

# PLAN LOCAL D'URBANISME

PUBLICATION : 12/09/78  
APPROBATION : 24/12/80  
MODIFICATION 1 : 15/10/83  
MODIFICATION 2 : 26/04/84  
REVISION 1 : 16/12/93  
REVISION 2 : 09/12/13

# LES NOËS-PRES-TROYES

## REVISION N°2

### DOCUMENT 0

## Rapport de Présentation

AGENCE D'URBANISME DE DEVELOPPEMENT ET D'AMENAGEMENT DE LA REGION TROYENNE

A  
U  
D  
A  
R  
T



## SOMMAIRE

<b>PREAMBULE</b> .....	<b>4</b>
<b>OBJECTIFS DE LA REVISION</b> .....	<b>5</b>
<b>SITUATION ADMINISTRATIVE ET INTERCOMMUNALITE</b> .....	<b>6</b>
<b>I DIAGNOSTIC</b>	<b>7</b>
<b>CHAPITRE I - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT</b>	<b>7</b>
<b>LES RESSOURCES</b>	<b>7</b>
TOPOGRAPHIE .....	7
GEOLOGIE ET PEDOLOGIE .....	8
HYDROGRAPHIE ET HYDROLOGIE .....	8
LES MILIEUX NATURELS .....	9
ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS .....	10
<b>LA SANTE PUBLIQUE</b>	<b>11</b>
L'EAU .....	11
L'AIR .....	11
LES NUISANCES .....	13
LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES .....	14
LES RESEAUX .....	14
LE TRAITEMENT DES DECHETS .....	15
<b>LE PATRIMOINE</b>	<b>16</b>
HISTOIRE .....	16
LES EDIFICES ET LE PETIT PATRIMOINE .....	16
<b>LA COMPOSITION URBAINE</b>	<b>17</b>
LE DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION, LES SITES D'IMPLANTATION DU BATI ET LA TRAME VIAIRE .....	17
LE TISSU URBAIN ET L'ARCHITECTURE DU BATI .....	21
<b>LE PAYSAGE</b>	<b>26</b>
AMBIANCES ET DECOUVERTES VISUELLES DANS LA VILLE .....	26
LES ENTrees DE VILLE .....	27
SYNTHESE .....	27
<b>CHAPITRE II - LES DONNES DEMOGRAPHIQUES ET SOCIO-ECONOMIQUES, LES EQUIPEMENTS ET LES SERVICES, LES INFRASTRUCTURES ET LES DEPLACEMENTS</b>	<b>28</b>
<b>LA DEMOGRAPHIE</b>	<b>28</b>
L'EVOLUTION DE LA POPULATION .....	28
LES FACTEURS D'EVOLUTION DE LA POPULATION .....	29
LA STRUCTURE PAR AGE .....	29
LA COMPOSITION DES MENAGES .....	30
LE NIVEAU D'ETUDES .....	30
<b>LE LOGEMENT</b>	<b>31</b>
COMPOSITION DU PARC DE LOGEMENT .....	31
TYPLOGIE DES RESIDENCES PRINCIPALES .....	31
STATUT D'OCCUPATION DES RESIDENCES PRINCIPALES .....	31
TAILLE DES RESIDENCES PRINCIPALES .....	32
NIVEAU DE CONFORT DES RESIDENCES PRINCIPALES .....	32
AGE DU PARC DE LOGEMENT .....	32
EVOLUTION DE LA CONSTRUCTION NEUVE .....	33
LE BESOIN EN LOGEMENTS .....	33
<b>L'ECONOMIE LOCALE</b>	<b>35</b>
L'EMPLOI .....	35
LE TISSU ECONOMIQUE .....	35

<b>LES EQUIPEMENTS ET SERVICES D'INTERET GENERAL</b>	<b>37</b>
LES EQUIPEMENTS GENERAUX _____	37
EQUIPEMENTS SCOLAIRES _____	37
EQUIPEMENTS SPORTIFS ET DE LOISIRS _____	37
EQUIPEMENTS SOCIO-CULTURELS _____	38
SERVICES SOCIAUX ET EQUIPEMENTS DE SANTE _____	38
VIE COMMUNALE ET ASSOCIATIVE _____	39
<b>LES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT</b>	<b>39</b>
<b>LES DEPLACEMENTS</b>	<b>41</b>
LES TRANSPORTS EN COMMUN _____	41
LES CIRCULATIONS DOUCES _____	41
LES CIRCULATIONS AGRICOLES _____	42
LE STATIONNEMENT _____	42
<b>CHAPITRE III - SYNTHESE DU DIAGNOSTIC</b>	<b>44</b>
<b>ENVIRONNEMENT SOCIAL ET URBAIN</b>	<b>44</b>
<b>ENVIRONNEMENT ECONOMIQUE</b>	<b>47</b>
<b>ENVIRONNEMENT NATUREL ET TERRITORIAL</b>	<b>47</b>
<b>CHAPITRE IV - LES ENJEUX DEGAGES PAR LE DIAGNOSTIC</b>	<b>48</b>
<b>II JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU P.L.U.</b>	<b>50</b>
<b>CHAPITRE I EXPLICATION DES CHOIX DU P.A.D.D.</b>	<b>50</b>
<b>CHAPITRE II TRADUCTION REGLEMENTAIRE DES CHOIX DU P.A.D.D.</b>	<b>54</b>
<b>CHAPITRE III JUSTIFICATIONS DU REGLEMENT</b>	<b>56</b>
<b>ZONES URBAINES</b>	<b>56</b>
LA ZONE UA _____	56
LA ZONE UB _____	57
LA ZONE UC _____	58
LA ZONE UD _____	62
LA ZONE UL _____	63
<b>ZONES NATURELLES</b>	<b>64</b>
LA ZONE NL _____	64
<b>TABLEAU DES SURFACES</b>	<b>65</b>
<b>CHAPITRE IV JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT</b>	<b>66</b>
<b>LE SECTEUR DIT « EST DE LA RUE MILLARD » (ZONE UC)</b>	<b>66</b>
<b>LE SECTEUR DIT « SUD DE LA RUE D'ALSACE-LORRAINE » (ZONE UC)</b>	<b>67</b>
<b>CHAPITRE V LES AUTRES DISPOSITIONS DU P.L.U.</b>	<b>69</b>
<b>LES EMPLACEMENTS RESERVES</b>	<b>69</b>
<b>LES SERVITUDES</b>	<b>69</b>
<b>LES ANNEXES SANITAIRES</b>	<b>69</b>
<b>PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE</b>	<b>69</b>
<b>LA LUTTE CONTRE L'INCENDIE</b>	<b>71</b>
<b>IIII LES INCIDENCES DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT</b>	<b>72</b>

<b>PRISE EN COMPTE DES NORMES SUPRA-COMMUNALES</b>	<b>72</b>
PRINCIPES FONDAMENTAUX DES DOCUMENTS D'URBANISME	72
<b>INCIDENCES DU P.L.U. ET MESURES D'ATTENUATION</b>	<b>72</b>
<b>LES ACTIONS A ENTREPRENDRE</b>	<b>74</b>
<b>LES INDICATEURS D'EVALUATION DES RESULTATS</b>	<b>74</b>
<b><i>ANNEXE COURRIER DU S.D.I.S. RELATIF A LA LUTTE CONTRE L'INCENDIE</i></b> .....	<b>76</b>
<b><i>ANNEXE EMPLACEMENTS RESERVES</i></b> .....	<b>78</b>
<b><i>ANNEXE RUPTURE DU BARRAGE SEINE</i></b> .....	<b>79</b>

## PREAMBULE

Le présent rapport de présentation tel qu'il est prévu et défini à l'article R.123-2 du Code de l'Urbanisme poursuit quatre objectifs principaux :

- Il **expose le diagnostic** établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précise les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'agriculture, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services ;
- Il **analyse l'état initial de l'environnement** ;
- Il **explique les choix retenus** pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du "a" de l'article L.123-2. En cas de modification ou de révision, le rapport de présentation est complété par l'exposé des changements apportés ;
- Il **évalue les incidences** des orientations du plan **sur l'environnement** et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Son existence et sa lecture doivent permettre aux administrés de comprendre les principes d'organisation et les principales raisons sur lesquelles repose le plan proposé, évitant ainsi d'ignorer dans l'avenir, lors de modifications du P.L.U., les bases et données sur lesquelles est établi le document actuel.

Ce document comporte trois sections :

SECTION 1- DIAGNOSTIC.

SECTION 2- JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU P.L.U.

SECTION 3- LES INCIDENCES DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT.

## OBJECTIFS DE LA REVISION

Le Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) est un document d'urbanisme qui peut être remanié afin de prendre en compte d'une part, l'évolution des situations et d'autre part, les évolutions législatives. En effet, plusieurs lois parues dans les années 1990 doivent être prises en compte dans les Plans d'Occupation des Sols : la loi sur l'eau (1992), la loi Paysage (1993), la loi Barnier relative au renforcement de la protection de l'environnement (1995).

Surtout, il s'agit par le biais de cette révision d'adapter le document aux dispositions nouvelles introduites par la **loi Solidarité et Renouvellement Urbains** du 13 décembre 2000 modifiée par la **loi Urbanisme et Habitat** du 2 juillet 2003, c'est-à-dire transformer le Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) en **Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)**. Il s'agit en outre d'adapter le document aux dispositions nouvelles introduites par la **loi portant engagement national pour l'environnement (ENE), dite loi Grenelle 2, du 12 juillet 2010**.

Le P.O.S. des NOES-PRES-TROYES a été approuvé le 24/12/80. Modifié deux fois, il a ensuite été révisé le 16 décembre 1993.

Il convient aujourd'hui de faire évoluer ce document afin de l'actualiser en fonction des nouvelles orientations d'aménagement de la commune.

Par délibération du 26 mars 2012, la commune a prescrit la révision n°2 de son P.O.S./P.L.U.

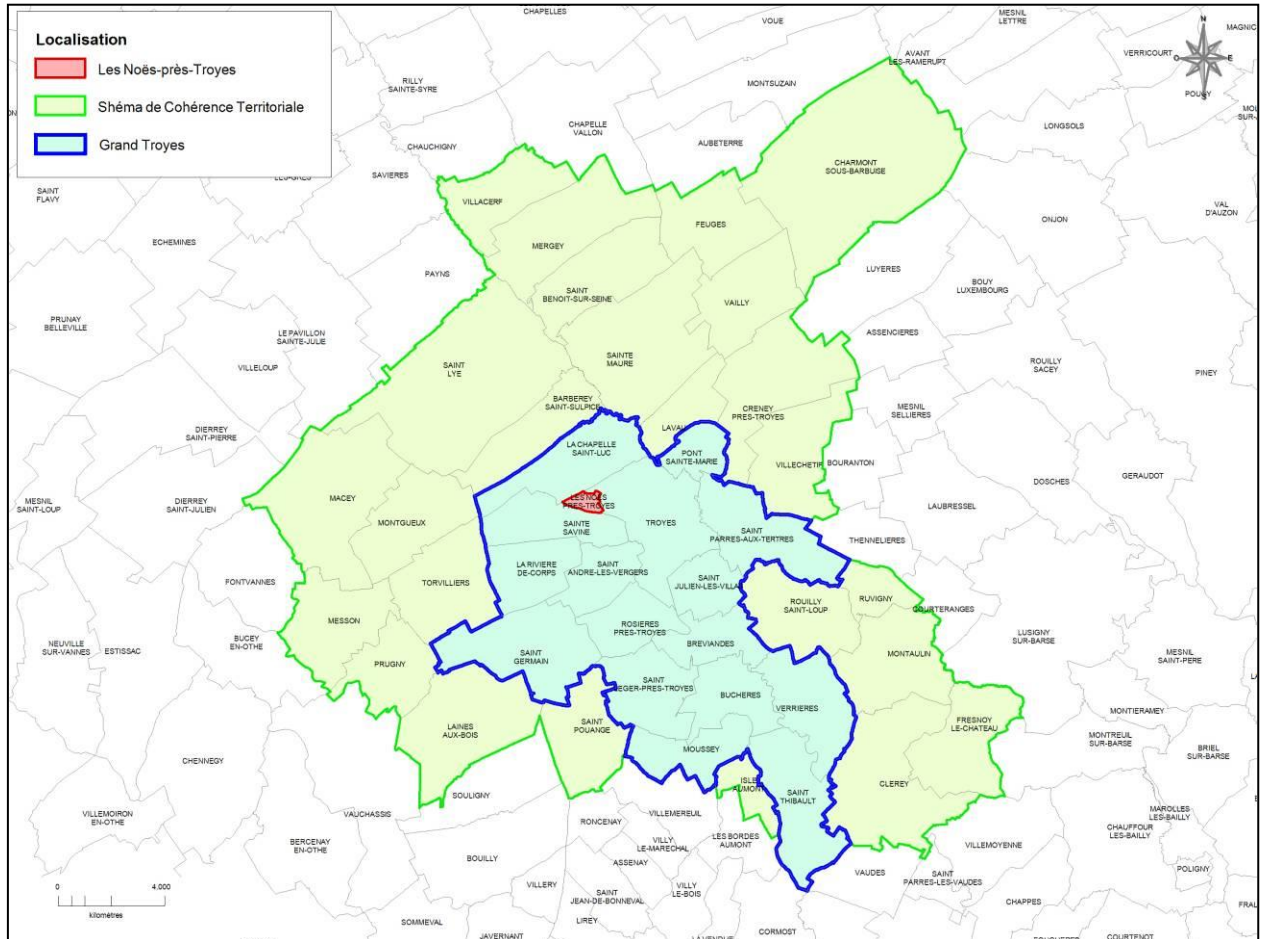
Au travers de la révision engagée, le Conseil Municipal entend :

- Maîtriser et assurer un développement harmonieux et durable de la commune
- Préserver la centralité
- Préserver l'identité des quartiers
- Assurer une bonne intégration des nouveaux espaces urbanisés dans l'ensemble du tissu urbain existant
- Maintenir une offre de logement équilibrée et diversifiée
- Favoriser le maintien de l'activité économique
- Améliorer les circulations et prévoir éventuellement de nouvelles voies afin d'assurer la fluidité de la circulation
- Favoriser le développement des circulations douces
- Préserver le patrimoine bâti et naturel ainsi que les paysages
- Promouvoir un environnement et un cadre de vie de qualité
- Prendre en compte les risques éventuels

## SITUATION ADMINISTRATIVE ET INTERCOMMUNALITE

La commune des Noës-près-Troyes fait partie de la communauté d'agglomération du Grand Troyes et dépend administrativement du canton de La Chapelle Saint-Luc et de l'arrondissement de Troyes.

Commune à caractère urbain, les Noës-près-Troyes fait également partie de l'aire du Schéma de Cohérence Territoriale (S.C.O.T.) de la région troyenne.



La superficie de la commune est de 70 hectares. Elle comptait 3168 habitants en 2008.

Les Noës-près-Troyes est riveraine des communes de Troyes, Sainte-Savine et La Chapelle Saint-Luc.

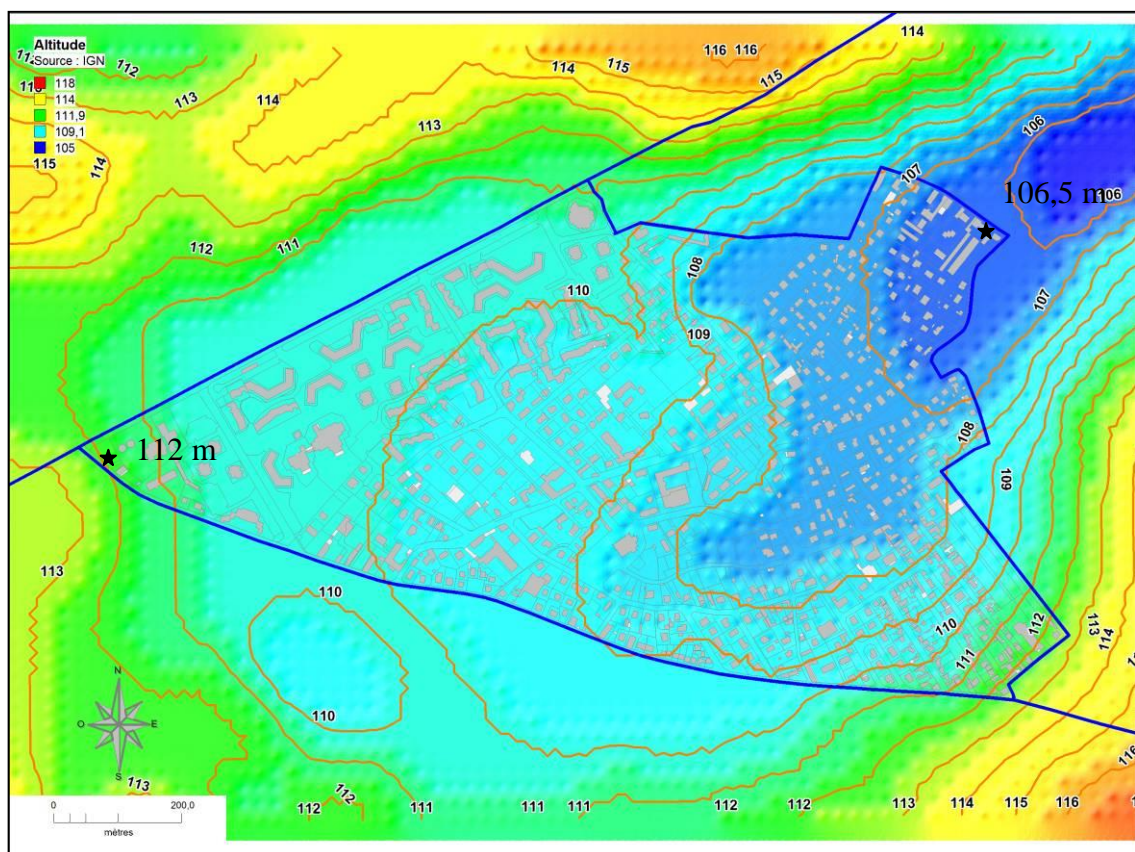
# I DIAGNOSTIC

## CHAPITRE I - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

### LES RESSOURCES

#### TOPOGRAPHIE

Les Noës-près-Troyes est une commune qui présente un relief quasiment plat descendant en pente douce de l'ouest vers l'est. Le point culminant est à 112 mètres et le point le plus bas est à 106,5 mètres.





## **GEOLOGIE ET PEDOLOGIE**

### **Géologie**

Le sous-sol du territoire est composé à l'ouest du finage par une formation crayeuse : craie du Cénomaniens (c4).

A l'est du finage se trouvent des dépôts meubles (A) constitués par un limon argileux avec des fragments calcaires.



Source: carte géologique de la France (3e édition)

### **Pédologie<sup>1</sup>**

Sur les dépôts meubles (A) et sur la formation crayeuse (C4) se développent généralement des rendzines ou des sols bruns calcaires, dont le potentiel agronomique est élevé.

## **HYDROGRAPHIE ET HYDROLOGIE**

La commune des Noës-près-Troyes comprend deux rus totalement busés : le ru Bécon et le ru Saint-Père.

La commune ne comprend aucune zone inondable.

<sup>1</sup> Pédologie : étude des sols.

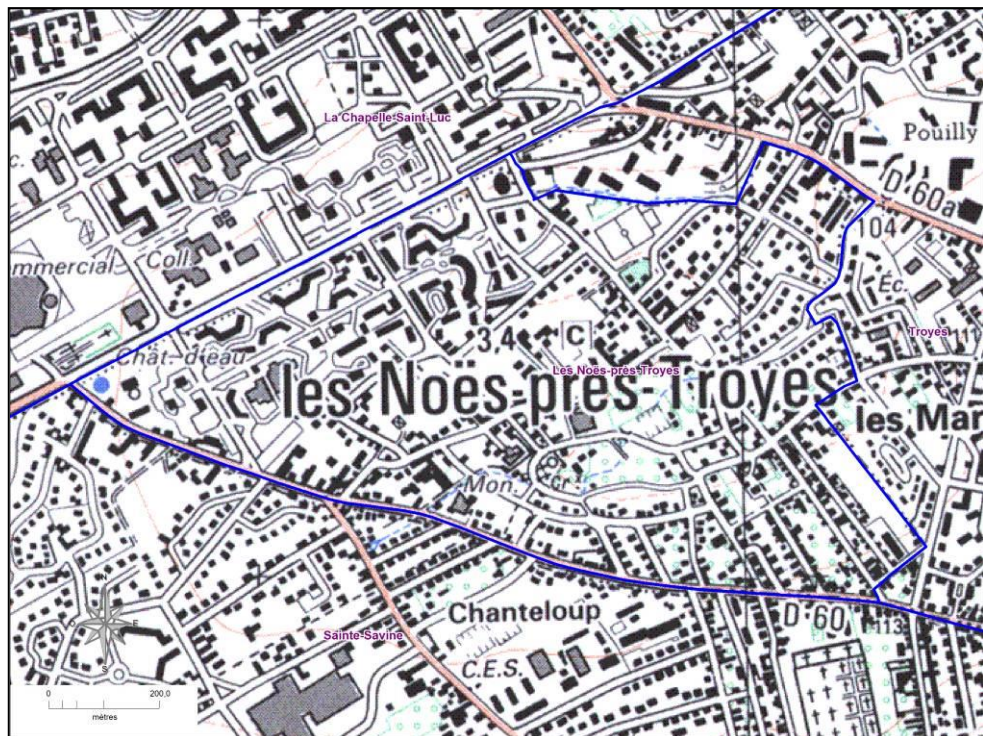
Commune des Noës



## LES MILIEUX NATURELS

### Les milieux en présence

Un seul milieu en présence : La zone urbanisée.



## La zone urbanisée

La végétalisation est assez présente au sein des espaces urbanisés, avec la présence notamment :

- du square d'Urmitz
- d'arbres et d'arbustes (petits jardins privés, plantations sur l'espace public),...
- de haies végétales en clôtures
- de pelouses
- d'un mail planté dans le quartier Montvilliers.



## ***ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS***

Le rapport de présentation du P.L.U. doit présenter une analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers ; l'objectif étant de fixer des objectifs de limitation de cette consommation.

A ce jour, les seules données disponibles à l'échelle de la commune sont les données MAJIC (mise à jour de l'information cadastrale) depuis l'année 2007. Les données Corin Land Cover ne sont pas exploitables à l'échelle communale.

Ces données MAJIC proviennent de la Direction Générale des Impôts (DGI), une fois par an. Ces données sont toutefois récentes et ne révèlent pas de grands changements sur la commune des Noës-près-Troyes. Elles indiquent :

- une stabilité des terres (environ 2 hectares),
- une légère diminution des vergers de 1,7 à 1,3 hectares

Ces données permettent d'avoir un état « 0 » de la connaissance et permettront de pouvoir procéder à l'avenir à un suivi de la consommation de l'espace.

Le Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement Durable et de la Mer proposera prochainement aux collectivités territoriales, maîtres d'ouvrages des SCoT et PLU, des méthodes leur permettant de mesurer et suivre l'extension des surfaces urbanisées. Cette demande récente inscrite dans le code de l'urbanisme nécessite en effet la mise en place d'outils et de méthodes partagées.

## **BESOINS REPERTORIES EN MATIERE DE SURFACES AGRICOLES ET DE DEVELOPPEMENT FORESTIER**

Aucuns besoins répertoriés en la matière.

## **LA SANTE PUBLIQUE**

### **L'EAU**

La qualité de l'eau distribuée et consommée sur la commune est conforme aux normes en vigueur. Aucun problème de pollution n'est recensé.

La Délégation Départementale de l'Aube de l'Agence Régionale de Santé (ex Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales) réalise plus de 1800 contrôles de la qualité des eaux d'alimentation chaque année dans les 433 communes du département, ainsi que plus de 220 prélèvements sur les lieux de captage. Ces résultats sont consultables en mairie de chaque commune.

### **L'AIR**

#### ***Climatologie***

A l'échelon local, les données météorologiques disponibles proviennent de la station METEOFRACTANCE de Troyes-Barbercy. Ces données correspondent de manière générale au climat de la région troyenne, océanique, avec des influences continentales.

Les vents dominants sont des vents d'ouest et de sud-ouest.

Les températures sont douces, avec des moyennes annuelles qui varient entre 9°C et 10,5°C (la moyenne des températures les plus basses est de 2,5°C, la moyenne des températures les plus élevées est de 18,8°C).

Les précipitations s'élèvent à 650 mm d'eau par an, et se répartissent sur environ 150 jours. Ce sont les plus faibles du département.

Toutefois, à l'échelle mondiale, le GIEC (Groupe d'experts Intergouvernemental sur l'évolution des climats) établit les faits avérés suivants :

- La température moyenne globale a augmentée d'environ 0,6° à la surface de la Terre,
- Les concentrations en CO<sub>2</sub> dans l'atmosphère ont atteint des niveaux jamais enregistrés.

Les pays industrialisés ont signé et ratifié le protocole de Kyoto qui fixe un objectif international de réduction des émissions des gaz à effet de serre (GES). Pour 2008-2012, il convient de réduire les

émissions de gaz à effet de serre de 5,5 % par rapport à leur niveau de 1990. Pour l'Europe, cet objectif se traduit par une baisse de 8%.

Le gouvernement français a lancé en juillet 2004 le Plan Climat 2004-2012, qui définit les actions nationales de réduction des gaz à effets de serre. Il décline des mesures dans tous les secteurs de l'économie et de la vie quotidienne et au travers des Plans climats Territoriaux, et incite les collectivités à s'engager dans une telle démarche.

La recommandation n° 23 est la suivante : « viser, de la part des collectivités locales, (...) l'élaboration d'une véritable stratégie locale exprimée dans des Plans Climat Territoriaux se traduisant par :

- L'intégration des dimensions énergétique et climatique dans les documents et politiques d'urbanisme de planification (SCOT, PLU, PLH,...) ainsi que dans les documents et politiques d'urbanisme opérationnels (zones d'activités, opérations de renouvellement urbain) ;
- La maîtrise de l'étalement urbain pour réduire les consommations d'énergie ».

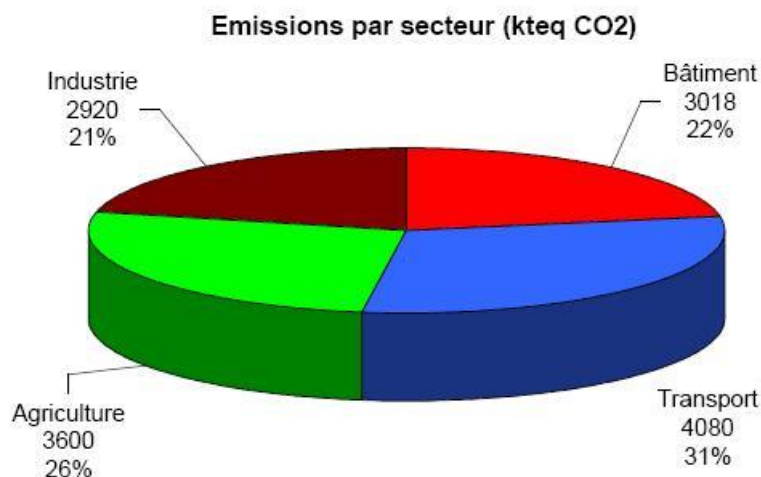
### **Qualité de l'air**

La loi sur l'air du 30 décembre 1996 reconnaît à chacun le droit de respirer un air de qualité et d'être informé sur la qualité de l'air et de ses effets sur la santé et sur l'environnement.

Pour ce faire, en juin 1998 a été créée l'Association Régionale pour la Surveillance de la Qualité de l'Air en Champagne-Ardenne, devenue en 2000 ATMO Champagne-Ardenne. Un Plan Régional pour la Qualité de l'Air (P.R.Q.A.) a été approuvé en mai 2002. Ses orientations sont destinées à maintenir et à améliorer la qualité de l'air dans la région.

Les inventaires de l'émission des polluants utilisés par ATMO Champagne-Ardenne sont issus de l'étroite collaboration entre 6 AASQA (association agréée de surveillance de la qualité de l'air) centrées autour du Bassin parisien. Ils ont conduit à la création de plateformes de cartographies et de prévisions ESMEALDA. Dans chaque maille de 1km<sup>2</sup> ont été recherchés et quantifiés toutes les sources d'activités susceptibles d'émettre des substances polluantes dans l'air, qu'il s'agisse de sources fixes ou mobiles.

En Champagne-Ardenne, les émissions de CO<sub>2</sub> se répartissent à part égale entre 4 sources : résidentiel, déplacements, industrie et agriculture. Les émissions de l'agriculture sont liées à la fabrication des intrants (pesticides, engrais...) et aux émissions d'élevage (bovins principalement).



Il est à noter qu'ATMO Champagne-Ardenne peut extraire de façon plus fine pour chaque secteur la contribution des différentes sources spécifiques.

Dans le département de l'Aube sont présentes deux installations nucléaires (la centrale de Nogent-sur-Seine, le centre de stockage de déchets radioactifs de Soulaines-d'Huy). Concernant ces installations, des prélèvements sont réalisés en permanence afin de contrôler la qualité de l'air.

Dans la région troyenne, trois stations permettent de mesurer la qualité de l'air. Celle-ci est estimée globalement bonne. Plus de 80% des jours avaient un bon indice en 2004 et 2005. Durant le dernier trimestre 2006, la qualité de l'air a été aussi globalement bonne, en raison d'une météorologie favorable à une bonne dispersion des polluants (pluies, vents modéré). Des pics d'ozone ponctuels apparaissent généralement à partir du printemps jusqu'en septembre, sans toutefois dépasser les seuils d'information et de recommandation. Les valeurs élevées, relevées dès les premiers beaux jours, sont fortement liées aux activités humaines (transports et industries). Une montée d'ozone en ville se traduit par des teneurs encore plus élevées en périphérie et en zone rurale, générée par ces polluants urbains en migration.

## **LES NUISANCES**

### ***Les nuisances sonores***

Outre les nuisances sonores liées aux infrastructures de transport terrestre classées bruyantes par arrêté préfectoral du 20 février 2012 (rue Lamartine, rue Sarraill, rue des Marots), l'aérodrome de Barberey est également une source de nuisances ponctuelles liées au trafic aérien d'opportunité (liaisons commerciales et touristiques).

### ***Les nuisances olfactives***

Aucune nuisance olfactive particulière n'est recensée sur la commune.

## **LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES**

### **Les risques naturels**

#### Les risques naturels : les risques de mouvements de terrain liés à des retraits-gonflements des argiles

Le territoire communal est concerné par le risque « retrait-gonflement des argiles », lequel est répertorié sur le site du BRGM (bureau de recherches géologiques et minières) comme un aléa faible. Le site internet [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr) permet de consulter non seulement cette cartographie mais également des explications du phénomène et des recommandations par rapport aux constructions.

### **Les risques technologiques**

La commune comporte un bâtiment susceptible de comporter certains risques technologiques : la chaufferie-cogénération SEM ENERGIE située rue du général Sarrail. Il s'agit d'une installation classée soumise à autorisation. Les rayons de dangers induits pas cette installation restent confinés à l'intérieur du périmètre de l'installation.

Le territoire de la commune des-Noës-près-Troyes se situe en outre à proximité du barrage réservoir Seine, d'une capacité de stockage de 217 millions de mètres cubes. Cet ouvrage est un ouvrage poids constitué par des digues en remblais, établi en dérivation des cours d'eau. En cas de rupture de la digue de cet ouvrage, l'onde de submersion atteindrait la commune des-Noës-près-Troyes entre 1 et 6 heures après détection (voir annexe « rupture du barrage » à la fin du rapport de présentation).

## **LES RESEAUX**

### **Eau potable**

L'alimentation en eau potable de la commune est gérée par la C.C.I.T.A. en ce qui concerne les captages d'eau, et par la société Véolia en ce qui concerne les réseaux.

#### Les ressources :

L'eau est d'une part, achetée en gros à la C.C.I.T.A. et acheminée par trois canalisations de DN150 mm situées :

- rue du Mont-St-Loup
- rue du Gagnage
- rue du Clos d'Orvilliers

D'autre part, deux canalisations de DN80 mm acheminent l'eau achetée à la ville de Troyes. Ces canalisations sont situées : rue du 11 novembre, rue Camille Desmoulin.

#### Les équipements :

Les captages, propriété de la C.C.I.T.A., sont situés à Fouchy (commune de La Chapelle Saint-Luc). Le château d'eau se trouve également à La Chapelle Saint-Luc, avenue Salengro.

Toutes les constructions de la commune sont desservies par le réseau d'eau potable.

L'ossature du réseau :

- dans le quartier Montvilliers : canalisations en fonte, mais branchements en PVC rigide à joints collés d'où casses fréquentes causées par les surpressions venant du réseau amont de La Chapelle Saint-Luc. Les branchements sont remplacés progressivement par la CGE par du matériel plus résistant.

- dans le reste de la commune : les conduites sont en fonte et PVC. Bon état général, car peu sollicité tant en débit qu'en pression.

Il est à noter que l'alimentation de la commune se fait principalement à partir des installations de la C.C.I.T.A., les interconnexions avec le réseau de la ville de Troyes n'étant prévues qu'en cas de secours.

## **Assainissement**

L'assainissement public de la commune est réalisé en système séparatif. Il est propriété et géré par le service assainissement du Grand Troyes.

### - Les eaux usées

La commune est dotée d'un réseau d'assainissement collectif qui dessert la quasi-totalité des secteurs urbanisés (5 constructions ne sont pas encore raccordées et possèdent un assainissement autonome). Le réseau d'eaux usées est constitué de 7500 mètres de collecteurs gravitaires desservant la totalité des voies communales existantes. Les eaux usées sont évacuées vers Troyes et le poste de refoulement de Preize avant de rejoindre la station d'épuration de Troyes-Barberey via le collecteur structurant (DN1800) de la pénétrante nord.

### - Les eaux pluviales

Les eaux pluviales issues du domaine public sont recueillies en collecteurs et évacuées en milieu naturel (vallée de la Seine) via le ru Saint-Père et le ru Bécon.

Les eaux de ruissellement issues du domaine privé (toitures et cours) sont infiltrées sur les parcelles, sauf exception autorisée par le service assainissement du Grand Troyes.

## **LE TRAITEMENT DES DECHETS**

### Les déchets ménagers:

Le ramassage des déchets ménagers est organisé par la société Véolia 1 fois/semaine pour les pavillons et 2 fois par semaine pour les logements collectifs.

Le ramassage des encombrants est organisé par la société SITA 1 fois / mois pour les logements collectifs et 1 fois tous les 3 mois pour les pavillons.

### Le tri sélectif

La commune comporte 7 bennes à verre et 6 bennes pour les papiers/cartons réparties sur le territoire.

Les déchets de verre sont acheminés vers un centre de recyclage.



Les déchets de papiers/cartons sont acheminés au centre de transfert des déchets situé dans la zone d'activités de La Chapelle Saint-Luc.

En outre, il existe une benne à déchets végétaux au niveau du stade municipal uniquement pour les services techniques. Les déchets sont acheminés à la compostière de Feuges.

## LE PATRIMOINE

### *HISTOIRE*

L'origine de la commune remonterait au moins au XII<sup>ème</sup> siècle (présence attestée de seigneurs des Noës durant cette période du Moyen-Age).

L'église de la Nativité de la Sainte-Vierge fut construite au XV<sup>ème</sup> et XVI<sup>ème</sup> siècle.

En 1787, la commune comptait 224 habitants.

C'est par un décret de 1919 que le nom de la commune, anciennement "Les Noës", a été renommé Les "Noës-près-Troyes".

### *LES EDIFICES ET LE PETIT PATRIMOINE*

#### *L'église de la Nativité de la Sainte Vierge*

L'église de la Nativité de la Sainte Vierge, construite au XV<sup>ème</sup> et XVI<sup>ème</sup> siècle, a été classée monument historique le 6 juillet 1907.

Le périmètre de 500 mètres généré par ce classement couvre une grande partie de la commune.

L'édifice, de style roman tardif, est de plan rectangulaire, sauf la saillie de l'abside qui est à 5 pans.

La nef possède 5 travées.

Les vitraux datent du XVI<sup>ème</sup> et XVII<sup>ème</sup> siècle.

Initialement, l'église possédait un clocher. Celui-ci s'est effondré en 1930.



#### *Autres éléments de patrimoine sur la commune :*

En matière de patrimoine, la commune comprend également :

- L'ancienne Mairie (maison de maître)

- De nombreuses constructions patrimoniales (fermes traditionnelles champenoises) qui participent à la qualité du cadre de vie communal :



## LA COMPOSITION URBAINE

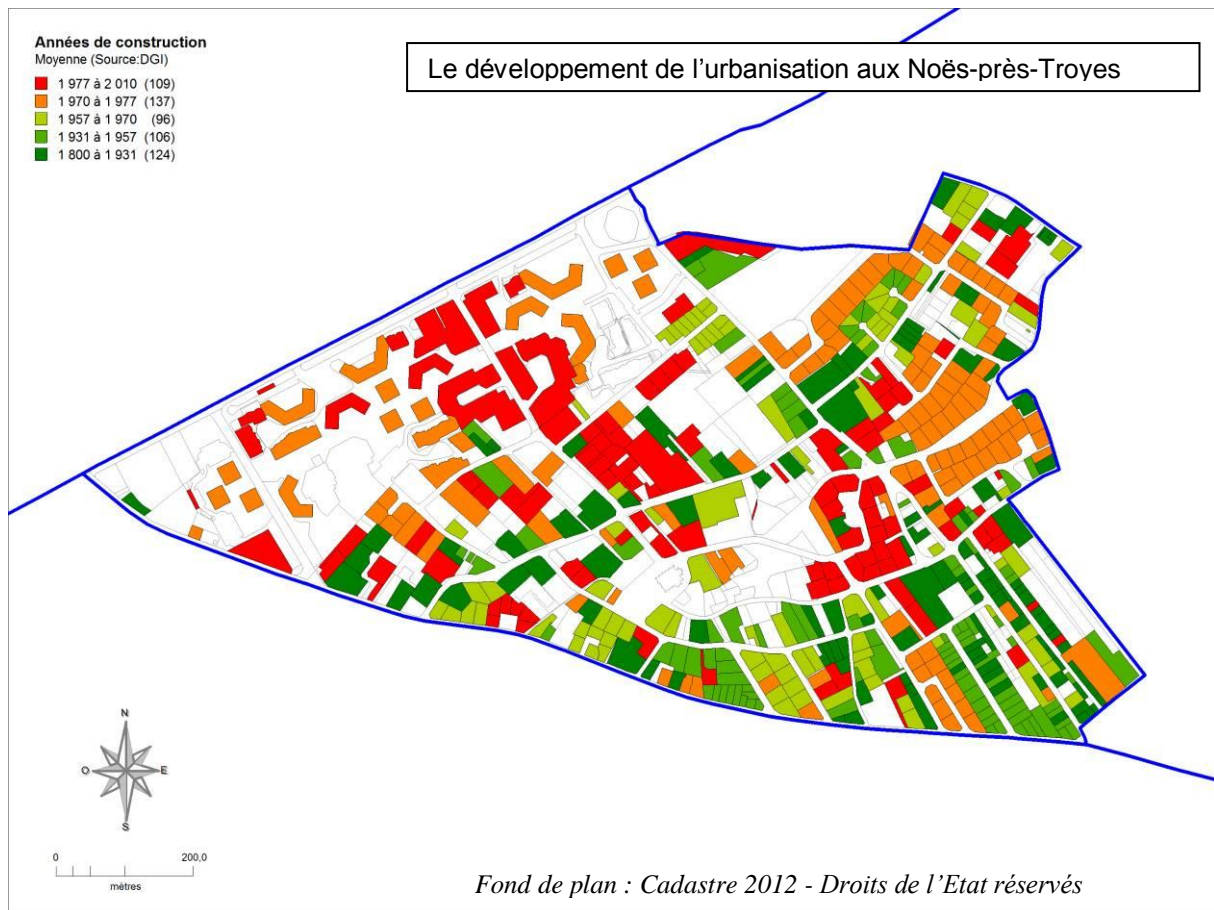
### ***LE DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION, LES SITES D'IMPLANTATION DU BATI ET LA TRAME VIAIRE***

#### ***Le développement de l'urbanisation***

L'analyse de la carte ci après permet de remarquer que le développement de l'urbanisation originel sur la commune s'est effectué principalement dans le centre et le sud de la commune sous la forme notamment de corps de ferme traditionnels.

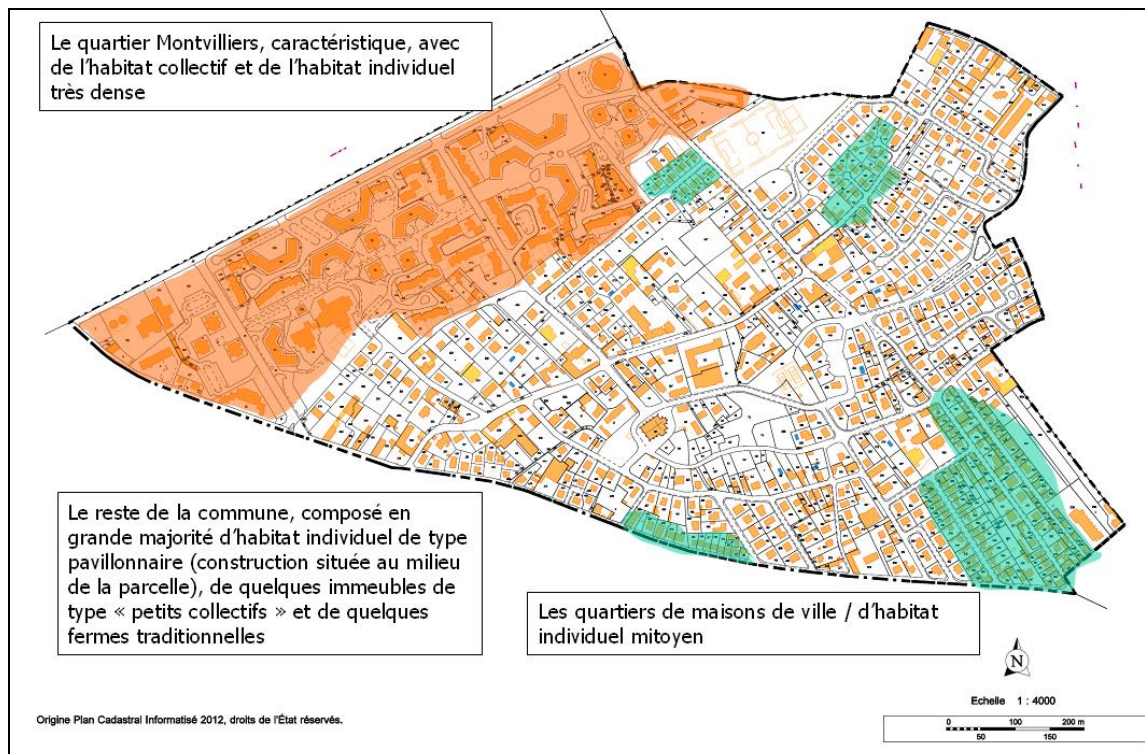
Depuis les années 1930, le développement urbain vient progressivement remplir les « dents creuses » (espaces non bâtis) du tissu originel, venant ainsi petit à petit densifier le tissu urbain de la commune et lui conférer le caractère assez compact qu'il présente aujourd'hui.

Il est à noter le développement important du tissu urbain depuis 1970, principalement au nord-ouest (quartier Montvilliers) et dans la partie nord-est (pavillons) de la commune.

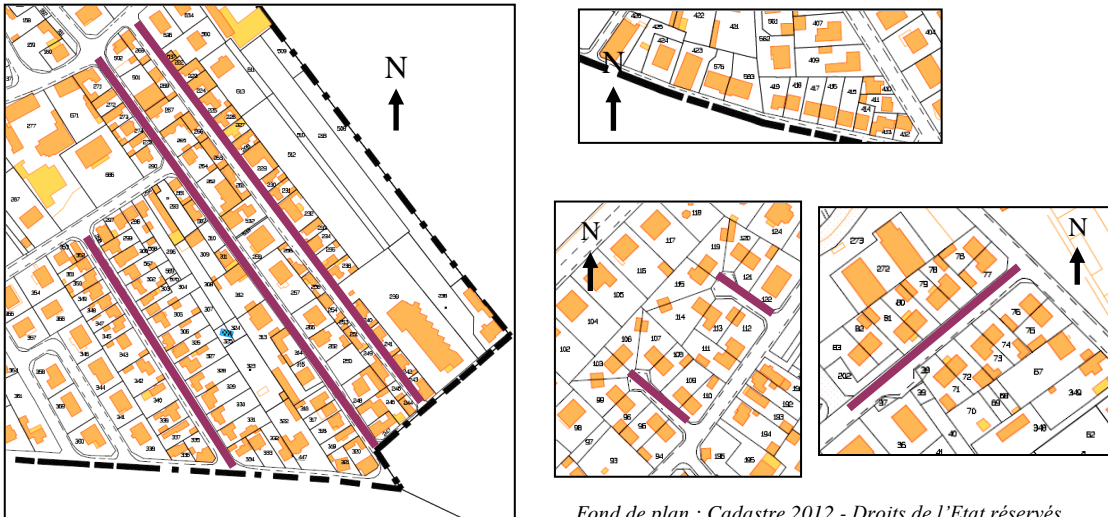


### Les sites d'implantation du bâti et la trame viaire

Aujourd'hui, trois grands types de quartiers sont observables sur la commune :



## Les secteurs de maison de ville



Fond de plan : Cadastre 2012 - Droits de l'Etat réservés

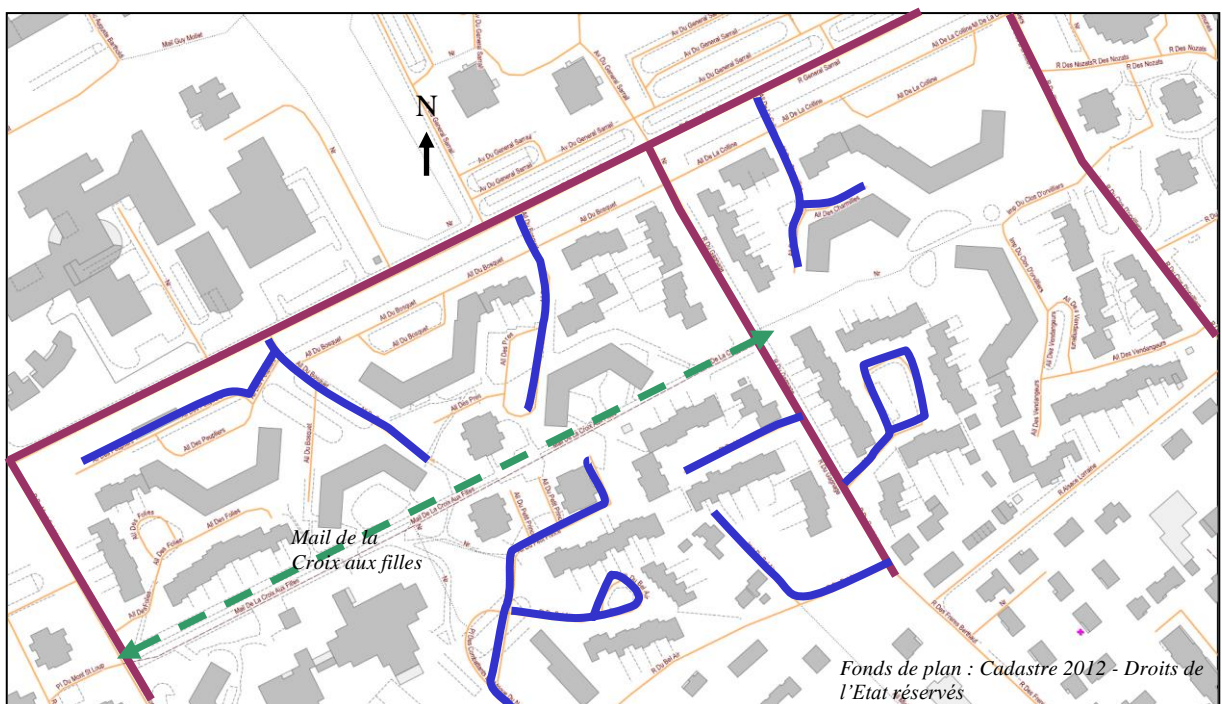
L'urbanisation de type « maisons de ville » s'est développée le long de quelques rues et impasses de la commune : rues Millard, Desmoulins, Clemenceau, Lamartine (en partie), Alsace Lorraine (en partie), impasses Jules Bodié.

Aucun espace libre n'est présent au sein de ces secteurs. Il s'agit de secteurs entièrement urbanisés avec une densité forte.

Il peut être regretté dans ces secteurs la présence de quelques voies en impasses ne participant pas à la bonne organisation des circulations au sein de la commune.

En terme d'espaces publics, il peut être noté la présence de trottoirs dont la dimension est variable.

## Le quartier Montvilliers



Fonds de plan : Cadastre 2012 - Droits de l'Etat réservés

Il s'agit d'un quartier de type grands ensembles qui s'organise le long de quelques rues structurantes (rue Sarrail, rue du Gagnage, rue du Clos d'orvilliers, rue du Mont saint-loup) et qui comporte de nombreuses voies en impasse ou en boucle.

La densité au sein de ce quartier est relativement forte. La population y est importante, notamment par rapport au reste de la commune. En effet, sur les 1500 logements que compte la commune, environ 1000 logements se trouvent au sein du quartier Montvilliers. Parmi ces 1000 logements, environ 800 sont des logements collectifs.

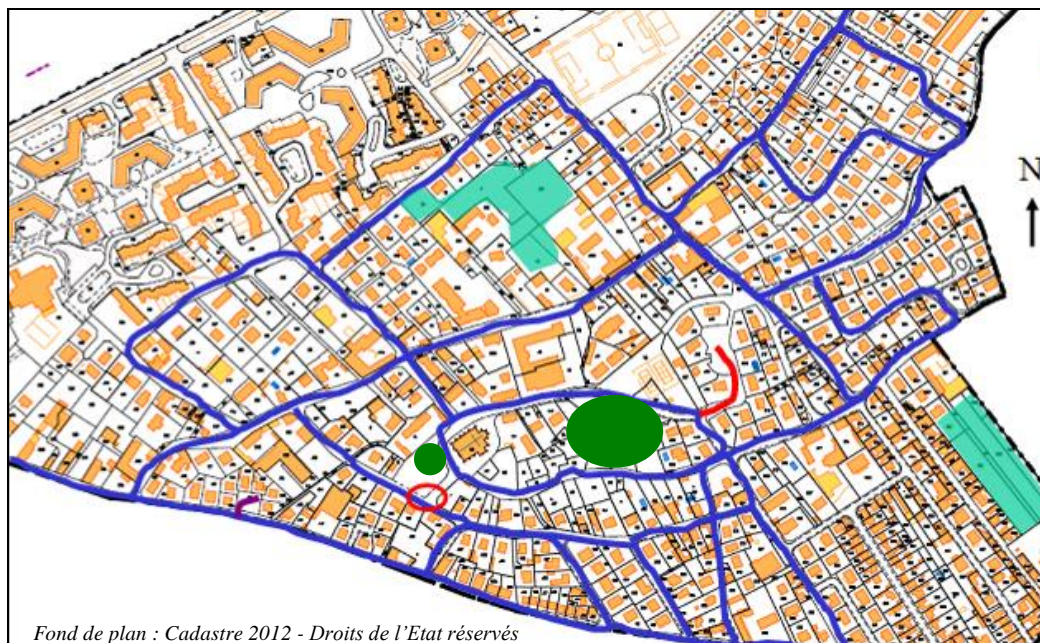
Les nombreuses voies en impasses ou en boucle du quartier ne participent pas à la bonne organisation des circulations au sein de la commune, et produisent d'une manière générale des espaces urbains quelque peu tournés sur eux-mêmes.

En matière de circulations et déplacements au sein de ce quartier, il peut toutefois être noté que le quartier Montvilliers bénéficie de la présence d'un mail piétonnier (mail de la Croix aux filles). Ce mail traverse l'ensemble du quartier sur un plan est-ouest et permet de désenclaver quelque peu celui-ci d'un point de vue piétonnier (mais pas routier). Il constitue un lieu de promenade, voire de rencontres au sein du quartier. Il permet de rejoindre la plupart des écoles et des aires de jeux du quartier.



Le quartier Montvilliers a fait l'objet d'une Opération de Renouvellement Urbain (O.R.U.) en 2005 visant à résoudre les dysfonctionnements urbains et sociaux de ce quartier.

#### Les secteurs pavillonnaires, de petits collectifs et de fermes



Au sein de ces secteurs, le tissu est bien maillé avec, d'une manière générale, assez peu de voies en impasses.

A noter toutefois, une intersection fermée à la circulation (près de l'hôtel de ville), qui pourrait être réouverte et améliorer la circulation et les connexions entre quartiers dans cette partie de la commune (voir espace entouré en rouge sur la carte ci-dessus).

Quelques dents creuses (espaces non bâtis) demeurent au sein du tissu urbanisé (voir espaces identifiés en bleu pastel sur la carte ci-dessus). Ces espaces semblent quelques peu enclavés dans le tissu existant et devront faire l'objet d'une réflexion afin de leur assurer une desserte suffisante s'il venait à l'avenir à s'urbaniser.

En matière d'espaces publics, il est à noter la présence de deux parcs au sein du tissu urbain (voir cercles verts sur le plan ci-dessus), ainsi que la présence d'équipements de sports et loisirs (tennis, terrain de football,...).

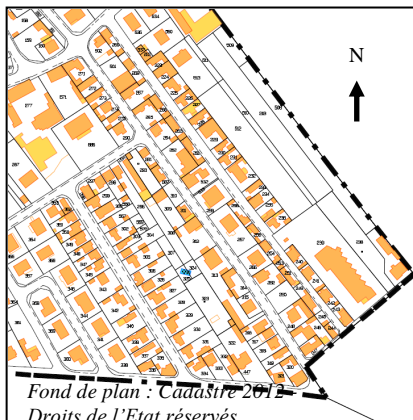
Certains trottoirs de la commune sont toutefois peu larges et présentent de ce fait une insécurité pour les piétons (voir photo ci-contre).



## **LE TISSU URBAIN ET L'ARCHITECTURE DU BATI**

L'organisation du bâti et l'architecture des constructions varient parfois fortement d'un secteur à un autre de la commune.

### **Dans les secteurs de maisons de ville**



Les constructions sont implantées avec un léger retrait par rapport à l'alignement de la voirie. Les constructions sont en outre implantées sur une ou deux limites séparatives, ce qui génère une mitoyenneté simple ou double entre constructions.

Au final, ce type de secteurs présente une densité urbaine élevée, sans pour autant que cela nuise à la qualité du cadre de vie et au paysage urbain.

Sur le plan architectural, cette typologie de bâti présente les caractéristiques suivantes :

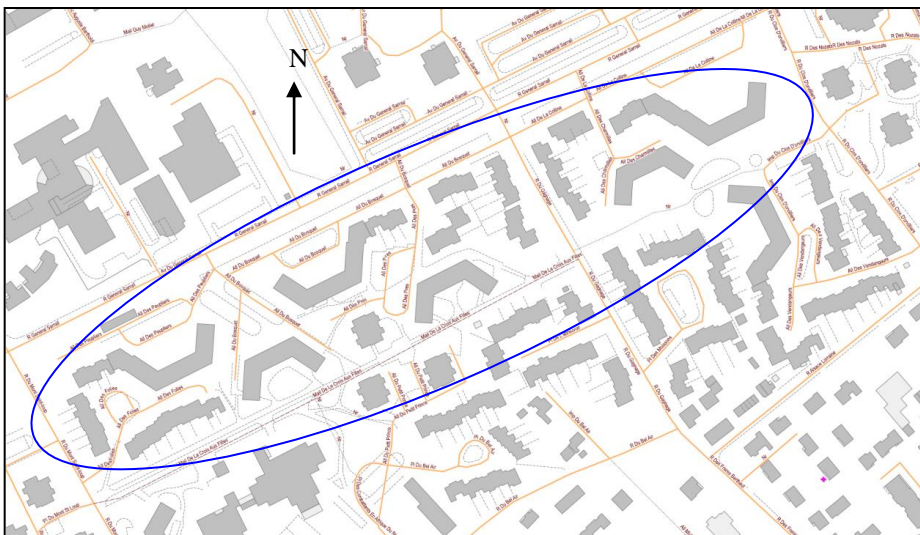
- Les volumes sont plus petits que dans le tissu pavillonnaire
- Les formes des constructions sont variables
- Toiture à deux ou plusieurs pans (parfois même en « sheds »)
- Ornementations en briques
- Utilisation parfois de la pierre
- Tons des constructions généralement clairs
- Présence parfois d'éléments qualitatifs tels que des marquises
- Hauteur : R+1



### ***Dans le quartier Montvilliers***

Dans ce quartier prédomine l'habitat collectif de type « grands ensembles ». Dans cet habitat, la perception de la ville est différente à cause de la disparition de la « rue traditionnelle » : disparition d'un front urbain de part et d'autre des rues, contours des îlots urbains difficilement identifiables, perte de repères dans l'espace.

Ce tissu de barres et de tours est implanté, d'une manière générale, à l'alignement des voiries ou des espaces publics (parkings, places,...) et à proximité des limites séparatives.



Le quartier Montvilliers comporte également un tissu d'habitat individuel très dense pouvant s'apparenter à de la maison de ville très dense (voir ci-après).



Sources : cadastre 2012 et orthophoto IGN 2009

Sur le plan architectural, concernant le tissu de grands ensembles, il peut être noté les éléments suivants :

- les barres d'immeuble ont une forme en « V » d'une hauteur allant jusqu'à R+6
- les tours présentent une hauteur allant jusqu'à R+8
- la quasi-totalité des bâtiments comportent un toit terrasse
- les tons des constructions sont clairs
- l'architecture est globalement épurée.



Le tissu d'habitat individuel très dense présente une architecture caractérisée par :

- des constructions aux formes cubiques de plain-pied ou avec un étage





- des toitures terrasses
- des tons clairs.

### ***Dans les secteurs de petits collectifs (hors quartier Montvilliers)***

Les petits collectifs présentent une implantation avec un retrait par rapport aux voies.

Concernant les limites séparatives, l'implantation est variable (soit en limites séparatives, soit en retrait par rapport à celles-ci).

La densité au sein de ces secteurs est assez importante.



*Fond de plan : Cadastre 2012*

L'architecture de ce tissu présente les caractéristiques suivantes :

- Formes variables des constructions
- hauteurs : R+3 maximum
- en général, toiture à 2 ou plusieurs pans
- tons clairs



### ***Dans le tissu de fermes traditionnelles***

En général : une implantation des bâtiments en limite de voirie et en limites séparatives autour d'une cour centrale.

La densité est moyenne.



*Fond de plan : Cadastre 2012*

Dans ce tissu, l'architecture est typique de la Champagne rurale :

- volumes allongés importants
- toitures à deux pans et croupes ou demi-croupes, pente voisine de 45 degrés
- lucarnes,
- toitures à basse goutte
- utilisation de matériaux traditionnels : pan de bois, brique, craie, tuile terre cuite plate
- Hauteur : R+combles.



### ***Dans le tissu pavillonnaire***

L'implantation des constructions s'effectue en milieu de parcelle, c'est-à-dire avec un retrait par rapport aux voies et aux limites séparatives.

La densité est variable selon la taille des terrains. Elle demeure toutefois moins importante que dans le tissu de maisons de ville ou que dans le quartier Montvilliers.



Concernant l'aspect architectural, ce tissu présente les caractéristiques suivantes :

- Toits à 2 pans ou plus à inclinaison variable
- Hauteurs : R+combles aménageables (parfois sur sous-sol)
- Volumes et formes des bâtiments variables. Tons des murs plutôt clairs.
- Certains bâtiments essaient de s'inspirer de l'architecture traditionnelle (utilisation de pans de bois, de lucarnes,...)



## Les clôtures

La commune comprend une majorité de murs bahuts surmontés de dispositifs à claire-voie (en métal, en bois ou en plastique), doublées ou non de haies vives. Il est également à noter la présence de quelques murs pleins d'assez bonne facture et de quelques clôtures de type grillages/grilles.

D'une manière générale, les clôtures de la commune présentent un traitement paysager d'assez bonne qualité



## LE PAYSAGE

### *AMBIANCES ET DECOUVERTES VISUELLES DANS LA VILLE*



La ville comporte un tissu ancien doté de réelle qualités paysagères.

Il est toutefois à regretter la présence de réseaux aériens (électricité, téléphone) qui nuisent quelque peu au paysage urbain.

En outre, quelques constructions non entretenues nuisent aux qualités paysagères de la commune, tout comme les dépôts de matériaux à l'air libre et le stationnement anarchique :



## LES ENTREES DE VILLE

Les entrées de ville de la commune présentent, d'une manière générale, des paysages urbains de qualité.

Elles sont toutefois quelque peu « noyées » dans le tissu urbain continu de l'agglomération, et sont donc moins lisibles que pour une commune rurale.

L'entrée de ville la plus remarquable est probablement celle comportant le bar – brasserie dit des 3 communes car situé à l'angle des limites communales des Noës-près-Troyes, Sainte-Savine et Troyes.



*Entrée de ville comportant la brasserie des 3 communes*



*Entrée de ville depuis la rue Sarraill faisant limite communale entre Les Noës-près-Troyes et La Chapelle Saint-Luc*



*Entrée de ville située au sein du tissu urbanisé*

## SYNTHESE

Sur un plan général, la commune des Noës-près-Troyes comprend une assez bonne facture urbaine, notamment dans le tissu ancien, ainsi que des entrées de ville de qualité.

Quelques points noirs sont toutefois à noter en matière de paysage, tels que :

- la présence de réseaux aériens (fils électriques, téléphoniques,...)
- des entrées de ville parfois peu lisibles en raison de l'urbanisation continue entre les communes de l'agglomération
- quelques constructions à l'abandon
- quelques dépôts de matériaux visibles depuis l'espace public
- du stationnement anarchique à certains endroits de la commune.

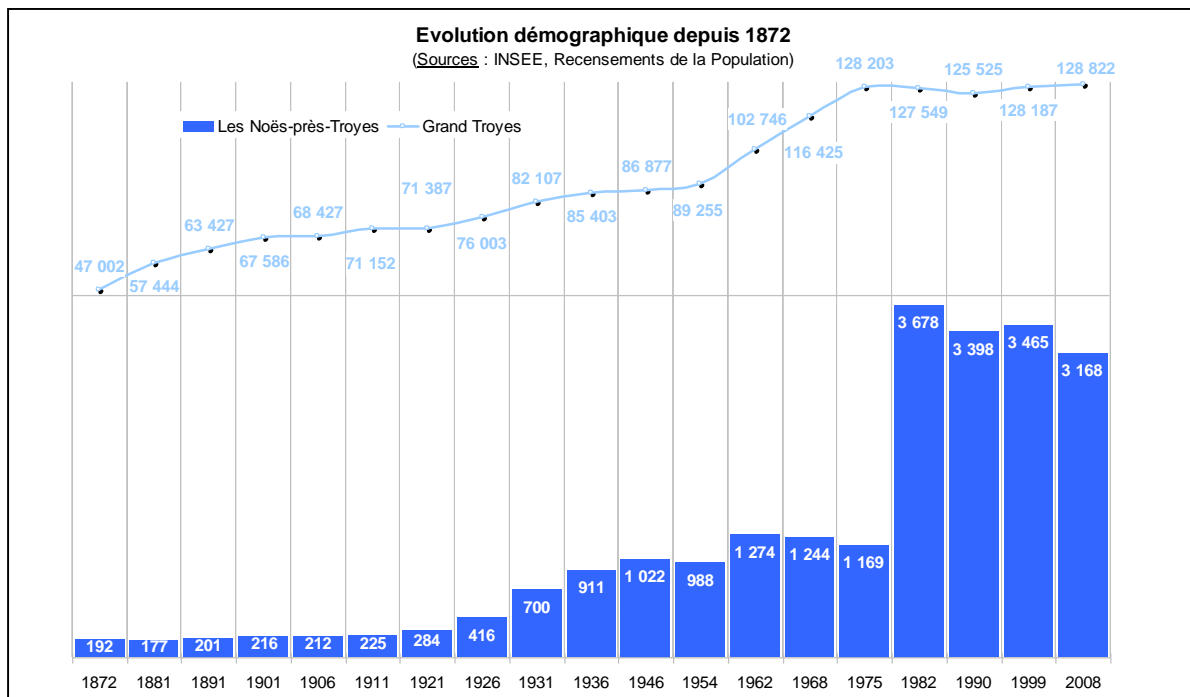
Par conséquent, en terme d'enjeux et besoins, il s'agira à l'avenir de :

- Favoriser la dissimulation des dépôts de matériaux
- Prendre des mesures pour éviter le développement du stationnement anarchique
- Imposer éventuellement des principes de plantations aux niveaux de certaines entrées de ville afin de renforcer la qualité et la lisibilité de celles-ci
- Favoriser un enfouissement des réseaux aériens.

## CHAPITRE II - LES DONNES DEMOGRAPHIQUES ET SOCIO-ECONOMIQUES, LES EQUIPEMENTS ET LES SERVICES, LES INFRASTRUCTURES ET LES DEPLACEMENTS

### LA DEMOGRAPHIE

#### L'EVOLUTION DE LA POPULATION

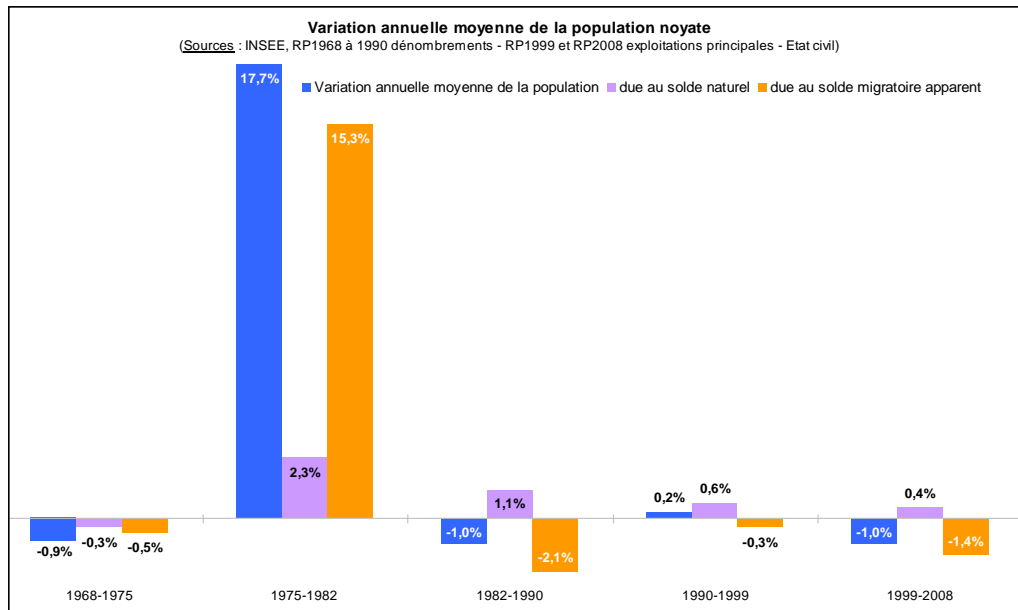


Aux Noës-près-Troyes, 5 grandes phases d'évolution de la population sont observables depuis 1921 :

- Une première croissance relativement importante de la population entre 1921 et 1946 (environ +700 habitants en 25 ans)
- Une seconde croissance de la population, plus légère, est observable entre 1954 et 1962 (environ +300 habitants en 8 ans)
- Une légère régression entre 1962 et 1975 (-100 habitants environ)
- Entre 1975 et 1982 : une augmentation très importante de la population sur une période assez brève (+2500 habitants en 7 ans). Cette évolution est liée à la construction du quartier Montvilliers sur la commune durant cette période. Ce quartier comprend un nombre important de logements (quartier dit de « grands ensembles »).
- Entre 1982 et 2008 : diminution de la population (-510 habitants)

Le dernier recensement de l'I.N.S.E.E. en 2010 affichait une population communale totale de 3213 habitants.

## LES FACTEURS D'EVOLUTION DE LA POPULATION



Solde migratoire :

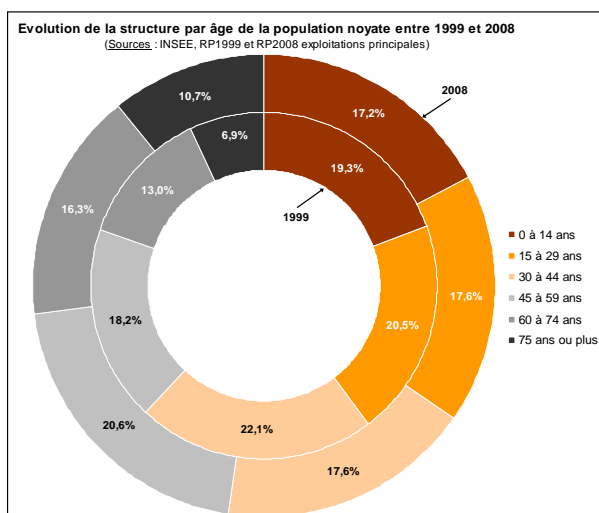
L'analyse du graphique ci-dessus permet de montrer que l'évolution de la population communale est directement liée à l'évolution du solde migratoire :

- fortement positif entre 1975 et 1982, le taux de variation du solde migratoire devient négatif à partir de 1982.

Solde naturel :

Toujours positif depuis 1975, le taux de variation du solde naturel est toutefois en diminution régulière depuis 30 ans et se rapproche de 0%.

## LA STRUCTURE PAR AGE



L'analyse du graphique ci-contre permet de souligner un léger vieillissement de la population communale entre 1999 et 2008. En effet, en 1999, les moins de 45 ans représentaient 61,9 % de la population totale de la commune, contre 52,4% en 2008.

Par conséquent, l'un des enjeux pour la commune pour les années à venir est donc de tenter de faire venir de jeunes ménages afin de renouveler la population et de favoriser le maintien d'équipements publics existants tels que les écoles.

## LA COMPOSITION DES MENAGES

Les Noës-près-Troyes			
	Nombre de ménages	Population des ménages	Taille des ménages
1968	404	1 244	3,1
1975	431	1 169	2,7
1982	1 350	3 578	2,7
1990	1 359	3 305	2,4
1999	1 438	3 378	2,3
2008	1 474	3 076	2,1

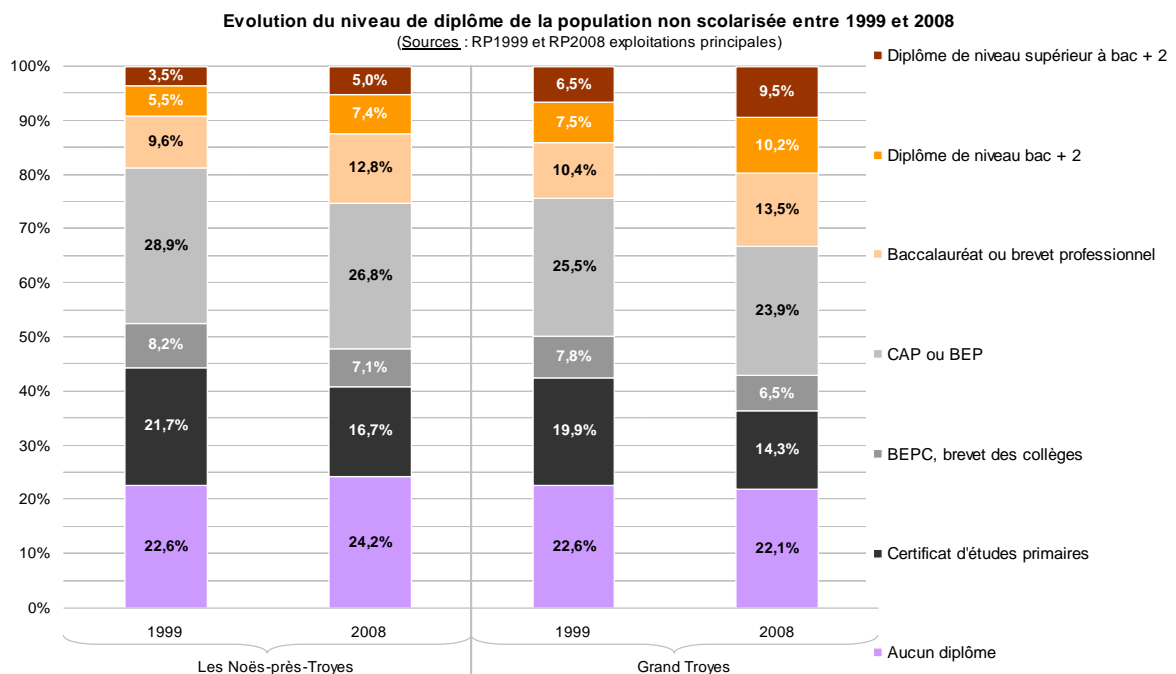
Sur la commune, le nombre de ménages est en augmentation constante depuis 1968, et même depuis 1982 alors que la population est en baisse depuis cette période.

Ce phénomène résulte de la diminution de la taille moyenne des ménages depuis 1968 (3,1 personnes/ménage en 1968, contre 2,1 personnes/ménage en 2008).

Une évolution qui correspond à la tendance générale de desserrement des ménages (baisse du nombre moyen d'enfants par famille, augmentation des familles de type monoparental, départ des enfants atteignant l'âge adulte,...). On observe en effet cette même tendance à l'échelle du Grand Troyes.

## LE NIVEAU D'ETUDES

Niveau de formation de la population en 1999 et 2008 :



La population noyate est d'une manière générale de plus en plus qualifiée (davantage de titulaires d'un baccalauréat, brevet professionnel, Bac+2 ou supérieur, entre 1999 et 2008).

## LE LOGEMENT

### COMPOSITION DU PARC DE LOGEMENT

	Catégories et types de logements			
	Les Noës-près-Troyes			
	1999		2008	
Résidences principales	1 438	97,8%	1 474	97,0%
Résidences secondaires et logements occasionnels	2	0,1%	4	0,3%
Logements vacants	31	2,1%	41	2,7%
Maisons	663	45,1%	690	45,4%
Appartements	738	50,2%	780	51,3%
Ensemble logements	1 471	100,0%	1 520	100,0%

Sur la commune, le nombre de résidences principales (R.P.) a été en augmentation entre 1999 et 2008 (R.P.= logement dans lequel une ou plusieurs personne(s) demeure(nt) la plus grande partie de l'année).

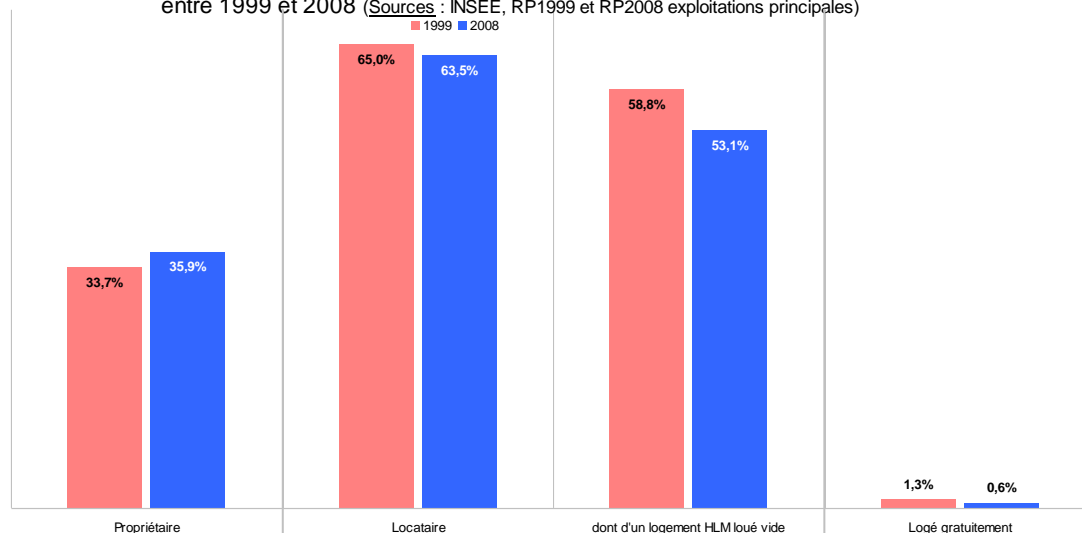
Le nombre de résidences secondaires est quant à lui resté faible (4 en 2008), tout comme le taux de logements vacants (2,7% de l'ensemble du parc en 2008). On estime qu'un taux de vacance correct pour assurer le renouvellement du parc et la fluidité du marché doit être aux alentours de 5%. Ce faible taux de vacance pourrait s'expliquer par une demande en logement forte sur la commune.

### TYPLOGIE DES RESIDENCES PRINCIPALES

En 2008, les maisons individuelles ou les fermes représentaient 45,4 % des résidences principales contre 51,3% pour les appartements. Ces chiffres témoignent d'une bonne diversification en matière d'offre de logements sur la commune, permettant de répondre aux différentes attentes de la population en matière de logement.

### STATUT D'OCCUPATION DES RESIDENCES PRINCIPALES

Evolution du statut d'occupation des résidences principales aux Noës-près-Troyes entre 1999 et 2008 (Sources : INSEE, RP1999 et RP2008 exploitations principales)





En 2008, 63,5% des R.P. de la commune avaient un statut de location. La moitié des locataires de la commune louaient un logement HLM. Ces chiffres sont à mettre en relation avec l'importance du quartier Montvilliers par rapport au reste de la commune en terme de nombre de logements.

Cette offre importante en matière de logements à louer est intéressante car elle permet de répondre aux besoins spécifiques de certaines catégories de la population ne pouvant ou ne souhaitant pas accéder à la propriété (exemples : jeunes ménages, personnes âgées, ménages modestes,...).

### ***TAILLE DES RESIDENCES PRINCIPALES***

La commune présente une bonne diversification de l'offre de logements concernant leur taille. Cette offre permet de répondre aux différents attentes de la population en la matière.

<b>Nombre de pièces des résidences principales</b>				
<b>Les Noës-près-Troyes</b>				
	1999		2008	
1 pièce	53	3,7%	52	3,5%
2 pièces	216	15,0%	214	14,5%
3 pièces	405	28,2%	440	29,9%
4 pièces	469	32,6%	453	30,8%
5 pièces ou plus	295	20,5%	314	21,3%
<b>Ensemble des RP</b>	<b>1 438</b>	<b>100,0%</b>	<b>1 474</b>	<b>100,0%</b>

### ***NIVEAU DE CONFORT DES RESIDENCES PRINCIPALES***

D'une manière générale, les logements de la commune disposent d'un niveau de confort assez bon. En effet, en 2008, 98,4 % des résidences principales disposaient de baignoire ou douche et W.C. à l'intérieur du logement.

### ***AGE DU PARC DE LOGEMENT***

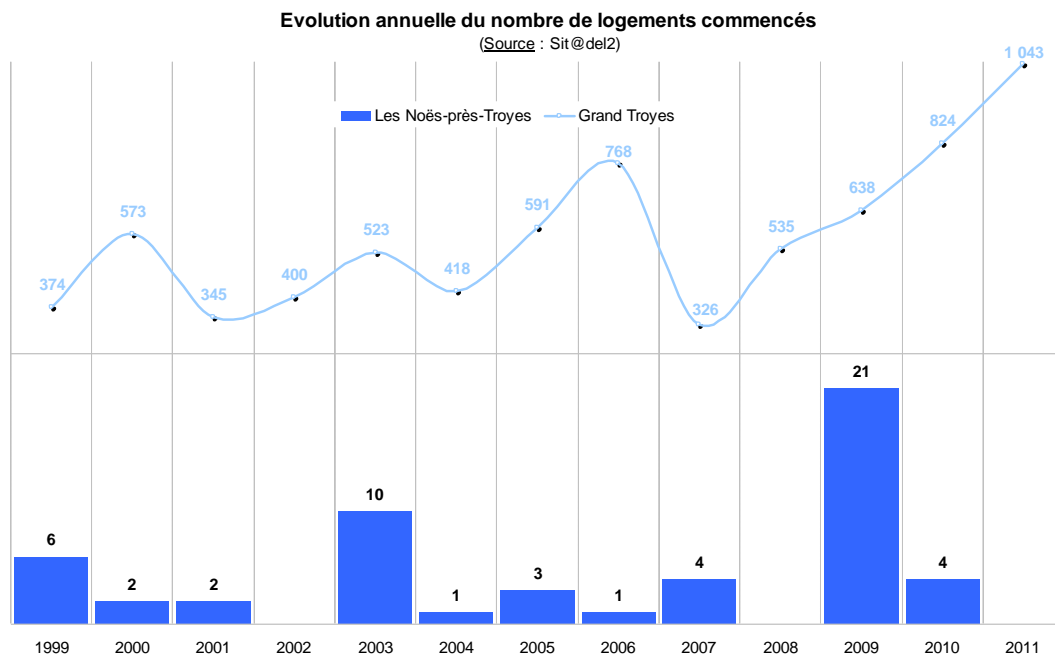
Une majorité de constructions sur la commune datent de la période 1975-1989 (environ 55% de l'ensemble du parc de résidences principales (R.P.)) liée principalement à la création du quartier Montvilliers durant cette période.

Assez peu de constructions récentes sur la commune (réalisées après 1990) : 7,4% seulement de l'ensemble du parc de R.P.



Plusieurs constructions anciennes patrimoniales (réalisées avant 1949) sont encore présentes sur la commune (environ 13% de l'ensemble du parc de R.P.). En raison du rôle important que ces constructions jouent en matière de cadre de vie et de paysage urbain, mais aussi sur le plan historique, il apparaît important de favoriser leur préservation à l'avenir.

## EVOLUTION DE LA CONSTRUCTION NEUVE



La construction neuve sur la commune est irrégulière depuis 1999, avec des pics de logements commencés en 2003 (10 logements) et en 2009 (21 logements) liés principalement à la réalisation de constructions à usage d'habitat collectif.

## LE BESOIN EN LOGEMENTS

Rappel concernant l'évolution de la population :

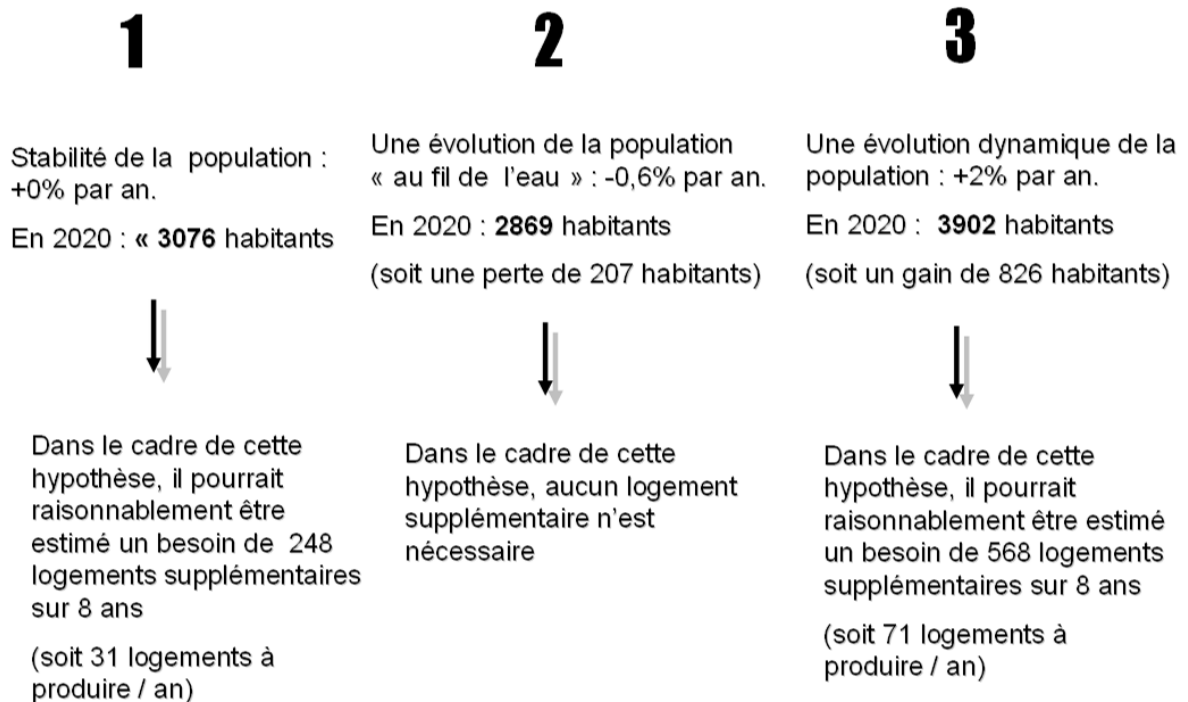
Aux Noës-près-Troyes, entre 1982 et 2008, la population a diminué en moyenne de 0,6% par an.

Le besoin en logements :

Le besoin en logements est composé :

du nombre de logements nécessaire au maintien de la population en place (point mort) = production nécessaire pour assurer le renouvellement du parc (dessalement des ménages, fluidité de la vacance...) + du nombre de logements permettant d'assurer la croissance démographique

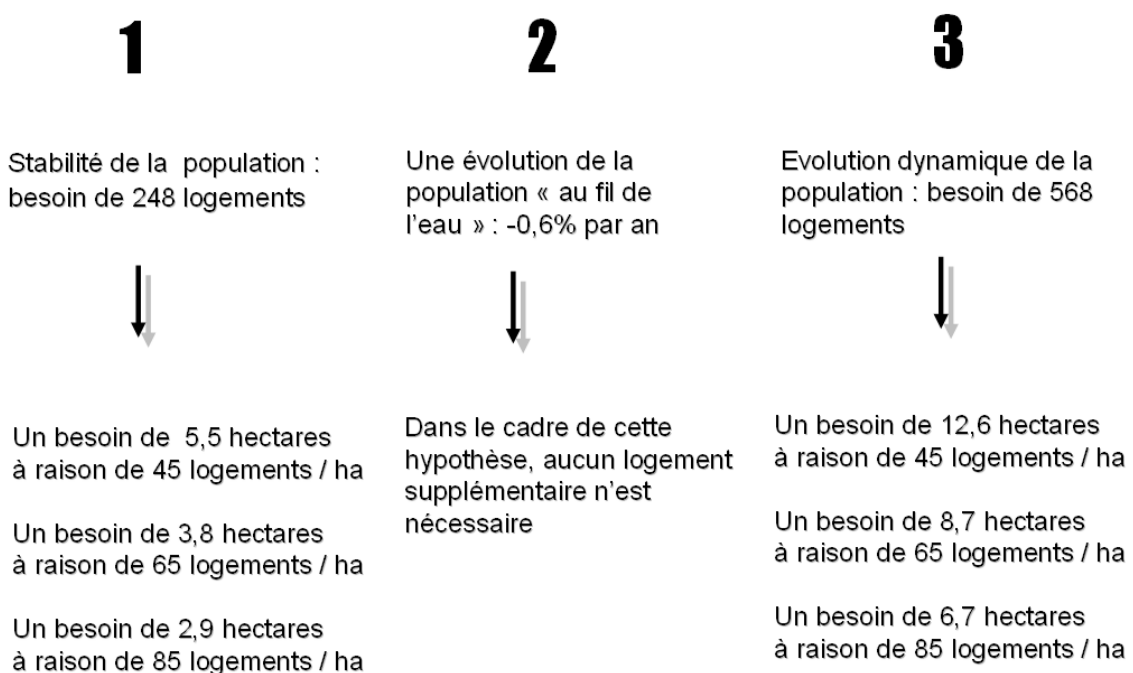
Pour déterminer le besoin en logements de la commune, trois hypothèses d'évolution de la population peuvent être envisagées :



Dans le cadre de ces 3 hypothèses, la commune souhaiterait opter plutôt pour une relance de la croissance de sa population, c'est-à-dire plutôt pour le scénario n°3.

#### Les besoins en foncier pour l'habitat :

En fonction des hypothèses d'évolution de la population présentées ci-avant, il peut être estimé les besoins suivants en matière de foncier à vocation d'habitat :



A titre d'information, le foncier non bâti encore disponible pour l'habitat au sein du tissu urbain s'élève à environ 3 hectares. Toutefois ce chiffre est à relativiser car certains de ces terrains non bâtis font partie d'une unité foncière comprenant des terrains déjà urbanisés (il s'agit en effet parfois d'arrière de corps de ferme, de cours,...., qui ne pourront finalement peut-être pas être mobilisés pour la réalisation de nouvelles habitations).

## L'ECONOMIE LOCALE

### L'EMPLOI

#### *La population active*

En 2008, les 15-64 ans représentaient 1993 habitants sur la commune. En 1999 et 2008, ils se répartissaient sur le plan professionnel de la manière suivante :

	Les Noës-près-Troyes			
	1999		2008	
Actifs ayant un emploi	1 364	60,5%	1 148	57,6%
Chômeurs	288	12,8%	227	11,4%
Elèves, étudiants et stagiaires non rémunérés	232	10,3%	181	9,1%
Retraités ou préretraités	187	8,3%	238	12,0%
Autres inactifs	184	8,2%	199	10,0%
<b>Ensemble</b>	<b>2 255</b>	<b>100,0%</b>	<b>1 993</b>	<b>100,0%</b>

#### *Le chômage*

Le taux de chômage communal des 15-64 ans était moins élevé en 2008 (11,4%) qu'en 1999 (12,8%) (source : I.N.S.E.E./R.P. 1999 et R.P.2008). Il demeurait légèrement inférieur au taux de chômage départemental (12,4% en 2007).

Le chômage, aux Noës-près-Troyes, touche davantage les femmes que les hommes (en 2008 : 57,9% de femmes parmi les demandeurs d'emploi de catégorie ABC).

Il touche en outre de plus en plus les personnes de 50 ans et plus et de moins en moins les personnes de moins de 25 ans.

## LE TISSU ECONOMIQUE

#### *L'activité agricole* (source : Recensement Général Agricole de 2010)

La S.A.U. (superficie agricole utile) des exploitations présentes sur la commune est de 759 ha. La commune étant presque totalement urbanisée, les exploitants agricoles noyats cultivent donc les terres d'autres communes.

Le nombre total d'exploitations est en baisse (17 en 1988, 9 en 2010).

La commune ne comportait aucun élevage en 2010.

### Les autres activités économiques

Source : Base "Activités" - Observatoire de l'économie et de l'évolution foncière / AUDART	
NIVEAU1	Total
Activités immobilières	18
Construction	15
Santé humaine et action sociale	13
Commerce, réparation d'automobiles et de motocycles	9
Autres activités de services	7
Hébergement et restauration	7
Arts, spectacles et activités récréatives	6
Activités financières et d'assurance	5
Transports et entreposage	5
Activités spécialisées, scientifiques et techniques	4
Enseignement	4
Production et distribution d'électricité, de gaz, de vapeur et d'air conditionné	4
Activités de services administratifs et de soutien	3
Administration publique	2
Industrie manufacturière	2
Information et communication	1
Production et distribution d'eau, assainissement, gestion des déchets et dépollution	1
<b>Total établissements LES NOES PRES TROYES</b>	<b>106</b>

La commune comptait 106 établissements en 2012. Ce chiffre est toutefois à relativiser car il inclut les établissements de type S.C.I. (Sociétés Civiles Immobilières) ainsi que les administrations et services publics (écoles, mairie, poste,...).

Les catégories économiques les plus représentées en 2012 étaient les activités immobilières (S.C.I. essentiellement), les activités de construction, et les établissements de santé et d'action sociale. Dans une moindre mesure, les activités de services et les commerces étaient également bien représentés.

Parmi les établissements économiques recensés sur la commune en 2012, on peut notamment relever la présence de quelques commerces et services de proximité :

- 1 pharmacie,
- 1 taxi,
- 3 établissements de restauration,
- 2 débits de boissons/bars,
- 1 cabinet de médecins,
- 1 cabinet d'infirmiers
- 1 salon de coiffure et un coiffeur à domicile



A noter également la proximité de l'hypermarché présent sur la commune de La Chapelle Saint-Luc et celle des autres établissements commerciaux situés à proximités immédiates de celui-ci (galerie marchande), ainsi que la proximité des commerces de Sainte-Savine et Troyes.

## LES EQUIPEMENTS ET SERVICES D'INTERET GENERAL

### LES EQUIPEMENTS GENERAUX

En matière d'équipements / services généraux, la commune compte :

- Un hôtel de ville (services administratifs)
- Un poste de police municipal
- Un bureau de poste
- Une caserne de pompiers
- Un cimetière
- Les services techniques municipaux



### EQUIPEMENTS SCOLAIRES

Sur le plan scolaire, la commune comprend les équipements suivants :

- ✓ Maternelle : existence d'une école (Saint-Exupéry), comprenant 6 classes
- ✓ Primaire/élémentaire : existence d'une école (Saint-Exupéry), comprenant 8 classes
- ✓ Collège : les élèves sont dirigés vers le collège Brossolette de La Chapelle Saint-Luc et le collège Paul Langevin de Sainte-Savine
- ✓ Lycée : les élèves sont dirigés vers les lycées du Grand Troyes.

### EQUIPEMENTS SPORTIFS ET DE LOISIRS

En terme d'équipements sportifs et de loisirs, la commune compte :

- Un stade municipal (stade Georges Rincet)
- 2 terrains de tennis
- Un centre de loisirs pour adolescents (« espace Bel Air »)
- Un centre de loisirs pour maternelles (« Les Lutins »)
- Plusieurs aires de jeux publiques pour enfants



## ***EQUIPEMENTS SOCIO-CULTURELS***

En matière d'équipements socio-culturels, il peut être recensé sur la commune :

- la Salle du Hamelet
- le Centre municipal Pierre Rat comprenant la salle Dujeancourt, la salle Pierre Rat et la salle Ormancey
- la salle Besançon



## ***SERVICES SOCIAUX ET EQUIPEMENTS DE SANTE***

Concernant les services sociaux et les équipements de santé, la commune compte :

- un Centre Communal d'Action Sociale (C.C.A.S.)
- 1 cabinet d'infirmiers
- 1 cabinet médical
- 2 cabinets de kinésithérapeutes
- 1 podologue
- 1 centre d'accueil pour personnes âgées (« Les Erables »)
- 1 hébergement social pour enfants en difficultés et un autre pour adultes et familles en difficultés
- 1 foyer pour jeunes travailleurs
- 1 relais d'assistants à domicile.



## VIE COMMUNALE ET ASSOCIATIVE

La vie associative est importante aux Noës-près-Troyes, avec la présence sur la commune d'une vingtaine d'associations (voir tableau).

Dans le cadre ou en parallèle de cette vie associative sont organisées plusieurs manifestations au cours de l'année :

- La journée de solidarité / solidar'foot,
- La fête de la musique
- La fête d'antan
- Le 14 juillet
- L'exposition « place aux artistes »

ASSOCIATION
AMICALE DES NOES
AMICALE SAPEURS POMPIERS
AMIS DU PATRIMOINE NOYAT
AMITITE FRANCO ITALIENNE
ANCIENS ELEVES DES NOES
ASSOCIATION DU MONT SAINT LOUP
ASSOCIATION FAMILIALE DE LA ZUP & DES ENVIRONS
CERCLE DU TEMPS LIBRE
CLUB JACQUES BEZANCON
COMITE D ANIMATION & DE JUMELAGE
COMITE D ENTENTE DES ANCIENS COMBATTANTS
COMITE PAROISSIAL
CONFREMERIE SAINT ELOI
CONFREMERIE SAINT VINCENT
ECOLE DU CHAT DE L'AUBE
FEDERAT <sup>°</sup> NATIONALE RETRAITES GENDARMERIE
FOOTBALL CLUB DES NOES
JUDO CLUB DES NOES
LES NOES NATURE & DETENTE
NOES AMIS
TENNIS CLUB DES NOES
TOS / LES NOES
VOYAGER DECOUVRIR LES PLAISIRS DU DEPAYSEMENT

## LES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT

### *Le réseau routier*

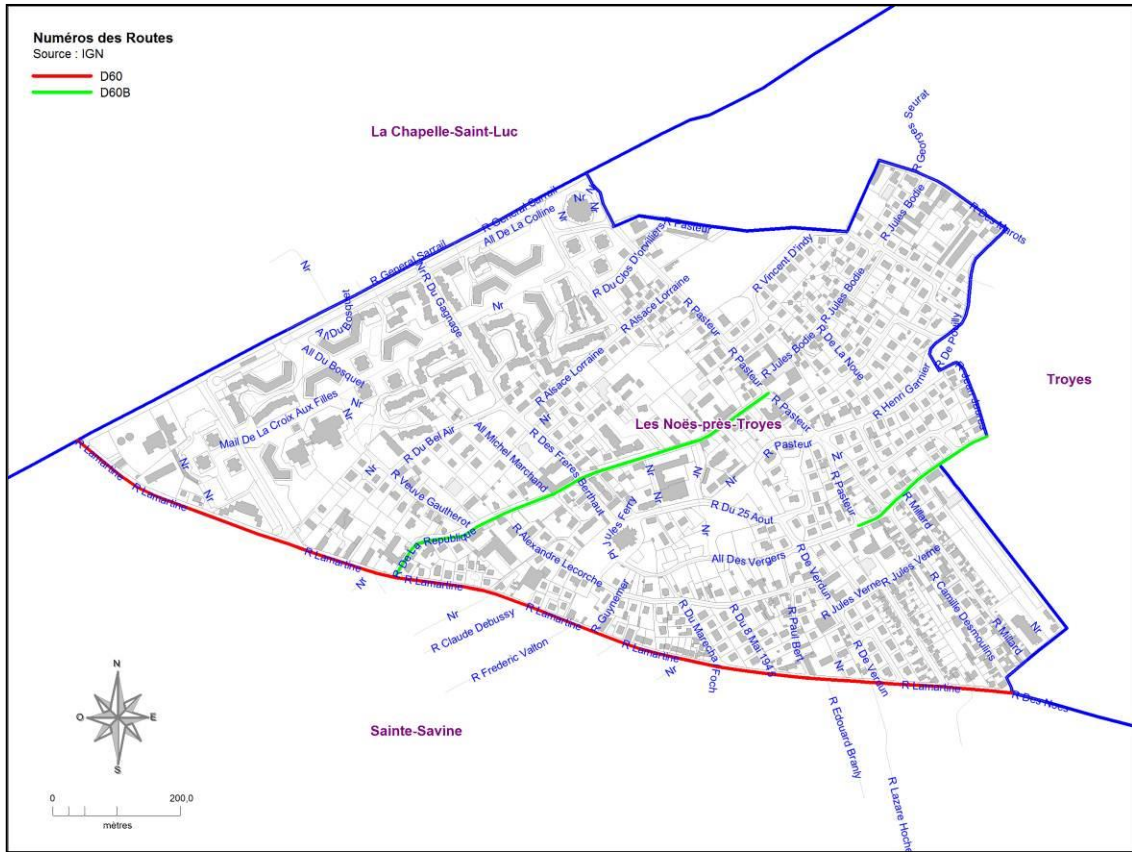
Le finage est traversé par 2 infrastructures routières structurantes :

- La rue Lamartine, ou RD60, fait limite communale avec Sainte-Savine,
- La rue du Général Sarrail fait limite communale avec La Chapelle St-Luc.

Dans une moindre mesure, la commune est également traversée par deux autres axes importants :

- La rue de la République, ou RD60B,
- La rue des Marots, sur une petite portion du finage, et en limite avec Troyes.





## Problématiques

Quelques secteurs accidentogènes sont à noter sur la commune, au niveau des intersections à angle droit avec implantation de bâtiments en limite de la voirie (faible visibilité pour les automobilistes).

Par ailleurs, la vitesse parfois importante des véhicules sur la rue des Marots, la rue Lamartine et la rue Sarrail est susceptible de constituer un risque pour les piétons.

## LES DEPLACEMENTS

### *Les transports en commun*

Il existe 7 lignes de la TCAT (Transports en Commun de l'Agglomération Troyenne) sur la commune :

- la n°4 Le Hamelet/St-Julien
- la n°11 Z.I. La Chapelle St-Luc /St-Julien
- la n°6 Chantereigne/Chartreux
- la n°10 Chantereigne/Fouchy
- la n°27 Collèges St-Luc/Fouchy
- la n°22 Chapelle St-Luc/Campus Herriot.

### *Les circulations douces dans le tissu urbanisé*

En matière de liaisons douces quelques passages piétons dans les lotissements existent.

En outre, dans le quartier Montvilliers est présent le mail piétonnier de la Croix aux Filles.

Ces liaisons douces permettent d'offrir un accès sécurisé aux équipements et services publics de la commune pour les piétons (exemples : écoles, équipements sportifs,...).



## LES CIRCULATIONS AGRICOLES

Il n'existe pas de problèmes particuliers sur la commune en matière de dessertes agricoles.

## LE STATIONNEMENT

### *Les infrastructures de stationnement*

La commune comprend plusieurs parkings, dont :

- Un parking public devant l'hôtel de ville/l'église
- Un parking public aux abords du centre municipal Pierre Rat
- Plusieurs parkings privatifs dans le quartier Montvilliers (parkings fermés la nuit) et quelques places publiques au sein de ce quartier.



## ***Les modes de stationnement***

Le stationnement des particuliers s'effectue soit sur la propriété, soit sur la voirie.

Le stationnement sur voirie ne pose pas problème lorsqu'il est effectué sur des places publiques de stationnement matérialisées, mais est susceptible de gêner la circulation lorsque ce n'est pas le cas, en particulier dans les rues étroites ou à grande circulation (exemple : rue Lamartine) et au sein de certaines places (exemple : places situées le long de la rue Lamartine).



## CHAPITRE III - SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

### ENVIRONNEMENT SOCIAL ET URBAIN

Les Noës-près-Troyes est une commune auboise appartenant à la communauté d'agglomération du Grand Troyes. Située en limite de la ville de Troyes, il s'agit d'une commune urbaine de 70 hectares qui comptait 3168 habitants en 2008. Elle fait partie de l'aire du Schéma de Cohérence Territoriale (S.C.O.T.) de la région troyenne.

L'origine de la commune remonterait au moins au XII<sup>ème</sup> siècle (présence attestée de seigneurs des Noës durant cette période du Moyen-Age). L'église de la Nativité de la Sainte-Vierge fut construite au XV<sup>ème</sup> et XVI<sup>ème</sup> siècle. C'est par un décret de 1919 que le nom de la commune, anciennement "Les Noës", a été renommé Les "Noës-près-Troyes".

Concernant le développement de l'urbanisation de la commune, celui-ci s'est effectué au départ principalement dans le centre et le sud de la commune sous la forme notamment de corps de ferme traditionnels. La commune s'est ensuite peu à peu développée autour de ces noyaux originels. Depuis les années 1930, le développement urbain est venu progressivement remplir les « dents creuses » (espaces non bâtis) du tissu originel, venant ainsi petit à petit densifier le tissu urbain de la commune et lui conférer le caractère assez compact qu'il présente aujourd'hui.

Dans les années 1970, la commune s'est développée de manière très importante, en terme de nombre de logements construits, avec la réalisation du quartier Montvilliers (quartier de grands ensembles) au nord-ouest du finage et avec la réalisation de nombreux pavillons au nord-est de la commune.

Aujourd'hui, trois grands types de quartiers sont observables sur la commune :

- les quartiers de maisons de ville,
- le quartier Montvilliers, caractéristique, avec de l'habitat collectif et de l'habitat individuel très dense,
- le reste de la commune, composé en grande majorité d'habitat individuel de type pavillonnaire (construction située au milieu de la parcelle), de quelques immeubles de type « petits collectifs » et de quelques fermes traditionnelles.

L'urbanisation de type « maisons de ville » s'est développée le long de quelques rues et impasses de la commune : rues Millard, Desmoulins, Clemenceau, Lamartine (en partie), Alsace Lorraine (en partie), impasses Jules Bodié. Aucun espace libre n'est présent au sein de ces secteurs. Il s'agit de secteurs entièrement urbanisés avec une densité forte. Il peut être regretté dans ces secteurs la présence de quelques voies en impasses ne participant pas à la bonne organisation des circulations au sein de la commune. En terme d'espaces publics, il peut être noté la présence de trottoirs dont la dimension est variable.

Le quartier Montvilliers est un quartier de type grands ensembles qui s'organise le long de quelques rues structurantes (rue Sarrail, rue du Gagnage, rue du Clos d'orvilliers, rue du Mont saint-loup) et qui comporte de nombreuses voies en impasse ou en boucle. La densité au sein de ce quartier est relativement élevée. La population y est importante, notamment par rapport au reste de la commune. En effet, sur les 1500 logements que compte la commune, environ 1000 logements se trouvent au sein du quartier Montvilliers. Parmi ces 1000 logements, environ 800 sont des logements collectifs.

Les nombreuses voies en impasses ou en boucle du quartier ne participent pas à la bonne organisation des circulations au sein de la commune, et produisent d'une manière générale des espaces urbains quelque peu tournés sur eux-mêmes. En matière de circulations et déplacements au sein de ce quartier, il peut toutefois être noté que le quartier Montvilliers bénéficie de la présence d'un mail piétonnier (mail de la Croix aux filles). Ce mail traverse l'ensemble du quartier sur un plan est-ouest et permet de désenclaver quelque peu celui-ci d'un point de vue piétonnier. Il constitue un lieu de promenade, voire de rencontres au sein du quartier. Il permet de rejoindre la plupart des écoles et des aires de jeux du quartier. Le quartier Montvilliers a fait l'objet d'une Opération de Renouvellement Urbain (O.R.U.) en 2005 visant à résoudre les dysfonctionnements urbains et sociaux de celui-ci.

Sur le reste de la commune, le tissu est bien maillé avec, d'une manière générale, assez peu de voies en impasses. Quelques dents creuses (espaces non bâtis) demeurent au sein du tissu urbanisé. Ces espaces semblent quelque peu enclavés dans le tissu existant et devront faire l'objet d'une réflexion afin de leur assurer une desserte suffisante s'il venait à l'avenir à s'urbaniser.

En matière d'espaces publics, il est à noter la présence de deux parcs au sein du tissu urbain, ainsi que la présence d'équipements de sports et loisirs (tennis, terrain de football,...). Certains trottoirs de la commune sont toutefois peu larges et présentent de ce fait une insécurité pour les piétons.

Les entrées de ville de la commune présentent, d'une manière générale, des paysages urbains de qualité. Elles sont toutefois quelque peu « noyées » dans le tissu urbain continu de l'agglomération, et sont donc moins lisibles que dans les communes rurales.

L'organisation du bâti et l'architecture des constructions varient parfois fortement d'un secteur à un autre de la commune.

Ainsi, dans les secteurs de maisons de ville, les constructions sont implantées avec un léger retrait par rapport à l'alignement de la voirie. Les constructions sont en outre implantées sur une ou deux limites séparatives, ce qui génère une mitoyenneté simple ou double entre constructions. Au final, ce type de secteur présente une densité urbaine élevée, sans pour autant que cela nuise à la qualité du cadre de vie et au paysage urbain.

Dans le quartier Montvilliers prédomine l'habitat collectif de type « grands ensembles ». Dans cet habitat, la perception de la ville est différente à cause de la disparition de la « rue traditionnelle » : disparition d'un front urbain de part et d'autre des rues, contours des îlots urbains difficilement identifiables, perte de repères dans l'espace. Ce tissu de barres et de tours est implanté, d'une manière générale, à l'alignement des voiries ou des espaces publics (parkings, places,...) et à proximité des limites séparatives. Le quartier Montvilliers comporte également un tissu d'habitat individuel très dense pouvant s'apparenter à de la maison de ville dense.

Dans le tissu de fermes traditionnelles, l'implantation des bâtiments est généralement effectuée en limite de voirie et en limites séparatives autour d'une cour centrale. La densité est moyenne. Dans ce tissu, l'architecture est typique de la Champagne rurale.

Au sein du tissu pavillonnaire, l'implantation des constructions s'effectue en milieu de parcelle, c'est-à-dire avec un retrait par rapport aux voies et aux limites séparatives. La densité est variable selon la taille des terrains. Elle demeure toutefois moins importante que dans le tissu de maisons de ville ou que dans le quartier Montvilliers.

Concernant l'aspect paysager, la ville comporte un tissu ancien doté de réelles qualités paysagères. Il est toutefois à regretter la présence de réseaux aériens (électricité, téléphone) qui nuisent quelque peu au paysage urbain. En outre, quelques constructions non entretenues nuisent aux qualités paysagères de la commune, tout comme les dépôts de matériaux à l'air libre et le stationnement anarchique présents dans quelques endroits du territoire.

Sur le plan démographique, 5 grandes phases d'évolution de la population sont observables depuis 1921 :

- Une première croissance relativement importante de la population entre 1921 et 1946 (environ +700 habitants en 25 ans)
- Une seconde croissance de la population, plus légère, est observable entre 1954 et 1962 (environ +300 habitants en 8 ans)
- Une légère régression entre 1962 et 1975 (-100 habitants environ)
- Entre 1975 et 1982 : une augmentation très importante de la population sur une période assez brève (+2500 habitants en 7 ans). Cette évolution importante est liée à la construction du quartier Montvilliers sur la commune durant cette période.
- Entre 1982 et 2008 : diminution de la population (-510 habitants).

Le dernier recensement de l'I.N.S.E.E. en 2008 affichait une population communale de 3168 habitants.

En matière de logement, il peut être noté que le nombre de résidences principales (R.P.) sur la commune a été en augmentation entre 1999 et 2008 (R.P.= logement dans lequel une ou plusieurs personne(s) demeure(nt) la plus grande partie de l'année), et ce, en dépit de la baisse de population durant cette période.

Le nombre de résidences secondaires est quant à lui resté faible (4 en 2008), tout comme le taux de logements vacants (2,7% de l'ensemble du parc en 2008). On estime qu'un taux de vacance correct pour assurer le renouvellement du parc et la fluidité du marché doit être aux alentours de 5%. Ce faible taux de vacance pourrait s'expliquer par une demande en logement forte sur la commune.

En 2008, les maisons individuelles ou les fermes représentaient 45,4 % des résidences principales contre 51,3% pour les appartements. Ces chiffres témoignent d'une bonne diversification en matière d'offre de logements sur la commune, permettant de répondre aux différentes attentes de la population en matière de logement.

En 2008, 63,5% des R.P. de la commune avaient un statut de location. La moitié des locataires de la commune louaient un logement HLM. Ces chiffres sont à mettre en relation avec l'importance du quartier Montvilliers par rapport au reste de la commune en terme de nombre de logements.

Cette offre importante en matière de logements à louer est intéressante car elle permet de répondre aux besoins spécifiques de certaines catégories de la population ne pouvant ou ne souhaitant pas accéder à la propriété (exemples : jeunes ménages, personnes âgées, ménages modestes,...).

Une majorité de constructions sur la commune datent de la période 1975-1989 (environ 55% de l'ensemble du parc de résidences principales (R.P.)) liée principalement à la création du quartier Montvilliers durant cette période. Assez peu de constructions ont été réalisées après 1990 : 7,4% seulement de l'ensemble du parc de R.P.

Plusieurs constructions anciennes patrimoniales (réalisées avant 1949) sont encore présentes sur la commune (environ 13% de l'ensemble du parc de R.P.). En raison du rôle important que ces constructions jouent en matière de cadre de vie et de paysage urbain, mais aussi sur le plan historique / patrimonial, il serait intéressant de favoriser leur préservation à l'avenir.

En terme de déplacements, la commune bénéficie de deux infrastructures routières structurantes : la rue Lamartine, ou RD60, qui fait limite communale avec Sainte-Savine, et la rue du Général Sarrail, qui fait limite communale avec La Chapelle St-Luc. Dans une moindre mesure, la commune est également traversée par deux autres axes importants : la rue de la République, ou RD60B, et la rue des Marots, sur une petite portion du finage, et en limite avec Troyes.

En matière de liaisons douces quelques passages piétons dans les lotissements existent. En outre, dans le quartier Montvilliers est présent le mail piétonnier de la Croix aux Filles. Ces liaisons douces permettent d'offrir un accès sécurisé aux équipements et services publics de la commune pour les piétons (exemples : écoles, équipements sportifs,...).

Enfin, en matière d'équipements et de services publics (équipements généraux, scolaires, sportifs, culturels, services sociaux), la commune bénéficie d'une offre intéressante que la municipalité souhaiterait préserver à l'avenir.

## ENVIRONNEMENT ECONOMIQUE

Bien que presque totalement urbanisée, la commune comprend encore des exploitants agricoles sur son territoire. Ces exploitants cultivent les terres d'autres communes. La S.A.U. (superficie agricole utile) des exploitations présentes sur la commune est de 759 ha. Le nombre total d'exploitations sur la commune est en baisse (17 en 1988, 9 en 2010).

Outre l'activité agricole, l'environnement économique de la commune est également constitué d'activités immobilières (S.C.I. essentiellement), d'activités de construction, et d'établissements de santé et d'action sociale. Dans une moindre mesure, les activités de services et les commerces sont également bien représentés.

Parmi les établissements économiques recensés sur la commune en 2012, on peut notamment relever la présence de quelques commerces et services de proximité : une pharmacie, un taxi, 3 établissements de restauration, 2 débits de boissons/bars, un cabinet de médecins, un cabinet d'infirmiers, un salon de coiffure et un coiffeur à domicile.

En matière de commerces et services, il peut également être noté la proximité de l'hypermarché présent sur la commune de La Chapelle Saint-Luc et les autres établissements commerciaux situés à proximités immédiates de celui-ci (galerie marchande), ainsi que la proximité des commerces de Sainte-Savine et Troyes.

Concernant le taux de chômage communal, celui-ci était moins élevé en 2008 (11,4%) qu'en 1999 (12,8%) (source : I.N.S.E.E./R.P. 1999 et R.P.2008). Il demeurerait légèrement inférieur au taux de chômage départemental (12,4% en 2007).

Le chômage, aux Noës-près-Troyes, touche davantage les femmes que les hommes (en 2008 : 57,9% de femmes parmi les demandeurs d'emploi de catégorie ABC). Il touche en outre de plus en plus les personnes de 50 ans et plus et de moins en moins les personnes de moins de 25 ans.

Sur le plan économique, l'un des enjeux pour la commune dans les années à venir, est notamment de maintenir les emplois existants sur le territoire voire de favoriser la création de nouveaux emplois.

## ENVIRONNEMENT NATUREL ET TERRITORIAL

Les Noës-près-Troyes est une commune qui présente un relief quasiment plat, descendant en pente douce de l'ouest vers l'est. Le point culminant est à 112 mètres et le point le plus bas est à 106,5 mètres.

Sur un plan géologique, le sous-sol du territoire est composé à l'ouest du finage par une formation crayeuse : craie du Cénomaniens. A l'est du finage se trouvent des dépôts meubles constitués par un limon argileux avec des fragments calcaires.

Sur les dépôts meubles et sur la formation crayeuse se sont développés des sols de type rendzines ou des sols bruns calcaires, dont le potentiel agronomique est élevé.

En matière d'hydrographie, la commune des Noës-près-Troyes comprend deux rus totalement busés : le ru Bécon et le ru Saint-Père. La commune ne comprend aucune zone inondable.

Le territoire communal ne comprend qu'un seul milieu : la zone urbanisée. Celle-ci comporte, en dépit de son caractère artificialisé, une végétalisation relativement conséquente. Il est en effet possible de recenser au sein de la commune la présence de squares / parcs, de haies végétales en clôtures, de pelouses, d'un mail planté, de jardins comportant une diversité d'arbres et d'arbustes.

Cette végétalisation permet de jouer un rôle de compensation (bilan carbone) et de transformation des émissions polluantes générées par les activités humaines (circulation automobile notamment). Ces espaces végétalisés jouent également un rôle au niveau de la limitation de l'imperméabilisation des sols, facilitant ainsi l'infiltration des eaux de pluie. Leur rôle est également important en matière de qualité du cadre de vie auprès des habitants (paysages qualitatifs, espaces de détente).



## CHAPITRE IV - LES ENJEUX DEGAGES PAR LE DIAGNOSTIC

Le diagnostic permet de dégager les enjeux suivants pour la commune :

- **Population et logement**

- *Permettre l'accueil de nouveaux habitants pour stopper la baisse de population, favoriser le renouvellement de la population et la valorisation des équipements existants (écoles,...)*
- *Renforcer l'offre de logements existante afin de faciliter le renouvellement du parc et la fluidité du marché*

- **Emploi, activité économique, équipements et services**

- *Favoriser le maintien voire le renforcement du tissu économique en place*
- *Maintenir l'offre existante en matière d'équipements, de commerces et de services de proximité*

- **Infrastructures de transport et déplacements**

- *Poursuivre les continuités de voirie entre les espaces urbanisés et à urbaniser, éviter les voies en impasse ou en boucle, et continuer à prendre en compte les besoins en stationnement*
- *Favoriser les différents modes de déplacements et notamment les circulations douces*
- *Initier une réflexion concernant l'amélioration de la sécurité routière aux secteurs accidentogènes de la commune*

- **Patrimoine et composition urbaine**

- *Favoriser la préservation, et éventuellement la réhabilitation, des constructions patrimoniales*
- *Favoriser une bonne intégration des futures zones à urbaniser et des nouvelles constructions dans le tissu existant (implantation des bâtiments, maillage des voies, traitement paysager,...)*
- *Continuer à accompagner les opérations visant à solutionner les éventuels dysfonctionnements urbains dans le quartier Montvilliers*

- **Paysage**

- *Favoriser la dissimulation des dépôts de matériaux*
- *Prendre des mesures pour éviter le développement du stationnement anarchique*
- *Imposer éventuellement des principes de plantations aux niveaux de certaines entrées de ville afin de renforcer la qualité et la lisibilité de celles-ci*
- *Favoriser un enfouissement des réseaux aériens*

- **Milieus naturels**

➤ *Maintenir voire renforcer la végétalisation au sein des zones urbanisées (protection des espaces verts publics / parcs, imposition de normes de végétalisation pour les futures constructions,...)*

- **Santé publique**

➤ *Prendre en compte, dans le P.L.U., les quelques risques et nuisances existants sur la commune*

## II JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU P.L.U.

### CHAPITRE I EXPLICATION DES CHOIX DU P.A.D.D.

Ce chapitre vise à justifier les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables au regard des objectifs communaux.

#### 1. RELANCER LA CROISSANCE DE LA POPULATION AU TRAVERS D'UNE POLITIQUE DE L'HABITAT MAITRISEE

Choix / objectifs du P.A.D.D.	Justification au regard des souhaits communaux, des objectifs de consommation de l'espace fixés par le SCOT de la région troyenne, et des dynamiques économiques et démographiques
<b><i>Maintenir les possibilités de construction dans le tissu urbain existant</i></b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Au sein du tissu urbain, la présence de quelques terrains non bâtis constructibles offre des possibilités d'édifier de nouvelles habitations et donc de permettre de nouveaux apports de population.</li> <li>- Le SCOT demande que la valorisation des espaces libres ou pouvant faire l'objet de reconquête à l'intérieur des tissus urbanisés soit privilégiée.</li> <li>- L'un des principaux enjeux pour la commune consiste à enrayer le déclin démographique enregistré depuis 1999, afin notamment d'assurer le maintien des effectifs scolaires, d'optimiser la fréquentation des équipements publics locaux et de permettre le renouvellement de la population.</li> </ul>
<b><i>Accompagner les futures opérations de réhabilitation et/ou de rénovation sur la commune</i></b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hormis quelques dents creuses existantes au sein du tissu aggloméré, le territoire communal est entièrement urbanisé. La création de nouveaux logements sur la commune ne pourra donc s'effectuer que dans le cadre de la reconstruction de la ville sur elle-même, c'est-à-dire à travers d'éventuelles opérations de réhabilitation et/ou de rénovation urbaine.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le SCOT demande que la valorisation des espaces libres ou pouvant faire l'objet de reconquête à l'intérieur des tissus urbanisés soit privilégiée.</li> <li>- L'un des principaux enjeux pour la commune consiste à enrayer le déclin démographique enregistré depuis 1999, afin notamment d'assurer le maintien des effectifs scolaires, d'optimiser la fréquentation des équipements publics locaux et de permettre le renouvellement de la population.</li> </ul>
<b>Maintenir une offre de logements diversifiée</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La commune des Noës-près-Troyes bénéficie de la présence d'un parc de logements très diversifié. Cette diversification est intéressante car elle permet de répondre aux besoins en logement de certaines catégories de la population, et notamment aux jeunes ne pouvant accéder à la propriété, aux personnes âgées, ainsi qu'aux ménages modestes.</li> </ul>

## 2. PRESERVER ET AMELIORER LE CADRE DE VIE COMMUNAL

Choix du P.A.D.D.	Justification au regard des souhaits communaux, des objectifs de consommation de l'espace fixés par le SCOT de la région troyenne, et des dynamiques économiques et démographiques
<b>Préserver la qualité urbaine dans les quartiers</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La préservation de la qualité de vie dans les quartiers constitue un des enjeux de la commune pour les années à venir.</li> </ul>
<b>Protéger le patrimoine bâti et paysager</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La protection du patrimoine bâti et paysager de la commune, et le renforcement des qualités paysagères de celle-ci, contribueront à maintenir un cadre de vie de qualité aux habitants.</li> </ul>
<b>Conforter le cœur de ville et son poumon vert</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le cœur de ville est constitué d'équipements publics et d'un parc urbain. Ce parc constitue un véritable poumon vert au cœur du tissu aggloméré de la commune et participe pleinement à la qualité du cadre de vie</li> </ul>

	des habitants.
<b>Préserver les commerces et maintenir voire renforcer l'offre d'équipements et de services de proximité</b>	- Dans une commune, l'offre en matière d'équipements, de commerces et de services de proximité, participe directement à la qualité du cadre de vie des habitants.
<b>Améliorer les circulations sur la commune</b>	- La commune souhaite développer les liaisons douces sur son territoire, et améliorer la sécurité routière au niveau des secteurs accidentogènes.
<b>Préserver le caractère résidentiel de la commune en interdisant les activités nuisantes</b>	- Les Noës-près-Troyes est une commune essentiellement résidentielle qui ne comporte aucune zone d'activités économiques. Il convient donc de préserver les habitants des éventuelles nuisances que pourraient générer la venue d'activités présentant des risques.

### 3. FAVORISER LE MAINTIEN DE L'ACTIVITE ECONOMIQUE ET PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES ET LES NUISANCES

Choix du P.A.D.D.	Justification au regard des souhaits communaux, des objectifs de consommation de l'espace fixés par le SCOT de la région troyenne, et des dynamiques économiques et démographiques
<b>Maintenir les activités économiques existantes et soutenir les projets d'implantation de nouveaux établissements économiques non nuisants</b>	<p>- La commune des Noës-près-Troyes ne comporte pas de zone d'activités sur son finage. En revanche, elle compte plusieurs établissements économiques disséminés sur son territoire.</p> <p>Les établissements économiques les plus représentés en 2012 correspondaient aux établissements immobiliers (Sociétés Civiles Immobilières), aux établissements de construction, et aux établissements de santé et d'action sociale. Dans une moindre mesure, les activités de services et les commerces étaient également bien représentés.</p> <p>Ces établissements participent directement à la vie communale et permettent aux Noës-près-Troyes de ne pas se réduire uniquement à une commune dortoir.</p> <p>La municipalité, consciente du rôle important que jouent ces</p>

	établissements économiques sur la vie de la commune, entend par conséquent favoriser le maintien des activités économiques existantes et soutenir les projets d'implantation de nouveaux établissements économiques sur le territoire noyat.
<b><i>Prendre en compte les risques et nuisances présents sur le territoire et veiller à ce qu'ils ne s'aggravent pas</i></b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Les risques et nuisances de la commune doivent être pris en compte dans le P.L.U. afin d'avertir la population de leur existence.</li></ul>

## CHAPITRE II TRADUCTION REGLEMENTAIRE DES CHOIX DU P.A.D.D.

Ce chapitre vise à exposer la traduction du Projet d'Aménagement et de Développement Durables dans les pièces réglementaires du P.L.U.

### 1. RELANCER LA CROISSANCE DE LA POPULATION AU TRAVERS D'UNE POLITIQUE DE L'HABITAT MAITRISEE

Choix du P.A.D.D.	Traduction au règlement graphique	Traduction au règlement écrit
<b><i>Maintenir les possibilités de construction dans le tissu urbain existant</i></b>	Classement en zone UC des dents creuses	Règlement UC permettant l'implantation de nouvelles constructions.
<b><i>Maintenir une offre de logements diversifiée</i></b>		Règlement UC permettant l'implantation de logements diversifiés sur le territoire

### 2. PRESERVER ET AMELIORER LE CADRE DE VIE COMMUNAL

Choix du P.A.D.D.	Traduction au règlement graphique	Traduction au règlement écrit
<b><i>Préserver la qualité urbaine dans les quartiers</i></b>		Règlement UC respectant l'urbanisme et l'architecture existant dans les quartiers.  Article 11 et 13 du règlement UC visant à favoriser une architecture de qualité et une végétalisation au sein de tissu urbain.
<b><i>Protéger le patrimoine bâti et paysager</i></b>	Identification d'éléments paysagers à protéger au titre de l'article L123-1-5-7 du code de l'urbanisme.	Règlement du P.L.U. visant à protéger les éléments identifiés au titre de l'article L123-1-5-7 du code de l'urbanisme.
	Identification d'éléments bâtis à protéger au titre de l'article L123-1-5-7 du code de l'urbanisme.	
	Délimitation d'une zone naturelle N au niveau du square d'Urmitz	Règlement N protégeant les espaces arborés du square d'Urmitz.
		Article 11 et 13 du règlement UC visant à favoriser une architecture de qualité et une végétalisation au sein de tissu urbain.

<b>Conforter le cœur de ville et son poumon vert</b>	Délimitation d'une zone NL (naturelle de loisirs) au niveau du square d'Urmitz et des espaces de loisirs connexes (tennis,...)	Règlement NL interdisant toute construction afin de préserver le poumon vert de la commune
<b>Maintenir voire renforcer l'offre d'équipements, de commerces et de services de proximité</b>		Règlement du P.L.U. permettant, sur la quasi-totalité du territoire, l'implantation de nouveaux équipements publics, et de nouveaux commerces et services de proximité
<b>Préserver le caractère résidentiel de la commune en interdisant les activités nuisantes</b>		Règlement du P.L.U. interdisant les activités économiques qui engendrent des nuisances les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel des zones d'habitat

### 3. FAVORISER LE MAINTIEN DE L'ACTIVITE ECONOMIQUE ET PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES ET LES NUISANCES

Choix du P.A.D.D.	Traduction au règlement graphique	Traduction au règlement écrit
<b>Maintenir les activités économiques existantes et soutenir les projets d'implantation de nouveaux établissements économiques non nuisants</b>		Règlement du P.L.U. permettant, sur la quasi-totalité du territoire, l'implantation de nouveaux établissements économiques non nuisants
<b>Prendre en compte les risques et nuisances présents sur le territoire et veiller à ce qu'ils ne s'aggravent pas</b>	Report du périmètre d'isolement de la chaufferie sur le plan de zonage	Règlement du P.L.U. interdisant les activités qui engendrent des nuisances les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel des zones d'habitat



## CHAPITRE III JUSTIFICATIONS DU REGLEMENT

### ZONES URBAINES

Les **zones urbaines** sont des zones dans lesquelles la capacité des équipements existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions. Ces zones ont donc été **délimitées en fonction du degré d'équipement** des terrains (voirie, eau, électricité).

#### LA ZONE UA

La zone UA est une zone urbaine dense de centralité, à dominante d'habitat, pouvant comporter des activités commerciales, des services, ainsi que des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Règlement graphique

D'une manière générale, la délimitation de la zone UA du P.O.S. précédent est maintenue dans le P.L.U. dans le sens où cette délimitation est en adéquation avec le caractère de la zone.

Concernant cette zone, une seule évolution est à noter entre le P.O.S. et le P.L.U. : la place Jules Ferry, située devant l'église et classée en zone UA dans le P.O.S. précédent, est reclassée en zone NL (zone naturelle de loisirs) dans le P.L.U. En effet, la commune souhaite que cette place végétalisée soit considérée comme le prolongement du parc urbain de cœur de ville constitué plus à l'Est par le square d'Urmitz.

Au sein de la zone UA, il peut en outre être noté qu'un terrain est identifié au titre de l'article L123-1-5-7 du code de l'urbanisme (terrain de l'ancienne mairie). Ce terrain présente en effet des qualités paysagères intéressantes (espace végétalisé) que la commune souhaiterait préserver à l'avenir. Une réglementation spécifique est donc prévue dans ce sens à l'article 1 du règlement de la zone UA.

- Règlement écrit

D'une manière générale, les règles fixées en zone UA sont les mêmes que celles fixées pour la zone UC pour des raisons de cohérence réglementaire sur la commune. Toutefois, certaines règles sont spécifiques à la zone UA car elles visent à maintenir et renforcer la densité et la centralité au sein de cette zone de centre-ville.

Il s'agit tout d'abord des règles relatives à l'implantation des constructions par rapport à l'alignement des voies. Il est en effet demandé à l'article 6 de la zone UA que les constructions s'implantent soit à l'alignement des voies soit au maximum à 8,00 mètres de celui-ci. Cette règle vise à imposer aux constructions principales une implantation qui soit le plus près possible des voies afin de structurer de manière plus importante les fronts de rue que dans le reste de la commune. En outre, afin de ne pas nuire aux qualités paysagères de cette zone de centre-ville, il est demandé que les garages soient implantés soit au même niveau que la construction principale, soit à l'arrière de celle-ci, et que les autres constructions annexes (abris de jardin,...) soient implantées à l'arrière des constructions principales.

Il s'agit ensuite des règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. Il est en effet demandé à l'article 7 de la zone UA qu'à l'intérieur d'une bande de 20,00 mètres de profondeur à partir de la limite de la voie, les constructions soient implantées sur au moins une des deux limites séparatives aboutissant à la voie. Cette règle vise à structurer de manière importante les fronts de rue au sein de cette zone de centre-ville. Il est en outre demandé que le côté de la construction non implanté en limite séparative soit éloigné d'au moins 3,00 mètres des limites séparatives afin de garantir un accès suffisant à l'intérieur du terrain pour les véhicules.

Il s'agit en outre des règles de hauteur des constructions. En effet, les hauteurs autorisées en zone UA sont un peu plus élevées que celles autorisées en zone UC. Cette réglementation est en cohérence avec le caractère plus dense et plus structurant de la zone UA par rapport à la zone UC. Ainsi, en zone UA, les constructions principales sont limitées à un rez-de-chaussée, plus deux niveaux, sans que leur hauteur maximale, mesurée à partir du trottoir jusqu'au sommet de la construction n'excède 14 mètres. Toutefois, en cas de construction à toit-terrasse, cette hauteur est limitée à 10,00 au sommet de l'acrotère.

## **LA ZONE UB**

La zone UB est destinée principalement à l'habitat collectif. Elle peut accueillir également les commerces, services et activités non nuisantes.

- **Règlement graphique**

D'une manière générale, cette zone reste inchangée par rapport au P.O.S. précédent, dans le sens où sa délimitation dans le P.O.S. correspond bien aux constructions à usage d'habitat collectif du quartier Montvilliers.

Seule la partie Est de la parcelle n°253, sise au nord du terrain de football est reclassée en zone UC. Cette parcelle était dans le P.O.S. précédent classée en zone UB. La partie Est de celle-ci est reclassée en zone UC car elle comprend des constructions dont les caractéristiques architecturales sont plus proches de celles des constructions de la zone UC que de celles des constructions de la zone UB. En effet, les constructions sises sur la partie Est de la parcelle n°253 présentent une faible hauteur et une toiture deux pans.

- **Règlement écrit**

Les règles fixées dans le P.L.U. pour la zone UB visent à préserver l'homogénéité urbaine et architecturale de ce quartier d'habitat collectif. Ces règles correspondent, d'une manière générale, aux règles fixées dans le P.O.S. précédent pour cette zone.

Dans ce cadre, il peut être noté que :

- Les surfaces commerciales de plus de 1000,00 mètres carrés de surface de vente sont interdites. En effet, de très grandes surfaces commerciales nécessitent des besoins en stationnement important et génèrent un trafic routier non négligeable.
- Dans toute opération d'aménagement, la desserte interne doit correspondre à l'importance de ladite opération et permettre notamment aux services de secours et de lutte contre l'incendie un accès suffisant à toute construction. Cette desserte doit avoir les caractéristiques suivantes : 10,00 mètres d'emprise au minimum. Cette emprise minimum de voirie est plus importante qu'en zone UC notamment pour permettre davantage de stationnement le long des voies au sein de ce quartier d'habitat collectif.
- Les constructions principales doivent être implantées à au moins 5,00 mètres de l'alignement des voies.
- Les constructions doivent être éloignées de la limite séparative d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction (niveau haut de l'acrotère de terrasse), sans être inférieure à 3,00 mètres.
- La hauteur des constructions, mesurée à partir du trottoir jusqu'au sommet de l'acrotère (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus), ne doit pas dépasser 16,00 mètres.

Toujours dans l'objectif de préserver l'homogénéité urbaine et architecturale de ce quartier d'habitat collectif, il est demandé, à l'article 11 de la zone UB, que les toitures des constructions soient obligatoirement des toitures terrasses. Pour des raisons de sécurité (éviter les risques de chute), il est en outre demandé que les toitures terrasses comportent toutes un acrotère.

Les règles de clôtures fixées à l'article 11 visent à favoriser une bonne insertion de ces éléments au sein du tissu urbain. Dans ce cadre, il est demandé que les clôtures soient constituées de grillages rigides verts foncés ou de grilles de ton vert foncé ou noir, reposant sur un mur bahut de ton pierre d'une hauteur de 0,25 mètre, éventuellement doublées de haies vives.

Afin d'assurer un minimum de végétalisation au sein de la zone, il est demandé à l'article 13 que 15 % au minimum de la superficie des terrains soient aménagés en espaces verts composés d'essences champêtres locales. En outre, toute construction à usage d'habitat collectif devra être accompagnée d'un ou plusieurs espaces verts d'essences locales, plantés d'arbres et d'arbustes à raison d'au moins un arbre pour 150 m<sup>2</sup> de terrain.

## **LA ZONE UC**

La zone UC est une zone urbaine destinée principalement à accueillir de l'habitat individuel, groupé ou non. Elle peut accueillir également les commerces, services et activités non nuisantes. Il convient en effet d'assurer une certaine mixité urbaine dans cette zone tout en préservant le cadre de vie des habitants.

- Règlement graphique

D'une manière générale, la zone UC délimitée dans le P.L.U. correspond à la zone UC délimitée dans le P.O.S. précédent dans le sens où cette délimitation est en adéquation avec le caractère de la zone.

Toutefois, quelques évolutions peuvent être notées.

Ainsi, le terrain de football est reclassé en zone UL (zone de sport et loisirs) dans le P.L.U. afin d'assurer la pérennité de cet équipement dans les années à venir et de mieux visualiser ce secteur de sport et loisirs sur le plan de zonage.

La zone INAA (zone d'urbanisation future à court terme à vocation d'habitat) du P.O.S. précédent délimitée rue du 25 Août est reclassé en zone UC dans le P.L.U. En effet, ce secteur est aujourd'hui urbanisé ou en voie de l'être (les lots des futures constructions sont déjà découpés sur le cadastre). Ce secteur est reclassé en zone UC plutôt qu'en zone UA car le tissu urbain que celui-ci va accueillir correspond davantage au tissu urbain de la zone UC qu'à celui de la zone UA (en terme de hauteur des constructions, d'implantation des constructions par rapport aux voies et limites séparatives,...).

La partie de la parcelle n°552 (Allée des vergers) classée en zone ND (zone naturelle) dans le P.O.S. précédent est reclassée en zone UC dans le P.L.U. pour des raisons de cohérence urbaine. En effet, cette partie de parcelle correspond à la piscine afférente à la construction sise sur la parcelle n°552.

- Règlement écrit

<p>Articles 1 et 2</p> <p>(Occupations du sol interdites / soumises à conditions)</p>	<p>Les types d'occupation et d'utilisation du sol interdits en zone UC correspondent aux constructions et activités incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone. Il s'agit en effet d'interdire en zone UC les occupations du sol présentant des nuisances ou des risques incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone, tels que les établissements commerciaux de plus de 300 mètres carrés de surface de vente (pour des raisons de nuisances liées notamment au trafic routier qu'induit ce type d'occupation du sol), les dancings et boîtes de nuit (nuisances sonores,...), ou encore les constructions et occupations du sol liées à la pratique des sports motorisés et des loisirs motorisés.</p> <p>Les constructions à usage d'habitation ou d'activités situées sur un terrain positionné en troisième rang par rapport à la voirie publique ou ouverte à la circulation publique sont également interdites en zone UC. En effet, de telles implantations ne participent pas à une bonne organisation de la trame villageoise, génèrent souvent des problèmes de desserte des terrains, et sont source de contentieux entre voisins.</p> <p>Les mâts-supports d'antennes relais de radiotéléphonie mobile sont interdits en zone UC, afin de favoriser la préservation des qualités paysagères du tissu urbain.</p> <p>Les constructions à usage d'habitat collectif sont autorisées à condition de prévoir un local destiné aux bacs à déchets nécessaires au tri sélectif et aux ordures ménagères, au stationnement des deux-roues, et aux encombrants (« monstres »). Le même local est exigé en cas de réalisation de plus de 5 constructions à usage d'habitat sur un même terrain. Ces dispositions visent, en cas de réalisations de telles opérations urbaines, à prendre en compte dans le projet les problématiques liées à la sécurité des 2 roues, au maintien d'un paysage urbain de qualité et au maintien d'un cadre de vie de qualité pour les habitants du secteur concerné.</p> <p>Les entrepôts sont autorisés en zone UC sous réserve qu'ils soient liés à une activité autorisée dans la zone et que leur surface de plancher soit inférieure ou égale à 200 mètres carrés. Cette disposition vise à limiter le développement de ce type de constructions dans le tissu urbain sans l'interdire totalement. Il s'agit en effet d'autoriser l'implantation de petits entrepôts de manière à permettre le bon fonctionnement d'éventuels établissements économiques qui se créeraient dans le tissu urbain et qui auraient besoin d'un espace de stockage (exemples : artisans, commerçants,...) tout en favorisant la préservation des qualités paysagères de la commune.</p>
<p>Article 3</p> <p>(Accès et voirie)</p>	<p>De manière à garantir un accès suffisant aux constructions, notamment pour les véhicules de secours, il est exigé que le passage conduisant à une construction à usage d'habitation ou d'activité soit en tout point au moins égal à 4 mètres.</p> <p>Il est demandé qu'aucun projet ne prenne accès sur l'allée des Vergers, afin de préserver le caractère de quiétude de la zone naturelle N limitrophe à cette allée. La commune souhaite en effet préserver le caractère paisible et naturel du square d'Urmitz (parc urbain) limitrophe à l'allée des Vergers. Les terrains classés en zone UC et concernés par cette interdiction de sortie sur l'allée des Vergers sont aujourd'hui constitués de jardins (jardins familiaux pour certains d'entre eux).</p>

	<p>Pour une bonne desserte des constructions, toute voie nouvelle devra avoir une emprise minimum de 8,00 mètres. Cette mesure vise principalement à assurer un partage de l'espace cohérent entre les différents modes de déplacement (deux-roues, piétons, voitures,...), permettant d'offrir une qualité et une sécurité suffisante des aménagements pour tous les usagers de la zone, notamment pour les modes de déplacement respectueux de l'environnement (piétons, vélos).</p> <p>En outre, afin de favoriser un bon maillage du tissu urbain, les voies nouvelles en impasse ne sont autorisées que lorsqu'il n'y a aucune possibilité de raccordement à une voie existante ou future.</p>
<p>Article 4 (Desserte par les réseaux)</p>	<p>En matière de réseaux, il est notamment demandé, à chaque fois que cela est possible, l'enterrement des lignes publiques et privées d'électricité, téléphone et de réseaux câblés. L'enfouissement de ces réseaux contribue en effet à l'amélioration du paysage et du cadre de vie.</p>
<p>Article 6 (Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques)</p>	<p>Dans le P.O.S. précédent, il était demandé que les constructions soient implantées soit à l'alignement des voies, soit à au moins 3 mètres de celui-ci. Dans le cadre de la présente révision du P.O.S., la commune souhaite maintenir cette réglementation qui permet de prendre en compte la diversité urbaine existante dans la zone UC : présence de maisons de ville ou d'autres constructions implantées à l'alignement de la voirie, présence de constructions de type pavillonnaire moyennement dense implantées avec un retrait d'au moins 3 mètres,...</p>
<p>Article 7 (Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives)</p>	<p>Par rapport aux limites séparatives, les constructions sont, en règle générale, implantées avec un retrait d'au moins 3 mètres. Cette caractéristique permet de favoriser une certaine transparence visuelle des espaces, ainsi qu'un ensoleillement acceptable des terrains.</p> <p>La réglementation de l'article 7 vise donc à respecter cette caractéristique du tissu.</p> <p>Les constructions de faible hauteur (moins de 4 mètres à l'égout) pourront toutefois être implantées en limite séparative. Cette mesure, qui existait déjà dans le P.O.S. précédent, vise à conférer davantage de souplesse, en matière d'implantation, pour les constructions de petit gabarit. Elle permet ainsi d'autoriser une certaine diversification des formes urbaines dans le tissu urbain, et ce, sans impacter de manière importante sur le bon ensoleillement des terrains urbanisés.</p> <p>En outre, pour des raisons de sécurité, mais aussi de manière à prendre en compte certains risques et nuisances, il est également demandé que les piscines soient implantées à au moins 3 mètres des limites séparatives et que les constructions soient implantées à au moins 6 mètres des berges des cours d'eau busés ou à l'air libre.</p>
<p>Article 8 (Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété)</p>	<p>Pour des raisons de sécurité (incendie), de circulation entre constructions, et de manière à permettre un bon ensoleillement à l'intérieur des constructions, il est exigé, à l'article 8, que les constructions principales non contiguës situées sur une même propriété soient éloignées l'une de l'autre d'une distance au moins égale à 3 mètres. Pour la même raison d'ensoleillement, cette distance est plus importante en cas de constructions à usage d'habitat collectif (4 mètres) en raison de la hauteur généralement plus importante de ce type de constructions.</p>

Article 9 (Emprise au sol)	A l'article 9, l'emprise au sol des constructions est limitée à 70% de la surface du terrain d'assiette. Cette réglementation vise à limiter l'imperméabilisation des terrains et permettre ainsi l'infiltration des eaux pluviales dans le sol.
Article 10 (Hauteur maximale des constructions)	Dans le respect des hauteurs existantes sur la commune, la hauteur maximale des constructions en zone UC est fixée à 10 mètres au sommet, ce qui correspond à un rez-de-chaussée, plus un niveau. Toutefois, pour des raisons paysagères, en cas de construction à toit-terrasse, cette hauteur est limitée à 7,00 au sommet de l'acrotère.
Article 11 (Aspect extérieur)	<p>A l'article 11, les dispositions fixées visent à favoriser une bonne insertion des nouvelles constructions dans le tissu bâti existant. Dans ce cadre, il est notamment demandé que les constructions présentent une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.</p> <p>Les créations architecturales contemporaines sont autorisées sous réserve de s'insérer dans le milieu environnant et d'utiliser des formes et matériaux s'inspirant de l'architecture locale.</p> <p>En outre, les travaux d'aménagements et/ou d'extensions sur des constructions d'architecture traditionnelle champenoise devront respecter les éléments caractéristiques de ladite architecture (toiture à basse goutte, lucarnes, auvents, pan de bois, brique...). Pour les rénovations, l'aspect d'origine sera recherché.</p> <p>Les toitures terrasses ou à une pente pourront être autorisées si elles accompagnent la forme architecturale de la construction et qu'elles s'intègrent dans l'environnement. Cette disposition vise notamment à permettre la réalisation de toitures végétalisées, mieux adaptées aux enjeux du développement durable que les toitures plus classiques.</p> <p>Des règles spécifiques sont également édictées pour les clôtures. Elles visent à assurer à ces éléments de la composition urbaine un traitement paysager de qualité. En effet, que ce soit dans l'habitat ancien ou dans l'habitat récent, ces éléments participent de manière importante à la qualité du tissu urbain. Dans l'habitat récent, par exemple, où les constructions sont généralement implantées en retrait de l'alignement de la voie, les clôtures sont très souvent l'élément situé en premier plan et donc perçues avant la façade de la construction.</p> <p>Dans ce cadre, il est notamment précisé à l'article 11 que les clôtures, en bordure d'emprise publique, devront être constituées de grilles, d'éléments en bois, en plastique ou de grillage reposant sur un mur bahut, d'une hauteur maximum de 0,60 mètre, doublés ou non de haies vives. Les murs pleins sont autorisés lorsqu'ils constituent la réfection d'un mur patrimonial existant sur une même propriété.</p>
Article 12 (stationnement)	A l'article 12, il est demandé que le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations soit assuré en dehors des voies publiques. Par cette mesure, il s'agit d'imposer le stationnement des véhicules sur le terrain d'assiette de la construction, de manière à empêcher le développement d'un stationnement anarchique sur les voies publiques et notamment sur la bande de roulement desdites voies. En effet, un tel phénomène a souvent pour effet de causer des problèmes en matière de sécurité routière et de fluidité de la circulation. En outre, ce phénomène a également pour conséquence de dévaloriser de manière importante la qualité paysagère d'un lieu.

Article 13 (espaces libres et plantations)	Afin d'assurer un minimum de végétalisation au sein de la zone UC, il est demandé à l'article 13 que 15 % au minimum de la superficie des terrains soient aménagés en espaces verts. En outre, toute construction à usage d'habitat collectif devra être accompagnée d'un ou plusieurs espaces verts, plantés d'arbres et d'arbustes à raison d'au moins un arbre pour 150 m <sup>2</sup> de terrain.
Article 14 (coefficient d'occupation du sol)	Le C.O.S. (coefficient d'occupation du sol) n'est pas règlementé dans la zone UC. En effet, les dispositions fixées en matière d'emprise au sol (voir article 9) et de hauteur maximale des constructions (voir article 10) permettent déjà d'encadrer de manière suffisante la densité urbaine au sein de la zone.
Disposition commune à plusieurs articles	Concernant les règles de superficie minimale des terrains, d'implantation des constructions, d'emprise au sol, de clôtures et de coefficient d'occupation du sol, il est demandé, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, que ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet. Dans la zone UC, la commune souhaite en effet assurer une urbanisation cohérente et de qualité, y compris à l'intérieur de ces types d'opération (lotissement,...).

## LA ZONE UD

La zone UD couvre un bâti dense de type pavillonnaire accolé à vocation d'habitat, situé dans le quartier Montvilliers.

- Règlement graphique

La délimitation de cette zone reste inchangée par rapport au P.O.S. précédent, dans le sens où sa délimitation dans le P.O.S. correspond bien au bâti dense de type pavillonnaire accolé à vocation d'habitat du quartier Montvilliers.

Afin de préserver l'homogénéité urbaine et architecturale de ce quartier très particulier de la commune, le plan masse figurant au plan n°2b du P.O.S. précédent est maintenu et reporté sur le plan n°1b du P.L.U. Ce plan comporte des prescriptions graphiques (zones non aedificandi, hauteurs de clôtures) qui s'imposent aux propriétaires des terrains de la zone.

- Règlement écrit

Les règles spécifiques fixées dans le P.L.U. pour la zone UD visent à préserver l'homogénéité urbaine et architecturale de ce quartier très particulier de la commune. Ces règles correspondent, d'une manière générale, aux règles fixées dans le P.O.S. précédent pour cette zone.

Dans ce cadre, il peut être noté que :

- La création d'un niveau supplémentaire sur les constructions existantes est interdite.
- La plantation d'arbres à fort développement est interdite.
- Sauf indications contraires portées au plan n°1b du P.L.U., les constructions peuvent être implantées soit en limite de voie, soit en retrait d'au moins 3,00 mètres par rapport à celle-ci.

- Les constructions doivent être implantées à au moins 3,00 mètres des limites séparatives. Toutefois, les constructions, dont la hauteur mesurée à partir du sol naturel jusqu'au niveau haut de l'acrotère de terrasse n'excède pas 4,00 mètres, peuvent être implantées en limite(s) séparative(s).
- Les constructions principales sont limitées à un rez-de-chaussée, plus un niveau, sans que leur hauteur maximale, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction n'excède 7,00 mètres au sommet de l'acrotère.
- Les toitures doivent être des toitures terrasses ou à une pente.
- Les façades pourront être traitées en plusieurs valeurs de teintes qui devront s'harmoniser avec l'environnement proche. Les tonalités devront être discrètes et douces.
- La hauteur des clôtures doit être conforme aux indications portées au plan n°1b du P.L.U. En complément des hauteurs figurant au plan n°1b, les clôtures doivent être constituées de grillages rigides verts foncés ou de grilles de ton vert foncé ou noir, reposant sur un mur bahut de ton pierre d'une hauteur de 0,25 mètre. Les portails et portillons doivent s'harmoniser avec l'ensemble de la clôture. Toutefois, en limites séparatives, le mur bahut n'est pas obligatoire. Les murs pleins sont autorisés. Les hauteurs des clôtures sont fixées sur le plan n°1b.

## LA ZONE UL

La zone UL est une zone urbaine destinée principalement aux activités de sports et de loisirs ainsi qu'aux équipements publics.

- Règlement graphique

Le terrain de football, classé en zone UC dans le P.O.S. précédent, est reclassé en zone UL dans le P.L.U. afin d'assurer la pérennité de cet équipement dans les années à venir et de mieux visualiser ce secteur de sport et loisirs sur le règlement graphique.

- Règlement écrit

Articles 1 et 2	<p>Afin de répondre à la vocation de la zone UL, seules les constructions et occupations du sol liées à la pratique des sports et des loisirs non motorisés sont admises dans cette zone. Les constructions et occupations du sol liées à la pratique des sports motorisés ou des loisirs motorisés sont interdites en zone UL, en raison de la proximité de zones habitées. La pratique de telles activités serait en effet susceptible de générer des nuisances sonores incompatibles avec le caractère résidentiel des zones d'habitat.</p> <p>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont également autorisées en zone UL.</p>
Article 3	<p>Afin d'assurer un accès suffisant à toute construction, il est exigé que le passage conduisant à une construction soit en tout point au moins égal à 4,00 mètres.</p>
Article 6 et 7	<p>Pour des raisons de cohérence urbaine, les dispositions fixées aux articles 6 et 7 de la zone UL sont les mêmes que celles fixées pour la zone UC.</p>



Article 10	Compte tenu des hauteurs parfois importantes nécessaires à la bonne pratique de certains sports, la hauteur des constructions en zone UL, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction, est limitée à 15 mètres (sauf pour les constructions à usage d'habitation/gardiennage pour lesquelles une hauteur maximale de 10 mètres au sommet est fixée, comme en zone UC).
------------	---

## ZONES NATURELLES

### LA ZONE NL

La zone NL est une zone naturelle dédiée aux activités de loisirs.

- Règlement graphique

La zone NL est délimitée au niveau du square d'Urmitz et des terrains de tennis limitrophes. Elle comprend la zone ND (zone naturelle) du P.O.S. précédent, mais également la zone IINA (zone d'urbanisation future à long terme) du P.O.S. précédent et les terrains de tennis classés en zone INAA (zone à urbaniser à vocation d'habitat) dans le P.O.S. précédent.

La volonté de la commune pour les années à venir est de prolonger le parc urbain du square d'Urmitz en direction de l'église au niveau de la zone IINA du P.O.S. précédent. Cette dernière est donc reclassée en zone NL dans le P.L.U.

Les terrains de tennis sont intégrés à la zone NL étant donné leur vocation de loisirs et la volonté de la commune de les préserver.

La place Jules Ferry, presque totalement végétalisée, fait également partie de la zone NL. Cette place est identifiée au titre de l'article L123-1-5-7 du code de l'urbanisme en raison de ses qualités paysagères intéressantes que la commune souhaiterait préserver à l'avenir. Une réglementation spécifique est donc prévue dans ce sens à l'article 1 du règlement de la zone NL.

- Règlement écrit

Conformément à l'orientation du P.A.D.D. intitulée « *Conforter le cœur de ville et son poumon vert* », les prescriptions de la zone NL ont pour objectif de protéger le parc d'Urmitz et les espaces de loisirs connexes (terrains de tennis,...). Ce parc constitue en effet un véritable poumon vert au cœur du tissu aggloméré de la commune et participe pleinement à la qualité du cadre de vie des habitants.

Par conséquent, les constructions et occupations du sol de toute nature sont interdites dans la zone, à l'exception des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Étant donné le caractère d'intérêt général desdites installations, celles-ci pourront être implantées soit à l'alignement des voies, soit en retrait par rapport à celui-ci. Elles pourront en outre être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait par rapport à celles-ci.

**TABLEAU DES SURFACES**

<b>Zones du P.L.U.</b>	<b>Superficie (ha)</b>
<b>Habitation (UA, UB, UC, UD)</b>	<b>71,35</b>
UA	6,06
UB	13,26
UC	44,69
UD	7,34
<b>Loisirs (NL, UL)</b>	<b>3,54</b>
NL	1,92
UL	1,62
<b>Total général</b>	<b>74,88</b>

## CHAPITRE IV JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Les orientations d'aménagement constituent des "zooms" sur des **secteurs d'enjeux**. Sur le territoire de la commune des Noës-près-Troyes, ces "zooms" concernent 2 secteurs non bâtis de taille relativement importante destinés à l'habitat.

Les orientations d'aménagement visent, au sein de ces secteurs, à favoriser la mise en œuvre d'une urbanisation cohérente et de qualité.

Dans le P.L.U., une orientation d'aménagement est en outre consacrée aux liaisons douces existantes et/ou en projet sur la commune. Cette orientation ne comporte pas de principes d'aménagement mais uniquement le tracé prévu pour lesdites liaisons douces. 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,...).

### LE SECTEUR DIT « EST DE LA RUE MILLARD » (ZONE UC)

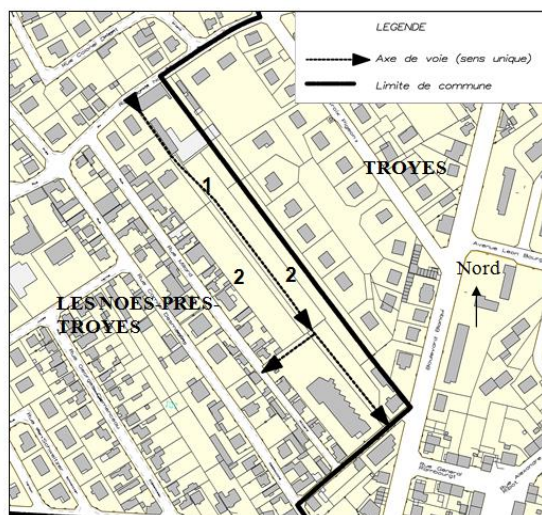
#### PRESENTATION DU PROJET

Ce secteur se situe dans la partie Est de la commune, en limite avec la ville de Troyes. D'une surface d'environ 0,7 hectare, il constitue un foncier disponible permettant de combler le tissu urbain noyau. Les principaux enjeux relatifs à l'aménagement de ce secteur concernent la desserte des futures constructions ainsi que la réalisation d'accès permettant de désenclaver le secteur vis-à-vis du tissu urbain environnant.

#### LE PARTI D'AMENAGEMENT RETENU

Les principes d'aménagement retenus pour ce secteur sont les suivants :

1. Créer une voie en sens unique permettant de desservir correctement les futures constructions du secteur. Dans ce cadre, l'entrée au sein du futur secteur urbanisé devra s'effectuer depuis la rue du 11 novembre (au nord). La sortie devra s'effectuer au sud soit sur la rue Millard, soit sur la rue Victorien Sardou.
2. Prévoir un habitat adapté aux enjeux de la densité (exemple : habitat mitoyen, maison de ville,...).



## **LES JUSTIFICATIONS DU PARTI D'AMENAGEMENT RETENU**

La création d'une voie en sens unique dans le futur secteur urbanisé vise à permettre une desserte correcte des futures constructions. Une voie à double sens dans ce secteur est exclue eu égard aux difficultés d'accès que présente ledit secteur depuis les voies alentours, en particulier depuis la rue du 11 novembre (au nord). La sortie de la voie de desserte précitée s'effectuera au sud, soit sur la rue Millard, soit sur la rue Victorien Sardou, en fonction des possibilités. En effet, étant donné les difficultés de connexion de cette future voie de desserte à la rue Millard ou à la rue Sardou en l'état actuel du tissu urbain (présence du foyer d'accueil pour personnes âgées « Les Erables » dans cette partie du secteur), deux options de tracé sont envisagées afin de laisser un maximum de souplesse en la matière.

Le principe consistant à prévoir un habitat adapté aux enjeux de la densité (exemple : habitat mitoyen, maison de ville,...), au sein du futur secteur urbanisé, vise à respecter les dispositions du Programme Local de l'Habitat (P.L.H.) de l'agglomération troyenne (Grand Troyes). En effet, dans cette partie de la commune, ledit P.L.H. préconise de favoriser une densité urbaine comprise entre 45 et 65 logements par hectare, ce qui correspond à des types d'habitat plus denses que du pavillonnaire classique.

## **LE SECTEUR DIT « SUD DE LA RUE D'ALSACE-LORRAINE » (ZONE UC)**

### **PRESENTATION DU PROJET**

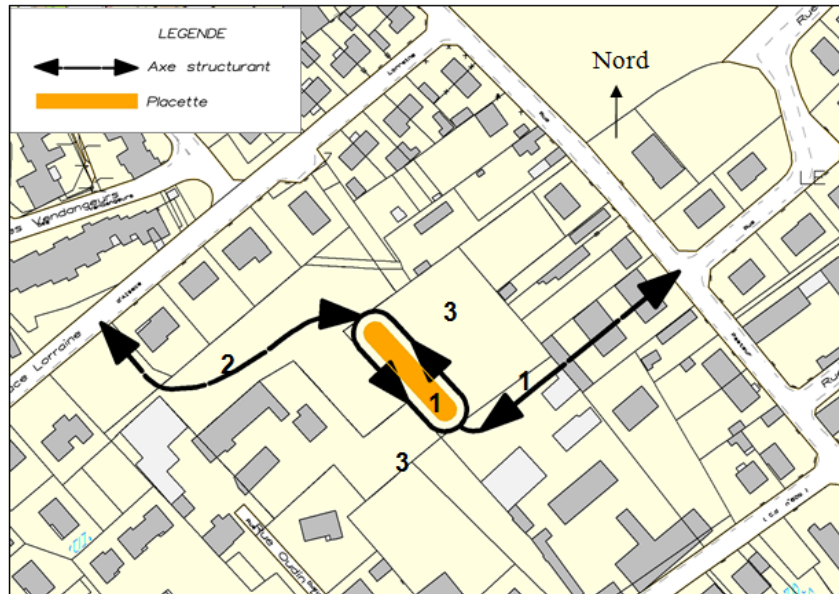
Ce secteur se situe dans la partie centrale de la commune, au nord du centre municipal Pierre Rat. D'une surface d'environ 0,8 hectare, il constitue un foncier disponible permettant de combler le tissu urbain noyat.

Les enjeux relatifs à l'aménagement de ce secteur concernent essentiellement la desserte des futures constructions ainsi que la réalisation d'accès permettant de désenclaver le secteur vis-à-vis du tissu urbain environnant.

### **LE PARTI D'AMENAGEMENT RETENU**

Les principes d'aménagement retenus pour ce secteur sont les suivants :

1. Créer une voie structurante dans la partie Est du secteur ainsi qu'une placette de retournement, afin de permettre une entrée et sortie du secteur depuis la rue Pasteur.
2. Créer une seconde voie structurante dans la partie Ouest du secteur afin de permettre une connexion entre la placette précitée et la rue d'Alsace-Lorraine.
3. Prévoir un habitat adapté aux enjeux de la densité (exemple : habitat mitoyen, maison de ville,...).



## LES JUSTIFICATIONS DU PARTI D'AMENAGEMENT RETENU

La création d'une voie structurante dans la partie Est du secteur ainsi que d'une placette de retournement, vise à permettre une entrée et une sortie du secteur depuis la rue Pasteur. Il est en effet envisagé que ledit secteur s'urbanise en deux étapes :

- Une première urbanisation pourra s'effectuer à partir de la future voie d'accès précitée et de la placette de retournement susvisée, permettant ainsi l'entrée et la sortie du futur secteur urbanisé uniquement depuis la rue Pasteur. Cela nécessitera de démolir, en partie ou en totalité, les garages existants et donnant sur la rue Pasteur. Toutefois, lesdits garages pourront ensuite être reconstruits de part et d'autre de la future voie d'accès, une fois celle-ci réalisée.
- Une seconde urbanisation pourrait ensuite s'opérer à l'ouest de la future placette précitée, grâce la réalisation d'une seconde voie structurante dans la partie Ouest du secteur. Cette seconde voie permettra une connexion viaire entre ladite placette et la rue d'Alsace-Lorraine, améliorant ainsi les circulations routières au sein de cette partie de la commune.

Le principe consistant à prévoir un habitat adapté aux enjeux de la densité (exemple : habitat mitoyen, maison de ville,...), au sein du futur secteur urbanisé, vise à respecter les dispositions du Programme Local de l'Habitat (P.L.H.) de l'agglomération troyenne (Grand Troyes). En effet, dans cette partie de la commune, ledit P.L.H. préconise de favoriser une densité urbaine comprise entre 45 et 65 logements par hectare, ce qui correspond à des types d'habitat plus denses que du pavillonnaire classique.

## CHAPITRE V LES AUTRES DISPOSITIONS DU P.L.U.

---

### LES EMPLACEMENTS RESERVES

Ce sont des emplacements destinés à recevoir des équipements/aménagements d'intérêt général.

Ces emplacements réservés sont délimités sur le règlement graphique et un numéro leur est affecté. La liste de ces emplacements réservés figure sur ce même plan.

Les emplacements réservés délimités dans le P.O.S. précédent, acquis et réalisés, sont supprimés dans le cadre de la présente procédure de révision.

### LES SERVITUDES

Le document écrit n°4 ainsi que le document graphique n°2 sont consacrés aux servitudes d'utilité publique. Il convient donc, pour plus de renseignements, de consulter ces documents.

### LES ANNEXES SANITAIRES

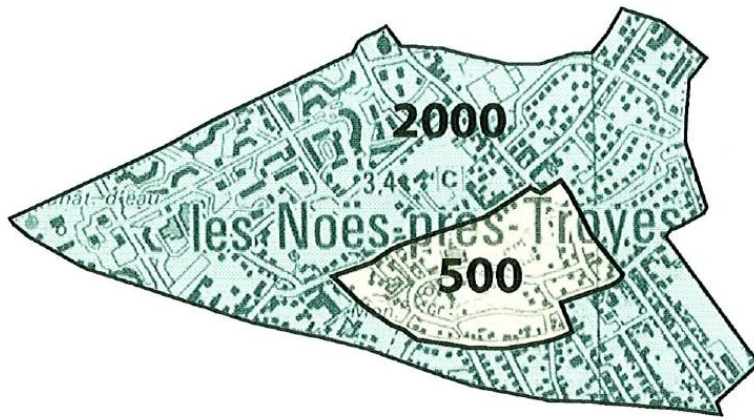
Les éléments relatifs à la desserte en eau, à l'assainissement, ainsi qu'au traitement des déchets sont décrits dans le document écrit n°5.

### PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Sur le territoire de la commune des Noës-près-Troyes, deux zones affectées d'un seuil de surface permettent de hiérarchiser le **potentiel archéologique**. Ces zones sont localisées sur le plan inséré ci-après. Ce document ne représente que l'état actuel des connaissances et ne saurait en rien présager des découvertes futures sur d'autres secteurs de la commune.



# Les Noës-près-Troyes (Aube)



- 500** Tous les dossiers affectant une superficie supérieure ou égale à 500 m<sup>2</sup>
- 2000** Tous les dossiers affectant une superficie supérieure ou égale à 2000 m<sup>2</sup>

Source : BDCarto IGN, Scan 25, IGN, carte archéologique - août 2012  
© DRAC-Service régional de l'archéologie Champagne-Ardenne

En conséquence, conformément à la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée par la loi de finances rectificative pour 2001 n°2001-1276 du 28 décembre 2001 et par la loi 2003-707 du 1<sup>er</sup> août 2003 relative à l'archéologie préventive, la Direction Régionale des Affaires Culturelles,

Service Régional de l'Archéologie  
3, Faubourg Saint-Antoine  
51022 - CHALONS-EN-CHAMPAGNE  
(03.26.70.63.31)

demande que lui soient communiqués pour instruction les dossiers suivants :

- Pour les terrains situés à l'intérieur de la zone 500 délimitée sur le plan ci-dessus : tous les dossiers de demande d'autorisation de permis de construire, de permis de démolir et concernant des installations et travaux divers affectant le sous-sol à partir de 500 mètres carrés,
- Pour les terrains situés à l'intérieur de la zone 2000 délimitée sur le plan ci-dessus : tous les dossiers de demande d'autorisation de permis de construire, de permis de démolir et concernant des installations et travaux divers affectant le sous-sol à partir de 2000 mètres carrés,
- Pour les secteurs situés à l'intérieur de la zone 10 000 délimitée sur le plan ci-dessus : tous les dossiers de demande d'autorisation de permis de construire, de permis de démolir et concernant des installations et travaux divers affectant le sous-sol à partir de 10 000 mètres carrés,

Par ailleurs, cette même Direction souhaite être saisie pour instruction préalable des dossiers soumis à étude d'impact et/ou à enquête publique (installations classées, voiries, réseaux, remembrements, etc.), afin de pouvoir effectuer les interventions nécessaires en amont de ces travaux.

Enfin, il est indispensable de rappeler les textes suivants qui constituent le cadre législatif et réglementaire de protection et de conservation du patrimoine archéologique :

- Livre V du code du patrimoine, relatif à l'archéologie préventive,
- Loi du 27 septembre 1941 (validée et modifiée par l'ordonnance du 13 septembre 1945), particulièrement les articles 1 (autorisation de fouilles) et 14 (découvertes fortuites).
- Loi du 15 juillet 1980 (articles 322.1 - 322.2 du nouveau Code Pénal) relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance (dont destructions, détériorations de vestiges archéologiques ou d'un terrain contenant des vestiges archéologiques).
- Loi n°89-900 du 18 décembre 1989 relative à l'utilisation des détecteurs de métaux et décret d'application n°91-787 du 19 août 1991.
- Article R.111-4 du Code de l'Urbanisme (permis de construire et prescriptions d'ordre archéologique).
- Loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive.
- Décret n°2002-89 du 16 janvier 2002 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

## LA LUTTE CONTRE L'INCENDIE

Pour permettre une intervention efficace des sapeurs-pompiers en cas d'incendie, d'accident ou de toute autre opération, il convient de respecter les prescriptions indiquées dans le courrier du Service Départemental d'Incendie et de Secours en date du 21 mai 2012 annexé à la fin du présent rapport.



### III LES INCIDENCES DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT

#### PRISE EN COMPTE DES NORMES SUPRA-COMMUNALES

##### *PRINCIPES FONDAMENTAUX DES DOCUMENTS D'URBANISME*

Le plan local d'urbanisme tel que présenté dans ce rapport détermine les conditions permettant d'assurer :

- Un **équilibre** entre le développement urbain et la préservation des espaces naturels, en respectant les objectifs du **développement durable**. L'objectif de développement durable vise à satisfaire les besoins de développement et de santé des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs.
- La **diversité des fonctions urbaines** et la **mixité sociale** dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour satisfaire les besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, sportives et d'intérêt général, d'équipements publics en tenant compte des moyens de transport et de la gestion des eaux.
- Le **respect de l'environnement** et des paysages, à travers une utilisation économe et équilibrée de l'ensemble des espaces.

#### INCIDENCES DU P.L.U. ET MESURES D'ATTENUATION

- **RELANCER LA CROISSANCE DE LA POPULATION AU TRAVERS D'UNE POLITIQUE DE L'HABITAT MAITRISEE**

L'un des principaux enjeux pour la commune, dans le cadre de son P.L.U., consiste à enrayer le déclin démographique enregistré depuis quelques années afin notamment d'assurer le maintien des effectifs scolaires, d'optimiser la fréquentation des équipements publics locaux et de limiter le phénomène de vieillissement de la population communale. Dans cette optique, plusieurs actions sont envisagées, telles que le maintien des possibilités de construction dans le tissu urbain et l'accompagnement des futures opérations de réhabilitation et/ou de rénovation sur la commune.

Le maintien des possibilités de construction dans le tissu urbain, c'est-à-dire le maintien en zone constructible de terrains non bâtis, devrait induire, une fois lesdits

terrains urbanisés, une augmentation de l'imperméabilisation des sols, un accroissement de la consommation d'eau et d'énergie, ainsi qu'une augmentation de la production de déchets et des rejets d'eaux usées au sein de la commune.

Le P.L.U. des Noës-près-Troyes tend à limiter ces impacts négatifs sur l'environnement et à favoriser un cadre de vie de qualité au sein de ces futurs secteurs urbanisés. En effet, au sein de ces secteurs, le P.L.U. entend gérer le ruissellement et l'infiltration des eaux pluviales, voire leur réutilisation, prendre en compte la gestion des eaux usées, limiter l'imperméabilisation des terrains, organiser la circulation des véhicules, gérer la densité du bâti, favoriser la qualité architecturale, et prévoir des espaces verts.

Il peut être noté que la commune n'est pas concernée par les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain définis à l'article L123-1-3 du code de l'urbanisme dans le sens où elle est déjà quasiment entièrement urbanisée. La densité urbaine est toutefois recherchée au sein des quelques espaces non bâtis du tissu aggloméré encore restants afin de ne pas gaspiller le foncier encore disponible.

- ***PRESERVER ET AMELIORER LE CADRE DE VIE COMMUNAL***

La préservation de la qualité urbaine dans les quartiers, la protection du patrimoine bâti et paysager, et l'interdiction d'activités nuisantes au sein du tissu urbain, constituent des mesures visant à offrir un cadre de vie de qualité aux habitants noyats.

En outre, le cœur de ville comporte un parc urbain (le square d'Urmitz) que la commune a souhaité préserver dans le P.L.U. et même étendre en direction de l'église sur des terrains non bâtis. Ce parc constitue en effet un véritable poumon vert au cœur du tissu aggloméré de la commune et participe pleinement à la qualité du cadre de vie des habitants. Sa préservation dans le P.L.U. constitue donc un point positif pour le cadre de vie des habitants mais également pour l'environnement (préservation de la faune et de la flore présentes au sein de ce parc), en particulier au sein d'une commune dont le finage est presque entièrement urbanisé.

- ***FAVORISER LE MAINTIEN DE L'ACTIVITE ECONOMIQUE ET PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES ET LES NUISANCES***

La commune des Noës-près-Troyes ne comporte pas de zone d'activités sur son finage. En revanche, elle compte quelques établissements économiques disséminés sur son territoire. Ces établissements participent à la vie communale et permettent aux Noës-près-Troyes de ne pas se réduire uniquement à une commune dortoir.

En matière de risques et nuisances, la commune est concernée par la présence de voies bruyantes sur son finage, ainsi que par la présence d'un bâtiment susceptible de générer des risques technologiques (chaufferie).

Au vu de ces éléments, le P.L.U. a pour objectifs de maintenir les activités économiques existantes et soutenir les projets d'implantation de nouveaux établissements économiques non nuisants. Le P.L.U. s'attachera en outre à prendre en compte les risques et nuisances présents sur le territoire et veiller à ce qu'ils ne s'aggravent pas.

Les impacts négatifs sur l'environnement générés par l'implantation de nouveaux établissements économiques seront, d'une manière générale, identiques à ceux d'une urbanisation résidentielle.

Il convient toutefois de relativiser ces impacts, car ceux-ci seront bien moindres que si l'implantation future d'activités était prévue en dehors du tissu aggloméré, sur des espaces agricoles ou naturels.

Le P.L.U. s'attachera également à interdire l'implantation d'activités nuisantes, c'est-à-dire incompatibles avec le caractère résidentiel du tissu urbain communal. Cette mesure sera bénéfique pour le cadre de vie des habitants et, d'une manière plus générale, pour l'environnement (moins de rejets, de pollution,...).

## LES ACTIONS A ENTREPRENDRE

Le P.L.U. est un outil de gestion quotidienne de l'urbanisme et d'instruction des autorisations d'occuper le sol. Il définit les droits attachés à chaque parcelle.

Il organise l'évolution du tissu urbain et maîtrise le développement spatial de la commune.

La mise en œuvre du plan, tel qu'il vient d'être défini, ne devrait pas poser de problème que la municipalité ne puisse résoudre.

Dans le cadre des projets de développement de la commune, la municipalité désire privilégier une urbanisation de qualité, qui participe à l'amélioration du cadre de vie au sein du territoire.

Dans les années à venir, la Municipalité devra donc engager des actions pour notamment :

- Promouvoir un urbanisme de qualité et maintenir l'identité communale.
- Préserver et valoriser le cadre de vie.
- Protéger le patrimoine culturel, historique et archéologique de la commune.
- Protéger l'espace de nature situé dans le cœur de ville.
- Veiller au respect de l'environnement.

## LES INDICATEURS D'EVALUATION DES RESULTATS

Afin de permettre au Conseil Municipal de débattre sur les résultats de l'application de ce P.L.U. au regard de la satisfaction des besoins en logements, au plus tard trois ans après la délibération portant approbation dudit P.L.U., cette évaluation s'appuiera sur les indicateurs suivant :

- L'évolution de la construction neuve à partir des données 'S.I.T.A.D.E.L.2' (Système d'Information et de Traitement Automatisé des Données Élémentaires sur les Logements et les locaux), qui recense l'ensemble des opérations de constructions à usage d'habitation (logement) et à usage non résidentiel (locaux) soumises à la procédure d'instruction du permis de

construire. Cette base de données qui permet un suivi de la construction neuve est enrichie mensuellement. Elle fournit des informations sur les principales caractéristiques des opérations de construction neuve et permet de dégager les tendances de l'évolution de l'offre de logements, en nombre et surfaces autorisées ou commencées, selon le type de construction, le mode d'utilisation, le maître d'ouvrage...

- L'évolution de la population à partir des chiffres de la population communale,
- L'analyse de l'évolution des zones à urbaniser.

## ANNEXE COURRIER DU S.D.I.S. RELATIF A LA LUTTE CONTRE L'INCENDIE



Service Départemental  
d'Incendie et de Secours

-----  
21, rue Etienne Pédron - BP 607  
10088 TROYES CEDEX  
-----

N° 1101

Dossier suivi par :  
Major LAURENÇOT

Tél : 03.25.43.58.42  
Télécopie : 03.25.43.58.28  
Courriel : eric.laurencot@sdis10.fr

Le Directeur Départemental  
des Services d'Incendie et de Secours

à

Monsieur le Directeur Départemental  
des Territoires de l'Aube

Direction Départementale des Territoires  
Service connaissance planification  
Bureau projets de territoires  
1 boulevard Jules Guesde  
B.P 769  
10026 TROYES CEDEX

Troyes, le 21 mai 2012

### Informations du service départemental d'incendie et de secours sur la révision d'un plan d'occupation des sols valant plan local d'urbanisme.

objet	<b>Association des services de l'Etat - Porter à connaissance</b>
commune	<b>Les-Noës-Près-Troyes</b>
numéro de la fiche	<b>U 265 0001</b>

Le dossier présenté concerne la révision du plan d'occupation des sols valant plan local d'urbanisme de la commune de Les-Noës-Près-Troyes.

La participation du service départemental d'incendie et de secours aux travaux, s'effectuera par une présence occasionnelle aux réunions traitant des sujets tels que l'accès à la construction par les services de lutte contre l'incendie et le schéma communal de défense extérieure contre l'incendie.

Dans le cadre de la réflexion préalable, il est proposé à l'autorité municipale l'intégration des mesures suivantes destinées à faciliter l'intervention des sapeurs-pompiers :

#### **Règles de base :**

La défense extérieure contre l'incendie est placée sous l'autorité du maire en application des articles L. 2212-2 (5°), L. 2213-32, L. 2225-1 à L. 2225-4 du code général des collectivités territoriales. Les solutions techniques doivent donc être définies au plan local. Elles doivent être adaptées au risque à défendre et de nature à résoudre les difficultés opérationnelles rencontrées par les sapeurs-pompiers dans la mise en oeuvre des moyens d'extinction. La défense extérieure contre l'incendie doit ainsi être réglée au niveau local en partenariat avec les sapeurs-pompiers et le distributeur d'eau.

Les sapeurs-pompiers doivent disposer de voies de circulation permettant l'accessibilité des constructions aux engins d'incendie et de secours, et d'une quantité d'eau minimale nécessaire à la lutte contre l'incendie en tous temps et en tous endroits. La nécessité de poursuivre l'extinction du feu sans interruption exige que cette quantité puisse être utilisée sans déplacement des engins.

**Principes de base pour lutter contre un incendie :**

- ❖ Document technique D9 de septembre 2001 relatif au dimensionnement des besoins en eau pour la défense extérieure contre l'incendie.

### Les besoins en eau diffèrent en fonction des risques:

Un risque est déterminé par rapport aux caractéristiques d'une construction : sa superficie, sa hauteur, sa structure, son activité et son éloignement par rapport à une autre construction.

### Classification des risques :

#### 1) Le risque particulièrement faible:

- construction d'une surface développée inférieure à 250 m<sup>2</sup> ayant 2 niveaux maxima et distante de 8 m de tout autre risque.

#### 2) Le risque moyen (risque courant) :

- Habitations :
  - 1ère famille: > habitations individuelles R+1 maximum
  - 2ème famille: > habitations individuelles R+3 maximum
  - > habitations collectives
- Bureaux ou autres constructions: H ≤ 8 m et S ≤ 500 m<sup>2</sup>.

#### 3) Le risque important (risque particulier ou spécifique) :

- Habitations:
  - 3ème famille A: H ≤ 28 m, R+7 maximum, distance escalier-logement ≤ 7 m et accès escalier par voie échelle
  - 3ème famille B: H ≤ 28 m et l'une des trois conditions de la 3ème famille A non respectée
  - 4ème famille: 28 < H ≤ 50 m
- IGH (immeuble de grande hauteur) à usage d'habitation: H > 50 m
- ERP (établissement recevant du public) ;
- Les industries;
- Les autres constructions : H ≥ 8 m ou S ≥ 500 m<sup>2</sup>.

### **Attention**

Certains projets d'urbanisme ou de construction peuvent présenter des risques particuliers. Le Service Départemental d'Incendie et de Secours est alors en mesure de demander la mise en oeuvre de mesures constructives (murs coupe-feu, désenfumage,...) et de demander des aggravations à la règle dans les cas suivants :

- ❖ **Zones d'activités industrielles ou commerciales; Lotissements; Industries à risques d'incendie ou d'explosion; Installations classées pour la protection de l'environnement; Établissements recevant du public.**

### Les quantités d'eau:

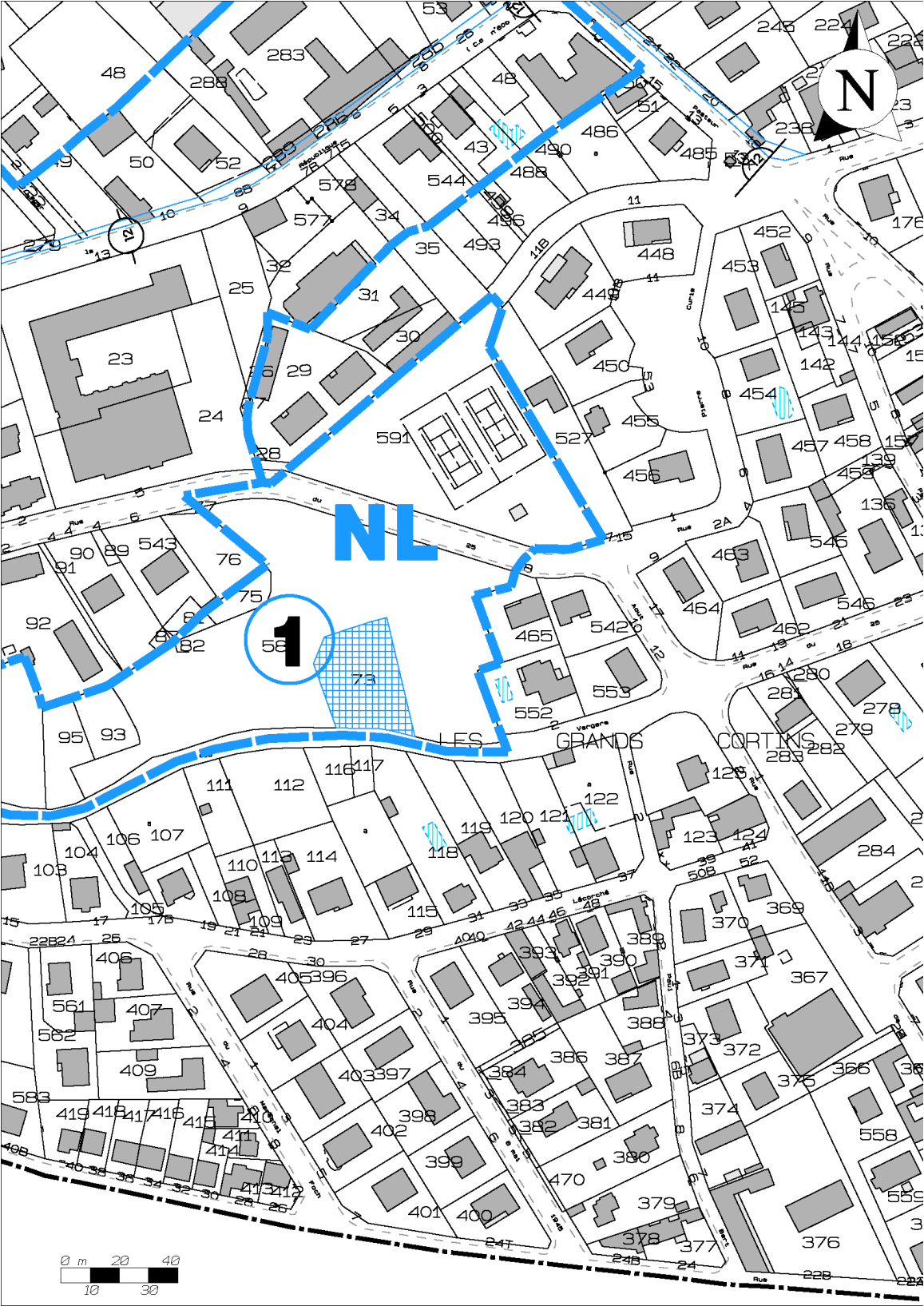
Pour un **risque particulièrement faible**, si le réseau de distribution ne peut pas répondre aux conditions réglementaires demandées (60 m<sup>3</sup>/h sous une pression de 1 bar) et s'il n'existe pas de points d'eau naturels, il peut-être admis la création de puisards d'aspiration d'une capacité minimale de 2 m<sup>3</sup> alimentés par des conduites

P.O  
Le Directeur Départemental  
des Services d'incendie et de Secours.

Major Éric LAURENÇOT

# ANNEXE EMPLACEMENTS RESERVES

(Agrandissement de l'emplacement réservé figurant au règlement graphique).

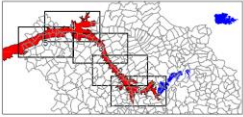






# ANNEXE RUPTURE DU BARRAGE SEINE

## Rupture de barrage SEINE --- Secteur 1



Echelle : 1 / 25 000  
Impression (feuille A0) :  
0 0,8 1 2,0 km

- Légende**
- Département de l'Aube
  - Communes du département
  - Barrage
  - Côte d'altitude du fond de la vallée
  - Côte d'altitude avant barrage (sept. 2002)
  - Distance et temps de la rupture
  - Zone inondée par rupture du barrage (sept. 2002)
- Hauteur d'eau calculée**
- de 0 à 1 mètres d'eau
  - de 1 à 2 mètres d'eau
  - de 2 à 3 mètres d'eau
  - de 3 à 4 mètres d'eau
  - de 4 à 5 mètres d'eau
  - Plus de 5 mètres d'eau

