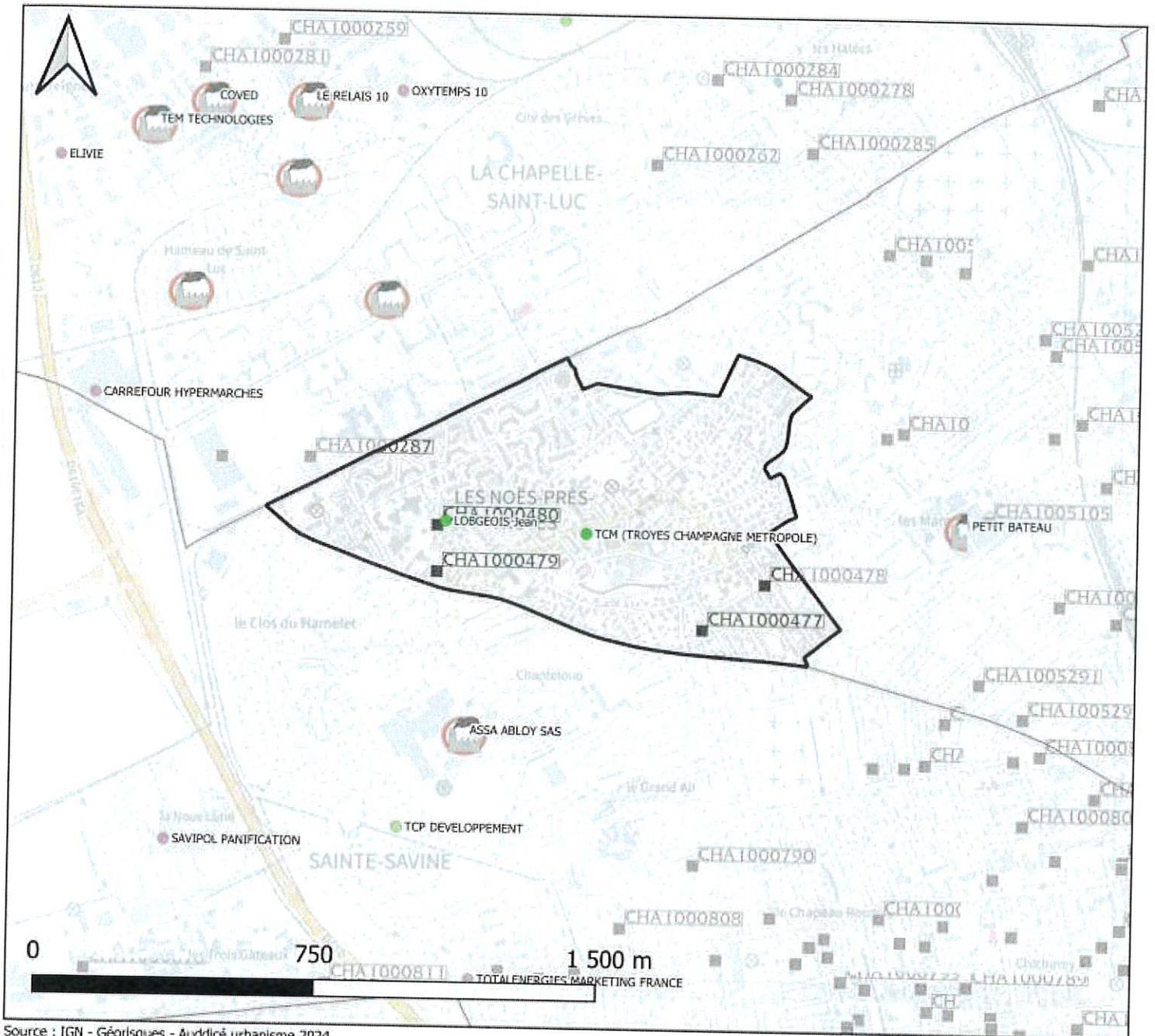
Nom de l'établissement	Commune	Régime en vigueur	Activité	Statut SEVESO
TCM (TROYES CHAMPAGNE METROPOLE)	Les Noës-près-Troyes	Enregistrement	En exploitation avec titre	Non Seveso
LOBGEOIS Jean	Les Noës-près-Troyes	Enregistrement	En fin d'exploitation	Non Seveso

> Le risque de Transport de Matières Dangereuses

La commune des Noës-près-Troyes est concernée par le risque de Transport de Matières Dangereuses. Une canalisation de gaz intersecte les limites communales Ouest de la commune.

Les modifications apportées au PLU n'ont pas d'incidences sur les risques liés au transport de matières dangereuses.

Risques industriels sur la commune



Source : IGN - Géorisques - Auddicé urbanisme 2024

Réalisation : Auddicé urbanisme, janvier 2024

Légende

-  Commune de Les Noës-près-Troyes
-  Limites communales

Installations Classées pour la protection de l'environnement

-  Non Seveso
-  Seveso seuil bas
-  Seveso seuil haut
-  Non renseigné

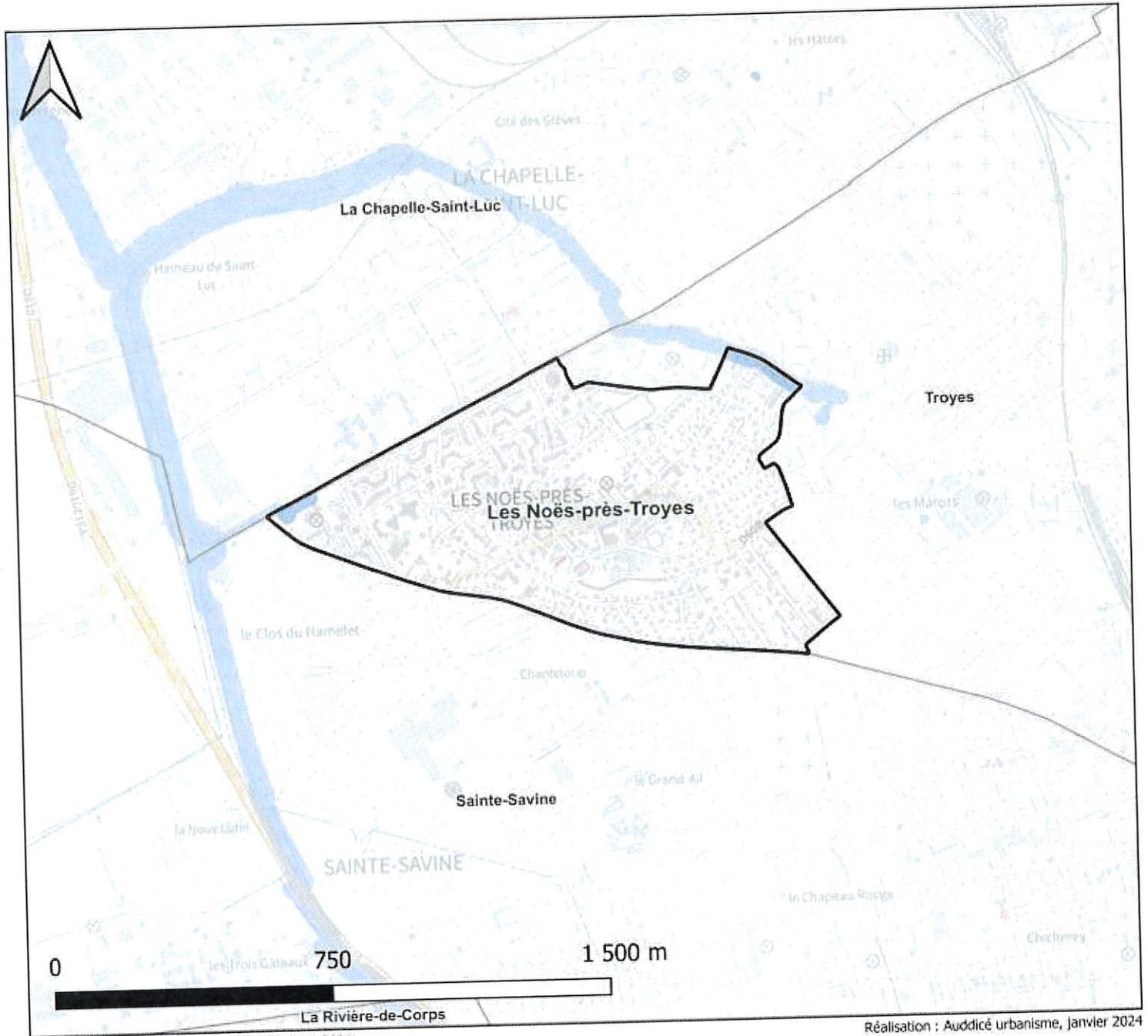
Anciens sites industriels et activités de service

-  Sites Basias (XY du centre du site)

Etablissements Pollueurs

-  Etablissements Pollueurs
-  Stations d'épuration
-  Elevage
-  Industries

Risque de transport de matières dangereuses : Canalisation de gaz



Source : IGN - Géorisques - Auddicé urbanisme 2024

Réalisation : Auddicé urbanisme, janvier 2024

Légende

-  Commune de Les Noës-près-Troyes
-  Limites communales

Canalisations de transport de matières dangereuses : Gaz naturel

-  Produits chimiques
-  Hydrocarbures
-  Gaz naturel

3.4 Paysage

Les modifications apportées dans les différentes pièces du PLU ont une incidence positive sur le paysage.

En effet, les modifications apportées dans le règlement graphique permettent d'identifier et de protéger les éléments architecturaux et paysagers du territoire au titre des articles L 151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme. Un travail d'identification précis a été réalisé.

L'identification cartographique est complétée par des dispositions écrites qui permettent de protéger la diversité architecturale dans les secteurs de patrimoine mais également de conserver des espaces paysagers de qualité comme les fonds de jardins, les cœurs d'îlot et les vergers.

D'autres modifications sont apportées dans le règlement littéral, pour mieux encadrer la volumétrie et la hauteur des nouvelles constructions. A travers ces nouvelles prescriptions, la commune souhaite conserver une harmonie architecturale et paysagère dans son tissu bâti.

Lors de cette procédure, un travail important a été réalisé sur l'intégration des dispositifs techniques au sein de la commune et plus particulièrement au sein du centre ancien.

Les modifications apportées dans les OAP ont également une incidence positive sur le paysage. En effet, ces modifications permettent d'encadrer la mutation des secteurs de corps de ferme en protégeant les éléments bâtis et non bâtis remarquables qui les composent. Ces éléments sont protégés et la mise en valeur de ces constructions est demandée à travers les OAP. La mise en place de cette OAP thématique permet de préserver l'histoire rurale du territoire. Les dispositions portent sur le maintien des formes architecturales, sur les éléments paysagers qui accompagnent les ensembles bâtis, sur le maintien de la cour centrale et de l'organisation spatiale typique des corps de ferme ainsi que sur le maintien de la qualité et l'unité des façades et toitures.

3.5 Déplacements et réseaux

La procédure de modification a une incidence positive sur les déplacements et les réseaux.

Les modifications apportées ne portent pas sur les différents réseaux (électricité, eau, assainissement, communication) et n'aura pas d'incidences sur ces réseaux. Cependant, elle impacte positivement le réseau des mobilités douces. En effet, les modifications apportées au règlement graphique et littéral permettent d'identifier des cheminements doux au titre de l'article L151-38 et d'ajouter des prescriptions supplémentaires par rapport à ces espaces identifiés. Ces voies sont donc protégées et restent piétonnes.

De plus, le tracé de la voie cyclable porté par la commune sera intégré dans le règlement graphique. Ce tracé sera légèrement modifié afin de prendre en compte les nouveaux aménagements cyclables qui se sont réalisés ces dernières années autour de la commune des Noës-près-Troyes. Ce projet permettra de relier les différentes entités urbaines de la commune mais également les communes limitrophes en raccordant les aménagements cyclables présents sur la commune aux aménagements à proximité.

CHAPITRE 4. Adaptations non substantielles du dossier avant son approbation

Conformément aux avis rendus par les personnes publiques associées et au bilan de l'enquête publique, quelques adaptations mineures du dossier ont été réalisées en vue de son approbation.

Des corrections ont été apportées sur le règlement graphique, sur le règlement littéral et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). La notice de présentation a été enrichie de justifications concernant les différentes modifications qui ont été réalisées dans les différentes pièces du PLU. Les corrections sont détaillées ci-après :

- Le chapitre 1 de la notice de présentation a été complétée par deux sous-chapitres « 1.3. Contexte législatif » et « 1.4. Le SCoT des Territoires de l'Aube ». Le chapitre 1.1 relatif aux objectifs de la modification du PLU a été complété par le dernier paragraphe. Ces modifications font suite aux recommandations du commissaire enquêteur dans son rapport d'enquête.
- La justification de l'OAP thématique « Corps de ferme champenois » par rapport à la vocation agricole de certaines exploitations encore en activité. Cette OAP porte simplement sur les caractéristiques architecturales des corps de ferme identifiés et non sur la vocation agricole de ces espaces. Ces justifications ont donc été ajoutées à la notice de présentation en apportant des compléments sur les principes d'aménagement de l'OAP.
- L'ajout de règles concernant l'activité commerciale sur le territoire. Afin d'être en cohérence avec les objectifs énoncés dans le SCoT des Territoires de l'Aube, l'article 1 du règlement littéral des zones urbaines a été modifié afin de faire apparaître l'interdiction des commerces au sens du SCoT en dehors des cas prévus à l'article 2. Les justifications associées à cette évolution sont également ajoutées à la présente notice de présentation afin de justifier de ce choix et de la mise en cohérence avec le SCoT des Territoires de l'Aube.
- L'ajout de dispositions particulières pour les éléments de patrimoine paysager à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme qui ont évolué afin de mettre en cohérence le règlement littéral et le règlement graphique. Les cœurs d'îlot, fonds de jardin, parcs, espaces verts et parcs collectifs étaient auparavant identifiés sous deux trames différentes. La distinction se faisait entre les espaces publics et privés. Cependant, les règles applicables à ces deux trames étaient similaires. Dans un souci de simplification, le règlement graphique a donc évolué afin de fusionner les deux trames « cœurs d'îlots, fonds de jardins, parcs... » et « espaces verts et parcs collectifs » sous une seule et unique trame de protection renommée « Élément paysager à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (cœur d'îlot, fond de jardin, parc, espace vert et parc collectif ...) ». Les règles associées à ces éléments s'appliquent aussi bien pour les espaces publics et privés et permettent une protection de ces éléments paysagers.
- L'ajout de dispositions dans le règlement afin de faire mention des éléments paysagers (jardins, vergers, potagers) inscrits dans l'OAP thématique « Préservation des corps de ferme champenois » dans les dispositions particulières pour les éléments de patrimoine paysager à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

- L'ajout d'une disposition dans l'OAP thématique « Préservation des corps de ferme champenois » afin de faire un renvoi aux dispositions liées aux éléments paysagers à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.
- La correction d'une erreur dans le règlement littéral concernant l'article 2.1 faisant référence à l'annexe intitulée "Code de l'urbanisme". Cette notion est supprimée.
- Dans le règlement des zones UA, UB, UC et UD (article 11), la rectification d'une erreur de rédaction et la suppression d'une irrégularité concernant l'installation des panneaux photovoltaïques et des ouvrages techniques. La notion de « non visible depuis le domaine public » a été remplacée par la notion de « non atteinte au caractère urbain environnant ».