Département de : **l'Aube**

Commune de : **CRENEY-PRES-TROYES**

PLAN LOCAL D'URBANISME

DOCUMENT 0.1
NOTE DE PRESENTATION - MODIFICATION N°2

Vu pour être annexé

à la délibération du 07/02/2023

approuvant

la modification n°2 du PLU

Cachet et signature :

Le Maire,

Jacky RAGUIN

MAIRIE de CRENEY-près-TROYES (AUBE)

Plan d'Occupation des Sols – POS	Plan Local d'Urbanisme - PLU
Approbation du POS : 30 Octobre 1978 Modification n°1 : 10 Mars 1983 Modification n°2 : 19 Juillet 1985 Modification n °4 : 13 Février 1987 Modification n°5 : 25 Novembre 1988 Révision n°1 : 21 Février 2000 Modification n°6 : 02 Février 2007 Révision n°2 : 18 Décembre 2013	**Approbation du PLU (révision n°2) :** **18 Décembre 2013** Modification n°1 : 24 Septembre 2020

Modification n°2 du PLU réalisée par :

Perspectives
URBANISME & PAYSAGE

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

SOMMAIRE

I/ Pourquoi une procédure de modification avec enquête publique ?.....3
I.1. CONTEXTE DE LA MODIFICATION N°2 DU PLU.....3
I.2. CHOIX DE LA PROCEDURE.....3

II/ Les objets de la modification n°2 du PLU.....5
II.1. OUVRIR A L'URBANISATION LA ZONE 2AUY.....5
A/ Adaptation du règlement graphique (Plan de zonage).....9
B/ Adaptation de l'OAP du secteur dit « Le Poelon ».....10
C/ Adaptation du règlement écrit.....12
II.2. MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT.....12
II.3. TABLEAU DE SUPERFICIES DES ZONES SUITE A LA MODIFICATION N°2 DU PLU.....13

III/ Prise en compte de l'environnement.....14
III.1. ESPACES NATURELS.....14
III.2. CONSOMMATION D'ESPACES NATUREL, AGRICOLE ET FORESTIER.....19
III.3. RESEAU D'EAU POTABLE, ASSAINISSEMENT ET DEFENSE INCENDIE.....19
III.4. RISQUES NATURELS.....20
III.5. RISQUES TECHNOLOGIQUES.....21
III.6. SYNTHESE DE LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT.....22

IV/ Conclusion.....23

I/ Pourquoi une procédure de modification avec enquête publique ?

I.1. CONTEXTE DE LA MODIFICATION N°2 DU PLU

Le Plan Local d'Urbanisme – P.L.U. de la commune de Creney, a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 18 Décembre 2013, et modifié le 24 Septembre 2020. Il nécessite une adaptation afin de permettre l'extension de la zone d'activités dite « Le Poelon» tel que prévu avec l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUY.

De plus, le règlement écrit de la zone 1AUY nécessite des adaptations suite à une erreur issue de la dernière modification du PLU.

Ainsi il s'agit au travers de la modification n°2 du PLU de :
- Ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUY du secteur « Le Poelon » ;
- Adapter le zonage pour ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUY du secteur « Le Poelon » ;
- Adapter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur « Le Poelon » ;
- Supprimer les dispositions du règlement de la zone 2AUY ;
- Adapter les dispositions du règlement de la zone 1AUY.

Les modifications ne constituent aucunement une atteinte à l'économie du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune dont les orientations et objectifs visent à « soutenir l'activité économique » (Orientation n°3), notamment en assurant le maintient de l'activité agricole tout en agrandissant les zones d'activités économiques et en « organisant le développement communal » (Orientation n°2) à l'aide de liaisons (maillage automobile et liaisons douces) entre les différents secteurs.

Elles n'ont pas de conséquences sur les zones agricoles et naturelles et ne réduisent pas un espace boisé classé ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, du paysage et des milieux naturels, ni comporter de graves risques de nuisances.

I.2. CHOIX DE LA PROCÉDURE

La procédure de modification de POS ou PLU a été modifiée par l'ordonnance n°2012-11 du 5 Janvier 2012 et son décret d'application. Les articles lui afférent ont été remodifiés par décret du 28 Décembre 2015 en application de l'ordonnance du 24 Septembre 2015 portant sur la recodification de la partie législative du code de l'urbanisme.

En application de l'article L.153-41 du code de l'urbanisme, la procédure de modification peut être utilisée lorsque les évolutions ont pour effet de :
- majorer de plus de 20 % les possibilités de construire résultant dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- diminuer les possibilités de construire,
- réduire la surface d'une zone urbaine U ou AU.

La modification ne peut pas modifier les orientations du PADD du PLU, ni réduire un espace boisé classé, une zone agricole, naturelle, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, du paysage et des milieux naturels, ni comporter de graves risques de nuisances (champ d'application de la révision).

Cette procédure s'organise dans le cadre des articles L.153-36, L.153-37, L.153-38, L.153-40 et L.153-41 du code de l'urbanisme.

Article L.153-36 du code de l'urbanisme

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

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31, le Plan Local d'Urbanisme est modifié lorsque l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les Orientations d'Aménagement et de Programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L.153-37 du code de l'urbanisme

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

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L.153-38 du code de l'urbanisme

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

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Article L.153-40 du code de l'urbanisme

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

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9.
Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Article L.153-41 du code de l'urbanisme

Modifié par la Loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 – art.97

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :
1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

II/ Les objets de la modification n°2 du PLU

II.1. OUVRIR A L'URBANISATION LA ZONE 2AUY

La compétence en développement économique appartient à Troyes Champagne Métropole -TCM- qui envisage l'extension de la zone d'activités économiques de Creney-Près-Troyes pour continuer à offrir du foncier aux entreprises souhaitant s'installer au sein de la métropole.

En effet, le territoire de Creney-Près-Troyes dispose à l'Ouest du centre-bourg, d'une zone d'activités économiques, secteur dit « Le Poelon », classée en zone d'urbanisation future 1AUY au sein du PLU. Cette zone 1AUY ne présente plus en 2022 de capacité d'accueil pour de nouvelles activités, mais une zone d'urbanisation future à long terme 2AUY a été définie lors de l'élaboration du PLU en 2013.

<u>Situation actuelle à l'échelle de l'agglomération de Troyes Champagne Métropole</u>
L'agglomération de Troyes Champagne Métropole note une forte diminution des surfaces immédiatement disponibles pour les activités artisanales. Le foncier disponible dédié aux activités économiques étant concentré sur très peu de sites : Parc du Grand Troyes, Parc Logistique, Technopole, ne correspondant pas forcement aux besoins d'activités artisanales.

Pour pallier à cette situation, une zone d'activités artisanale a été créée en 2020 sur la commune de Creney-Près-Troyes pour une surface de 4ha et la zone 2AUY de la commune de Moussey a été ouverte à l'urbanisation par une procédure de modification du PLU approuvée le 15 juillet 2021.
En prenant en compte les ventes déjà réalisées sur la zone de Creney-Près-Troyes (voir détails ci-après) et le potentiel réel d'accueil de nouvelle activités sur la zone de Moussey, il apparait qu'il reste un potentiel de 4 ha à l'échelle de l'agglomération de TCM (pour rappel TCM compte 81 communes).

<u>Détails de la situation de la zone d'activités économiques, secteur dit « Le Poelon »</u>
Le projet de la création de la zone d'activités économiques, secteur dit « Le Poelon » a été initié par la commune de Creney-Près-Troyes en 2014 à proximité de la zone existante dite « Les Sources » et à proximité de la rocade. Suite à l'application de la loi NOTRe, c'est TCM qui a repris la maitrise d'ouvrage de cet aménagement économique.
Ce projet livré fin 2020 a permis d'aménager 18 lots d'une surface comprise entre 300 m2 et 3 500 m².

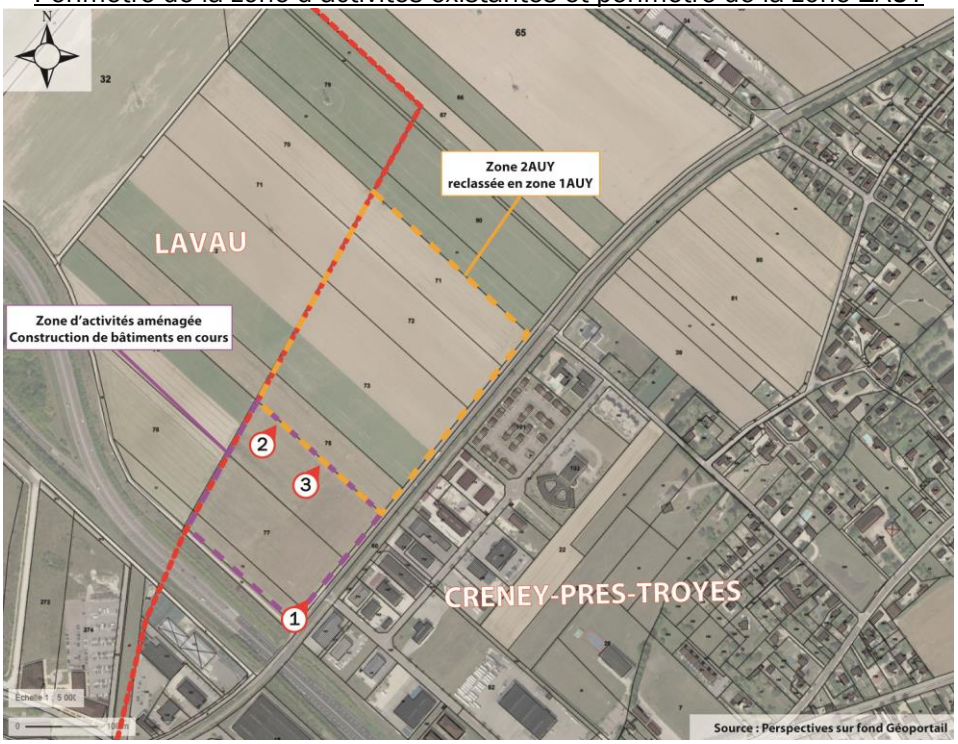
Depuis le mois de mai 2021, des preneurs intéressés ont confirmé leur intention d'acquérir les parcelles.
Les premières ventes ont ainsi été signées à la fin de l'année 2021 et les autres sont en cours de rédaction.

La commercialisation de ces emprises foncières dédiées à l'artisanat a été extrémement rapide et reflète une réelle demande en la matière. A ce titre, les services de TCM continuent à être régulièrement sollicités par des artisants désireux de s'installer sur le secteur Nord-Est de l'agglomération.
Deux lots sont encore disponibles au mois de mars 2022 et huit personnes ont déjà manifesté un intérêt pour ces fonciers qui répondent aux besoins d'entreprises endogènes soucieuses de poursuivre le développement de leurs activités.

On note également que 4 permis de construire ont été déposés :
- PC21 C0005 par la SCI CRILIBAT (BATIRENOV),
- PC21 C0011 par la SCCV Troyes G (CEPHAS / SUN IMMO),
- PC21 C0012 par la SCI 4 Saisons (AU FIL DU PAYSAGE),
- PC21 C0018 par M. Thirion (THIRELEC).

Le tableau et le plan présentés en page suivante recensent les ventes réalisées pour chaque lot (données mises à jour en mars 2022).

Périmètre de la zone d'activités existantes et périmètre de la zone 2AUY





1 - Vue depuis le Sud de la zone d'activités – Constructions en cours et aménagement paysager réalisé



2 - Vue depuis la voie interne de la zone d'activités – Amorce de voirie vers la zone 2AUY réalisée



3 - Vue depuis la voie interne de la zone d'activités vers la zone 2AUY – Terrassement pour construction réalisé

Enjeux des zones d'activités à l'échelle de l'agglomération de Troyes Champagne Métropole

Il apparait donc que l'agglomération fait face à une pénurie d'offre foncière pour les activités artisanales et n'est plus capable d'accueillir immédiatement des entreprises artisanales.

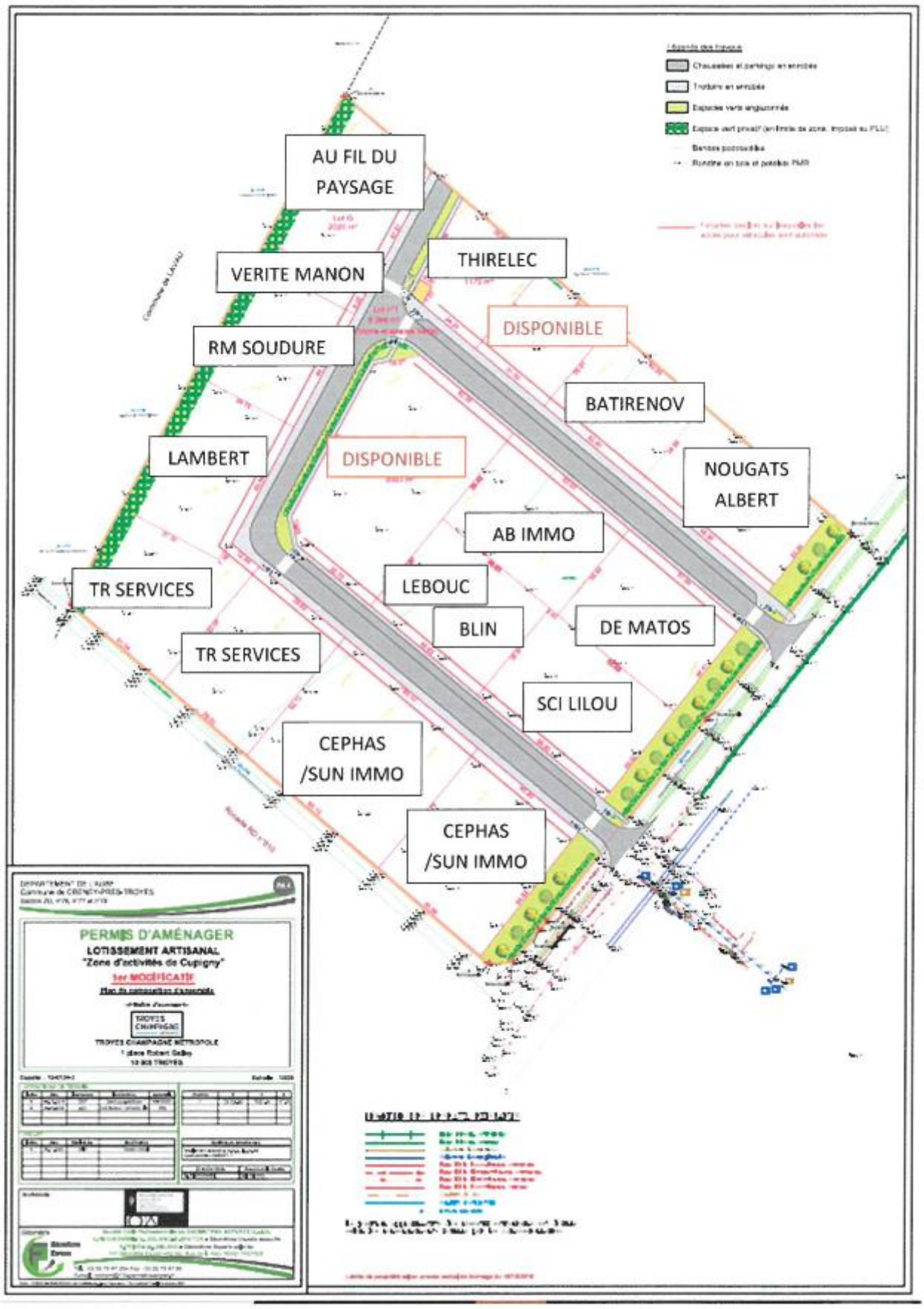
Face à cette situation, Troyes Champagne Métropole cherche à structurer une offre foncière de proximité capable de satisfaire tous les besoins, notamment d'artisans et de petites entreprises.

L'objectif étant de répondre à des demandes foncières variées qui sont parfois en inadéquation avec les offres thématiques du Parc du Grand Troyes, du Parc logistique de l'Aube et de la Technopole.

Pour cela TCM a fléché l'extension des zones d'activités artisanales de Creney-Près-Troyes et Moussey, classées en zone 2AUY, comme une nouvelle zone à vocation principale d'activités économiques de proximité à l'échelle intercommunale dans le respect du potentiel foncier maximal d'urbanisation défini par le SCoT à l'horizon 2035.

Tableau et plan des ventes réalisées sur la zone d'activités économiques, secteur dit « Les Poelon »

Entreprise	Acquéreur	Activilé	Surface en m2	Demande de Permis de Construire
RM Soudure	SCI ALANA MORENO	Soudure Chaudronnerie	1 7IO m2	-
Bati Renov	BARBOZA Christophe SCI Crilibat	Construction Rénovation bâtiments	1 498 m²	PC21 C0005
TR Services	SCI RANDRIA	Messagerie derniers kms	1 998 m²	
TR Services	SCI RANDRIA	Messagerie derniers kms	2 023 m²	--
Antoine Blaise	SCI AB Immo I	Location de cellules artisanales	2 000 m²	-
Maxime Pangrazio	SCI LOULI	Centre de lavage et location cellules artisanales	2 199 m²	-
Au fil du Paysage	MARTIN	Paysagiste	2 020 m²	PC21 C0012
Eleveuse et productrice de fromage de chèvres	VERITE Manon	Accès à une fromagerie	310 m²	-
LZBOUC Métallerie	SCI LEBOUC	Métallier Serrurier	947,50 m²	-
SAS BLIN concept	BLIN Steve	Plombier Chauffagiste	947,50 m²	-
CEPHAS Immobilier/SUN IMMO	Promoteur constructeur	Antenne GISMA	2 501 m²	PC21 C0011
CEPHAS Immobilier/SUN IMMO	Promoteur constructeur	Antenne GRDF	3 201 m²	PC21 C0011
Nougats Albert	LESAGE Sacha	Confiserie	1 997 m²	-
THIRELEC	THIRION Florent	Electricité générale et chauffagiste	1 170m²	PC21 C0018
SCI GATIMAT	DE MATOS	Artisan carreleur	1 998 m²	-
LAMBERT	LAMBERT David	Maçonnerie	2 032 m²	-


AU FIL DU PAYSAGE
VERITE MANON
THIRELEC
DISPONIBLE
RM SOUDURE
BATIRENOV
LAMBERT
DISPONIBLE
NOUGATS ALBERT
AB IMMO
TR SERVICES
LEBOUC
BLIN
DE MATOS
TR SERVICES
SCI LILOU
CEPHAS /SUN IMMO
CEPHAS /SUN IMMO
PERMIS D'AMÉNAGER
LOTISSEMENT ARTISANAL
"Zone d'activités de Cupigny"
1er MODIFICATIF

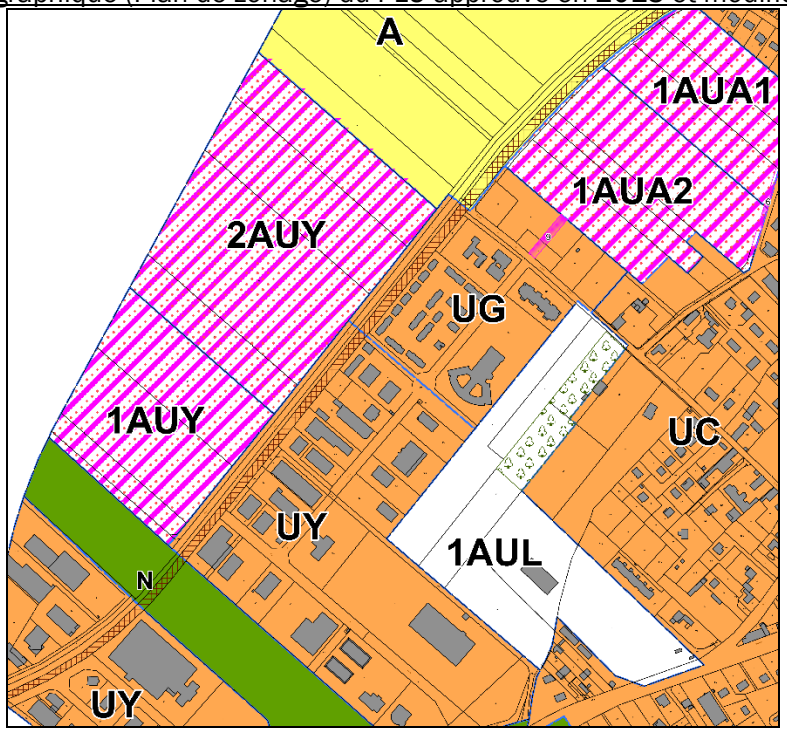
A/ Adaptation du règlement graphique (Plan de zonage)

Les parcelles ZO 71, 72, 73 et 75 sont actuellement classées en zone d'urbanisation future à long terme à vocation d'activités économiques 2AUY.
La modification n°2 du PLU vise à les reclasser en zone 1AUY tel que présenté ci-avant.

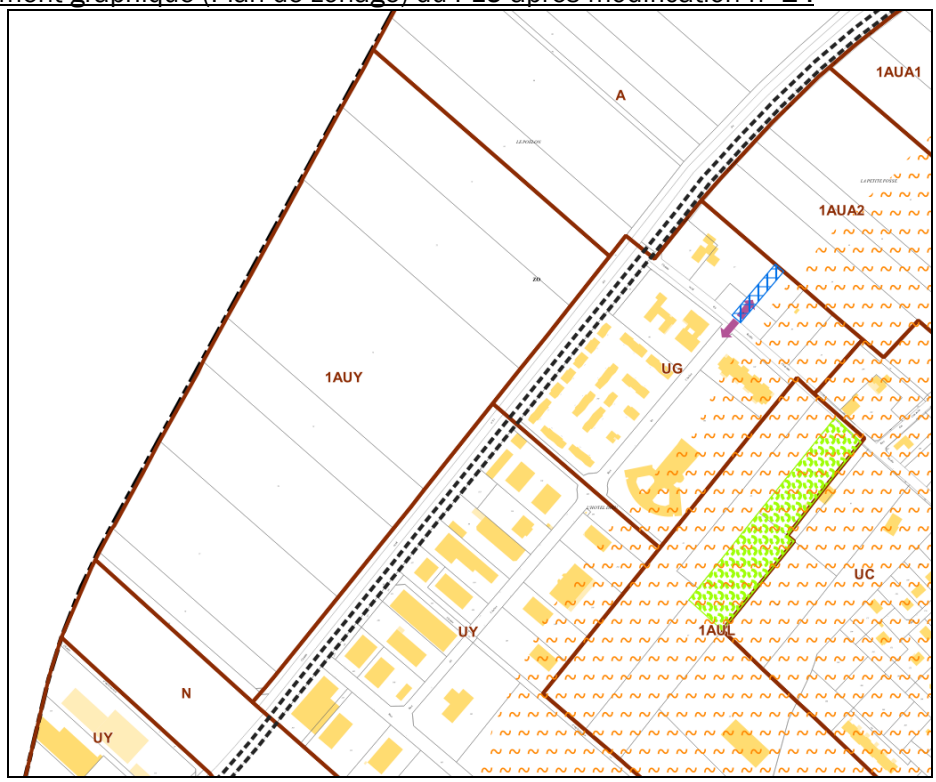
Ainsi, ce sont 8,2 hectares qui sont reclassés en zone 1AUY, soit la totalité de la zone 2AUY actuelle.

Modifications apportées au règlement graphique (Plan de zonage)

Extrait du règlement graphique (Plan de zonage) du PLU approuvé en 2013 et modifié en 2020 :



Extrait du règlement graphique (Plan de zonage) du PLU après modification n°2 :



(*source Réalisation Perspectives sur fond de Plan Cadastral Informatisé*)

B/ Adaptation de l'OAP du secteur dit « Le Poelon »

Les modifications apportées au réglement graphique induisent la création d'une nouvelle OAP portant sur l'aménagement de l'extension de la zone 1AUY. Il s'agit donc, dans le cadre de la modification n°2, de remplacer l'OAP du secteur dit « Le Poelon ».

Ainsi, les principales modifications d'aménagement et le schéma d'aménagement reprennent et adaptent les recommandations en terme de desserte intérieure et extérieure, de la mise en place de plantations et de continuités des circulations douces et agricoles.

Modifications apportées à l'OAP du secteur dit «Les Poelon »

~~*Elément supprimé par la modification simplifiée*~~
Elément ajouté par la modification simplifiée

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 AUY à aménager s'étend sur 8,3 hectares
L'objectif est de desservir la zone par une voie interne prenant appui sur la route de Cupigny ~~*le chemin du Poelon,*~~ *et garantissant une jonction ultérieure sur le reste de la zone,* ~~*qui est classé en zone de réserve foncière 2AUAY.*~~

~~*1. Assurer la desserte de la zone par une voie prenant appui sur le chemin rural dit du Poelon (1)*~~
~~*2. Prévoir une connexion ultérieure à la zone 2AUY limitrophe (2)*~~
~~*3.Mise en place d'une bande d'espace vert en limite de 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'activités aux zones agricoles

- Assurer la continuité des plantations d'arbres le long de la route de Cupigny mise en œuvre sur la première zone 1AUY

2. Continuité du maillage de voirie :

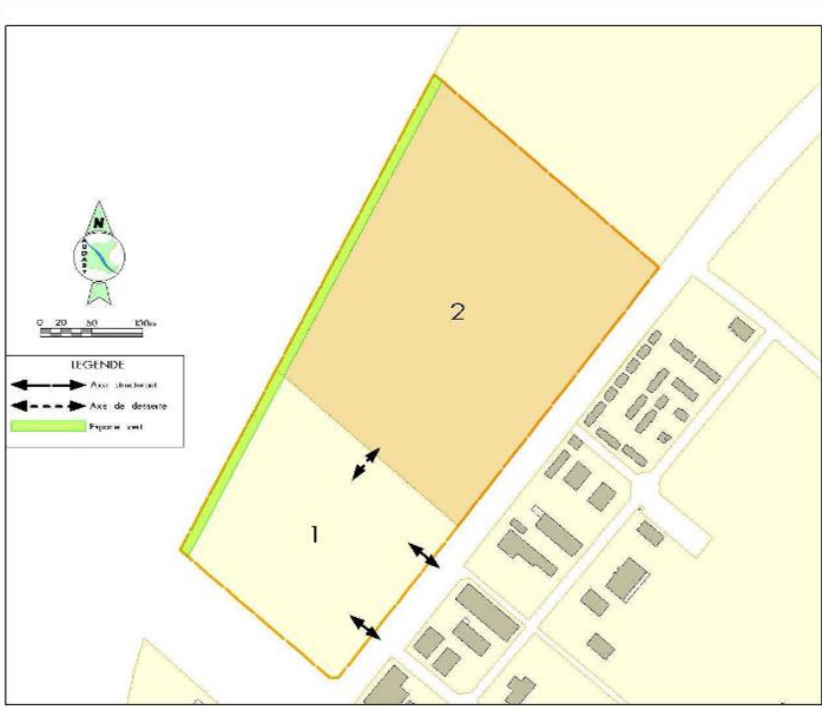
- Prévoir une connexion intérieure en continuité de la Zone 1AUY limitrophe

- Les voies d'accès au secteur se feront uniquement depuis la route de Cupigny

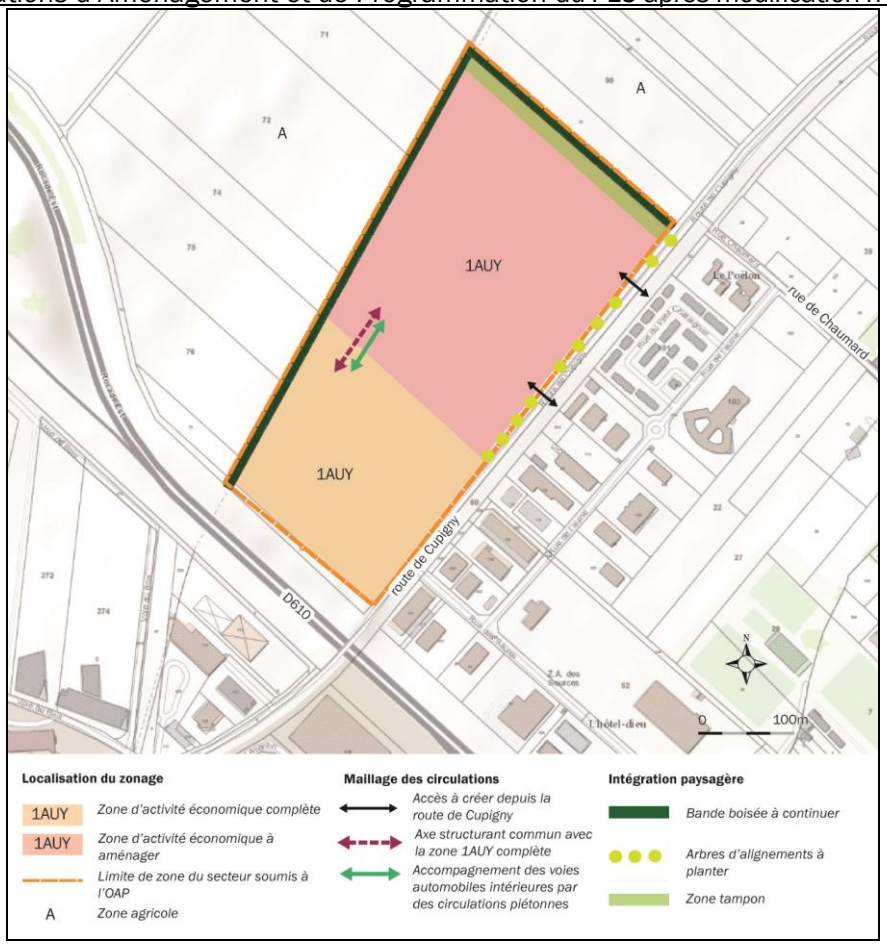
- Accompagner les connexions automobiles intérieures avec des circulations piétonnes

Modifications apportées au schéma traduisant les principes d'aménagement de l'OAP du secteur dit « Le Poellon »

Extrait des Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU approuvé en 2013 et modifié en 2020 :



Extrait des Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU après modification n°2 :



(*source Réalisation Perspectives sur fond IGN)*

C/ Adaptation du règlement écrit

Suppression des dispositions applicables à la zone 2AUy

Le reclassement des parcelles 0075,0073, 0072, 0071 en zone 1AUy entraine la suppression totale de la zone 2AUy. Dans ce cadre, le règlement écrit est adapté afin de supprimer l'ensemble des références à la zone 2AUy.

Il s'agit de supprimer l'identification de la zone 2AUy au sein de l'article 3 « Division du territoire en zones » des dispositions générales (sous-catégorie 2) ainsi que la totalité des dispositions applicables à la zone 2AUy.

II.2. MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

Suite à la dernière modification du PLU, la hauteur des clôtures a été limitée à 1,70 mètre sur l'enemble des zones urbaines et à urbaniser.

Cependant, la volonté de la commune était d'imposer cette hauteur maximale uniquement sur les zones urbaines et à urbaniser à vocation d'habitat.

La modification n°2 du PLU vise donc a rectifier cette erreur d'appréciation qui est intervenue lors de la modification n°1 du PLU.

Modification apportée au règlement écrit suite à la modification simplifiée n°1

~~*Elément supprimé par la modification simplifiée*~~
Elément ajouté par la modification simplifiée

Zone 1AUY
[…]

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR
[…]

Clôtures :

En bordure des emprises publiques :

. Les clôtures doivent être constituées :

- soit de dispositifs reposant ou non sur un mur-bahut d'une hauteur maximum de 0,80 mètre.

- soit de mur plein couvert d'un enduit de teinte claire et surmonté d'un couronnement.

. La hauteur totale des clôtures, y compris celle des haies, ne peut excéder 2 mètres ~~1,70 mètres. Toutefois, la hauteur des piliers et portails peut être portée à 1,90 mètres.~~

[…]

Sur les limites séparatives :

. Les clôtures pleines ou non doivent avoir une hauteur maximum de 2 mètres ~~1,70 mètres~~.

[…]

II.3. TABLEAU DE SUPERFICIES DES ZONES SUITE À LA MODIFICATION N°2 DU PLU

Tableau de superficies des zones suite à la modification n°2

		Somme de superficie (ha)		
Vocation	**Zone**	**Révision n°2**	**Modification n°1**	**Modification n°2**
Acitivité	UI	28,96	28,96	28,96
	UY	22,72	22,72	22,72
Total Activité		**51,68**	**51,68**	**51,68**
Activité future	1AUY	4,36	4,36	12,66
Total Activité future		**4,36**	**4,36**	**12,66**
Agricole	A	1121,45	1122,75	1122,75
	AHY	21,51	21,51	21,51
Total Agricole		**1142,96**	**1144,26**	**1144,26**
Habitation	UC	112,65	115,8	115,8
	UD	10,66	10,66	10,66
	UG	5,33	5,33	5,33
Total Habitation		**128,64**	**131,79**	**131,79**
Habitation future	1AUA1	6,57	2,9	2,9
	1AUA2	7,25	4,35	4,35
	1AUA3	2,15	3,42	3,42
	1AUA4	1,83	2,15	2,15
	1AUA5	0	1,83	1,83
Total Habitation future		**17,8**	**14,65**	**14,65**
Loisir	1AUL	6,53	6,53	6,53
	NL	3,39	3,39	3,39
Total Loisir		**9,92**	**9,92**	**9,92**
Naturelle	NL	104,84	104,84	104,84
	NH	0,48	0,48	0,48
	NP	82,79	82,79	82,79
Total Naturelle		**188,11**	**188,11**	**188,11**
Réserve foncière activité	2AUY	8,3	8,3	0
Total Réserve foncière activité		**8,3**	**8,3**	**0**
Réserve foncière habitation	2AUA	24,2	22,9	22,9
Total Réserve foncière habitation		**24,2**	**22,9**	**22,9**
Total général		**1576,0**	**1576,0**	**1576,0**

III/ Prise en compte de l'environnement

III.1. ESPACES NATURELS

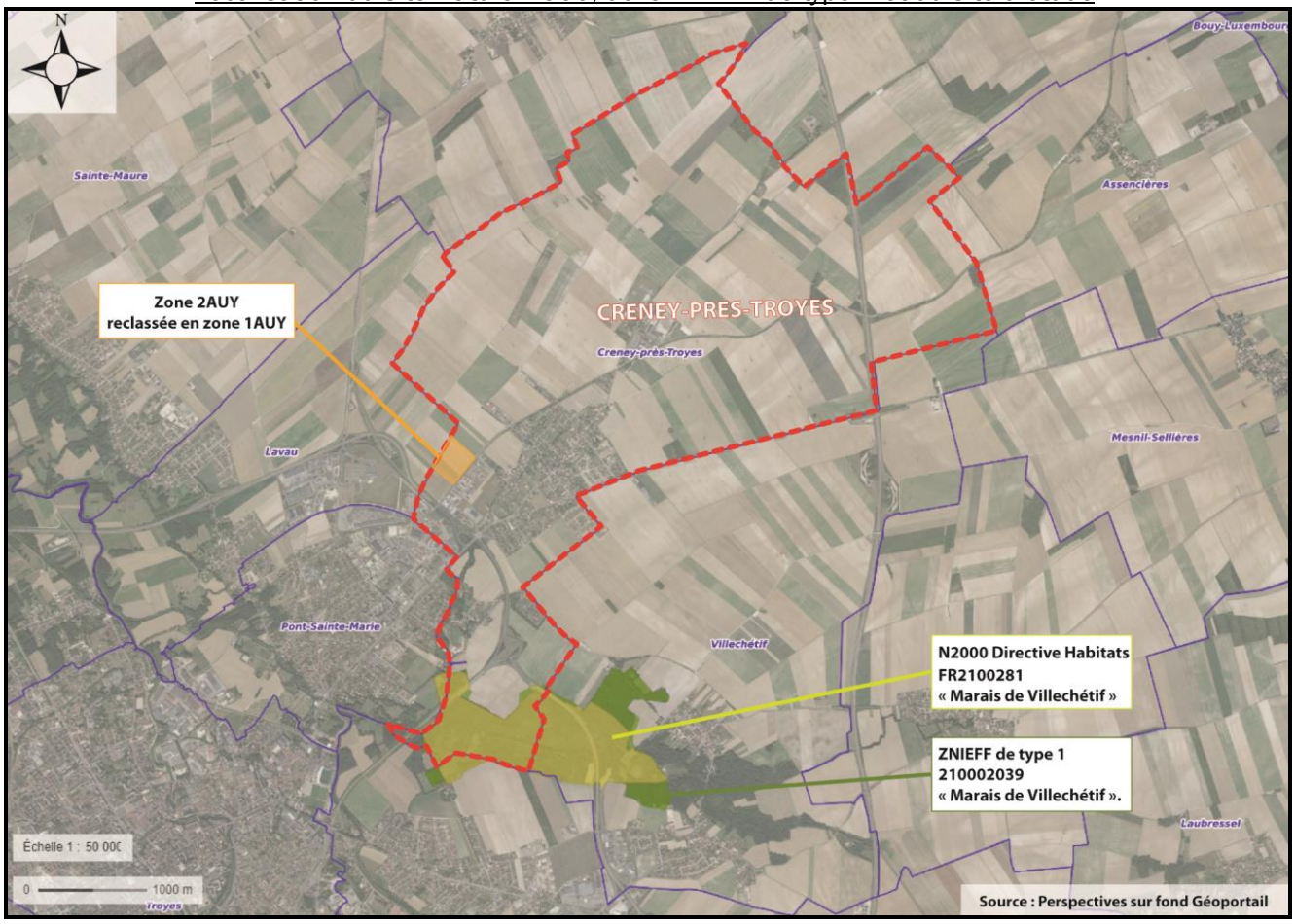
Le territoire de Creney-Près-Troyes est concerné par la présence du site Natura 2000 directive habitats FR2100281 « Marais de Villechétif » et par la ZNIEFF de type 1 210002039 « Marais de Villechétif ».
Ces espaces naturels se superposent et se situent à l'extrémité Sud du territoire.

Le marais de Villechétif est une tourbière alcaline en assez bon état caractérisé par la présence de plusieurs habitats de la Directive Habitat ainsi que de plusieurs espèces animales et végétales protégées tel que :

- Le crapaud commun - *Bufo bufo* (Linnaeus, 1758),
- La rainette verte - *Hyla arborea* (Linnaeus, 1758),
- La salamandre tachetée - *Salamandra salamandra* (Linnaeus, 1758),
- Le Phragmite des joncs - *Acrocephalus schoenobaenus* (Linnaeus, 1758),
- Le héron cendré - *Ardea cinerea* (Linnaeus, 1758),
- Le Renoncule langue - *Ranunculus lingua* (L., 1753),
- Couleuvre helvétique - *Natrix helvetica* (Lacepède, 1789)

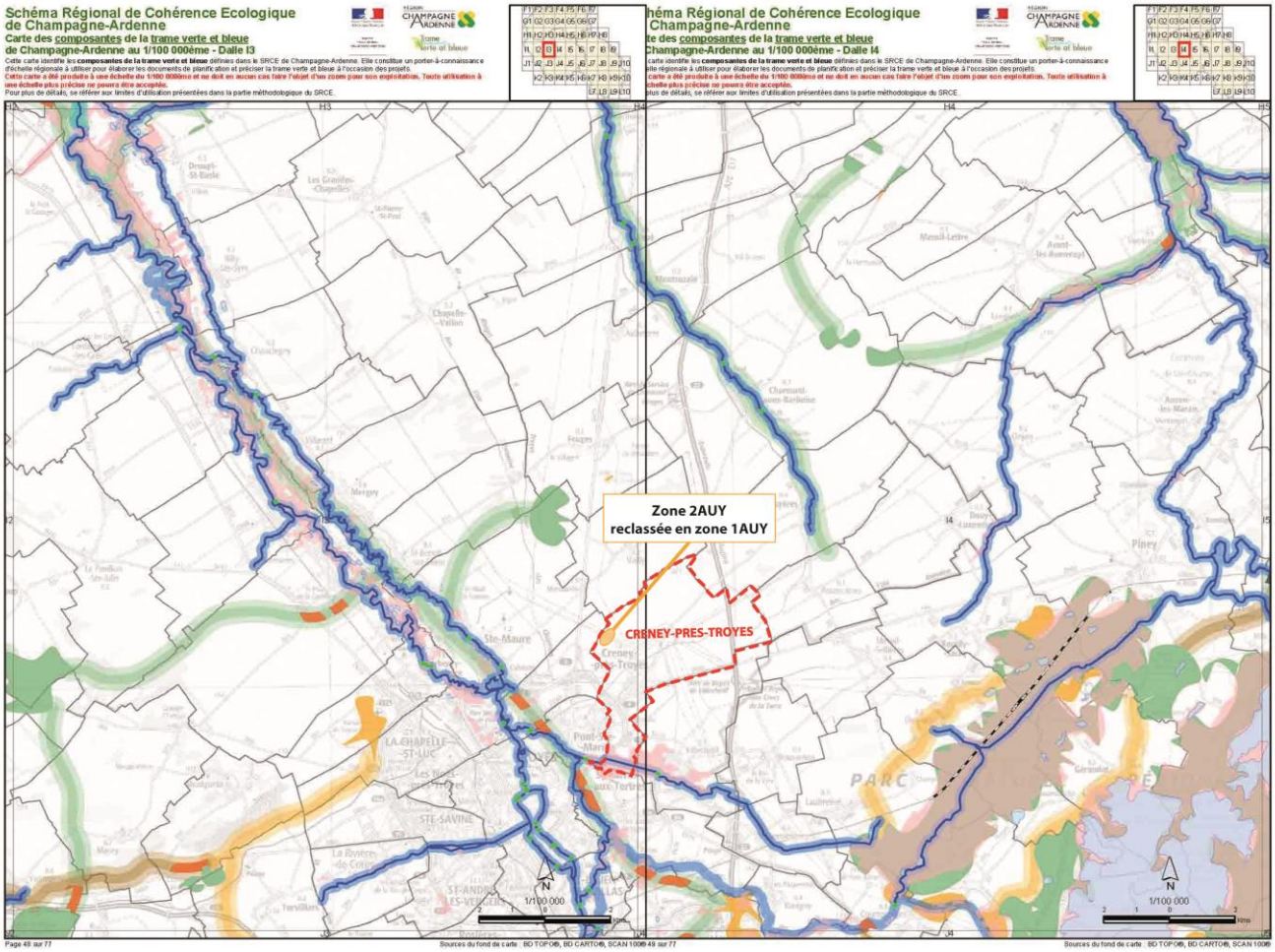
Le site est identifié comme en bon état général avec une tendance à la colonisation pré-forestière par l'Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN).

Localisation du site Natura 2000, de la ZNIEFF de type 1 et du site d'étude



Le secteur concerné par la modification se trouve éloigné des marais de Villechétif et ne présente pas de connexion avec ces milieux. Comme présenté sur la carte ci-dessous, les corridors écologiques se développent le long du Canal d'Argentolles et des ruisseaux situés au Sud du territoire communal et présente peu d'interaction avec les espaces agricoles.

Localisation du site sur le Schéma Régional de Cohérence Ecologique

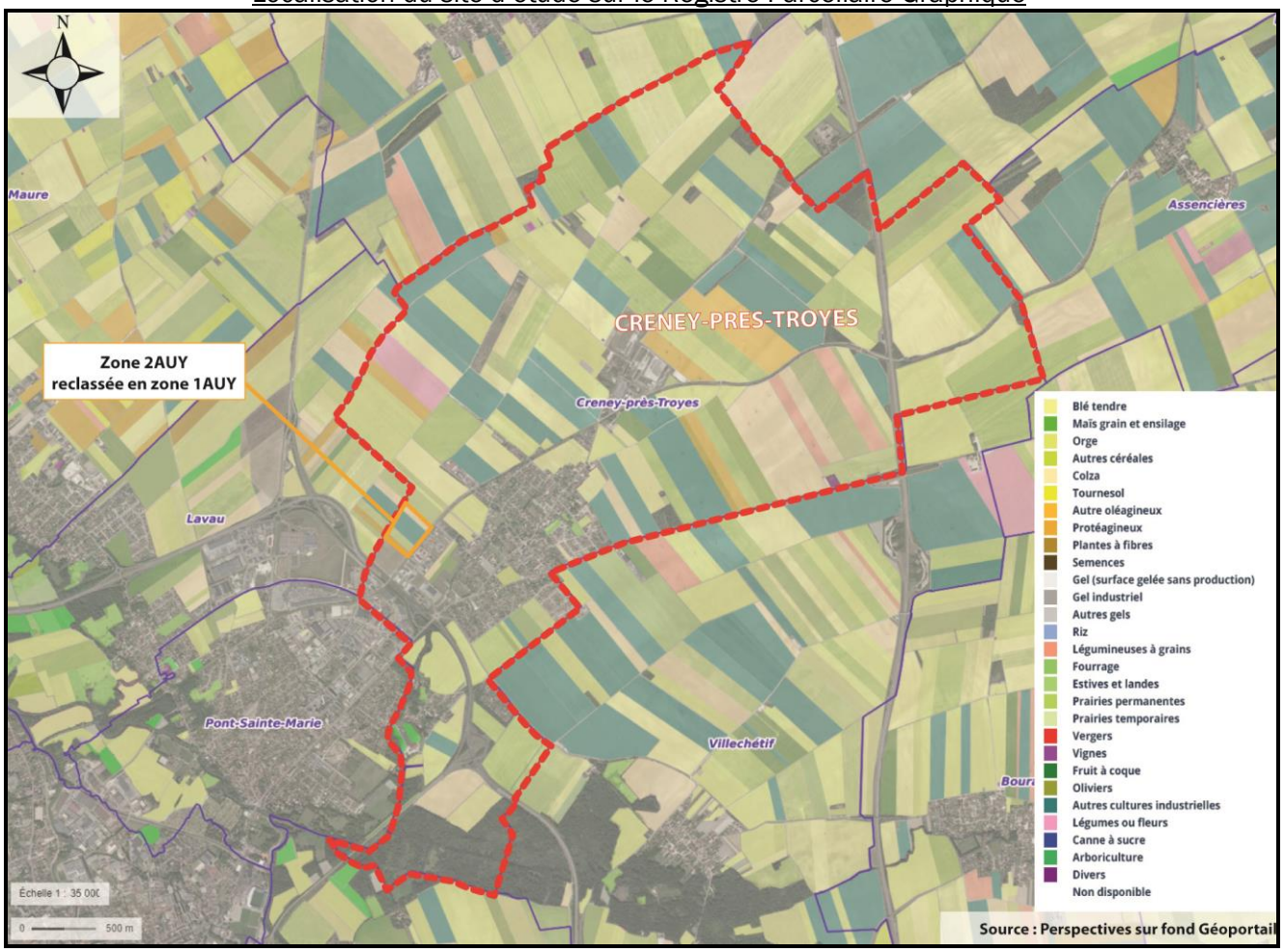


Perspectives sur planche I3 et I4 du SRCE Champagne-Ardenne

La modification permet notamment de prendre en compte la création d'espaces de transition entre espaces agricole et urbain en imposant la réalisation d'un linéaire planté d'environ 610 mètres sur le pourtour de la zone.

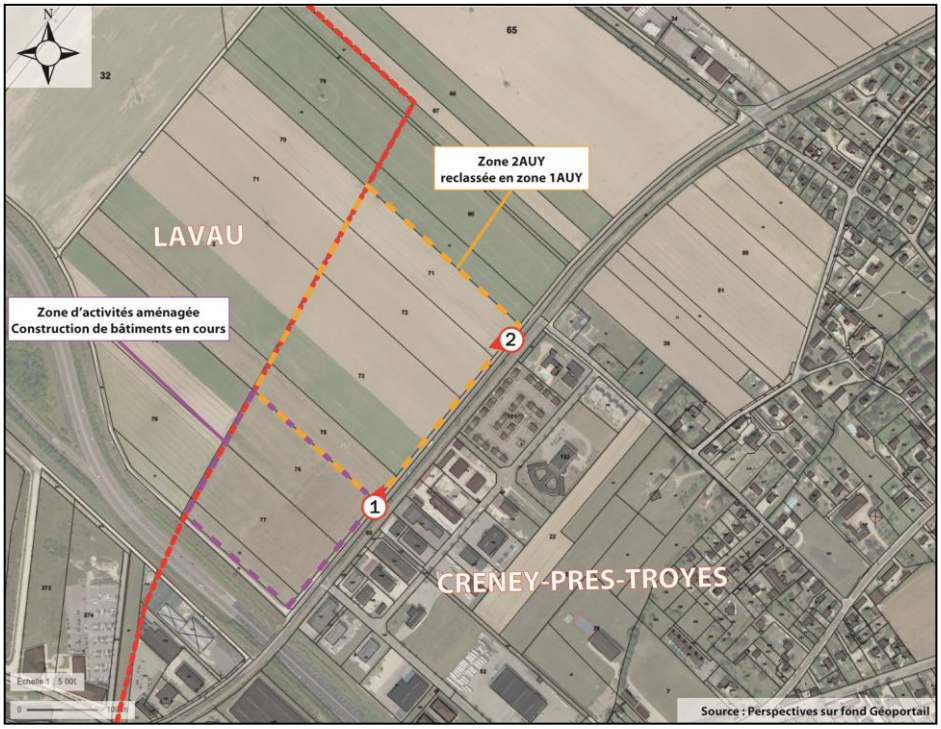
La partie Nord, où, se situe le secteur concerné par la modification, est principalement occupée par des espaces agricoles de grandes cultures (blé, orge, betterave, …).

Localisation du site d'étude sur le Registre Parcellaire Graphique



Enfin, les parcelles faisant l'objet d'un reclassement en zone 1AUY sont exclusivement occupées par des terres agricoles cultivées, pour du blé, des betteraves et des pois selon le RPG 2020, et ne présentent aucun élément naturel (haie, arbre, ...) favorisant le développement de la Trame Verte locale.

Périmètre de la zone d'activités existante et périmètre de la zone 2AUY





1 - Vue depuis le Sud de la zone 2AUY



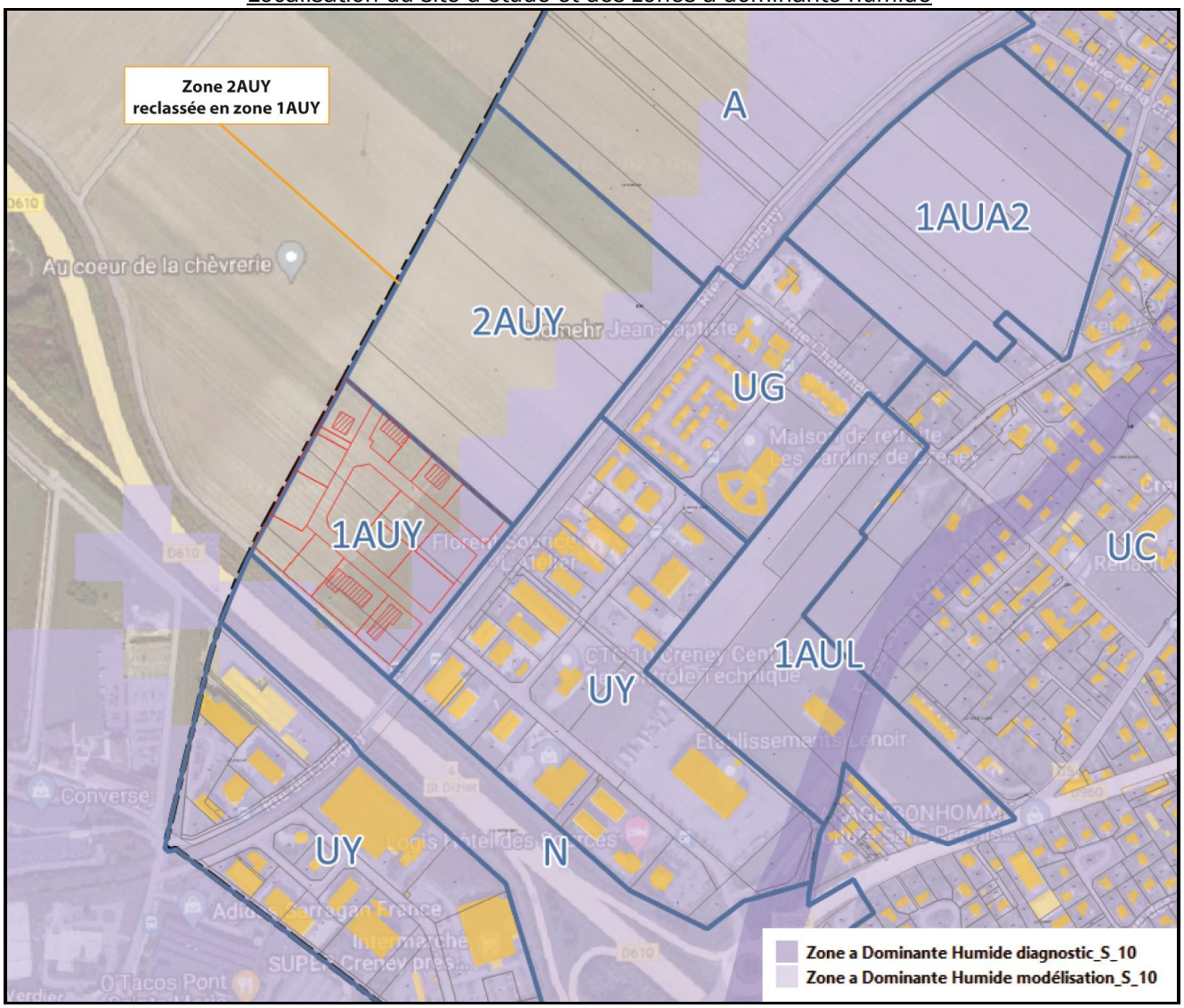
2 - Vue depuis le Nord de la zone 2AUY

Le site ouvert à l'urbanisation est concerné en partie par les zones à dominante humide par modélisation.

Ces zones se situent le long de la route de Cupigny qui fera l'objet d'un aménagement paysager et de plantation d'arbres de la même façon que la première partie de la zone d'activités. La réalisation de ces plantations est imposée au sein de l'OAP modifiée dans le cadre de la modification n°2 du PLU.

De plus, le règlement écrit du PLU impose une surface de sol imperméabilisée ne devant pas dépasser 80 % de la surface du terrain (Art. 9 – Emprise au sol) permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et favorisant le maintien des zones à dominante humide.

Localisation du site d'étude et des zones à dominante humide



Perspectives sur fond Google Satellite et données DREAL Grand Est

L'objet de la modification n°2 du PLU qui consite au classement de la zone 2AUY en zone 1AUY, n'a pas pour effet d'impacter ces secteurs naturels sensibles.

III.2. CONSOMMATION D'ESPACES NATUREL, AGRICOLE ET FORESTIER

La modification n°2 du PLU n'a pas d'impact en matière de consommation d'espaces.

En effet, l'ouverture à l'urbanisation de 8,2 ha de la zone 2AUY n'augmente pas les projections de consommation d'espaces du PLU réalisé en 2013 qui prenait en compte l'ensemble des zones d'urbanisation future (1AU) et des réserves foncières (2AU) dans son bilan des impacts négatifs sur la consommation d'espaces.

De plus, le règlement écrit du PLU impose une surface de sol imperméabilisée ne devant pas dépasser 80 % de la surface du terrain (Art. 9 – Emprise au sol) permettant de limiter l'imperméabilisation des sols au sein des zones d'activités.

III.3. RESEAU D'EAU POTABLE, ASSAINISSEMENT ET DÉFENSE INCENDIE

Réseau d'eau potable

La commune fait partie du COPE (COnseil de la Politique de l'Eau) réunissant Creney-Près-Troyes, Lavau et Pont-Sainte-Marie.

La gestion du réseau est assurée par le Syndicat mixte de l'eau de l'assainissement collectif, de l'assainissement non collectif, des milieux aquatiques et de la démoustication (SDDEA).

La commune possède deux ressources en eau (un puits et un forage). A noter que le site concerné par la modification n°2 du PLU ne se situe pas au sein d'un périmètre de protection de captage.

Les infrastructures sont composées par :

- un captage situé à Creney, lieu-dit Champ aux Fèves, au bord de la RD 960. Il est doté de 2 pompes (35 et 42m3/h) qui prélève l'eau dans la nappe de la craie. Les périmètres de protection ont été approuvés le 25 avril 1989,
- un captage situé vers le stade sur la commune de Pont-Sainte-Marie. Le puits du stade (130 m3/h) prélève l'eau dans la nappe de la Seine, et bénéficie de périmètres approuvés le 28 août 1988,
- une interconnexion avec le réseau de la ville de Troyes.

Ces infrastructure permettent la desserte, selon les données fournies par le SDDEA et disponibles sur services.eaufrance.fr, une population totale de 8124 habitants en 2020 et ne rencontre aucune anomalie.

Les trois communes desservies par ce captage sont concernées par l'application de Plans Locaux d'Urbanisme qui ont pris en compte de façon globale les capacités du captage. C'est-à-dire les besoins pour la population et les activités existantes, mais également pour la population projetée et les projets d'extension pour les activités économiques en zone d'urbanisation future 1AU et 2AU. Ainsi, il apparait que les capacités du captage sont suffisantes pour l'ensemble de ces projets, y compris l'extension de la zone d'activités du secteur dit « Le Poelon » qui est classée au sein d'une zone d'urbanisation future 2AUY.

En termes de qualité de l'eau, le captage présente une Conformité microbiologique de l'eau au robinet et une Conformité physico-chimique de l'eau au robinet de 98 à 100 %.

Assainissement

La commune de Creney-Près-Troyes a approuvé le zonage d'assainissement le 12 Décembre 2013. Le zonage retenu est le suivant :

Zone d'assainissement collectif :

- l'ensemble du bourg, les zones consructibles et les habitations situées 22 chemin des Lardins et 3 rue de Nervaux

Zone d'assainissement non collectif :

- les habitations situées 1 et 2 allée du Château, 2 impasse Saint-Georges, 28 route de Brienne et les habitations situées route de Luyères et cadastrées YC47 et YC50.

Concernant l'assainissement collectif, la commune est reliée à la station d'épuration intercommunale de Troyes Champagne Métropole (TCM) qui est installée à Barberey et dispose d'une capacité effective de 260 000 Equivalents Habitants. La capacité de cette dernière a été largement dimensionnée pour accueillir les eaux usées des communes qui y sont reliées (26 communes au total).

Cette information se confirme puisque les données services.eaufrance.fr affichent un nombre d'habitants desservis de 142 256 habitants en 2019.

Le réseau est donc capable d'accueillir l'extension prévue pour les activités.

Défense incendie

Quant à la lutte contre l'incendie, les travaux necessaires pour la desserte de la zone d'activités existante ont été réalisés et la commune se rapprochera des services du SDIS de l'Aube afin de déterminer si l'extension de la zone nécessite l'installation d'une nouvelle borne.

III.4. RISQUES NATURELS

Le PLU identifie des secteurs soumis à des risques inondations :

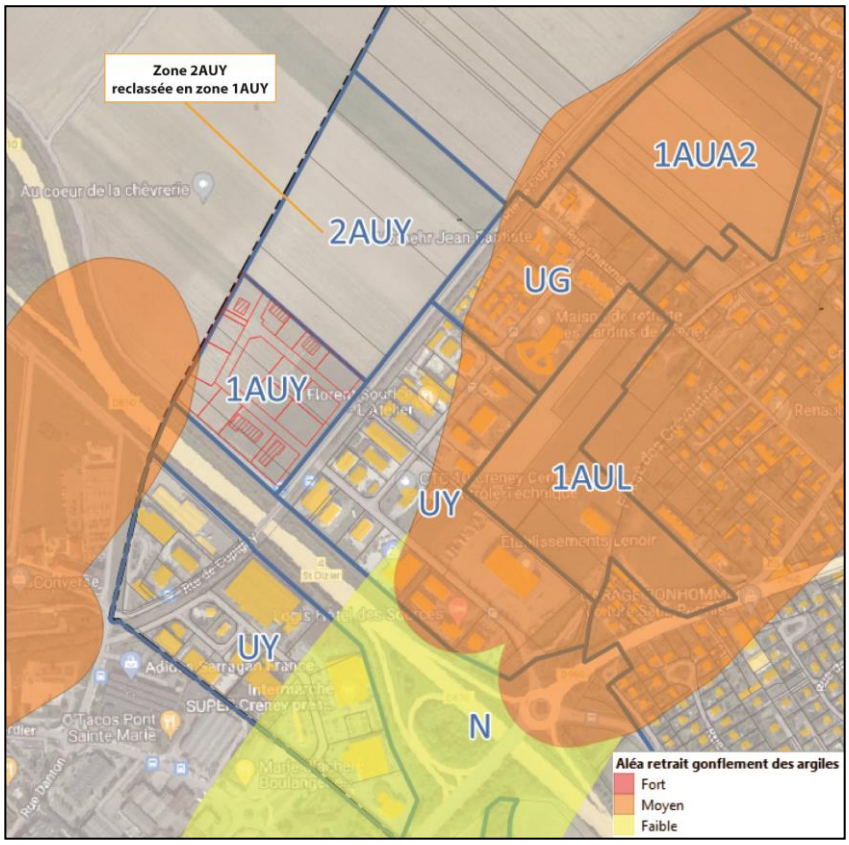
- par débordement en références à l'étude Seine de 2012,
- par remontées de nappes phréatiques, sources ou eaux de ruissellement.

Le secteur concerné par la modification du PLU n'est pas sujet à ces risques inondations.

La commune de Creney-Près-Troyes est en partie concernée par les aléas faible à moyen de retrait-gonflement des argiles.

Le secteur concerné par la modification du PLU n'est pas sujet à cet aléa.

Localisation du site d'étude et
de l'aléa retrait gonglement des argiles



Perspectives sur fond Google Satellite et données BRGM

III.5. RISQUES TECHNOLOGIQUES

Le site concerné par la modification du PLU se situe sur des terres agricoles et n'est pas concerné par la présence de site ou sol pollués.

De la même façon, aucun site industriel ou ICPE ne se situe à proximité du secteur.

On note cependant, que le site concerné par la modification du PLU se situe à environ 205 mètres des abords de la RD610 (rocade Nord). Cette voie à grande circulation est identifiée comme infrastructure bruyante par arrêté préfectoral n°2012051 – 0017 portant classement des infrastructures de transports terrestres du département de l'Aube et déterminant l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit à proximité des Routes Départementales.
Cet arrêté identifie une bande d'une largeur de 250 mètres de part et d'autres de la voie affectée par le bruit.

Ainsi, les constructions installées au Sud-Est du secteur devront respecter les normes d'isolement accoustiques définies par l'arrêté.
A noter que le site concerné par la modification du PLU est séparé de cette voie par la première partie de la zone d'activités.

III.6. SYNTHESE DE LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

Prise en compte de l'environnement dans le cadre de la modification n°2 du PLU	
Enjeux environnementaux	**Impacts sur les zones concernées par le projet**
Milieux naturels	La modification simplifiée n°2 du PLU n'a pas d'impact sur les milieux naturels ; le classement en zone naturelle des milieux humides et des éléments de la Trame Verte et Bleue n'étant pas impacté par la procédure. De plus, les adaptations du PLU n'ont pas d'impact sur la consommation des terres agricoles puisque le classement en zone 2AUY du site a permis de prendre en compte la consommation induite lors de la révision du PLU en 2013.
Ressource en eau et assainissement	La modification n°2 du PLU a un impact limité sur la ressource en eau et l'assainissement puisque le projet tient compte des capacités des réseaux existants qui ont été réalisés de façon à être capable d'accueillir les futurs projets à l'échelle de l'agglomération de Troyes Champagne Métropole.
Risques naturels	Le secteur concerné par la modification du PLU n'est sujet à aucun risque ou aléa identifié sur la commune.
Risques technologiques	Le secteur concerné par la modification du PLU n'est sujet à aucun risque technologique.
Santé humaine (pollution, bruit, ...)	La position du site à environ 205 mètres de la RD610 (Rocade Nord) peut entrainer une exposition au nuisance sonore. Conformément à l'application de l'arrêté préfectoral n°2012051 – 0017 les constructions installées au Sud-Est du secteur devront respecter les normes d'isolement acoustique définies par l'arrêté.
Paysage et patrimoine	La modification n°2 tient compte des éventuels impacts sur le paysage de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUY en y définissant une Orientation d'Aménagement stricte en matière d'insertion paysagère. De cette façon, la commune garde la maitrise du développement de ce secteur et limite son impact sur le paysage.
Autres : gaz à effet de serre et climat, énergie, modes de déplacements, agriculture, ...	La modification n°2 du PLU aura un impact limité sur les déplacements et en matière de climat.

IV/ Conclusion

La modification n°1 du PLU ne contrarie aucune des orientations définies au sein du PADD, n'impacte pas l'environnement et les adaptations liées à cette procédure entrent bien dans le cadre règlementaire de la modification du PLU.

Ainsi la modification du PLU :

a) ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
b) ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole, une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
c) ne comporte pas de graves risques de nuisance.

La modification du PLU implique donc le changement de trois pièces :

- ⇨ Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (Document 2)
- ⇨ Le règlement (*Document 3*)
- ⇨ Le zonage (*Plans 1a et 1b*)

Cette modification est conforme aux objectifs des dispositions législatives et règlementaires.