

Département de : l'Aube

Commune de : CRENEY-PRES-TROYES

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## DOCUMENT 2

### Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vu pour être annexé

à l'arrêté n° 2022\_172  
du 27 Septembre 2022

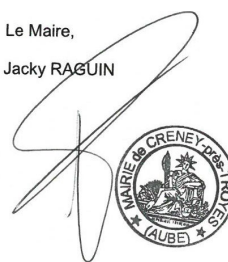
soumettant à enquête publique

la modification n° 2 du PLU

Cachet et signature :

Le Maire,

Jacky RAGUIN



#### Plan d'Occupation des Sols - POS

Approbation du POS : 30 Octobre 1978  
Modification n° 1 : 10 Mars 1983  
Modification n° 2 : 19 Juillet 1985  
Modification n° 4 : 13 Février 1987  
Modification n° 5 : 25 Novembre 1988  
Révision n° 1 : 21 Février 2000  
Modification n° 6 : 02 Février 2007  
Révision n° 2 : 18 Décembre 2013

#### Plan Local d'Urbanisme - PLU

Approbation du PLU (révision n° 2) :  
**18 Décembre 2013**  
Modification n° 1 : 24 Septembre 2020

Modification n° 2 du PLU réalisée par :



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

# COMMUNE DE CRENEY PRES TROYES

## LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) constituent des "zooms" sur des **secteurs d'enjeux**. Sur le territoire de la commune de Creney--près-Troyes, il s'agit de zones à urbaniser destinées à l'habitat et à l'activité économique.

Conformément au Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les **principes d'aménagement** définis dans les orientations d'aménagement et de programmation visent, au sein des zones à urbaniser, à favoriser la mise en œuvre d'une urbanisation cohérente et de qualité.

Ces orientations d'aménagement sont présentées ci-après :

### ***Les zones à urbaniser destinée à l'habitat***

- Secteur dit Le Haut du Sabot
- Secteur dit La Petite Fosse
- Secteur dit Le Village
- Secteur de centralité face à la rue des Aubépines

### ***Les zones à urbaniser destinée à l'économie***

- Secteur dit Le Poelon

### ***Les conditions d'aménagement des zones à urbaniser destinées à l'habitat***

Conformément aux dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale de la région troyenne visant à favoriser un développement progressif et mesuré de la commune, une hiérarchisation dans l'ouverture à l'urbanisation des zones 1AUA est introduite à travers la mise en place d'un échancier prévisionnel.

L'urbanisation des deux premières zones 1AUA est conditionnée par le respect de l'échancier prévisionnel suivant :

Zone 1AUA 3 Le Haut du Sabot	Zone 1AUA 1 et Zone 1AUA 2 La Petite Fosse
Echéance d'ouverture à l'urbanisation :  -pour la zone 1AUA 3 : dès que la zone 1AUA 2 sera urbanisée <sup>1</sup> à au moins 70% de sa surface totale.	Echéance d'ouverture à l'urbanisation :  -pour la zone 1AUA 1 : dès la date d'approbation du P.L.U ;  -pour la zone 1AUA 2 : dès que les zones 1AUA 1 seront urbanisées <sup>1</sup> à au moins 70% de leurs surfaces totales.

L'urbanisation des deux dernières zones 1AUA est conditionnée par le respect de l'échéancier prévisionnel suivant :

Zone 1AUA 4 Le Village	Zone 1AUA 5 Secteur de centralité face à la rue des Aubépines
Echéance d'ouverture à l'urbanisation : à partir du 1er janvier 2020, dès que la zone 1AUA 3 sera urbanisée <sup>1</sup> à au moins 70% de sa surface totale.	Echéance d'ouverture à l'urbanisation : après le 1er janvier 2020 dès que la zone 1AUA 4 sera urbanisée <sup>1</sup> à au moins 70% de sa surface totale.

<sup>1</sup> Urbanisée sous-entend ici viabilisée et construite

## **Les zones à urbaniser destinée à l'habitat**

### **Le secteur dit « Le Haut du Sabot » (1AUA 3)**

Au sud-est du bourg de CRENEY-PRES-TROYES, entre la RD 960 et la limite communale, s'étend une vaste située au lieu-dit La Perrière et le Haut du Sabot.

Au regard de la surface élevée de la zone, qui s'étend sur 25 hectares, un schéma d'organisation fonctionnelle a été réalisé sur la totalité du site en vue de travailler sur un plan d'ensemble, et d'établir une organisation cohérente de la zone. Le schéma retenu par la commune est un schéma à armature urbaine, qui peut être réalisé en plusieurs tranches.

Une partie de la zone, localisée au nord-est du site, au lieu-dit La Perrière, a d'ailleurs déjà été ouverte à l'urbanisation dans le cadre d'une précédente procédure de modification du POS/PLU. La commune a souhaité maîtriser son développement et permettre l'intégration progressive des nouveaux habitants. Cet espace est aujourd'hui urbanisé.

La partie Nord-Est de la zone est ouverte à l'urbanisation à court terme et est classée en 1AUA1 (environ 3,1 hectares). Dans le cadre de la modification n°1 cette partie est classée en zone UC. La partie au centre du secteur est classée en zone 1AUA3 (environ 3,4 hectares) pour une urbanisation à long terme. La partie Ouest de la zone est maintenue en zone de réserve foncière 2AUA (environ 15,2 hectares).

L'un des principes d'aménagement est la création d'une voirie structurante qui dessert le cœur du quartier et est accompagnée d'un principe de liaison douce.

Echéance d'ouverture à l'urbanisation :

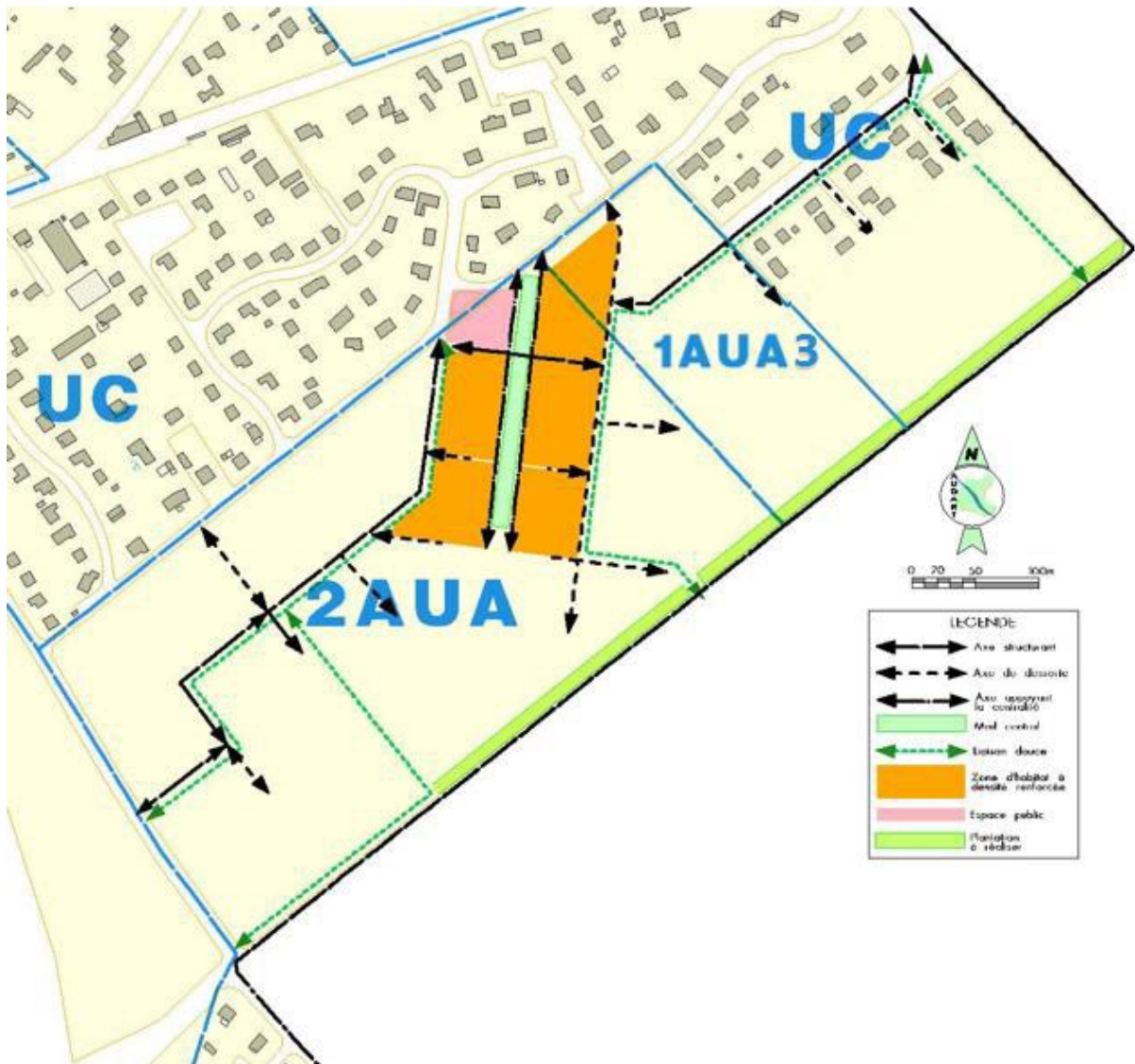
- pour la zone 1AUA 3 : dès que la zone 1AUA 2 sera urbanisée<sup>2</sup> à au moins 70% de sa surface totale.

Les principes d'aménagement sont les suivants :

1. Assurer la desserte de la zone par un axe structurant d'Est en ouest, qui dessert le secteur de centralité. Cet axe est doublé d'une liaison douce accompagnée d'une noue plantée,
2. Création d'un espace de centralité avec un mail central planté et des secteurs d'habitat à densité renforcée
3. Réalisation d'un espace public au croisement des rues de la Perrière, des Roses et de l'axe structurant
4. Mise en place d'un plateau zone 30 au cœur de l'espace de centralité
5. Assurer un maillage cohérent par la création d'axes secondaires prenant appui sur l'axe structurant

<sup>2</sup> Urbanisée sous-entend ici viabilisée et construite.

6. Mise en place de liaisons douces permettant des connexions futures au sud de la zone



Une évolution des tracés de voirie interne et/ou des espaces verts peut être acceptée sous réserve de respecter la cohérence d'ensemble du schéma.

## **Le secteur dit « La Petite Fosse » (1AUA 1 et 1AUA 2)**

Le secteur de la Petite Fosse est situé à l'ouest du bourg, à l'intersection entre le centre ancien, des extensions plus récentes (rue de la Grande Fosse) et un secteur à vocation médico-social. Ce secteur comprend deux zones : une zone 1AUA 1 sur environ 2,9 hectares au nord et une zone 1AUA 2 sur environ 4,3 hectares au sud. Les orientations retenues pour ce secteur de 7,2 hectares entrent dans une approche globale permettant de retrouver des liens entre ces différentes entités bâties et de faciliter les échanges et les connexions vers le centre en définissant un réseau de voies hiérarchisé et des espaces de centralité.

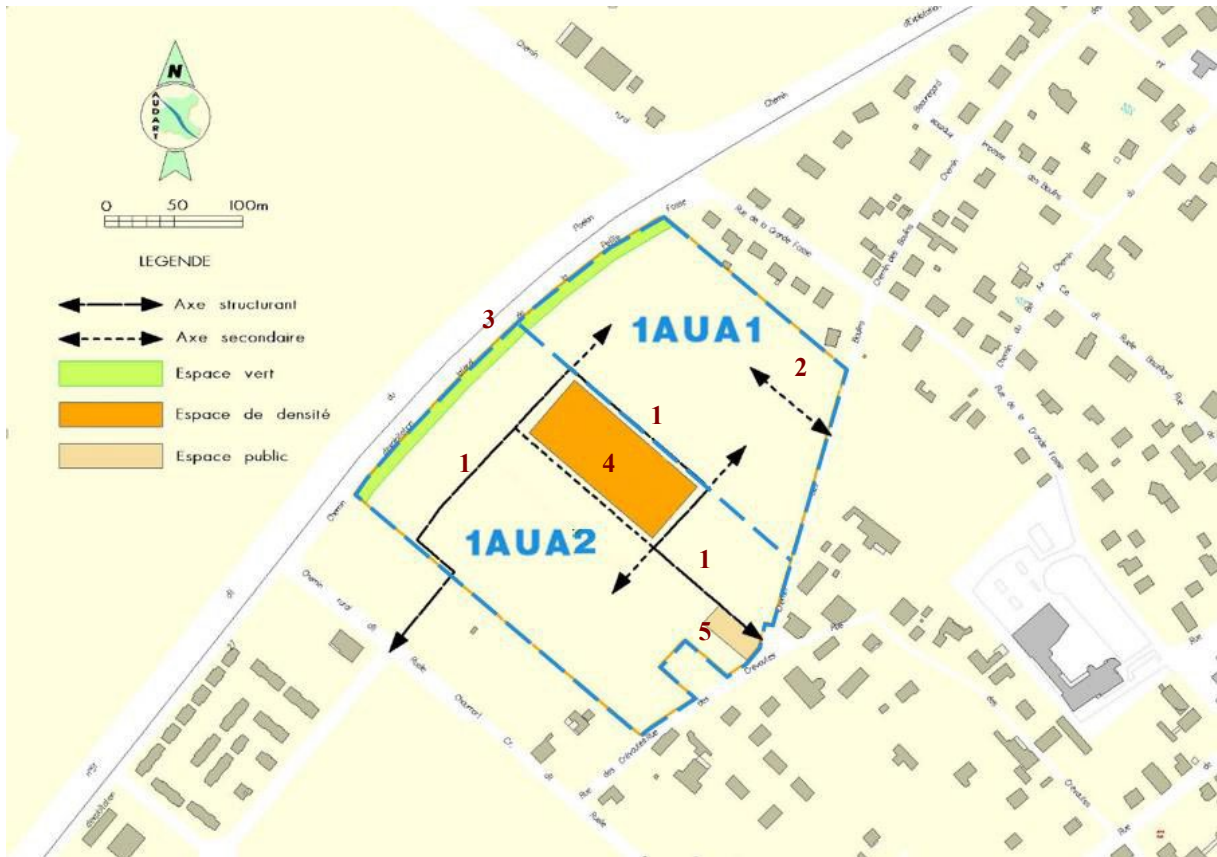
Echéance d'ouverture à l'urbanisation :

pour la zone 1AUA 1 : dès la date d'approbation du P.L.U ;

pour la zone 1AUA 2 : dès que les zones 1AUA 1 seront urbanisées<sup>3</sup> à au moins 70% de leurs surfaces totales.

1. Assurer la desserte de la zone par une voie structurante permettant de relier la rue Chaumard et la rue de l'Abbé Pierlot.
2. Assurer un maillage cohérent par la création de voies secondaires prenant appui sur l'axe structurant et sur le chemin des Boulins.
3. Mise en place d'une bande d'espace vert le long de la voie de chemin de fer.
4. Organisation d'un tissu différencié avec un secteur d'habitat à densité renforcée au cœur de la zone avec un minimum de 30 logements à l'hectare ; l'ensemble de la zone devant présenter une densité moyenne de 15 à 20 logements/hectare.
5. Création d'un espace public au niveau du carrefour entre la rue des Crevantes, la rue de l'Abbé Pierlot et la voie structurante.

<sup>3</sup> Urbanisée sous-entend ici viabilisée et construite



Une évolution des tracés de voirie interne et/ou des espaces verts peut être acceptée sous réserve de respecter la cohérence d'ensemble du schéma.



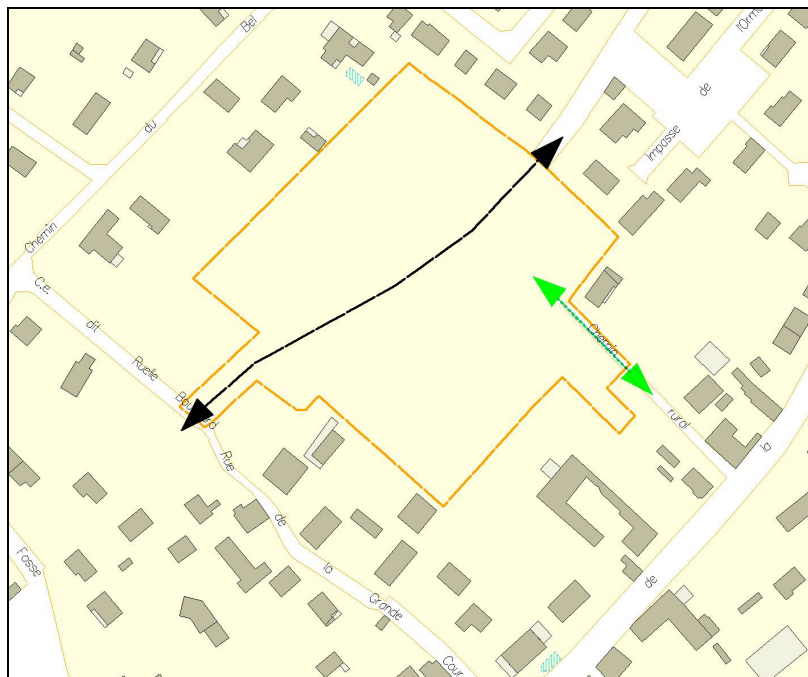
## Le secteur dit « Le Village» (1AUA 4)

Il s'agit d'un espace de 2,3 hectares, situé entre la rue de la République et la voie ferrée. Il constitue un espace de transition, localisé de part et d'autre du fossé des Crevantes, entre le tissu bâti ancien et le tissu bâti récent.

L'enjeu est d'assurer la continuité de la voie au travers du site depuis la rue de la Grande Cour et d'assurer la continuité d'une liaison douce.

Echéance d'ouverture à l'urbanisation : à partir du 1er janvier 2020 et dès que la zone 1AUA 3 sera urbanisée<sup>4</sup> à au moins 70% de sa surface totale.

- 1 Assurer la desserte de la zone par une voie structurante prenant appui sur la rue de la Grande Cour et reliant l'emprise réservée du fossé, à l'Est du site
- 2 Prévoir un habitat diversifié
- 3 Mise en place d'une liaison douce sur le chemin rural pour relier la rue de la République



Une évolution des tracés de voirie interne et/ou des espaces verts peut être acceptée sous réserve de respecter la cohérence d'ensemble du schéma.

<sup>4</sup> Urbanisée sous-entend ici viabilisée et construite



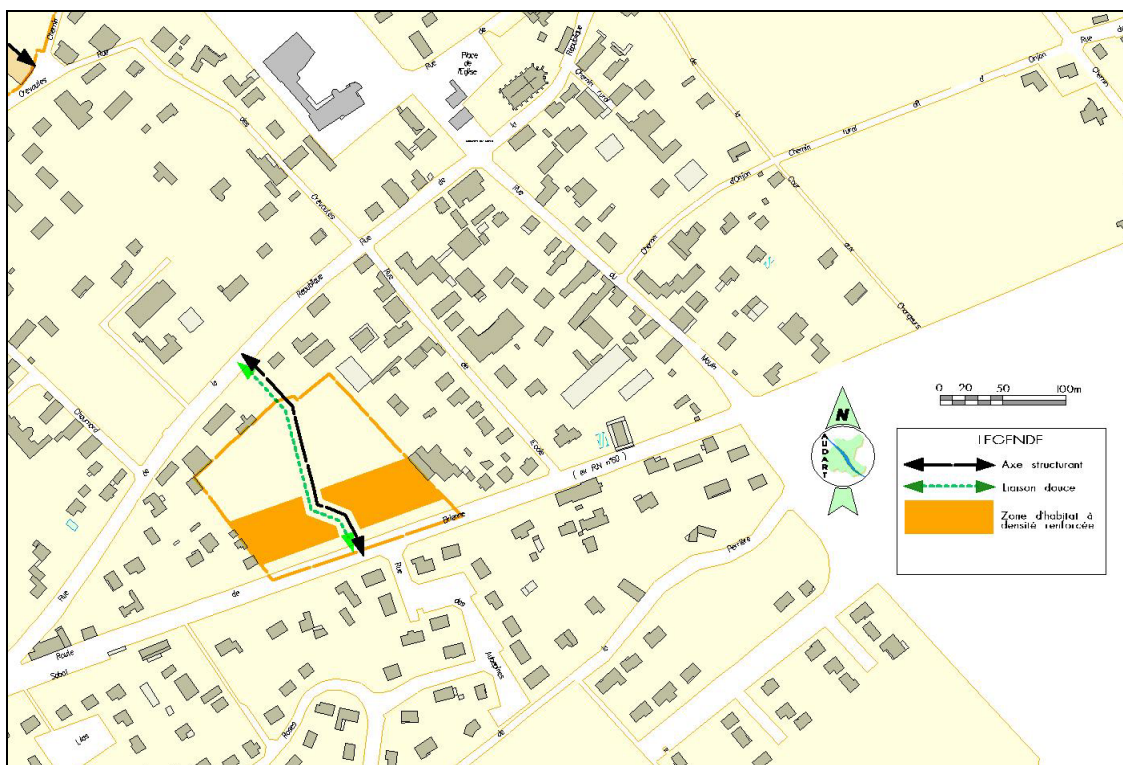
## **Le secteur de centralité face à la rue des Aubépines (1AUA 5)**

L'espace à urbaniser concernait à l'origine le site concerné et la zone d'habitat située rue des Aubépines, localisée de l'autre côté de la RD 960 qui s'est depuis urbanisée. Le site restant, d'une surface de 1,8 hectare, s'inscrit entre la route Claude Bertrand (RD 960) et la rue de la République (RD 5).

L'objectif est d'assurer la liaison entre ces deux routes structurantes de la commune et de privilégier un espace de densité de part et d'autre de la voie de desserte.

Echéance d'ouverture à l'urbanisation : à partir du 1er janvier 2020 et dès que la zone 1AUA 4 sera urbanisée<sup>5</sup> à au moins 70% de sa surface totale.

1. Assurer la desserte de la zone par une voie structurante reliant la rue de la République à la route Claude Bertrand, doublée d'une liaison douce
2. Mise en place d'un secteur de centralité à densité renforcée



Une évolution des tracés de voirie interne et/ou des espaces verts peut être acceptée sous réserve de respecter la cohérence d'ensemble du schéma.

<sup>5</sup> Urbanisée sous-entend ici viabilisée et construite

## **La zone à urbaniser destinée à l'activité économique**

### **Le secteur dit « Le Poelon »**

Cet espace est localisé dans la continuité de la zone d'activités des Sources, aujourd'hui complète. Il s'inscrit entre la voie ferrée et la limite communale, et est situé face une zone d'activités existante de l'autre côté de la rocade.

La zone 1 AU Y à aménager s'étend sur 8,3 hectares

L'objectif est de desservir la zone par une voirie interne prenant appui sur la route de Cupigny et garantissant une jonction ultérieure sur le reste de la zone.

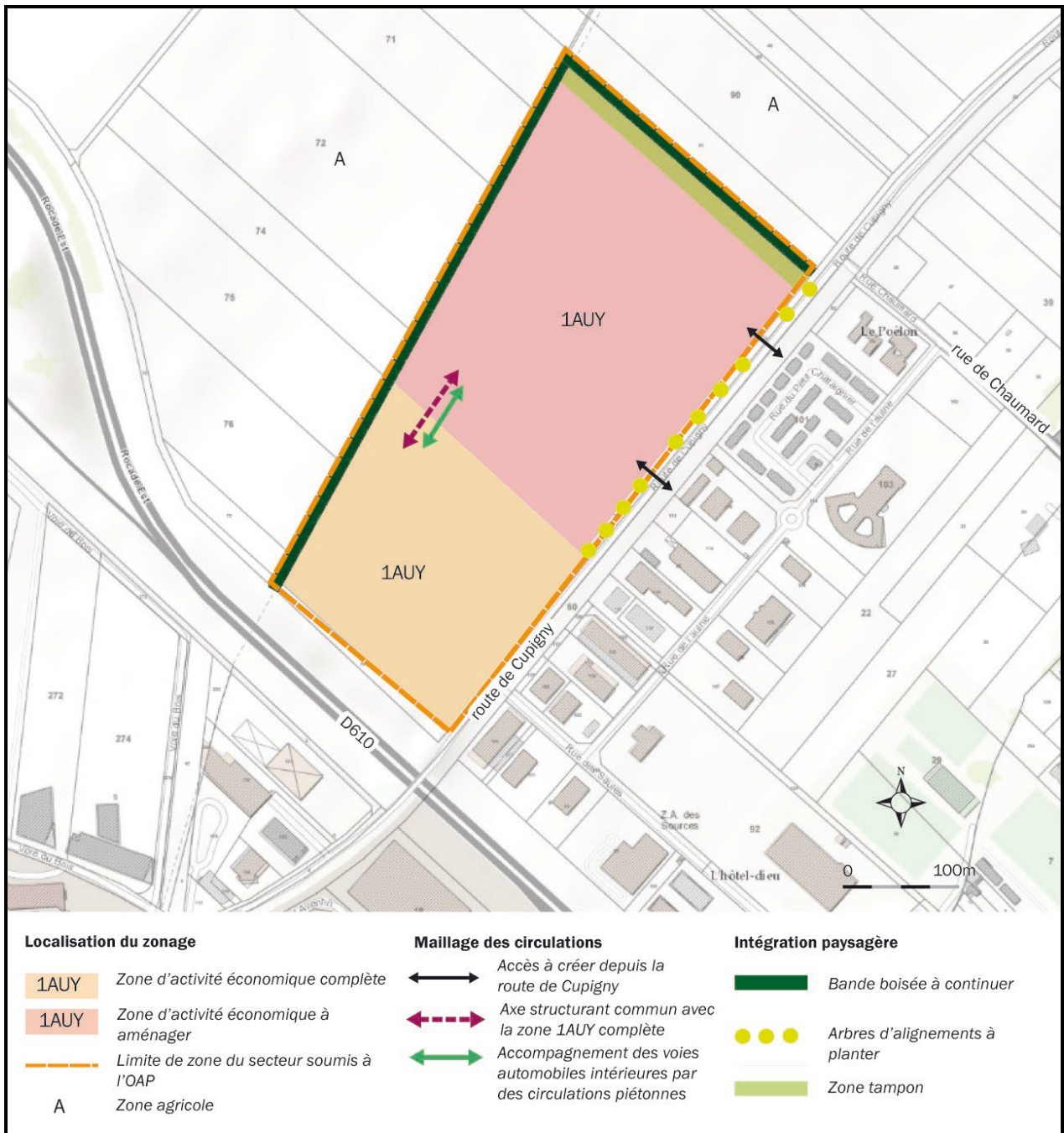
Les principes d'aménagement sont les suivants :

#### **1. Enjeux environnementaux et intégration paysagère :**

- Compte tenu du contexte agricole, une bande boisée et/ou plantée sera aménagée en bordure du secteur adjacent aux zones A (agricoles) environnantes (soit au Nord-Est et Nord-Ouest)
  - Au Nord-Ouest la bande boisée pourrait être complétée par un espace tampon enherbé pour marquer le passage de la zone d'activité aux zones agricoles
  - Assurer la continuité des plantations d'arbres le long de la route de Cupigny mise en œuvre sur la première zone 1AU Y

#### **2. Continuité du maillage de voirie :**

- Prévoir une connexion intérieure en continuité de la Zone 1AU Y limitrophe
- Les voies d'accès au secteur se feront uniquement depuis la route de Cupigny
- Accompagner les connexions automobiles intérieures avec des circulations piétonnes



(source Réalisation Perspectives sur Plan IGN)

Une évolution des tracés de voirie interne et/ou des espaces verts peut être acceptée sous réserve de respecter la cohérence d'ensemble du schéma.