

LES NOËS-PRES-TROYES

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 :

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

PLAN LOCAL D'URBANISME

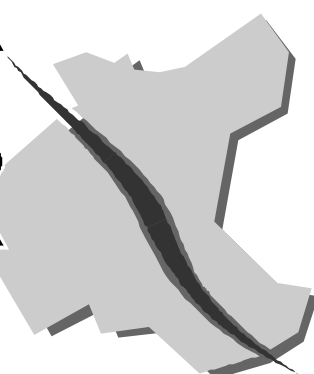
REVISION N°2

DOCUMENT 1

**Projet d'Aménagement
et de Développement
Durables**

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

A
U
D
A
R
T



SOMMAIRE

Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

*1 – Relancer la croissance de la population au travers d'une politique
de l'habitat maîtrisée*

2 – Préserver et améliorer le cadre de vie communal

*3 – Favoriser le maintien de l'activité économique et prendre en
compte les risques et les nuisances*

Spatialisation des orientations du P.A.D.D.

COMMUNE DES NOES-PRES-TROYES

LES ORIENTATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.), document obligatoire dans le dossier de P.L.U. définit, dans le respect des objectifs et principes énoncés aux articles L110 et L 121.1 du Code de l'urbanisme, **les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.**

Le diagnostic territorial réalisé dans le cadre de la révision du P.L.U. a permis de mettre en évidence les atouts et faiblesses de la commune et d'identifier les enjeux auxquels le P.L.U. va devoir répondre dans les années à venir.

Les enjeux liés à la relance de la croissance de la population, à la préservation d'un cadre de vie de qualité, ainsi qu'au maintien de l'activité économique, sont au cœur de ce projet d'aménagement et de développement durables.

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.

Le P.A.D.D. des Noës-près-Troyes s'articule autour de trois grands enjeux prioritaires à savoir :

- 1. Relancer la croissance de la population au travers d'une politique de l'habitat maîtrisée**
- 2. Préserver et améliorer le cadre de vie communal**
- 3. Favoriser le maintien de l'activité économique et prendre en compte les risques et les nuisances**

1 – RELANCER LA CROISSANCE DE LA POPULATION AU TRAVERS D'UNE POLITIQUE DE L'HABITAT MAÎTRISÉE

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. Dans cette optique, les mesures suivantes sont à mettre en œuvre :

***Maintenir les possibilités de construction dans le tissu urbain existant
Accompagner les futures opérations de réhabilitation et/ou de rénovation sur la commune
Maintenir une offre de logements diversifiée***

Maintenir les possibilités de construction dans le tissu urbain existant

Au sein du tissu urbain, la présence de plusieurs terrains non bâtis constructibles offre des possibilités d'édifier de nouvelles habitations et donc de permettre de nouveaux apports de population. Par conséquent, la commune souhaiterait valoriser ces possibilités de construction existantes.

L'urbanisation de ces terrains permettra de surcroît de combler des espaces libres au sein du tissu aggloméré, renforçant ainsi la cohérence urbaine de celui-ci (renforcement des continuités bâties).

Un des objectifs du P.L.U. sera donc de maintenir ces possibilités de construction, de favoriser une urbanisation de qualité au sein de ces espaces non bâtis, et de leur assurer une bonne intégration au sein du tissu urbain existant.

Des principes de desserte pourront ainsi être mis en place pour les secteurs à urbaniser les plus importants et des règles encadrant l'implantation des futures constructions seront édictées dans le P.L.U. afin de favoriser la qualité de l'urbanisation. De même, les besoins en espaces publics et en stationnement, le traitement paysager des espaces, tout comme les questions relatives à la création de liaisons douces, pourront

également être pris en compte pour lesdits secteurs.

Sur un plan plus opérationnel, les secteurs à urbaniser les plus importants pourront, au moment de leur ouverture à l'urbanisation, faire l'objet d'une attention particulière quant aux programmes de logements qui y seront réalisés. Ainsi, il serait intéressant de favoriser la réalisation de programmes de logements intégrant la qualité énergétique des bâtiments (isolation performante, basse consommation énergétique), et ce, en vue de favoriser la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Accompagner les futures opérations de réhabilitation et/ou de rénovation sur la commune

Hormis quelques dents creuses existantes au sein du tissu aggloméré, le territoire communal des Noës-près-Troyes 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. Ces opérations urbaines pourraient éventuellement être réalisées dans le quartier Montvilliers, ou dans les quelques secteurs de constructions laissées à l'abandon ou sur

le point de le devenir (vieilles fermes à réhabiliter et à remettre sur le marché du logement,...). Dans ce cadre, la préservation des constructions patrimoniales (fermes champenoises, maisons de maître,...), devrait être recherchée, car ces constructions participent à la qualité architecturale et paysagère de la commune.

Maintenir une offre de logements diversifiée

La commune des Noës-près-Troyes bénéficie de la présence d'un parc de logements très diversifié. Le parc de logements noyat est en effet constitué d'une part importante de logements à louer (63,5% des résidences principales de la commune en 2008 avaient un statut de location), ainsi que d'un nombre important de petits logements / logements de taille moyenne (en 2008, près de 48% des résidences principales de la commune correspondaient à des logements de moins de 4 pièces. Parmi ces petits logements, environ un quart d'entre eux correspondaient aux logements du foyer des jeunes travailleurs et aux logements du foyer de personnes âgées Les Erables, soit 155 logements).

Cette diversification du parc de logements 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.

Consciente du rôle important que joue cette diversification du parc de logements sur son territoire, la commune des Noës-près-Troyes entend favoriser le maintien de cette offre à l'avenir.

2 –PRESERVER ET AMELIORER LE CADRE DE VIE COMMUNAL

La commune des Noës-près-Troyes bénéficie d'un cadre de vie de qualité qu'il convient de préserver. Toutefois, celui-ci pourrait encore être amélioré à travers les mesures suivantes :

Préserver la qualité urbaine dans les quartiers

Protéger le patrimoine bâti et paysager

Conforter le cœur de ville et son poumon vert

Préserver les commerces et maintenir voire renforcer l'offre d'équipements et de services de proximité

Améliorer les circulations sur la commune

Préserver le caractère résidentiel de la commune en interdisant les activités nuisantes

Préserver la qualité urbaine dans les quartiers

La préservation de la qualité de vie dans les quartiers constitue un des enjeux de la commune pour les années à venir.

Dans ce cadre, les évolutions futures du tissu urbain devront être encadrées afin de ne pas altérer la qualité de vie et l'identité de chacun des quartiers noyats.

Dans cette optique, des dispositions relatives notamment à l'implantation des constructions, à leur hauteur, et à leur aspect architectural seront définies dans le P.L.U. de manière à ce que les nouvelles constructions / opérations urbaines respectent bien les caractéristiques architecturales, urbaines et paysagères de chaque quartier.

Protéger le patrimoine bâti et paysager

Outre la présence de quelques édifices patrimoniaux tels que l'église, la commune des Noës-près-Troyes comprend plusieurs constructions remarquables qui participent également au patrimoine et à l'histoire communale : fermes champenoises, maisons de maître,... Afin de favoriser la préservation de ce patrimoine bâti qui

participe à l'identité de la commune et à sa richesse architecturale, des actions pourraient éventuellement à l'avenir être initiées par la municipalité comme par exemple acquérir d'anciens bâtiments patrimoniaux à l'abandon afin de les réhabiliter et leur retrouver une vocation d'habitat ou d'intérêt général au niveau communal (salle des fêtes,...), ou encore réfléchir à la mise en œuvre des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (O.P.A.H.).

En outre, le territoire des Noës-près-Troyes offre à ses habitants des espaces verts, des promenades urbaines et des parcs qui contribuent à la qualité du cadre de vie. Ces éléments, constitués notamment par le mail de la Croix aux Filles, le square d'Urmitz et l'esplanade de la mairie et de l'église, correspondent à des zones calmes propices aux promenades et aux rencontres. Il apparaît donc indispensable de préserver, voire de renforcer, ces éléments qui constituent des espaces de respiration au cœur du tissu aggloméré et présentent un grand intérêt d'un point de vue paysager, social et récréatif.

De même, il est à noter que la végétalisation présente sur le territoire communal au sein des terrains privés (jardins, haies végétales en clôtures,...) participe directement aux qualités paysagères de la commune. Il s'agira

donc dans le P.L.U. de maintenir ce niveau de végétalisation dans le cadre de l'implantation des futures constructions et opérations d'aménagement sur le territoire.

Sur un plan plus général, d'autres dispositions pourront, dans le P.L.U., contribuer à améliorer les qualités paysagères de la commune, comme par exemple des règles portant sur la dissimulation des dépôts, le stationnement anarchique, ou encore l'enfouissement des réseaux aériens d'électricité et de téléphone.

Conforter le cœur de ville et son poumon vert

Le cœur de ville est constitué d'équipements publics, tels que le centre municipal Pierre Rat, la mairie ou l'église. Celui-ci comporte également un parc urbain (le square d'Urmitz) que la commune souhaite préserver et 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.

En outre, l'implantation éventuelle de nouveaux équipements publics, et de services de proximité dans le cœur de ville pourraient à l'avenir contribuer à renforcer sa vocation de centralité vis-à-vis du reste du territoire communal.

Préserver les commerces et maintenir voire renforcer l'offre d'équipements et de services de proximité

Dans une commune, l'offre en matière d'équipements publics participe directement à la qualité du cadre de vie des habitants. Sur ce point, Les Noës-près-Troyes apparaît comme une commune dotée d'une offre d'équipements

permettant, d'une manière générale, de répondre aux principales attentes des habitants : présence d'équipements généraux, d'équipements sportifs et de loisirs, d'équipements scolaires,...

La municipalité, consciente de cette situation, souhaite dans les années à venir favoriser le maintien de ce niveau d'équipements sur le territoire communal.

Un renforcement de ce niveau d'équipements pourrait en outre être éventuellement envisagé à l'avenir sur la commune, à travers par exemple un développement des communications numériques.

L'offre en matière de commerces et services de proximité participe également à la qualité du cadre de vie des habitants. Sur ce point, la commune des Noës-près-Troyes compte déjà quelques établissements (pharmacie, établissements de restaurations, salon de coiffure,...) et bénéficie de la proximité de plusieurs pôles commerciaux et de services implantés sur les communes limitrophes (La Chapelle Saint-Luc, Troyes, Sainte-Savine). Toutefois, une implantation de nouveaux services de proximité sur le territoire noyat permettrait d'améliorer le cadre de vie des habitants. Un développement de ces établissements dans le centre-ville permettrait de surcroît de renforcer la lisibilité de ce dernier au sein du territoire noyat.

Les dispositions du P.L.U. devront donc être établies dans cette optique.

Améliorer les circulations sur la commune

En matière de déplacements, il est à noter la présence sur la commune de quelques voies et espaces publics réservés aux circulations douces (piétons, vélos,...). Ces infrastructures jouent un rôle important sur le plan de la qualité de vie au sein de la commune car elles permettent de faciliter et sécuriser les déplacements non liés aux transports

motorisés. Elles constituent des espaces de détente, de promenade et de découverte de la commune.

incompatibles avec le caractère résidentiel de la commune.

Pour ces raisons, et dans un souci de développement durable, la municipalité souhaiterait favoriser le développement de ces infrastructures dédiées aux modes de déplacements doux au sein du territoire communal.

Dans ce cadre, il s'agira notamment de favoriser les continuités en reliant et desservant si possible les principaux pôles de vie de la commune (zones d'habitat, équipements publics, « zones calmes »,...). La connexion avec les liaisons douces existantes au sein du territoire communal et au sein des territoires limitrophes devra également être recherchée de manière à créer un réseau cohérent.

En outre, en lien avec les circulations douces, le P.L.U. devra prévoir des dispositions permettant de favoriser le développement des lieux de stationnement pour les vélos.

Concernant les déplacements sur la commune, une réflexion pourra également être envisagée par la municipalité afin d'améliorer la circulation routière sur les axes structurants du territoire (rue Lamartine, rue de la République, rue des Marots,...) et contribuer ainsi à renforcer la sécurité routière sur ces axes.

Préserver le caractère résidentiel de la commune en interdisant les activités nuisantes

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. Le P.L.U. s'attachera donc à interdire l'implantation ou l'extension d'activités

3 – 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 plusieurs 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 d'ortoir.

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, les mesures suivantes sont à envisager dans le P.L.U. :

Maintenir les activités économiques existantes et soutenir les projets d'implantation de nouveaux établissements économiques non nuisants

Prendre en compte les risques et nuisances présents sur le territoire et veiller à ce qu'ils ne s'aggravent pas

Maintenir les activités économiques existantes et soutenir les projets d'implantation de nouveaux établissements économiques non nuisants

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.

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.

Ces établissements participent directement à la vie communale et permettent aux Noës-près-Troyes de ne pas se réduire uniquement à une commune d'ortoir.

La municipalité, consciente du rôle important que jouent ces 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.

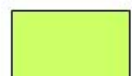
Prendre en compte les risques et nuisances présents sur le territoire et veiller à ce qu'ils ne s'aggravent pas

En matière de risques et nuisances, la commune est concernée par la présence de voies classées bruyantes sur son territoire (rue Lamartine, rue Sarraill, rue des Marots), ainsi que par la présence d'un bâtiment susceptible de générer des risques technologiques (chaufferie). Ces risques et nuisances seront donc identifiés dans le P.L.U. afin d'avertir la population de leur existence. En outre, le P.L.U. s'attachera à limiter voire à interdire le développement de ces risques et nuisances sur le territoire.

SPATIALISATION DES ORIENTATIONS DU P.A.D.D.



Maintenir les possibilités de construction ; accompagner les futures opérations de réhabilitation ; maintenir une offre de logements diversifiée ; préserver la qualité urbaine dans les quartiers ; protéger le patrimoine bâti ; améliorer les circulations, maintenir les activités économiques existantes



Protéger le patrimoine paysager



Maintenir voire renforcer l'offre d'équipements et de services de proximité



Prendre en compte les risques et nuisances

