

ANNEXE — TABLEAU DE SYNTHÈSE DES AVIS ET OBSERVATIONS
Modification de droit commun n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Creney-près-Troyes

Le présent tableau récapitule chaque observation formulée lors de la notification et de l'enquête publique, par des personnes publiques ou des particuliers, la demande exprimée, la suite qui lui a été donnée (retenue, partiellement retenue, non retenue ou sans objet) ainsi que le motif de cette décision.

1. Conclusions et avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur conclut que la modification n°3 du PLU :

- n'a pas d'incidence sur la consommation des espaces, dès lors qu'elle vise à favoriser le développement urbain au sein du village sans ouvrir de nouvelle zone urbaine ou d'urbanisation future ;
- est cohérente avec les objectifs du PADD ;
- est conforme aux objectifs des dispositions législatives et réglementaires.

Il considère les réponses apportées aux observations du public comme satisfaisantes et a donné un **avis favorable** à la modification, assorti des recommandations suivantes :

N°	Recommandations du commissaire enquêteur	Suite donnée	Motif
1	Joindre au PLU un plan de zonage de toute la commune à l'échelle 1/2000 pour faciliter la lecture du plan d'ensemble.	Non retenue	Impossible pour des raisons techniques liées à la reprographie des plans.
2	Faire apparaître sur le plan de zonage le Fossé des Crevautes et rappeler la réglementation associée à un cours d'eau.	Partiellement retenue	La réglementation des cours d'eau ne relève pas du PLU et n'y est donc pas rappelée ; en revanche, pour la bonne information du public, le tracé du Fossé des Crevautes est reporté sur les plans de zonage.
3	Joindre au PLU un plan du PPRI, un plan de l'aléa retrait-gonflement des argiles et un plan des remontées de nappe.	Retenue	Une annexe dédiée au PPRI est créée, intégrant la cartographie DDT et le règlement du PPRI. La carte de l'aléa retrait-gonflement des argiles (DDT) et une brochure explicative sont ajoutées en annexe du PLU. Le risque de remontée de nappe, déjà présenté dans la note de présentation et l'évaluation environnementale, n'est pas reporté sur un plan au 1/2000 : les données sont produites à une échelle différente, inadaptée à ce report.

2. Avis des personnes publiques associées, de l'État et des organismes consultés

Personne publique ou privée	Demande / observation	Suite donnée	Motif
Conseil régional Grand Est	Aucune observation formulée.	Avis réputé favorable	Absence de réponse dans le délai légal.
Conseil départemental de l'Aube	Aucune observation formulée.	Avis réputé favorable	Absence de réponse dans le délai légal.
Chambre de commerce et d'industrie	Aucune observation formulée.	Avis réputé favorable	Absence de réponse dans le délai légal.
Chambre des métiers et de l'artisanat	Aucune observation formulée.	Avis réputé favorable	Absence de réponse dans le délai légal.
Chambre d'agriculture	Aucune observation formulée.	Avis réputé favorable	Absence de réponse dans le délai légal.
Commune de Saint-Parres-aux-Tertres	Aucune observation à formuler.	Sans objet	—
DDT de l'Aube	Réduire la hauteur maximale des annexes en zones UC et UD, jugée excessive à 6 m, notamment en secteur protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.	Retenue	Demande fondée ; la hauteur des annexes est ramenée à 4,5 m au faîtage.
	Mettre en cohérence la liste des emplacements réservés avec le plan de zonage (incohérences relevées entre plans et légendes) et intégrer l'OAP « allée des Martyrs de la Résistance », absente des plans de zonage.	Retenue	La liste des emplacements réservés est mise à jour ; les plans de zonage et secteurs d'OAP sont corrigés en conséquence.
	Harmoniser le schéma de l'OAP « rue Chaumard » et le règlement écrit, qui prévoit une voie traversante alors que le schéma présente une impasse.	Retenue	OAP complétée pour présenter la nécessité d'éviter une impasse (collecte des déchets, sécurité incendie) ; le principe d'une voie traversante à sens unique généralisé, sortie sécurisée sur la rue Chaumard. Le règlement fait référence à l'OAP.

Personne publique ou privée	Demande / observation	Suite donnée	Motif
	Retirer du règlement écrit les références à la zone Nh, supprimée par la présente modification.	Retenue	Mise en cohérence du règlement écrit ; références à la zone Nh supprimées.
MRAe	Justifier, calcul à l'appui, le potentiel foncier de 9,2 ha déterminé pour l'habitat sur la période 2020-2035.	Retenue	Le potentiel foncier retenu n'est pas remis en cause : il résulte de la clé de répartition du SCoT (secteur B du PLH) ; le mode de calcul est explicité dans la note de présentation.
	Revoir le projet de modification n°3 sur le volet de la consommation d'espaces (habitat et activités économiques), notamment pour la mise en compatibilité avec le SRADDET ; remise en question de la non prise en compte de la zone d'activités 1AUY (12,60 ha) dans le principe de « foncier constant ».	Non retenue	Le SCoT approuvé le 10/02/2020 est compatible avec le SRADDET : réduction de la consommation d'espaces de 59 % par rapport à 2003-2012, et 52 % par rapport à 2006-2015 à l'horizon 2035, ce qui est conforme à la règle n°16 du SRADDET (-50 % d'ici 2030, -75 % d'ici 2050). Le principe de foncier constant du SCoT s'applique aux zones d'activités économiques de fonction intermédiaire/proximité déjà identifiées dans les documents d'urbanisme. Par ailleurs, une circulaire du 4/08/2022 interdit d'anticiper la loi Climat et Résilience avant la mise en compatibilité en cascade (SRADDET→SCoT 2027→PLU 2028).
	Justifier la réduction de 1,79 ha de la zone naturelle à protéger (NP) et, le cas échéant, reconsidérer la procédure engagée.	Retenue	Il s'agit d'une erreur matérielle : la zone NP est réintégrée au zonage sur les parcelles YA43, 44, 45, 52 et 53.
MRAe (suite)	Compléter le dossier par les raisons justifiant la suppression de la trame « plantations à faire » et mieux encadrer la constructibilité des annexes, abris et piscines (jusqu'à 50 m²) dans les espaces protégés au titre de l'article L.151-19.	Partiellement retenue	Justifications ajoutées à la note de présentation : trame sans valeur réglementaire réelle (absence de prescriptions écrites), plantations déjà réalisées le long de la RD960, parcelles ZO83 (jardin) et ZO27 (agricole) sans nécessité de plantations. Le dispositif réglementaire existant pour les annexes/piscines en espace « jardins et vergers » (limitation de hauteur/emprise, obligation de replantation en cas de coupe) est jugé suffisant, sans modification complémentaire. Il permet d'introduire une limitation de la construction dans les jardins ce que le PLU avant modification ne permettait pas.
	Compléter le recensement des zones humides (cartographie Grand Est, expertise pédologique) et en assurer la préservation.	Non retenue	La commune a déjà répondu à l'enjeu : identification des zones humides au règlement graphique, nouvelles règles d'imperméabilisation/emprise au sol dans le respect de la

Personne publique ou privée	Demande / observation	Suite donnée	Motif
			doctrine fixée par la DREAL Grand Est, classement en zone N ou « jardins et vergers ».
Syndicat DEPART (SCoT)	Compléter les pièces réglementaires pour préciser que l'ouverture à l'urbanisation des secteurs soumis à OAP ne sera possible qu'à compter du 1er janvier 2036.	Retenue	Le chapeau de la zone UA et les OAP sont complétés d'une mention indiquant que l'urbanisation des secteurs concernés est différée à compter du 1er janvier 2036.
	Identifier, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, la trame arborée aux abords du corridor humide du fossé des Crevantes (ancienne zone 1AUA4, reclassée en zone N).	Retenue	Les abords du fossé des Crevantes sont classés au titre de l'article L.151-19 CU et un ensemble de règles est ajouté à ce titre à la zone N afin d'assurer la préservation de la végétation en place.
	Revoir le règlement écrit pour n'autoriser, en particulier en zone UY des Sources et en zone 1AUU Cupigny/Le Poelon, que les extensions des commerces existants (10 % de leur surface de plancher) et la vente directe.	Retenue	Les articles I-1 et I-2 du règlement des zones UY et 1AUU sont complétés : les constructions à destination de commerce sont interdites (sauf cas visés à l'article I-2) ; seules les extensions de 10 % de la surface de plancher des commerces existants et les activités de vente directe sont autorisées.
ARD	Créer un emplacement réservé sur la parcelle 50, à l'angle de la rue des Martyrs de la Résistance et de la RD5, pour réaliser un pan coupé et améliorer la visibilité au carrefour.	Retenue	Un emplacement réservé (n°6) est créé en conséquence sur la parcelle 50.
	Préciser dans l'OAP du secteur rue Chaumard que la sortie devra obligatoirement s'effectuer sur la rue Chaumard, pour des raisons de sécurité.	Retenue	L'OAP est complétée afin d'indiquer une sortie obligatoire sur la rue Chaumard.

3. Observations du public recueillies lors de l'enquête publique

N°	Personne publique ou privée	Demande / observation	Suite donnée	Motif
1	Copropriétaire de la parcelle ZC 346	Demande la levée de la servitude « jardins et vergers » sur la partie constructible de la parcelle.	Retenue	Parcelle insérée dans le tissu urbanisé entre parcelles déjà bâties ; cohérent avec l'objectif de construire en priorité dans le village (SCoT). Un réexamen global lors du futur PLUi.
2	Propriétaire de la parcelle YA 119	Demande le classement de la parcelle en zone UC pour permettre la construction d'une habitation.	Non retenue	Parcelle en extension du tissu urbain, déconnectée du village, située dans un corridor à dominante humide (DREAL) ; incompatible avec les objectifs du SCoT de réduction de l'étalement urbain (-50 % d'ici 2035) et de préservation des zones humides.
3	M. Jacky RAGUIN, maire, pour la commune de Creney-près-Troyes	Délibération du conseil municipal du 29/04/2026 : encadrer les locaux techniques et industriels des administrations publiques en zones A, AHY, N, NL et NP (hauteur max. 4 m, emprise max. 10 m²/unité foncière).	Retenue	Les règles mentionnées dans la délibération sont reprises telles quelles pour les zones A, N, NL et NP ; en zone AHY (à vocation agricole et technique), le seuil est porté à 300 m² d'emprise et 5 m de hauteur pour permettre l'insertion de dispositifs plus importants. Les ouvrages de transport d'électricité dérogent à cette règle afin de ne pas bloquer les travaux du gestionnaire de réseau.
4	RTE	Annexer au PLU les servitudes I4 (ouvrages électriques) et les coordonnées du service maintenance. Intégrer des dispositions spécifiques pour les lignes HTB et les postes de transformation (dérogations aux règles de hauteur, de prospect et d'implantation).	Retenue	Le plan des servitudes à jour est annexé au PLU ; le règlement est complété pour reconnaître les ouvrages RTE comme équipements d'intérêt collectif et prévoir les dérogations demandées.
5	Propriétaire de la parcelle AD371	Demande l'élargissement de la ruelle de la cour aux Changeurs (entre le chemin d'Onjon et la route Claude Bertrand) pour permettre l'accès de véhicules à la parcelle 371.	Non retenue	Il s'agit d'un cheminement doux fréquenté par les piétons et cyclistes, à préserver conformément à l'objectif du SCoT relatif aux liaisons douces (objectif 3.3.11 du DOO).
6	Copropriétaires de la parcelle AD 90	Demandent que l'OAP soit divisée en deux, afin que la partie desservie par le chemin Neuf soit constructible immédiatement.	Non retenue	Un permis d'aménager déposé sur ce site avait été refusé suite à l'avis de l'architecte des Bâtiments de France. L'ouverture à l'urbanisation de cette parcelle est différée après 2035 pour respecter l'objectif du SCoT de réduction

N°	Personne publique ou privée	Demande / observation	Suite donnée	Motif
				de la consommation d'espace. Un réexamen pourrait être possible dans le cadre du futur PLUi.