

Département de : l'Aube

Commune de : CRENEY-PRES-TROYES

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Vu pour être annexé à l'arrêté n° AH\_2026\_0055

du 16 Avril 2026

soumettant à enquête publique  
la modification n°3 du PLU

Engagement de la modification n°3 le 30 mai 2023  
PLU approuvé le 18 décembre 2013

Modification n°3 du PLU réalisée par :



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



# SOMMAIRE

PREAMBULE.....	1
Les zones à urbaniser destinée à l'habitat.....	5
La zone à urbaniser destinée à l'activité économique .....	10
LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	12
OAP DE SECTEUR -CROISEMENT RUE D'ONJON ET CHEMIN NEUF.....	12
OAP DE SECTEUR : ENTRE CHEMIN NEUF ET LA RUE DES GRANDS PLANTS .....	14
OAP DE SECTEUR : RUE CHAUMARD .....	16
OAP DE SECTEUR : ALLEE DES MARTYRS DE LA RESISTANCE.....	18



# PREAMBULE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont précisées à travers les articles R.151-6 à R.151-8 du Code de l'Urbanisme.

## A / OBJECTIFS ET DÉFINITION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) est défini dans les articles suivants :

### Article L151-6 du Code de l'Urbanisme

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

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation comprennent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

### Article L151-7 du Code de l'Urbanisme

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

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L.151-35 et L.151-36.

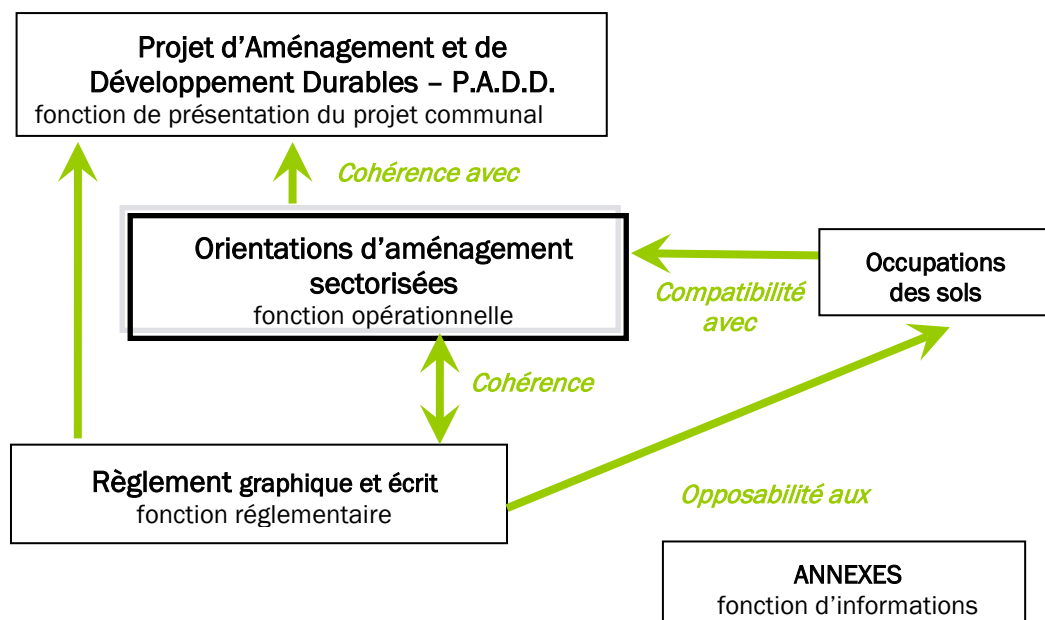
## B / LES ORIENTATIONS

Ces orientations sont un élément important des P.L.U. Elles permettent une concrétisation et une matérialisation des enjeux de la commune sur des quartiers précis de celle-ci.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

Elles sont un élément commun à l'ensemble des pièces du P.L.U. comme le montre le schéma suivant.

**Schéma d'organisation des pièces constitutives du Plan Local d'Urbanisme  
(excepté le rapport de présentation)**



# 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 échéancier prévisionnel.

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

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

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

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

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

## LES ZONES A URBANISER DESTINEE A 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 :

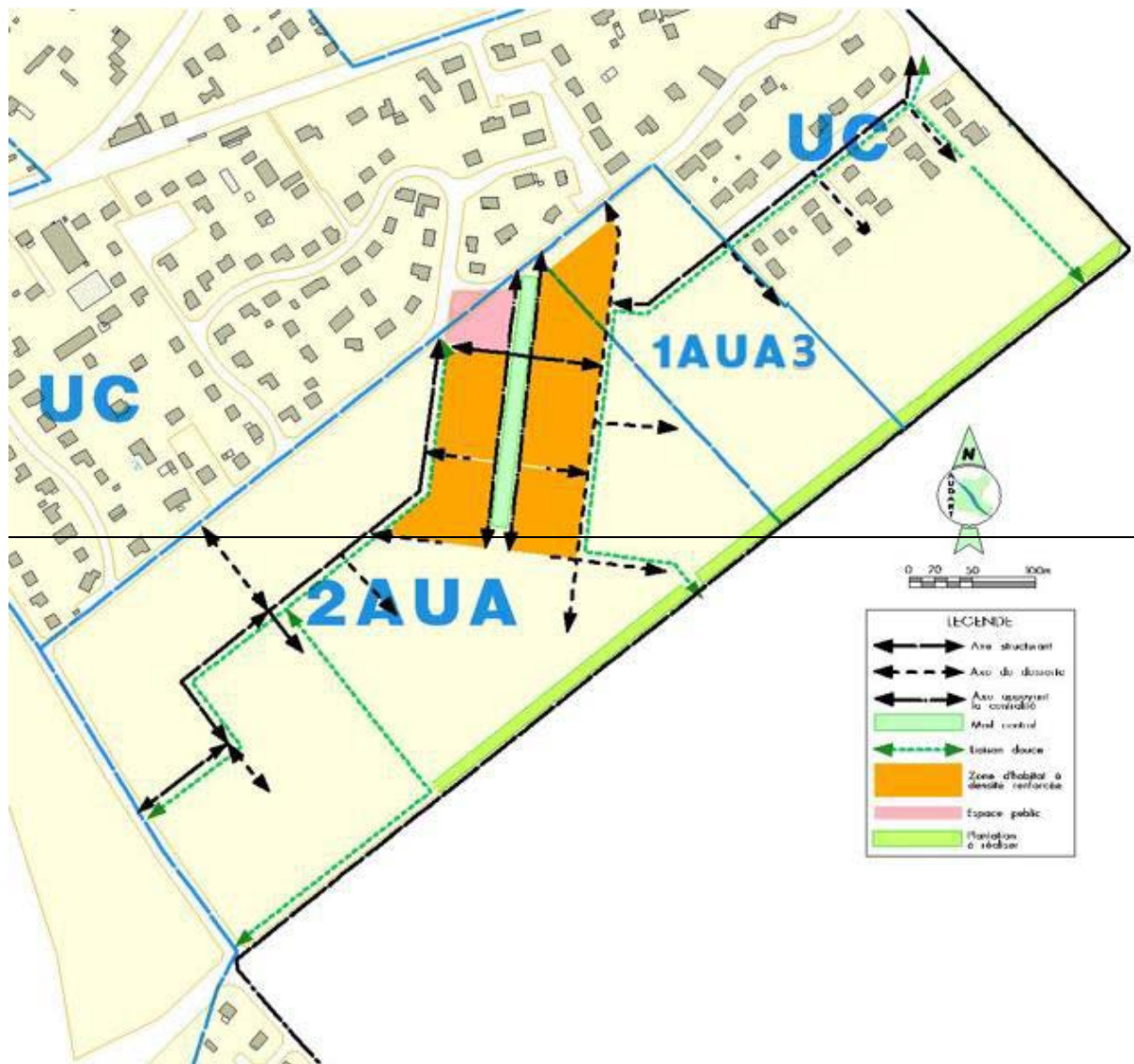
- pour la zone 1AUA 3 : dès que la zone 1AUA 2 sera urbanisée<sup>2</sup> à au moins 70% de sa surface totale.

**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.

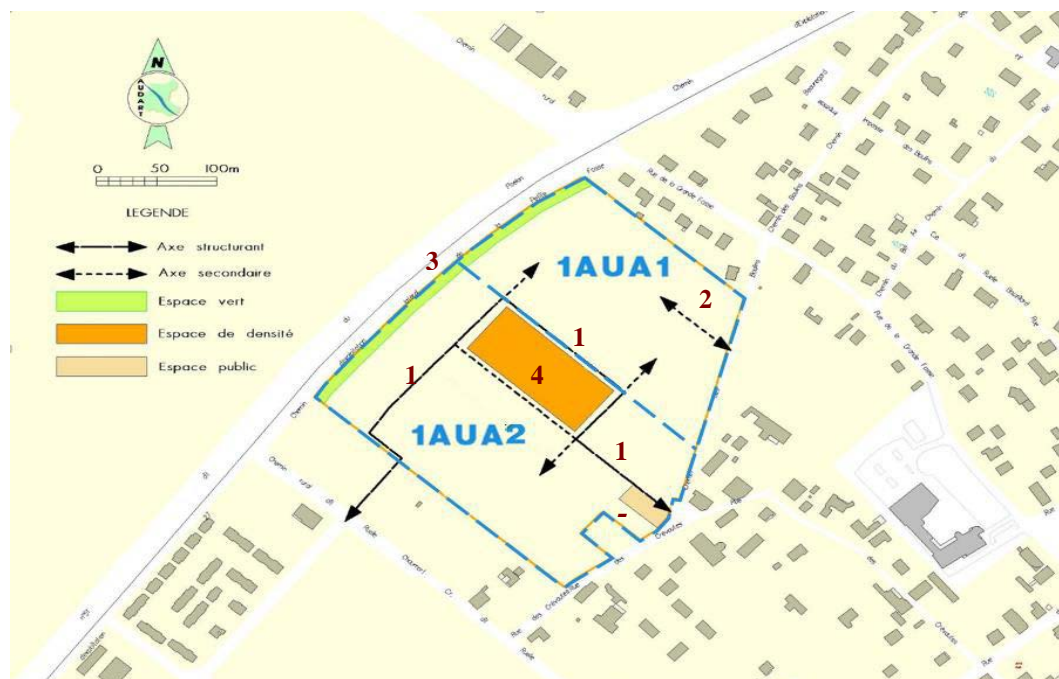
1. Assurer la desserte de la zone par une voie structurante permettant de relier la rue Chaumard et la rue de l'Abbé Pierlot.

2. Assurer un maillage cohérent par la création de voies secondaires prenant appui sur l'axe structurant et sur le chemin des Boullins.

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 Crevautes, 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.

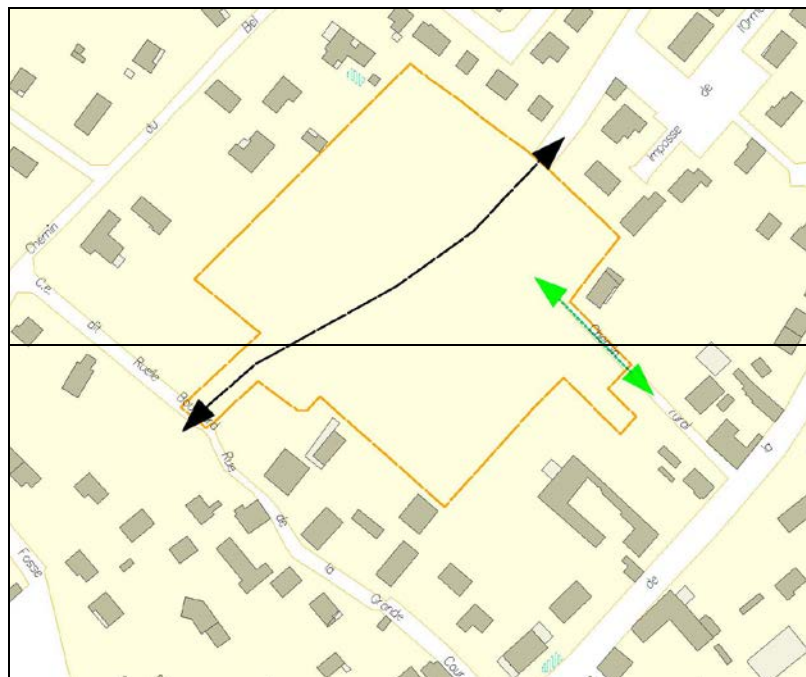
## **Le secteur dit « Le Village » (1AUA 4)**

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

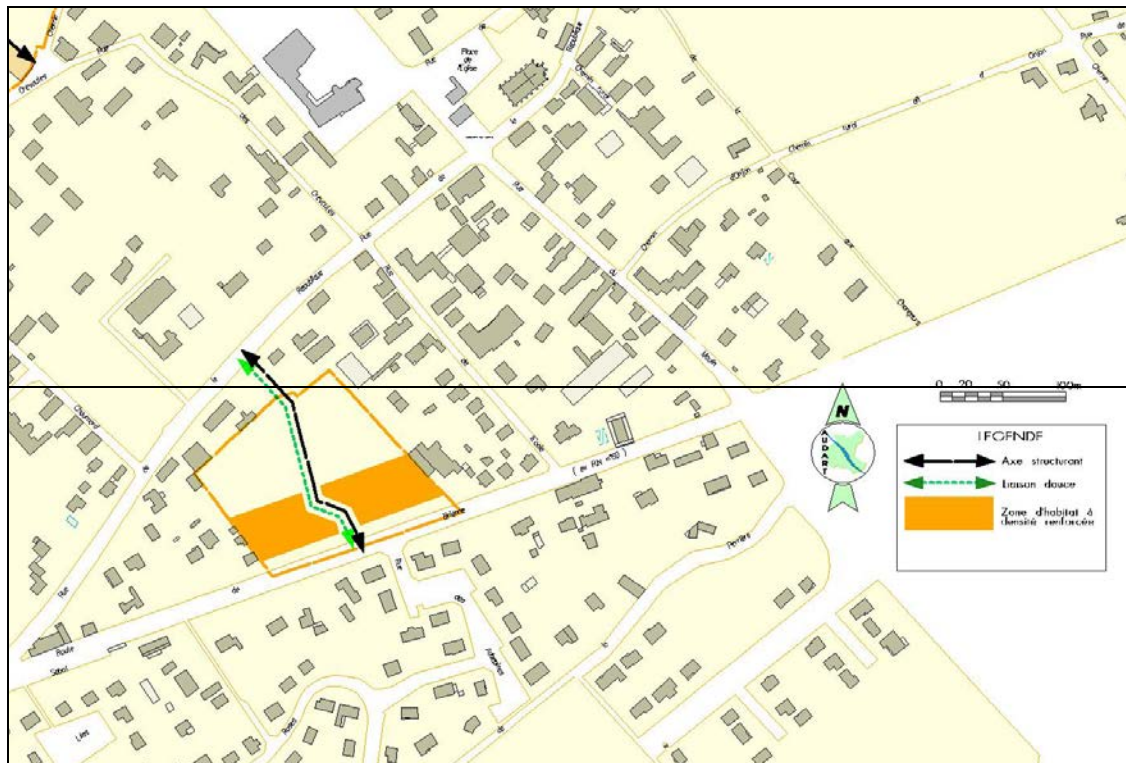
## **Le secteur de centralité face à la rue des Aubépines (1AUA 5)**

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 A URBANISER DESTINEE A L'ACTIVITE ECONOMIQUE

### ***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 AUUY 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 1AUUY

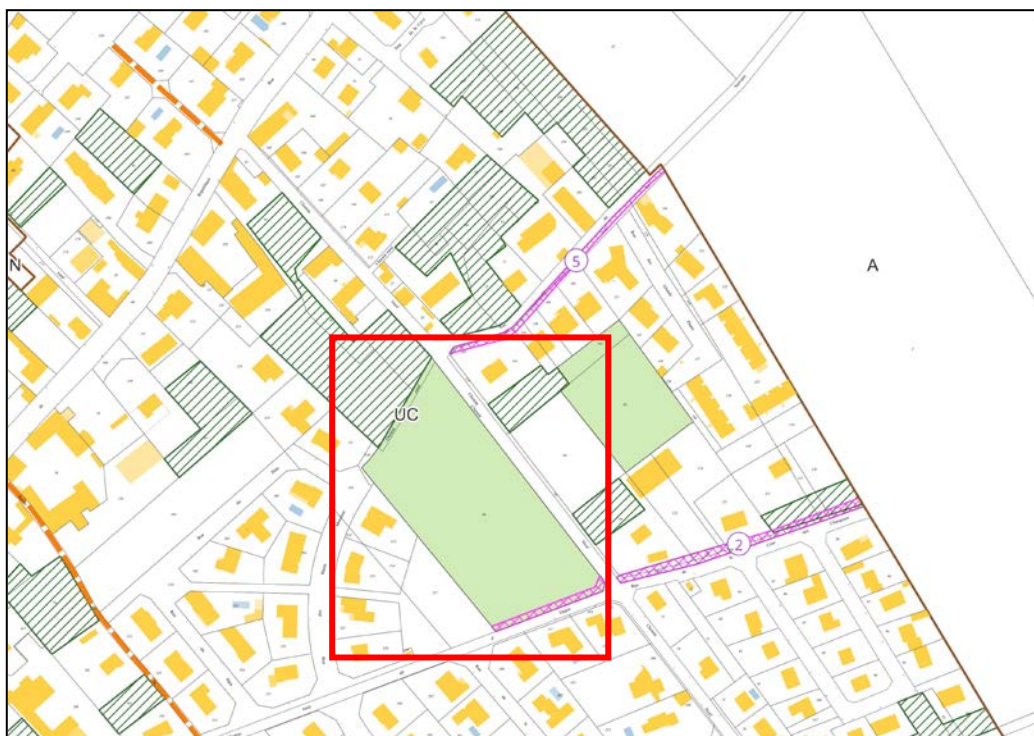
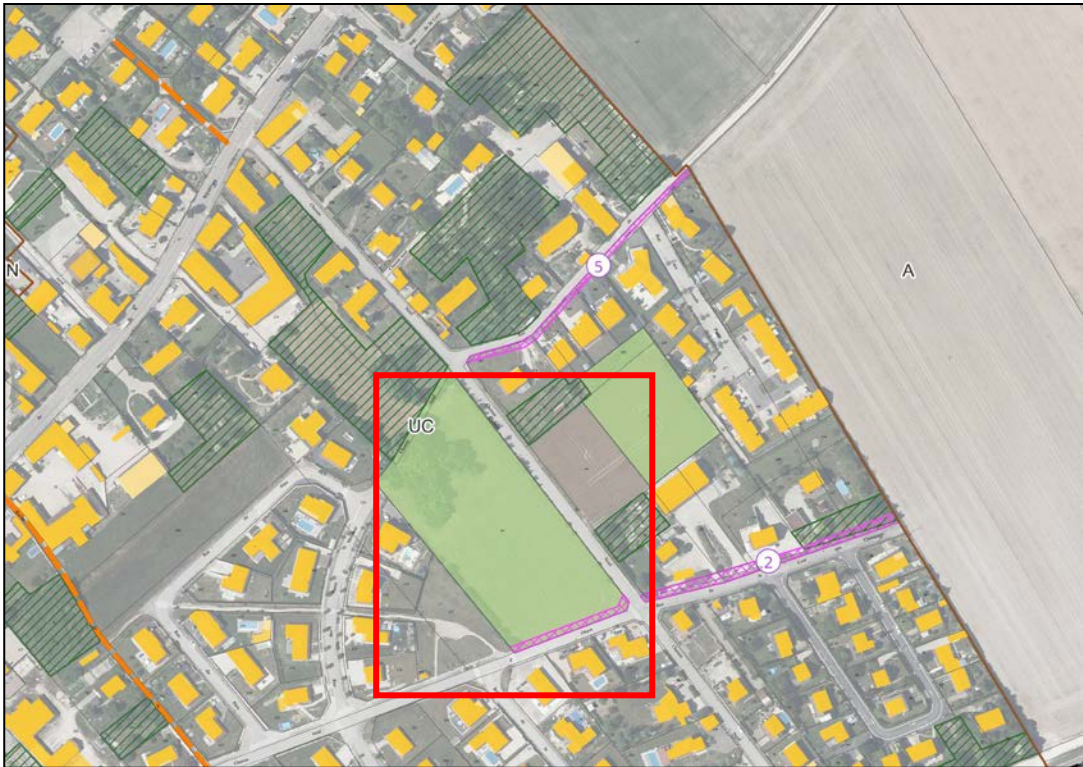
#### ***2. Continuité du maillage de voirie :***



# LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## OAP DE SECTEUR -CROISEMENT RUE D'ONJON ET CHEMIN NEUF

### Localisation



**Destination du site**

- L'aménagement devra permettre la création d'habitations individuelles.

**Mobilités et stationnement**

- Une voirie traversant le site permettra de rejoindre la rue d'Onjon et le Chemin Neuf.
- L'accès véhicule aux constructions se fera uniquement par la voie de desserte interne.
- Un cheminement doux contournera le site et permettra de le relier au lotissement voisin.

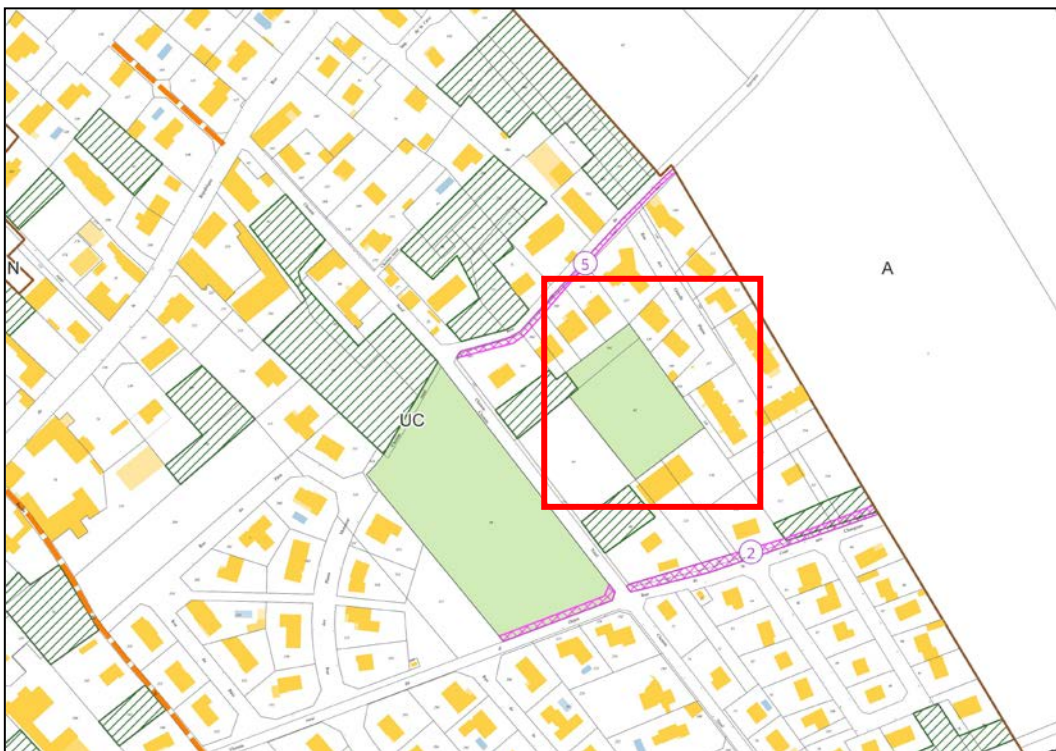
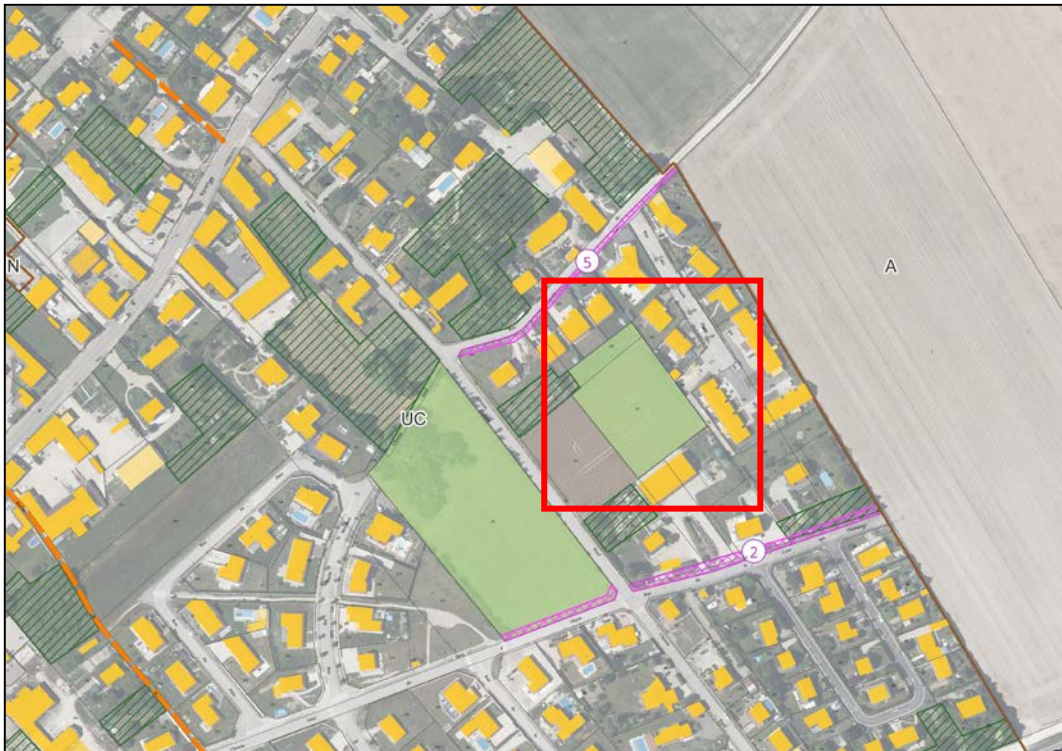
**Intégration paysagère :**

- Des haies permettront une bonne intégration du site dans son environnement, notamment en limite de l'emprise publique.



## OAP DE SECTEUR : ENTRE CHEMIN NEUF ET LA RUE DES GRANDS PLANTS

### Localisation



**Destination du site**

- L'aménagement devra permettre la création d'habitations individuelles.

**Mobilités et stationnement**

- Une voirie en impasse desservira le site depuis la rue des Grands Plants.
- L'accès véhicule aux constructions se fera uniquement par la voie de desserte interne.

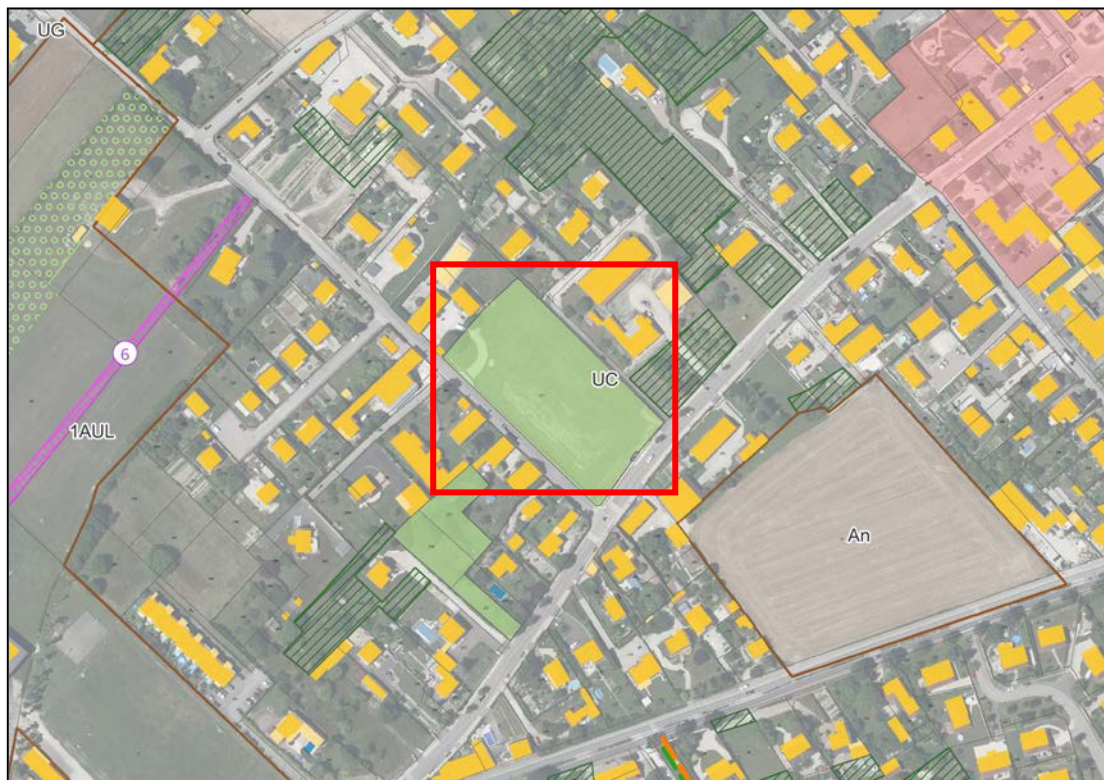
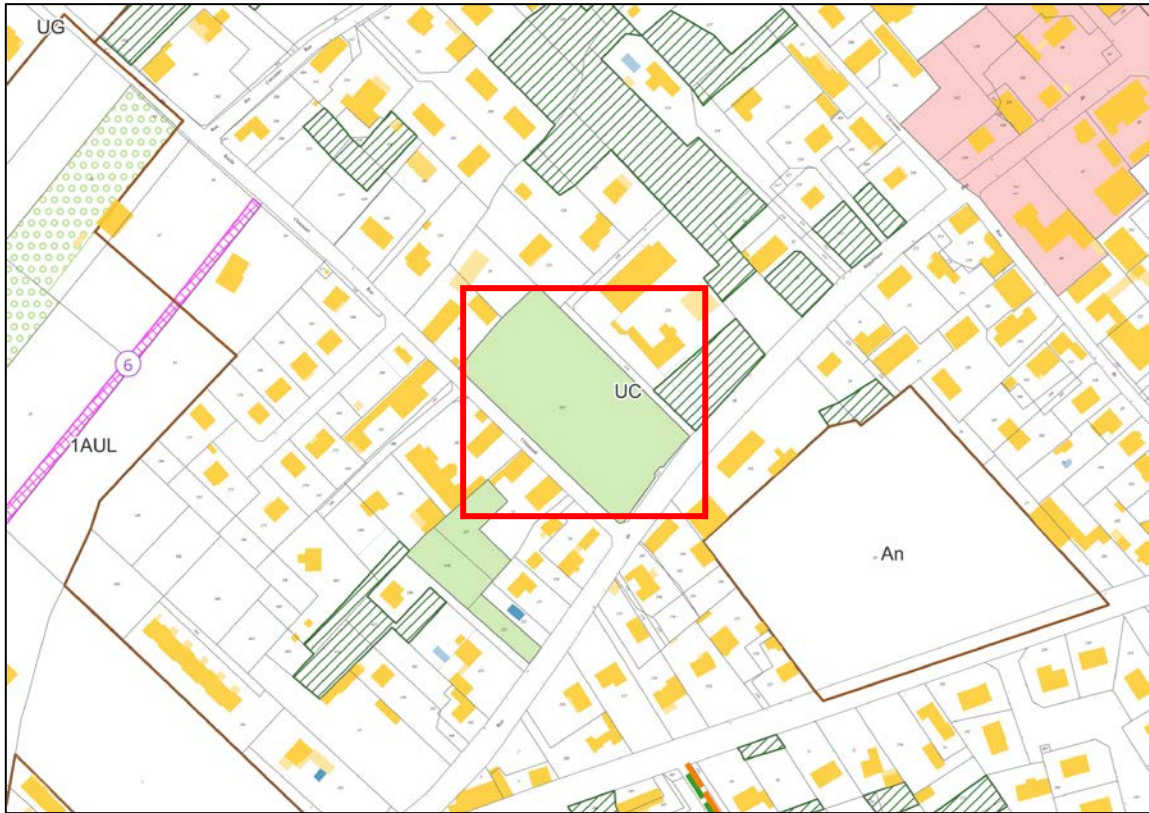
**Intégration paysagère :**

- Des haies permettront une bonne intégration du site dans son environnement,



## OAP DE SECTEUR : RUE CHAUMARD

### Localisation



**Destination du site**

- L'aménagement devra permettre la création d'habitations individuelles.

**Mobilités et stationnement**

- Une voirie en impasse desservira les constructions.
- Une place de retournement sera créée pour permettre la giration des véhicules.
- L'accès véhicule aux constructions se fera uniquement par la voie de desserte interne.

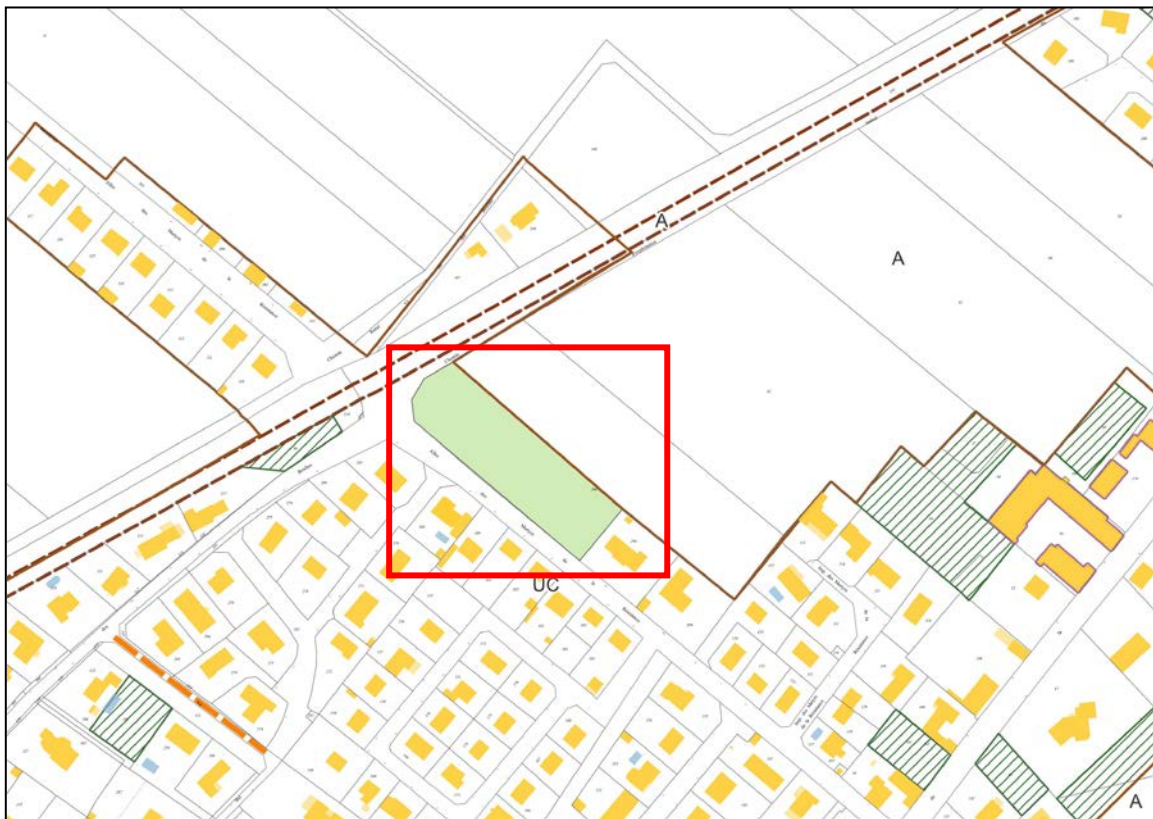
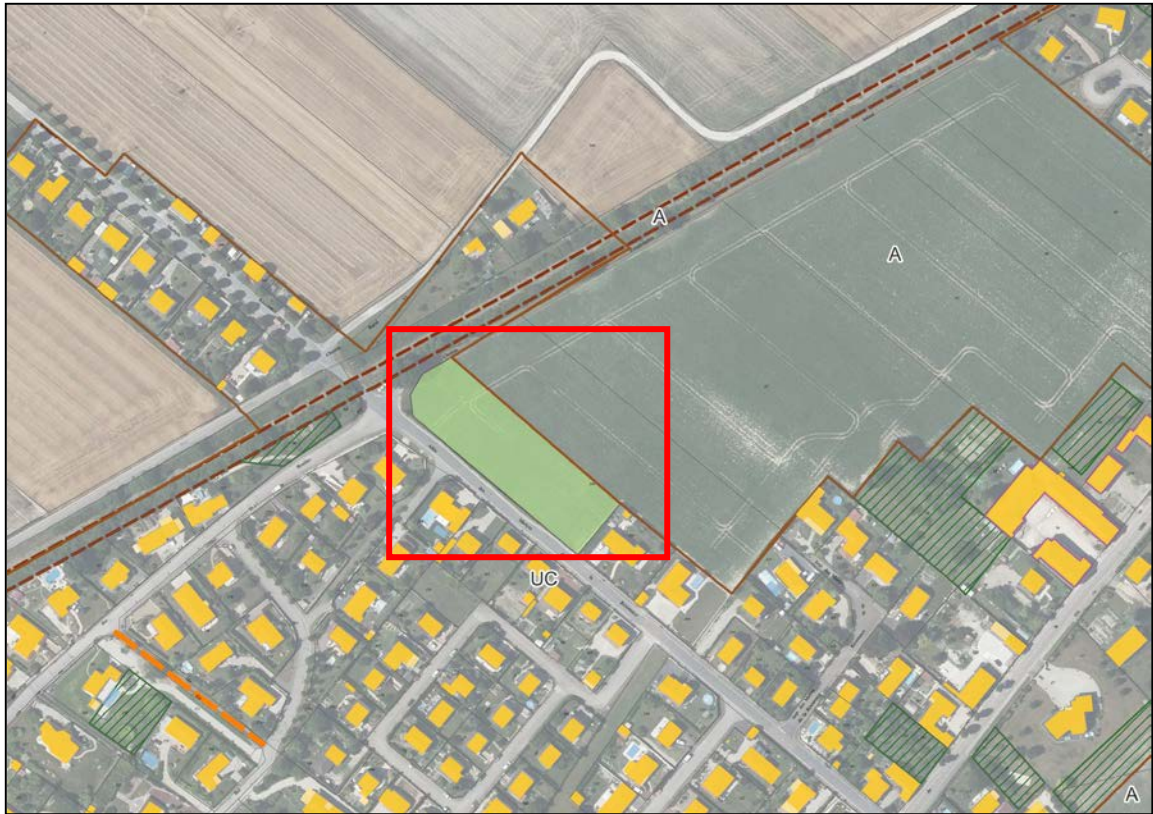
**Intégration paysagère :**

- Des haies permettront une bonne intégration du site dans son environnement, notamment avec l'espace jardiné de la propriété voisine.



## OAP DE SECTEUR : ALLEE DES MARTYRS DE LA RESISTANCE

### Localisation



**Destination du site**

- L'aménagement devra permettre la création d'habitations individuelles.

**Mobilités et stationnement**

- Les constructions prendront accès sur la voirie existante soit l'Allée des Martyrs de la Résistance. L'accès véhicule aux constructions se fera uniquement par cette voie.

**Intégration paysagère :**

- Des haies permettront une bonne intégration du site dans son environnement, elles permettront notamment d'assurer une transition avec l'espace agricole.
- Un espace tampon sera prévu à l'arrière des constructions afin de limiter les conflits d'usage avec l'espace agricole.

