TROYES CHAMPAGNE MÉTROPOLE

0.2.2.

PLAN LOCAL D'URBANISME

Complément du diagnostic de territoire

Vu pour être annexé à la délibération du
23.09.2026
approuvant
la modification n°3 du PLU

PLU approuvé le 18 décembre 2013
Modification n°1 du PLU approuvée le 24 septembre 2020
Modification n°2 du PLU approuvée le 07 février 2023

Modification n°3 du PLU réalisée par :

Perspectives

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

Modification du Plan Local d'Urbanisme

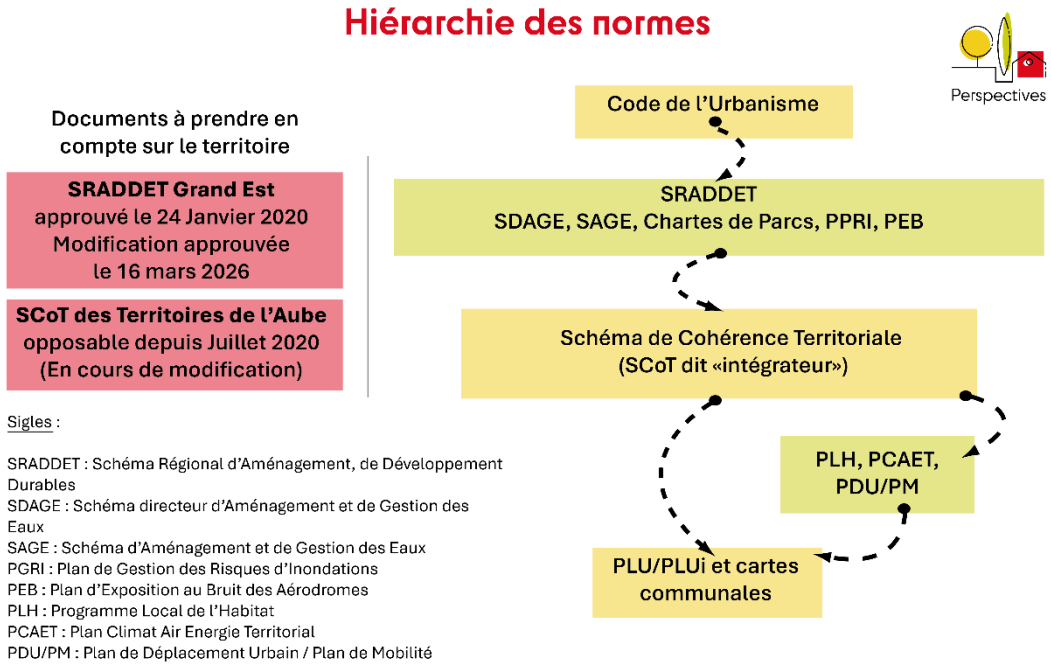
Commune de CRENEY-PRES-TROYES (10)

Complément du diagnostic de territoire

Les principaux enjeux de la modification du PLU

POURQUOI MODIFIER LE PLU ?
UN CADRE RÈGLEMENTAIRE EN PLEINE ÉVOLUTION

LA COMPATIBILITÉ AVEC LES RÈGLES SUPÉRIEURES



LE SCOT DES TERRITOIRES DE L'AUBE

Le **Plan Local d'Urbanisme doit être mis en compatibilité avec les objectifs et orientations du SCoT** qui traduit les principes généraux du Code de l'Urbanisme et du SRADDET et notamment les objectifs :

- **d'équilibre,**
- **de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale,**
- **de gestion économe de l'espace.**

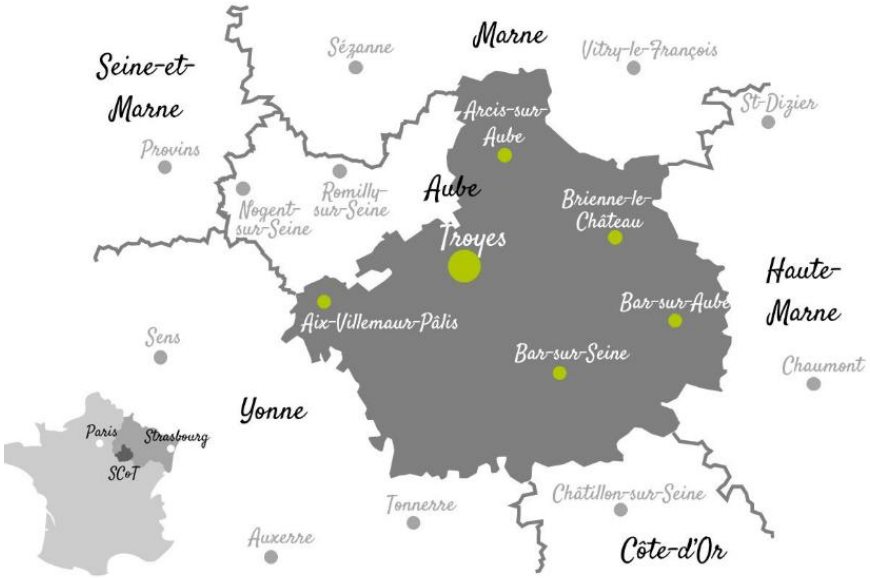
CONTEXTE TERRITORIAL

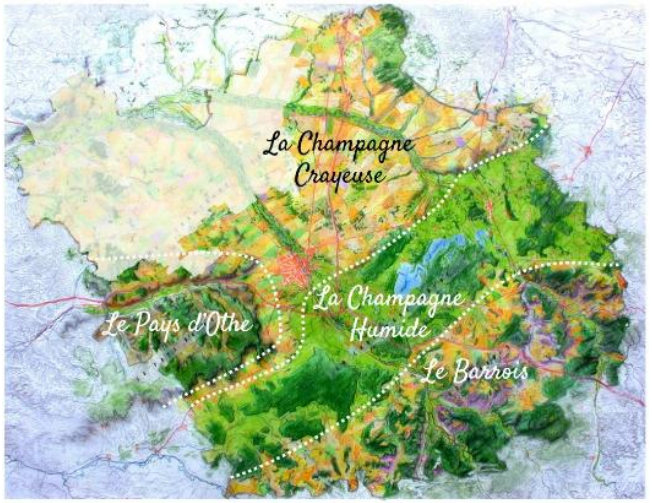
PLU approuvé le 28 janvier 2010

La commune fait partie :

- du **SCoT des Territoires de l'Aube**, opposable depuis le 29/07/2020
  ⇨ *compatibilité du PLU*
- de **la Communauté d'Agglomération de Troyes Champagne Métropole**

Le SCoT couvre 9 intercommunalités, 352 communes et plus de 255 000 habitants ; soit 80% de la superficie et de la population du département de l'Aube.





CONTEXTE TERRITORIAL

Le Schéma de Cohérence Territoriale (**SCoT**) est un **document de planification stratégique établi à l'échelle intercommunale**.

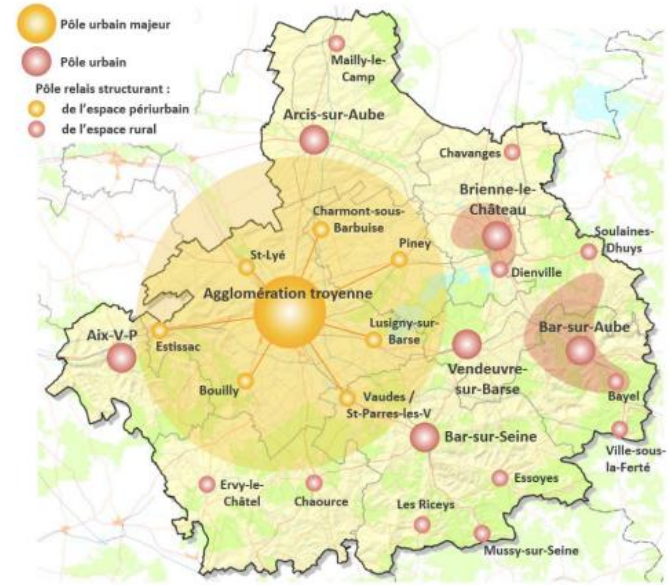
Cadre de référence pour les différentes politiques notamment sur l'habitat, les déplacements, le développement économique, l'environnement et l'organisation de l'espace, il oriente le développement d'un territoire dans le cadre d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables. A cet effet, le SCoT fixe les orientations générales de l'organisation de l'espace, détermine les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser, et les espaces naturels, agricoles et forestiers.

Qui est chargé du SCoT ?

Le syndicat mixte D'Etude, de Programmation et d'Aménagement de la Région Troyenne (DEPART) est un établissement public créé le 3 juillet 1990, composé des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) qui ont fait le choix d'y adhérer (syndicat mixte « fermé »).

Le syndicat DEPART a pour unique compétence le Schéma de Cohérence Territoriale, à travers son élaboration, approbation, suivi et évaluation, sa mise en œuvre et sa gestion dans le temps (modification, révision). En parallèle, le syndicat apporte son assistance aux collectivités en matière d'urbanisme et d'aménagement, développe des outils au service des communes et produit des études et des analyses.

Carte de l'armature territoriale du SCoT



POINTS DE COMPATIBILITE AVEC MARGE D'AMÉLIORATION

Qualité de l'urbanisme et maintien de l'identité du village

PRESERVER LES ELEMENTS VEGETAUX DU PAYSAGE

Identifier les boisements et éléments de végétation à protéger en utilisant les outils tels que l'EBC ou la loi paysage (Obj. 2.3.17, 2.3.18 et 2.1.13 du DOO du SCoT)

DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

Permettre des formes d'habitat diversifiées (habitat individuel accolé, pavillons, petits collectifs, ...) en maintenant la composition du tissu urbain (Obj. 1.2.7 du DOO du SCoT)

INTEGRER LES ENJEUX AGRICOLES ET FORESTIERS

Travailler sur l'insertion des bâtiments agricoles au paysage grâce au règlement écrit
(Obj. 2.3.7 et 2.1.16 du DOO du SCoT)

MOBILITÉ

Travailler sur la hiérarchisation des voies afin d'adapter le gabarit à la fonction de la voie (structurante, secondaire, desserte, liaison douce, ...) (Obj. 3.3.15 du DOO du SCoT)

Porter une attention particulière aux liaisons douces pour éviter leur disparition et chercher à les connecter au sein des espaces urbanisés et à urbaniser et vers les territoires voisins (Obj. 3.3.3.11 et 3.3.12 du DOO du SCoT)

POINTS DE COMPATIBILITE AVEC MARGE D'AMÉLIORATION
Activités économiques, équipements et services

ENVIRONNEMENT ET NATURE EN VILLE

Préserver des espaces de respiration au sein et aux franges des tissus urbanisés (Obj. 1.3.3 du DOO du SCoT)

Prévoir, maintenir, restaurer, compléter ou recréer les transitions paysagères entre les espaces de vocation différente pour une meilleure gestion des interfaces (chemins, haies, réseaux de jardins et vergers [...]. (Obj. 2.1.5 et 2.3.10du DOO du SCoT)

Préserver les continuités écologiques identifiées à l'échelle du SCoT et s'approprier et prendre en compte la trame verte et bleue urbaine (...) répondant aux enjeux de préservation de la nature en ville. (Obj. 2.2.2 et 2.2.4 du DOO du SCoT)

Rechercher la perméabilité écologique au sein des zones urbaines et à urbaniser. (Obj. 2.2.6 du DOO du SCoT)

INTEGRATION DES FUTURES CONSTRUCTIONS

Chercher la meilleure intégration possible des opérations d'aménagement (Obj. 1.3.15 du DOO du SCoT)

Intégrer les opérations d'aménagement dans leur contexte paysager, maîtriser et minimiser les impacts des projets d'urbanisation sur le paysage (Obj. 2.1.4 du DOO du SCoT)

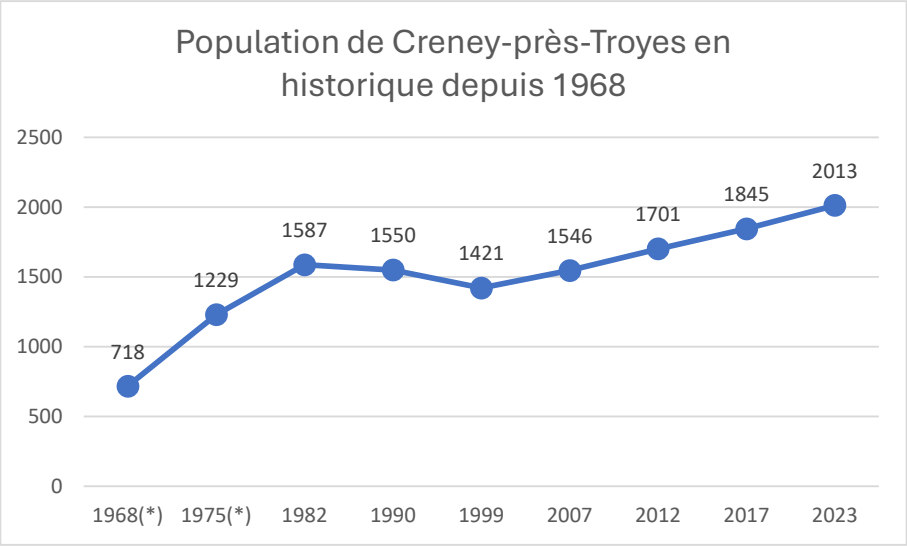
Grande qualité des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

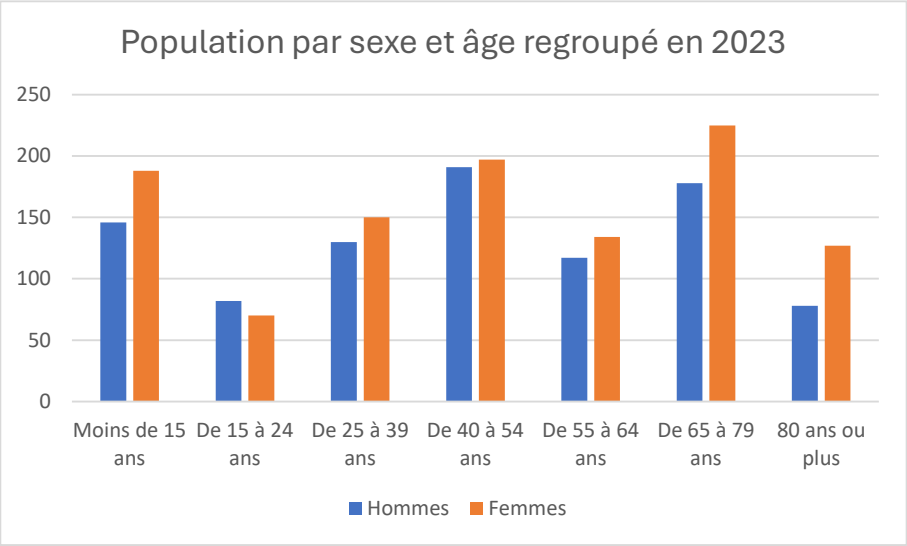
PAYSAGE

Identifier et préserver les éléments structurants du paysage (massif boisé, ripisylve, boisement de sommet...) (Obj. 2.1.13 du DOO du SCoT)

Protéger les massifs forestiers et les principaux boisements (Obj. 2.3.17 du DOO du SCoT)

MISE A JOUR DES DONNEES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES

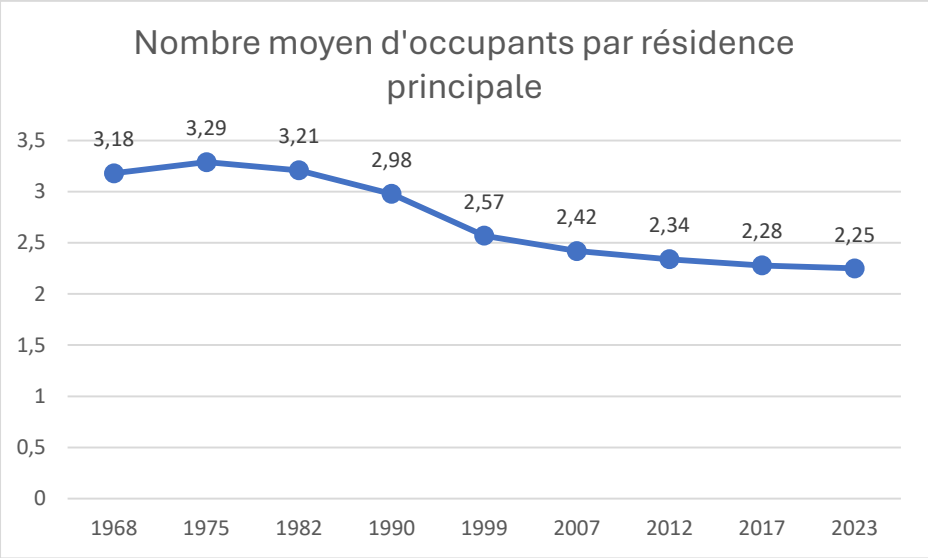


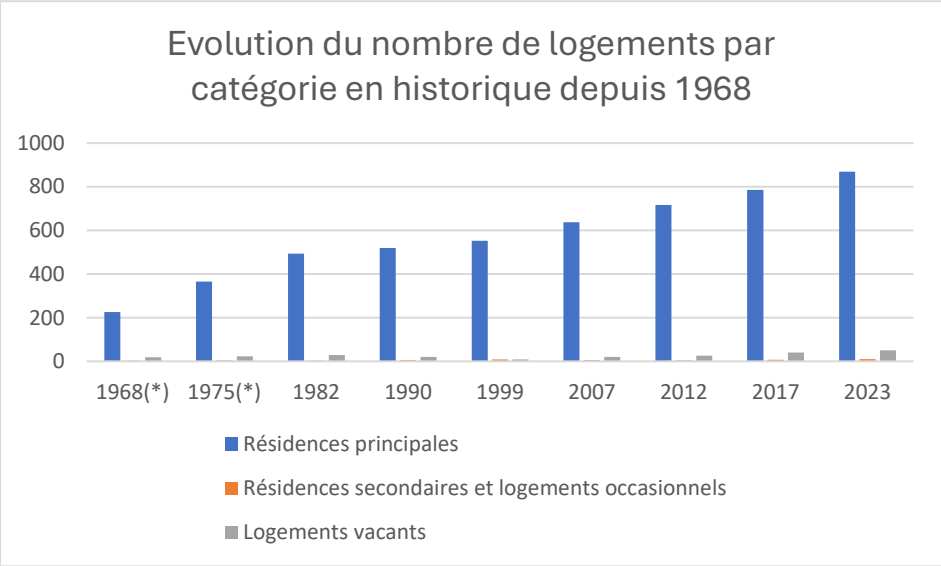


Population :

- **2013 habitants en 2023** *(chiffre INSEE)*
- Un nombre d'habitants qui augmente depuis 1999
- **Entre 2012 et 2023, on note un taux de croissance moyen de 2 % par an**
- Une population au profil intergénérationnel

MISE A JOUR DES DONNEES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES



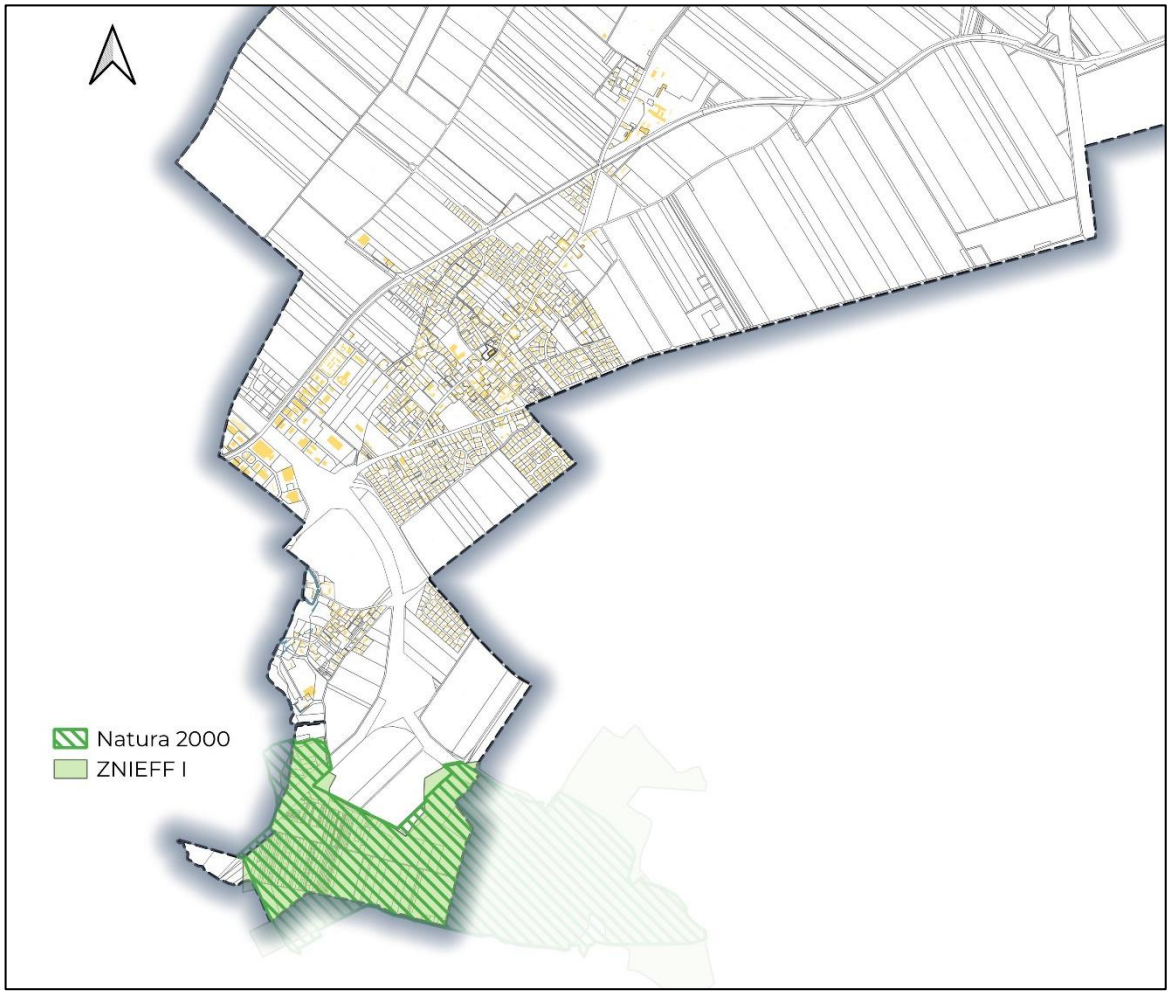


Logements :

- Un parc de logements qui augmente
- Une baisse continue de la taille des ménages avec **2,25 personnes par foyer en 2023**
- Un **taux de vacance faible de 5,5 %**

ENVIRONNEMENT ET NATURE EN VILLE

Localisation des sites Natura 2000 et ZNIEFF



Source : INPN sur fond PCI

1 zone Natura 2000 est recensée sur le territoire : ZPS n°FR2100281 « Marais de Villechétif ». Située en zone NP.

1 ZNIEFF de type I recensée sur la commune : n°210002039 « Marais de Villechétif ». Située en zone NP. Située en zone NP/N.

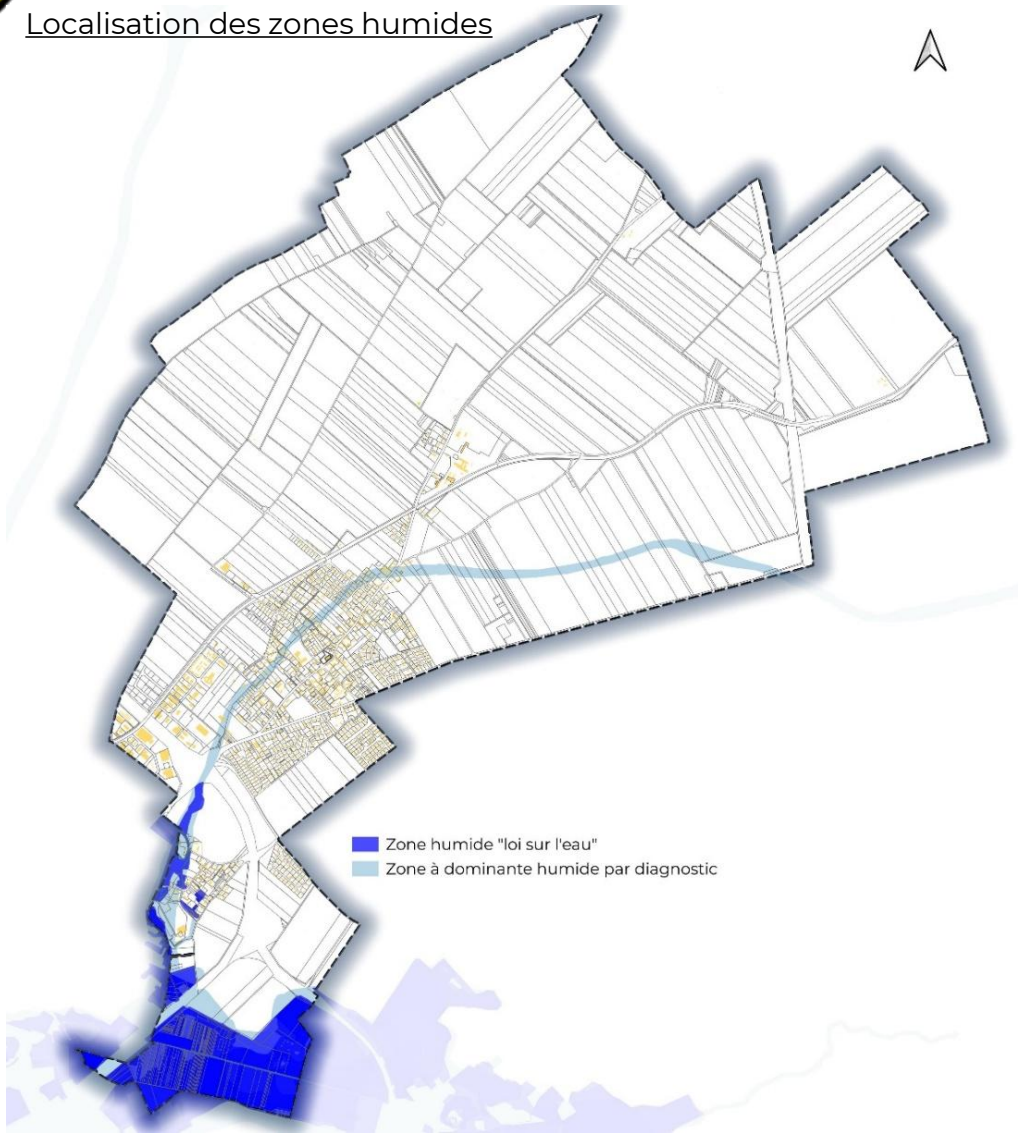
Des sites éloignés des zones résidentielles qui se superposent à des **zones humides « loi sur l'eau ».**

Réalisation d'une auto-évaluation et demande d'avis à
la Mission Régionale
de l'Autorité environnementale
- MRAe -

Détermine si l'élaboration de la modification du PLU nécessite la réalisation d'une Evaluation Environnementale

ENVIRONNEMENT ET NATURE EN VILLE

Localisation des zones humides



Zones humides dites « loi sur l'eau »

⇒ Portée règlementaire par rapport à la loi sur l'eau

⇒ Inconstructibles

Zones à dominante humide par diagnostic

⇒ Terminologies non réglementaires

⇒ Inconstructibles en extension de l'urbanisation

⇒ Constructibles en densification avec prescriptions (imperméabilisation, ...)

Données DREAL Champagne Ardenne

Données DREAL Grand Est

ENVIRONNEMENT ET NATURE EN VILLE

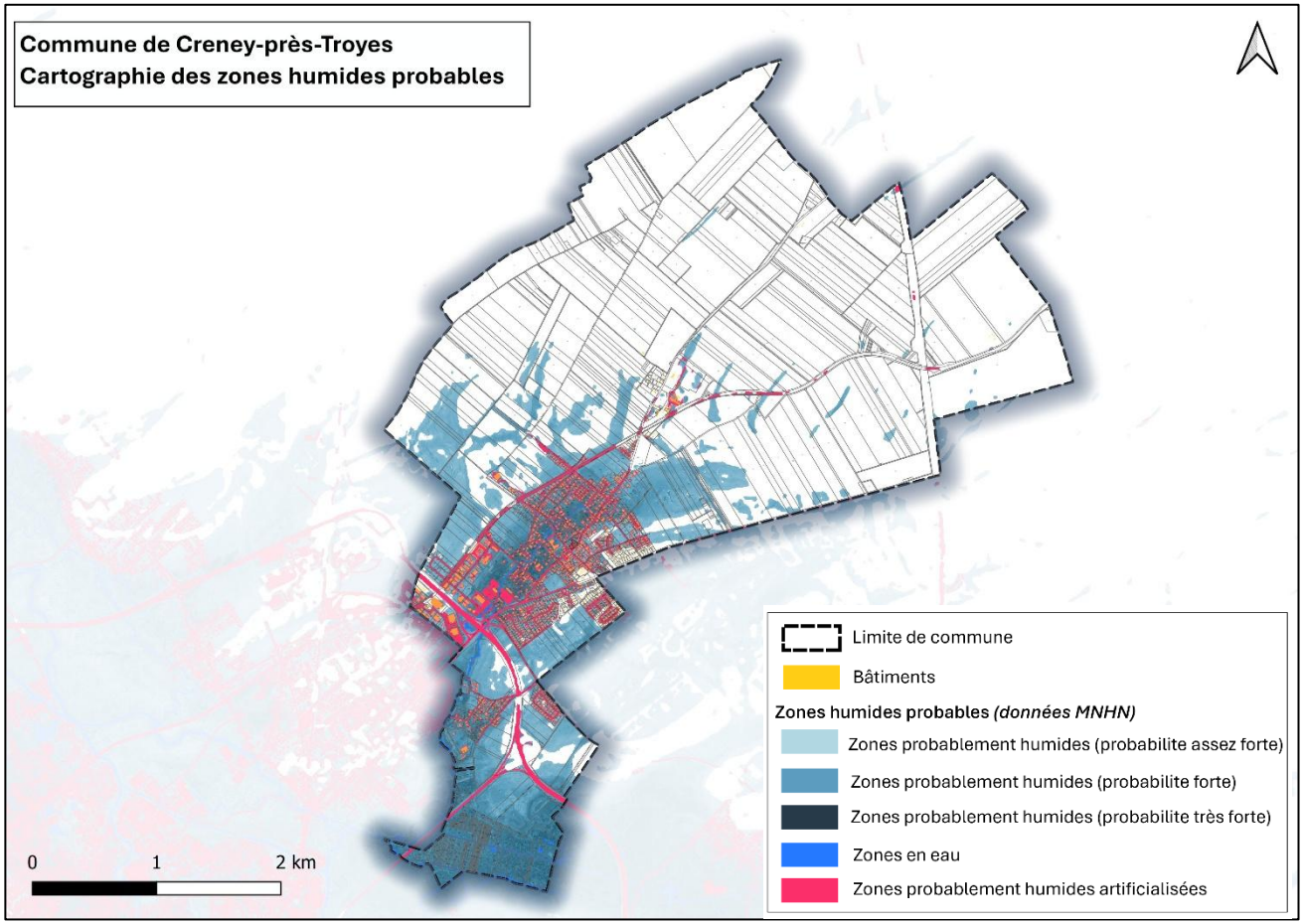
La DREAL a produit une nouvelle carte des zones humides dites « probables ».

Cette base de données, fournie par la DREAL, a été actualisée en 2025, et a pour effet de modifier la classification des zones humides. On retrouve ainsi :

- Zones humides « spéciales » : il s'agit des zones humides remarquables du SDAGE Rhin Meuse et des zones humides remarquables ou prioritaires identifiées dans certains SAGE.

- Zones humides probables : il s'agit d'une pré-localisation de zones humides, définie par le Muséum National d'Histoire Naturelle (MNHN), où la probabilité du caractère humide des zones est comprise entre 20 % et 100 %. Ainsi, les zones humides probables n'ont pas fait l'objet d'étude de terrain : seule une étude de terrain peut révéler le caractère humide de la zone.

Toutefois, aucune doctrine concernant la prise en compte des zones humides probables dans les documents d'urbanisme n'est aujourd'hui établie par les services. **Dans l'attente de cette doctrine, les zones à dominante humide par diagnostic doivent être prises en compte dans les documents d'urbanisme.**



Données DREAL

ENVIRONNEMENT ET NATURE EN VILLE

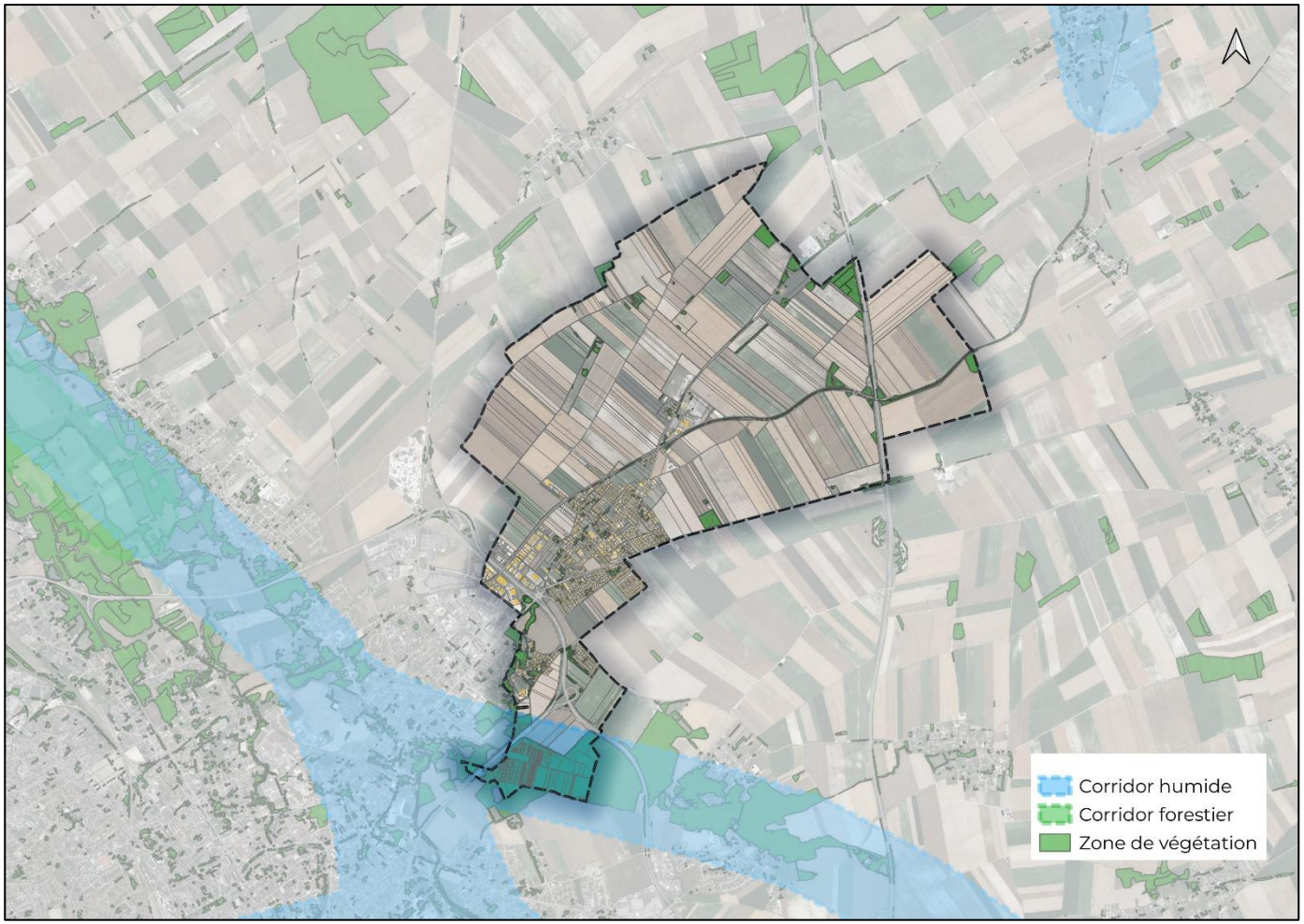
Des corridors écologiques et des réservoirs de biodiversité de la Trame Verte et Bleue d'importance extra-communale le long du corridor de zones humides.

Des grandes structures paysagère et environnementale correctement identifiées au sein du PLU

Des éléments ponctuels au sein de l'espace agricole favorisant le développement d'une Trame Verte et Bleue locale

Identifier les éléments favorisant les liaisons de la Trame Verte et Bleue Locale

Localisation de Creney dans la Trame Verte et Bleue du territoire du SCoT



Source : Syndicat DEPART, fond BDORTHO IGN

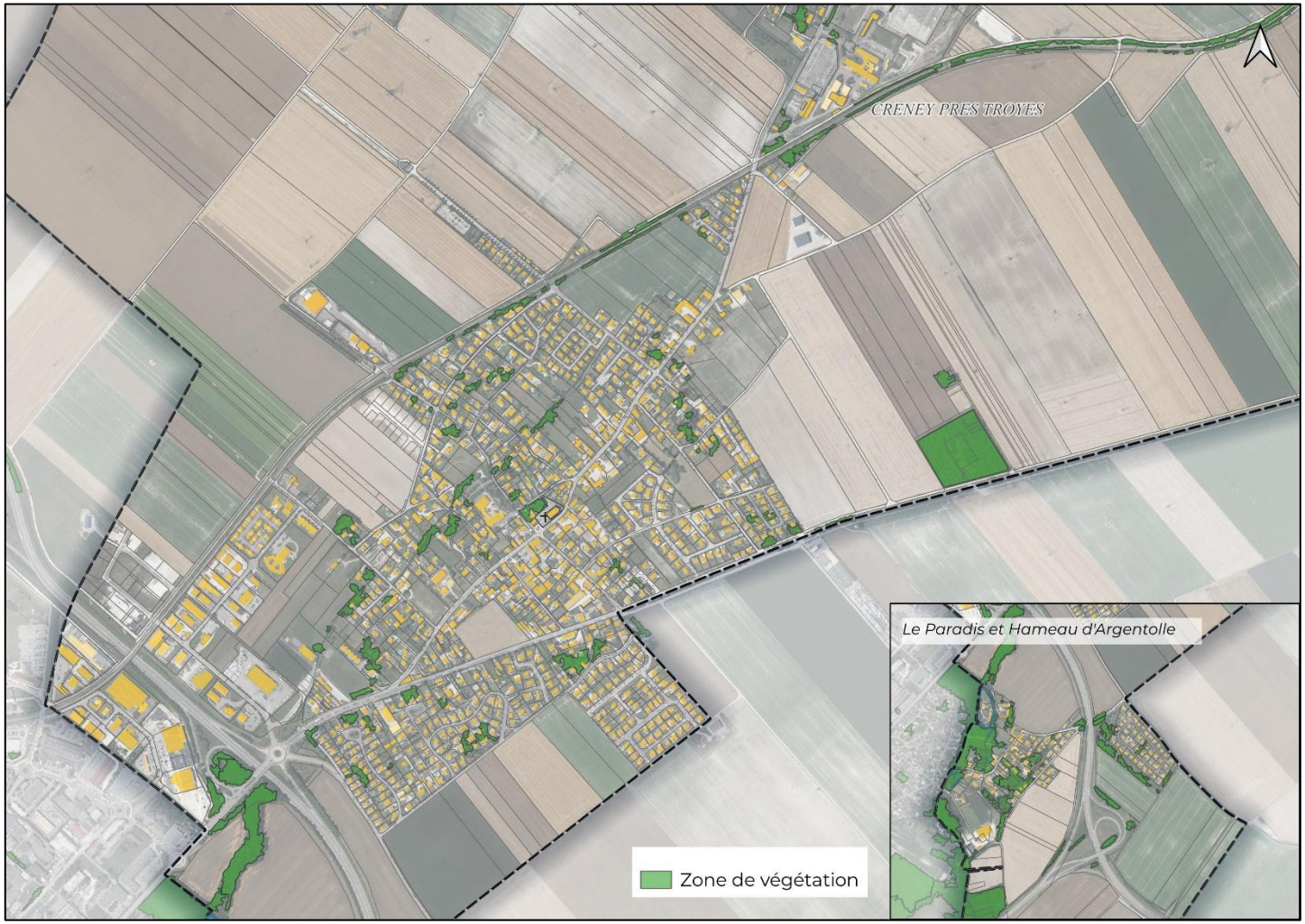
ENVIRONNEMENT ET NATURE EN VILLE

Des espaces de respiration, des fonds de parcelles et des cœurs d'îlots végétalisés et jardinés

Identifier les éléments favorisant le développement de la Trame Verte urbaine

Permettre leur amélioration en privilégiant les essences locales au sein du règlement écrit

Eléments de végétation dans les parties urbanisées de Creney

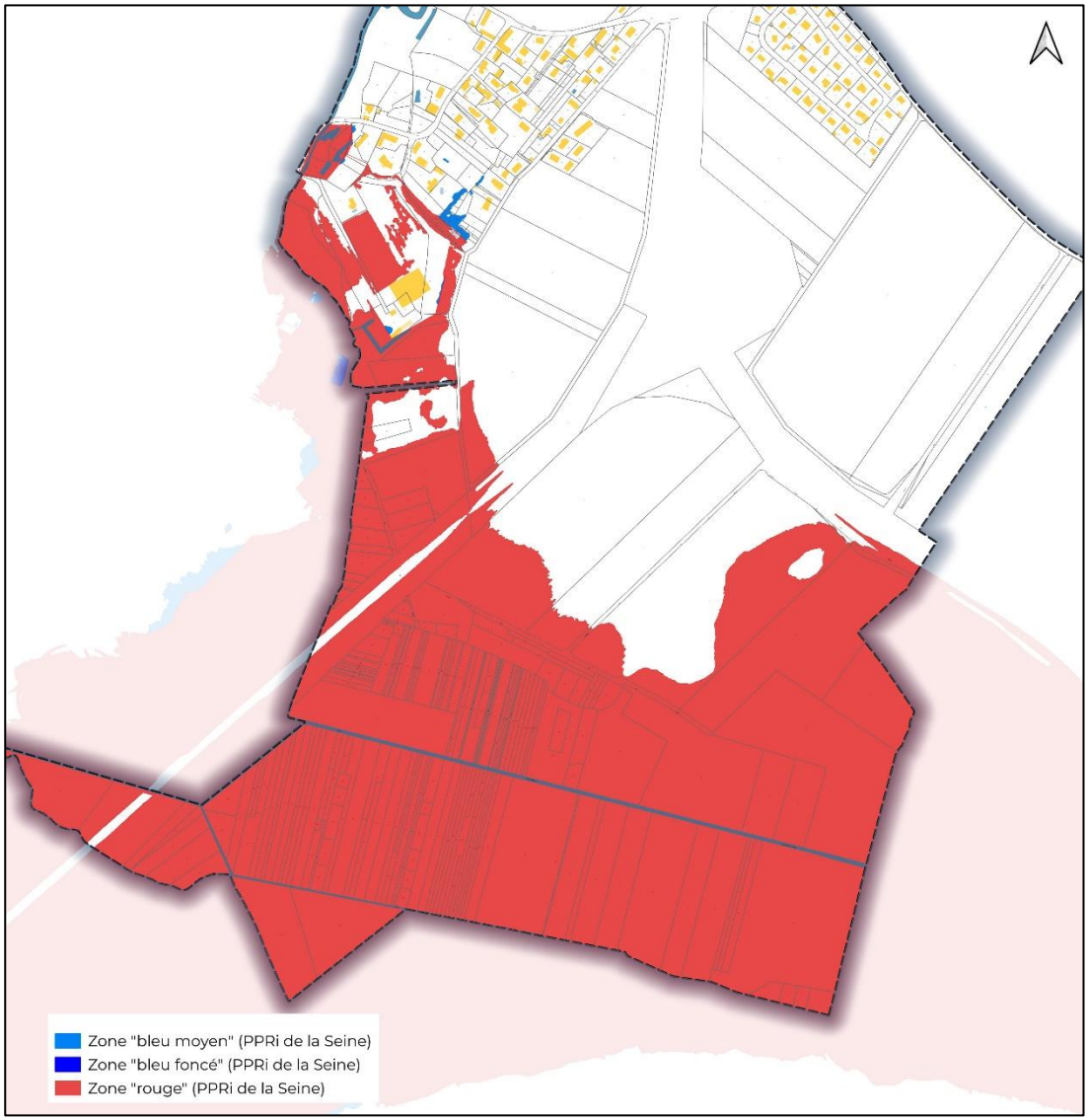


Source : BD TOPO, fond BDORTHO IGN

RISQUES NATURELS
Le Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi)

Le PLU approuvé en 2013 intègre bien ce risque

Plan de Prévention du Risque Inondation – Hameau d'Argentolle

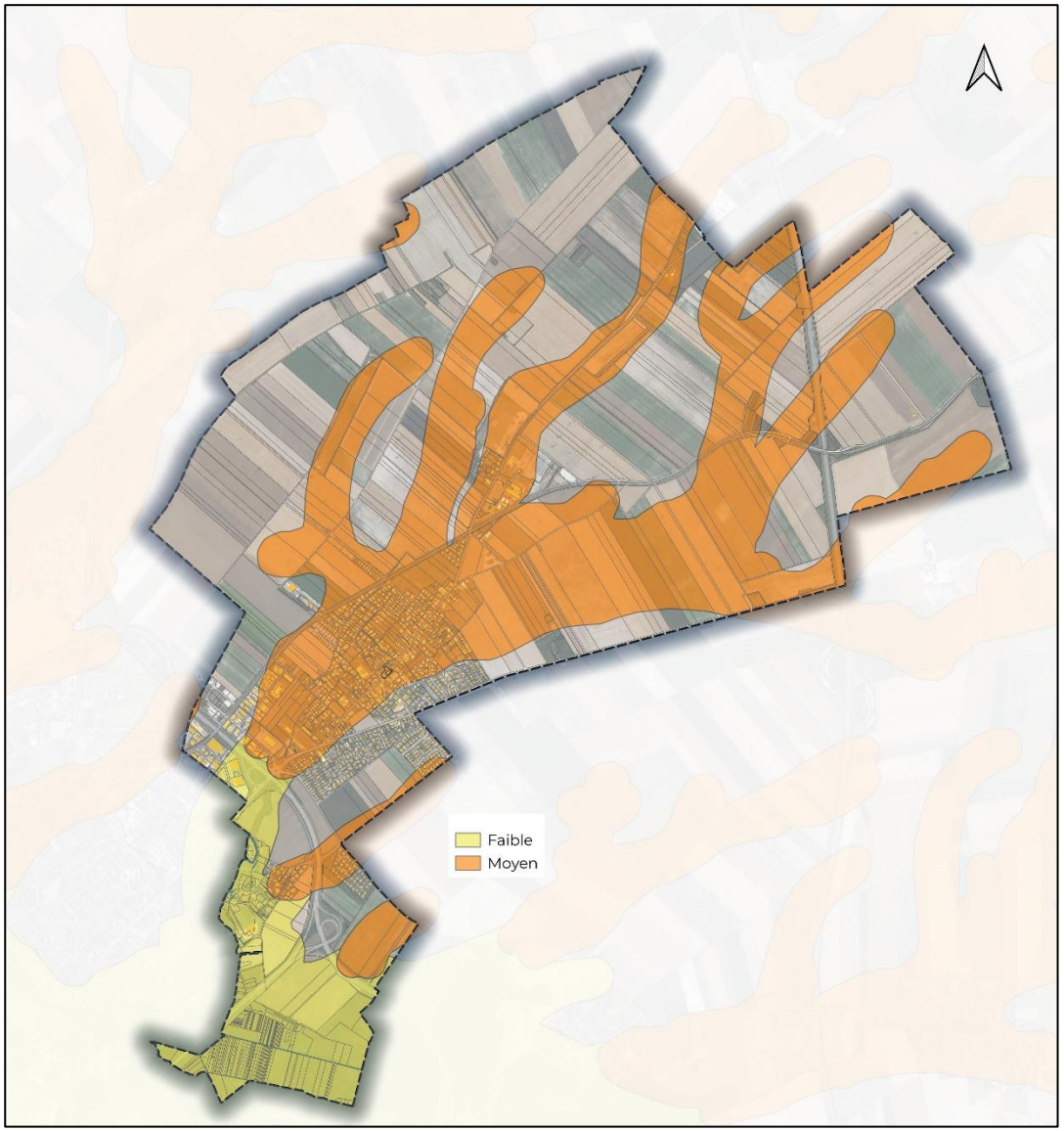


Source : PPRi Seine Agglo

RISQUES NATURELS
Les risques liés à la composition du sol

Compléter les règles de constructions par rapport aux risques naturels (argiles, remontées de nappes, ...)

Cartographie de l'aléa retrait-gonflement des argiles



Source : BRGM, fond BD ORTHO IGN

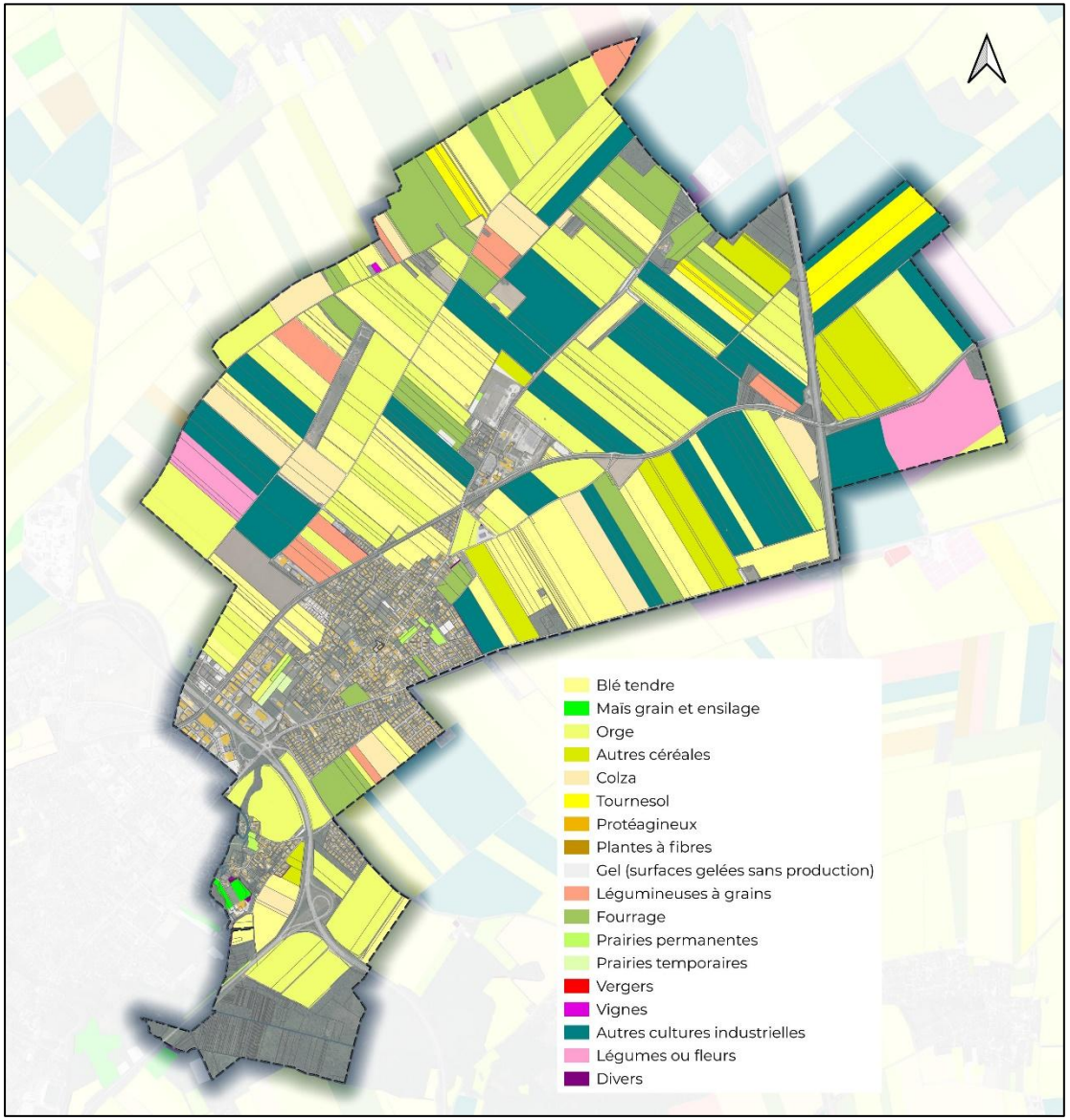
ENJEUX AGRICOLES
Terres agricoles et exploitations

Préserver la vocation agricole des terres

Compléter le règlement écrit pour permettre la diversification des exploitations

Améliorer les règles d'aspect des constructions pour garantir la bonne intégration des bâtiments agricoles

Recensement parcellaire graphique (2023)



Source : Geoportail, fond BD ORTHO IGN

PATRIMOINE ET IDENTITE
Patrimoine architectural et intégration des nouvelles constructions

Périmètre de protection lié à l'église Saint-Aventin



Source : Geoportail de l'Urbanisme , fond PCI

1 périmètre de protection de Monuments Historiques :

⇒ Eglise Saint-Aventin (ISMH : 06/05/1907)

COMMERCES ET ACTIVITES

Que le SCoT entend-il par commerce ou activité commerciale ?

Le champ concerné par le DOO et le DAAC s'appuie sur les sous-destinations de la destination « Commerce et activités de service » prévues à l'article R.151-28-al.3° du code de l'urbanisme et sur le code de commerce.

Activités commerciales concernées par le DOO et le DAAC	Activités non concernées
• Commerce de détail[1] • Commerce de gros[2] si activité significative de commerce de détail • Points de vente au détail liés à une activité de production (artisanale, agricole, artistique, industrielle…) déconnectés géographiquement des lieux de production • Cinéma	• Artisanat avec activité commerciale de vente de biens ou de services[3] • Activité artisanale avec showroom[4] • Restauration, débit de boisson • Commerce de gros[2] sans activité significative de commerce de détail • Activité de service avec accueil de clientèle[5] • Hébergement hôtelier et touristique • Commerce automobile, motocycles, bateaux, machinisme agri-vini-viticole et forestier… • Pharmacies • Points de vente liés à une activité de production située sur le lieu de production

1 Magasins où s'effectue la vente de marchandises neuves à des consommateurs pour un usage domestique : les épiceries, supermarchés, hypermarchés…, ainsi que les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile (drives)
2 Vente entre professionnels
3 Activité artisanale comportant la vente d'une production ou d'un service dont l'élaboration ou la prestation est effectuée sur place : boulangerie, charcuterie, poissonnerie…, cordonnerie, réparation, salon de coiffure….
4 Est considérée comme activité artisanale avec showroom toute activité artisanale dont la surface de vente ne dépasse pas 30% de la surface plancher
5 Espace où s'exerce une profession libérale (avocat, architecte, médecin…), ou espace permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers (assurances, banques, agences immobilières, laveries, agences destinées à la location de véhicules ou de matériel, « showrooms », magasins de téléphonie mobile, salles de sport privées, spa…)

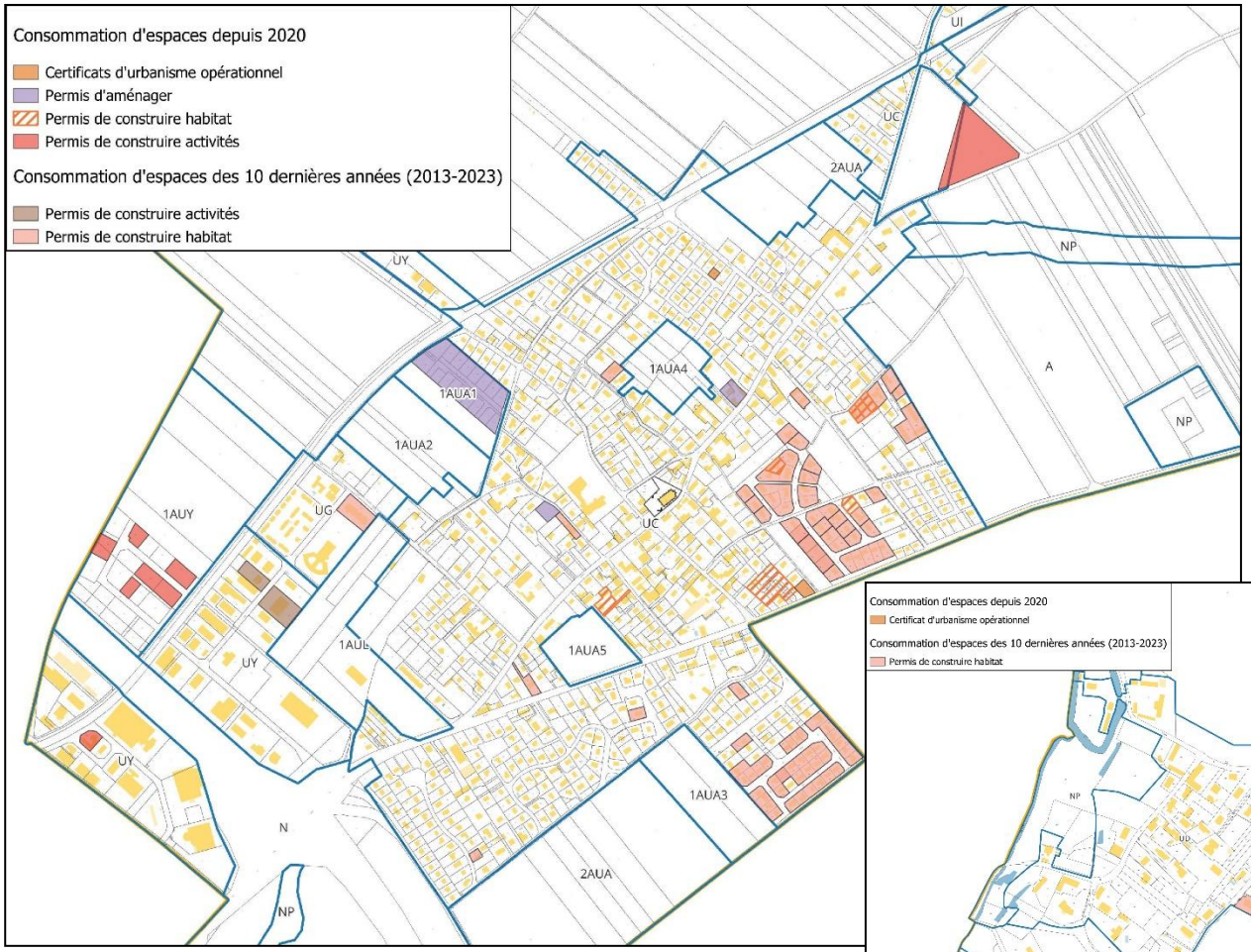
La vocation commerce est autorisée par le PLU dans l'ensemble de la zone UC sans restriction de surface de plancher :

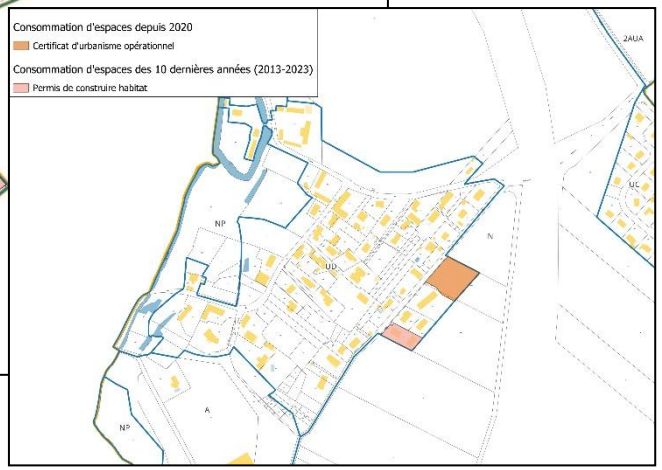
Permettre le commerce et les services uniquement au sein de l'espace de centralité du centre ville, selon la définition du SCoT.

Redéfinir les possibilités de constructions au sein des différentes polarités (bureaux, commerces, …).

ORGANISATION DE L'URBANISATION

Consommation d'espaces depuis 2020





Source : ADS délivrées

Consommation d'espaces entre 2013 et 2023 : 11 ha

- **7,8 ha** pour **l'habitat**
- **3,2 ha** pour **les activités**

Dont, consommation d'espaces entre 2020 et 2024 : 4,4 ha pour l'habitat

Affiner les pas de temps en cohérence avec les objectifs du SCoT

Vérifier la consommation d'espaces avec les permis de construire pour l'habitat

ORGANISATION DE L'URBANISATION

<u>Une modification engagée pour être compatible avec le SCoT</u> :

Potentiel foncier constructible pour l'habitat entre 2020 et 2035 :

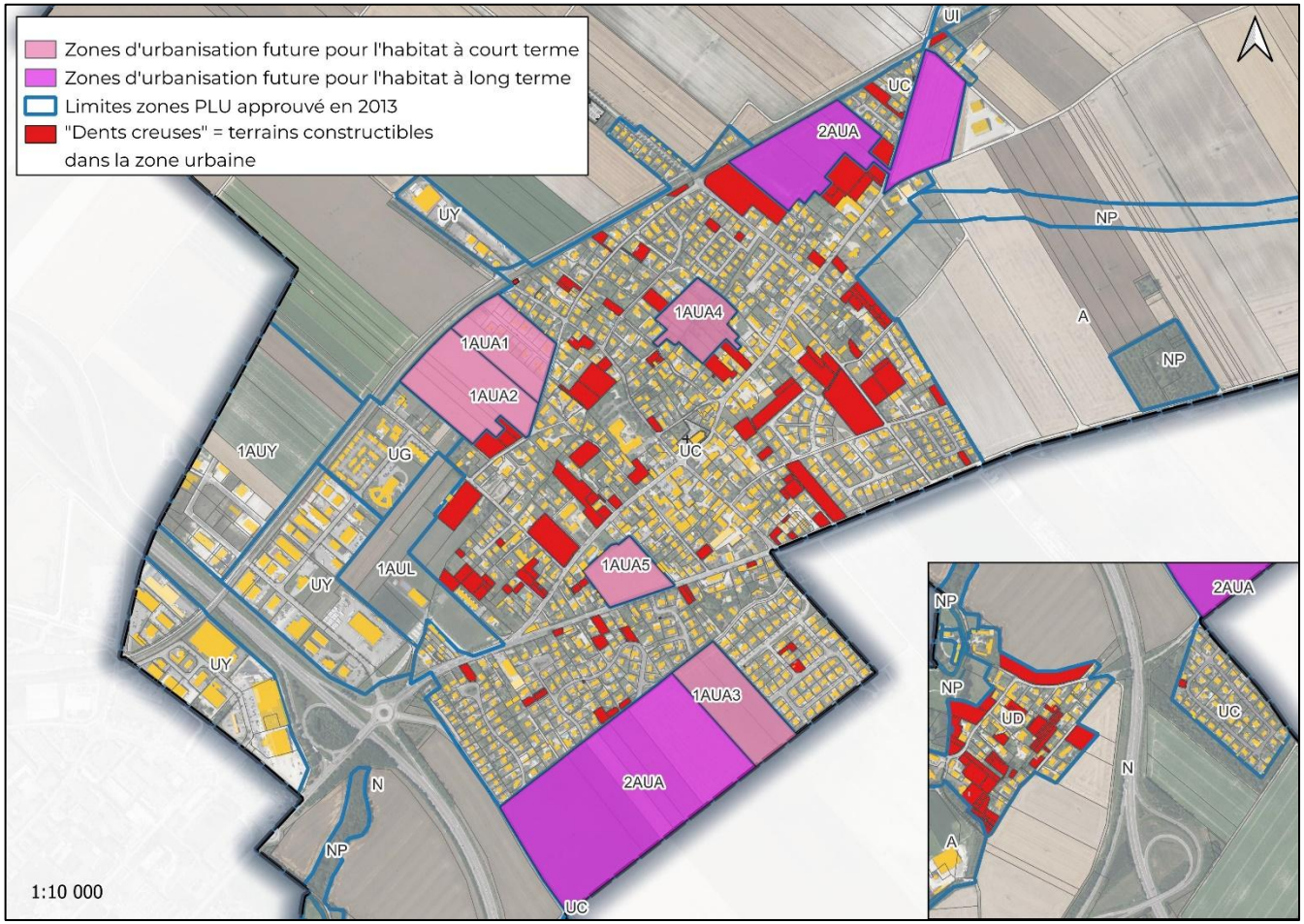
- Potentiel foncier **moyen : 9,2 ha**

Un potentiel **en densification** brut de **11 hectares**.

Un potentiel **en extension et confortement** de l'enveloppe urbaine (nécessitant des aménagements) de **19,4 hectares**.

Un potentiel foncier total d'environ 33 ha pour l'habitat

<u>Potentiel foncier pour l'habitat – PLU approuvé en 2013</u>



Source : Perspectives sur fond BD ORTHO IGN