

# CRENEY-PRES-TROYES

PUBLICATION : 11/10/76  
APPROBATION : 30/10/78  
MODIFICATION 1 : 10/03/83  
MODIFICATION 2 : 19/07/85  
MODIFICATION 3 : Non approuvée  
MODIFICATION 4 : 13/02/87  
MODIFICATION 5 : 25/11/88  
REVISION 1 : 21/02/00  
MODIFICATION 6 : 02/02/07  
REVISION 2 : 18/12/13

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### REVISION N°2

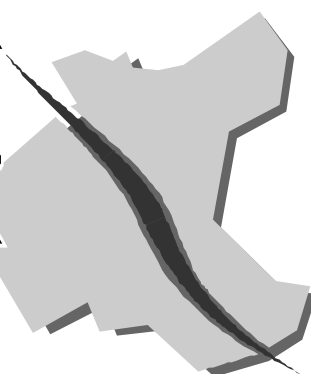
### DOCUMENT 1

### Projet d' Aménagement et de Développement Durable

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

APPROUVE PAR DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL  
en date du 18/12/2013

A  
U  
D  
A  
R  
T



# COMMUNE DE CRENEY-PRES-TROYES

## SOMMAIRE

|                                                                              |          |
|------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables</b> | <b>2</b> |
| 1 – Préserver le cadre de vie                                                | 3        |
| 2 – Organiser le développement communal                                      | 5        |
| 3 – Soutenir l'activité économique                                           | 7        |
| Carte de synthèse du P.A.D.D.                                                | 8        |

## COMMUNE DE CRENEY PRES TROYES

### ORIENTATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Creney-Près-Troyes est une commune péri-urbaine de 1576 hectares située à 6 km au nord-est de Troyes.

Le territoire communal s'étend depuis le marais de Villechétif jusqu'à un point culminant de la plaine de Troyes, et présente une dénivellation de 107 mètres. Toutefois, les vallonnements sont doux, typiques de la Champagne crayeuse. Le territoire comporte deux cours d'eau : le ruisseau et le canal d'Argentolle. Le fossé des Crevautes traverse le bourg. La protection de l'eau et des milieux naturels qui y sont liés constituent un enjeu pour la commune.

La commune est composée par le bourg de Creney, le hameau d'Argentolle, une zone d'habitat isolée le Paradis et le poste d'interconnexion électrique avec le quartier du Clos des Tilleuls. La rocade de contournement de l'agglomération troyenne sépare le bourg du hameau et constitue une coupure physique. Le bourg est traversé par la RD 960 (route de Brienne – route Claude Bertrand) qui constitue également une coupure. La proximité de l'agglomération troyenne, le contexte rural, le dynamisme économique et le niveau d'équipements et de services satisfaisant expliquent l'attractivité de la commune.

Ainsi, Creney-Près –Troyes a doublé sa population dans les années 70, passant de 700 à 1 580 habitants. Après une baisse du nombre d'habitants dans les années 90, la population augmente à nouveau depuis les années 2000 et dépasse les 1 520 habitants.

La commune présente une identité rurale préservée dans le centre bourg, dans le hameau d'Argentolle mais s'est développée sous la forme de zones pavillonnaires juxtaposées les unes aux autres. La commune entend poursuivre un développement maîtrisé et progressif. L'enjeu est d'organiser le développement de l'urbanisation en vue d'intégrer les zones à urbaniser dans le tissu existant. Il s'agit également de pouvoir répondre aux besoins de la population, notamment en termes d'équipements et de services. La préservation du patrimoine bâti qui forge l'identité du bourg et du hameau d'Argentolle constitue un enjeu communal.

Disposant de zones d'activités économiques occupées aujourd'hui en totalité, l'objectif pour la commune est de valoriser l'existant et de permettre le développement de ces zones. D'autre part, le nombre d'exploitations agricoles présentes dans la commune traduit l'importance de l'activité, dont il convient de favoriser la pérennité au travers de la protection des espaces agricoles.

A travers les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, la commune expose ses intentions pour les années à venir :

- Préserver le cadre de vie,
- Organiser le développement communal,
- Soutenir l'activité économique.

# 1 – Préserver le cadre de vie

## Protéger les ressources en eau

Le captage d'eau potable qui alimente la commune est situé à l'Est du bourg. Il s'agit d'assurer la protection de la nappe au travers des périmètres de protection approuvés. L'amélioration de la qualité de l'eau passe également par une alimentation provenant du puits de Pont-Sainte-Marie, et pour laquelle une étude est en cours. La protection passe également par l'intégration et la prise en compte du zonage d'assainissement qui est en cours de réalisation et qui sera intégré dans le P.L.U. de même que par la participation au plan d'actions prévue dans l'étude d'alimentation de captage.

Enfin, la commune est également alimentée par deux autres ressources dont la qualité de l'eau est effective depuis octobre 2012.

## Améliorer la prise en compte du fossé des Crevautes

Le fossé des Crevautes, situé en fond de vallon, traverse le bourg. Son rôle est important car il sert d'exutoire aux eaux de pluie et permet de drainer la nappe. Dans le cadre du P.L.U., la commune entend renforcer la protection de ce fossé, qui fait l'objet d'une servitude d'utilité publique.



## Protéger les milieux naturels

Une partie du marais de Villechétif est situé sur le territoire de la commune de Creney-Près-Troyes. Ce marais tourbeux, qui figure à l'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique, appartient au réseau écologique européen Natura 2000. Sa partie amont fait l'objet d'un arrêté préfectoral de protection de biotope. Au regard de l'enjeu environnemental et paysager de ce milieu naturel remarquable, l'objectif est de protéger le site par un zonage adapté afin d'être en cohérence avec les orientations poursuivies en termes de gestion et de valorisation du site et afin de préserver cette continuité écologique.

Le territoire communal s'étend pour une grande partie en champagne crayeuse et présente un faible taux de boisements. Il comprend quelques bosquets et une végétation éparse, haie, vergers, au sein des espaces cultivés que la commune entend protéger par un classement spécifique. Cet objectif sera également poursuivi pour préserver la pelouse calcicole de la butte, située au Champ de Tir.



## **Prendre en compte les risques naturels et les nuisances**

### **✓ Prévenir contre les risques naturels locaux**

La commune est concernée par des risques d'inondation délimitées par « l'étude Seine », notamment au niveau d'Argentolle. Il s'agit de prendre en compte ce risque et d'en informer la population par une trame adaptée dans le règlement graphique.

Il s'agit également de prendre en compte les risques de remontées de nappe qui affectent une partie du bourg par la cartographie de ces zones et au travers des orientations d'urbanisme.

### **✓ Poursuivre l'aménagement de la RD 960**

La RD 960 (route de Brienne-route Claude Bertrand) traverse le bourg. Elle supporte un trafic important, notamment de camions, qui génèrent des nuisances. Cet axe a déjà fait l'objet d'un réaménagement qui a permis d'atténuer les problèmes de sécurité, néanmoins quelques difficultés subsistent. La commune souhaite donc poursuivre l'aménagement de la RD 960 dans la traversée du bourg en vue d'améliorer la sécurité, notamment au niveau des carrefours.



## **Contenir l'urbanisation dans le fond de vallon**

Le tissu villageois est situé dans le fond d'un vallon. Toutefois il s'est étendu progressivement vers le nord, franchissant la voie ferrée ainsi qu'au sud de la RD 960.

La commune souhaite contenir le développement de l'urbanisation dans l'enveloppe du bourg actuelle, limitée par la voie ferrée au nord et par la limite communale au sud. La commune entend ainsi privilégier l'urbanisation à l'intérieur de ce cadre sur des surfaces adaptées, en compatibilité avec les orientations du SCOT. L'objectif est de limiter la consommation des espaces agricoles et naturels et de lutter contre la diffusion urbaine.



## 2 – Organiser le développement communal

### Favoriser l'intégration des zones à urbaniser

#### ✓ Définir des principes d'aménagement

Le bourg comporte plusieurs vastes espaces non bâtis, situés à l'intérieur du tissu et dans la continuité des zones d'habitat. En vue de poursuivre son développement de façon progressive, la commune souhaite mettre en place un échancier prévisionnel pour hiérarchiser l'ouverture à l'urbanisation des zones. En outre, des principes d'aménagement en termes de maillage des voies, d'espaces verts, seront édictés en vue de favoriser l'intégration de ces zones dans le tissu existant et de préserver l'identité communale.



### Favoriser la création de liaisons entre les sites urbanisés

#### ✓ Intégrer le secteur médico-social et les quartiers excentrés

A l'ouest du bourg, entre la zone d'activités et la zone d'habitat, est situé un secteur médico-social, composé par une maison de retraite, des logements seniors et des activités de services spécifiques. La commune souhaite

étendre ce secteur en vue de permettre l'accueil d'activités et de services adaptés. L'enjeu consiste également à favoriser les liaisons entre cet espace et le centre bourg et ainsi de permettre son intégration dans le tissu villageois.

La zone pavillonnaire du Paradis, située le long de la route de Villechétif, localisée après l'intersection vers le hameau d'Argentolle, est isolée du bourg. L'objectif pour la commune est d'atténuer cet isolement en améliorant les liaisons avec le bourg. Dans une moindre mesure, le quartier de la Cour aux Changeurs est aussi un peu excentré. Il s'agit donc de veiller à son intégration notamment au travers du maillage des voies.

#### ✓ Poursuivre le développement des liaisons douces

Le territoire communal dispose de cheminements existants au sein du tissu. Une liaison a été récemment réalisée entre le quartier du Clos des Tilleuls et le bourg, et entre le Paradis et le bourg. La commune envisage de poursuivre l'aménagement de liaisons piétonnes et cyclables et d'assurer leur continuité pour favoriser ce mode de circulation adapté au contexte communal.



## **Adapter l'offre d'équipements et de services à la population**

### **✓ Poursuivre la valorisation du cœur du village**

La commune mène depuis plusieurs années des actions d'aménagement du centre bourg : requalification de la rue de la République, aménagement et extension de la mairie, aménagement de la place et de ses abords ...Elle entend poursuivre cette mise en valeur du cœur de commune par l'implantation de commerces de proximité, et par l'aménagement des espaces publics en vue de relier les équipements communaux entre eux.

### **✓ Renforcer les équipements et les services communaux**

Suite à la construction d'un pôle scolaire et d'une médiathèque, la municipalité a mis en place une réorganisation des locaux communaux afin de les adapter aux besoins, notamment au niveau scolaire, périscolaire et associatif.

L'extension récente de la salle polyvalente et un projet d'aménagement de l'atelier technique vont permettre de renforcer l'offre d'équipements et de services.

### **✓ Veiller au développement des communications numériques**

Des dispositions réglementaires seront à prévoir dans le cadre du PLU afin de favoriser le développement des communications numériques (Prévoir par exemple : des fourreaux pour la fibre optique en cas de voie nouvelle ou éventuellement de travaux sur voies existantes)

## **Préserver le patrimoine bâti traditionnel**

Creney-Près-Troyes se caractérise par la présence d'un bâti ancien traditionnel champenois, situé en partie dans le périmètre de protection de

l'église classée monument historique. La municipalité souhaite protéger également le bâti ancien situé en dehors du périmètre et dans le hameau d'Argentolle. Il s'agit d'établir une identification du bâti et d'édicter des mesures de protection spécifiques.

## **Préserver l'identité du hameau d'Argentolle**

Le hameau d'Argentolle présente une identité forgée par la présence d'un patrimoine bâti ancien, du château et ses douves et de son cadre paysager boisé lié au ruisseau d'Argentolle et à la proximité du marais. Un urbanisme peu dense s'y est développé et il convient de le conforter. Un zonage et des prescriptions adaptées visant à préserver ces spécificités seront édictées dans ce secteur.



## **Poursuivre la diversification dans les types d'habitat**

Creney-Près-Troyes est une commune résidentielle située à proximité immédiate de l'agglomération troyenne. L'habitat a tendance depuis peu à se diversifier. Outre les logements adaptés pour les seniors, le parc de logements comprend toutefois peu de locatifs. Afin de permettre le renouvellement de la population, en permettant à des jeunes ménages de s'installer dans le bourg, la commune souhaite permettre la diversification dans l'offre de logement.

### 3 – Soutenir l'activité économique

#### Favoriser le maintien de l'activité agricole

Creney-Près-Troyes compte une dizaine d'exploitations agricoles localisées dans le bourg et à Argentolle. L'agriculture joue un rôle important dans le contexte communal. La protection des espaces agricoles, en tant que ressource, est un objectif à poursuivre dans le cadre de la révision du document d'urbanisme. Il s'agit également de veiller à la desserte des exploitations, et au maintien des circulations agricoles en périphérie des sites bâtis. Un site commun regroupant bâtiments et équipements est envisagé à l'extérieur du bourg afin de faciliter l'activité agricole.



#### Dynamiser et valoriser les zones d'activités économiques

Le territoire comprend plusieurs zones d'activités économiques aujourd'hui occupées en totalité. L'enjeu pour la commune est de valoriser les zones existantes en vue de renforcer leur attractivité et de diversifier les fonctions dans le territoire.

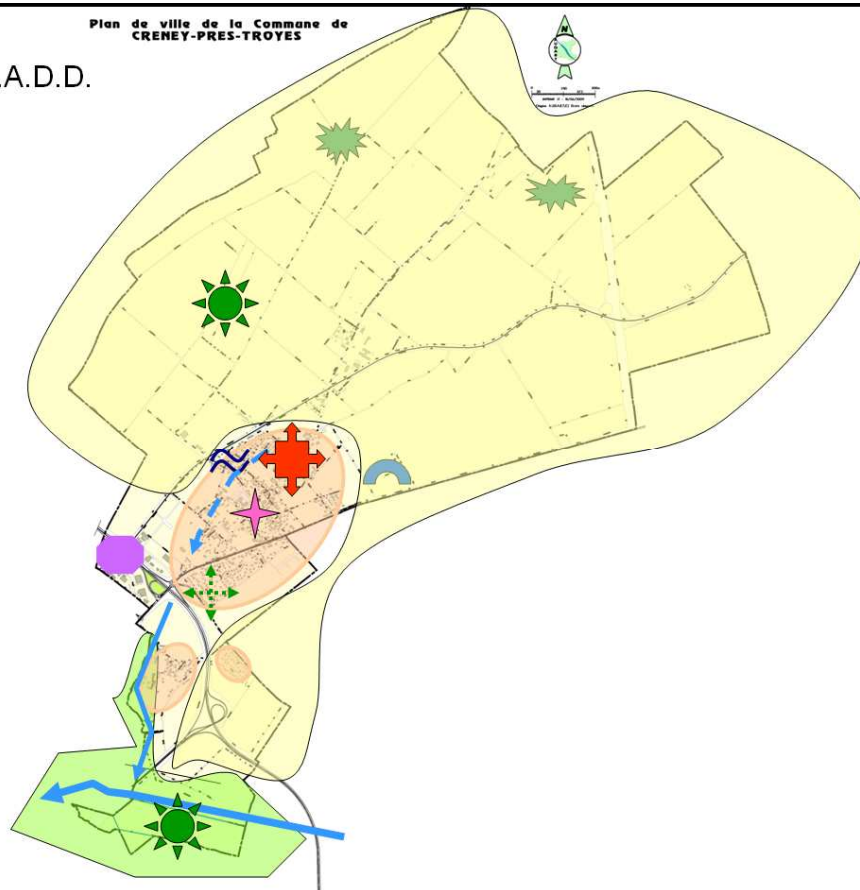
La commune souhaite également prévoir un espace pour permettre l'accueil d'activités économiques afin de répondre aux besoins des entreprises locales. L'objectif est d'offrir un site adapté qui bénéficie d'un accès direct à la rocade de contournement.

Le développement des communications numériques devra également être favorisé dans ses zones.



Plan de ville de la Commune de  
CRENEY-PRES-TROYES

Carte du P.A.D.D.



**LÉGENDE**

-  Cœur de village à requalifier
-  Patrimoine bâti et paysager rural à préserver
-  Développement à organiser
-  Zone d'activités économiques à conforter
-  Marais à protéger
-  Sources et cours d'eau à protéger
-  Site naturel à protéger
-  Zone agricole à préserver
-  Boisements à protéger
-  Zone de remontées de nappe à prendre en compte
-  Zone de captage à protéger
-  Liaison douce à développer