

Département de : l'Aube

Commune de : Pont-Sainte-Marie

PLAN LOCAL D'URBANISME

DOCUMENT Oquater NOTE DE PRESENTATION - MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3

Vu pour être annexé

à la délibération du
&+ 'gYdHYa VFY '&\$&'
approuvant

la modification simplifiée n°3
du PLU

Cachet et signature :



Le Maire,
Pascal LANDRÉAT

Plan d'Occupation des Sols - POS	Plan Local d'Urbanisme - PLU
Approbation du POS : 20 octobre 1986 Révision 1 : 18 décembre 1991 Modification 1 : 27 avril 1993 Modification 2 : 29 mars 1994 Modification 3 : 07 avril 1998 Mise à jour : 13 novembre 1998 Modification 4 : 29 janvier 2001 Modification 5 : 29 janvier 2003	Approbation du PLU (Révision n°2) : 17 octobre 2005 Modification 6 : 18 septembre 2008 Modification 7 : 30 juin 2009 Modification simplifiée 1 : 27 juin 2012 Révision simplifiée 1 : 27 juin 2012 Modification simplifiée 2 : 06 octobre 2022

Modification Simplifiée n°3 réalisée par :



30 Ter, rue Charles Delaunay
10 000 TROYES
Tél : 03.25.40.05.90
Mail : perspectives@perspectives-urba.com

SOMMAIRE

I/ Pourquoi une procédure de modification simplifiée ?	3
I.1. CONTEXTE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 3 DU PLU.....	3
I.2. CHOIX DE LA PROCEDURE.....	3
II/ Objet de la modification	5
Adaptation du règlement écrit.....	8
III/ Prise en compte de l'environnement	9
IV/ Conclusion.....	13

I/ Pourquoi une procédure de modification simplifiée ?

I.1. CONTEXTE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 3 DU PLU

Le Plan Local d'Urbanisme – P.L.U. de la commune de Pont-Sainte-Marie a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 17 octobre 2005, modifié en 2008 et 2009, et revu en 2012 par une procédure de modification simplifiée et de révision simplifiée. En octobre 2022, la ville approuve la modification simplifiée n° 2 du PLU.

Elle a besoin aujourd'hui de revoir le règlement du PLU de la zone UGA, article 10 (hauteur des constructions) pour compléter les dérogations à la règle de hauteur. En effet, la correction s'apparente d'une certaine manière à une erreur matérielle puisque la dérogation permettra de prendre en compte à la fois les installations et les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

I.2. CHOIX DE LA PROCEDURE

Les adaptations définies n'auront pas pour effet :

- **De modifier les orientations du PADD du PLU.**
- **De réduire un espace boisé classé, une zone agricole, naturelle, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, du paysage et des milieux naturels, ni comporter de graves risques de nuisances.** Aucune modification n'est apportée aux zones Agricoles ou Naturelles du PLU actuelles ou aux protections qui y sont définies.
- **De majorer de plus de 20% les possibilités de construire résultant dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan.**
- **De diminuer les possibilités de construire.**
- **De réduire la surface d'une zone urbaine U ou AU.**

Il n'est donc pas nécessaire de faire une procédure de modification, mais uniquement une procédure de modification simplifiée.

Rappel législatif

La procédure de modification simplifiée a été introduite par la loi du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissements publics et privés (APCIPP), modifiée par l'ordonnance du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme et de son décret d'application du 14 février 2013 et par **la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR)**. Le nouveau champ d'application de la modification simplifiée est applicable depuis le 1^{er} janvier 2013.

Depuis l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du code de l'urbanisme et ses décrets d'application du 28 décembre 2015, la modification simplifiée du PLU est régie par les articles L.153-45 à L153-48 du Code de l'urbanisme.

Elle ne comporte pas d'enquête publique.

Article L.153-45 du code de l'urbanisme

créé par ORDONNANCE n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

« Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L.153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L.151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle. »

Article L153-46 du code de l'urbanisme

créé par ORDONNANCE n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

« Le Plan Local d'Urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L.151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L.151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée. »

Article L153-47 du code de l'urbanisme

créé par ORDONNANCE n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation organise le site selon 3 secteurs, notés 1a, 1b et 1c, pour lesquelles des orientations différentes ont été définies de façon à favoriser l'implantation d'habitat collectif en R+3 dans le secteur 1a, de petits collectifs R+2 dans le secteur 1b et d'habitat individuel en R+1 dans le secteur 1c.

Ainsi, le règlement écrit impose des hauteurs de constructions maximales de 13 mètres pour le secteur 1a, 10 mètres pour le secteur 1b et 8 mètres pour le secteur 1c.

Pour ce qui est des équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'OAP vise à les privilégier dans le secteur 1a, mais la commune souhaite, sur la totalité du site, investir pour la réalisation d'espaces publics de qualité et d'équipements diversifiés (culturel, sportif, social, ...) selon les besoins qui se présenteront au fur et à mesure de l'avancement de l'aménagement du site.

Schéma d'aménagement Eco quartier du secteur dit « Le Moulinet/derrière Nazareth »



Extrait des Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU en vigueur

Le secteur 1a est aujourd'hui occupé en totalité et a permis l'accueil d'une maison médicale, d'un podologue, d'un cinéma et d'habitations ainsi que la préservation et le réaménagement de la place d'armes en parc public. Il n'est donc plus possible pour la commune d'y réaliser des équipements publics.

La commune poursuit ses réflexions pour conforter l'écoquartier et apporter en ce lieu la mixité sociale, fonctionnelle, générationnelle. Elle envisage donc la possibilité de nouvelles installations d'équipements publics sur les secteurs 1b et 1c.

Limites de la zone UGA et des secteurs 1a, 1b et 1c sur photo aérienne



Perspectives sur fond aérien BDOrtho IGN et extrait du zonage du PLU en vigueur

S'agissant des constructions et notamment celles d'équipements publics, il est nécessaire de permettre des constructions qui participent à la qualité de l'écoquartier et à l'installation et la construction d'équipements durables notamment.

Cependant, les hauteurs maximales de 10 et 8 mètres fixées au sein des secteurs 1b et 1c limitent fortement les possibilités de constructions d'équipements publics qui nécessitent parfois des hauteurs plus importantes.

C'est pourquoi une dérogation aux règles de hauteur a été définie pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sur l'ensemble du site lors de la création de la zone UGA.

Mais, lors de la rédaction de la règle, il semble qu'il y a eu une erreur dans la rédaction puisque celle-ci ne vise que les installations et pas les constructions alors qu'il est d'usage de rédiger le règlement pour « les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ».

Ainsi, telle que rédigée, cette dérogation ne prend en compte que les installations techniques décrites dans les définitions du règlement écrit de la manière suivante : « les Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif concernent pour exemple « les antennes, poteaux, pylônes, station hertzienne, ouvrages techniques divers, relais, postes de sectionnement, de coupure, de détente et de livraison, postes de formation, château d'eau, station d'épuration, etc... » et que les constructions publiques ou d'intérêt collectif sont les constructions « destinées à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines administratifs, hospitalier, sanitaire, social, de l'enseignement et des services annexes, culturel, sportif, de la défense et de la sécurité, ou relatifs aux infrastructures de transport, qu'il s'agisse d'équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif ».

Ainsi, il apparaît nécessaire pour la commune de faire déroger à la règle de hauteur toutes installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sur l'ensemble de la zone UGA pour compléter l'offre d'équipements sur ce site en mutation.

On peut noter que les autres zones urbaines ne permettent pas cette dérogation pour les constructions afin de prendre en compte le tissu urbain existant et de s'assurer de l'intégration des équipements dans l'existant. Cependant, cette zone UGA correspond à une de mutation urbaine devant permettre la reprise d'une friche militaire. La dérogation de hauteur pour toute installation et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne remettra donc pas en cause la qualité paysagère et architecturale du site, mais permettra au contraire d'assurer sa mutation et ainsi d'éviter le maintien d'une friche militaire sur le territoire.

Adaptation du règlement écrit

Modification apportée au règlement écrit suite à la modification simplifiée n° 3

Élément ajouté par la modification simplifiée

ZONE UGA

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent respecter les hauteurs fixées par secteurs tels qu'ils figurent dans l'orientation d'aménagement :

- 1a :
La hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut ou jusqu'au niveau haut de l'acrotère de terrasse ne doit pas excéder 13,00 mètres. Dans tous les cas, ces hauteurs ne pourront conduire à réaliser plus de quatre niveaux habitables (soit rez-de-chaussée sur sous-sol plus trois étages sans comble aménageable, soit rez-de-chaussée plus deux étages plus combles aménageables).
- 1b :
La hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut ou jusqu'au niveau haut de l'acrotère de terrasse ne doit pas excéder 10,00 mètres. Dans tous les cas, ces hauteurs ne pourront conduire à réaliser plus de trois niveaux habitables (soit rez-de-chaussée sur sous-sol plus deux étages sans comble aménageable soit rez-de-chaussée plus un étage avec combles aménageables).
- 1c :
La hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut ou jusqu'au niveau haut de l'acrotère de terrasse ne doit pas excéder 8,00 mètres. Dans tous les cas, ces hauteurs ne pourront conduire à réaliser plus de trois niveaux habitables (à savoir un rez-de-chaussée sur sous-sol plus un étage plus combles aménageables).

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux travaux d'aménagement ou d'extension effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de l'existant.
- aux installations **et/ou constructions** nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

III/ Prise en compte de l'environnement

D'une façon générale, la modification apportée dans le cadre de la modification simplifiée n° 3 permet de déroger aux règles de hauteur pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif afin de compléter le projet d'aménagement de l'ancien site militaire du Moulinet.

La conception du projet doit résulter, tel que précisé au sein du règlement écrit de la zone UGA, de la mise en œuvre d'une démarche de développement durable et de qualité environnementale visant à :

- la gestion économe du territoire,
- la construction de bâtiments économes en énergie, répondant aux critères des Bâtiments Basse Consommation Energétique ou qui tendent vers des bâtiments passifs,
- la gestion de l'environnement sonore,
- la gestion des eaux de ruissellement,
- la relation harmonieuse du bâtiment avec le quartier,
- au renforcement de la biodiversité locale en encourageant la continuité des milieux naturels.

La dérogation de hauteur pour toute installation et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne remettra donc pas en cause la qualité environnementale du site, mais permettra au contraire d'assurer sa mutation dans une démarche de développement durable et de qualité environnementale et ainsi d'éviter le maintien d'une friche militaire sur le territoire.

Thématique environnementale	Analyse des impacts potentiels du projet de modification simplifiée n° 3 du PLU
<p>SITES NATURA 2000, MILIEUX NATURELS ET TRAMES VERTES ET BLEUES</p>	<p>La modification simplifiée n° 3 ne remet pas en cause les obligations de plantation à réaliser définies au sein du règlement écrit ou les orientations en matière de gestion de l'eau et de la biodiversité définies au sein des Orientations d'Aménagement de Programmation qui visent notamment à créer un réseau de noues végétalisées permettant une meilleure gestion des eaux et permettant d'assurer les continuités écologiques vers les rus du Parc Lebocey.</p> <p>Elle ne permet pas non plus de supprimer des haies, des boisements, créer des plans d'eau ou autres activités pouvant perturber le site Natura 2000 et la ZNIEFF ou remettre en cause des continuités écologiques secondaires.</p> <p>Par conséquent, la modification réalisée par la modification simplifiée n° 3 n'a pas d'incidence sur les vulnérabilités du site Natura 2000, de la ZNIEFF et des Trames verte et bleue régionales et locales.</p>

<p>ZONES HUMIDES ET ZONES A DOMINANTE HUMIDE</p>	<p>En ce qui concerne la présence de la zone humide dite « Loi sur l'eau » identifiée par la DREAL, celle-ci se superpose à des éléments du site qui n'ont pas vocation à être urbanisés (chemin existant et haie). L'Orientation d'Aménagement et de Programmation vise à préserver les continuités vers les espaces lointains afin de valoriser « l'arc vert » allant du Parc Lebocey au marais de Villechetif. La modification simplifiée n°3 du PLU ne remet pas en cause cette orientation et la dérogation de hauteur pour toute installation et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'a pas d'incidence négative sur cet espace sensible.</p> <p>En ce qui concerne la présence des zones à dominante humide par modélisation, le règlement écrit prévoit déjà des dispositions permettant de limiter l'imperméabilisation des sols via l'emprise au sol limitée des constructions et l'obligation de réaliser des espaces verts plantés. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation visent à créer un réseau de noues végétalisées permettant une meilleure gestion des eaux et permettant d'assurer les continuités écologiques vers les rus du Parc Lebocey. La modification simplifiée n°3 du PLU ne remet pas en cause les dispositions du règlement écrit et les orientations en matière de gestion de l'eau et de la biodiversité et la dérogation de hauteur pour toute installation et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'a pas d'incidence négative sur cet espace sensible.</p> <p>Par conséquent, la modification réalisée par la modification simplifiée n°3 n'a pas d'incidence négative sur les zones humides et zones à dominante humide du territoire.</p>
<p>CONSOMMATION D'ESPACES ET ETALEMENT URBAIN</p>	<p>La modification apportée au règlement écrit de la zone permet uniquement la dérogation de hauteur pour toute installation et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et n'entraîne pas une augmentation des superficies des zones urbaines ou à urbaniser.</p> <p>La modification simplifiée n°3 du PLU ne modifie donc pas le projet démographique de la commune établi par le PLU approuvé en 2005 puisqu'il n'ouvre pas de nouvelles zones à urbaniser et n'augmente pas les possibilités de construction en matière d'habitat sur une zone existante.</p> <p>Par conséquent, la modification réalisée par la modification simplifiée n°3 n'a pas d'incidence sur le projet démographique du PLU ou sur la consommation d'espaces et l'étalement urbain.</p>

<p style="text-align: center;">ASSAINISSEMENT, EAUX PLUVIALES ET EAU POTABLE</p>	<p>La modification apportée au règlement écrit de la zone permet uniquement la dérogation de hauteur pour toute installation et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et n'entraîne pas une augmentation des superficies des zones urbaines ou à urbaniser pouvant remettre en cause les besoins en eau potable ou les capacités de l'assainissement collectif.</p> <p>La modification simplifiée n°3 du PLU ne modifie pas le projet démographique de la commune établi par le PLU approuvé en 2005 puisqu'il n'ouvre pas de nouvelles zones à urbaniser et n'augmente pas les possibilités de construction en matière d'habitat sur une zone existante.</p> <p>Par conséquent, la modification réalisée par la modification simplifiée n°3 n'a pas d'incidence en matière d'assainissement et d'alimentation en eau potable.</p>
<p style="text-align: center;">PAYSAGE ET PATRIMOINE</p>	<p>La modification simplifiée n°3 ne remet pas en cause les obligations de plantation à réaliser, les règles d'aspect des constructions et les règles de hauteur pour les habitations et activités définies au sein du règlement écrit ou les orientations définies au sein des Orientations d'Aménagement de Programmation qui visent notamment à ménager des vues vers les espaces lointains afin de valoriser « l'arc vert » allant du Parc Lebocey au marais de Villechetif.</p> <p>On peut noter que les autres zones urbaines ne permettent pas cette dérogation pour les constructions afin de prendre en compte le tissu urbain existant et de s'assurer de l'intégration des équipements dans l'existant. Cependant, cette zone UGA correspond à une de mutation urbaine devant permettre la reprise d'une friche militaire. La dérogation de hauteur pour toute installation et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne remettra donc pas en cause la qualité paysagère et architecturale du site, mais permettra au contraire d'assurer sa mutation et ainsi d'éviter le maintien d'une friche militaire sur le territoire.</p> <p>De plus, cette dérogation ne concernant que les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la commune aura la maîtrise sur la conception de ces équipements et veillera à leur bonne insertion dans l'environnement local.</p> <p>La modification simplifiée n°3 ne permet pas non plus de supprimer des haies ou des boisements pouvant remettre en cause la frange du vallon d'Argentolles identifiée.</p> <p>Par conséquent, la modification réalisée par la modification simplifiée n°3 n'a pas d'incidence négative sur le cadre de vie et l'aspect paysager de la zone.</p>

<p>RISQUES TECHNOLOGIQUES, NUISANCES ET POLLUTIONS</p>	<p>Le site de l'ancien camp militaire n'est aujourd'hui plus concerné par un risque de pollution ou une exposition des populations face à ces risques et la modification apportée dans le cadre de la modification simplifiée n°3 permet de déroger aux règles de hauteur pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif afin de compléter le projet d'aménagement de l'ancien site militaire du Moulinet.</p> <p>Par conséquent, la modification réalisée par la modification simplifiée n°3 n'a pas d'incidence négative sur la gestion des risques industriels et des pollutions ou sur l'exposition des populations face à ces risques et nuisances.</p>
<p>RISQUES NATURELS</p>	<p>La modification simplifiée n°3 ne remet pas en cause les obligations définies au sein du règlement écrit ou les orientations définies au sein des Orientations d'Aménagement de Programmation qui visent notamment à limiter les sous-sols sur certains secteurs de la zone.</p> <p>De plus, cette modification n'ouvre pas de nouveau droit à construire sur la zone ou à proximité d'un secteur présentant des enjeux en matière de risque.</p> <p>Par conséquent, la modification réalisée par la modification simplifiée n°3 n'a pas d'incidence sur l'exposition des populations face aux risques naturels existants.</p>
<p>AIR, ENERGIE ET CLIMAT</p>	<p>La modification simplifiée n°3 ne remet pas en cause les orientations définies au sein des Orientations d'Aménagement de Programmation en matière de gestion énergétique des bâtiments et de déplacements qui visent à réaliser un écoquartier comportant des constructions présentant des caractéristiques et performances énergétiques et environnementales.</p> <p>Par conséquent, la modification réalisée par la modification simplifiée n°3 n'a pas d'incidence sur l'air et le climat et n'impacte pas les possibilités de développement des énergies renouvelables sur le territoire communal.</p>

IV/ Conclusion

La modification du PLU implique uniquement le changement du règlement écrit de la zone UGA.

La modification simplifiée n° 3 du PLU n'a pas d'incidence sur l'environnement puisqu'il s'agit de prendre en compte à la fois les installations et les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans le cadre de la dérogation à la règle de hauteur des constructions au sein de la zone UGA.

Ainsi la modification du PLU :

- a) ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
- b) ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole, une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- c) ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Cette modification est conforme aux objectifs des dispositions législatives et réglementaires.

Département de : l'Aube

Commune de : Pont-Sainte-Marie

PLAN LOCAL D'URBANISME

DOCUMENT Oter NOTE DE PRESENTATION - MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2

Vu pour être annexé

à la délibération du
06 octobre 2022
approuvant

la modification simplifiée n° 2
du PLU

Cachet et signature :



Le Maire,
Pascal LANDRÉAT

Plan d'Occupation des Sols - POS	Plan Local d'Urbanisme - PLU
Approbation du POS : 20 octobre 1986 Révision 1 : 18 décembre 1991 Modification 1 : 27 avril 1993 Modification 2 : 29 mars 1994 Modification 3 : 07 avril 1998 Mise à jour : 13 novembre 1998 Modification 4 : 29 janvier 2001 Modification 5 : 29 janvier 2003	Approbation du PLU (Révision n°2) : 17 octobre 2005 Modification 6 : 18 septembre 2008 Modification 7 : 30 juin 2009 Modification simplifiée 1 : 27 juin 2012 Révision simplifiée 1 : 27 juin 2012

Modification Simplifiée n°2 réalisée par :



30 Ter, rue Charles Delaunay
10 000 TROYES
Tél : 03.25.40.05.90
Mail : perspectives@perspectives-urba.com

SOMMAIRE

I/ Pourquoi une procédure de modification avec enquête publique ?.....	2
II/ Les objets de la modification simplifiée n°2 du PLU.....	4
II.1. MODIFICATIONS DU REGLEMENT GRAPHIQUE.....	4
A. Suppression des Emplacements Réservés 17 et 18	4
B. Adaptation des limites des zones UY et UYC	5
II.2. MODIFICATIONS DU REGLEMENT ECRIT	6
A. Adaptation de l'article 12 des zones UGA et 1AUGA.....	6
B. Adaptation de l'annexe « norme de stationnement » du règlement écrit	8
III. Prise en compte de l'environnement	9
IV Conclusion.....	10

I/ Pourquoi une procédure de modification avec enquête publique ?

Rappel du contexte législatif

La procédure de modification de POS ou PLU a été modifiée par l'ordonnance n°2012-11 du 5 Janvier 2012 et son décret d'application. Les articles lui afférent ont été remodifiés par décret du 28 Décembre 2015 en application de l'ordonnance du 24 Septembre 2015 portant sur la recodification de la partie législative du code de l'urbanisme.

En application de l'article L.153-41 du code de l'urbanisme, la procédure de modification peut être utilisée lorsque les évolutions ont pour effet de :

- majorer de plus de 20 % les possibilités de construire résultant dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- diminuer les possibilités de construire,
- réduire la surface d'une zone urbaine U ou AU.

La modification ne peut pas modifier les orientations du PADD du PLU, ni réduire un espace boisé classé, une zone agricole, naturelle, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, du paysage et des milieux naturels, ni comporter de graves risques de nuisances (champ d'application de la révision).

Cette procédure s'organise dans le cadre des articles L.153-36, L.153-37, L.153-38, L.153-40 et L.153-41 du code de l'urbanisme.

Article L.153-36 du code de l'urbanisme

créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31, le Plan Local d'Urbanisme est modifié lorsque l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les Orientations d'Aménagement et de Programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L.153-37 du code de l'urbanisme

créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L.153-38 du code de l'urbanisme

créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Article L.153-40 du code de l'urbanisme

créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Article L.153-41 du code de l'urbanisme

créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de constructions résultants, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L.131-9 du présent code.

Contexte

Le Plan Local d'Urbanisme – P.L.U. de la commune de Pont-Sainte-Marie approuvé par délibération du conseil municipal en date du 17 octobre 2005, modifié en 2008, 2009 et revu en 2012 nécessite une adaptation afin de prendre en compte des projets de développement en cours de réflexion sur la commune.

La commune souhaite donner plus de cohérence dans le zonage du PLU à la zone d'activités économiques commerciales (dite « McArthur Glen ») et la zone d'activités économiques vers les rues Marc Verdier, Rober Keller et Danton.

La commune veut également que les dispositions règlementaires concernant le stationnement aux articles 12 du règlement écrit et également dans l'annexe « stationnement » dudit règlement, doivent être revues pour adapter le nombre de places de stationnement aux réalités des besoins en surface.

Ces adaptations impliquent de devoir revoir les points suivants :

- Supprimer les emplacements réservés 17 et 18 au niveau de la rue Marc Verdier puisque les travaux d'aménagement ont été réalisés.
- Revoir la limite de zones entre UY et UYC le long de la rue Marc Verdier et au niveau des entreprises et commerces vers le rond-point.
- Adapter l'annexe « stationnement » pour revoir le nombre de places exigées en fonction des usages et les articles 12 du règlement écrit des zones UGA et 1AUGA.

Ces modifications ne constituent aucunement une atteinte à l'économie du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune dont les orientations et objectifs visent à « Conforter le tissu urbain existant pour réussir les greffes urbaines » (Orientation n°1), et à « Améliorer le cadre de vie pour la construction de l'identité urbaine » (Orientation n°2).

Elles n'ont pas de conséquences sur les zones agricoles et naturelles et ne réduisent pas un espace boisé classé ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, du paysage et des milieux naturels, ni comporter de graves risques de nuisances.

II/ Les objets de la modification simplifiée n°2 du PLU

II.1. MODIFICATIONS DU REGLEMENT GRAPHIQUE

A. Suppression des Emplacements Réservés 17 et 18

Le PLU de Pont-Sainte-Marie envisageait la possibilité pour Troyes Champagne Métropole (anciennement Communauté d'Agglomération de Troyes, « CAT » en légende du règlement graphique) de réaliser ou de faire réaliser des travaux d'aménagement dans le but d'aménager un espace public et d'élargir la rue Danton ainsi que d'élargir la rue Marc Verdier.

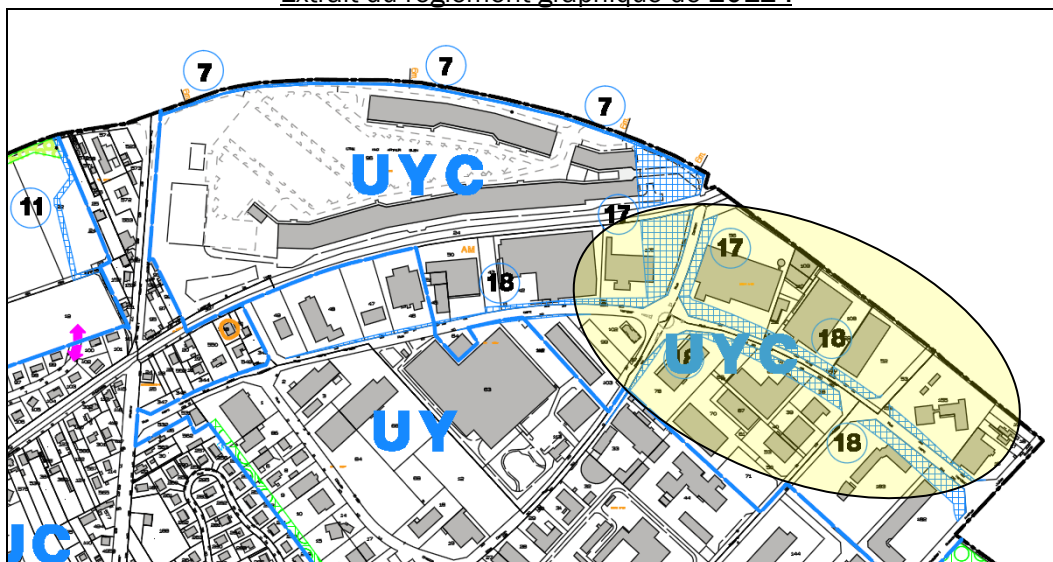
A ce titre, on trouve dans le règlement graphique les Emplacements Réservés 17 et 18.

La communauté d'agglomération, Troyes Champagne Métropole, s'est portée acquéreuse des terrains et les travaux d'aménagement ont été réalisés.

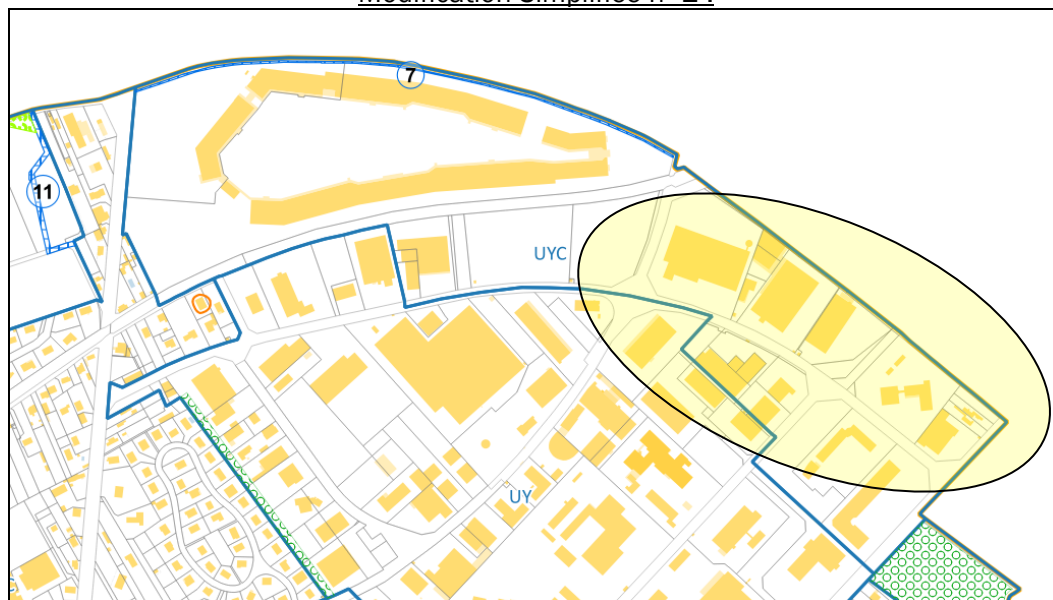
Par conséquent, la présence de ces deux emplacements réservés est désormais caduque et la modification simplifiée n°2 vise à les supprimer.

Dans le même temps, la liste des emplacements réservés a été mise à jour sur le règlement graphique pour correspondre à cette nouvelle réalité.

Extrait du règlement graphique de 2012 :



Modification Simplifiée n°2 :



B. Adaptation des limites des zones UY et UYC

L'actuel règlement graphique du PLU de la commune indique l'existence de zones UY et UYC.

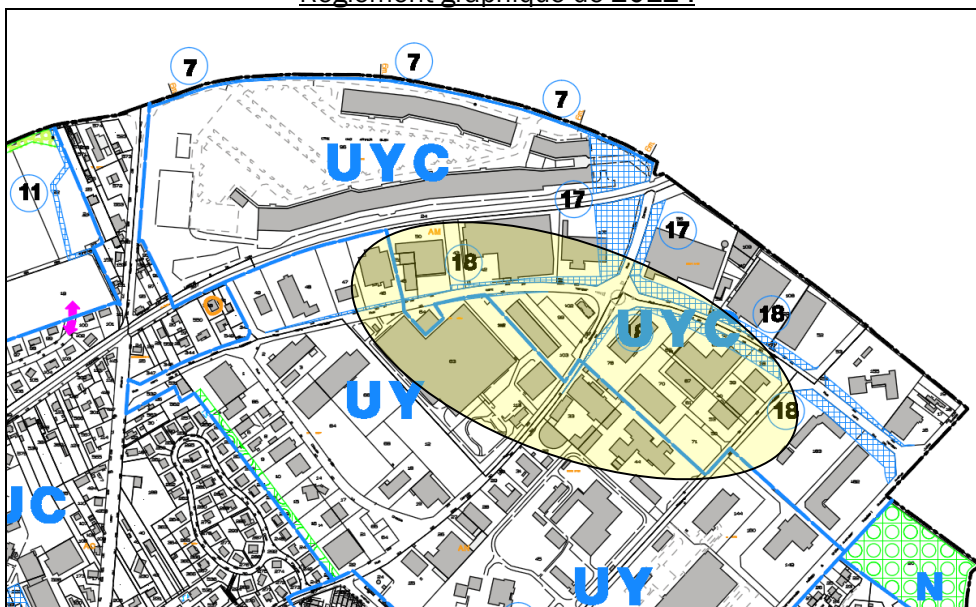
La zone UY correspond à la partie urbanisée de la commune où se sont installées les activités économiques.

La zone UYC correspond au pôle commercial.

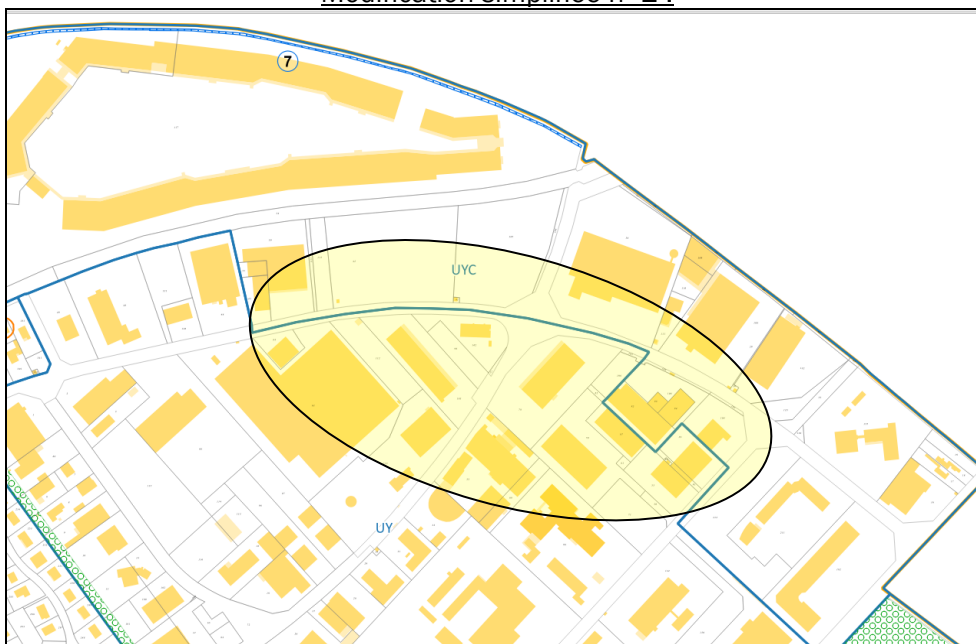
Or, certaines activités non-commerciales sont aujourd'hui placées dans la zone UYC. Aussi, par soucis de cohérence, la Modification simplifiée n°2 propose d'adapter le règlement graphique afin de déplacer les limites de zone pour qu'elles soient cohérentes avec la destination et l'usage des bâtiments sans vocation commerciale.

Sont concernées les parcelles 64, 103, 99, 102, 78, 70, 71, 61, 53, 50, 39, 106, 107, 90,91, 82, 37 et 87, au sud de la rue Marc Verdier. Ainsi, ce sont 4,2 ha de la zone UYC qui seront reclassés en zone UY.

Règlement graphique de 2012 :



Modification simplifiée n°2 :



II.2. MODIFICATIONS DU REGLEMENT ECRIT

A. Adaptation de l'article 12 des zones UGA et 1AUGA

L'article 12 de la zone UGA qui règlemente le stationnement dans la zone UGA n'est pas cohérent avec les besoins et les projets en cours et à venir sur ce secteur.

En effet, le nombre de places de stationnement imposé par rapport aux surfaces évoquées par cet article est surdimensionné.

La modification simplifiée n°2 vise donc à placer cet article en cohérence avec la réalité des besoins et des usages afin de ne pas freiner le développement de la zone tout en assurant la création suffisante de places de stationnement.

Ces modifications s'appliquent également à la zone 1AUGA qui applique le même règlement.

De plus, les règles actuelles de création de surfaces de stationnement pour les habitations, imposent uniquement une place par logement.

Avec la pratique de l'application de cette norme, la commune a pu se rendre compte que la demande de création d'une place par logement pour les constructions à usage d'habitation individuelle et collective n'est pas suffisante. En effet, les ménages possèdent en moyenne 2 véhicules et le manque de places de stationnement au sein des nouvelles opérations d'aménagement et de constructions peuvent entraîner des conflits d'usage avec du stationnement sauvage sur l'emprise publique notamment.

Afin de limiter ces problèmes, la modification simplifiée n°2 vise à augmenter le nombre de places de stationnement par logement pour les constructions à usage d'habitation d'une place à deux places.

Cependant, la commune ne souhaite pas augmenter le nombre de places de stationnement dans le cadre de la construction de résidences séniors. Un nouveau point est donc ajouté afin d'imposer la réalisation d'une place de stationnement par logement pour les résidences séniors.

Modification apportée au règlement écrit suite à la modification simplifiée n°3

~~Elément supprimé par la modification simplifiée~~

~~Elément ajouté par la modification simplifiée~~

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

- **NORMES POUR LES VEHICULES AUTOMOBILES**

[...]

- **Pour les constructions à usage d'habitation collective**

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum ~~d'une place~~ de **2 places** de stationnement par tranche de 60 mètres carrés de surface de plancher de construction.

- **Pour les constructions à usage d'habitation individuel**

Le nombre de places de stationnement est fixé à ~~une place~~ **2 places** de stationnement minimum par logement.

- **Pour les résidences séniors**

Une place de stationnement par logement à aménager sur la propriété.

- **Pour les constructions à usage de bureau**

Dans tous les cas, le nombre de places à réaliser sera déterminé en tenant compte :

- de la nature des établissements,
- du taux et du rythme de leur fréquentation,
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parkings publics existants à proximité,
- des besoins des membres du personnel (en plus des visiteurs), avec au minimum : une place de stationnement pour **50 m² 100m²** de surface de plancher de la construction.

- Pour les constructions destinées à l'artisanat

Dans tous les cas, le nombre de places à réaliser sera déterminé en tenant compte :

- de la nature des établissements,
- du taux et du rythme de leur fréquentation,
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parkings publics existants à proximité,
- des besoins des membres du personnel (en plus des visiteurs),

Avec au minimum : une place de stationnement pour **100 m² 200m²** de surface de plancher de la construction.

[...]

- Pour les établissements commerciaux

Hôtels

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'une place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher de la construction.

Restaurants

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'une place de stationnement pour **10 mètres carrés 20m²** de surface de plancher de la construction.

Autres commerces

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum de :

- trois places de stationnement pour 100 m² de surface de plancher de la construction en cas d'établissements commerciaux de moins de 300 m² de surface de vente,

- **quatre deux** places de stationnement pour 100 m² de surface de plancher de la construction en cas d'établissements commerciaux de plus de 300 m² de surface de vente.

[...]

• **NORMES POUR LES DEUX-ROUES**

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions à usage d'habitation individuelle, devra prévoir un local ou un espace réservé au stationnement des deux roues. Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins.

- Stationnement des deux roues :

- Champ d'application : cet article concerne :

- les constructions et installations nouvelles,
- les changements de destination sauf impossibilité technique.

- Normes : Les normes sont exprimées en nombre de places de stationnement par tranche de surface de plancher. Si le nombre de places ou le calcul de la surface obtenue n'est pas entier, il doit être arrondi au nombre entier supérieur dès que la décimale est supérieure à 5. Pour le stationnement des vélos, prévoir des dispositifs sécurisés

- Pour l'habitat collectif et l'hébergement étudiants et jeunes travailleurs, les résidences services : Un local ou un emplacement clos et couvert, accessible de 1,5 m² par tranche de **50 m² 100m²** de surface de plancher.

- Pour les bureaux : À partir de 100 m² de surface de plancher, **4 2** places(2) par tranche de 100 m² de surface de plancher.

- Pour les activités artisanales : 1 place pour **50 m² 200m²** de surface de plancher.

- Pour les commerces : **à partir de 100 m² de surface de vente :**

4 places équipées par tranche de 100 m² de surface de plancher hors surface de réserve.

Toute construction nouvelle devra prévoir un local ou un espace réservé au stationnement des deux roues. Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins

- Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif

Locaux d'enseignement :

- primaire : **2 1** place(2) par classe
- secondaire et technique : **5 1** place(2) par classe
- supérieur : 1 place (2) pour 40 m² de surface de plancher

[...]

B. Adaptation de l'annexe « norme de stationnement » du règlement écrit

L'actuel règlement écrit régleme les surfaces de stationnement à créer par surface et par destination de constructions au sein d'une annexe « norme de stationnement ».

Avec la pratique de l'application de ces normes, la commune a pu se rendre compte que la demande de création d'une place et demi par logement pour les constructions à usage d'habitation collective, n'est pas suffisante. En effet, les ménages possèdent en moyenne 2 véhicules et le manque de place de stationnement au sein des nouvelles opérations d'aménagement et de constructions peuvent entraîner des conflits d'usage avec du stationnement sauvage sur l'emprise publique notamment.

Afin de limiter ces problèmes, la modification simplifiée n°2 vise à augmenter le nombre de places de stationnement par logement pour les constructions à usage d'habitation collective d'une place et demi à deux places.

Modification apportée au règlement écrit suite à la modification simplifiée n°3

~~Elément supprimé par la modification simplifiée~~

Elément ajouté par la modification simplifiée

ANNEXE "NORMES DE STATIONNEMENT"

Pour le calcul des surfaces de stationnement définies ci-après, une place équivaut à 25 mètres carrés y compris les accès.

Dans le cas où le calcul du nombre de places de stationnement à prévoir aboutit à un nombre non entier, il convient d'arrondir ce nombre au chiffre entier supérieur.

1 - POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION COLLECTIVE

*Une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface hors œuvre nette de construction avec au minimum **une place et demi 2 places** par logement.*

Toutefois, pour les programmes de logements locatifs financés par des prêts aidés par l'Etat, seule la norme d'une place de stationnement par logement est imposée.

2 - POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION INDIVIDUELLE

Deux places de stationnement par logement à aménager sur la propriété.

[...]

III. Prise en compte de l'environnement

Prise en compte de l'environnement dans le cadre de la modification simplifiée n°2 du PLU	
Enjeux environnementaux	Impacts sur les zones concernées par le projet
Milieus naturels	<p>La Modification simplifiée n°2 du PLU n'a pas d'impact sur les milieux naturels, le classement en zone naturelle des milieux humides et des éléments de la Trame Verte et Bleue n'étant pas impactée par la procédure.</p> <p>De plus, les adaptations du PLU n'ont pas d'impact sur la consommation des terres agricoles.</p>
Ressource en eau et assainissement	<p>La Modification simplifiée n°2 du PLU n'impacte pas la ressource en eau et l'assainissement puisqu'il d'assouplir des règles pour lesquelles le PLU a déjà évalué la capacité des réseaux dans le cadre du dimensionnement des zones.</p>
Risques naturels	<p>La Modification simplifiée n°2 du PLU n'augmente pas l'exposition des populations face aux risques et nuisances qui sont déjà pris en compte au sein du PLU en vigueur.</p>
Risques technologiques	
Paysage et patrimoine	<p>La Modification simplifiée n°2 du PLU porte sur des adaptations du règlement et du plan de zonage n'impactant pas le paysage ou le patrimoine communal, en cohérence avec sa physionomie paysagère.</p>
Santé humaine (pollution, bruit, ...)	<p>La Modification simplifiée n°2 du PLU n'influe pas sur la santé humaine puisque les adaptations du règlement ne portent pas impact sur la santé humaine.</p>
Autres : gaz à effet de serre et climat, énergie, modes de déplacements, agriculture, ...	<p>La Modification simplifiée n°2 du PLU n'influe pas sur l'agriculture, les déplacements, le climat... puisqu'il s'agit d'adaptations du règlement écrit n'influant pas sur les déplacements et le climat.</p>

IV Conclusion

La modification simplifiée n°2 du PLU ne contrarie aucune des orientations et objectifs socio-démographiques définies au sein du PADD, n'impacte pas l'environnement et les adaptations liées à cette procédure entrent bien dans le cadre réglementaire de la modification du PLU.

La modification du PLU implique donc le changement des pièces suivantes :

- ⇒ Le règlement (*Document 3*)
- ⇒ Le zonage (*Plans 1*)

Ainsi, la modification du PLU :

- a) ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
- b) ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole, une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- c) ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Cette modification est conforme aux objectifs des dispositions législatives et réglementaires.

PONT-SAINTE-MARIE

PUBLICATION : 06/12/83
APPROBATION : 20/10/86
REVISION 1 : 18/12/91
MODIFICATION 1: 27/04/93
MODIFICATION 2: 29/03/94
MODIFICATION 3: 07/04/98
MISE A JOUR : 13/11/98
MODIFICATION 4: 29/01/01
MODIFICATION 5: 29/01/03
REVISION 2 : 17/10/05
MODIFICATION 6 : 18/09/08
MODIFICATION 7 : 30/06/09
Modif. Simplifiée 1: 27/06/12
Révision Simpl.1 : 27/06/12

PLAN LOCAL D'URBANISME

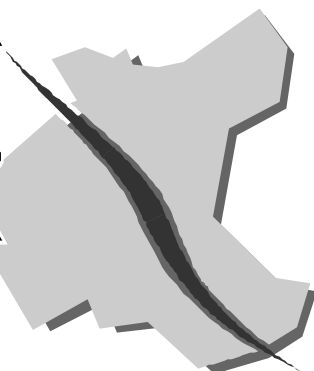
Révision Simplifiée N°1

DOCUMENT Obis

Annexe au rapport de Présentation

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

A
U
D
A
R
T



SOMMAIRE

- PREAMBULE
- EVOLUTION CHRONOLOGIQUE DU P.O.S./P.L.U.
- CHAPITRE 1 - MODIFICATION N°6
- CHAPITRE 2 - MODIFICATION N°7
- CHAPITRE 3 – MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1
- CHAPITRE 4 – REVISION SIMPLIFIEE N°1

PREAMBULE

Le document 0 BIS a pour but de réunir les annexes au rapport de présentation établies lors des différentes modifications du dossier de P.L.U. intervenues après la révision n° 2.

Il constitue en quelque sorte la mémoire de l'évolution de l'utilisation et de l'occupation du sol du territoire communal.

Chaque chapitre correspond à une intervention du type révision simplifiée, modification, mise à jour ou mise en compatibilité.

Aucune évolution du document n'ayant eu lieu depuis la révision n° 2, la première procédure figurant dans ce document est la modification n°6.

EVOLUTION CHRONOLOGIQUE DU P.O.S./P.L.U.
--

PUBLICATION	06.12.83
APPROBATION	20.10.86
REVISION N°1	18.12.91
MODIFICATION N°1	27.04.93
MODIFICATION N°2	29.03.94
MODIFICATION N°3	07.04.98
MISE A JOUR	13.11.98
MODIFICATION N°4	29.01.01
MODIFICATION N°5	29.01.03
REVISION N°2	17.10.05
MODIFICATION N°6	18.09.08
MODIFICATION N°7	30.06.09
MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1	27.06.12
REVISION SIMPLIFIEE N°1	27.06.12

CHAPITRE 1

Modification n°6

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est un document évolutif qui peut être adapté lorsque le besoin s'en fait sentir.

Il apparaît aujourd'hui nécessaire de procéder à une adaptation du document afin de permettre à la commune de mieux gérer son développement.

Les adaptations proposées ne remettent pas en cause les options d'urbanisme du P.L.U. En conséquence, c'est la procédure de modification qui est utilisée conformément à l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme.

Cette procédure est tout à fait adaptée aux circonstances, les rectifications apportées étant partielles et limitées. En effet, elles ne portent pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable, n'ont pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole, une zone naturelle et forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, et ne comportent pas de graves risques de nuisance.

Le P.L.U. évolue sur les points suivants :

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT (DOCUMENT II)

La commune de Pont-Sainte-Marie est propriétaire d'un terrain localisé en frange du Parc Lebocey. Cet espace, longé par la rue Jaffiol, présente un intérêt paysager élevé du fait de sa localisation en front de Parc, et a fait l'objet d'une réflexion globale menée sur l'ensemble du secteur dit « le Moulinet-Lebocey-Derrière Nazareth », lors de la révision n°2 du P.L.U. Les principes d'aménagement retenus ont été traduits en Orientation d'Aménagement, et le site a été classé dans une zone 1AUB, comportant des prescriptions spécifiques.

Aujourd'hui, dans le cadre des réflexions menées pour la réalisation d'un lotissement sur le site, les principes d'aménagement envisagés par la commune ont évolué. Afin de favoriser l'urbanisation du site dans le respect des objectifs d'intégration environnementale et paysagère, il apparaît souhaitable d'adapter l'Orientation d'Aménagement.

Ainsi, sur la traduction graphique des principes d'aménagement, le tracé des voies a été reporté de façon à desservir l'ensemble du site. Le projet, tel qu'il est envisagé aujourd'hui, a pour objectif de limiter l'emprise des voiries internes. La partie Est, présentant une plus grande profondeur, est desservie par une voie à double sens en impasse. L'autre partie du site, plus étroite, est desservie par une voie à sens unique. Ces voies sont reliées par une noue plantée accompagnée d'une liaison douce. Par conséquent, la traduction graphique de l'Orientation d'Aménagement est modifiée ; le nouveau tracé des voies est reporté, le principe de liaison douce également.

Concernant les espaces verts, la haie existante le long de la rue Jaffiol est maintenue et sera complétée par des plantations. S'agissant d'un principe fort en termes d'aménagement paysager du site, le principe de plantation est reporté dans l'Orientation d'Aménagement.

Le mail paysager, correspondant à un alignement arboré existant de part et d'autre d'un chemin menant au Parc, est maintenu dans le projet.

Le schéma modifié fait ainsi l'objet d'une Orientation d'Aménagement spécifique, accompagnée de l'exposé de l'ensemble des principes d'aménagement retenus et de la présentation des différentes coupes de voies (A, B et C).

LE REGLEMENT (DOCUMENT III)

Certaines dispositions réglementaires, qui, à l'usage, se révèlent inadéquates ou insuffisantes, sont adaptées ou complétées.

Aussi, les **dispositions générales**, les **annexes** relatives au code de l'urbanisme, espaces boisés, définitions et normes de stationnement sont mises à jour afin de prendre en compte les dernières évolutions législatives et réglementaires, et notamment la réforme des autorisations d'urbanisme.

En parallèle, les intitulés des paragraphes figurant aux **articles 1 et 2** du règlement de chacune des zones sont supprimés afin d'éviter toute référence à un régime d'autorisation ou de procédure qui ne serait plus identifié par le Code de l'Urbanisme depuis la réforme. Cette modification est sans incidence sur les types d'occupation et d'utilisation du sol interdits ou soumis à conditions particulières tels qu'ils ont été définis pour chaque zone dans le cadre de la révision n°2 du P.L.U.

Dans cette même optique, les règles d'ordre général relatives aux **démolitions** et figurant à l'article 2 des règlements de zone concernés sont supprimées, les dispositions générales rappelant les dispositions du Code de l'Urbanisme applicables en la matière.

Enfin, le décret du 5 janvier 2007 modifiant le Code de l'Urbanisme a introduit un nouvel article **R 123-10 1°**, qui stipule que dans le cas d'un lotissement ou d'un permis valant division, les règles édictées par le P.L.U sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Les règlements des zones urbaines et à urbaniser (UA, UB, UC, UG, UY, UYC, 1AUA et 1AUB) sont donc complétés pour que les règles relatives aux accès et voiries (article 3), à la superficie minimale des terrains (article 5), à l'implantation des constructions (articles 6, 7 et 8), à l'emprise au sol (article 9) et aux clôtures (article 11) s'appliquent aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements ou effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R.431-24. L'objectif est que ces différentes règles soient respectées par toutes les futures constructions, quelque soit le type d'opération retenu, en vue d'obtenir un tissu urbain relativement homogène.

✓ Zone UC

Article UC 3 : « Accès et voirie »

Dans le chapitre sur les accès, une règle stipule que le passage conduisant à une construction à usage d'habitation ou d'activité doit être en tout point égal à 4 mètres.

Afin de faciliter l'implantation de construction(s) à l'arrière de constructions déjà existantes, tel que cela s'est produit dernièrement, la règle est modifiée en vue de permettre le passage à une construction ou deux constructions au maximum. Cette modification s'inscrit dans un objectif de densification mesurée du tissu en zone UC.

Dans le chapitre sur la voirie, une règle stipule qu'en cas de création de voie nouvelle, celle-ci doit avoir une emprise minimum de 10 mètres. Toutefois la règle précise que lorsqu'elle ne dessert pas plus de 4 lots ou en cas de voie à sens unique, l'emprise de cette voie peut être réduite à 6 mètres. Le terme de « lots » est remplacé par « constructions à usage d'habitation ou d'activité » afin de préciser l'application de la prescription, quelque soit le type d'opération réalisée.

Article UC 4 : « Desserte par les réseaux »

Dans le chapitre sur l'assainissement, la première phrase « l'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur » est complétée par la mention suivante : « (voir zonage d'assainissement). »

En effet, le zonage d'assainissement, réalisé par la Communauté d'Agglomération Troyenne, a été approuvé le 14 décembre 2006. Le plan du zonage est annexé au P.L.U. dans le document : Annexes sanitaires.

*Cette mention est ajoutée dans **tous les règlements** de zone, sauf dans la zone naturelle N, où aucune construction n'est admise.*

Article UC 13 : « Espaces libres et plantations »

Concernant les espaces verts communs, la règle qui demande un pourcentage d'espaces verts est modifiée afin de ne pas faire référence à la notion d'opération d'aménagement. La phrase est donc modifiée comme suit : « dans l'éventualité de création de voies ou d'espaces communs, au moins 10 % de la superficie du terrain d'assiette de l'opération et 20 % pour un groupement d'habitation seront aménagés en espaces verts, plantés d'arbres et d'arbustes. »

*Cette modification est apportée dans **tous les règlements** de zone concernés.*

✓ **Zone UG**

Article UG 9 : « Emprise au sol »

La règle limitant l'emprise au sol des constructions à 35% de la surface du terrain (emprise portée à 40 % dans le cas de constructions à usage d'activités), est assouplie afin de permettre une emprise maximale de 50%. Cette modification vise à permettre une valorisation plus importante de la zone UG en terme de constructibilité, s'agissant d'une zone d'enjeu importante en terme de requalification et de renouvellement urbain, destinée à recevoir des formes variées d'habitat (ancien camp militaire du Moulinet).

✓ **Zone 1AUB**

Afin de traduire les objectifs d'intégration environnementale et paysagère poursuivis par la commune, il convient d'introduire dans le règlement de la zone 1AUB des prescriptions adaptées aux principes d'aménagement envisagés sur le site.

Article 2

La disposition autorisant les constructions d'habitation et leurs annexes à la condition qu'elles s'insèrent dans une opération d'aménagement est complétée afin que les constructions admises utilisent des dispositifs de constructions respectant l'environnement. Ce complément s'inscrit dans l'objectif de qualité environnementale recherché dans le cadre de l'opération envisagée, plus spécifiquement axé vers l'accueil de constructions de type Haute Qualité Environnementale, constructions passives ou projets architecturaux contemporains utilisant des techniques en faveur de l'économie d'énergie et du respect de l'environnement.

Afin de limiter l'impact paysager et environnemental des constructions, une règle nouvelle est également introduite à l'article 2 pour encadrer l'implantation des constructions annexes. Celles-ci sont ainsi limitées à une construction annexe isolée par unité foncière, et leur superficie maximale ne doit pas dépasser 30 mètres carrés de Surface Hors Œuvre Brute.

Article 3

La disposition relative à l'implantation des accès munis de fermeture est supprimée, le principe d'aménagement retenu étant celui de la matérialisation d'un espace réservé au stationnement sur parcelle et non clos (principe exposé dans l'Orientation d'Aménagement et illustré en fin de règlement). Cet espace devant permettre un stationnement aisé et direct aux véhicules en dehors de la chaussée, la disposition figurant à l'article 3 ayant pour objet de ne pas gêner la circulation n'apparaît plus utile.

Les règles de l'article 3 relatives à la voirie sont revues dans le sens de l'aménagement projeté, l'ensemble des voies nouvelles à créer devant respecter une emprise minimum de 8 mètres de plate-forme et de 4 mètres de chaussée. Cette largeur d'emprise correspond au profil de voies internes de desserte répondant aux besoins en matière de stationnement, de trottoirs, de plantations. Les voies en impasse sont soumises à cette disposition et doivent en outre être aménagées à leur extrémité.

Article 4

Deux règles nouvelles sont introduites afin de favoriser la gestion des eaux pluviales par des techniques alternatives aux réseaux, notamment en vue de permettre la récupération des eaux pour un usage privé :

« - Des dispositifs de récupération d'eau de pluie, permettant des usages non alimentaires et non corporels, comme l'arrosage des jardins, le lavage des voitures, l'alimentation en eau des toilettes sont autorisés. Toutefois, ces dispositifs doivent, soit être enterrés, soit installés dans un bâtiment ou encore dissimulés par des plantations et non visibles depuis l'espace public. »

« - Des dispositifs, permettant de collecter et de réguler les eaux de pluie et de ruissellement afin de ralentir leur écoulement et de les canaliser vers un exutoire, sont autorisés. »

Article 6

Les règles d'implantation par rapport à l'alignement des voies sont adaptées afin d'introduire des dispositions différenciées vis-à-vis des voies internes à la zone d'une part et vis-à-vis de la rue Jaffiol d'autre part.

Ainsi, les constructions doivent respecter une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies internes de la zone, afin de préserver un espace suffisant à l'avant de la construction, notamment pour favoriser l'aménagement d'un espace de stationnement sur parcelle. Toutefois, la règle est aménagée pour les constructions édifiées sur des lots dont la largeur est inférieure à 25 mètres, et qui au vu de cette contrainte peuvent être implantées en retrait d'au moins 2,50 mètres.

Par rapport à l'alignement de la rue Jaffiol, le retrait imposé aux constructions est étendu à un minimum de 6 mètres de manière à prendre en compte la bande végétalisée à constituer le long de cet axe et à préserver ainsi le principe d'aménagement retenu.

La disposition du règlement prévoyant une distance supplémentaire aux intersections des voies pour des raisons de sécurité de visibilité ou d'aménagement n'apparaît plus nécessaire au regard des distances imposées et est donc supprimée.

Article 7

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne sont pas modifiées, les constructions devant respecter un retrait minimum équivalent à la moitié de leur hauteur, avec un minimum de 4 mètres.

Toutefois, la souplesse accordée aux constructions de faible hauteur pour s'implanter en limite séparative n'est admise que pour les constructions ne dépassant pas 3 mètres à l'égout du toit le plus haut ou au niveau haut de l'acrotère de terrasse, et non plus 4 mètres comme précédemment. Cette adaptation vise à limiter les nuisances pouvant être induites sur les terrains voisins en cas d'implantation en limite séparative, telles que les ombres portées.

Article 8

Afin de laisser une certaine souplesse aux constructeurs, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée. Les règles existantes sont donc supprimées.

Article 9

L'emprise au sol des constructions, limitée à 30% dans le règlement actuel, est portée à 40% de la surface du terrain afin d'offrir des possibilités de constructibilité et de valorisation des terrains plus importantes.

La réglementation de l'article 13 (espaces libres et plantations) permet en parallèle de garantir un traitement végétal des espaces et de limiter l'imperméabilisation des sols.

Article 10

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet de la construction, est limitée à 8 mètres et non plus 10 mètres comme précédemment. L'objet est de limiter les impacts visuels de constructions trop hautes et de favoriser une bonne intégration des volumes et des hauteurs de bâti dans l'environnement. S'agissant d'une zone ayant vocation à accueillir des constructions bois, utilisant des dispositifs respectueux de l'environnement, avec des formes

architecturales contemporaines, la limitation de la hauteur des constructions s'inscrit aussi dans l'optique d'optimisation des volumes pour favoriser des toitures végétales ou solaires.

Article 11

Une règle nouvelle est introduite à l'article 11 en matière d'implantation des constructions, afin d'imposer une orientation des bâtis favorable à l'ensoleillement, qui permette ainsi de réaliser des économies d'énergie.

En matière de forme des constructions, les règles relatives aux toitures sont revues conformément à l'esprit du projet d'aménagement de la zone. Ainsi, les toitures des constructions principales doivent être à deux ou plusieurs pans et la pente des couvertures doit être au minimum de 35°. En cohérence avec les constructions environnantes, les teintes doivent respecter les tons rouges vieillis sauf pour les toitures végétales ou pour les toitures développant des techniques d'utilisation des énergies renouvelables.

Une disposition est ajoutée afin d'autoriser les toitures terrasses, les toitures de faible pente et les toitures courbes pour les constructions principales et leurs annexes accolées, dans le cas de constructions s'inscrivant dans un projet architectural contemporain ou dans le cadre de construction HQE® ou dite passive. Cette règle vise à permettre la diversité des formes architecturales et l'adaptation des projets aux concepts d'éco-construction ou de construction durable.

En ce qui concerne l'aspect des matériaux et couleurs, il est précisé que les matériaux utilisés (bois) doivent être de qualité afin d'assurer leur pérennité et leur stabilité dans le temps. Cette disposition vise notamment à garantir durablement la qualité d'aspect des constructions bois.

Dans le même ordre d'idée et d'exigence de qualité, il est demandé à ce que les matériaux présentent un aspect suffisant de finition.

Enfin, dans un souci de souplesse envers les projets de construction innovants, des dispositions différentes sont permises lorsqu'elles s'inscrivent dans un projet de type HQE®, de type construction passive, ou encore pour les projets architecturaux contemporains s'insérant correctement dans leur environnement immédiat utilisant des techniques d'utilisation économes de l'énergie et de respect de l'environnement.

En matière de clôtures, les règles précédentes, d'ordre général, se révèlent peu adaptées au cadre environnemental du projet d'aménagement et sont supprimées. Les limites de propriétés sont ici traitées sous la forme de haies vives qui devront être préservées, c'est-à-dire entretenues et éventuellement complétées par de nouvelles plantations afin de maintenir des transitions végétales. Les seules clôtures autorisées sont des grillages pouvant venir doubler les haies, de ton foncé et d'une hauteur limitée à 1,20 mètre afin de préserver le caractère paysager du site.

En outre, dans un souci d'harmonie et d'intégration avec les constructions et le reste des clôtures, les portails doivent être constitués soit d'éléments en bois, soit de grilles métalliques, d'une hauteur maximale de 1,40 mètre.

L'article 11 est également complété par quelques dispositions diverses en faveur de l'intégration architecturale et paysagère des constructions ou des installations :

« - Les agrandissements des constructions doivent être réalisés dans le même style que la construction principale. »

« - Les citernes non-enterrées doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public. »

« - Les antennes paraboliques doivent présenter une couleur adaptée au support sur lequel elles sont apposées. »

Article 12

L'article 12 est complété par une nouvelle disposition imposant la réalisation de deux places de stationnement matérialisé sur la parcelle. Ces places de stationnement doivent être réalisées sous la forme d'une plateforme d'attente de 5 mètres de large, située de préférence hors clôture. Un schéma présenté en annexe du règlement de la zone 1AUB illustre cette règle.

Le principe de cet aménagement est de permettre un accueil et un accès facilité aux constructions par les véhicules, tout en limitant la gêne pour la circulation et en évitant la saturation de l'espace public par le stationnement occasionnel. La mise en place de cet espace de stationnement répond donc tout à la fois à un souci de sécurité et de valorisation de l'aménagement dans sa globalité.

Article 13

La règle prescrivant l'aménagement d'au moins 15% de la superficie des terrains en espaces verts est complétée afin d'exiger la plantation d'un arbre de haute tige par 200 mètres carrés, de manière à créer un environnement arboré autour des constructions.

En outre, dans l'optique de préserver l'intérêt paysager du site, de favoriser l'infiltration des eaux pluviales, il est précisé qu'en plus de l'emprise de la construction, seulement 5% de la surface du terrain d'assiette de la construction peut être imperméabilisée.

Pour ce qui est des haies vives implantées en limite de propriété, il est rappelé qu'elles doivent être préservées.

D'une manière générale, l'utilisation d'essences variées doit être privilégiée de façon à diversifier l'aspect des végétaux. Le règlement renvoie à la palette végétale présentée en annexe concernant le choix des essences.

L'utilisation de conifères est autorisée à raison d'un conifère pour 5 autres essences diversifiées. Toutefois, l'utilisation de conifères est proscrite dans le cadre de la création de haies, en respect de la nature des essences qui caractérisent les haies vives locales.

Une disposition est introduite dans le sens de la préservation des plantations existantes sur le site. Il est à cet effet demandé que les plantations existantes soient maintenues ou remplacées par des plantations locales en nombre équivalent.

Enfin, une règle est ajoutée afin de préserver le profil végétal de la rue Jaffiol sur une largeur de 4 mètres et de conforter les abords végétalisés de la voie par la plantation d'un arbre de haute tige pour 40 mètres carrés. Cette disposition conforte le principe d'aménagement retenu pour le traitement de cette voie conformément à l'Orientation d'Aménagement.

LES ANNEXES SANITAIRES (DOCUMENT V)

Dans le cadre de la modification n°6 du P.L.U., les annexes sanitaires sont mises à jour afin d'intégrer le zonage d'assainissement de la commune.

En effet, l'article 35 de la loi du 3 janvier 1992 et son décret d'application 94-469 du 3 juin 1994 imposent aux communes la réalisation d'un zonage de leur territoire délimitant notamment les secteurs relevant de l'assainissement collectif et ceux relevant de l'assainissement non collectif (individuel ou semi-groupé) en fonction des résultats d'études pédologiques.

En 2004, la Communauté d'Agglomération Troyenne (C.A.T.) a engagé les études relatives à la réalisation du zonage d'assainissement sur l'ensemble des communes de l'agglomération en vue de délimiter les secteurs relevant de l'assainissement collectif et ceux relevant de l'assainissement non collectif.

Cette délimitation a été établie à partir d'études pédologiques et d'un examen des contraintes liées au milieu naturel environnant et, sur les secteurs actuellement urbanisés, aux caractéristiques des parcelles individuelles. Ce document a été approuvé le 14 décembre 2006.

Ainsi, le paragraphe relatif à l'assainissement est complété dans les annexes sanitaires et le plan du zonage d'assainissement est annexé au document.

CHAPITRE 2

Modification n°7

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est un document évolutif qui peut être adapté lorsque le besoin s'en fait sentir.

Il apparaît aujourd'hui nécessaire de procéder à une adaptation du document afin de permettre à la commune de mieux gérer son développement.

Les adaptations proposées ne remettent pas en cause les options d'urbanisme du P.L.U. En conséquence, c'est la procédure de modification qui est utilisée conformément à l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme.

Cette procédure est tout à fait adaptée aux circonstances, les rectifications apportées étant partielles et limitées. En effet, elles ne portent pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable, n'ont pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole, une zone naturelle et forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, et ne comportent pas de graves risques de nuisance.

Le P.L.U. évolue sur les points suivants :

LE REGLEMENT (DOCUMENT III)

Certaines dispositions réglementaires qui s'avèrent inadéquates ou insuffisantes, sont adaptées ou complétées.

✓ Zone UC

Article UC 3 : « Accès et voirie »

Dans le chapitre sur les accès, une règle stipule que le passage conduisant à une ou deux constructions au maximum, à usage d'habitation ou d'activité, doit être en tout point égal à 4 mètres.

Compte-tenu du parcellaire en lanière existant et afin de permettre l'implantation de constructions à l'arrière de constructions déjà existantes, la règle est modifiée en vue de permettre le passage à trois constructions au maximum. Cette modification s'inscrit dans un objectif de densification du tissu en zone urbaine UC, qui dispose de la voirie et des réseaux.

Article UC 7 : « Implantation des constructions en limite séparative »

La règle actuelle permet aux constructions, dont la hauteur n'excède pas 4 mètres à l'égout du toit (avec une tolérance de 2 mètres supplémentaires pour les pignons comportant une pointe ou une demi-croupe) de s'implanter en limite séparative.

Or la rédaction relative aux pignons comportant une pointe ou une demi-croupe a donné lieu à une interprétation détournant l'objectif de la règle édictée, et permettant d'augmenter la hauteur autorisée de 2,00 mètres supplémentaires.

La rédaction de la règle est modifiée et est transcrite de la façon suivante : « avec une tolérance de 2,00 mètres supplémentaires jusqu'au point le plus haut de la construction pour les pignons constitués d'une pointe ou d'une demi-croupe ».

*Cette modification est apportée dans **tous les règlements** de zone concernés.*

Article UC 11 : « Aspect extérieur »

Le règlement stipule que « les clôtures doivent être constituées de grilles d'éléments en bois, en plastique ou de grillage reposant ou non sur un mur bahut, d'une hauteur maximale de 0,60 mètre ».

Une mention est ajoutée pour préciser que cette règle de hauteur maximale ne s'applique pas dans le cas du prolongement des murs-bahuts existants dont la hauteur est supérieure. Cette adaptation permettra de garantir une homogénéité en termes de hauteur de clôture.

Concernant les clôtures en bordure des emprises publiques, une règle autorise les murs pleins, dont la hauteur est fixée à 1,80 mètre maximum. Afin d'atténuer l'impact de ces murs, la règle est modifiée et la hauteur est réduite à 1,50 mètres.

La règle est modifiée dans toutes les zones urbaines et à urbaniser à vocation d'habitat : UB, UC, UG et 1AUA.

✓ **Zone 1AUB**

Article 1 : « Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits »

En zone 1AUB, zone à urbaniser située à proximité du Parc Lebocey, une prescription du règlement interdit les sous-sols en raison de la faible profondeur de la nappe phréatique dans cet espace situé de la proximité de la vallée de la Seine. Toutefois, sur le plan 1b, la zone n'a pas été répertoriée en tant que zone inondable par remontées de nappe, par manque de connaissances précises.

Dans le cadre de la modification du Plan Local d'Urbanisme, la commune souhaite lever cette interdiction pour permettre la réalisation de constructions sur sous-sols dans la zone 1AUB.

La commune a donc engagé la réalisation d'une étude géotechnique spécifique consistant à déterminer la profondeur de la nappe et à faire une proposition sur les types et caractéristiques des fondations à envisager.

Des sondages et essais de sol ont donc été effectués dans le périmètre de la zone 1AUB. Les formations en place sont des alluvions composées d'argiles crayeuses beiges à graviers surmontant directement le substratum crayeux, composés de craies plus ou moins altérées argileuses. L'eau ayant été rencontrée à une profondeur de 4,45 mètres (+ 103,05), la réalisation de sous-sols est envisageable.

Le rapport précise qu'il sera cependant nécessaire de protéger les parties enterrées du projet (sous-sol, cours anglaises, ...) contre les eaux infiltrées qui circulent de façon anarchique dans les terrains superficiels, par un système de drainage périphérique collectant ces eaux et les évacuant vers un exutoire existant ou à construire, fiable et pérenne. En l'absence d'exutoire, au moins deux pompes de relevage seront prévues.

Un drainage périphérique aux futures constructions est vivement conseillé eu égard à la forte argilosité des sols superficiels.

Le rapport d'étude géotechnique conclut que les futures constructions seront fondées sur semelles isolées ou continues ancrées d'au moins 0,5 mètre dans les alluvions ou les craies plus ou moins altérées et à la profondeur minimale de 1 mètre par rapport à la surface topographique au moment du chantier.

CHAPITRE 3

Modification simplifiée n°1

MODIFICATION SIMPLIFIE N°1 DU P.L.U.

Le P.L.U. est un document évolutif qui peut être remanié lorsque le besoin s'en fait sentir, en fonction des circonstances locales.

Il apparaît aujourd'hui nécessaire, afin d'assurer un aménagement et un développement cohérents de la commune, de réaliser quelques adaptations. Ces adaptations ne remettent toutefois pas en cause les grandes options d'urbanisme de ce plan. En conséquence, c'est la procédure de modification simplifiée qui est utilisée conformément à l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme.

Cette procédure est tout à fait adaptée aux circonstances, les rectifications apportées étant partielles et limitées. En effet, les modifications ne portent pas atteinte à l'économie générale du plan, n'ont pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, et ne comportent pas de graves risques de nuisance.

LE REGLEMENT GRAPHIQUE (PLAN 1)

Sur le règlement graphique du P.L.U, des emplacements réservés n°17 et n°18 avaient été positionnés rue Marc Verdier et rue Danton, au bénéfice de la communauté d'agglomération du Grand Troyes (ex Communauté de l'Agglomération Troyenne), en vue d'aménager un espace public et des élargissements de voie.

Les réflexions du Grand Troyes ont depuis évolué et le projet envisagé a été abandonné. En conséquence, il convient de supprimer une partie de ces emplacements réservés dans la cadre de la présente procédure.

CHAPITRE 3

Révision simplifiée n°1

Le Plan d'Occupation des Sols / Plan Local d'Urbanisme (P.O.S./P.L.U.) est un document évolutif qui peut être remanié lorsque le besoin s'en fait sentir.

Afin de permettre la mise en œuvre d'un projet présentant un caractère d'intérêt général pour la commune, une procédure de révision simplifiée du P.O.S./P.L.U. est engagée conformément aux articles L.123-13 et L.123-19 du Code de l'Urbanisme.

Cette procédure est tout à fait adaptée aux circonstances, la révision simplifiée étant réservée à des adaptations rendues nécessaires par des projets ponctuels qui n'engendrent pas une remise en cause générale du document d'urbanisme et dont les incidences peuvent être appréciées lors d'une réunion d'examen conjoint. En effet, les modifications sont limitées à l'objet du projet, ne portent pas atteinte à l'économie générale du plan et ne comportent pas de graves risques de nuisance.

L'objet de la révision simplifiée est de permettre à la commune de mener à bien son développement tout en préservant le cadre de vie ; en ce sens il contribue à la mise en œuvre des orientations de son P.O.S./P.L.U.

LE PROJET

La commune de Pont-Sainte-Marie est une commune urbaine de 4 800 habitants qui fait partie de l'agglomération troyenne. La commune a connu un développement résidentiel et économique important.

Localisé au nord de l'agglomération, le territoire communal s'inscrit en appui de la vallée de la Seine, qui lui confère un cadre paysager verdoyant. La commune est traversée par deux axes routiers majeurs, la RD 977 vers Chalons en Champagne et la RD 960 vers Nancy. La présence de zones d'activités d'importance, dont le pôle des magasins d'usine-centre de marques, en font une commune attractive.

Pour poursuivre son développement et répondre aux attentes en matière d'habitat définies dans le cadre du Programme Local de l'Habitat (P.L.H) de l'agglomération troyenne, la commune de Pont-Sainte-Marie souhaite aménager un écoquartier sur le site d'un ancien camp militaire, le camp du Moulinet et sur le secteur dit Derrière Nazareth.

Le camp du Moulinet est un ancien camp militaire, dit « CM 69 », qui présente une vaste surface de 18 hectares, et dont une part des bâtis est encore en place, comme le réseau interne de desserte. L'entrée du camp est située sur l'Avenue Jules Guesde (route départementale 960), dont l'emprise de voie est très large. Le site s'étend entre la maison de retraite Nazareth, et des zones d'habitat pavillonnaire, dont l'une est située en frange du parc Lebocey. Il est bordé au sud par une ceinture verte composée par le marais de Villechétif et le parc Lebocey.

Le vallon d'Argentolle se caractérise par un cordon boisé humide sur lequel les vues ouvertes sont remarquables. Le marais d'Argentolle constitue un véritable réservoir écologique reconnu au titre de l'inventaire national et européen : site Natura 2000, qui vient border le camp. Il est longé à l'Est par la « Voie aux vaches », chemin rural pour partie stabilisé, qui donne à voir en profondeur la continuité des espaces naturels de vallée. Ce chemin longe à l'est un autre espace d'extension possible situé au lieu-dit Derrière Nazareth, dont la surface est de 4,2 hectares. Sur le front ouest, le parc Lebocey constitue aussi un ensemble paysager remarquable, avec son front arboré.

La ferme du Moulinet est localisée dans la partie sud-ouest du camp. Elle comprend une maison d'habitation ancienne et plusieurs bâtiments d'exploitation. Elle a accueilli un élevage bovin avec un centre d'insémination qui générerait un périmètre d'isolement au titre des installations classées pour la protection de l'environnement. L'activité n'est aujourd'hui plus exercée.

Le site du camp a été abandonné en 1991 par l'armée, et la partie nord a été rachetée par la commune en 2002. Elle comprend des bâtiments ayant vocation à être détruits et une place d'armes caractéristique d'un camp militaire. La partie sud est un secteur nu, en friche, et est propriété du Conseil Général de l'Aube.

Au regard de la surface importante du site et de sa localisation stratégique au sein du territoire communal et de l'agglomération, cet espace constitue un secteur d'enjeux pour la ville, qui souhaite l'urbaniser. Dès 2002, la ville s'est engagée dans la thématique du développement durable. Depuis 2004, elle travaille sur la réalisation d'un écoquartier, de concert avec le Conseil Général, afin de définir le programme d'aménagement du site. En 2007, une consultation a été lancée et trois bureaux d'étude ont travaillé pendant deux ans pour proposer un programme général d'aménagement. Un comité de pilotage a permis de consulter les acteurs institutionnels. En 2010, une concertation a été organisée avec la population visant à présenter les projets lors de réunions publiques. Suite aux avis émis par les habitants, le conseil municipal a ensuite sélectionné le projet du bureau d'études Atelier Cité Architecture. La commune et le Conseil Général ont décidé en 2012 de procéder à la vente des terrains en vue de confier l'aménagement de l'écoquartier, qui est défini dans un cahier des charges reprenant les orientations du programme d'aménagement retenu.

En parallèle, plusieurs opérations de réhabilitations de bâtiments existants et de constructions nouvelles sont en cours à l'entrée du camp, sur la partie ouest. Il s'agit d'opérations utilisant des matériaux naturels et comportant des systèmes de production d'énergie renouvelable au niveau du bâti. A l'entrée du camp est envisagée la réalisation de la Maison de la Construction et du Développement Durable. Sur la frange sud-ouest du Parc Lebocey est située une zone d'habitat en cours de réalisation composée de constructions de haute qualité environnementale (HQE).

L'urbanisation du secteur Le Moulinet-Derrière Nazareth s'inscrit dans la logique de développement traduite dans le Plan Local d'Urbanisme de la commune, inscrite en orientation générale dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D) et qui est traduite dans une orientation d'aménagement.

Ces espaces sont destinés à une urbanisation progressive confortant la fonction urbaine des lieux, situés à proximité immédiate des infrastructures de transport présentes dans l'avenue Jules Guesde, des zones d'activité économique, et des équipements communaux. Ce futur ensemble urbain a pour fonction d'articuler des unités bâties différentes et l'entité naturelle du vallon d'Argentolle, de mettre en place un tissu mixte, capable de fournir des éléments de centralité autant sociale qu'urbaine.

L'objectif poursuivi consiste à réaliser un aménagement soucieux des équilibres et des ressources naturelles, urbaines et humaines.

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (VOIR DOCUMENT N° 1)

Le P.A.D.D de Pont-Sainte-Marie, élaboré dans le cadre de la révision n°2 du P.L.U approuvée en 2005, définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme pour l'ensemble de la commune et doit évoluer en vue d'être adapté. Il comprend une orientation intitulée : « Orienter le développement urbain vers « le pavillonnaire » ». Cette orientation est précisée sur le Moulinet et La Voie aux Vaches :

- ✓ *« L'objectif est d'offrir sur le site du Moulinet, un habitat intermédiaire pour les personnes âgées, en complément de la maison de retraite, et de permettre l'extension pavillonnaire,... »...« L'ensemble de ces secteurs est destiné à une urbanisation peu dense, de type individuel, afin d'équilibrer l'offre en logement sur la commune à ce jour importante en habitat collectif. »*

Or le programme d'aménagement retenu sur l'éco-quartier entend « privilégier une offre de logements individuels dans l'offre globale de logements », et propose un habitat individuel dense, avec une densité retenue de l'ordre de 45 à 50 logements par hectare, qui est compatible avec les orientations du Programme Local de l'Habitat (P.L.H) de l'agglomération troyenne.

Le programme d'aménagement prévoit également des services, des commerces et des équipements d'intérêt collectif dans le but de répondre aux besoins des nouveaux habitants. Il convient par conséquent de faire évoluer la rédaction du P.A.D.D en vue de permettre une plus grande diversité dans les typologies d'habitat et dans la mixité des fonctions et une densité plus élevée.

L'orientation est modifiée de la façon suivante : « *Orienter le développement urbain vers un habitat plus diversifié* ». L'orientation sur le Moulinet et La Voie aux Vaches est rédigée de la façon suivante :

- ✓ *« L'objectif est d'offrir sur le site du Moulinet, un écoquartier permettant la réalisation d'un habitat diversifié répondant au parcours résidentiel des habitants, et offrant des services et des équipements d'intérêt collectif ».*

LE REGLEMENT GRAPHIQUE (VOIR PLAN N°1)

Dans le cadre de la révision simplifiée, le zonage est modifié comme suit :

- La **zone UG** est maintenue dans la partie nord-ouest, à l'entrée de l'ancien camp, sur deux secteurs, dans lesquels des opérations de réhabilitation et de construction ont été réalisées ou sont en cours.

- Une **nouvelle zone UGA** englobe la majeure partie du camp. Le secteur situé au lieu-dit Derrière Nazareth, figurant en zone 1AUA, est classé en **zone 1AUGA**. L'objectif est d'établir un zonage cohérent sur l'ensemble du site de projet. La création de ces nouvelles zones induit l'élaboration pour chacune de règlements comprenant des dispositions spécifiques.

- Une **zone 1AUGE** est créée, correspondant à la ferme du Moulinet. Elle est destinée aux activités de loisirs et aux équipements d'intérêt collectif.

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT (DOCUMENT N°2)

Dans le cadre des réflexions menées depuis plusieurs années en vue de la réalisation d'un écoquartier, les principes d'aménagement envisagés par la commune pour le secteur dit « le Moulinet-Derrière Nazareth » ont évolué. Afin de favoriser et d'encadrer la réalisation de l'écoquartier, il convient d'adapter l'Orientation d'Aménagement en vue d'intégrer les orientations définies dans programme d'aménagement retenu par la commune, qui sont édictées également dans le cahier des charges qui accompagne la vente des terrains.

Ainsi, sur la **traduction graphique** des principes d'aménagement, le tracé des **voies structurantes** a été reporté. Il prend appui sur la trame viaire existante, depuis l'entrée de l'ancien camp sur l'avenue Jules Guesde. La voie vient jusqu'à la hauteur de la rue Saint-Exupéry puis rejoint à l'Est la Voie aux Vaches qui se connecte sur la rue du Maréchal Leclerc. Un principe de mail planté accompagné de cheminements doux sécurisés et différenciés borde ces voies qui sont longées par un réseau de noues végétalisées. Le principe de mail est prolongé le long d'une voie secondaire qui traverse le site vers le sud, jusqu'à la ferme du Moulinet. Entre ces deux axes, deux autres voies structurantes, perpendiculaires, bordent les bâtiments existants.

Les principes de **voies secondaires**, qui prennent appui sur les voies structurantes, sont également reportées de façon à desservir l'ensemble du site, ainsi que le secteur dit Derrière Nazareth. Elles sont accompagnées de liaisons douces qui irriguent l'ensemble du site et permettent d'assurer les liaisons avec les espaces naturels contigus, le Parc Lebocey et le marais de Villechétif. Elles sont reliées à la trame viaire existante et permettent l'articulation du site avec le tissu urbain existant. Un réseau de noues secondaires est positionné entre les voies de desserte.

Le schéma localise **trois secteurs** qui définissent un tissu urbain différencié :

- 1 a : un tissu composé d'équipements d'intérêt collectif et d'habitat collectif, mixité de services et d'équipements, commerces, bâtiments R+3 sur sous-sol maximum
- 1 b : un tissu composé par des petits collectifs R+2 sur sous-sol maximum

- 1c : un tissu composé par de l'habitat individuel dense R+1+Combles maximum. Les sous-sols sont autorisés à condition que leur conception technique prenne en compte les risques de remontées de nappe et permette d'éviter la venue d'eau.

La **transcription écrite** complète le schéma. Elle est développée de façon à retranscrire les orientations d'aménagement retenues pour la réalisation de l'écoquartier. Elles sont organisées par thématiques afin de mettre en avant les critères qui permettent de répondre à la définition d'un quartier durable.

En termes **d'espaces publics**, la valorisation de l'ancienne place d'armes est un enjeu important au regard de la préservation de l'histoire des lieux. La mention de cette place est reportée sur le fond de plan. Des espaces de partage, de détente et de loisirs (jardins familiaux, aires de jeux...) devront être aménagés dans le site.

La **qualité environnementale** est traduite au travers de la gestion énergétique des bâtiments. L'écoquartier doit comprendre des Bâtiments Basse Consommation énergétiques (label BBC) ou qui tendent vers des constructions passives (label passivhaus).

Le label BBC-Effinergie valorise les bâtiments basse consommation, afin d'améliorer l'efficacité énergétique en construction ou en rénovation. Il dépasse les exigences des labels HQE, HPE et de la RT 2005 en matière de consommation d'énergie.

Pour un bâtiment à usage d'habitation, le label BBC correspond à une consommation d'énergie primaire inférieure ou égale à une valeur de 50 Kwh/m²/an. Cette valeur est définie en fonction des zones climatiques et de l'altitude du terrain de la construction.

Le label Passivhaus certifie un niveau très élevé de la performance en consommation énergétique d'un bâtiment. Le concept de maison passive postule que la chaleur issue du rayonnement solaire et la chaleur dégagée à l'intérieur de la maison par les appareils électriques et les habitants suffisent à chauffer une habitation et à maintenir des températures intérieures confortables. La consommation de chauffage doit être inférieure à 15kWh/m²/an.

L'orientation d'aménagement préconise de **produire des énergies renouvelables** au niveau du bâti (solaire thermique ou photovoltaïque, ...), l'utilisation des énergies renouvelables (bois, géothermie ...), et l'orientation des bâtiments (bioclimatique).

L'utilisation des **matériaux naturels** issus au maximum des filières locales est préconisée et fait référence aux opérations de constructions et de réhabilitations réalisées à l'entrée du site (chanvre, bois, brique...).

La **densité et la mixité** sont des éléments essentiels. Ainsi, l'orientation précise qu'une densité moyenne de 45 à 50 logements par hectare sur l'ensemble de la zone doit être atteinte. La diversité de l'offre en logements se traduit par la réalisation de logements locatifs sociaux sur l'ensemble du projet, concourant à l'objectif global de production de logements locatifs sociaux proposé par le P.L.H sur l'ensemble de la commune. L'objectif est d'assurer la compatibilité du projet avec le Programme Local de l'Habitat (PLH) de l'agglomération troyenne.

Sur le plan des **déplacements**, la transcription écrite complète le schéma. Ainsi, elle prescrit la mise en valeur paysagère des entrées principales situées sur l'avenue Jules Guesde et sur la rue du Maréchal Leclerc.

Un réseau de venelles et de **sentes piétonnes** le long des axes secondaires et à l'intérieur de l'éco quartier devra être créé de façon à favoriser les circulations douces. Concernant les aires de stationnement, elles seront réalisées en sous terrain, en semi enterré dans les secteurs 1a et 1b, ou en surface dissimulées par des pergolas. Le site devra comporter des aires de stationnement visiteurs sous forme de petits parkings groupés enherbés (pavés, green...), et/ou dissimulés par des pergolas.

En matière de **gestion de l'eau et de biodiversité**, le principe phare du projet repose sur l'aménagement d'un réseau de noues végétalisées principales situées le long des voies structurantes, avec utilisation d'essences végétales locales. Ces noues structurantes et les noues secondaires devront permettre d'assurer les continuités écologiques au sein du quartier. Les noues aboutiront dans les rus du Parc Lebocey. L'objectif est de gérer les eaux pluviales par rejet dans le milieu naturel. Il convient de ménager des vues vers les espaces lointains afin de valoriser « l'arc vert » allant du Parc Lebocey au marais de Villechetif,

Au niveau de la gestion des **déchets**, le projet doit valoriser le tri des déchets et favoriser le compostage des déchets verts sur les espaces privés. Une zone de compostage collectif pourrait être mise en place si besoin. La collecte hippomobile sera étendue au quartier.

LE REGLEMENT (DOCUMENT 3)

✓ Zone UGA

Un règlement spécifique est élaboré en vue d'édicter des prescriptions adaptées à la réalisation d'un écoquartier.

La zone UGA, correspondant au camp du Moulinet, est destinée à la réalisation d'un écoquartier. Elle peut accueillir de l'habitat, des commerces, des services et des activités non nuisantes en vue d'assurer une certaine mixité tout en préservant le cadre de vie.

Le caractère de la zone précise que la conception des projets doit résulter de la mise en oeuvre d'une démarche de développement durable et de qualité environnementale visant à :

- la gestion économe du territoire,
- la construction de bâtiments économes en énergie : bâtiments Basse Consommation Energie ou qui tendent vers des bâtiments passifs,
- la gestion de l'environnement sonore,
- la gestion des eaux de ruissellement
- la relation harmonieuse du bâtiment avec le quartier,
- au renforcement de la biodiversité locale en encourageant la continuité des milieux. »

Les objectifs poursuivis sont indiqués dans le caractère de la zone afin d'encadrer le développement de l'urbanisation et de souligner l'approche environnementale sur laquelle doit être fondée la conception du nouveau quartier.

Les types d'occupation et d'utilisation du sol autorisés en zone UGA correspondent aux constructions et activités compatibles avec la vocation d'habitat de la zone. Il s'agit

notamment dans ce cadre d'interdire les constructions et activités susceptibles de générer des nuisances vis-à-vis des habitations.

Les surfaces commerciales sont autorisées mais ne doivent pas dépasser 800 mètres carrés de surface de vente. Il s'agit de favoriser la diversité des fonctions et l'activité économique, et en particulier le commerce de proximité.

Les **activités** répertoriées dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées, à condition qu'elles soient utiles à la vie de la zone et compatibles avec le caractère résidentiel de la zone (exemple : un pressing). Il s'agit en effet d'interdire les installations classées qui génèrent des nuisances ou des risques incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone (nuisances sonores, nuisances olfactives,...).

La zone UGA fait l'objet d'une orientation d'aménagement. Afin que les principes d'aménagement définis dans l'orientation soient respectés, il est donc fixé à l'article 2 une disposition qui stipule que les constructions et opérations d'aménagement sont autorisées à condition de respecter le schéma d'organisation défini dans les orientations d'aménagement.

Les constructions ne sont autorisées qu'au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. Elles doivent respecter des performances énergétiques et environnementales conformément à l'orientation d'aménagement.

Dans le secteur 1c, les sous-sols sont autorisés à condition que leur conception technique prenne en compte les risques de remontées de nappe et permette d'éviter la venue d'eau.

Dans un souci de développement durable, l'objectif est de faciliter la gestion des déchets, ainsi que le développement de l'utilisation des modes de déplacement doux (vélos,...). Il est donc demandé lors de la réalisation de constructions à usage d'habitat collectif ou de plusieurs constructions à usage d'habitat sur un même terrain, que les constructions comportent un local ou un espace commun destiné aux containers nécessaires au tri sélectif et aux ordures ménagères, ainsi qu'un local ou un espace équipé (points d'encrages) destiné au stationnement des deux-roues. Ces dispositions permettront de favoriser une bonne organisation des espaces communs au sein des opérations.

Afin de permettre un accès suffisant aux constructions, le passage conduisant à une construction à usage d'habitation ou d'activité doit être au moins égal à 4 mètres.

En cas de création de **voie nouvelle**, l'emprise minimum doit être de 10 mètres pour permettre une desserte suffisante sans toutefois être surdimensionnée. Cette largeur d'emprise correspond au profil de voies de desserte répondant aux besoins en matière de stationnement, de trottoirs, de plantations. Toutefois lorsqu'elle ne dessert pas plus de 4 logements ou en cas de voie à sens unique, l'emprise de cette voie peut être réduite à 6 mètres.

Afin de favoriser le maillage des voies, il est précisé que les voies nouvelles en impasse ne sont autorisées que lorsqu'il n'y a aucune possibilité de raccordement à une voie existante ou future. Lorsqu'elles sont autorisées, les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées à leur extrémité.

En vue de réaliser des voies compatibles avec la notion de quartier durable, les voies nouvelles présentant un caractère secondaire ou tertiaire seront traitées en espaces partagés pour garantir la sécurité des usagers et réduire les nuisances. Les liaisons douces seront réalisées avec des matériaux stabilisés.

Afin de favoriser la **gestion des eaux pluviales** une disposition spécifique est édictée. Des dispositifs permettant de collecter et de réguler les eaux de pluie et de ruissellement doivent être réalisées sous forme de noues végétalisées.

Il est demandé que les eaux pluviales soient récupérées et réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assise de la construction. Cette mesure vise à favoriser si la réutilisation des eaux de pluie, dans un souci de gestion des ressources en eau.

Les règles édictées aux articles 6 (implantation des constructions par rapport aux voies) et 7 (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives) visent à permettre une **densité** urbaine importante dans l'écoquartier. Ainsi, à l'article 6, il est demandé que les constructions soient implantées soit à l'alignement de la voie ou à moins de 3,00 mètres de celui-ci. Dans la même optique, les constructions doivent s'implanter soit en limite séparative, soit à au moins 3 mètres des limites séparatives. Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives s'appliquent à chaque lot issu d'un lotissement ou d'un permis groupé. L'objectif est que les règles d'implantation soient respectées par toutes les futures constructions, en vue d'obtenir un tissu urbain relativement homogène.

L'emprise au sol des constructions est fixée à 50 % de la surface du terrain. Elle est en cohérence avec celle qui s'applique dans la zone UG située à l'entrée de l'ancien camp. Toutefois il est précisé que les balcons, encorbellements et escaliers extérieurs ne sont pas pris en compte dans le calcul du C.E.S.

Dans l'article 10, qui comprend des dispositions relatives à la **hauteur** maximale des constructions, des dispositions particulières sont édictées en vue d'intégrer le bâti dans le tissu communal et d'étager les hauteurs. Les constructions doivent respecter les hauteurs fixées par secteur, tel qu'ils sont indiqués dans l'orientation d'aménagement. Ainsi dans le secteur 1a, au nord du site, les constructions sont limitées à R+3 sur sous-sol maximum. La hauteur est fixée à 13 mètres l'égout et à 13 mètres au niveau haut de l'acrotère en vue de diversifier les types de constructions, notamment au niveau des pentes de toits. Il s'agit de favoriser la mise en place de bâtiments d'habitat collectif et mixtes, pouvant comprendre commerces et logements, en vue de renforcer le caractère structurant de ce secteur.

Dans la partie centrale de l'écoquartier, secteur 1 b, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 10,00 mètres à l'égout. Enfin, dans la partie correspondant au secteur 1c, au sud du site, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 8 mètres à l'égout. Dans ce secteur 1c, les sous-sols sont autorisés à condition que leur conception technique prenne en compte les risques de remontées de nappe et permette d'éviter la venue d'eau.

Ces dispositions visent à articuler le bâti futur avec le tissu existant, en diminuant de façon progressive la hauteur des constructions.

Afin d'assurer une bonne **intégration** des constructions dans l'environnement, des règles relatives à l'**aspect extérieur** sont édictées dans l'article 11.

Ainsi, en vue d'assurer la qualité environnementale du tissu, les constructions doivent respecter des **performances énergétiques et environnementales** répondant aux

critères des Bâtiments Basse Consommation énergétiques (label BBC) ou des bâtiments passifs (label passivhaus).

Les constructions doivent présenter des conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle, et l'exploitation des filières locales d'énergie renouvelable.

Les matériaux naturels issus des filières locales (chanvre, bois...) seront à privilégier.

L'orientation du bâtiment sera choisie de manière à maximiser les apports solaires afin de réaliser des économies d'énergie.

En matière de forme des constructions, les règles relatives aux toitures sont adaptées et sont en cohérence avec celles de la zone 1AUB, où un lotissement composé de constructions HQE est en cours de réalisation sur la frange du Parc Lebocey. Ainsi, les toitures terrasses, les toitures de faible pente et les toitures courbes pour les constructions principales et leurs annexes accolées, sont autorisées dans le cas de constructions s'inscrivant dans un projet architectural contemporain ou dans le cadre de constructions intégrant des dispositifs utilisant les énergies renouvelables. Les tons des toitures devront s'harmoniser avec l'environnement.

Cette règle vise à permettre la diversité des formes architecturales et l'adaptation des projets aux concepts d'éco-construction ou de construction durable.

En ce qui concerne l'aspect des matériaux et couleurs, il est précisé que les matériaux doivent présenter un aspect suffisant de finition.

L'impact visuel des **clôtures** est important. De ce fait les seules clôtures autorisées sont des grillages de ton foncé, doublés ou non de haies, et d'une hauteur limitée à 1,20 mètre afin de préserver le caractère paysager du site. Les portails, piliers et les haies peuvent avoir une hauteur maximale de 1,40 mètre. Ces règles sont également en cohérence avec la zone limitrophe 1AUB, correspondant au lotissement en cours. Les clôtures en limites de propriétés sont traitées sous la forme de grillages, doublés ou non de haies, d'une hauteur maximale de deux mètres.

Concernant le **stationnement**, des règles spécifiques sont introduites en vue d'encadrer les particularités d'un écoquartier

Il est rappelé que le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage d'habitat individuel, il est demandé une place minimum par logement, et non deux places telle que cela est demandé dans les autres zones. L'objectif est de limiter l'utilisation de l'automobile et de favoriser les autres modes de déplacements.

Pour les autres constructions, les normes figurant dans l'annexe stationnement du règlement actuelles sont retenues. Pour les deux-roues, des normes sont édictées en vue de favoriser son utilisation.

Dans le but de préserver la qualité du paysage urbain et du cadre de vie, de garantir un traitement végétal des espaces et de limiter l'imperméabilisation des sols, des prescriptions sont imposées en matière **d'espaces libres et de plantations** à l'article 13.

Concernant les espaces privés, il est demandé que toute construction à usage d'habitat ou d'activité soit accompagnée d'un ou plusieurs espaces verts, plantés d'arbres et d'arbustes correspondant à au moins 10 % de la superficie du terrain d'assiette.

Concernant les espaces publics et collectifs, ils doivent faire l'objet d'un traitement paysagé.

Les aires de stationnement doivent comporter un arbre à développement moyen pour 5 places ou être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences champêtres locales contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.

Il n'est pas fixé de Coefficient d'emprise au sol. En effet, les règles édictées dans les articles relatifs à l'emprise au sol, l'implantation des constructions et la hauteur encadrent la forme urbaine.

✓ **Zone 1AUGA**

La zone 1AUGA, correspondant au secteur Derrière Nazareth, est contigüe à l'ancien camp du Moulinet et est destinée à la réalisation d'un écoquartier.

Le règlement est similaire à celui de la zone UGA en vue d'assurer un aménagement cohérent sur l'ensemble du site.

En outre, s'agissant d'une zone à urbaniser, les constructions ne sont autorisées qu'au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

✓ **Zone 1AUGE**

La zone 1AUGE, correspondant à la ferme du Moulinet, est destinée aux activités de loisirs et aux équipements d'intérêt collectif.

Une partie de la zone est située dans la zone inondable bleue délimitée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.). Il est donc fait référence au règlement du P.P.R.I.

De même, pour des raisons de sécurité, des limitations à l'utilisation du sol sont instaurées dans les zones soumises à des risques de remontées de nappe. Les sous-sols y sont interdits.

La zone 1AUGE fait l'objet d'une orientation d'aménagement. Une disposition stipule donc que les constructions et opérations d'aménagement sont autorisées à condition de respecter le schéma d'organisation défini dans les orientations d'aménagement.

Les constructions ne sont autorisées qu'au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone et doivent respecter des performances énergétiques et environnementales conformément à l'orientation d'aménagement.

Les travaux d'extension ou d'aménagement sur les constructions à protéger tels qu'elles sont repérées sur le règlement graphique sont admis à condition qu'ils préservent les caractéristiques esthétiques ou historiques desdites constructions.

Cette règle concerne la maison ancienne et le pigeonnier qui sont identifiés au titre des éléments à protéger.

Sont admises dans la zone les constructions liées aux activités de sport non motorisé, aux loisirs et aux équipements d'intérêt collectif.

Les constructions d'habitation et leurs annexes sont autorisées à condition d'être nécessaires à la direction ou au gardiennage des activités autorisées.

Les articles suivants du règlement sont basés sur celui de la zone UGA afin d'être en cohérence sur l'ensemble du site.

A l'article 10, la hauteur est fixée à 8 mètres à l'égout en vue d'être en cohérence avec la hauteur fixée dans le secteur 1c défini dans l'orientation d'aménagement.

Dans l'article 11, les clôtures sont adaptées à la vocation de la zone. Elles doivent être constituées de grillage de ton foncé, double ou non d'une haie, d'une hauteur de 2,00 mètres maximum. La hauteur des piliers et portails est fixée à 2,20 m.

PONT-SAINTE-MARIE

PUBLICATION : 06/12/83
APPROBATION : 20/10/86
REVISION 1 : 18/12/91
MODIFICATION 1: 27/04/93
MODIFICATION 2: 29/03/94
MODIFICATION 3: 07/04/98
MISE A JOUR : 13/11/98
MODIFICATION 4: 29/01/01
MODIFICATION 5: 29/01/03
REVISION 2 : 17/10/05
MODIFICATION 6 : 18/09/08
MODIFICATION 7 : 30/06/09
Modif. Simplifiée 1: 27/06/12
Révision Simpl.1 : 27/06/12

PLAN LOCAL D'URBANISME

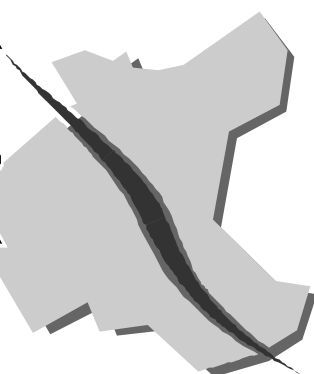
Révision Simplifiée N°1

DOCUMENT 0

Rapport de Présentation

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

A
U
D
A
R
T



SOMMAIRE

PREAMBULE	4
OBJECTIFS DE LA REVISION	5
SITUATION ADMINISTRATIVE ET INTERCOMMUNALITE	6

I DIAGNOSTIC 7

CHAPITRE I - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 7

LES RESSOURCES	7
TOPOGRAPHIE	7
GEOLOGIE, HYDROGEOLOGIE ET PEDOLOGIE	8
<i>Géologie</i>	8
<i>Pédologie</i>	8
<i>Hydrogéologie</i>	8
HYDROGRAPHIE ET HYDROLOGIE	8
<i>La Seine</i>	9
LE PATRIMOINE NATUREL	9
<i>Protection réglementaire et inventaire</i>	9
<i>Les milieux naturels</i>	9
LES ESPACES AGRICOLES	11
LA SANTE PUBLIQUE	12
L'EAU	12
L'AIR	12
<i>Climatologie</i>	12
<i>Qualité de l'air</i>	12
LES NUISANCES SONORES	13
LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES	13
<i>Les risques d'inondation</i>	13
<i>Les risques industriels</i>	14
LE TRAITEMENT DES DECHETS	14
LES RESEAUX	15
<i>Eau potable</i>	15
<i>Assainissement</i>	15
TRANSPORTS D'ENERGIE	16
LE PATRIMOINE	17
HISTOIRE ET ARCHEOLOGIE	17
LES EDIFICES ET LE PETIT PATRIMOINE	17
<i>L'église de l'Assomption</i>	17
<i>Le petit patrimoine</i>	18
LA COMPOSITION URBAINE	19
LA MORPHOLOGIE URBAINE	19
<i>La trame viaire et les espaces publics</i>	19
LE TISSU URBAIN ET L'ARCHITECTURE DU BATI	20
<i>Les bâtiments anciens</i>	20
<i>Les maisons bourgeoises ou de faubourg du XIX^e et début XX^e siècles</i>	21
<i>Les constructions récentes</i>	22
<i>L'habitat collectif</i>	23
<i>La caserne du Moulinet</i>	24
LE PAYSAGE	25
LE CONTEXTE	25

LES UNITES PAYSAGERES _____	25
<i>Le paysage rural</i> _____	25
<i>Le paysage urbain</i> _____	27
<i>Les franges/les entrées de ville</i> _____	29

CHAPITRE II - LES DONNES DEMOGRAPHIQUES ET SOCIO-ECONOMIQUES, LES EQUIPEMENTS ET LES SERVICES _____ 30

LA DEMOGRAPHIE _____	30
L'EVOLUTION DE LA POPULATION _____	30
LES FACTEURS D'EVOLUTION DE LA POPULATION _____	31
LA STRUCTURE PAR AGE _____	32
LA COMPOSITION DES MENAGES _____	33
LE NIVEAU D'ETUDES _____	34

LE LOGEMENT _____	35
COMPOSITION DU PARC LOGEMENT _____	35
TYPOLOGIE DES RESIDENCES PRINCIPALES _____	36
STATUT D'OCCUPATION DES RESIDENCES PRINCIPALES _____	37
AGE DU PARC-LOGEMENT _____	38
ELEMENTS DE CONFORT _____	39
EVOLUTION DE LA CONSTRUCTION _____	39

L'ECONOMIE LOCALE _____	40
L'EMPLOI _____	40
<i>La population active</i> _____	40
<i>Le chômage</i> _____	42
LE TISSU ECONOMIQUE _____	43
<i>L'activité agricole</i> _____	43
<i>L'activité industrielle et artisanale</i> _____	43
<i>Les commerces et les services</i> _____	44
<i>Le tourisme</i> _____	44

LES EQUIPEMENTS ET SERVICES D'INTERET GENERAL _____	45
LES EQUIPEMENTS GENERAUX _____	45
EQUIPEMENTS SCOLAIRES _____	45
EQUIPEMENTS SPORTIFS ET DE LOISIRS _____	46
EQUIPEMENT SOCIO-CULTURELS _____	46
EQUIPEMENTS DE SANTE _____	46
LA SECURITE _____	47

LES INFRASTRUCTURES _____	48
LES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT _____	48
<i>Le réseau routier</i> _____	48
<i>Le réseau ferroviaire</i> _____	50

LES DEPLACEMENTS _____	51
LES DEPLACEMENTS DOMICILE-TRAVAIL _____	51
<i>Lieu de résidence et lieu de travail</i> _____	51
<i>Modes de déplacement</i> _____	51
LES TRANSPORTS EN COMMUN _____	52
<i>Les bus urbains de la T.C.A.T. (Transports en Commun de l'Agglomération Troyenne)</i> _____	52
<i>Les cars des Courriers de l'Aube</i> _____	52
LES CIRCULATIONS DOUCES _____	53
LE STATIONNEMENT _____	53

CHAPITRE III - LES ENJEUX ET LES BESOINS _____ 54

II JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU P.L.U. _____ 57

CHAPITRE I - EXPLICATIONS DES CHOIX DU P.A.D.D. _____ 57

CHAPITRE II - TRADUCTION REGLEMENTAIRE DES CHOIX DU P.A.D.D. _____ 62

CHAPITRE III - JUSTIFICATIONS DU REGLEMENT	64
LES ZONES URBAINES (U)	64
LA ZONE UA	64
LA ZONE UB	65
LA ZONE UC	66
LA ZONE UG	68
LA ZONE UO	68
LA ZONE UY	68
LA ZONE UYC	69
ZONES A URBANISER	70
LES ZONES 1AU (URBANISATION A COURT TERME)	70
<i>Zone 1AUA</i>	70
<i>Zone 1AUB</i>	71
LES ZONES NATURELLES (N)	72
ZONE N	72
ZONE NL	72
CHAPITRE IV - JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	73
LES MAZEES	73
LA RUE BONNOT	74
LE MOULINET/LEBOCEY/NAZARETH	75
TABLEAUX DES SURFACES	77
CHAPITRE V - LES AUTRES DISPOSITIONS DU P.L.U.	79
LES NUISANCES	79
LES ZONES INONDABLES PAR REMONTEES DE NAPPE	79
LES ZONES DE BRUIT	79
LES ESPACES BOISES CLASSES	79
LES EMPLACEMENTS RESERVES	80
LES SERVITUDES	80
LES ANNEXES SANITAIRES	80
L'ANNEXE ZONES D'AMENAGEMENT CONCERTE	80
L'ANNEXE REGLEMENT INTERCOMMUNAL DE LA PUBLICITE	80
PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE	80
III LES INCIDENCES DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT	82
PRISE EN COMPTE DES NORMES SUPRA-COMMUNALES	82
PRINCIPES FONDAMENTAUX DES DOCUMENTS D'URBANISME	82
INCIDENCES DU P.L.U. ET MESURES D'ATTENUATION	82
LES ACTIONS A ENTREPRENDRE	84
<i>ANNEXES EMPLACEMENTS RESERVES</i>	85

PREAMBULE

Le présent rapport de présentation tel qu'il est prévu et défini à l'article R.123-2 du Code de l'Urbanisme (décret n° 2001-260 du 27 mars 2001) 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'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** et la délimitation des zones, au regard des objectifs définis à l'article L.121-1 et des dispositions mentionnées à l'article L.111-1-1. Il expose les motifs des limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le règlement et 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, il justifie, le cas échéant, les changements apportés à ces règles ;
- 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 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 et 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.)**.

La Municipalité a donc souhaité revoir certaines des dispositions du P.O.S. qui ne se trouvaient plus adaptées au contexte local. Le P.O.S. de PONT-SAINTE-MARIE a été approuvé le 20 octobre 1986, révisé le 18 décembre 1991, puis modifié à plusieurs reprises le 27 avril 1993, le 29 mars 1994, le 7 avril 1998, mis à jour le 13 novembre 1998 et à nouveau modifié le 29 janvier 2001.

Par délibération du 28 février 2002, 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 l'urbanisation et l'étalement urbain** tout en répondant aux besoins communaux en matière d'habitat, d'activité économique et d'équipements collectifs,
 - **Protéger le patrimoine naturel et bâti,**
 - **Préserver l'environnement et le cadre de vie,**
 - **Améliorer les circulations,**
 - **Prendre en compte les risques d'inondation.**
-

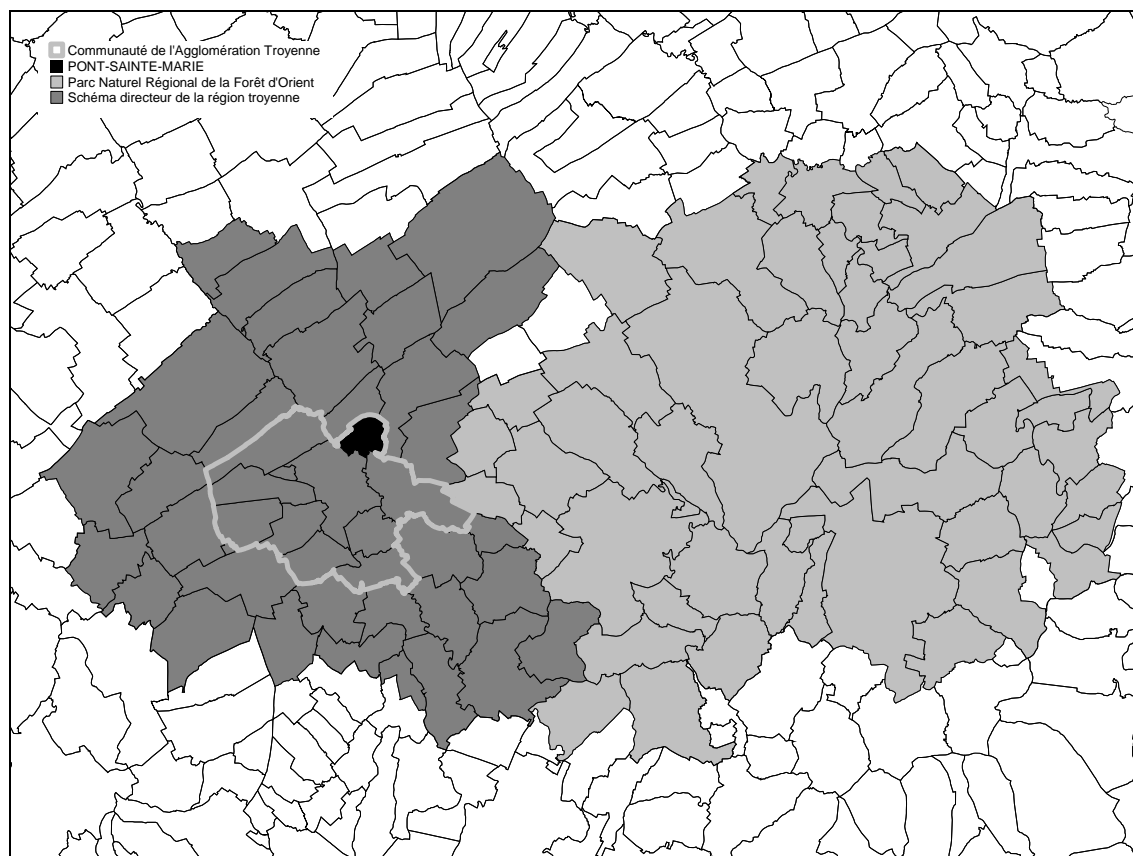
SITUATION ADMINISTRATIVE ET INTERCOMMUNALITE

La commune de PONT-SAINTE-MARIE est située dans le département de l'Aube, à environ 3 kilomètres de Troyes.

Elle dépend administrativement du canton de Troyes II et de l'arrondissement de Troyes.

PONT-SAINTE-MARIE fait partie de la **Communauté de l'Agglomération Troyenne**, qui regroupe 11 communes. La C.A.T. est née en 1993 à la suite du changement de statut de l'ancien SIVOM (Syndicat Intercommunal à Vocation Multiple), et est passée du statut de Communauté de communes à celui de Communauté d'agglomération en 2000.

La commune est également située dans l'aire du **Schéma Directeur de la région troyenne** qui comprend 43 communes. Ce document a été approuvé le 20 avril 1999.



I DIAGNOSTIC

CHAPITRE I - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

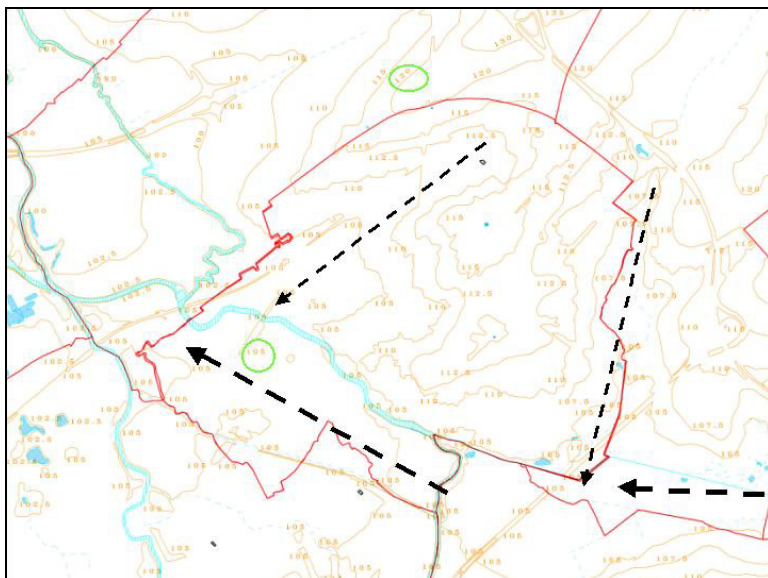
LES RESSOURCES

TOPOGRAPHIE

Le territoire communal présente une surface peu étendue de **399 hectares**, avec une topographie relativement **plane**, variant du Nord au Sud de 120 à 105 mètres.

Plusieurs lignes de talweg (lignes de fonds de vallons) peuvent être distinguées :

- A l'Est : le vallon d'Argentolle, de direction Nord / Sud,
- Au Nord : le petit vallon des Guilles, de direction Nord-Est / Sud-Ouest, perpendiculaire à la Seine,
- Au Sud : la large dépression formée par la **vallée de la Seine**, de direction Sud-Est / Nord-Ouest, et la dépression de Villechétif, de direction Est / Ouest.



GEOLOGIE, HYDROGEOLOGIE ET PEDOLOGIE

Géologie

Le territoire de Pont-Sainte-Marie est situé dans la **plaine de Troyes**, et est traversé par la **vallée de la Seine**. Deux formations géologiques peuvent être distinguées :

- Des **craies très épaisses**, constituées d'un étage de craies marneuses au centre du finage, et d'un étage de craies dures blanchâtres au Nord du finage. Ces craies sont **recouvertes par des formations superficielles** : des colluvions de pente sur les versants, des colluvions de remplissage dans les fonds de vallons.
- Des **formations alluviales** dans les vallées, qui correspondent à des alluvions modernes épaisses (0 à 5 mètres), à des sédiments argileux ou vaseux, avec des graviers de silex, ou à des alluvions tourbeuses dans la partie Est.

Pédologie

Deux grands types de sols sont présents :

- Des **rendzines sur craie** et des **sols bruns calcaires**. Il s'agit de bons sols pour la culture.
- Des **sols de vallée hydromorphes** (sols gorgés d'eau) voire tourbeux, propices à la prairie ou à la populiculture (peupleraies). La culture est possible, mais limitée au maïs, et le drainage est nécessaire.

Hydrogéologie

Deux nappes phréatiques sont présentes sur le territoire de la commune :

- La **nappe des alluvions de la Seine**, la plus importante et la plus exploitée sur Troyes. Ses eaux sont très minéralisées.
- La **nappe de la craie**, alimentée par les infiltrations à travers la craie. Il s'agit d'eaux faiblement minéralisées. Cette nappe est très vulnérable du fait de la perméabilité de la craie.

Dans la vallée de la Seine, les deux nappes sont en relation. La nappe alluviale est quasiment affleurante au niveau des marais de Villechétif, à l'Est du finage.

HYDROGRAPHIE ET HYDROLOGIE

Le réseau hydrographique présent sur la commune se compose :

- Du **ruisseau d'Argentolle** à l'Est, prolongé par le canal d'Argentolle pour rejoindre la Seine,
- De la **Seine** (Vieille Seine) au Sud,
- Du **canal du Labourat**, qui traverse l'extrémité du territoire communal au Sud-Ouest.

Un petit ru temporaire, la noue des Tirverts, s'écoulait dans la vallée de la Seine, jusqu'à son comblement lors de l'aménagement de l'accès à la zone de jardins familiaux situés au Sud de la commune.

La Seine

La largeur du lit mineur de la Seine varie de 15 à 25 mètres, celle du lit majeur de 3 à 4 kilomètres.

Le débit du fleuve est perturbé par la gestion hydraulique du réservoir Seine de la forêt d'Orient, dont l'objectif est de soutenir les étiages et d'écrêter les crues. Cette gestion a des conséquences sur le régime hydraulique du fleuve, mais aussi sur le milieu naturel.

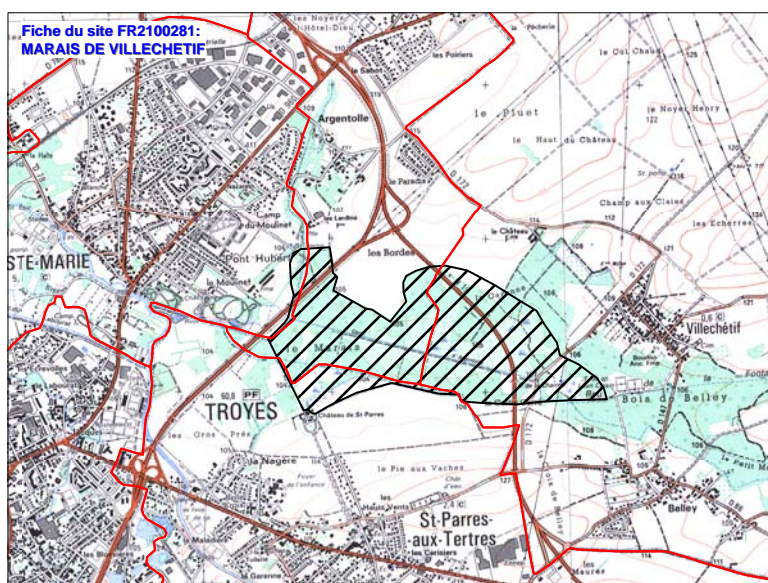
En outre, les berges de la Seine sont en grande partie artificialisées par des aménagements ou avec des matériaux inappropriés.

LE PATRIMOINE NATUREL

Protection réglementaire et inventaire

Les **marais de Villechétif** (tourbière alcaline), situés à l'extrême Sud-Est du finage, sont inscrits à l'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (**ZNIEFF**). Ils constituent une ZNIEFF de type 1 (intérêt biologique remarquable) et sont considérés comme l'une des tourbières alcalines les plus intéressantes du département de l'Aube.

Le site a été retenu comme site d'intérêt communautaire au sein du réseau écologique européen **Natura 2000** (site fr2100281). L'objectif est de préserver la biodiversité en assurant le maintien ou le rétablissement dans un état de conservation favorable des habitats naturels et habitats d'espèces de faune et de flore d'intérêt communautaire.



Les milieux naturels

- **Les secteurs de culture sur le plateau**

Un secteur composé de grandes parcelles cultivées est situé en limite Nord du finage. Il s'agit d'un milieu pauvre sur le plan de la faune et de la flore.

- ❖ La tendance est à la **diminution** de ces secteurs, progressivement utilisés pour le développement de l'urbanisation de la commune.

- **La vallée de la Seine et ses affluents**

La vallée de la Seine s'étend dans la partie Sud-Ouest du territoire. Elle présente plusieurs types de milieux naturels :

- Des secteurs de **cultures** (au Sud-Ouest), qui ne présentent pas d'intérêt particulier pour la faune et la flore, et qui comportent encore quelques arbres isolés (vestiges de saules "têtards").
- De nombreuses parcelles de **jardins potagers** et de **vergers**, intéressantes pour l'avifaune.
- Quelques secteurs de **prés** (pré aux oies, parc Lebocey, bordure de rivière), offrant une flore peu diversifiée mais intéressants pour la faune.



Les **boisements de rive** (ripisylves) en présence sont assez irréguliers le long de la Seine, et plus touffus le long du ruisseau d'Argentolle.



- **Les boisements**

Il existe sur le territoire communal deux secteurs de boisements :

- A l'Est, dans le secteur d'Argentolle,
- A l'Ouest, entre la RD 78 et la Seine.

Ce sont des boisements humides de vallée, constitués d'aulnes, de frênes, de saules et de plantations de peupliers. Ils constituent des **zones de refuge** pour les espèces de gibiers et présentent donc un **intérêt fort**.

- ❖ Cependant, ces surfaces boisées tendent à **diminuer**, notamment à l'Ouest, du fait d'une mise en culture progressive et des extensions urbaines.

- **Les zones humides**



Les mares et marais tourbeux plus ou moins boisés présents sur le territoire communal constituent des **milieux riches, d'intérêt très élevé** au niveau floristique et faunistique. Ils présentent en effet une flore et une faune spécifiques : roselières, groupements végétaux rares, amphibiens, reptiles, oiseaux d'eau,... dont plusieurs espèces protégées.

Le marais d'Argentolle se trouve néanmoins dégradé par la réalisation du prolongement du boulevard Pompidou qui rejoint la rocade Nord de l'agglomération troyenne.

❖ La tendance actuelle est au maintien et à la protection de ces zones inondables. En effet, un Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé en 2001 vise à prévenir ces risques naturels en limitant fortement la constructibilité des espaces inondables.

- **Les zones urbaines**

Les zones d'habitat de la commune comportent une **végétation assez présente**, sous forme de jardins d'ornement, de potagers, de vergers localisés en cœurs d'îlots.

A noter également le secteur de **prairie en friche** du camp du Moulinet, site intéressant de par sa superficie.

❖ Ces différents milieux offrent nourriture et abri pour l'avifaune, mais sont directement **menacés** par une densification urbaine.

LES ESPACES AGRICOLES

A Pont-Sainte-Marie, les espaces agricoles sont relativement réduits et sont localisés en limite des finages de Lavau et Creney-près-Troyes, et constituent l'amorce de la plaine agricole .

La surface dédiée à l'agriculture est de **72 hectares**, soit 18% de la superficie totale de la commune. L'activité agricole est partagée entre une **dizaine d'exploitations**, qui cultivent l'essentiel de leurs terres sur d'autres communes. Un remembrement a eu lieu en 1957 et un second, lié à la rocade, a été effectué en 1989.

❖ La tendance est à la **diminution** progressive de ces espaces.

LA SANTE PUBLIQUE

L'EAU

D'après les derniers prélèvements réalisés par les services de la DDASS de l'Aube, la qualité de l'eau potable est conforme aux normes en vigueur.

L'AIR

Climatologie

Les données météorologiques disponibles proviennent de la station METEOFRANCE de Troyes-Barbery. 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 une moyenne qui varie entre 9°C et 10,5°C (températures les plus basses de 2,5°C en moyenne, températures les plus élevées de 18,8°C en moyenne).

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

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. Celle-ci gère trois stations de mesure dans l'agglomération troyenne.

Un **Plan Régional de la Qualité de l'Air** (PRQA) a été approuvé en mai 2002 par le Préfet de Région. Il est destiné à maintenir et améliorer la qualité de l'air dans la région. Un diagnostic a été réalisé, qui démontre que la majeure partie de la pollution est due aux transports. Le PRQA propose par conséquent de maîtriser les émissions polluantes provenant de sources fixes (secteur industriel et résidentiel) et de traiter le problème des transports et des déplacements. Le PRQA est établi pour cinq ans.

La qualité de l'air est estimée **globalement bonne** pour 1999 et 2000. En 2000, une étude régionale pour le dioxyde d'azote fait état d'une **qualité très correcte** en Champagne-Ardenne. En 2001, des **pointes d'ozone** ont été marquées **au printemps**. 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.

Pour l'année 2002, 80 % des jours ont un indice bon, ce qui est satisfaisant. L'indice maximale de 7 (air médiocre) a été atteint trois fois, notamment fin juillet. L'ozone reste le polluant prédominant dans l'agglomération troyenne.

LES NUISANCES SONORES

Les nuisances sonores sur la commune sont liées aux infrastructures de transports terrestres. Certaines ont été classées **voies bruyantes** par l'arrêté du 30 mai 1996 en application de la loi Bruit du 31 décembre 1992 :

- Le prolongement du boulevard Pompidou,
- La rocade Nord,
- La RN 77,
- La RD 960.

Ces voies sont localisées sur un plan spécifique aux infrastructures de transport terrestres classées bruyantes.

La définition de largeurs affectées par le bruit de part et d'autre des voies doit permettre aux constructeurs d'appliquer pour leur habitation les normes d'isolement acoustique définies par la législation en vigueur.

LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Les risques d'inondation

Les risques d'inondation sur le territoire de la commune sont liés aux crues de la Seine. Les crues de 1910 et de 1955 ont affecté la commune de façon importante (débordement du canal du Labourat, RN 77 et RD 78 submergées,...). En 1983, le stade municipal a également été inondé.

Depuis 1955, de nombreux travaux ont été réalisés dans la vallée :

- La création du seuil du Labourat et le recalibrage du canal en 1964 et 1965,
- Le prolongement du canal du Labourat en 1985,



- Le recalibrage de la Batarde (Vieille Seine) entre la voie ferrée et le Pont Hubert en 1986,
- La baisse du déversoir de Champierre en 1989,
- La création de la voie Georges Pompidou.

Néanmoins, ces différents travaux ont provoqué des **perturbations** au niveau du **fonctionnement hydraulique de la vallée**.

Afin de prévenir ces risques naturels, un **Plan de Prévention des Risques Inondation (P.P.R.I.)** a été réalisé. Il est approuvé depuis le 16 juillet 2001.

Les **objectifs de gestion** des zones inondables sont les suivants :

- **Interdire** les nouvelles implantations dans les zones les plus dangereuses,
- **Préserver** les capacités de stockage et d'écoulement des crues,
- **Sauvegarder** l'équilibre et la qualité des milieux naturels.

A ces fins, le PPRI prévoit deux types de zones : une **zone rouge** dite inconstructible, une **zone bleue** constructible sous conditions.

Le règlement du document précise les prescriptions associées à chaque zone et édicte des mesures de prévention, de protection et de sauvegarde, telles que :

- Maintenir ou mettre en prairie les terres agricoles,
- Entretenir les berges des cours d'eau en maintenant ou recréant la ripisylve sur une bande de 10 mètres au minimum,
- Ne pas créer de risques d'embâcles en veillant à maintenir les arbres de haut jet à au moins 10 mètres de la berge (peupleraies).

Les risques industriels

Les risques industriels sur la commune sont liés à la présence d'activités artisanales ou industrielles relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement. Actuellement, trois établissements sont soumis à autorisation :

- AT France; les établissements JACQUOT (dont le dossier est en cours d'élaboration) localisés dans la zone des Tirverts et SICABA (abattoir départemental)

LE TRAITEMENT DES DECHETS

La commune assure la compétence concernant la **collecte** des déchets, qui est confiée à une société privée. Celle-ci assure aussi la collecte des déchets verts. La collecte des ordures ménagères est réalisée deux fois par semaine, et une fois pour les déchets faisant l'objet d'un tri. Les objets encombrants sont collectés une fois par mois dans la zone d'habitat collectif et une fois par trimestre dans le reste de la commune.

Le **traitement** des déchets est géré par la CAT. Celle-ci est adhérente au Syndicat Départemental d'Élimination des Déchets de l'Aube.(SDEDA), qui est compétent depuis le 1^{er} janvier 2004 pour gérer l'élimination de l'ensemble des ordures ménagères du département, hors collecte sélective. Au 1^{er} janvier 2005, ce syndicat devrait gérer la partie transfert dans le traitement des déchets, c'est-à-dire le transport entre un centre de stockage et un centre d'enfouissement.

Actuellement, les déchets ménagers, une fois collectés, passent par le centre de transit des Ecrevolles, puis sont transportés au centre de traitement. Le mode de traitement des ordures ménagères est l'enfouissement en Centre de Stockage des Déchets Ultimes (CSDU), situé à Montreuil-sur-Barse. Ce centre peut encore fonctionner pendant une période de 10 à 15 ans.

Les emballages ménagers, issus de la collecte sélective, sont triés puis envoyés dans les filières de recyclage. En 2002, ces déchets propres et secs (DPS) représentaient un ratio de 19 kg/an/hab, pour la commune. Ce chiffre est similaire à la moyenne sur la CAT. Au regard du total des ordures ménagères produites par les Pontois (310 kg/an/hab), la marge de progression reste très importante.

Neuf points d'apport volontaire (conteneurs verres et papiers/journaux) sont répartis sur le territoire communal. La collecte, le transport, le tri et le conditionnement est géré par la CAT. Les déchets sont ensuite acheminés vers les filières de récupération et pour les verres, de valorisation.



Sur la commune est située une déchetterie, près des équipements sportifs dans la vallée de la Seine, aménagée en 1993. Destinée aux particuliers, elle est gérée par la C.A.T. Un projet de modernisation de la déchetterie est prévu en 2004 : extension d'un quai, mise en place de barrière protectrice au bord des quais, réfection des clôtures...

LES RESEAUX

Eau potable

Au niveau du syndicat intercommunal d'adduction d'eau potable de Pont-Sainte-Marie/Creney-près-Troyes/Lavau, les ressources sont constituées de 2 captages différents et d'une interconnexion de secours :

- 1 Le captage du stade de Pont-Sainte-Marie capable de délivrer 130 m³/h dans le réservoir de la zone commerciale située au nord de 1500 m³.
- 2 Le captage de Creney-près-Troyes situé le long de la RD 960 en direction de Piney, constitué de deux puits. Ces deux puits de 35 m et 18 m de profondeur sont équipés respectivement d'une pompe de 35 m³/h et 42 m³/h alimentant le réservoir sur tour de 350 m³ de Creney-près-Troyes. Une servitude de protection des eaux a été instituée autour de ce captage.
- 3 L'interconnexion avec la ville de Troyes constituée d'une bache de reprise située à proximité de la station et équipée de 4 pompes de 50 m³/h.

Le captage du Moulinet et le réservoir sur tour le long de la RD 960 sont désaffectés.

Toutes les zones urbanisées de la commune sont desservies.

Le réseau de distribution assure également la protection incendie grâce à l'existence de 10 bornes et 55 poteaux répartis sur l'ensemble du territoire urbanisé.

Assainissement

- **Eaux usées**

La commune dispose d'un réseau d'assainissement collectif, de type séparatif. Il couvre la totalité des zones urbanisées de la commune. Il est équipé de trois postes de refoulement et présente une longueur de 20 km.

Le traitement des eaux usées est assuré par la Communauté de l'Agglomération Troyenne. Les eaux sont évacuées par le réseau intercommunal et traitées par la station d'épuration de Barberey-Saint-Sulpice.

- **Eaux pluviales**

La commune dispose d'un réseau d'eaux pluviales localisé le long des voies principales, RN 77 et RD 960.

Les eaux pluviales sont rejetées de part et d'autre d'une ligne empruntant du nord au sud les rues Danton, Claude Debussy, Jules Guesde, Jaffiol et Pierre Germaine.

Pour A l'ouest, les eaux sont rejetées directement en Seine, ou en fossé pour le quartier des Mazées – Clémenceau. A l'est , elles sont rejetées dans le ruisseau et le canal des marais d'Argentolle. Dans de nombreux cas, elles sont recueillies dans des puisards.

Le fonctionnement est à améliorer pour obtenir une meilleure qualité de l'eau conformément à la directive cadre européenne qui est en cours de réalisation.

La C.A.T. a engagé en juin 2004 la réalisation du **zonage d'assainissement** sur l'ensemble des communes de l'agglomération en vue de définir les zones d'assainissement collectif et non collectif. Ce document devrait être réalisé pour la fin de l'année 2005.

TRANSPORTS D'ENERGIE

Le territoire communal est traversée à l'extrême sud-est par deux lignes électriques 63 kv Creney-Troyes Est 1 et Creney – Troyes Est 2.

LE PATRIMOINE

HISTOIRE ET ARCHEOLOGIE

- **Occupation ancienne**

Une **voie romaine** reliant Troyes à Reims, appelée le Chemin des Chapelles, traversait le territoire communal. Il s'agit aujourd'hui de la rue Anatole France, qui dessert le collège.

- **Moyen-Age**

Le nom de **Pons sancte Mariae** apparaît au XII^e siècle.

A cette époque, des moulins de Pont-Hubert appartiennent à l'abbaye Saint-Loup de Troyes. D'autres terrains appartiennent au Chapitre Saint-Étienne. Un vaste ensemble organisé se constitue, englobant Pont-Sainte-Marie, Pont-Hubert, Lavau et Lavalotte. La **paroisse** est reconnue en 1154.

- **Ancien régime**

Le territoire s'étend sur un nombre important de **lieux-dits**, qui forment un vaste domaine nettement séparé de Troyes en 1752 : les Bordes, le Labourat, le Moulinet, Notre-Dame-de-Pitié, le Pavillon, le Pont des Quatre Ormes, le Pont-Hubert, le Fossé Saint-Étienne, le Veilleux.

A la veille de la Révolution, Pont-Sainte-Marie est un petit village de 348 habitants.

- **Révolution française**

En 1790, le village compte 390 habitants et s'étend sur 399 hectares. Il est intégré à Sainte-Maure en 1790, puis à Creney en 1800.

Pont-Sainte-Marie devient une **commune à part entière en 1804**.

LES EDIFICES ET LE PETIT PATRIMOINE

L'église de l'Assomption

L'église de Pont-Sainte-Marie est classée **Monument Historique** depuis le 16 février 1895.

Elle date du XVI^e siècle et présente la particularité d'une façade principale composée de trois pignons. En outre, les portails sont d'une qualité remarquable.



Le petit patrimoine

D'autres éléments patrimoniaux peuvent être évoqués :

- Deux **calvaires** situés devant le cimetière et devant l'église,
 - La passerelle face à l'église,
 - Deux anciens lavoirs à Pont-Hubert et rue Clémenceau, aujourd'hui détruits.
-

LA COMPOSITION URBAINE

LA MORPHOLOGIE URBAINE

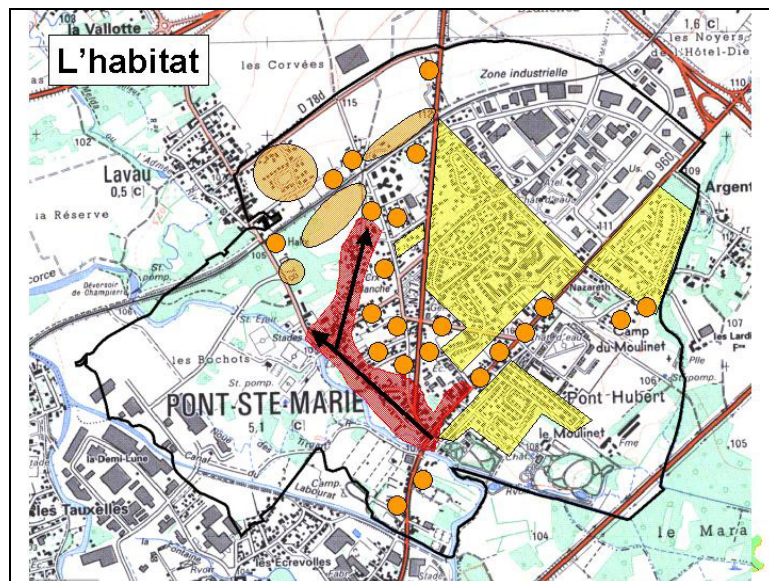
La trame viaire et les espaces publics

L'**urbanisation** de la commune est de trois types :

- **Linéaire** dans la partie ancienne le long de la RD 78, en bordure de Seine, et au niveau de la jonction des grandes artères, place Charles de Gaulle,
- **Diffuse** sous forme de constructions ponctuelles, en extension des noyaux anciens et le long des voies,
- **Groupée** sous forme d'opérations d'aménagement dans le triangle formé par la RN 77 et la RD 960, ainsi qu'à l'Est de la RD 960.

Il s'agit des lotissements pavillonnaires ainsi que du quartier Debussy (opération des Vingt Arpents), qui forment des **entités à part entière**, se distinguant du reste du tissu urbain. Ce sont des opérations parfois tournées sur elles-mêmes (au niveau de la voirie), de par la réalisation de voies en impasse ou en boucle.

Les opérations plus récentes au Nord-Ouest du territoire communal sont moins enclavées, leur desserte prévoyant un raccordement aux futures zones d'aménagement.



Les **espaces publics** correspondent :

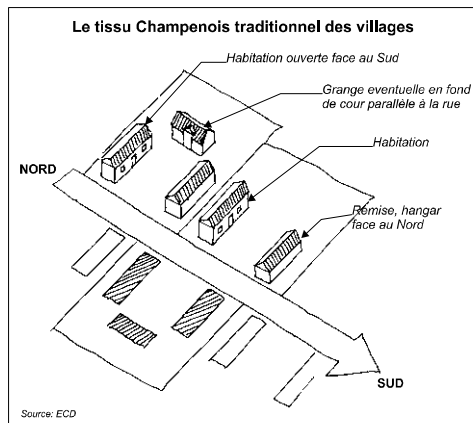
- Soit à des **places fonctionnelles** dans la ville
 - L'espace regroupant la mairie, l'église, la salle des fêtes : l'ancien cœur de village,
 - Le carrefour commerçant en rive de Seine (Pont-Hubert),
 - Le forum Debussy.
- Soit à des **secteurs de loisirs ou de verdure en marge du tissu urbain**
 - Les espaces de sports et de loisirs dans la vallée de la Seine,
 - Le parc Lebocey (en projet d'ouverture au public, mais déjà pratiqué officieusement aujourd'hui).
- Ou à l'**intérieur du tissu urbain**
 - Le petit parc sur la RD 960 face au quartier du Moulinet et au château d'eau,
 - Les espaces verts des lotissements et des bâtiments collectifs.

LE TISSU URBAIN ET L'ARCHITECTURE DU BATI

Les bâtiments anciens

Le tissu ancien se caractérise par des parcelles relativement vastes et une densité du bâti assez faible. Il s'agit d'un tissu **aéré**.

Il est composé majoritairement de **constructions traditionnelles**, notamment de **corps de ferme**.



La disposition des bâtiments était, à l'époque de leur réalisation, fortement marquée par l'organisation de vie. Les constructions s'organisent autour d'une cour. Elles sont **implantées sur les limites séparatives** de manière à fermer un espace nu, nécessaire au fonctionnement de l'activité agricole.

La construction à usage d'habitation est, en principe, implantée perpendiculairement à la voie, **à l'alignement**, ou en retrait, face à la cour. Les bâtiments liés à l'activité agricole, comme les granges ainsi que les bâtiments annexes, sont disposés le plus souvent en fond de cour.

La cour ainsi délimitée est fréquemment fermée par un **mur de clôture**, dont l'ouverture est encadrée par deux piliers. Le côté ouvert se trouve orienté vers la rue. Bâtiments et clôtures contribuaient à **définir visuellement la rue**.

Les constructions traditionnelles présentent une architecture typique de la Champagne rurale :

- Des **volumes allongés importants**, les bâtiments étant souvent constitués d'un rez de chaussée et d'un grenier,
- Des **toitures à deux pans et croupes**, la pente des couvertures étant, en moyenne, voisine de 45°,
- Des **toitures à basse goutte**, qui constituent une protection contre les vents dominants et les intempéries,
- Des **lucarnes** dites meunière ou à foin,
- L'utilisation de **matériaux traditionnels** : pan de bois, brique, craie, tuile en terre cuite plate ou violon.



Ce type d'habitat est présent dans le centre ancien de PONT-SAINTE-MARIE, c'est à dire au carrefour entre les trois grandes artères et dans leur prolongement immédiat, ainsi que dans la rue Aristide Briand et en limite du finage avec LAVAU.

Les maisons bourgeoises ou de faubourg du XIX^e et début XX^e siècles

Le tissu de faubourg se retrouve dans la commune en extension du tissu ancien traditionnel, le long de la RD 960 et de la RN 77.

Il se caractérise par des parcelles relativement étroites et une **densité assez importante**. Les maisons sont souvent implantées à l'alignement, avec pignon sur rue, ou en retrait limité.

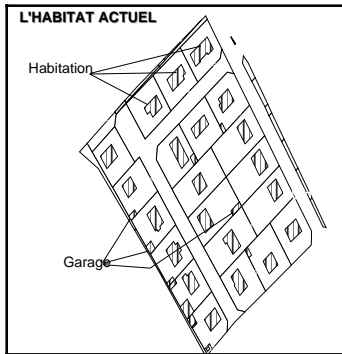
Les **constructions** sont **hautes**, généralement composées de deux niveaux. Les matériaux tels que la brique ou la tuile violon sont souvent utilisés à des fins **décoratives**, notamment en façade. Les clôtures sont minérales.



Les constructions récentes

Dans les lotissements les plus anciens, le parcellaire est de **forme régulière**, presque carré, et de petite taille, engendrant un tissu assez **dense**.

Le parcellaire est moins exigü pour les opérations réalisées ultérieurement et pour les constructions ponctuelles (800 à 1000 mètres carrés).



A l'intérieur des lotissements, les constructions sont implantées **en retrait** par rapport à la voirie et aux limites séparatives, **en milieu de parcelle**. Le recul par rapport à l'alignement n'est pas toujours identique, la perception de rue est différente.

La construction est souvent entourée d'un jardin d'ornement, clos par des haies. L'**ambiance végétale** est d'autant plus importante que les lotissements comportent en général plusieurs espaces verts collectifs.

Concernant l'architecture, les constructions récentes présentent souvent un **aspect uniforme** :

- Un rez-de-chaussée ou un rez-de-chaussée avec combles aménagés, sur sous-sol,
- Une forme rectangulaire ou en "L",
- Des **volumes plus faibles** que dans le bâti ancien,
- Des tertres ou exhaussements parfois importants,
- Des **couleurs** de tuiles ou de crépis différentes.

En effet, le contraste avec les constructions anciennes se trouve accentué par l'utilisation de tuiles (béton) de couleur gris foncé (bleu ardoise) et de crépis clairs (blancs).



En revanche, le respect des volumes, la présence d'éléments d'architecture traditionnelle (lucarnes, respect de la largeur / hauteur des ouvertures), l'utilisation de matériaux s'apparentant à ceux du bâti ancien (brique, bois) ou de couleurs adaptées (tuiles de couleur rouge vieilli), permettent une meilleure intégration des constructions neuves.

L'habitat collectif

L'habitat collectif se caractérise sur la commune par une **simplicité des formes** des bâtiments (immeubles de type barres), une hauteur relativement limitée (5 à 6 niveaux), une implantation orthogonale, et l'utilisation de matériaux de la construction industrialisée.



L'**opération Debussy** (dite des Vingt Arpents lors de sa réalisation à la fin des années 1970) est un quartier d'habitat collectif requalifié situé au centre de Pont-Sainte-Marie, et regroupant 2400 habitants. Il comprend :

- Plusieurs types d'habitat : un espace central occupé par des **barres**, entouré de secteurs de **petites maisons mitoyennes**,
- Une **rue recomposée** avec des commerces de proximité en rez-de-chaussée,
- Un réseau de **passages** piétonniers intérieurs à l'opération et menant à quelques espaces verts intimistes,
- Des **liaisons** vers les lotissements limitrophes.



A la fin des années 70, une petite opération urbaine composée de maisons de ville a été réalisée en limite du quartier collectif. Elle traduit une certaine **recherche au niveau de la qualité architecturale et de l'intégration dans le tissu urbain** (volumes plus petits, nombre d'étages limité).



La caserne du Moulinet

La caserne du Moulinet est située avenue Jules Guesde, entre la maison de retraite Nazareth et une zone d'habitat pavillonnaire située rue Saint-Exupéry. Il s'agit d'un camp mobilisateur dit « CM 69 », qui s'étend sur une surface vaste de 17 hectares. Il comprend :

- le casernement composé de 20 bâtiments sur 9 hectares,
- un terrain nu situé à l'arrière, contiguë à la ferme du Moulinet, d'une surface de 8 hectares,
- l'ancien siège de l'arrondissement des travaux du Génie de Troyes, emprise indépendante de 9000 mètres carrés. Ce dernier comprend deux bâtiments assez récents (1982).

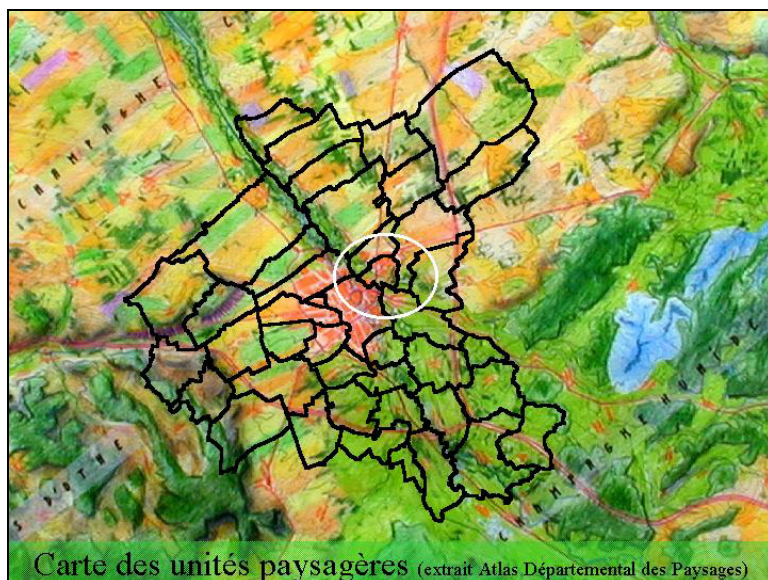
Abandonné en 1991 par l'armée, la commune est désormais propriétaire de la partie nord du site correspondant au casernement. Au regard de la surface importante du site et de sa position stratégique, cet espace constitue un secteur d'enjeux pour la commune, qui projette de l'urbaniser. L'ancien siège de Génie et la partie sud, non bâtie, du CM, n'appartiennent pas à la commune. Ce site, en friche, constitue un espace de transition entre le Parc Lebocey et les zones pavillonnaires du vallon d'Argentolles.



LE PAYSAGE

LE CONTEXTE

La commune de Pont-Sainte-Marie est située à l'interface de deux unités paysagères d'échelle régionale : la **Champagne crayeuse** et la **vallée de la Seine**.



LES UNITES PAYSAGERES

Le paysage rural

- **Le plateau crayeux**

Il s'agit du paysage agricole de grandes cultures, typique de Champagne crayeuse. Ses caractéristiques sont les suivantes :

- Un **relief** plat, offrant des vues dégagées et des horizons de grande pureté,
- Une importance du **façonnage agricole**, qui révèle ce relief et occasionne une grande diversité saisonnière en fonction des cultures,
- Une théâtralité, mise en scène par les **éléments verticaux** tels qu'arbres isolés, bandes boisées, silos, pylônes,...

C'est un paysage qui n'est pas à l'échelle humaine, dont la dimension est davantage celle du grandiose.

Ce paysage est limité sur la commune à une petite frange au Nord du territoire. Un chemin en ligne de crête (Voie de la Croix, rue des Sirettes) offre un vaste **panorama** sur la vallée, avec en point de repère l'église de l'Assomption. Il n'existe pas d'arbre isolé ou de bosquet. Le chemin rural dit de la Voie aux Chapelles apparaît comme typique (voie romaine).

La proximité du tissu urbain pavillonnaire et du projet du Parc d'activités Nord induit une **perspective d'évolution de ce paysage en territoire urbain**.

• La vallée de la Seine

La Seine fait partie des principales rivières qui s'écoulent du Sud-Est au Nord-Ouest de la Champagne crayeuse. La vallée de la Seine présente un large lit majeur inondable, à fond plat, et des versants courts et peu marqués.

C'est un paysage **cloisonné** par des horizons fermés, marqué par une alternance de bois de rives et prairies ou peupleraies et parcelles céréalières, avec une **grande diversité de micro-paysages**. Paysage d'échelle humaine, il est complémentaire de celui de Champagne crayeuse.



Cependant, des composantes paysagères de la vallée de la Seine disparaissent sur la commune :

- L'unité paysagère tend à diminuer du fait de son "étranglement" entre Troyes et Pont-Sainte-Marie lié à la pression urbaine (Z.A.C. des Tirverts),
- La rationalisation agricole, les aménagements de loisirs et les jardins familiaux font disparaître les caractéristiques du paysage de vallée humide (saules têtards,...).



L'aménagement et la valorisation ludique et culturelle de la vallée de la Seine risquent en outre d'accroître son **artificialisation**.

• Le vallon d'Argentolle

Il s'agit d'un paysage lié à une logique hydro-géologique (ru d'Argentolle, marais de Villechétif), mais **perturbé** par des infrastructures routières (rocade Nord et prolongement de la voie Georges Pompidou).

L'**ambiance agricole** est très forte, le **paysage** apparaît **pittoresque, empreint de ruralité**. Il est composé d'une coulée verte de bois et pâtures, d'un patrimoine bâti ancien (fermes du Moulinet et des Lardins), d'une friche sur la frange arrière du Camp du Moulinet, et du parc paysager Lebocey.

Ce paysage est **en mutation** en raison de plusieurs projets locaux :

- La valorisation par les circulations douces de l'Allée du Château (projet intercommunal Creney-près-Troyes / Pont-Sainte-Marie),
- La valorisation patrimoniale du parc Lebocey,
- La mutation et l'urbanisation du Camp du Moulinet,
- Le désenclavement du Moulinet.



Cette tendance à l'appropriation publique du vallon d'Argentolle affirme le **caractère patrimonial du paysage**.

• Le vallon des Guilles

Le vallon des Guilles est adjacent à la vallée de la Seine, sans ru identifié, et à proximité du déversoir de Champierre. Son relief est bien marqué, mais perturbé par la voie ferrée en remblai parallèle au talweg, et par la RD 78 en remblai perpendiculaire.

C'est un paysage à **forte ambiance naturelle**, avec des terrains inondables occupés par des bois frais en aval, des terrains agricoles en amont, et une identité rurale marquée par le patrimoine bâti (ferme des Mazets).



Il s'agit aussi d'un paysage **en mutation** du fait d'une **urbanisation progressive** entre Lavau et Pont-Sainte-Marie. Les secteurs de vergers, les petits bois privés et les venelles se réduisent petit à petit.

A noter le linéaire de la voie ferrée qui pourrait être exploité pour relier le collège et les équipements sportifs de la vallée de la Seine.

Le paysage urbain

Plusieurs espaces participent au paysage urbain de la commune. Ils correspondent en grande partie à des territoires de projet identifiés.

- **Deux espaces publics tournés vers la Seine**

- La place de la mairie / église, au paysage "balcon" de qualité à renforcer,



- La place commerçante du **Pont Hubert**, carrefour à aménager en globalité pour en améliorer les fonctionnalités, et identifié en "site d'accroche" au projet global d'aménagement de la vallée des Seine.



- **Deux espaces collectifs sportifs et de loisirs**

- Les équipements de la vallée de la Seine, en dynamique extensive (consommateurs d'espace),
- Le **parc Lebocey**, en projet d'acquisition et de réhabilitation.

- **Des espaces verts de quartiers**

- Les petits **parcs de proximité** et espaces d'ornement liés aux zones pavillonnaires,
- Les **cœurs d'îlots** privés occupés par des vergers et potagers, dont la tendance est à la mutation en raison de la pression urbaine.



Un réseau important de **cheminements** relie ces espaces verts et désenclave les quartiers de lotissements.

Les franges/les entrées de ville

La problématique des franges de la commune recouvre à la fois celle des entrées d'agglomération à l'échelle intercommunale, et celle des entrées dans la ville de Pont-Sainte-Marie à l'échelle communale.

La rocade Nord offre **trois entrées d'agglomération** sur le territoire de Pont-Sainte-Marie : par la RD 960 depuis Creney, par la RN 77, et par la RD 78 depuis Lavau et la Valotte.

Le paysage des entrées d'agglomération dépend des projets de parcs industriels et des études à réaliser sur les territoires non urbanisés à ce jour (en application de l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme).

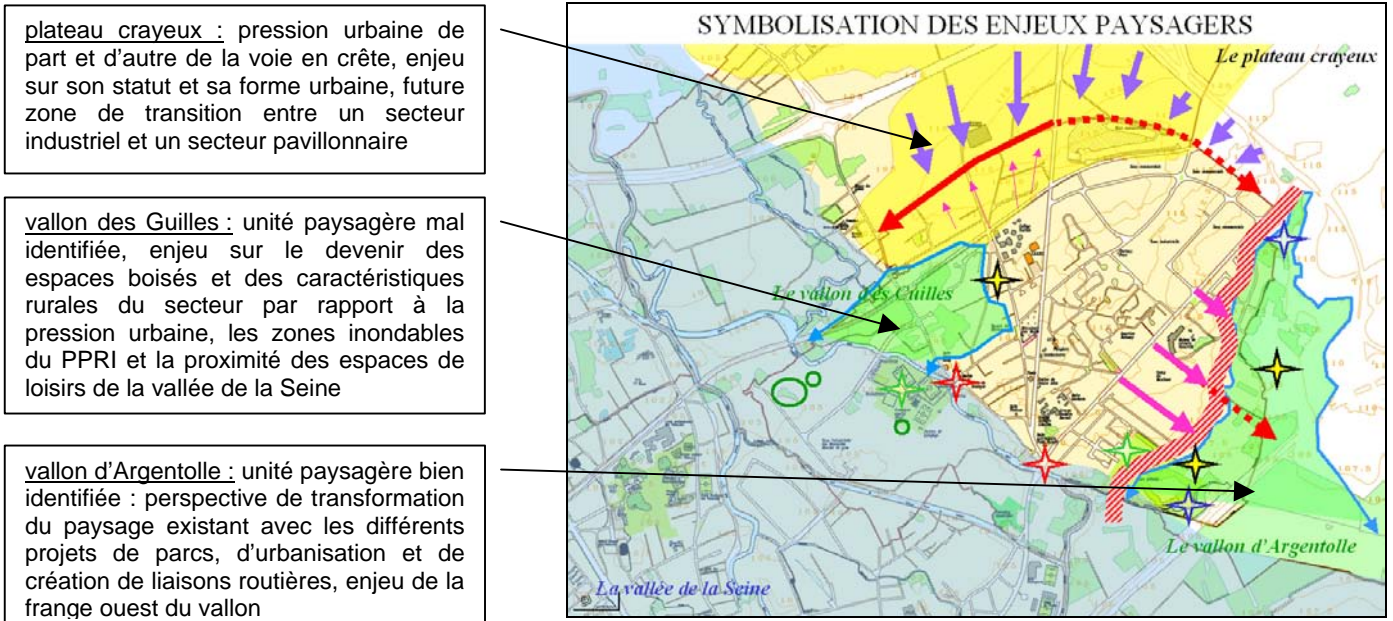
Parallèlement, l'accès à Pont-Sainte-Marie peut se faire par **quatre entrées de ville**, qui se trouvent dans un territoire déjà **urbanisé** :

- Par la RN 77 depuis Troyes, avec une urbanisation le long de la voie dans la vallée,
- Par la RD 960 (avenue Jules Guesde), avec un tissu construit de part et d'autre : magasins d'usines et lotissements,
- Par la RN 77 (avenue Jean Jaurès), avec les bâtiments Bridgestone / Firestone puis les magasins d'usines,
- Par la RD 78, en sortie du village de Lavau avec une urbanisation ponctuelle à partir de la voie ferrée.



Le paysage des entrées de ville est à traiter dans le cadre de la **requalification des grands axes urbains** : l'avenue Jules Guesde et l'avenue Jean Jaurès.

Pour conclure, les problématiques paysagères sont à prendre en compte à leurs échelles propres et à intégrer les unes par rapport aux autres afin d'aboutir à une mise en **cohérence des projets communaux et intercommunaux**.



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

LA DEMOGRAPHIE

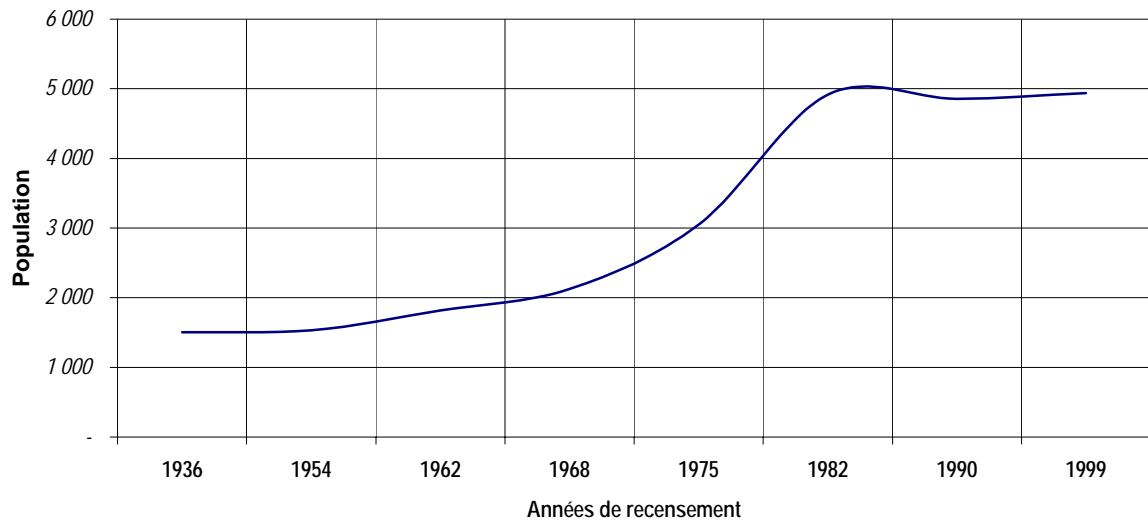
L'ÉVOLUTION DE LA POPULATION

PONT-SAINTE-MARIE

Evolution de la population

Années	1936	1954	1962	1968	1975	1982	1990	1999
Population	1 506	1 530	1 816	2 128	3 052	4 914	4 856	4 936
Variation		1,59%	18,69%	17,18%	43,42%	61,01%	-1,18%	1,65%

PONT-SAINTE-MARIE - Evolution de la population



L'évolution de la population est **croissante jusqu'en 1982**. L'augmentation est continue jusque 1968, puis très forte entre 1968 et 1975 (+40% d'habitants supplémentaires) et entre 1975 et 1982 (+60%).

Le palier des 3000 habitants est atteint en 1975. En 1982, la population communale est de 4900 habitants ; elle a doublé en 20 ans.

Depuis 1982, la tendance est à la stagnation. La population a connu une légère baisse entre 1982 et 1990, puis une reprise depuis 1990 (100 habitants supplémentaires).

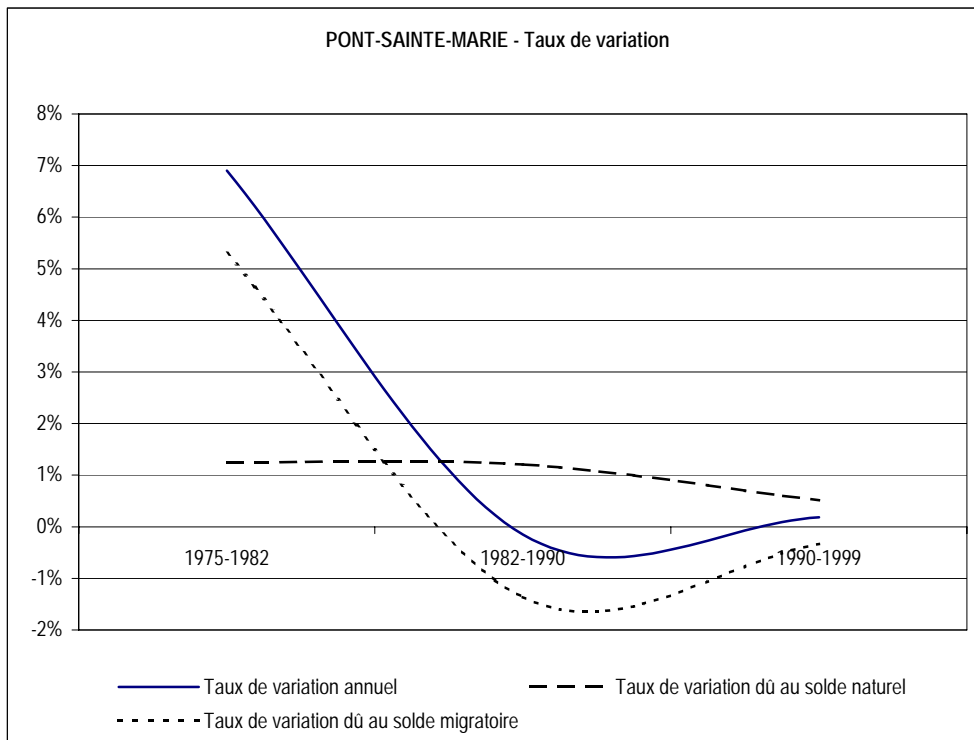
Aujourd'hui, la commune compte environ 5000 habitants (4936 en 1999).

LES FACTEURS D'EVOLUTION DE LA POPULATION

PONT-SAINTE-MARIE

Taux de variation

Périodes	1975-1982	1982-1990	1990-1999
Décès	159	241	357
Naissances	511	714	583
Solde naturel	352	473	226
Solde migratoire	1 490	-532	-146
Taux de variation annuel	6,90%	-0,15%	0,18%
Taux de variation dû au solde naturel	1,25%	1,21%	0,51%
Taux de variation dû au solde migratoire	5,30%	-1,36%	-0,33%



Entre 1975 et 1982, le **taux de variation annuel** de la population traduit une forte croissance : il est de +6,90%. Depuis 1982, il avoisine les 0% et traduit la tendance à la stagnation du nombre d'habitants.

C'est le **solde migratoire** qui est à l'origine de la croissance. Pont-Sainte-Marie a attiré beaucoup de personnes entre 1975 et 1982 (1500 habitants supplémentaires). Aujourd'hui en revanche, le solde migratoire est négatif, c'est-à-dire que les départs de la commune sont plus nombreux que les nouvelles arrivées.

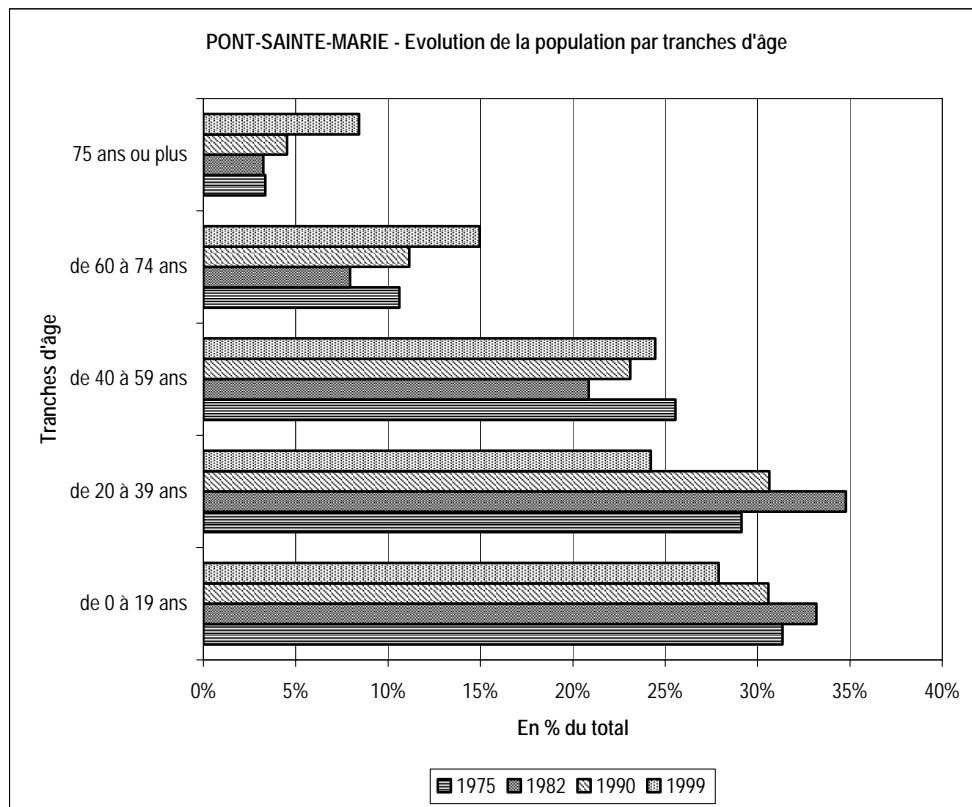
Parallèlement, le **solde naturel** est en baisse, mais reste positif, c'est-à-dire que les naissances sont plus nombreuses que les décès. C'est ce qui permet aujourd'hui à la population de se maintenir.

LA STRUCTURE PAR AGE

PONT-SAINTE-MARIE

Evolution de la population par tranches d'âge

Tranches d'âge	1975	En %	1982	En %	1990	En %	1999	En %
de 0 à 19 ans	957	31,36%	1 631	33,19%	1 485	30,58%	1 377	27,90%
de 20 à 39 ans	889	29,13%	1 709	34,78%	1 488	30,64%	1 196	24,23%
de 40 à 59 ans	780	25,56%	1 025	20,86%	1 122	23,11%	1 208	24,47%
de 60 à 74 ans	324	10,62%	390	7,94%	541	11,14%	739	14,97%
75 ans ou plus	102	3,34%	159	3,24%	220	4,53%	416	8,43%
Total	3 052	100,00%	4 914	100,00%	4 856	100,00%	4 936	100,00%



La population communale est **relativement jeune** : 52% des habitants ont moins de 40 ans.

Néanmoins, elle a **tendance à vieillir**. En effet, la part des 20-39 ans dans la population est en diminution, alors que les parts des 40-59 ans, des 60-74 ans et des 75 ans et plus sont en hausse.

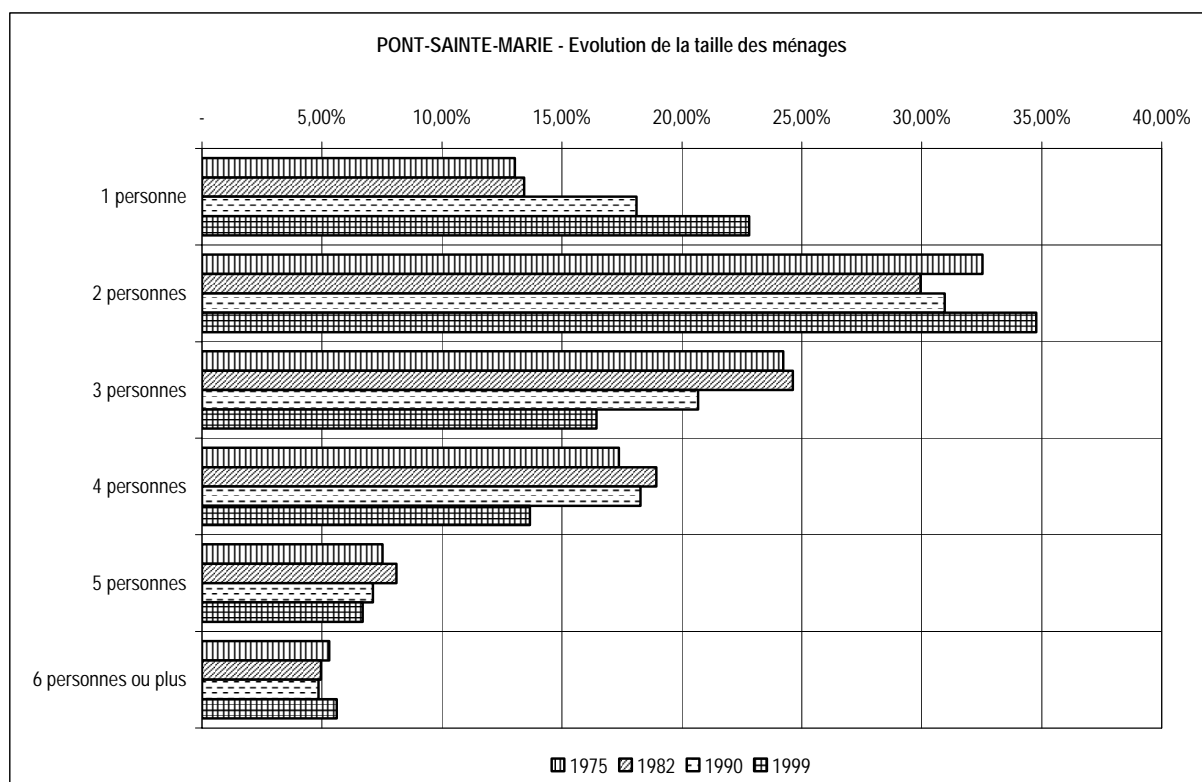
LA COMPOSITION DES MENAGES

PONT-SAINTE-MARIE

Evolution de la taille des ménages

Taille des ménages	Années							
	1975	En %	1982	En %	1990	En %	1999	En %
1 personne	135	13,03%	222	13,43%	310	18,11%	402	22,80%
2 personnes	337	32,53%	495	29,95%	530	30,96%	613	34,77%
3 personnes	251	24,23%	407	24,62%	354	20,68%	290	16,45%
4 personnes	180	17,37%	313	18,94%	313	18,28%	241	13,67%
5 personnes	78	7,53%	134	8,11%	122	7,13%	118	6,69%
6 personnes ou plus	55	5,31%	82	4,96%	83	4,85%	99	5,62%
Total	1 036	100,00%	1 653	100,00%	1 712	100,00%	1 763	100,00%

Population des ménages	3 052	4 914	4 856	4 936
Taille moyenne des ménages	2,95	2,97	2,84	2,80



Le nombre de ménages est **en augmentation constante** depuis 1975, il est passé de 1036 à 1763 en 1999.

Parallèlement, la **taille moyenne diminue** progressivement depuis 1982, mais faiblement : de 2,97 à 2,80 personnes par ménage en 1999. Pour comparaison, la moyenne sur l'ensemble des communes faisant partie de l'aire du Schéma Directeur de l'agglomération troyenne est de 2,65 personnes par ménage.

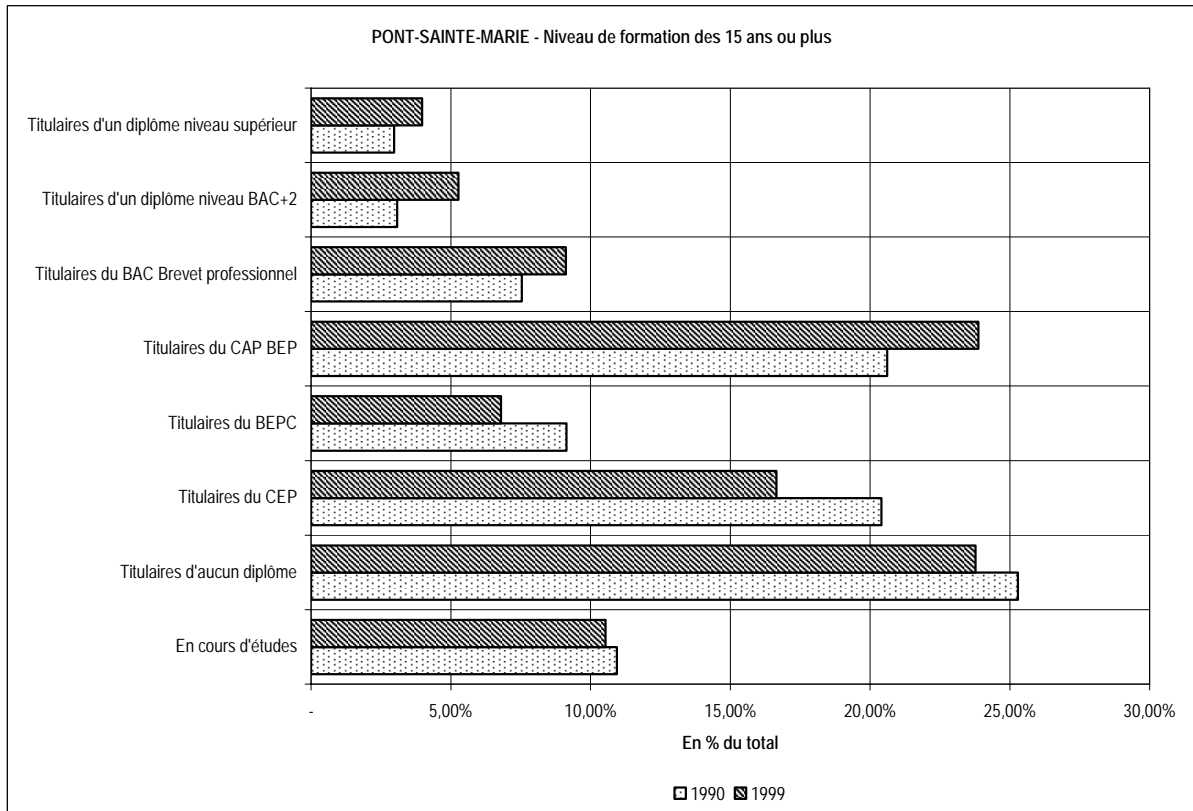
Cette évolution correspond à la **tendance générale de desserrement des ménages** observée en France, due notamment au départ des enfants dans les familles installées pendant les années 1970, à l'augmentation des familles de type monoparental, à la baisse du nombre de naissances,...

LE NIVEAU D'ÉTUDES

PONT-SAINTE-MARIE

Niveau de formation des 15 ans ou plus

Années	1990						1999					
	Femmes	Femmes en %	Hommes	Hommes en %	Total	Total en %	Femmes	Femmes en %	Hommes	Hommes en %	Total	Total en %
En cours d'études	188	9,53%	224	12,50%	412	10,95%	203	9,76%	211	11,42%	414	10,54%
Titulaires d'aucun diplôme	540	27,38%	412	22,99%	952	25,29%	555	26,68%	379	20,51%	934	23,78%
Titulaires du CEP	468	23,73%	300	16,74%	768	20,40%	402	19,33%	252	13,64%	654	16,65%
Titulaires du BEPC	192	9,74%	152	8,48%	344	9,14%	159	7,64%	108	5,84%	267	6,80%
Titulaires du CAP BEP	304	15,42%	472	26,34%	776	20,62%	396	19,04%	542	29,33%	938	23,88%
Titulaires du BAC Brevet professionnel	168	8,52%	116	6,47%	284	7,55%	194	9,33%	164	8,87%	358	9,11%
Titulaires d'un diplôme niveau BAC+2	84	4,26%	32	1,79%	116	3,08%	109	5,24%	98	5,30%	207	5,27%
Titulaires d'un diplôme niveau supérieur	28	1,42%	84	4,69%	112	2,98%	62	2,98%	94	5,09%	156	3,97%
Total	1 972	100,00%	1 792	100,00%	3 764	100,00%	2 080	100,00%	1 848	100,00%	3 928	100,00%



Le niveau de formation est **en augmentation**.

En effet, les non diplômés sont de moins en moins nombreux, alors que le nombre de titulaires d'un C.A.P., B.E.P., B.A.C. ou brevet professionnel est en hausse. De même, les titulaires d'un diplôme de niveau B.A.C.+2 ou supérieur sont de plus en plus nombreux.

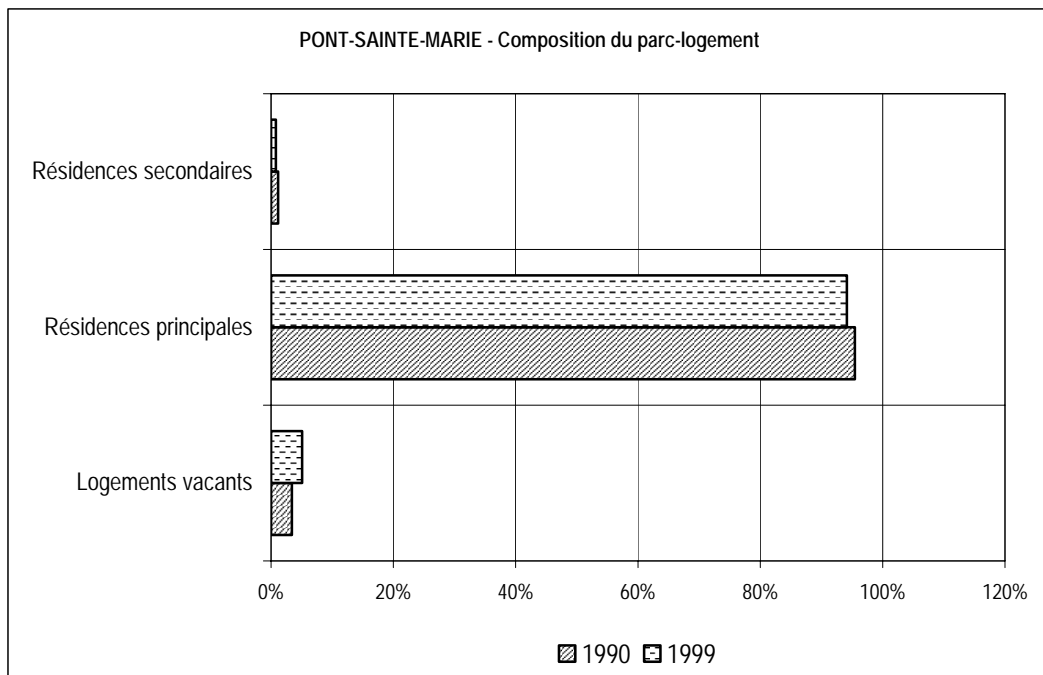
LE LOGEMENT

COMPOSITION DU PARC LOGEMENT

PONT-SAINTE-MARIE

Composition du parc-logement

Années	1990	En %	1999	En %
Logements vacants	61	3,40%	95	5,07%
Résidences principales	1 712	95,43%	1 763	94,13%
Résidences secondaires	21	1,17%	15	0,80%
Total	1 794	100%	1 873	100%



1873 logements sont recensés en 1999 sur la commune.

Ils sont composés à **94% de résidences principales**. Seulement 15 résidences secondaires sont présentes à Pont-Sainte-Marie.

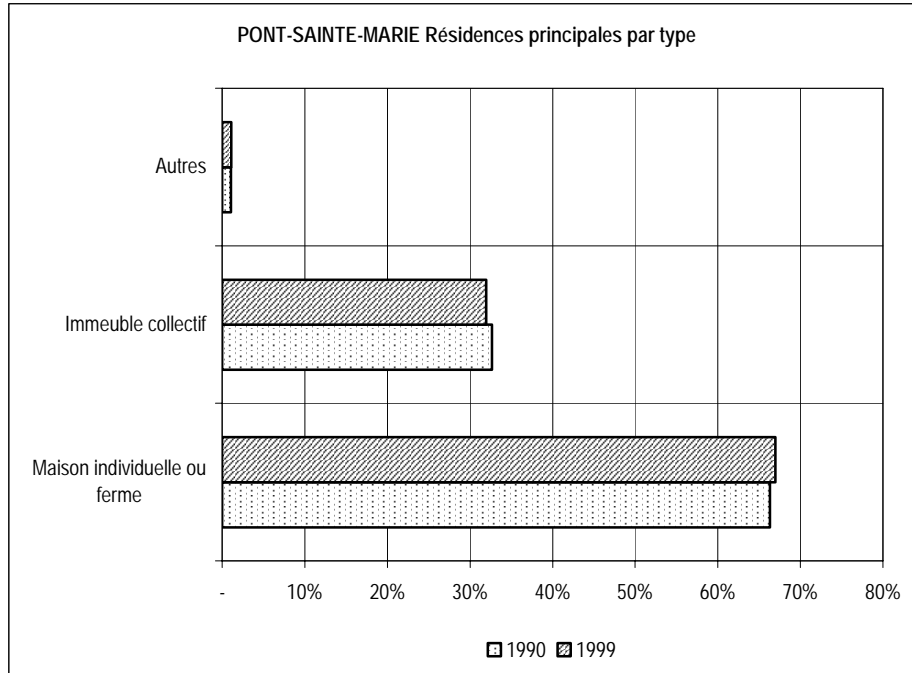
Le **taux de vacance** est de **5%**, c'est-à-dire correct pour assurer le renouvellement du parc de logements. Il est néanmoins en augmentation depuis 1990 (3,4%), ce qui traduit une inadaptation croissante de l'offre à la demande.

TYPLOGIE DES RESIDENCES PRINCIPALES

PONT-SAINTE-MARIE

Résidences principales par type

Années	1990		1999	
	Nombre	En %	Nombre	En %
Maison individuelle ou ferme	1 135	66,30%	1 181	66,99%
Immeuble collectif	559	32,65%	563	31,93%
Autres	18	1,05%	19	1,08%
Total	1 712	100%	1 763	100%



Les résidences principales sont composées :

- A **67% de maisons individuelles** et de fermes,
- A **32% de logements** dans des immeubles **collectifs**.

Cette répartition traduit la **diversité** dans les types d'habitat offerts sur la commune.

STATUT D'OCCUPATION DES RESIDENCES PRINCIPALES

Les résidences principales sont occupées :

- A **56,5%** par des **propriétaires**,
- A **41,1%** par des **locataires**.

Cette **offre variée en matière d'habitat** permet aux ménages ne pouvant accéder à la propriété de se loger à Pont-Sainte-Marie.

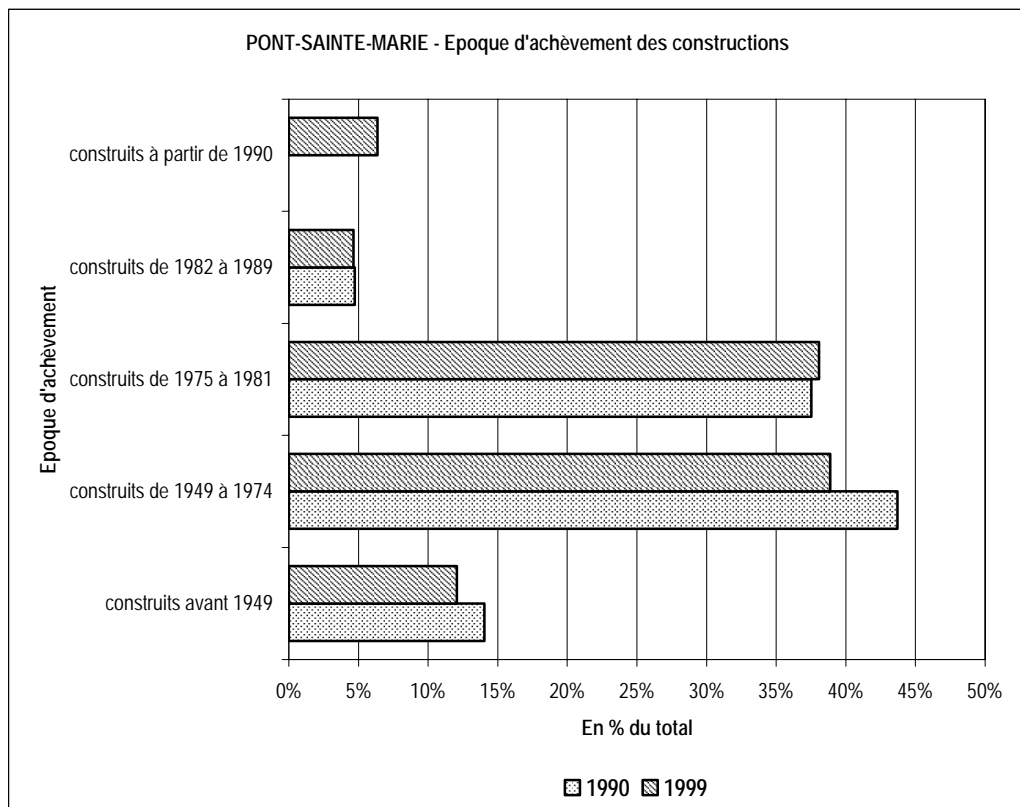
En outre, la **mixité sociale** est favorisée grâce aux logements sociaux (35%) qui permettent d'accueillir des ménages aux revenus plus modestes. Ce pourcentage de logements sociaux correspond à la moyenne de la C.A.T.(37 %), même si de grandes différences existent selon les communes.

AGE DU PARC-LOGEMENT

PONT-SAINTE-MARIE

Epoque d'achèvement des constructions

Epoques	1990		1999	
	Nombre	En %	Nombre	En %
construits avant 1949	252	14,05%	226	12,07%
construits de 1949 à 1974	784	43,70%	728	38,87%
construits de 1975 à 1981	673	37,51%	713	38,07%
construits de 1982 à 1989	85	4,74%	87	4,64%
construits à partir de 1990	-	-	119	6,35%
Total	1 794	100%	1 873	100%



Le parc de logements est **récent**. En effet, **88% des logements ont été construits après 1949**, dont les $\frac{3}{4}$ après guerre au travers des nombreuses opérations d'aménagement des années 1960 et 1970 :

- 39% des constructions ont été édifiées entre 1949 et 1974,
- 38% entre 1975 et 1981.

Les logements construits depuis 1982 occupent une part beaucoup plus réduite (environ 11%).

ELEMENTS DE CONFORT

Les logements possèdent un **bon niveau de confort** : 90% des résidences principales disposent d'une baignoire ou d'une douche, d'un WC intérieur et d'un chauffage central.

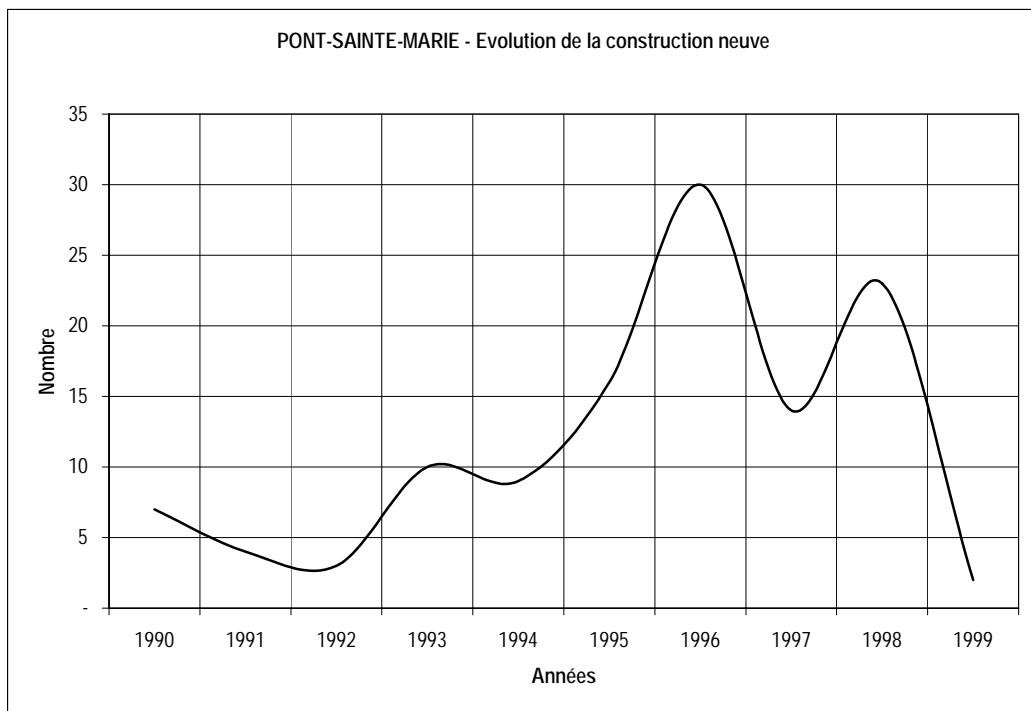
Ce taux correspond au fait que la grande majorité des logements présents sur la commune sont des constructions récentes.

EVOLUTION DE LA CONSTRUCTION

PONT-SAINTE-MARIE

Evolution de la construction neuve

Période	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
Nombre	7	4	3	10	9	16	30	14	23	2



Depuis 1990, l'évolution de la construction neuve est assez **irrégulière**. Son rythme est assez faible au début des années 1990, puis comporte quelques pics significatifs en 1996 (30 constructions neuves) et en 1998 (23 constructions neuves), qui correspondent aux dernières opérations d'aménagement réalisées.

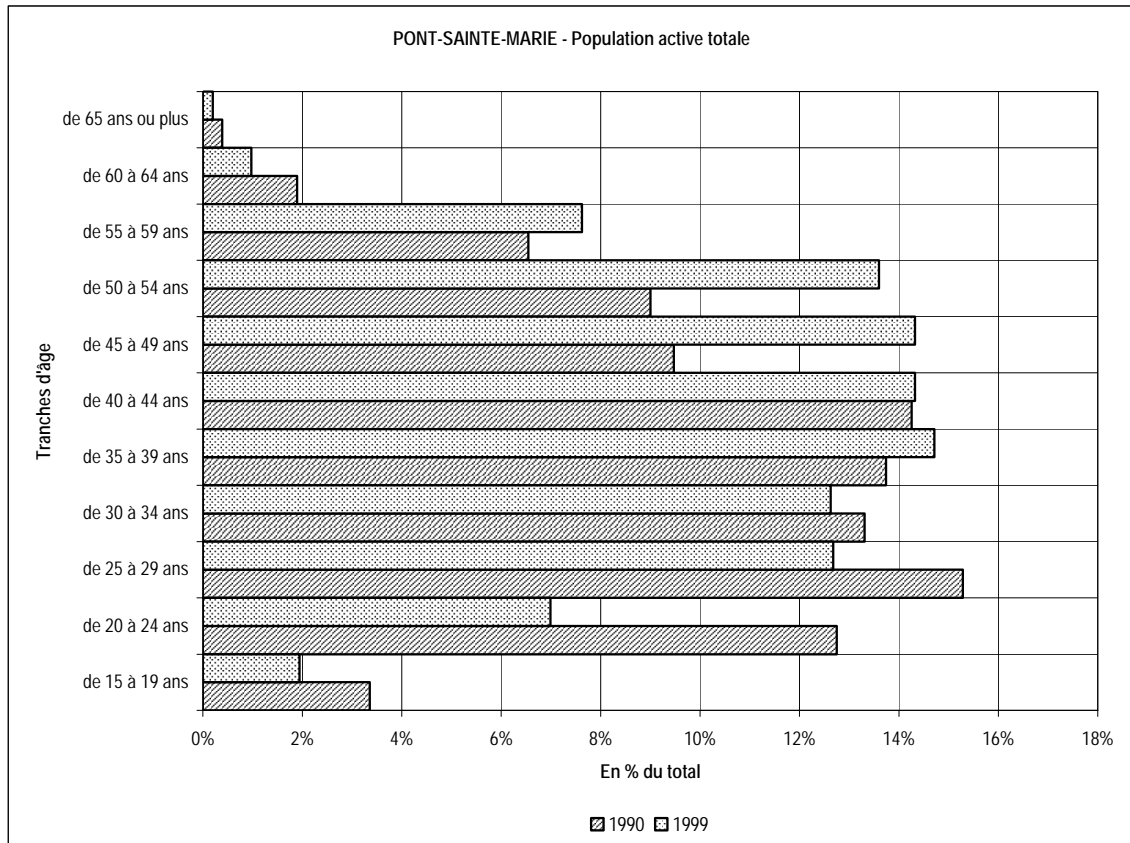
L'ECONOMIE LOCALE

L'EMPLOI

La population active

PONT-SAINTE-MARIE
Population active totale

AGE	1990						1999					
	Femmes	Femmes en %	Hommes	Hommes en %	Total	Total en %	Femmes	Femmes en %	Hommes	Hommes en %	Total	Total en %
de 15 à 19 ans	38	3,55%	40	3,19%	78	3,36%	13	1,36%	27	2,44%	40	1,94%
de 20 à 24 ans	142	13,28%	154	12,29%	296	12,75%	63	6,60%	81	7,33%	144	6,99%
de 25 à 29 ans	157	14,69%	198	15,80%	355	15,29%	127	13,31%	134	12,13%	261	12,68%
de 30 à 34 ans	136	12,72%	173	13,81%	309	13,31%	113	11,84%	147	13,30%	260	12,63%
de 35 à 39 ans	160	14,97%	159	12,69%	319	13,74%	136	14,26%	167	15,11%	303	14,72%
de 40 à 44 ans	154	14,41%	177	14,13%	331	14,25%	154	16,14%	141	12,76%	295	14,33%
de 45 à 49 ans	93	8,70%	127	10,14%	220	9,47%	147	15,41%	148	13,39%	295	14,33%
de 50 à 54 ans	95	8,89%	114	9,10%	209	9,00%	124	13,00%	156	14,12%	280	13,60%
de 55 à 59 ans	71	6,64%	81	6,46%	152	6,55%	68	7,13%	89	8,05%	157	7,63%
de 60 à 64 ans	20	1,87%	24	1,92%	44	1,89%	8	0,84%	12	1,09%	20	0,97%
de 65 ans ou plus	3	0,28%	6	0,48%	9	0,39%	1	0,10%	3	0,27%	4	0,19%
Total	1 069	100,00%	1 253	100,00%	2 322	100,00%	954	100,00%	1 105	100,00%	2 059	100,00%



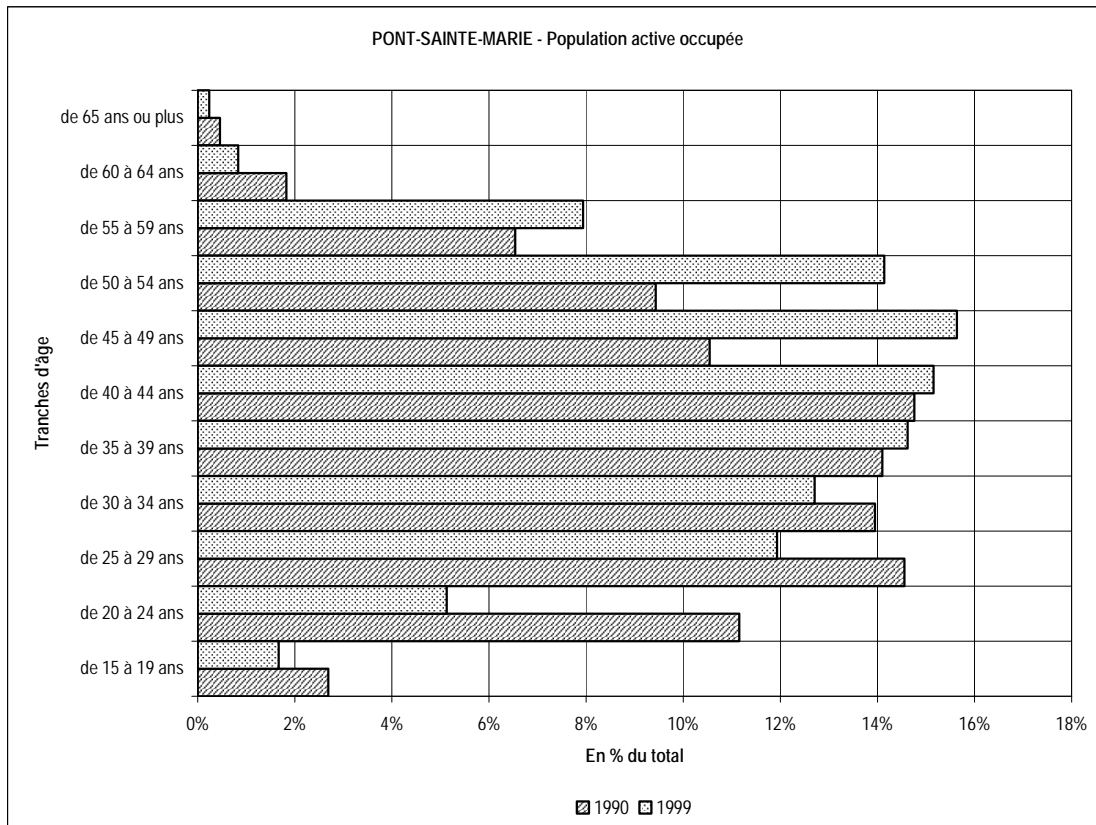
La population active représente **47,7% de la population totale**, ce qui correspond à la moyenne de la C.A.T.

Les actifs ayant un emploi

PONT-SAINTE-MARIE

Population active occupée

AGE	1990						1999					
	Femmes	Femmes en %	Hommes	Hommes en %	Total	Total en %	Femmes	Femmes en %	Hommes	Hommes en %	Total	Total en %
de 15 à 19 ans	22	2,56%	31	2,79%	53	2,69%	9	1,20%	19	2,06%	28	1,67%
de 20 à 24 ans	112	13,04%	108	9,70%	220	11,16%	41	5,44%	45	4,88%	86	5,13%
de 25 à 29 ans	109	12,69%	178	15,99%	287	14,55%	96	12,75%	104	11,27%	200	11,93%
de 30 à 34 ans	112	13,04%	163	14,65%	275	13,95%	84	11,16%	129	13,98%	213	12,71%
de 35 à 39 ans	136	15,83%	142	12,76%	278	14,10%	96	12,75%	149	16,14%	245	14,62%
de 40 à 44 ans	129	15,02%	162	14,56%	291	14,76%	133	17,66%	121	13,11%	254	15,16%
de 45 à 49 ans	85	9,90%	123	11,05%	208	10,55%	130	17,26%	132	14,30%	262	15,63%
de 50 à 54 ans	80	9,31%	106	9,52%	186	9,43%	104	13,81%	133	14,41%	237	14,14%
de 55 à 59 ans	57	6,64%	72	6,47%	129	6,54%	53	7,04%	80	8,67%	133	7,94%
de 60 à 64 ans	14	1,63%	22	1,98%	36	1,83%	6	0,80%	8	0,87%	14	0,84%
de 65 ans ou plus	3	0,35%	6	0,54%	9	0,46%	1	0,13%	3	0,33%	4	0,24%
Total	859	100%	1 113	100%	1 972	100%	753	100%	923	100%	1 676	100%



La part des moins de 25 ans est de moins en moins importante et traduit une **entrée de plus en plus tardive dans la vie active**, du fait notamment du rallongement de la durée des études.

La population active a également **tendance à vieillir** : les 25 à 34 ans sont de moins en moins nombreux, alors que la part des 35 à 59 ans est en augmentation.

En outre, la baisse du nombre d'actifs de 60 ans et plus est significative des **départs en retraite moins tardifs voire anticipés** (pré-retraites).

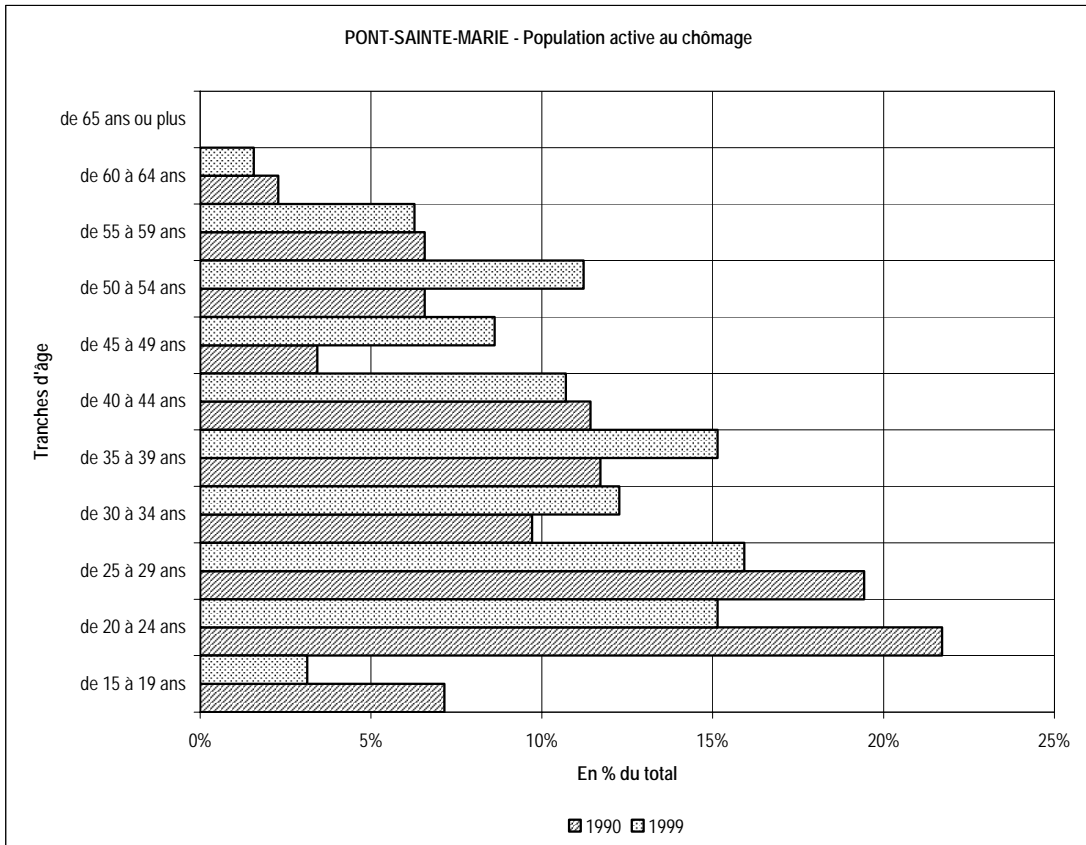
A noter que les actifs ayant un emploi comptent une **majorité de salariés** (92,2%).

Le chômage

PONT-SAINTE-MARIE

Population active au chômage

AGE	1990				1999							
	Femmes	Femmes en %	Hommes	Hommes en %	Total	Total en %	Femmes	Femmes en %	Hommes	Hommes en %	Total	Total en %
de 15 à 19 ans	16	7,62%	9	6,43%	25	7,14%	4	1,99%	8	4,40%	12	3,13%
de 20 à 24 ans	30	14,29%	46	32,86%	76	21,71%	22	10,95%	36	19,78%	58	15,14%
de 25 à 29 ans	48	22,86%	20	14,29%	68	19,43%	31	15,42%	30	16,48%	61	15,93%
de 30 à 34 ans	24	11,43%	10	7,14%	34	9,71%	29	14,43%	18	9,89%	47	12,27%
de 35 à 39 ans	24	11,43%	17	12,14%	41	11,71%	40	19,90%	18	9,89%	58	15,14%
de 40 à 44 ans	25	11,90%	15	10,71%	40	11,43%	21	10,45%	20	10,99%	41	10,70%
de 45 à 49 ans	8	3,81%	4	2,86%	12	3,43%	17	8,46%	16	8,79%	33	8,62%
de 50 à 54 ans	15	7,14%	8	5,71%	23	6,57%	20	9,95%	23	12,64%	43	11,23%
de 55 à 59 ans	14	6,67%	9	6,43%	23	6,57%	15	7,46%	9	4,95%	24	6,27%
de 60 à 64 ans	6	2,86%	2	1,43%	8	2,29%	2	1,00%	4	2,20%	6	1,57%
de 65 ans ou plus	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	210	100%	140	100%	350	100%	201	100%	182	100%	383	100%



Le taux de chômage augmente régulièrement depuis 1975. Il est élevé puisqu'il atteint **18,6% en 1999** (environ 15% en 1990), et est plus marqué chez les femmes. Il est supérieur au taux de chômage moyen de la C.A.T. (17,4%), de l'aire urbaine (15%) ou du département de l'Aube (14%).

Au niveau des tranches d'âge, ce sont les **jeunes les plus touchés**, les 20 à 29 ans représentant plus de 30% des chômeurs. Parallèlement, le nombre de chômeurs augmente chez les 30 à 39 ans.

LE TISSU ECONOMIQUE

L'activité agricole

Le dernier recensement Général Agricole (RGA) a été réalisé en 2000.

La superficie totale de la commune s'élève à 399 hectares, dont **72 sont utilisés par l'agriculture**, soit environ **18%**, ce qui constitue un **rapport faible**.

L'activité agricole est néanmoins encore très présente à Pont-Sainte-Marie avec actuellement **9 exploitations** agricoles recensées dans la commune. En outre, ce chiffre est stable depuis 1988. Cependant, 8 chefs d'exploitation sur 10 ont entre 40 et 55 ans.

La structure des exploitations s'est modifiée entre les deux derniers recensements. La superficie agricole utilisée (SAU) par les exploitations communales s'élève à **231 hectares**. Les agriculteurs cultivent donc la majorité de leurs terres sur d'autres communes. Cette SAU est néanmoins en diminution depuis 1979.

Les **exploitations** communales sont relativement **petites**, leur SAU moyenne ayant également diminué depuis 1979, passant de 45 à **26 hectares**. La commune ne compte pas d'exploitation supérieure à 100 hectares.

Les agriculteurs locaux cultivent majoritairement des **céréales** (blé et orge) et des cultures **industrielles** (colza). Les surfaces toujours en herbe sont faibles et localisés dans les zones de marais, à Argentolles ou dans le vallon des Guilles.



En outre, il existe aujourd'hui dans la commune deux élevages de bovins, l'un est situé rue Aristide Briand, l'autre est la ferme du Moulinet, qui comprend également un centre d'insémination artificielle. Il s'agit d'une installation classée pour la protection de l'environnement soumise à autorisation, dont le périmètre est de 100 mètres autour des bâtiments.

L'activité industrielle et artisanale

La commune compte deux grandes zones d'activités :

- une **zone industrielle** et commerciale située **au nord-est** du finage, où sont présents des activités diverses,
- le prolongement de la zone industrielle troyenne des **Ecrevolles** située au Sud-Ouest, où sont localisés entre autre le Marché de Gros et les Abattoirs.

Quelques activités sont également présentes de manière diffuse dans le tissu urbain, notamment le long des axes, comme la RN 77 en venant de Troyes, ou le long de la rue Pasteur.

Les commerces et les services

L'activité commerciale est liée en grande partie aux **magasins d'usine** présents sur le territoire communal. Les nombreuses surfaces de vente situées dans la zone d'activité Nord se répartissent entre le centre de boutiques **Mac Arthur Glen** et des commerces indépendants, notamment **Marques City** (rue Marc Verdier). En 2000, une centaine de magasins sur environ 35 000 mètres carrés de surface de vente emploient quelques 450 personnes à Pont-Sainte-Marie.

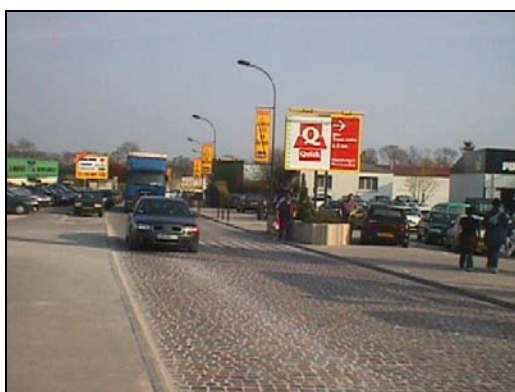
A noter également la présence d'un **pôle de commerces et services** (boulangerie, presse, banques, boucherie, restaurant...) situé au **carrefour entre la RN 77 et la RD 960**, place Charles De Gaulle (lieu-dit "Pont Hubert"), porte d'entrée sur la commune en venant de Troyes. Plusieurs commerces de proximité (cafés, coiffeurs, fleuriste...) sont également situés le long de la RD 960, dans le prolongement du carrefour commerçant.



En outre, le quartier Debussy compte quelques petits commerces, en son cœur.

Le tourisme

La commune de Pont-Sainte-Marie fait l'objet d'un **tourisme de type commercial** de par la présence sur son territoire de l'un des deux grands **pôles de magasins d'usine** de l'agglomération troyenne.



L'offre commerciale s'est en effet considérablement renforcée et diversifiée depuis 1993, et attire une clientèle croissante originaire pour 70% de l'extérieur du département. La **zone de chalandise** des magasins d'usine de l'agglomération troyenne est **importante** puisqu'elle correspond aux départements limitrophes, à l'Île-de-France et s'étend au quart Nord-Est de la France.

LES EQUIPEMENTS ET SERVICES D'INTERET GENERAL

LES EQUIPEMENTS GENERAUX

La commune dispose des services :

- D'une **mairie** dotée de services administratifs et techniques,



- D'un bureau de poste,
- D'un centre de première intervention (CPI),
- D'un cimetière, occupé à 75 %, commun avec Lavau.

EQUIPEMENTS SCOLAIRES

Pont-Sainte-Marie compte **deux groupes scolaires** : Sarrail et Jaurès, regroupant classes maternelles (9 classes) et primaires (16 classes). Les effectifs, qui s'élèvent à environ 530 élèves, sont en **baisse**, entraînant la fermeture pour l'année scolaire 2003/2004 de deux classes de primaire.

La commune dispose aussi de **services para-scolaires** tels qu'une cantine, une garderie et une halte-garderie. Elle projette de réaliser un espace pour la petite enfance sur l'avenue Jules Guesde, en face du camp du Moulinet.

Le **collège Eurêka** accueille environ 730 élèves, venant de Pont-Sainte-Marie et des communes limitrophes. Les effectifs sont stables.



Les élèves sont ensuite dirigés vers les lycées de Troyes.

La commune compte également un Centre de Formation des Apprentis (CFA) du Bâtiment et un second, interprofessionnel.

EQUIPEMENTS SPORTIFS ET DE LOISIRS

La commune possède de nombreux **équipements** sportifs et de loisirs dans la **vallée de la Seine** (stades et terrains de tennis du complexe Henri Jacquot, boulodrome,...).

Un **espace de détente** jouxte le petit parc situé avenue Jules Guesde, à proximité du quartier Debussy.

A noter la présence d'un **gymnase** (COSEC) lié au collège Eurêka rue Anatole France.

Sur le territoire de la commune est également localisé le **camping** municipal de Troyes, en limite Sud de Pont-Sainte-Marie, derrière la zone de jardins familiaux.

EQUIPEMENT SOCIO-CULTURELS

La commune dispose de nombreux équipements socio-culturels :

- D'une **école de musique**, à proximité de la mairie,
- D'un **centre de loisirs** Ados, pour les jeunes de 4 à 6 ans et de 7 à 13 ans
- D'une **maison des associations**, qui sont assez nombreuses dans la commune,
- De deux **salles récréatives** (salle polyvalente Pont-Hubert et salle Pasteur),
- De deux **bibliothèques**,
- D'une **salle des fêtes**

La commune projette d'installer une plate-forme multi-services dans les anciens bâtiments des Etablissements Miko, situés Avenue Jules Guesde.



Les services sociaux aux habitants sont présents au travers du Centre Communal d'Action Sociale.

Une aire d'accueil de gens du voyage existe sur le territoire, chemin de l'Ozeraie. Elle offre douze places maximum.

EQUIPEMENTS DE SANTE

Une **maison de retraite** est située avenue Jules Guesde, à proximité de l'ancien camp du Moulinet : la résidence Nazareth. Elle présente une capacité de 320 lits.

Les habitants peuvent en outre disposer de services de santé et de soins à domicile.

LA SECURITE

Une gendarmerie était située avenue Jean Jaurès mais elle a été fermée en 2003.

La commune de PONT-SAINTE-MARIE dépend désormais de la zone police, dont le commissariat est situé à TROYES.

Une police municipale a été mise en place en octobre 2002.

Les délits commis sur la commune sont mineurs et en baisse depuis une dizaine d'années, sauf en ce qui concerne la zone commerciale.

LES INFRASTRUCTURES

LES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT

Le réseau routier

- **Desserte majeure et accessibilités routières**

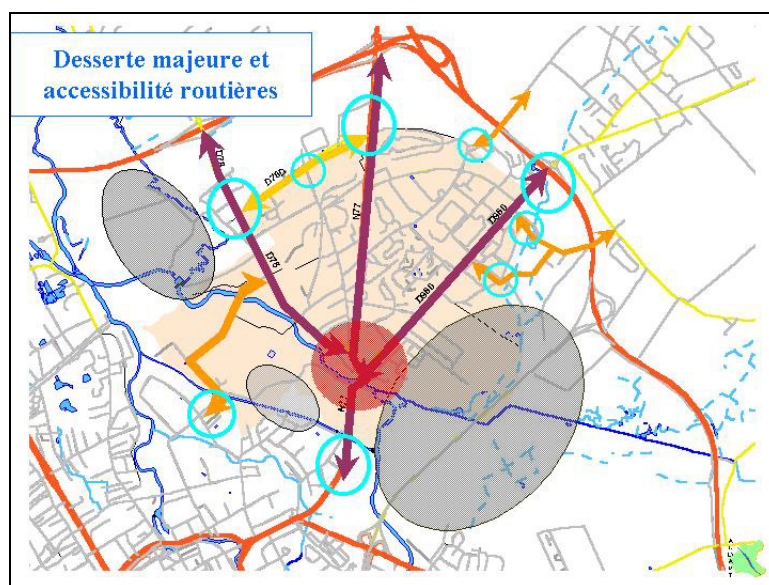
La desserte du territoire communal est assurée par le **réseau structurant de l'agglomération troyenne** :

- Liaison facilitée aux grands axes nationaux par le biais de la "rocade" (barreau de déviation de la RN 19),
- Proximité de trois échangeurs pour l'accès aux autoroutes A26 (Troyes-Reims-Laon-Calais) et A5 (Paris-Lyon).

D'après les données des comptages réalisés par la D.D.E., le **trafic routier** est en augmentation sur les voies de contournement (rocade, prolongement du boulevard Pompidou), notamment du fait du détournement du trafic de transit. En conséquence, le trafic est globalement **en diminution sur les grands axes à l'intérieur du territoire communal**.

L'**accessibilité** du territoire est assurée par :

- **4 points d'entrée principaux** (par la RD 78 depuis Méry-sur-Seine, par la RN 77 depuis Reims, par la RD 960 depuis Brienne-le-Château / Nancy, par la RN 77 depuis Auxerre / Troyes), qui confluent place Charles De Gaulle (au niveau de la Seine),
- **3 points d'entrée latéraux** : par l'avenue des Tirverts entre Pont-Sainte-Marie et Troyes (desserte de la zone d'activité des Ecrevolles), par la rue de la paix / allée du Château depuis Creney-près-Troyes, par la RD 78d (voie de la Croix, rue des Sirettes),
- **1 point d'entrée plus confidentiel**, par la route de Cupigny depuis Creney-près-Troyes.



A l'Est et à l'Ouest du territoire communal, deux contraintes naturelles (la vallée de la Seine et le marais d'Argentolle) génèrent un manque de liaisons avec les secteurs environnants et un certain **enclavement**. C'est le cas :

- Du quartier du Moulinet,
- De la zone industrielle des Ecrevolles, dont les deux débouchés s'effectuent au sein de secteurs résidentiels.

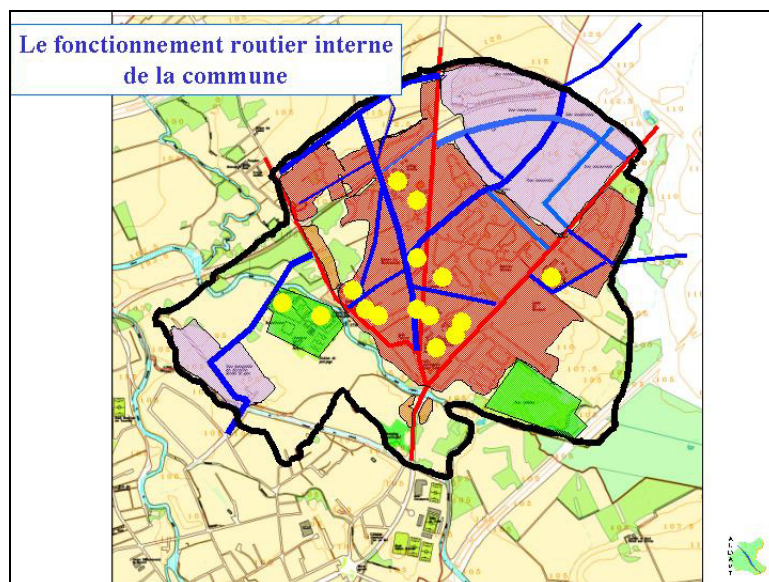


D'autre part, les entrées sur la commune sont très marquées par leur **aspect routier** : chaussée roulante très large, peu de contraintes pour les automobilistes,... Les voies semblent peu propices aux circulations douces (piétons, vélos), mais peuvent être aménagées, notamment au niveau de la place Charles De Gaulle.

• Fonctionnement routier interne

La commune présente :

- Une armature en éventail composée d'**axes radiaux forts** (RN 77, RD 960, RD 78, rue Anatole France),
- Un réseau de **liaisons transversales** assez dense, desservant bien l'ensemble des équipements communaux.



Deux **problématiques** se dégagent :

- Des avenues larges, mais propices à la **vitesse** des automobilistes,
- De nombreuses voies en impasse ou en boucle, qui assurent une bonne irrigation des quartiers à la marge ainsi qu'une certaine tranquillité en leur sein, mais qui créent une situation d'**enclavement** et d'**isolement** de ces quartiers.

Le réseau ferroviaire

Le territoire communal est traversé de l'Ouest vers le Nord-Est par la voie ferrée La Chapelle-Saint-Luc / Châlons-en-Champagne. Elle ne produit pas de nuisance car elle ne supporte plus de trafic, mais elle induit un **effet de coupure** non négligeable dans le tissu urbain.

En outre, cette voie ferrée peut ultérieurement évoluer en tant que voie de desserte ferroviaire à renforcer entre la région troyenne et l'Europort de VATRY.

LES DEPLACEMENTS

LES DEPLACEMENTS DOMICILE-TRAVAIL

Lieu de résidence et lieu de travail

Les déplacements domicile-travail des Pontois se répartissaient ainsi lors du recensement de la population de 1999 :

- 456 habitants travaillent dans la commune, soit 27,2% de la population active ayant un emploi. Donc, **plus d'¼ de la population habite et travaille à Pont-Sainte-Marie.**
- 995 habitants travaillent dans l'unité urbaine, soit 59,4% des actifs employés. En 1999, l'unité urbaine de Troyes compte 17 communes, soit les 11 communes de l'agglomération ainsi que Buchères, Saint-Germain, Barberey-Saint-Sulpice, Lavau, Crenay-près-Troyes et Sainte-Maure.

Pour conclure, 86,6% des actifs résidents effectuent des **trajets limités en distance** pour se rendre sur leur lieu de travail : plus de 8 Pontois sur 10 travaillent à moins de 7 kilomètres de chez eux. Néanmoins, la fréquence de leurs déplacements s'en trouve probablement accrue (matin, midi et soir).

Parallèlement, les 2272 actifs qui travaillent à Pont-Sainte-Marie habitent :

- Pour **70% dans l'unité urbaine,**
- Pour 16% dans la commune.

L'aire d'attraction principale de la commune correspond à un rayon de 7 kilomètres. C'est donc une **aire d'attraction locale.**

Modes de déplacement

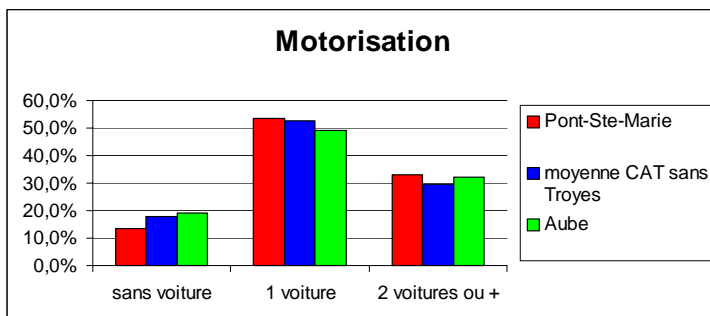
La **voiture particulière** est le **moyen de transport privilégié** pour :

- Plus des ¾ de l'ensemble des actifs travaillant sur Pont-Sainte-Marie,
- Presque la moitié des actifs résidant et travaillant dans la commune.

Le **niveau de motorisation** des ménages pontois est en effet globalement **plus important que la moyenne.**

Néanmoins, des extrêmes apparaissent plus marqués que la moyenne.

La commune compte en effet davantage de ménages sans voiture, et parallèlement un peu plus de ménages fortement motorisés.



Seulement 5,5% des actifs pontois travaillant hors de la commune mais dans l'unité urbaine utilisent les **transports en commun**. Par rapport à l'enquête ménage de 1998 menée dans le cadre du Plan de Déplacements Urbains, cette proportion est voisine de la moyenne pour l'ensemble de la population de la C.A.T. (6%).

Moins d'1 Pontois sur 3 qui habite et travaille à la fois sur Pont-Sainte-Marie se rend à son travail à **ped ou en deux roues**. Cette proportion est voisine de la moyenne pour l'ensemble de la population de la C.A.T. (28%), selon l'enquête ménage de 1998 menée dans le cadre du Plan de Déplacements Urbains.

LES TRANSPORTS EN COMMUN

Les bus urbains de la T.C.A.T. (Transports en Commun de l'Agglomération Troyenne)

La commune est desservie par la **ligne 1 de la T.C.A.T.** Pont-Sainte-Marie / La Rivière-de-Corps via les Halles au centre de Troyes. Cette ligne permet de rejoindre le centre-ville de Troyes en 10 à 20 minutes maximum. Sa fréquence est assez importante : un bus toutes les 12 minutes en moyenne arrive au quartier Debussy, puis dessert alternativement le collège Eurêka ou les magasins d'usine.

La ligne 1, qui présente la seconde ligne en terme d'affluence de la TCAT, a été étendue en septembre 2003. Le nouveau parcours prend mieux en compte les principaux quartiers de la commune et les futures zones à urbaniser (Les Mazées et les Sirettes). Il dessert l'avenue Jules Guesde, la rue Danton, la mairie et l'église, la Voie de la Croix et le terminus au Collège Eurêka. La fréquence des bus a été augmentée. Des feux provisoires assurent la sécurité et le passage des bus place Langlois.

Exceptées les habitations en limite de Lavau et la partie Nord des Ecrevolles à proximité de la ligne 5, **aucune partie urbanisée du territoire communal n'est située à plus de 400 mètres de l'itinéraire.**

Dans le cadre du plan prospectif de développement pour l'agglomération troyenne (2002-2006), il est prévu un réaménagement de la ligne pour une **meilleure desserte**, à la fois spatiale et en terme de fréquence.

- **Transports scolaires**

Trois lignes "ZAP" (dédiées au transport scolaire) du réseau urbain de la T.C.A.T. desservent le collège de la commune :

- La ligne 21 : Eurêka – Chartreux,
- La ligne 25 : Eurêka – Sénardes,
- La ligne 26 : Eurêka – Saint-Parres-aux-Tertres.

Il s'agit de lignes spécifiques assurant la desserte des établissements scolaires aux horaires de rentrée et de sortie des élèves.

Les cars des Courriers de l'Aube

Les lignes des Courriers de l'Aube desservant la commune sont des lignes régulières, mais essentiellement utilisées par les élèves étudiants, les horaires étant calés sur les horaires scolaires et sur ceux des trains en correspondance pour Paris.

- La **ligne 03 Troyes – Brienne-le-Château – Saint-Dizier** transite par Pont-Hubert en direction de Creny-près-Troyes, avec trois dessertes par jour de semaine et par sens de circulation en moyenne,
- La **ligne 11 Troyes – Plancy-l'Abbaye** dessert principalement l'école d'agriculture de Sainte-Maure en passant par Lavau depuis Troyes. Sur la commune, son trajet passe par la salle Pasteur et le collège Eurêka. Deux à trois dessertes par jour de semaine et par sens de circulation sont assurées en moyenne,

- La **ligne 21 Troyes – Géraudot** passe par le collège Eurêka et assure deux dessertes par jour de semaine et par sens de circulation en moyenne,
- La **ligne 31 Troyes – Creney** passe par les arrêts de Pont-Hubert, les Vingt Arpents (Debussy) et le collège Eurêka avant de se diriger vers le village et le stade de Creney-près-Troyes. Sept dessertes par jour de semaine et par sens de circulation sont assurées en moyenne.

LES CIRCULATIONS DOUCES

Le réseau de circulations douces est **peu développé**.

Plusieurs **cheminements piétonniers** existent dans le triangle délimité par les avenues Jean Jaurès et Jules Guesde. Ils permettent de traverser le quartier à pied en passant d'un lotissement à l'autre.



Une courte **"zone 30"** traverse le quartier Debussy, destinée à limiter la vitesse des véhicules et à sécuriser les circulations douces.

Quant aux cycles, il n'existe pas sur la commune d'espaces qui leur soient réservés.



L'essentiel des circulations douces s'effectue donc par les axes routiers. Or, la majeure partie des équipements communaux et des espaces de loisirs sont concentrés dans la partie Sud de la commune, alors que l'habitat et les activités se situent plutôt au Nord, où la voirie constitue l'essentiel de l'espace public.

LE STATIONNEMENT

La commune possède **deux espaces de stationnement** : l'un à proximité de la place commerçante Charles De Gaulle en bordure de Seine, l'autre face à la salle des fêtes et à la mairie, à proximité des équipements de sports et de loisirs.

A noter des **problèmes ponctuels** de stationnement liés à la présence des magasins d'usine lors des périodes de vente exceptionnelles telles que les soldes.

CHAPITRE III - LES ENJEUX ET LES BESOINS

Pont-Sainte-Marie est une commune qui a connu un fort développement dans les 30 dernières années du à la croissance urbaine de l'agglomération troyenne.

Aujourd'hui, l'enjeu pour la commune est de rester attractive et d'affirmer ses **spécificités** en valorisant ses atouts dans un cadre intercommunal élargi, celui de la région troyenne.

• Environnement

Le territoire de Pont-Sainte-Marie est composé de zones naturelles d'intérêt élevé relativement bien préservées à l'Est de la commune (Argentolle). En revanche, la diminution notable des espaces boisés humides entraîne une perte de la diversité biologique dans la vallée de la Seine.

En outre, il faut noter l'importance du Plan de Prévention des Risques Inondation pour la limitation des risques naturels.

❖ Enjeux et besoins

- *Protection et mise en valeur des espaces naturels existants (vallées d'Argentolle et des Guilles).*
- *Rétablissement et protection des espaces naturels (prés, ripisylves, boisements) dans la vallée de la Seine.*
- *Respect des fonctionnements hydrauliques.*

• Patrimoine

Le tissu urbain de la commune est diversifié, il offre des types d'habitat variés, notamment un taux d'habitat collectif élevé, et conserve un **bâti ancien traditionnel** de qualité. Les différents quartiers de la ville sont mis en relation par des espaces publics importants et un réseau de liaisons piétonnes développé.

En revanche, les opérations de lotissements tournées sur elles-mêmes ainsi que l'urbanisation diffuse conduisent à des difficultés de cohésion entre les différents secteurs de la commune.

❖ Enjeux et besoins

- *Préservation et mise en valeur des constructions traditionnelles.*
 - *Cohérence et cohésion dans la composition urbaine de la commune.*
 - *Consolidation des espaces publics.*
 - *Intégration des opérations d'habitat à venir et des nouvelles constructions,*
 - *Rééquilibrage des types d'habitat offerts.*
-

- **Paysage**

Les unités paysagères sont plus ou moins bien identifiées, elles offrent un patrimoine de qualité. Cependant, le devenir de ces paysages est mis en question par une pression urbaine importante.

Le territoire communal présente également des problématiques paysagères d'échelles différentes, qu'il convient de prendre en compte afin d'assurer la cohérence des projets communaux et intercommunaux.

- ❖ **Enjeux et besoins**

- *Intégration des projets d'urbanisation.*
- *Conservation des perspectives visuelles.*
- *Promotion de la qualité des aménagements dans la vallée de la Seine.*
- *Devenir des cœurs d'îlots face à la densification urbaine.*

- **Population et logement**

La population communale, croissante jusqu'en 1982, accuse désormais une certaine stagnation due en partie à un solde migratoire négatif. Relativement jeune, elle se maintient néanmoins grâce à un solde naturel positif, même si la tendance au vieillissement des habitants est apparue depuis quelques années.

La commune dispose d'une offre diversifiée en matière d'habitat et d'un parc de logements récent avec un bon niveau de confort. Elle a l'avantage de faire partie de l'agglomération troyenne tout en affichant un caractère résidentiel marqué.

- ❖ **Enjeux et besoins**

- *Eviter une baisse de la population en attirant de nouveaux habitants.*
- *Eviter l'accentuation du vieillissement en maintenant une population jeune sur place.*
- *Maintenir une offre diversifiée dans les types d'habitat et dans l'accès au logement.*

- **Emploi et activité économique**

La part de la population active travaillant dans la commune révèle une offre importante présente localement en matière d'emploi. En effet, la commune dispose d'une zone d'activités conséquente, et bénéficie de la présence d'un pôle de magasins d'usine majeur.

Pourtant, la commune accuse un taux de chômage assez élevé en 1999.

❖ Enjeux et besoins

- *Maintenir l'activité économique locale.*
- *Lutter contre l'augmentation du chômage et favoriser l'accès des jeunes au marché du travail.*
- *Maintenir et développer le tissu artisanal et commercial.*

• Equipements et services

La commune dispose d'un certain nombre d'équipements et de services de proximité, notamment scolaires et sportifs et de loisirs, qui participent à l'amélioration du cadre de vie des habitants.

❖ Enjeux et besoins

- *Maintenir et développer l'offre en équipements structurants afin d'attirer de nouveaux habitants.*

• Déplacements

Le territoire communal est globalement bien desservi par le réseau routier structurant de l'agglomération. Néanmoins, certains secteurs périphériques se trouvent enclavés.

En outre, si un quart des trajets domicile-travail dans la commune se font sous forme de circulations douces, les habitants utilisent de manière prédominante leur voiture particulière pour se rendre sur leur lieu de travail. Parallèlement, les transports en commun sont sous-utilisés.

❖ Enjeux et besoins

- *Désenclaver la zone des Ecrevolles et le secteur du Moulinet par la création de voiries nouvelles.*
 - *Favoriser les modes de circulations douces et inciter à l'utilisation des transports en commun, par la requalification des grands axes ainsi que par la mise en place d'itinéraires doux.*
 - *Réaménager la place Charles de Gaulle.*
-

II JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU P.L.U.

CHAPITRE I - EXPLICATIONS DES CHOIX DU P.A.D.D.

1. CONFORTER LE TISSU URBAIN ...POUR REUSSIR LES GREFFES URBAINES

Choix du P.A.D.D.	Justification au regard des objectifs communaux	Justification au regard des principes du Schéma Directeur, du Plan de Déplacements Urbains et de l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme
Orienter le développement urbain vers « le pavillonnaire »		
- Les Mazées, Les Cruottes, Les Sirettes	<p>- permettre l'ouverture de nouvelles zones d'urbanisation pour maintenir le développement de la commune</p> <p>- assurer les liaisons entre les futures zones d'habitat et le tissu urbain existant afin de renforcer la cohésion urbaine</p> <p>- préserver les paysages et mettre en valeur la perspective visuelle sur l'église</p>	<p>Le Schéma Directeur de la région troyenne recommande d'éviter la banlieusardisation des quartiers péri-urbains...en accrochant les espaces d'urbanisation future à des éléments structurants du paysage.</p> <p>L'article L.121-1 préconise le principe de diversité des fonctions urbaines, de manière à satisfaire les besoins en matière notamment d'habitat, d'activités et d'équipements publics.</p> <p>Le Plan de Déplacements Urbains vise la cohésion urbaine et sociale et une meilleure gestion de l'organisation de l'espace. Il recommande de favoriser la densification dans les secteurs bien desservis par les transports en commun.</p>
- La rue Bonnot	<p>- réduire la vulnérabilité aux risques d'inondation</p> <p>- préserver les espaces naturels inondables</p>	<p>Le schéma directeur propose d'organiser une réflexion globale sur des espaces appelés à connaître des mutations, traversés par la Seine ou un de ces affluents, sur lesquels un aménagement cohérent de grande qualité, associant espaces verts et développement résidentiel peut être envisagé.</p> <p>L'article L.121-1 prône la prévention des risques naturels prévisibles et la protection des espaces naturels et des</p>

		paysages.
- Le Moulinet et la Voie aux Vaches	<ul style="list-style-type: none">- permettre l'ouverture de nouvelles zones d'urbanisation pour maintenir le développement de la commune- désenclaver la commune vers l'agglomération troyenne- équilibrer l'offre en logements sur la commune.	<p>Le Schéma Directeur propose de maintenir la qualité résidentielle dans l'habitat individuel et de diversifier l'offre en logements pour toutes les catégories de population.</p> <p>L'article L.121-1 préconise une utilisation économe et équilibrée des espaces,..., la maîtrise des besoins de déplacements et de la circulation automobile...</p>

2. AMELIORER LE CADRE DE VIE....POUR LA CONSTRUCTION DE L'IDENTITE URBAINE

Choix du P.A.D.D.	Justification au regard des objectifs communaux	Justification au regard des principes du Schéma Directeur, du Plan de Déplacements Urbains et de l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme
Requalifier l'espace public des grandes artères		
Les avenues Jules Guesde et Jean Jaurès, la rue Roger Salengro, les rues Georges Clémenceau et Pasteur.	<p>- Requalifier les voies au travers d'une démarche de projet urbain, pour en faire des lieux de vie</p> <p>- sécuriser les trajets à proximité des groupes scolaires.</p>	<p>Le schéma directeur recommande le traitement des entrées de ville notamment par le traitement paysager et architectural des axes.</p> <p>L'article L 21-1 prône une utilisation économe et équilibrée des espaces urbains, ...et la maîtrise des besoins de déplacements et de la circulation automobile...</p> <p>Le Plan de Déplacements Urbains vise la maîtrise des flux, l'organisation du stationnement et la promotion des divers modes de déplacements</p>
Conforter les deux grands pôles de vie		
Le secteur Pont-Hubert	- construire un paysage urbain par l'affirmation des liaisons douces et piétonnes et s'ouvrant sur la vallée de la Seine.	<p>Le Schéma Directeur recommande de renforcer les fonctions commerciales des centres des communes périurbaines.</p> <p>L'article L.121-1 prône la préservation de la qualité des sites et paysages naturels ou urbains.</p> <p>Le Plan de Déplacements Urbains recommande un développement urbain qui encourage les circulations douces.</p>
- Le secteur Mairie / Eglise	- réaménager la place par un traitement paysager et la réorganisation des circulations.	<p>L'article L.121-1 prône la préservation de la qualité des sites et paysages naturels ou urbains.</p> <p>Le Plan de Déplacements Urbains vise à renforcer l'attractivité des centres-villes pour augmenter la part des déplacements courts et diminuer le recours à l'automobile.</p>

3. ASSURER UNE DESSERTE COHERENTE...ET TISSER DU LIEN SOCIAL PAR DES CHEMINEMENTS « DOUX »

Choix du P.A.D.D.	Justification au regard des objectifs communaux	Justification au regard des principes du Schéma Directeur, du Plan de Déplacements Urbains et de l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme
Désenclaver les secteurs d'activités économiques et relier la commune à l'agglomération troyenne		
- la zone d'activités des Ecrevolles	- désenclaver la zone afin de réduire les nuisances des trafics et permettre le réaménagement urbain des grandes artères de la commune.	L'article L.121-1 préconise la maîtrise des besoins de déplacements et de la circulation automobile ainsi que la réduction des nuisances sonores. Cette préconisation s'applique à ces trois sous-chapitres. Le P.D.U. recommande l'implantation d'activités génératrice de trafic poids lourds dans des secteurs desservis directement par le réseau routier principal.
- l'est de la commune (quartier Debussy/Moulinet)	- établir une liaison directe vers le centre de l'agglomération par un raccordement sur le boulevard Pompidou. - protéger les secteurs naturels et patrimoniaux jouxtant le Parc Lebocey.	Le schéma directeur recommande d'aménager plusieurs carrefours sur la rocade pour faciliter la diffusion à l'intérieur de l'agglomération. L'article L.121-1 préconise la protection des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels.
Le pôle économique Magasins d'usine	- désenclaver le nord-est du territoire en créant une liaison routière pour relier les zones d'activités des communes de Creney-près-Troyes, Lavau et Pont-Sainte-Marie.	Le schéma directeur préconise de structurer les pôles de magasins d'usine autour des sites existants en améliorant leur accessibilité.
Créer des liaisons douces transversales aux circulations routières		
	- relier les vallons des Guilles et d'Argentolles à la vallée de la Seine afin de relier l'est et l'ouest du finage.	Le Plan de Déplacements Urbains préconise l'aménagement d'itinéraires piétons ou cycles cohérents.

4. PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LES TROIS UNITES NATURELLES....POUR UN TERRITOIRE EN QUETE D'IDENTITE

Choix du P.A.D.D.	Justification au regard des objectifs communaux	Justification au regard des principes du Schéma Directeur, du Plan de Déplacements Urbains et de l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme
La vallée de la Seine		
	<ul style="list-style-type: none"> - intégrer les dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation (P.P.R.I.) dans la révision du P.L.U. - maintenir la vocation de loisirs dans la vallée de la Seine 	<p>Le schéma directeur prévoit de faire de la Seine un éléments attractif et valorisant du décor urbain.</p> <p>L'article L.121-1 prône la prévention des risques naturels prévisibles.</p>
La vallon d'Argentolles		
	<ul style="list-style-type: none"> - protéger le site naturel en tant que frange verte. - valoriser le projet de liaisons douces intercommunales entre Creney-près-Troyes, Pont-Sainte-Marie et Saint-Parres-aux-Tertres. - préserver et valoriser le Parc Lebocey. 	<p>Le Schéma Directeur prévoit la protection et la mise en valeur de la ceinture verte. Il prévoit aussi la redécouverte de la valeur urbaine de l'eau, en assurant une continuité du cheminement cycliste et pédestre.</p> <p>L'article L.121-1 préconise la protection des espaces verts, des milieux, des sites et paysages naturels ou urbains.</p> <p>Le Plan de Déplacements Urbains préconise le développement d'itinéraires piétons ou cycles cohérents, afin d'encourager les circulations douces.</p>
Le vallon des Guilles		
	<ul style="list-style-type: none"> - intégrer les dispositions du PPRI. - valoriser la zone humide. 	<p>L'article L.121-1 prône la prévention des risques naturels prévisibles et la préservation des sites et paysages.</p>

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

1. CONFORTER LE TISSU URBAINPOUR REUSSIR LES GREFFES URBAINES

Choix du P.A.D.D.	Traduction au règlement graphique	Traduction au règlement écrit
Orienter le développement urbain vers « le pavillonnaire »	Délimitation de zones 1AUA dans la continuité de l'urbanisation existante.	Règlement renvoyant à une organisation cohérente de la zone sous forme d'un aménagement d'ensemble, avec une trame viaire et des espaces verts suffisants.
	Création d'une zone 1AUB spécifique à la frange du parc Lebocey.	
Préserver le patrimoine architectural et paysager	Report des principes d'aménagement dans le document « orientations d'aménagement » (espaces et ouvrages publics, espaces verts, principes d'accroche de la voirie,...).	
	Modification des limites de la zone UA correspondant au centre urbain dense.	Règlement respectant les caractéristiques urbaines et architecturales de la zone.
	Identification par l'article L 123-1-7° des éléments bâtis à protéger.	Prescriptions spécifiques visant à protéger le patrimoine bâti ancien.

2. AMELIORER LE CADRE DE VIE....POUR LA CONSTRUCTION DE L'IDENTITE URBAINE

Choix du P.A.D.D.	Traduction au règlement graphique	Traduction au règlement écrit
Requalifier l'espace public des grandes artères	Délimitation d'emplacements réservés destinés à créer des liaisons et des cheminements entre les différents sites.	
Conforter les deux grands pôles de vie	Classement en zone UA du centre ancien correspondant au site mairie/église.	

3. ASSURER UNE DESSERTE COHERENTE...ET TISSER DU LIEN SOCIAL PAR DES CHEMINEMENTS « DOUX »

Choix du P.A.D.D.	Traduction au règlement graphique	Traduction au règlement écrit
Désenclaver les secteurs d'activités économiques et relier la commune à l'agglomération troyenne	Délimitation d'emplacements réservés destinés à créer des liaisons nouvelles vers l'agglomération et en limite nord-est de la commune.	
Créer des liaisons douces transversales aux circulations routières	Délimitation d'emplacements réservés visant l'aménagement de sentiers piétonniers.	

4. PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LES TROIS UNITES NATURELLES....POUR UN TERRITOIRE EN QUETE D'IDENTITE

Choix du P.A.D.D.	Traduction au règlement graphique	Traduction au règlement écrit
La vallée de la Seine	Classement en zone NL, naturelle et de loisirs de plein air. Cartographie des zones inondables. Inscription en espaces boisés classés des boisements de vallée.	Règlement visant la protection du site tout en permettant des activités de loisirs de plein air. Intégration des prescriptions du PPRI. Protection stricte des espaces boisés (vocation boisée affirmée, défrichements interdits et coupes soumises à autorisation).
La vallon d'Argentolles	Cartographie des zones à risque d'inondation par remontées de nappe. Inscription en espaces boisés classés des boisements de rive et des espaces boisés du Parc Lebocey.	Règlement interdisant la construction de sous-sols dans les zones à risque. Protection stricte des espaces boisés (vocation boisée affirmée, défrichements interdits et coupes soumises à autorisation).
	Délimitation d'une zone NL naturelle et de loisirs de plein air sur le Parc Lebocey.	Règlement visant la protection du site tout en permettant des activités de loisirs de plein air.
Le vallon des Guilles	Classement en zone naturelle N inconstructible des zones inondables.	Règlement intégrant les prescriptions du PPRI.
	Inscription en espaces boisés classés des boisements humides.	Protection stricte des espaces boisés.

CHAPITRE III - JUSTIFICATIONS DU REGLEMENT

LES ZONES URBAINES (U)

Ce sont des zones urbaines à vocation principale d'habitat dans lesquelles la capacité des équipements existants ou en cours de réalisation sont suffisants pour desservir les constructions à implanter et permettent ainsi d'admettre immédiatement des constructions.

Ces zones ont donc été délimitées en fonction du degré d'équipement des terrains (voirie, eau, assainissement, électricité...) et de la densité de la construction.

La commune entre dans le champ d'application de la loi du 1^{er} septembre 1948, qui institue le permis de démolir pour les logements. De ce fait, une prescription relative à l'obtention préalable du permis de démolir pour les construction à usage d'habitation figure dans toutes les zones.

LA ZONE UA

Elle recouvre le **centre urbain dense** de la commune qui comprend un bâti composé principalement d'immeubles, en ordre continu, à usage d'habitat, d'activités commerciales et de services.

La zone UA est composé par un **bâti** souvent **ancien**, généralement implanté à l'alignement et / ou en limite séparative, constituant un tissu urbain dense caractéristique et différent du tissu urbain récent.

Cette zone correspond au pôle de vie situé au lieu-dit Pont-Hubert, puis s'étend le long de la Seine (rue Pasteur et rue du Docteur Roux) jusqu'à la mairie et l'église. Elle comprend aussi le début de l'avenue Jean Jaurès et de l'avenue Jules Guesde. La **délimitation** de la zone UA est **modifiée** dans le cadre de la présente révision afin de correspondre au tissu urbain dense caractéristique.

Certains secteurs dont les caractéristiques urbaines diffèrent sont supprimés de la zone UA. Il s'agit des secteurs suivants :

- le long de la rue Jules Guesde, l'immeuble d'habitat collectif, situé à l'extrémité est,
- Le long de l'avenue Jean Jaurès, la limite est positionnée avant le bâtiment de la Poste,
- Les rues Guynemer et Doumer,
- Le long de la rue Pasteur, seuls les terrains qui sont en façade sont maintenus en zone UA.

Par contre la zone UA **est étendue** au nord de la rue Pierre Curie, englobant l'église et un tissu composé par de l'habitat ancien.

La zone s'étend au total sur une surface plus faible. Elle est presque complètement urbanisée.

La zone UA a pour objectif de **préserver et de mettre en valeur les centres traditionnels** de la commune. Les prescriptions réglementaires visent donc à respecter les aspects urbains et architecturaux.

L'église de Pont-Sainte-Marie est classée monument historique. Ce classement génère une servitude de protection sur un rayon de 500 mètres autour de l'édifice. De ce fait, tous les travaux soumis à autorisation sur des immeubles situés dans le champ de visibilité du monument historique doivent recueillir l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Le permis de démolir est également institué et soumis au même avis de l'ABF.

Pour étendre cette protection en dehors du périmètre de protection, le **permis de démolir** est institué pour les éléments bâtis repérés sur le règlement graphique au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'Urbanisme, pour des motifs d'ordre esthétique et historique. Il s'agit de bâtiments anciens et/ou édifiés en matériaux traditionnels : bois, brique, pierre, torchis. Afin de préserver ces bâtiments repérés, tous les travaux qui seront exécutés devront éviter toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt architectural et historique.

Dans la zone UA, les éléments bâtis repérés sont : à l'Est de l'avenue Jules Guesde : trois maisons anciennes, en brique et pierre ; à l'ouest de l'avenue Jules Guesde : deux îlots composés de bâtiments anciens.

Les types d'occupation et d'utilisation interdits sont complétés, notamment concernant les activités économiques incompatibles avec une zone d'habitat, comme les élevages d'animaux, les carrières et gravières.

En contrebas de la rue Pasteur, les fonds de parcelle sont situés dans la zone bleue du Plan de Prévention des Risques Inondation (P.P.R.I.). Pour des raisons de sécurité, les constructions devront donc respecter les normes prescrites par le règlement du P.P.R.I qui est annexé au P.L.U. en tant que servitude d'utilité publique.

Afin de ne pas gêner la circulation, si les accès sont munis d'un système de fermeture, celui-ci peut être situé en retrait d'au moins 3 mètres de l'alignement de la voie.

Afin d'éviter les problèmes de circulation, les voies nouvelles en impasse, qui ne sont autorisées que lorsqu'il n'y a aucune possibilité de raccordement à une voie existante ou future, ne peuvent être inférieures à 6 mètres d'emprise. Et dans toute opération d'aménagement, l'emprise des voies nouvelles est réduite à 8 mètres au lieu de 10 mètres en raison de l'urbanisation avancée et de la densité de la zone UA.

Pour respecter **l'implantation traditionnelle** du bâti, les règles édictées sont spécifiques. L'implantation des constructions est permise à l'alignement ou en retrait si l'alignement est matérialisé par une autre construction ou par un mur plein de deux mètres, afin d'assurer sa continuité.

Les constructions doivent désormais s'implanter sur au moins une **limite séparative**. Toutefois les constructions devront être de hauteur équivalente lorsque celle-ci dépasse quatre mètres.

En vue d'assurer un minimum d'éclairage et d'ensoleillement, un espace minimum de 4 mètres est requis entre les constructions situées sur un même terrain.

Afin de préserver la physionomie de la zone, la règle de hauteur est maintenue à 13 mètres maximum au sommet de la construction.

Les dispositions de l'article 11 visent à intégrer des prescriptions particulières afin de maintenir l'aspect architectural qui caractérise cette zone. Ainsi la pente des couvertures doit être comprise entre 35 et 45 degrés et le ton des couvertures doit s'harmoniser avec celles des constructions traditionnelles locales. Toute extension doit s'intégrer à la composition existante en adoptant les proportions concernant le bâti et la toiture. Afin de maintenir une certaine homogénéisation des matériaux, les bardages métalliques en façade sur rue sont interdits.

L'impact visuel des clôtures dans la zone UA est important. En conséquence, des prescriptions sont édictées quant à leur nature, leur hauteur et leur aspect extérieur. Les clôtures pleines sont autorisées car elles sont caractéristiques et assurent la continuité de l'alignement.

Le stationnement des véhicules répondant au besoin de la construction devra être assuré en dehors de la voie publique, afin d'assurer la fluidité de la circulation.

Dans un souci d'assurer la qualité du paysage et du cadre de vie, des prescriptions sont imposées en matière d'espaces libres et plantations. Un minimum de 10% de la superficie des terrains doit donc être aménagé en espaces verts. Les constructions d'activités doivent être accompagnées d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.

Le coefficient d'occupation des sols est supprimé en raison de l'urbanisation de la zone.

LA ZONE UB

La zone UB est destinée principalement à **l'habitat collectif**. Elle peut également accueillir des commerces, des services et des activités non nuisantes et compatibles avec le caractère résidentiel

du site. La zone UB correspond au quartier Debussy, situé aux lieux-dits Les Vingt Arpents et La Bobine. Elle englobe également la maison de retraite Nazareth.

Cette zone présente la particularité d'être dense et totalement urbanisée. Les limites sont inchangées.

Les règles édictées visent à permettre une certaine diversification de la zone.

Afin de protéger le patrimoine bâti de valeur, une maison en brique rouge située dans l'enceinte de la maison de retraite Nazareth, est identifiée au titre de l'article L 123-1-7° du Code de l'Urbanisme et repérée au règlement graphique.

Afin de permettre l'implantation d'activités dans la zone, les surfaces commerciales et entrepôts commerciaux sont autorisées mais limitées en surface.

Les prescriptions de l'article 5 relatives aux caractéristiques des terrains étaient très détaillées dans le précédent P.O.S. Elles sont supprimées dans le cadre de la révision car il n'existe pas d'intérêt paysager particulier à préserver. De plus, le tissu urbain ne correspond pas aux règles édictées dans l'ancien plan d'occupation des sols ; les découpages parcellaires ayant été réalisés après les opérations de constructions.

Concernant **l'implantation des constructions**, des règles sont édictées afin de diversifier le tissu urbain. Ainsi **l'implantation à l'alignement est permise**. L'implantation **en limite séparative** est possible pour les constructions de dimensions équivalentes et pour les annexes de faible hauteur (ne dépassant pas 4 mètres). Pour les autres cas, un recul de 4 mètres minimum est exigé.

Au regard de la destination de la zone, à vocation d'habitat collectif, l'emprise des constructions est augmentée à 40 %, au lieu de 30 %, et à 50 % au lieu de 40 % pour les constructions à usage d'activités.

Pour préserver une certaine homogénéité à l'échelle de la commune, la hauteur des constructions est maintenue à 13 mètres maximum pour les bâtiments collectifs et à 10 mètres pour les constructions individuelles.

Pour ne pas aboutir à un modèle uniforme des constructions, les dispositions de l'article 11 sont relativement souples, tout en demandant une harmonisation avec les caractères des constructions environnantes, quant aux pente des toitures, aux tons des couvertures, aux clôtures, etc....

Afin de garantir un cadre de vie agréable, des prescriptions sont également imposées en matière d'espaces libres et de plantations, notamment pour l'intégration des constructions.

Le coefficient d'occupation des sols est supprimé dans la mesure où il ne se justifie plus dans une zone qui est dense et totalement urbanisée.

LA ZONE UC

La zone UC est destinée principalement à **l'habitat individuel**, groupé ou non. Les activités économiques, non nuisantes et compatibles avec le caractère résidentiel de la zone, sont toutefois admises en vue d'assurer une certaine **mixité** tout en préservant le cadre de vie.

La zone UC s'étend principalement dans toute la partie centrale et occidentale de la commune, dans le prolongement de la zone UA. Elle est composée par un bâti assez hétérogène, comprenant des constructions anciennes traditionnelles et des constructions pavillonnaires plus ou moins récentes.

La zone a été étendue au lieu-dit Les Ouches où les caractéristiques urbaines s'apparentent davantage à ce type d'habitat résidentiel. Elle correspond aussi à un vaste secteur résidentiel situé le long du vallon d'Argentolles et derrière la maison de retraite Nazareth.

La zone a été étendue de la rue le long de la rue Jaffiol, où les terrains sont desservis par la voirie et les réseaux, en prolongement des zones d'habitat existantes. Cependant, en raison de la proximité du Parc Lebocey, une attention particulière sera accordée à l'intégration paysagère des constructions et à l'aménagement du site.

La zone UC est présente de façon plus ponctuelle à l'extrémité sud-est du territoire, en limite avec Troyes, de l'autre côté du canal du Labourat. Elle a été étendue le long de l'avenue Roger Salengro pour des raisons urbaines et architecturales.

Elle est en grande partie urbanisée.

Une partie de la zone UC est située dans la servitude de protection de l'église classée. Pour étendre cette protection en dehors du périmètre de protection, le permis de démolir est institué pour les **éléments bâtis repérés** sur le règlement graphique au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'Urbanisme, pour des motifs d'ordre esthétique et historique. Il s'agit de bâtiments anciens et/ou édifiés en matériaux traditionnels : bois, brique, pierre, torchis.

Ces éléments identifiés sont : trois corps de ferme champenois situés à proximité du finage à Lavau, comportant notamment des granges à auvent, à pans de bois, en tavillons ; une maison champenoise rue des Garennes, la maison de la propriété Jacquot, une grande maison en brique et en pierre située avenue Roger Salengro, la maison du restaurant l'Orée du Bois, une maison en brique située au bord du canal du Labourat, un corps de ferme champenois rue Aristide Briand, touché en partie par le périmètre de protection de l'église classée, une maison en bois construite avec les dommages de guerre située à côté du cimetière.

Afin de préserver ces bâtiments repérés, tous les travaux qui seront exécutés devront éviter toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt architectural et historique.

Afin de garantir la sécurité des personnes et des biens, le règlement du P.P.R.I. figure dans le règlement de la zone UC car des terrains situés dans le vallon des Guilles et de part et d'autre de l'avenue Salengro sont situés dans la zone bleue du P.P.R.I.

De même, pour des raisons de sécurité, des **limitations à l'utilisation du sol** sont instaurées dans les zones soumises à des risques de remontées de nappe, le long du ru d'Argentolles. Les sous-sols y sont interdits.

Les règles de la zone UC diffèrent de celles de la zone UA sur les points suivants :

Pour assurer une bonne **desserte** des constructions, assurer la fluidité de la circulation, et permettre la prise en compte des problématiques de stationnement et de circulations douces, l'emprise des voies nouvelles doit être de 10 mètres minimum.

Les règles relatives aux caractéristiques des terrains figurant dans le précédent P.O.S. ne sont pas maintenues. Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains dans la mesure où la zone est en grande partie urbanisée.

Pour respecter l'**implantation traditionnelle** du bâti, les constructions peuvent désormais s'implanter à l'alignement des voies ou bien en retrait de 5 mètres minimum. De même, un espace minimum de 4 mètres devra être respecté par rapport aux limites séparatives afin de maintenir un tissu urbain quelque peu aéré.

Avec la préoccupation d'assurer un minimum d'ensoleillement, un espace minimum de 4 mètres est requis entre les constructions situées sur un même terrain. L'implantation en limite séparative est permise pour des annexes de faible hauteur.

Dans le but de **favoriser l'infiltration des eaux pluviales**, l'emprise au sol des constructions est maintenue à 35 % pour les constructions à usage d'habitation et 40 % pour celles à usage d'activités.

Afin de **préserver la physionomie du tissu urbain**, la règle de hauteur est maintenue à 10 mètres. Cette hauteur correspond à celle des constructions existantes.

Les dispositions de l'article 11 sont relativement souples, tout en préservant certains **caractères de l'architecture locale**. Ainsi les tons des murs et des toitures doivent s'harmoniser avec ceux des constructions traditionnelles locales. Des prescriptions sont également édictées quant à la nature, la hauteur et l'aspect extérieur des clôtures de façon à garantir un cadre de vie agréable.

Toujours dans un souci de préservation de la **qualité du paysage urbain et du cadre de vie**, des prescriptions sont également imposées en matière d'espaces libres et de plantations, notamment pour l'intégration des constructions et des aires de stationnement. De plus, un minimum de 10 % de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts.

Le Coefficient d'Occupation des Sols est supprimé car son maintien ne se justifie pas dans une zone qui est en grande partie urbanisée.

LA ZONE UG

La zone UG correspond à l'ancien camp militaire du Moulinet. Elle englobe l'ancienne caserne, le terrain nu situé à l'arrière ainsi que la ferme du Moulinet et les bâtiments d'exploitation. Elle présente une surface totale d'environ vingt hectares et constitue l'un des secteurs d'enjeux de la commune. Ce site est destiné à accueillir principalement de l'habitat, et offrira plusieurs types de logements. Il peut également accueillir des activités économiques non nuisantes compatibles avec le caractère de la zone en vue d'assurer une certaine mixité.

Afin d'utiliser l'espace de façon économe et efficace, ce vaste espace nécessite d'être aménagé avec **une organisation d'ensemble cohérente**.

Une partie de la zone est située dans la zone inondable bleue délimitée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.).

Un bâtiment d'élevage engendrant un secteur de protection contre les nuisances est indiqué sur le règlement graphique.

Le **permis de démolir** est institué pour les éléments bâtis repérés sur le règlement graphique au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'Urbanisme, pour des motifs d'ordre esthétique et historique. Il s'agit de la maison d'habitation et du pigeonnier de la ferme du Moulinet.

Les règles sont similaires à celles énoncées pour la zone UC ; cette zone étant située dans la continuité de la zone urbaine de Pont-Sainte-Marie. Ainsi il n'est pas exigé de superficie minimale de terrains afin de favoriser les diversités urbaines. Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement des voies ou bien en retrait de 5 mètres minimum afin de respecter l'implantation traditionnelle en zone urbaine.

La règle de hauteur est spécifique à la zone. Elle est fixée à 14 mètres maximum (un rez-de-chaussée, deux étages et combles aménageables) afin de permettre la réalisation de constructions d'habitat collectif et d'équipements publics.

LA ZONE UO

La zone UO est une zone destinée principalement au fonctionnement d'une déchèterie. Une partie de la zone est située en zone rouge du PPRi.

Ne sont autorisées que les constructions liées à l'activité de la déchèterie, les constructions d'habitations nécessaires au gardiennage et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Afin de réduire l'impact d'une construction dans cette zone située à proximité de l'église classée, et dans la vallée de la Seine, la hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres hors tout.

Afin d'intégrer les installations dans le paysage de la vallée de la Seine, un aménagement végétal à base d'essences champêtres locales doit être constitué.

LA ZONE UY

La zone UY correspond à la partie urbanisée de la commune où sont localisées les activités économiques. Elle correspond à une zone située au nord-est de la commune ainsi qu'au site d'activités localisé au sud-ouest du finage, appelé zone d'activités des Ecrevolles. Les activités

existantes sont de type artisanal, industriel et commercial. Ces zones sont presque complètement occupées.

Les prescriptions réglementaires visent à permettre le développement des activités existantes et futures, tout en préservant l'environnement dans lequel elles s'insèrent.

Ainsi, les activités économiques de ces zones, notamment les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (I.C.P.E.), ne doivent pas engendrer de nuisances les rendant incompatibles avec les zones résidentielles voisines.

Les installations classées soumises à autorisation, dont le rayon d'enquête est supérieur à 3000 mètres, sont interdites. Le rayon d'enquête, qui était de 500 mètres, a été augmenté afin de prendre en compte les activités économiques existantes de la zone des Ecrevolles.

Pour préserver les habitations des nuisances engendrées par les activités économiques, seules les constructions d'habitations nécessaires à la direction ou au gardiennage sont autorisées dans la zone UY.

En cas de création de voie nouvelle, l'emprise devra être de 10 mètres minimum en raison des flux assez importants qui transitent dans une zone d'activités.

Afin de prendre en compte la législation des installations classées qui interdit le rejet dans les eaux souterraines des eaux susceptibles d'être polluées, une règle est introduite dans l'article 4. Elle stipule que pour les installations classées, les eaux pluviales doivent être traitées puis stockées dans un bassin étanche afin de pouvoir contrôler leur qualité avant infiltration.

Pour permettre l'édification de nouveaux bâtiments, les règles d'implantation sont assouplies. Ainsi les constructions peuvent s'implanter soit en retrait d'au moins 4 mètres, soit en limite (s) séparative(s). Néanmoins une précaution est introduite lorsque la zone UY est limitrophe d'une zone d'habitation, UC. Seuls les bâtiments de faible hauteur, jusqu'à 4 mètres, peuvent être implantés en limite séparative. La distance entre deux bâtiments est fixée à 4 mètres minimum.

Afin d'améliorer l'aspect paysager dans les zones d'activités, les constructions doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences champêtres locales. 10 % des espaces doivent être aménagés en espace vert et les aires résiduelles doivent être au moins engazonnées et être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 100 mètres carrés.

Une bande de terrain figurant en espace boisé classé située entre la zone UY et la zone UC au lieu-dit La Côte Fleurie est maintenue afin de constituer une zone verte de transition entre les deux zones. Une bande d'une largeur de 10 mètres figurant en espace boisée classée est créée en zone UY, à l'extrême sud du territoire, en limite avec la commune de Troyes. Cette bande a pour objectif de constituer un espace vert de transition entre la zone d'activité et une zone d'habitat contiguë, située sur le finage de Troyes.

LA ZONE UYC

La zone UYC correspond au **pôle commercial** de la commune. Elle englobe les activités de commerces et de services situées au nord du finage, de part et d'autre de la rue Marc Verdier ainsi que les magasins du site Mac Arthur Glenn. Cette zone est presque totalement occupée.

Ce secteur des magasins d'usine a fait l'objet d'une étude d'aménagement qui a abouti à une programmation pour la requalification des espaces publics de la zone. Cette étude a permis de déterminer un périmètre pertinent qui correspond à la délimitation de la zone UYC. L'enjeu est d'assurer une continuité commerciale et de tendre vers une harmonisation de l'image et du paysage de la zone.

Le parti d'aménagement retenu consiste en un travail d'articulation entre des entités commerciales complémentaires : le pôle Mac Arthur Glenn, de type anglo-saxon et le pôle Verdier Est, composé par des bâtiments de type entrepôts, au moyen d'un espace public partagé et fédérateur. Ainsi la rue Marc Verdier devient un boulevard urbain et une place centrale est réalisée.

Les prescriptions réglementaires visent donc à conforter la vocation commerciale du site et à cibler une exigence de qualité. Les prescriptions spécifiques à la zone UYC sont décrites ci-dessous.

Ainsi, dans la zone UYC sont autorisées les constructions à usage d'activités liées au commerce, au tourisme ou aux loisirs. Seules les constructions d'habitations nécessaires à la direction ou au gardiennage sont autorisées dans la zone UYC.

Sont interdites les activités économiques qui engendrent des nuisances incompatibles avec le caractère de la zone ainsi que les installations classées soumises à autorisation, afin de garantir la vocation de la zone.

Afin d'assurer la continuité des cheminements piétons devant les façades commerciales, le projet sur la rue Verdier Est prévoit l'élargissement de l'emprise publique, qui est traduit au P.L.U. par un emplacement réservé. Dans cette optique, les règles d'implantation sont adaptées. Ainsi les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies ou à l'alignement des emplacements réservés positionnés sur le plan de zonage afin d'obtenir un effet de front urbain. Cependant, le long de la Route Nationale 77 et de la Voie du Bois, les constructions peuvent s'implanter en retrait afin d'être en cohérence avec l'implantation des bâtiments existants et d'assurer l'harmonisation du site.

Afin de tendre vers une uniformité au niveau de la hauteur des bâtiments, la hauteur maximale autorisée est fixée à 12 mètres.

Afin d'améliorer l'image urbaine de la zone, les tons des façades se référeront à un nuancier joint au règlement. Les clôtures doivent être constituées soit par un mur plein en brique d'une hauteur fixée à 0,80 m, surmonté d'une grille à barreaudage vertical, soit par une grille à barreaudage vertical. La hauteur totale ne doit pas dépasser 2 mètres.

Afin de libérer l'espace situé devant les façades, les espaces de stationnement doivent être positionnés sur les parties latérales ou à l'arrière des bâtiments. La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 100 % de la surface hors œuvre nette de l'établissement.

En vue de traiter l'aspect paysager de la zone, les aires de stationnement doivent comporter un arbre de haute tige pour 6 places de stationnement.

ZONES A URBANISER

Il s'agit des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Ils sont délimités en vue de permettre le développement de la commune. Ces zones sont ouvertes à une urbanisation future sous certaines conditions, notamment sous réserve d'une organisation cohérente.

La destination future de ces zones (habitat, activité...) est spécifiée.

LES ZONES 1AU (URBANISATION A COURT TERME)

Elles sont destinées à accueillir principalement de l'habitat, sous forme organisée. Les constructions y sont subordonnées à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et des équipements de desserte. Si le projet ne concerne pas l'ensemble de la zone, il ne devra pas en compromettre l'urbanisation ultérieure. Plusieurs phases de réalisation sont toutefois possibles.

Zone 1AUA

La zone située au lieu-dit Les Mazées, au nord-ouest du finage, est maintenue. Elle est limitrophe à une zone classée 1AUA dans le cadre de la présente révision, classée auparavant en INAy, située aux lieux-dits les Cruottes et les Sirettes. L'ensemble forme une vaste zone à urbaniser, qui constitue un enjeu pour la commune.

La zone située au lieu-dit rue Bonnot est redélimitée et réduite en raison de la présence de zones inondables figurant au P.P.R.I.

Une autre zone 1AUA est localisée à l'est du finage, derrière la maison de retraite Nazareth. Elle est également réduite en raison des zones inondables localisées en bordure du vallon d'Argentolles.

Afin d'utiliser l'espace de façon économe et efficace, ces espaces nécessitent d'être aménagés avec **une organisation cohérente**. Les règles sont similaires à celles énoncées pour la zone UC dans la mesure où elles sont appelées, à terme, à intégrer ce type de zone urbaine.

De même, pour des raisons de sécurité, des limitations du sol sont instaurées dans les zones soumises à des risques de remontées de nappe. Les sous-sols y sont interdits.

Afin d'être en cohérence avec le tissu urbain existant, les parcelles, pour être constructibles, doivent avoir une surface minimum de 700 mètres carrés. Dans le cas de groupes d'habitations, la surface minimum est de 500 mètres carrés.

La réalisation de schémas d'organisation fonctionnelle permet de concevoir des principes d'aménagement favorisant une bonne desserte de ces ensembles fonciers et privilégiant un cadre de vie de qualité. Les schémas, figurant dans le document « Orientations d'aménagement », présentent ces principes : maillage des voiries, accroche au réseau existant, espaces verts,....

Zone 1AUB

Cette zone est située en bordure du parc Lebocey, où les enjeux paysagers sont élevés. Elle est destinée à accueillir principalement de l'habitat, sous forme organisée.

Le règlement a pour objectif de permettre **un aménagement respectueux du paysage naturel proche** (le parc Lebocey) et du paysage urbain limitrophe, constitué de zones d'habitat pavillonnaire. Les prescriptions réglementaires visent donc à respecter les aspects architecturaux et paysagers.

Les règles de la zone 1AUB diffèrent de celles de la zone 1AUA sur les points suivants :

Pour des raisons de sécurité, les sous-sols sont interdits en raison de la faible profondeur de la nappe phréatique dans cette partie du finage.

Pour préserver l'environnement, les constructions d'activités ne sont pas autorisées.

Au regard de la faible surface de la zone, et en vue d'assurer une **desserte** suffisante des constructions, l'emprise des voies nouvelles doit être de 6 mètres minimum.

Pour être en cohérence avec **l'implantation des constructions existantes et en vue d'assurer une bonne intégration dans le site**, des règles sont édictées afin de créer un tissu aéré. Ainsi, pour être constructibles, les terrains issus d'une opération d'aménagement doivent avoir une surface minimum de 900 mètres carrés. Un recul de 5 mètres minimum est imposé par rapport à l'alignement des voies publiques et de 4 mètres minimum par rapport aux limites séparatives, la distance séparant des constructions non contiguës ne peut être inférieure à 4 mètres. L'implantation en limite séparative est permise pour des annexes de faible hauteur.

Dans le but de **favoriser l'infiltration des eaux pluviales** et de limiter la densité du tissu urbain, l'emprise au sol des constructions est limitée à 30 % de la surface des terrains.

Afin de **préserver la physionomie du tissu urbain**, la règle de hauteur est maintenue à 10 mètres. Cette hauteur correspond à celle des constructions existantes.

Les dispositions de l'article 11 sont similaires à celles édictées dans la zone UC et 1AUA afin de garantir une certaine homogénéité sur la commune. En outre, les tons des murs et des toitures doivent s'intégrer dans l'environnement. Des prescriptions sont également édictées quant à la nature, la hauteur et l'aspect extérieur des clôtures de façon à garantir un cadre de vie agréable.

Au regard des enjeux spécifiques au site, les prescriptions en matière d'espaces libres et de plantations sont édictées dans le but de **préserver la qualité du paysage et du cadre de vie**. Pour l'intégration des constructions, un minimum de 15 % de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts.

LES ZONES NATURELLES (N)

Les zones N sont des « zones naturelles et forestières ». Elles sont au nombre de deux :

- La zone N correspond aux milieux naturels, forestiers et aux ressources en eau à préserver.
- La zone NL correspond à un espace de loisirs de plein air. Elle est soumise aux risques d'inondations.

ZONE N

La zone N est une zone naturelle à protéger en raison de la **qualité des milieux naturels, des paysages, ainsi que des ressources en eau**. Elle correspond au vallon des Guilles, au vallon et au marais d'Argentolles et à la confluence avec la vallée de la Seine, au sud-est du finage. Elle englobe l'extrémité du site classé en zone Natura 2000.

La zone N a été délimitée de façon à **inclure la zone rouge du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.)** annexé au P.L.U. La zone rouge est très restrictive sur les possibilités de construire. Les prescriptions en matière d'urbanisme du règlement du P.P.R.I. ont été, pour l'essentiel, retranscrites dans le règlement du P.L.U. Ainsi, **les constructions et installations de toutes natures sont interdites** à l'exception des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ZONE NL

La zone NL s'étend dans toute la vallée de la Seine, en majeure partie en **zone rouge du Plan de Prévention des Risques d'Inondation**. Elle permet les activités de sport et de loisirs de plein air dans le respect du milieu naturel et des paysages de la vallée de la Seine. Des infrastructures sportives et de loisirs y sont déjà implantées.

Dans ce cadre, les prescriptions en matière d'urbanisme du règlement de la zone rouge du P.P.R.I. ont été retranscrites dans le règlement de la zone NL du P.L.U.

Afin de protéger le petit patrimoine communal, le réservoir du Parc Lebocey a été identifié au titre des éléments de paysage de l'article L 123-1-7° du Code de l'urbanisme.

Comme en zone N, **la préservation du paysage est essentielle**. Ainsi, les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres des voies publiques et leur hauteur est limitée à 7 mètres.

CHAPITRE IV - JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

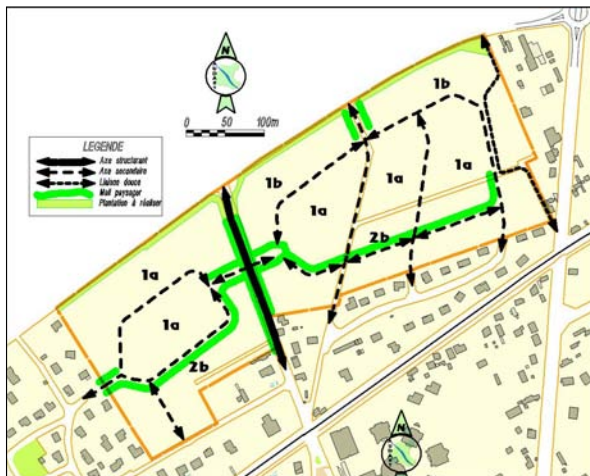
Les orientations d'aménagement sur la commune de Pont-Sainte-Marie correspondent à des zones à urbaniser destinées à l'habitat. Sur ces zones, situées dans la continuité du tissu existant, la commune a pour objectif de réaliser un aménagement de qualité s'inscrivant dans une organisation cohérente de l'espace.

Les **principes d'aménagement** définis visent à favoriser une bonne desserte de ces ensembles fonciers en privilégiant un cadre de vie de qualité en terme de maillage des voiries, d'accroche au réseau existant, de liaisons douces, d'espaces verts et paysagers. A l'échelle communale, ils visent à **renforcer les identités de quartier** et à **donner de la continuité** au tissu, conformément au Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Les orientations d'aménagement sont définies sur trois secteurs de la commune :

- Le secteur dit **Les Mazées**
- Le secteur dit **La rue Bonnot**
- Le secteur dit **Le Moulinet/Lebocey/derrière Nazareth**

LES MAZEES



Le secteur dit **Les Mazées** englobe les espaces localisés aux lieux-dits Les Mazées, Les Cruottes, Les Sirettes et Croix Rouge. Il s'agit d'un territoire d'enjeu constituant la limite de l'agglomération troyenne, la frange de l'ensemble urbain dense et continu. Son urbanisation permettra à terme de lier les espaces urbanisés de la commune aux quartiers pavillonnaires récents de la commune voisine de Lavau.

Dans le schéma retenu, l'un des principes d'aménagement consiste à créer un **front végétal** au nord/nord-est du site afin d'accompagner la ligne topographique et de masquer l'arrière de la zone d'activités des Dames Banches située de l'autre côté de la rue de la Croix, sur le finage de Lavau. Ce front végétal a aussi pour objectif de soutenir l'évolution de cette voie qui d'est en ouest devient de plus en plus urbaine, et sur laquelle devra prendre appui le parcellaire.

Sur le plan des **voies et des accroches**, les idées structurantes sont celles de l'affirmation de la voie Anatole-France, avec la mise en place d'un carrefour structurant et orthonormé et le maintien d'une voie de desserte sur l'ancien chemin rural de la Croix.

Un giratoire est prévu en accroche des voies de la Croix (RD 78d) et Anatole-France, en limite des finages communaux et en limite d'agglomération. Il participe de fait à la logique générale des déplacements. Le choix de cette implantation tend à répondre à des impératifs de vitesse et de sécurité, induits par la typologie descendante de la voie de la Croix, la forte fréquentation des poids-lourds, le trafic de transit.

L'avenue Anatole-France est l'axe majeur, conçu pour structurer l'espace tant sur le plan des circulations, que sur le plan urbain et paysager. L'emprise est définie à vingt mètres pour permettre le partage des usages, la création d'un mail paysager, l'insertion des liaisons en terme de circulations douces. Son passage en zone 30 peut être envisagé. Cet axe est prévu avec une bande de roulement à 6,50 mètres afin de rendre possible le croisement des lignes de Transport en Commun de l'Agglomération Troyenne. Des équipements de voiries pourront être prévus afin de limiter la vitesse compte tenu du caractère descendant de la voie.

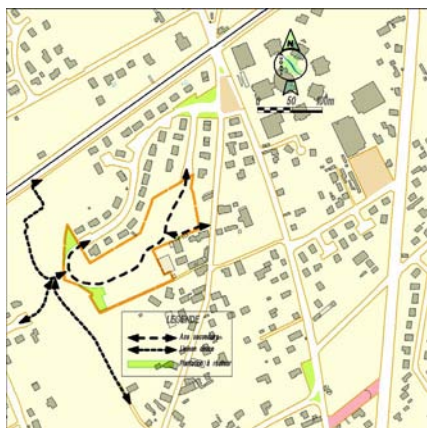
Pour le schéma de **desserte interne**, tous les principes d'accroches prévus dans le tissu existant sont respectés. Sur la rue des Mazées, au sud du secteur, une accroche directe des parcelles sur la voie est permise et cela en continuité des principes existants.

Sur le plan des **circulations douces** et dans la perspective de servir les attentes communautaires, un principe de liaison est envisagé en continuité du chemin rural existant à l'est du secteur. Son objet est de permettre une connexion en direction soit des magasins d'usines soit de la vallée de Seine. Le principe de circulation retenu est à poursuivre à l'intérieur du tissu en bordure de voie et à l'intérieur des plantations à réaliser.

En ce qui concerne l'organisation du tissu le principe consiste à organiser un parcellaire diversifié en terme de surface. La logique à respecter dans l'optique de créer un espace de qualité est celle d'un parcellaire plus petit au sud et d'une trame plus lâche au nord.

Sur le plan des **plantations** et des accompagnements paysagers, les orientations retenues tendent à soutenir la création d'un plan de plantation traversant afin d'affirmer la trouée paysagère constituée par l'axe Anatole-France, de faciliter l'infiltration des eaux et de soutenir le principe de liaison douce. Les recommandations sur le panel de végétaux à utiliser sont l'emploi de végétaux autochtones. Le choix des essences d'alignement devra prendre appui sur l'existant communal afin de traduire une certaine continuité végétale.

LA RUE BONNOT



Le secteur dit **La rue Bonnot** est situé dans le prolongement du tissu urbain ancien, et s'adosse contre le vallon boisé et inondable des Guilles. Il s'agit d'une poche non urbanisée à l'intérieur du tissu urbain, située face au collège Euréka. Son urbanisation permettra d'étoffer l'espace situé entre l'ancienne voie ferrée et le cœur de la commune.

Cet espace est soumis, partiellement, aux prescriptions du Plan Prévention des Risques Inondation (P.P.R.I.).

Dans le schéma d'organisation fonctionnelle retenu, les orientations sont de poursuivre les logiques de voie préalablement ouvertes sans pour autant connecter l'ensemble sur l'axe de la Grande-rue (RD 78). Mais afin de ne pas créer un quartier fermé, il est prévu de réserver une accroche sur l'axe de la rue Aristide-Briand, tout en permettant un recul visuel sur un corps de ferme traditionnel.

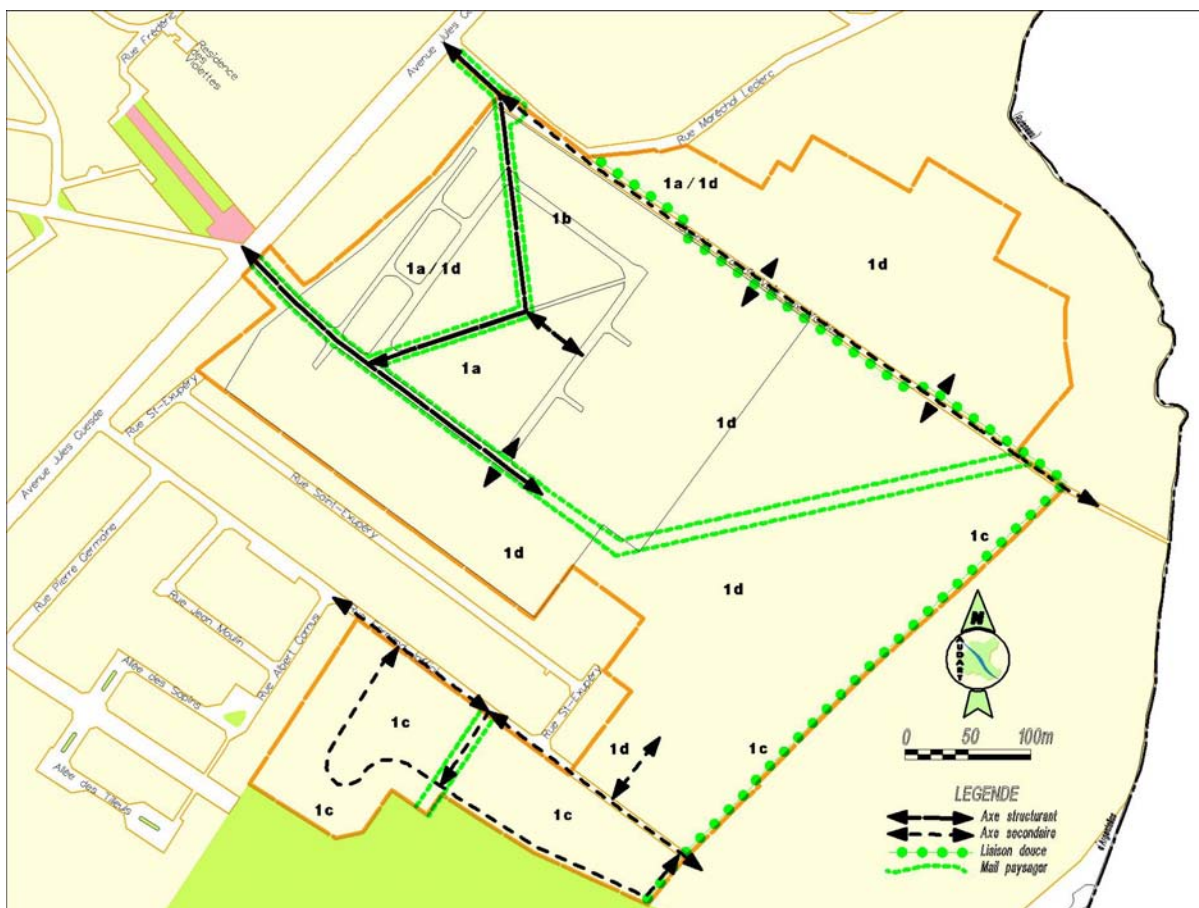
Sur le plan des **circulations douces** et des liaisons à destination des collégiens, une possibilité de connexion le long de la voie ferrée (chemin rural latéral) est permise sur toute la longueur du secteur. Sa liaison et sa connexion avec le réseau constitué à l'intérieur des boisements de vallée sont aussi envisagées. L'objectif est de limiter les conflits d'usages à l'intérieur du tissu pavillonnaire, de garantir une meilleure sécurité aux usagers des circulations douces.

Concernant les **espaces verts**, le principe vise à marier les espaces bâtis et les espaces naturels. Pour ce faire les espaces sont concentrés sur le front naturel existant. En outre, il est nécessaire de traiter les abords de voie en plantation d'alignement, de mettre en place un espace vert à la hauteur du point d'accroche entre la voie de desserte interne et la voie Aristide-Briand.

Sur le plan du **traitement des espaces publics**, concernant la place située en face du collège Euréka, l'objectif est de traiter cet espace en intégrant le point de retournement des transports en commun, et de prendre en compte la forte fréquentation du lieu par les cyclomoteurs. Le principe proposé est celui d'une place circulaire faisant l'objet d'un traitement au sol accompagné d'un principe de plantation ligneuse.

En ce qui concerne les constructions, une attention particulière doit être accordée à l'insertion des ensembles architecturaux dans l'environnement existant, l'espace étant compris dans le périmètre de protection de l'église classée.

LE MOULINET/LEBOCEY/NAZARETH



Ce grand secteur d'urbanisation future représente une surface d'un peu plus de vingt hectares. Il se décompose en trois sous-ensembles : le secteur dit du Moulinet, le front latéral du Parc Lebocey, le secteur dit derrière Nazareth. Il est en partie constitué par un ancien camp militaire (le camp du Moulinet) dont une part des bâtis est encore en place, comme le réseau interne de desserte. Ce futur ensemble urbain a pour fonction d'articuler des unités bâties différentes et une entité naturelle : le vallon d'Argentolles. L'enjeu majeur du schéma d'organisation est celui de la continuité et de la couture urbaine. L'objectif est de mettre en place un tissu urbain mixte, capable de fournir des éléments de centralité autant sociale qu'urbaine.

Le principe d'aménagement repose sur la reprise et le maintien de la trame végétale existante, la création d'une vue longue et soutenue en direction du cordon boisé du Vallon d'Argentolles. Le parti d'aménagement retenu prend appui sur la ligne topographique. L'emplacement et le calibrage du mail paysager permet la création d'un lien urbain mêlant un front de services à une façade de logement en maison de ville et de pavillonnaire sur les franges.

Les choix d'organisation des principes de **dessertes** structurantes ou secondaires repose sur la volonté d'économiser l'espace, de ne pas produire des voies en retournement, de ne pas générer un trafic inutile. Le choix d'une **voie structurante** au nord du secteur tend à permettre le passage des lignes de transports en commun. Ce choix vise à servir le principe d'équité sur le plan des possibilités de déplacement et d'accès aux services publics.

Le parti d'aménagement distingue les emplacements destinés aux collectifs de standing et/ou à la maison de ville dans le souci de réellement servir les problématiques de mixité urbaine et sociale, de continuité du tissu urbain.

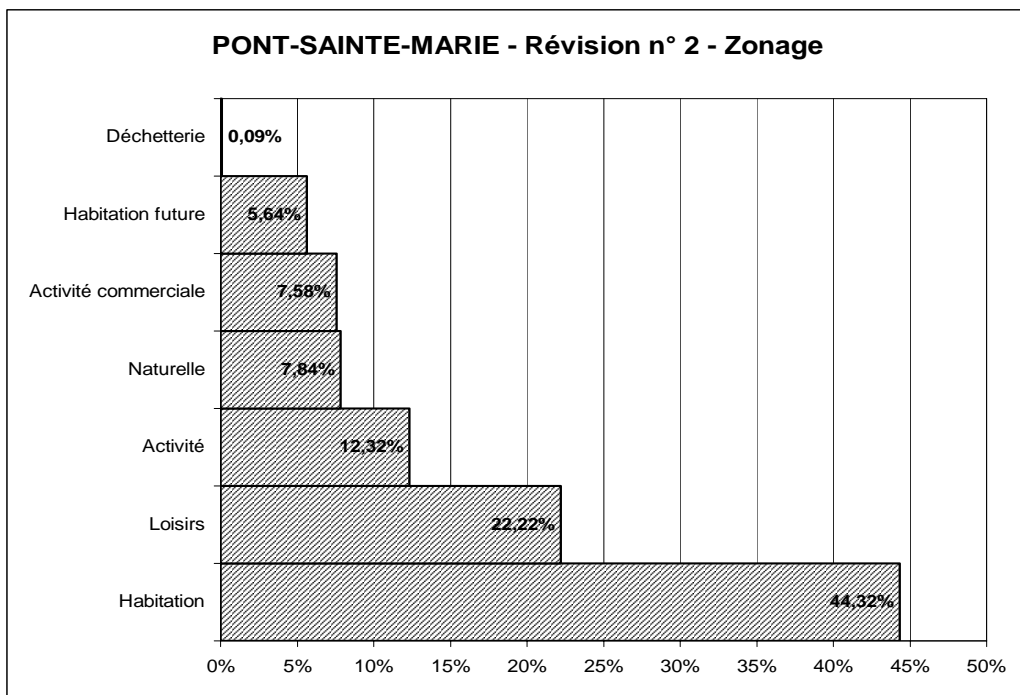
Les choix en matière de distribution des zones, pressenties pour l'implantation des différents types de logement, est traduit dans les orientations d'aménagement par la mise en place d'une numérotation adaptée. Il y est mentionné la mise en place d'un tissu urbain hiérarchisé capable de structurer la diversité des formes urbaines et de prendre en compte la typologie héritée de l'ancienne présence militaire. Il s'agit d'un tissu mixte de maison de ville, de collectif, d'habitat résidentiel et de pavillonnaire. Au nord-ouest, certains bâtis anciens sont susceptibles d'être conservés.

Sur le plan des **liaisons douces**, les choix sont commandés par l'entité naturelle, la trame végétale existante mais aussi par la présence du centre de Nazareth, par l'implantation future et à proximité du centre de la petite enfance. Son évolution, d'un mail englobant une voie carrossée à un mail piéton, s'inscrit dans la continuité des spécificités existantes aux alentours et en particulier sur les configurations d'accès au parc Lebocey. De ce point de vue, le parti d'aménagement retenu soutient les orientations préalablement ouvertes en terme de connexion entre le vallon d'Argentolles et le parc de l'ancien château. Il s'agit d'un principe de connexion globale des ensembles naturels et « verts » de la commune.

TABLEAUX DES SURFACES

PLU	Zonage (Ha)	Bois classé (Ha)
1AUA	19,58	
1AUB	2,91	
N	31,27	14,11
NL	88,66	8,85
UA	13,08	
UB	16,03	0,15
UC	127,62	0,40
UG	20,11	
UO	0,36	
UY	49,16	0,73
UYC	30,23	
Total	399,00	24,25

Type de zone	SUPERFICIE (Ha)	En %
Habitation	176,83	44,32%
Loisirs	88,66	22,22%
Activité	49,16	12,32%
Naturelle	31,27	7,84%
Activité commerciale	30,23	7,58%
Habitation future	22,49	5,64%
Déchetterie	0,36	0,09%
Total	399,00	100,00%



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

LES NUISANCES

LES ZONES INONDABLES PAR REMONTEES DE NAPPE

Afin de prendre en compte les risques ponctuels d'inondation par remontées de nappe, certains secteurs ont été délimités sur le règlement graphique n°1b.

Le règlement du P.L.U. prend en compte cette contrainte en interdisant la construction de sous-sols dans ces secteurs.

LES ZONES DE BRUIT

Les voies bruyantes sont repérées sur le plan des infrastructures de transport terrestres classées bruyantes, selon le classement défini par l'arrêté préfectoral du 10 mai 2001.

Les constructions réalisées aux abords des voies repérées comme bruyantes devront respecter des normes d'isolement acoustique définies par la législation en vigueur.

LES ESPACES BOISES CLASSES

Le territoire de PONT-SAINTE-MARIE présente des espaces naturels et boisés dont le rôle est primordial en terme d'environnement et de paysage. La municipalité souhaite protéger ce patrimoine naturel et a décidé notamment d'utiliser la procédure des espaces boisés classés.

La délimitation d'espaces boisés classés constitue une protection forte puisque, conformément à l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme, "le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements".

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation, les défrichements sont interdits. Les bois peuvent être exploités mais doivent retrouver, après exploitation, leur vocation de bois.

La délimitation des espaces boisés classés a été actualisée par rapport au précédent P.O.S. Font notamment l'objet de la protection en espaces boisés classés à conserver ou à créer :

- Le bois situé en amont du ru, au lieu-dit Pièce d'Argentolles
- Le boisement de rive du ru d'Argentolles
- Les boisements du parc Lebocey
- Un parc attenant au canal du Labourat
- Un bosquet et une haie situés derrière la déchetterie
- Un boisement de rive situé le long de la Seine, au lieu-dit Le Pré aux Oies,
- Les bois situés entre la Seine et la rue Clémenceau
- Les bois du vallon des Guilles
- Une bande située entre la zone d'activités et la zone pavillonnaire rue de la côte fleurie
- Une bande située sur la limite ouest de la zone d'activités des Tirverts, en limite avec la commune de Troyes.

LES EMPLACEMENTS RESERVES

Ce sont des emplacements destinés à recevoir des équipements d'intérêt public.

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

Les emplacements réservés ont été retenus avec notamment pour objectifs des aménagements de voiries, la création d'équipements sportifs, de sentiers piétonniers...

LES SERVITUDES

Le document écrit n° 4 et 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, assainissement, ainsi qu'au traitement des ordures ménagères sont décrits dans le document écrit n° 5. En outre, le réseau d'eau est reporté dans le document graphique n° 3 et le réseau d'assainissement dans le document graphique n°4.

L'ANNEXE ZONES D'AMENAGEMENT CONCERTÉ

Sur le plan n°6 est reporté le périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté de la Grande Côte, approuvé par conseil municipal le 22 février 1994.

L'ANNEXE REGLEMENT INTERCOMMUNAL DE LA PUBLICITE

Dans le document n°7 figure l'acte instituant les zones de publicité restreintes et autorisées telles qu'elles ont été instituées par le règlement intercommunal de la publicité pour l'agglomération troyenne approuvé le 18 avril 2001.

PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Sur le territoire de la commune de PONT-SAINTE-MARIE, plusieurs sites archéologiques et ont été recensés et localisés sur la carte ci-dessous. Ce document ne représente que l'état actuel des connaissances et ne sauraient en rien présager de découvertes d'autres sites archéologiques de la commune.

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 1er 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 sur les sites archéologiques répertoriés sur plan, tous les dossiers de demande d'autorisation de lotir, de permis de construire, de permis de démolir et des installations et travaux divers affectant le sous-sol de la commune,
- Pour les secteurs situés dans un périmètre de 100 mètres autour des sites et pour les zones de sensibilité archéologique, les dossiers de demande affectant le sous-sol sur une surface de 2000 m² et plus,
- Pour le reste du territoire de la commune, les dossiers de demande affectant le sous-sol sur une surface de 10 000 m² et plus.

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 Code Législatif et Réglementaire de Protection et de Conservation du Patrimoine Archéologique :

- 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.
 - Articles R.111-3-2 et R.111-21 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.
-

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 capacités 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

- *Conforter le tissu urbain existant*

Les grands axes de la politique communale traduits dans le P.L.U. ne devraient pas induire d'incidences majeures sur le site, l'environnement et le paysage.

Ce projet devrait conduire à **enrichir le cadre de vie** des habitants au travers de l'augmentation des équipements offerts à la population et de la mise en valeur du patrimoine architectural et naturel. L'accessibilité aux différents sites de la commune sera facilitée par le développement de liaisons piétonnes dont l'objectif est notamment de préserver l'environnement.

L'urbanisation future constitue un **enjeu** pour le développement de la commune. Elle est située à l'intérieur du tissu existant ou en périphérie immédiate de celui-ci. Les incidences sur les espaces agricoles limitrophes sont négatives puisqu'il s'agit des derniers espaces cultivés dans la commune. En outre, les futures sites à urbaniser situés à l'intérieur du tissu

existant (rue Bonnot, Camp du Moulinet) visent à renforcer les identités de quartiers et à donner de la continuité au tissu, ce qui est positif pour la commune.

L'intégration paysagère des futures constructions a été conçue de façon à minimiser les incidences sur le site, au travers de la continuité de la trame viaire, de prescriptions architecturales particulières, et par la prise en compte des espaces verts existants et leur prolongation dans les futures zones d'habitat. La cohérence sera assurée.

Les **risques** sanitaires ont été pris en compte par l'instauration d'une zone de protection autour des bâtiments d'élevage existants, qui vise à se prémunir contre ce type de nuisances

En terme de **ressources**, la consommation d'espace pour l'urbanisation future est relativement élevée mais nécessaire au développement de la commune, dont la population stagne. A terme, les espaces encore disponibles seront très faibles. L'extension de l'urbanisation va induire une augmentation de l'imperméabilisation des sols, un accroissement de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets et des rejets d'eaux usées. Toutefois, en contrepartie, la protection des espaces naturels existants est renforcée.

La protection du **patrimoine** architectural et historique, en dehors du périmètre de protection de l'église classée, sera renforcée. L'impact du PLU dans ce domaine est donc positif.

➤ **Améliorer le cadre de vie**

Le projet vise à requalifier les grandes artères entraînant une amélioration du quotidien des habitants. En effet, l'espace public de la rue sera rendu aux riverains et surtout, la sécurité, notamment aux abords des groupes scolaires sera augmentée. Les incidences en terme de nuisances sonores et de pollutions liées à la circulations seront positives.

L'aménagement des deux pôles centraux que sont la place commerçante et la place de l'église/mairie vont améliorer également le cadre de vie des habitants. Le développement des circulations douces renforcera leur accessibilité.

➤ **Assurer une desserte cohérente**

La circulation au travers du territoire communal et l'accessibilité aux différents espaces d'habitat existants et futures, d'activités, de sports, de loisirs et d'espaces publics centraux sera développée, améliorant le quotidien des habitants.

➤ **Préserver et mettre en valeur les trois unités naturelles**

La commune de PONT-SAINTE-MARIE possède un patrimoine naturel et paysager spécifique de vallée qui est protégé au travers du PLU. Les incidences sur l'environnement, par le maintien de la diversité biologique, seront positives et fortes tant pour la commune que pour les communes limitrophes, sur lesquelles s'étendent les milieux naturels tels que les marais d'Argentolles, la vallée de la Seine...

La valorisation et la protection du paysage et des éléments naturels qui caractérisent la commune auront une incidence positive sur le cadre de vie des habitants et sur les milieux naturels existants.

Le PLU a pris en compte les **risques** naturels. En effet, les orientations du P.L.U. visent à réduire les impacts générés par les inondations au travers de la délimitation des zones et de

l'intégration des prescriptions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé en 2001.

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.

Bien que souhaitant se développer, la commune désire conserver son caractère résidentiel. L'urbanisation doit donc se poursuivre mais de façon raisonnable et cohérente. La capacité des sites pouvant être urbanisés tient compte de ce parti d'aménagement.

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

- Promouvoir un urbanisme de qualité et maintenir les spécificités communales
 - Préserver et valoriser le cadre de vie.
 - Renforcer les services de proximité.
 - Valoriser et optimiser les investissements déjà réalisés en matière d'équipement.
 - Adapter les équipements publics aux besoins de la population.
 - Promouvoir les espaces de loisirs et les espaces verts.
 - Protéger le patrimoine culturel, historique et archéologique de la commune.
 - Protéger les zones agricoles.
 - Veiller au respect de l'environnement et notamment faire appliquer la réglementation des espaces boisés classés.
-

ANNEXES EMPLACEMENTS RESERVES

(Agrandissement des emplacements réservés figurant au règlement graphique)
