

Département de : l'Aube

Commune de : CRENEY-PRES-TROYES

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Présentation de la prise en compte des avis à l'issue de l'enquête

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

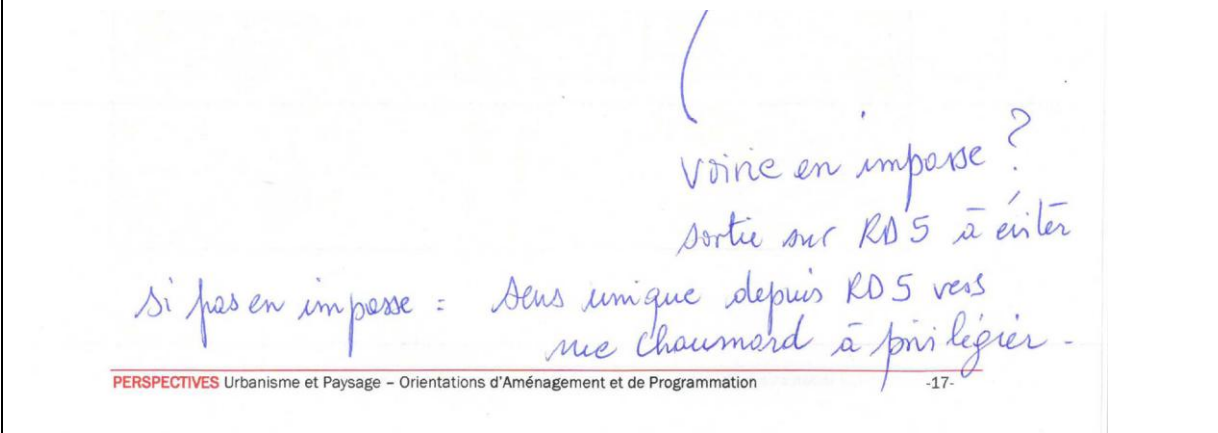

AVIS DES SERVICES DE L'ETAT ET DES PPA SUR LA NOTIFICATION DE LA MODIFICATION N°3 DU PLU DE CRNEEY-PRES-TROYES		
Remarques du Conseil Régional	Réponses apportées aux remarques émises par les personnes publiques associées	Changements apportés au PLU
Le Conseil Régional n'a pas formulé d'avis.	Sans avis de la part du Conseil Régional, celui-ci est réputé favorable.	/
Remarques du Conseil Départemental	Réponses apportées aux remarques émises par les personnes publiques associées	Changements apportés au PLU
Le Conseil Départemental n'a pas formulé d'avis.	Sans avis de la part du Conseil Départemental, celui-ci est réputé favorable.	/
Remarques de la Chambre de Commerce et d'Industrie	Réponses apportées aux remarques émises par les personnes publiques associées	Changements apportés au PLU
La Chambre de Commerce et d'Industrie n'a pas formulé d'avis à ce stade.	Sans avis de la part de la Chambre de Commerce et d'Industrie, celui-ci est réputé favorable.	/
Remarques de la Chambre des Métiers	Réponses apportées aux remarques émises par les personnes publiques associées	Changements apportés au PLU
La Chambre des Métiers n'a pas encore formulé d'avis à ce stade.	Sans avis de la part de la Chambre des Métiers, celui-ci est réputé favorable.	/
Remarques de la Chambre d'Agriculture	Réponses apportées aux remarques émises par les personnes publiques associées	Changements apportés au PLU
La Chambre d'Agriculture n'a pas encore formulé d'avis à ce stade.	Sans avis de la part de la Chambre des Métiers, celui-ci est réputé favorable.	
Remarques de la commune de Saint-Parres-aux-Tertres	Réponses apportées aux remarques émises par les personnes publiques associées	Changements apportés au PLU
La commune de Saint-Parres-aux-Tertres n'a pas de remarque à formuler.		
Remarques de la DDT	Réponses apportées aux remarques émises par les personnes publiques associées	Changements apportés au PLU
<u>Règlement écrit</u> S'agissant des annexes en zones UC et UD, qui sont des constructions secondaires détachées du bâtiment principal, autoriser une hauteur de 6 m au faîtage paraît excessif, notamment en secteur protégé au titre de l'article L 151-19 du CU. Le règlement devra abaisser significativement la hauteur au faîtage autorisée des annexes .	La commission est favorable à une baisse de la hauteur maximale autorisée pour les annexes en zones UC et UD. Cette dernière est réduite à 4,5 mètres au faîtage.	Les articles II-1-a du règlement des zones UC et UD seront corrigés afin de réduire à 4,5 mètres au faîtage la hauteur maximale autorisée pour les annexes.
<u>Règlement graphique :</u> On relève de nombreuses incohérences concernant les emplacements réservés entre les cartes de zonage et leur légende. Des emplacements réservés apparaissent sur les cartes mais pas dans les légendes et inversement.  L'OAP de secteur « allée des Martyrs de la Résistance » est manquante sur les plans de zonage.	La liste des emplacements réservés et leur repérage sur le plan graphique seront corrigés, cela sera également l'occasion de traiter la demande d'emplacement réservé de l'ARD. (voir avis ARD page suivante)	Les plans de zonage seront corrigés de sorte à faire apparaître les emplacements réservés mis à jour ainsi que l'ensemble des secteurs soumis à OAP.
<u>Document n°2 spécifique aux Orientations d'Aménagement et Programmation</u>  Le règlement graphique de l'OAP « secteur Rue Chaumard » ne présente pas de voie en impasse, alors que le règlement écrit du secteur le préconise. Il conviendra donc d'harmoniser le schéma de principe de ce secteur et le règlement écrit.	L'OAP rue Chaumard a été pensée comme un secteur desservi par une voie traversante afin de ne pas créer une impasse générant des problématiques spécifiques de circulation pour le ramassage des déchets et les véhicules de secours et incendie.	Le règlement écrit et l'OAP seront harmonisés afin de généraliser le principe d'une voie traversante à sens unique sur ce site (cf avis ARD).
<u>Règlement écrit :</u> Il conviendra de retirer les références à la zone Nh supprimée par la présente modification.		Le règlement de la zone Nh sera supprimé.

Remarques de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe) <sup>1</sup>	Réponses apportées aux remarques émises par les personnes publiques associées	Changements apportés au PLU
<p><b>Concernant le potentiel foncier :</b></p> <p><i>L'Ae recommande à la collectivité d'expliquer dans le détail, calcul à l'appui, comment elle a déterminé un potentiel maximal de 9,2 ha de consommation foncière pour l'habitat pour la période 2020 – 2035.</i></p>	<p>La fourchette de consommation foncière moyenne pour l'habitat pour la période 2020 – 2035 fixée par le SCoT des Territoires de l'Aube est calculée selon le poids démographique de la commune au sein du secteur du Programme Local de l'Habitat de Troyes Champagne Métropole auquel elle appartient.</p> <p>La commune de Creney-près-Troyes se situe au sein du secteur B du Programme Local de l'Habitat de Troyes Champagne Métropole qui présente au sein du SCoT une fourchette de 94 à 177 ha à l'horizon 2035.</p> <p>La commune de Creney-près-Troyes représente 6,77% de la population de ce secteur B. Elle peut ainsi prétendre à environ 9,2 ha.</p> <p>Le SCoT a indiqué au cours des séances de travail et au sein de son avis du 25 août 2025 que « le PLU prévoit au total pour le logement une consommation foncière d'environ 8,7 ha sur la période 2020-2035. Ce potentiel de consommation foncière à vocation principale d'habitat représente 6,42% de l'objectif moyen de modération fixé par le SCoT [...] cela alors que la commune représente 6,77% de la population de ce secteur (secteur B du PLH) à la date d'approbation du SCoT. Cette prévision de consommation foncière s'inscrit donc en bonne compatibilité avec les orientations du SCoT. »</p> <p>Ainsi, le projet de la commune se base sur l'enveloppe de 9,2 ha conformément à la clé de répartition du SCoT.</p>	<p>Ces précisions seront ajoutées à la note de présentation de la modification.</p>
<p><b>Concernant la consommation d'espaces pour l'habitat :</b></p> <p><i>Anticiper dès à présent la prise en compte des règles du SRADDET modifié avec lesquelles le SCoT des Territoires de l'Aube devra se mettre en compatibilité en 2027 puis le PLU avec le SCoT en 2028 permettra d'éviter d'avoir à modifier à nouveau le PLU.</i></p> <p><i>En recommandation générale, l'Ae recommande à la collectivité de :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>revoir le projet de modification n°3 du plan local d'urbanisme de Creney-près-Troyes de façon à respecter l'objectif de réduction de la consommation foncière d'au moins 50 % d'ici 2035 déterminée au SCoT des Territoires de l'Aube, voire d'anticiper les dispositions du SRADDET modifié intégrant la Loi Climat et Résilience ;</i></li> <li>• <i>prendre en compte dans la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers toutes les consommations foncières (à savoir, celles liées à l'habitat, les activités économiques, les équipements et loisirs, les emplacements réservés et les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées – STECAL).</i></li> </ul>	<p>Le SCoT des Territoires de l'Aube, approuvé le 10 février 2020, est compatible avec le SRADDET approuvé le 20 janvier 2020, notamment sur la règle de sobriété foncière. En effet, par rapport à la consommation observée sur la période 2003-2012, le SCoT permet de réduire la consommation de 59% à l'horizon 2035. En outre, par rapport à la consommation observée sur la période 2006-2015, le SCoT permet de réduire la consommation de 52% à l'horizon 2035. Il s'inscrit donc en compatibilité avec la règle n°16 du SRADDET qui demande une baisse de la consommation d'espaces de 50% d'ici 2030, puis de tendre vers une baisse de 75% d'ici 2050.</p> <p>Le SCoT des Territoires de l'Aube a défini des enveloppes séparées, une pour l'habitat, une pour les activités économiques. Le projet de modification prend en compte l'enveloppe fixée par le SCoT pour l'habitat, et le principe du « foncier constant » fixé pour les zones d'activités de la commune.</p> <p>Une circulaire en date du 4 août 2022 rappelle aux Préfets de ne pas appliquer par anticipation la loi Climat et Résilience. Le SRADDET Grand Est a été modifié en décembre 2025 pour intégrer la trajectoire ZAN. Maintenant que cette modification est approuvée, les SCoT doivent être modifiés puis les PLU pourront à leur tour intégrer ces objectifs.</p>	<p>Cette remarque ne nécessite pas d'apporter un changement aux pièces du PLU.</p>

<sup>1</sup> Pour rappel, la commune avait saisi la MRAe pour un avis sur une procédure de cas-par-cas. Dans son avis 004967/KK AC PLU du 10.10.25 la MRAe demandait à la commune de réaliser une évaluation environnementale. Le 18.03.26 la MRAe a rendu son avis 010851/A PP sur cette évaluation environnementale, le présent tableau présente les réponses à cet avis.

Remarques du Syndicat DEPART – SCoT des Territoires de l’Aube	Réponses apportées aux remarques émises par les personnes publiques associées	Changements apportés au PLU
<p><b>Concernant la consommation d’espaces pour les activités économiques :</b></p> <p><u>Activités économiques</u></p> <p>Selon la collectivité, la consommation foncière induite par la zone à urbaniser à vocation d’activités 1AUY (12,60 ha)<sup>23</sup> n’a pas à être prise en compte, la modification n°3 du PLU de Creney-près-Troyes n’intervenant pas sur ce secteur.</p> <p>Comme déjà évoqué précédemment, l’Ae ne partage pas cette position ; s’agissant de mettre en compatibilité le PLU de la commune avec les objectifs de consommation foncière déterminés au SCoT, il convient de prendre en compte toutes les perspectives de consommation foncière prévues dans le PLU modifié.</p> <p>De plus, le SCoT a déterminé une enveloppe par établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) qui est affectée aux espaces économiques de fonction structurante identifiés par les EPCI. Cette enveloppe n’a pas vocation à être mobilisée pour les zones d’activités de fonction intermédiaire ou de proximité<sup>24</sup>.</p>	<p>La commune rappelle à l’Autorité Environnementale, que le SCoT des Territoires de l’Aube prévoit pour les zones d’activités de fonction intermédiaire ou de proximité, d’appliquer le principe du « foncier constant ». Cela consiste à ne pas autoriser d’extension des zones d’activités dans les documents d’urbanisme, et permet aux communes qui le souhaitent de conserver les emprises actuelles identifiées comme à vocation d’activités.</p>	<p>Cette remarque ne nécessite pas d’apporter un changement aux pièces du PLU.</p>
<p><b>Concernant les zones naturelles et agricoles :</b></p> <p><i>L’Ae recommande à la collectivité d’apporter des précisions sur les raisons et les modalités de la réduction de 1,79 ha de zone naturelle à protéger, NP, et le cas échéant, de reconsidérer le choix de la procédure, dans le respect des dispositions du code de l’urbanisme.</i></p>	<p>Les plans de la modification ne font pas apparaître la zone Np sur les parcelles YA43, 44, 45, 52, 53, cependant la commission ne souhaite pas supprimer la zone Np à cet endroit. Il s’agit d’une erreur matérielle.</p>	<p>La zone Np telle que figurant sur les parcelles YA43, 44, 45, 52, 53 des plans de zonage du PLU approuvé en 2013, sera réintégrée au zonage du PLU dans le cadre de la modification.</p>
<p><b>Concernant les éléments naturels</b></p> <p><u>La trame verte et bleue (TVB)</u></p> <p>Outre la réduction de la zone naturelle à protéger NP, l’Ae relève que la trame « plantations à réaliser » a été supprimée du règlement graphique, sans explications ni justifications.</p> <p>Tout en signalant que le recours aux dispositions de l’article L.151-23 du code de l’urbanisme<sup>26</sup> lui paraît plus approprié, l’Ae souligne positivement la délimitation d’une trame issue de l’article L. 151-19 du code de l’urbanisme permettant de préserver au sein de l’enveloppe urbaine, des jardins, vergers et des « espaces de respiration ».</p> <p>En revanche, l’Ae déplore l’adoption de dispositions qui permettent, à l’intérieur de cette trame, la construction d’annexes, abris de jardins et piscines dont l’emprise au sol peut atteindre jusqu’à 50 m<sup>2</sup>. Ces dispositions interrogent fortement l’Ae, puisque les objectifs de préservation et de conservation d’éléments de paysage mis en avant, se trouvent ainsi non respectés.</p> <p><b>L’Ae recommande à la collectivité de :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>compléter le dossier par les raisons justifiant de la suppression de la trame « plantations à faire » ;</b></li> <li>• <b>respecter les objectifs de préservation et de conservation des éléments de paysage fixés aux articles L. 151-19 du code de l’urbanisme et retirer ou encadrer plus strictement la possibilité de construire ou de détruire des éléments de paysage à protéger.</b></li> </ul>	<p><u>Concernant la suppression de la trame « plantations à faire » :</u></p> <p>Cette trame de plantations n’était pas assortie de prescriptions dans le règlement écrit, elle n’avait donc pas de valeur réglementaire réelle.</p> <p>De plus, ces plantations à faire étaient prévues dans des espaces qui n’étaient pas ou peu urbanisés en 2013 afin d’apporter un peu de végétation sur ces derniers. Depuis, certaines de ces « plantations à faire » ont été réalisées le long de la RD 960. Concernant les plantations à réaliser identifiées à l’ouest du bourg : la parcelle ZO83 est une parcelle bâtie où se trouve le jardin d’une maison, la parcelle ZO27 est une parcelle agricole. Ainsi ces deux parcelles ne présentent pas de nécessité de réaliser des plantations.</p> <p><u>Concernant les espaces identifiés au titre de l’article L.151-19 CU :</u></p> <p>Le PLU actuel ne présente aucune protection des espaces de respiration et fonds de jardin qui se trouvent constructibles à 100%, ne tenant ainsi pas compte de la perméabilité des sols, de la présence de zones à dominante humide, des accès à ces espaces, ...</p> <p>L’Autorité environnementale concentre son avis sur la possibilité de construire à hauteur de 50m<sup>2</sup> alors que celle-ci est limitée.</p> <p>Concernant la suppression des végétaux ; celle-ci n’est pas autorisée mais tolérée sous réserve de replanter à l’équivalent.</p> <p>L’article L.151-19 CU est donc utilisé à bon escient et est compatible avec les orientations du SCoT pour préserver la trame verte du village.</p>	<p>Ces précisions seront ajoutées à la note de présentation de la modification.</p>

Remarques du Syndicat DEPART – SCoT des Territoires de l’Aube	Réponses apportées aux remarques émises par les personnes publiques associées	Changements apportés au PLU
<p><b>Concernant les zones humides :</b></p> <p><b>L’Ae recommande à la collectivité de :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>compléter le dossier par :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ <b>le recensement de l’ensemble des milieux humides du territoire en y incluant les éléments de la cartographie des zones humides du Grand Est ;</b></li> <li>◦ <b>une expertise zone humide qui comprendra des sondages pédologiques et des inventaires de la végétation spécifique des milieux humides sur les zones constructibles (zones urbaines, zones naturelles et agricoles) non inventoriées</b></li> </ul> </li> <li>• <b>préserver les zones humides ainsi recensées de tout aménagement pouvant perturber leurs fonctionnalités écosystémiques ainsi que leur zone d’alimentation.</b></li> </ul>	<p>La modification du PLU a permis de faire figurer clairement sur le règlement graphique les zones humides et de différencier celles dites « loi sur l’eau » de celles dites « à dominante humide », et ce également dans le règlement graphique qui ne comprenait auparavant aucune disposition visant à limiter l’imperméabilisation sur les parcelles concernées par ces zones.</p> <p>Les parcelles situées dans l’enveloppe urbaine et en zone humide ont été traitées de façon suivante : les parcelles bâties doivent répondre à de nouvelles obligations en termes de taux d’imperméabilisation et d’emprise au sol. Les parcelles nues de construction ont été soit identifiées en « jardins et vergers » soit des espaces à la constructibilité limitée et où la végétation est à maintenir, ou bien elles ont été classées en zone N afin d’assurer leur préservation.</p>	<p>Cette remarque ne nécessite pas d’apporter un changement aux pièces du PLU.</p>
<p><b>Concernant la consommation foncière</b></p> <p>Soulignons que le PLU prévoit, pour les secteurs soumis à OAP, une urbanisation différée à après 2035 afin de respecter le potentiel du SCoT défini pour la période 2020-2035 et d’échelonner dans le temps l’accueil de population. Si cette échéance est bien explicitée dans la note de présentation, il n’en n’est pas fait mention ni dans le document Orientations d’Aménagement et de Programmation, ni dans le règlement écrit. <u>Il conviendra donc, pour sécuriser juridiquement le PLU, de compléter les pièces réglementaires en précisant que l’ouverture à l’urbanisation des secteurs faisant l’objet d’OAP ne sera possible qu’à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2036. De plus, le hachuré reporté au règlement graphique sur chacun de ces secteurs semble avoir été oublié pour le secteur d’OAP n°4 « Allée des Martyrs de la Résistance ».</u></p>	<p>Les pièces réglementaires (OAP, règlement écrit) seront complétées afin de sécuriser l’application de cet échéancier dans le PLU.</p>	<p>Le règlement écrit et les OAP seront complétés de la mention « ouverture à l’urbanisation à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2036 ».</p>
<p><b>Concernant les éléments de patrimoine</b></p> <p><b>Concernant la qualité urbaine et paysagère,</b> l’analyse de la compatibilité avait mis en évidence l’enjeu de préserver des « espaces de respiration » au sein du tissu urbain, participant à la trame végétale de proximité et à la qualité du cadre de vie des habitants. Dans cette optique, un ensemble de jardins, vergers, cœurs d’îlots verts, parcs arborés et petits boisements a été identifié sur le règlement graphique pour leur intérêt paysager, patrimonial et/ou écologique au titre de l’article L.151-19 du code de l’urbanisme. Cette trame se retrouve à l’intérieur de l’enveloppe bâtie du bourg, ainsi qu’en franges sur des linéaires d’interface avec la zone agro-naturelle, permettant de préserver des espaces tampons de transition. Elle a été particulièrement travaillée dans le hameau d’Argentolle aux qualités paysagères et patrimoniales remarquables se conjuguant avec des enjeux écologiques (trame verte et bleue, zones humides).</p> <p>Le repérage graphique s’accompagne de prescriptions réglementaires visant à limiter la constructibilité dans ces espaces en n’y autorisant que les annexes, limitées en hauteur et en emprise au sol. Des dispositions sont également prévues pour préserver les éléments naturels en place tels qu’arbres, boisements, haies.</p> <p><i>Soulignons que quelques secteurs peuvent appeler réflexion : la trame arborée aux abords du corridor humide du fossé des Crevantes, encore bien préservée au sein de l’ancienne zone 1AUA4 reclassée en zone N, n’a pas été identifiée au titre des éléments de paysage, alors que certaines parcelles ne semblent pas caractérisées par la présence de jardins ou de vergers ont été repérées (chemin d’Onjon).</i></p>	<p>L’ancienne zone 1AUA4, reclassée en zone N dans le cadre de la modification, sera également identifiée comme un élément du patrimoine naturel au titre de l’article L.151-19 CU en raison de ses caractéristiques paysagères et environnementales uniques.</p>	<p>Le règlement graphique et le règlement écrit seront complétés en conséquence.</p>

Remarques du Syndicat DEPART – SCoT des Territoires de l’Aube	Réponses apportées aux remarques émises par les personnes publiques associées	Changements apportés au PLU
<p><b>Concernant l’encadrement géographique des implantations commerciales :</b></p> <p>Afin de limiter le développement diffus du commerce le long des axes et dans une logique de captage des flux routiers, le SCoT demande de limiter les implantations commerciales en dehors des centralités et de pôles de périphérie identifiés par le Document d’Aménagement Artisanal et Commercial, tels que le secteur Mac Arthur Glen – Marques City dont le périmètre inclut les espaces situés sur le finage de Creney en continuité de Pont-Sainte-Marie à l’intérieur de la rocade de contournement (fiche-pôle n°2 page 60 du DAAC). Or, aucune limitation au commerce n’a été introduite dans le PLU au sein des autres zones ne s’inscrivant pas dans ces localisations préférentielles. <u>Il conviendra donc de revoir le règlement écrit pour n’autoriser, en particulier dans la zone UY des Sources et dans la zone 1AUY Cupigny / Le Poelon, que les extensions des commerces existants à hauteur de 10% de leur surface de plancher (et la vente directe).</u></p>	<p>Le règlement écrit des zones UY et 1AUY est complété afin d’y admettre uniquement l’extension des commerces existants et ce à hauteur de 10% de la surface de plancher existante (et la vente directe).</p>	<p>Les article I-1et I-2 du règlement des zones UY et 1AUY seront complétés de la façon suivante :</p> <p>Sont interdites les constructions à destination de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De commerce, au sens du SCoT des Territoires de l’Aube sauf cas mentionnés à l’article I-2.</li> </ul> <p>Sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sont autorisées les extensions de 10% de la surface de plancher des commerces existants ou les activités de type « vente directe ».</li> </ul>
<p><b>Concernant l’Orientation d’Aménagement et de Programmation rue Chaumard :</b></p>  <p>PERSPECTIVES Urbanisme et Paysage – Orientations d’Aménagement et de Programmation -17-</p>	<p>Les élus ont retenu le principe d’une voirie traversant le site pour éviter la gestion d’une impasse qui est souvent complexe. Ils sont favorables à ce que l’OAP précise que la voirie sera à sens unique avec la sortie possible uniquement sur la rue Chaumard.</p>	<p>L’OAP portant sur le secteur Chaumard sera complétée de la façon suivante :</p> <p>« La desserte du site s’effectuera par une voie à sens unique. La sortie du site devra s’effectuer sur la rue Chaumard afin de garantir une sortie sécurisée des véhicules. »</p>
<p><b>Concernant les emplacements réservés :</b></p>  <p>PERSPECTIVES Urbanisme et Paysage</p>	<p>La commune est favorable à la proposition de l’ARD d’apposer un emplacement réservé au carrefour de la RD5 et de la rue des martyrs de la résistance. Cet emplacement réservé servira à réaliser un pan coupé afin d’améliorer la visibilité au carrefour.</p>	<p>Un emplacement réservé sera créé au carrefour de la RD5 et de la rue des martyrs de la résistance.</p>