Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 29/09/2026 à 10h00
Réference de l'AR : 010-200069250-20260923-CC_230926_12-DE
Publié le 29/09/2026 ; Rendu exécutoire le 29/09/2026

Certifie le caractère exécutoire
de la présente délibération

TROYES CHAMPAGNE MÉTROPOLE

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 23 SEPTEMBRE 2026

Numéro	**12**
Objet	**APPROBATION DE LA MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE CRENEY-PRES-TROYES**
Rapporteur	**Marie-Ange CHALVET**

Date de convocation et d'affichage : 17 septembre 2026
La séance, présidée par Monsieur François BAROIN, Président, est ouverte à 19h15.

En exercice : 135 / Quorum : 68 / Présents : 113 / Votants : 130

Présents : AZZAB Jamila, BAGATTIN Mélanie, BAROIN François, BAROIN Stéphanie, BAZIN-MALGRAS Valérie, BELIN Philippe, BLANCHARD Dominique, BLANCHOT Bastien, BLASSON Christian, BORDIER Grégory, BOUTRELLE Thierry, BRAUN Jean-Paul, BRAUX Sébastien, BREMENT Jacques, BRIOT Charline, BROCHET Pierre, CASSONNET Christian, CATERINO Marie-Laure, CAVAILLAC Guy, CHALVET Marie-Ange, CHAMPAGNE Anicet, CHAMPAGNE Bernard, CHOISELAT Emmanuel, CHOMAT Christophe, COCHET Jean-Michel, COLLARD Benoît, COURTOIS Armelle, CROPAT Patrice, DEBROUWER Denis, DEHARBE Dominique, DELAITRE Guy, DELARUE Clément, DRAGON Jean-Luc, DRIAT Boris, DUMONT Jean-Michel, DUQUESNOY Olivier, DUSACQ Maxime, DUXIN Christophe, ERMINI Hervé, FARRUGIA Frédéric, FERNANDEZ Sophie, FINOT Patrick, FREGANS Baptiste, GARIGLIO Elisabeth, GARNERIN David, GATOUILLAT Marcel, GEORGE Yvan, GERARD Fabien, GIRARD Marc, GIRARDIN Olivier, GRILLAT Stéphane, GUILBARD Victor, GUNDALL Philippe, HAINAUD Christian, HELLAL Karim, HENNEQUIN Virgil, HENRI Pascal, HEUILLARD Véronique, HIMEUR Aïcha, HONORE Nicolas, HOUARD Bruno, HUBERDEAU Marie, HUP Carole, JOURNOT Aude, KACZMAREK Elodie, KUZMA Romain, LANDREAT Pascal, LANOUX Claudie, LEMELLE Flavienne, LEMOINE, Philippe, LEROY Marie-Thérèse, LOUIS Benoît, MAGLOIRE Arnaud, MALARMEY Pascal, MARCHAL Yves, MILESI Franck, MONT-DESFONTAINES Nathalie, NIEUWMUNSTER Adrien, ORDONNEAU Emilien, OUDART Audrey, PAUWELS Cécile, PETIT Christine, POIVEZ Kévin, POTTIER Denis, PROVENCE Gérard, RAGUIN Jacky, RANCUREL Marie-Noëlle, RAYMOND Arnaud, RENOIR Gilles, REVOLIO Claudine, ROBERT Julien, ROGER Sylvain, SAUVAGE Philippe, SCHERRER Luc, SEBEYRAN Marc, SIMON Eric, SOMSOIS Hervé, THIEBAUX Christelle, THIENOT Régis, THOMAS Christine, THOMAS Jérôme, TRESSOU Marie-Hélène, TURPIN-PADIRAC Marie-Béatrice, VAN DEN BROECKE Bertrand, VIART Jean-Michel, VINCENT Fabien, YANIK Ulku, ZWALD Jérémy

Représentés : AUBRUN Olivier par GIBIER Evelyne, GANTELET Bruno par MICOLAS Marina, GAUTHIER Anne-Sophie par CHATELAIN Edouard, PETERS Anthony par CORDONNIER Christelle, ROUSSELLE Patrice par LARCHER Sylvie.

Excusés et ont donné pouvoir : BILLET André à BLANCHARD Dominique, BOURDON Amandine à BROCHET Pierre, CORNUMAND Agnès à DUSACQ Maxime, DINIZ Laurence à REVOLIO Claudine, DOBRAJE Karine à DEHARBE Dominique, FENEK Karim à HONORE Nicolas, FLEURET Dominique à FINOT Patrick, FRAPIN David à COCHET Jean-Michel, GOUJARD Pascal à DRAGON Jean-Luc, LEBECQ Jérémy à DUQUESNOY Olivier, LEDOUBLE Catherine à LANOUX Claudie, LEFEVRE Vincent à FREGANS Baptiste, LEPRINCE Didier à HOUARD Bruno, MANGEON Marielle à BRIOT Charline, MEIRHAEGHE Jean-François à LEROY Marie-Thérèse, SCHMITT Philippe à ROGER Sylvain, VAJOU Sabine à SEBEYRAN Marc.

Excusés : BAUDOUX Bruno, BRET Marc, COPITET Catherine, DENIS Valery, VINOT Pascal.

Nombre de votants	Non-participation	Suffrages exprimés		Abstention
		Pour	Contre	
130	0	130	0	0

Le Conseil Communautaire approuve le présent rapport à l'unanimité des suffrages exprimés.

Pole Equilibre du territoire-Habitat
Politique de la ville-Dispositifs contractuels

12

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 23 SEPTEMBRE 2026

APPROBATION DE LA MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE CRENEY-PRÈS-TROYES

Annexes :

- Tableau de synthèse des avis des Personnes Publiques Associées et des observations du public
- Dossier PLU modifié

Exposé :

Par délibération du 30 mai 2023, le conseil municipal de la commune de Creney-sur-Troyes a décidé de modifier le Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur son territoire afin d'assurer sa compatibilité avec le SCoT des territoires de l'Aube, approuvé le 10 février 2020 et entré en vigueur le 29 juillet 2020.

Elle a également pour objectifs de revoir le dimensionnement des zones AU présentant un potentiel constructible important.

Elle vise également à comptabiliser plus finement les espaces encore potentiellement constructibles au sein de la zone urbaine UC et à identifier les « espaces de respiration » (boisements, vergers, jardins, parcs remarquables, etc.) qui participent à l'identité villageoise et à la qualité du cadre de vie. Ces espaces font l'objet d'une protection, notamment au titre de la loi Paysage, et être ainsi soustraits de la comptabilité des « dents creuses ».

La démarche vise par ailleurs à réduire les surfaces constructibles dédiées à l'habitat et à renforcer la protection des espaces de jardins et de vergers au sein de la zone urbaine. Elle contribue ainsi à limiter l'imperméabilisation des sols, à préserver les îlots de fraîcheur et les continuités écologiques, tout en assurant le maintien d'un tissu urbain aéré et qualitatif.

Le PLU est également amélioré sur plusieurs thématiques, notamment en matière de protection des espaces de respiration au sein ou en frange du tissu urbanisé, de préservation des éléments de patrimoine paysager et des éléments ponctuels du paysage, ainsi que des itinéraires de promenade. Il prend également mieux en compte l'intégration du bâti agricole, la préservation des terres agricoles, le risque d'inondation et les zones humides, ainsi que l'encadrement des activités tertiaires et des espaces économiques.

Enfin, le règlement écrit est adapté, les OAP sont réexaminées et certains autres points du SCoT sont pris en compte, notamment en matière d'encadrement du commerce et de l'éolien, y compris de l'éolien domestique.

Le projet de modification n°3 du PLU de Creney-près-Troyes a été notifié aux services de l'État et Personnes Publiques Associées au titre des articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme et soumis à enquête publique du lundi 18 mai au jeudi 18 juin 2026 par l'arrêté n°AH_2026_0055 du 16 avril 2026. Au cours de cette enquête 6 observations ont été formulées par le public.

Ces 6 observations portent principalement sur des cas particuliers et ont toutes faites l'objet de réponse dans le cadre du mémoire en réponse au PV de synthèse du commissaire enquêteur. Ainsi l'enquête publique a permis de revoir certains choix de zonage notamment en ce qui concerne le classement en secteur jardin à préserver de certaines parcelles correctement desservies pour accueillir de nouvelles constructions. La prise en compte de ces observations est détaillée dans l'annexe à cette délibération.

Le commissaire enquêteur considère les réponses apportées aux observations du public comme satisfaisantes et a donné un avis favorable à la modification.

L'ensemble des recommandations des services et des observations du public ayant reçu un avis favorable et entraînant une adaptation du projet de modification du PLU sont présenté en annexe de cette délibération.

La modification du PLU ayant pour effet de faire évoluer la délimitation de certaines zones urbaines et zones à urbaniser, ces évolutions rendent nécessaire l'actualisation du périmètre d'application du droit de préemption urbain (DPU) afin d'assurer sa cohérence avec le plan local d'urbanisme modifié.

Décision :

Au bénéfice de ces informations, il vous est proposé :

- **D'APPROUVER la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Creney-près-Troyes, tel qu'annexé à la présente délibération ;**
- **D'ACTUALISER le périmètre du DPU institué par délibération du conseil municipal de la commune de Creney-sur-Troyes en date du 18 décembre 2013 conformément au plan annexé au dossier de PLU ;**
- **D'INFORMER que la présente délibération sera notifiée au Préfet, affichée pendant un mois au siège de Troyes Champagne Métropole et à la mairie de Creney-près-Troyes, le PLU sera publié sur le Géoportail de l'Urbanisme et une mention de cet affichage sera, en outre, insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département ;**
- **D'ADRESSER la présente délibération au directeur départemental des finances publiques, à la chambre départementale des notaires, aux barreaux constitués près du tribunal judiciaire et au greffe.**

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 29/09/2026 à 10h00
Réference de l'AR : 010-200069250-20260923-CC_230926_12-DE
Publié le 29/09/2026 ; Rendu exécutoire le 29/09/2026

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 Crevautes (ancienne zone 1AUA4, reclassée en zone N).	**Retenue**	Les abords du fossé des Crevautes 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 1AUY 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 1AUY 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.

République Française

Département de l'AUBE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE CRENEY-PRES-TROYES

N° 2026_09_17_02

Nombres de membres		
Afférents au Conseil municipal	En exercice	Qui ont pris part à la délibération
19	19	16 + 2 pouvoirs

Date de la convocation
10 septembre 2026

Date d'affichage
10 septembre 2026

Objet de la délibération
INSTAURATION DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN (D.P.U.)

Résultat du vote		
pour	contre	Abstentions
18	0	0

Séance du 17 septembre 2026

L'an deux mil vingt-six et le dix-sept septembre à dix-neuf heures trente minutes, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni, en séance publique, session ordinaire, au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de : Monsieur Jacky RAGUIN, Maire.

Présents : Mmes et MM. RAGUIN J., HOMEHR C., GUERINOT G., FOURIER J-P., LEVAIN L., COLIN T., FLOGNY J-P., HUGUIER C., LEBLANC P., DAOUZE C., GUYOT A., HOMMET S., BONHOMME H., DARSONVAL, DE KEUKELEIRE J., GHALIB T.

Absents représentés :
M. Gérard ADLOFF, ayant donné pouvoir à M. Jean-Pierre FOURIER
M. Thomas RENARD, ayant donné pouvoir à M. Cédric DAOUZE

Absente excusée : Mme Delphine ROBAT

Secrétaire de séance : Mme Sylvie HOMMET

(délibération ci-jointe)

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 18/09/2026 à 17h13
Réference de l'AR : 010-211001094-20260917-2026_09_17_02-DE
Publié le 18/09/2026 ; Affiché le 18/09/2026 ; Rendu exécutoire le 18/09/2026

INSTAURATION DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN (D.P.U.)

(délibération du 17 septembre 2026)

Monsieur le Maire de Creney-près-Troyes rappelle que le DPU est un outil opérationnel dont dispose une commune ou un EPCI à fiscalité propre selon l'autorité compétente en matière de PLU(i).

Il indique que depuis le 26 Décembre 2024, la compétence « Plan Local d'urbanisme, de documents d'urbanisme en tenant lieu ou de carte communale » a été transférée à la communauté d'agglomération de Troyes Champagne Métropole.

Aussi, s'il appartient à la communauté d'agglomération d'instituer le Droit de Préemption Urbain sur la commune de Creney-près-Troyes, la commune, dans un souci de transparence propose le dossier au vote de son conseil municipal.

Monsieur le Maire rappelle au conseil municipal l'intérêt du Droit de Préemption Urbain sur son territoire en vue de réaliser, dans l'intérêt général, des actions ou opérations d'aménagement ayant pour objets :
- de mettre en œuvre un projet urbain,
- de sauvegarder ou mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti,
- de lutter contre l'insalubrité,
- de permettre le renouvellement urbain,
- d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques,
- de favoriser le développement et la réalisation d'équipements collectifs,
- de constituer des réserves foncières en vue de réaliser les opérations citées ci-dessus.

Monsieur le Maire expose au conseil municipal la nécessité de mettre à jour le Plan du Droit de Préemption Urbain suite à la modification n°3 du PLU qui a permis de réorganiser les zones d'urbanisation future dédiées à l'habitat ainsi que les limite de la zone urbaine dans le cadre de la mise en compatibilité ave le SCoT des Territoires de l'Aube.

Entendu l'exposé du maire ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.211-1 et suivants et R.211-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles R.153-18 et R 151-52 ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 17 septembre 2026, approuvant la modification du Plan Local d'Urbanisme de Creney-près-Troyes ;

Après en avoir délibéré, le conseil communautaire :
1°) Décide d'instituer un Droit de Préemption Urbain à l'intérieur du secteur délimité sur le plan ci-annexé comprenant toutes les zones urbaines et à urbaniser du PLU ;

2°) Décide que le bénéficiaire du Droit de Préemption Urbain sera la communauté d'agglomération de Troyes Champagne Métropole ;

3°) Indique que le Plan Local d'Urbanisme sera mis à jour dans les conditions définies à l'article R.153-18 du code de l'urbanisme, en faisant reporter le périmètre du DPU sur une annexe conformément à l'article R.151-52 du code de l'urbanisme ;

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 18/09/2026 à 17h13
Réference de l'AR : 010-211001094-20260917-2026_09_17_02-DE
Publié le 18/09/2026 : Affiché le 18/09/2026 ; Rendu exécutoire le 18/09/2026

4°) Précise que le président adressera sans délai, comme prévu à l'article R.211-3 du code de l'urbanisme, la présente délibération et un plan précisant le champ d'application du DPU modifié :
- au directeur départemental des services fiscaux ;
- au conseil supérieur du notariat ;
- à la chambre départementale des notaires ;
- au barreau constitué près du tribunal de grande instance ;
- au greffe du tribunal de grande instance.

5°) Précise que les délibérations du conseil municipal et du conseil communautaire seront affichées pendant un mois en mairie et au siège de la communauté et une mention sera insérée dans 2 journaux diffusés dans le département ;

6°) Précise qu'un registre sera tenu au siège de TROYES CHAMPAGNE METROPOLE comme prévu à l'article L.213-13 du code de l'urbanisme ;

7°) Précise que le service instructeur des autorisations d'utiliser le sol sera informé de cette délibération ;

8°) La présente délibération sera exécutoire après accomplissement de l'ensemble des mesures de publicité mentionnées à l'article 4°), ou bien, si elle leur est postérieure, à la date où l'approbation du PLU est rendue exécutoire.

Fait et délibéré en séance, les jours, mois et an susdits

Le Maire,

Jacky RAGUIN

MAIRIE de CRENEY-près-TROYES (Aube)

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 18/09/2026 à 17h13
Réference de l'AR : 010-211001094-20260917-2026_09_17_02-DE
Publié le 18/09/2026 ; Affiché le 18/09/2026 ; Rendu exécutoire le 18/09/2026

République Française

Département de l'AUBE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE CRENEY-PRES-TROYES

N° 2026_09_17_01

Nombres de membres		
Afférents au Conseil municipal	En exercice	Qui ont pris part à la délibération
19	19	15 + 2 pouvoirs

Date de la convocation
10 septembre 2026

Date d'affichage
10 septembre 2026

Objet de la délibération
APPROBATION DE LA MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)

Résultat du vote		
pour	contre	Abstentions
16	0	1

Séance du 17 septembre 2026

L'an deux mil vingt-six et le dix-sept septembre à dix-neuf heures trente minutes, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni, en séance publique, session ordinaire, au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de : Monsieur Jacky RAGUIN, Maire.

Présents : Mmes et MM. RAGUIN J., HOMEHR C., GUERINOT G., FOURIER J-P., LEVAIN L., COLIN T., FLOGNY J-P., HUGUIER C., LEBLANC P., DAOUZE C., GUYOT A., HOMMET S., BONHOMME H., DARSONVAL, GHALIB T.

Absents représentés :
M. Gérard ADLOFF, ayant donné pouvoir à M. Jean-Pierre FOURIER
M. Thomas RENARD, ayant donné pouvoir à M. Cédric DAOUZE

Absente excusée : Mme Delphine ROBAT

Absent : M. Julien DE KEUKELEIRE

Secrétaire de séance : Mme Sylvie HOMMET

(délibération ci-jointe)

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 18/09/2026 à 17h16
Réference de l'AR : 010-211001094-20260917-2026_09_17_01_1-DE
Publié le 18/09/2026 ; Affiché le 18/09/2026 ; Rendu exécutoire le 18/09/2026

APPROBATION DE LA MODIFICATION N°3
DU PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)

(délibération du 17 septembre 2026)

Monsieur le Maire rappelle aux membres du conseil municipal que le Plan Local d'Urbanisme de Creney-près-Troyes, approuvé par délibération du conseil municipal en date du 18 décembre 2013, et modifié et adapté par procédure de modification le 24 septembre 2020, puis le 07 février 2023 nécessitait d'être modifié dans le cadre de la mise en compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) des Territoires de l'Aube.

Le Syndicat DEPART a réalisé une analyse de la compatibilité du PLU de Creney-près-Troyes avec les orientations et objectifs du SCoT des Territoires de l'Aube. Cette analyse a permis de relever plusieurs points d'incompatibilité, dont certains sont majeurs ou justifient une évolution du document. Il s'agit de :

- Un écart foncier constaté avec le potentiel offert par le SCoT, la localisation et le dimensionnement des différentes zones à urbaniser ;
- Le défaut d'encadrement du développement éolien au regard des enjeux de co-visibilité avec le vignoble classé au patrimoine de l'UNESCO ;
- Le défaut d'encadrement des implantations commerciales à l'échelle géographique de la commune ;
- L'absence de réglementation visant à préserve les zones humides et les espaces de respiration,
- L'absence d'identification des liaisons douces.

Au regard de ces sujets, la commune, en accord avec les services de l'Etat, a choisi de procéder à une modification du PLU. 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.

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 procédure de 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).

La modification du PLU de Creney-près-Troyes ne vise que la compatibilité avec le SCoT des territoires de l'Aube et ne réduit pas les zones agricoles A et naturelle N, ni les secteurs spécifiques telles que les zones d'activités UY et 1AUY.

En termes de zonage, la modification permet de réduire les surfaces constructibles dédiées à l'habitat et développe la protection des espaces de jardins et vergers dans la zone urbaine pour limiter l'imperméabilisation des sols.

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 18/09/2026 à 17h16
Référence de l'AR : 010-211001094-20260917-2026_09_17_01_1-DE
Publié le 18/09/2026 ; Affiché le 18/09/2026 ; Rendu exécutoire le 18/09/2026

Ainsi, cette modification du PLU vise à :

- Revoir le dimensionnement des zones AU qui présentent un potentiel constructible important.
- Comptabiliser finement les espaces encore potentiellement constructibles au sein de la zone urbaine UC, et envisager d'identifier les "espaces de respiration" (boisements, vergers, jardins, parc remarquable, etc.) participant à l'identité villageoise et au cadre de vie qui pourraient faire l'objet d'une protection (par exemple au titre de la loi paysage), pouvant ainsi être soustraits de la comptabilité des "dents creuses" ;
- Réduire les surfaces constructibles dédiées à l'habitat et développe la protection des espaces de jardins et vergers dans la zone urbaine pour limiter l'imperméabilisation des sols, préserver les îlots de fraicheur, préserver les continuités écologiques et assurer le maintien d'un tissu aéré
- Améliorer le PLU sur certaines thématiques (protection d'espaces de respiration au sein ou en frange du tissu urbanisé, préservation d'éléments de patrimoine paysager et d'éléments ponctuels du paysage, préservation d'itinéraires de promenade, intégration du bâti agricole, préservation des terres agricoles, prise en compte du risque inondation, des zones humides, encadrement des activités tertiaires, espaces économiques, ...
- Adapter le règlement écrit, revoir les OAP et prendre en compte certains autres points du SCoT : encadrement du commerce, de l'éolien (éolien domestique aussi), ...

Cette modification a nécessité :

- La création d'une note de présentation de la modification n°3,
- L'ajout d'un additif au rapport de présentation,
- La mise à jour du règlement graphique et écrit,
- La mise à jour des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP),
- La mise à jour des annexes.

Monsieur le Maire indique, également, que suite à l'arrêté préfectoral DCL2-BCCL2024361-0002 du 26 Décembre 2024, la compétence « Plan Local d'urbanisme, de documents d'urbanisme en tenant lieu ou de carte communale » a été transférée à la communauté d'agglomération de Troyes Champagne Métropole.

Aussi, s'il appartient à la communauté d'agglomération de réaliser l'approbation définitive de la modification n°3 du PLU de Creney-près-Troyes, la commune, dans un souci de transparence propose le dossier au vote de son conseil municipal.

Monsieur le Maire rappelle également que le projet de modification n°3 du PLU de Creney-près-Troyes a été notifié aux services de l'Etat et Personnes Publiques Associées au titre des articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme. Il précise que :

- les services de la DDT Aube ont émis un avis favorable sans recommandation portant sur des compléments du règlement écrit afin de faciliter l'application de ce dernier ;
- le Syndicat DEPART (SCoT des Territoire de l'Aube), a émis un avis favorable avec recommandations portant sur des compléments du règlement écrit permettant une meilleure prise en compte des objectifs du SCoT notamment sur le phasage des opérations d'aménagement liées à l'habitat et l'encadrement du commerce. La prise en compte de ces recommandations est détaillée dans l'annexe à cette délibération ;
- la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) a apporté des recommandations portant sur des compléments à l'évaluation environnementale permettant une meilleure compréhension des enjeux de cette modification du PLU. Il s'agit notamment d'apporter des précisions sur le mode de calcul des besoins en foncier par rapport au SCoT. La prise en compte de ces recommandations est détaillée dans l'annexe à cette délibération.
- Les services du Conseil Régional, du Conseil Départemental, de l'Agence Routière du

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 18/09/2026 à 17h16
Référence de l'AR : 010-211001094-20260917-2026_09_17_01_1-DE
Publié le 18/09/2026 ; Affiché le 18/09/2026 : Rendu exécutoire le 18/09/2026

Département, de la Chambre de Commerce et d'Industrie et de la Chambre des Métiers ont été notifiés. En l'absence d'observation ou d'avis de leur part, celui-ci est réputé favorable,

- Les communes voisines de Vailly, Luyères, Assencières, Villechétif, Saint-Parres-aux-Tertres, Pont-Sainte-Marie et Lavau ont été notifiées. En l'absence d'observation ou d'avis de leur part, celui-ci est réputé favorable.

Fait et délibéré en séance, les jours, mois et an susdits

Le Maire,

Jacky RAGUIN

MAIRIE de CRENEY-près-TROYES
Aube

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 18/09/2026 à 17h16
Réference de l'AR : 010-211001094-20260917-2026_09_17_01_1-DE
Publié le 18/09/2026 ; Affiché le 18/09/2026 ; Rendu exécutoire le 18/09/2026

République Française

Département de l'AUBE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE CRENEY-PRES-TROYES

N° 2023_05_30_04

Nombres de membres		
Afférents au Conseil municipal	En exercice	Qui ont pris part à la délibération
19	19	17 + 1 pouvoir

Séance du 30 mai 2023

Date de la convocation
23 mai 2023

Date d'affichage
23 mai 2023

Objet de la délibération
ENGAGEMENT D'UNE PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Résultat du vote		
pour	contre	Abstentions
18	0	0

L'an deux mil vingt-trois et le trente mai à dix-neuf heures, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni, en séance publique, session ordinaire, au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de : Monsieur Jacky RAGUIN, Maire.

Présents : Mmes et MM. RAGUIN C., HOMEHR C., GUERINOT G., ADLOFF G., FOURIER J-P., DAOUZE C., SCHEPENS J., LEBLANC P., HUGUIER C., LEVAIN L.., COLIN T., MINNE S., ROBAT D., FLOGNY J-P., HOMMET S., RENARD T., DE KEUKELEIRE J.

Absente excusée: Mme GAUTREAU Bénédicte

Absent représenté : Mme DESIREE Valérie, ayant donné pouvoir à Mme HUGUIER Christelle

Secrétaire de séance : M. Jean-Pierre FLOGNY

(voir délibération ci-jointe)

opie pour impression
éception au contrôle de légalité le 09/06/2023 à 12h50
éference de l'AR : 010-211001094-20230530-2023_06_30_04-DE

ENGAGEMENT D'UNE PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

(délibération du 30 mai 2023)

Monsieur le Maire présente l'opportunité et l'intérêt pour la commune de faire évoluer le plan local d'urbanisme (PLU) en utilisant la procédure de modification, prévue par les articles L.153-36 et suivants du code de l'urbanisme. En effet, il est nécessaire que la commune s'inscrive en compatibilité avec le SCoT des territoires de l'Aube, notamment sur les objectifs de sobriété foncière intégrés dans le SCoT et confortés par la loi Climat et résilience de 2021.

Ainsi, il conviendrait de :

- comptabiliser finement les espaces encore potentiellement constructibles au sein de votre zone urbaine UC, et identifier les "espaces de respiration" (vergers, jardins, cœurs d'îlots verts, ripisylve du fossé des Crevautes, etc.) participant à l'identité du bourg et au cadre de vie qui pourraient faire l'objet d'une protection (par exemple au titre de la loi paysage), pouvant ainsi être soustraits de la compatibilité des "dents creuses",
- retravailler l'échéancier prévisionnel des zones 1AUA afin de reporter l'ouverture à l'urbanisation de certaines zones à après 2035 (notamment les zones 1AUA3 à 1AUA5 déjà conditionnées à l'urbanisation à 70% des zones précédentes, voire la zone 1AUA2), voire procéder au reclassement de certaines d'entre elles (en tout ou partie) en zone 2AUA à plus long terme,
- requestionner les zones 2AUA délimitées en extension sur des secteurs éloignés de la centralité (au nord-est du bourg pour relier le secteur d'habitat de la rue du Parc, et au sud du bourg sur le secteur du Haut du Sabot), voire procéder à leur reclassement (en tout ou partie) en zone agricole.

Cette procédure pourrait également être l'occasion, si besoin, d'adapter le règlement écrit du PLU sur d'autres points de compatibilité avec le SCoT (encadrement du commerce, encadrement de l'éolien...).

Après avoir entendu l'exposé du maire,

- Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-36 et suivants ;
- Vu la délibération du conseil municipal du 18 décembre 2013 approuvant le PLU ;
- Vu la délibération du conseil municipal du 24 septembre 2020 approuvant la modification n° 1 du PLU;
- Vu la délibération du conseil municipal du *07 février 2023* approuvant la *modification* n° 2 du PLU;
- Considérant que cette évolution du PLU en vigueur s'inscrit dans le champ de la modification, conformément aux dispositions des articles L.153-36 et suivants du code de l'urbanisme ;

- Considérant les dispositions de l'article R.151-20 du code de l'urbanisme, l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU, laquelle doit notamment comporter les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

- Considérant les dispositions de l'article L.153-38 du même code, lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une telle zone, une délibération motivée du conseil municipal doit justifier 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 cette zone.

Après en avoir délibéré, le conseil municipal, à l'unanimité :

↳ DÉCIDE d'engager une procédure de modification du PLU afin de permettre :

opie pour impression
éception au contrôle de légalité le 09/06/2023 à 12h50
éférence de l'AR : 010-211001094-20230530-2023_06_30_04-DE

- *la mise en compatibilité du PLU avec le SCoT des Territoires de l'Aube*

↳ PRÉCISE que conformément à l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, le projet de modification sera notifié pour avis par le maire avant l'ouverture de l'enquête publique à :

- Monsieur le Préfet de l'Aube
- Monsieur le Président du Conseil régional
- Monsieur le Président du Conseil départemental
- Monsieur le Président de la Communauté d'agglomération de Troyes Champagne Métropole
- Monsieur le Président du syndicat DÉPART
- Monsieur le Président de la Chambre de commerce et d'industrie
- Monsieur le Président de la Chambre de métiers et de l'artisanat
- Monsieur le Président de la Chambre de l'agriculture

↳ PRÉCISE qu'en application des articles L.104-1 et suivants et R.104-12 du code de l'urbanisme, le projet de modification sera soumis *a minima* à examen au cas par cas, voire à évaluation environnementale. L'examen au cas par cas sera réalisé, soit par l'autorité environnementale (articles R.104-28 à R.104-32), soit par la personne publique responsable (articles R.104-33 à R.104-37). Dans ce dernier cas, l'autorité environnementale sera saisie pour avis conforme.

↳ RAPPELLE qu'à l'issue de l'enquête publique et selon les dispositions de l'article R.153-43 du code de l'urbanisme, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire, sera approuvé par délibération du conseil municipal.

↳ SOLLICITE au titre de l'article L.132-15 du code de l'urbanisme, une dotation de l'État, afin de compenser une partie des dépenses engagées ;

↳ PRÉCISE qu'en vertu de l'article L.132-16 du même code, ces dépenses exposées par la commune seront inscrites au budget, en section d'investissement ;

↳ AUTORISE Monsieur le Maire à signer tout contrat, avenant ou toute convention de prestation ou de service et tout document administratif concernant la procédure de modification du PLU.

↳ PRÉCISE que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un délai d'un mois et sera transmise à :

- Monsieur le Préfet
- Monsieur le Directeur départemental des territoires

Fait et délibéré les jours, mois et an susdits

Le Maire,

Jacky RAGUIN

MAIRIE de CRENEY-près-TROYES (Aube)

opie pour impression
éception au contrôle de légalité le 09/06/2023 à 12h50
éférence de l'AR : 010-211001094-20230530-2023_06_30_04-DE

République Française

Département de l'AUBE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE CRENEY-PRES-TROYES

N° 2023_02_07_01

Nombres de membres		
Afférents au Conseil municipal	En exercice	Qui ont pris part à la délibération
19	19	18 + 1 pouvoir

Date de la convocation
31 janvier 2023

Date d'affichage
31 janvier 2023

Objet de la délibération
APPROBATION DE LA MODIFICATION N° 2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Résultat du vote		
pour	contre	Abstentions
19	0	0

Séance du 07 février 2023

L'an deux mil vingt-trois et le sept février à dix-neuf heures trente, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni, en séance publique, session ordinaire, au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de : Monsieur Jacky RAGUIN, Maire.

Présents : Mmes et MM. RAGUIN J., HOMEHR C., ADLOFF G., GUERINOT G., FOURIER J-P., SCHEPENS J., LEVAIN L., LEBLANC P., DESIREE V., FLOGNY J-P., COLIN T., HUGUIER C., GAUTREAU B., ROBAT D., DAOUZE C., HOMMET S., RENARD T., DE KEUKELEIRE J.

Absente représentée :
Mme MINNE Stéphanie ayant donné pouvoir à Mme GUERINOT Ghislaine

Secrétaire de séance : Mme Christelle HUGUIER

(Délibération ci-jointe)

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 08/02/2023 à 12h22
Référence de l'AR : 010-211001094-20230207-2023_02_07_01-DE
Publié le 08/02/2023 ; Affiché le 08/02/2023 ; Rendu exécutoire le 08/02/2023

APPROBATION DE LA MODIFICATION N° 2
DU PLAN LOCAL D'URBANISME

(délibération du 07 février 2023)

Monsieur le Maire rappelle aux membres du conseil municipal que le Plan Local d'Urbanisme de Creney-Près-Troyes, approuvé par délibération du conseil municipal en date du du 18 décembre 2013 et modifié par délibération du 24 septembre 2020, nécessitait une adaptation afin de permettre l'extension de la zone d'activités dite « Le Poelon » telle que prévue 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 Poëlon »
- Adapter le zonage pour ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUY du secteur « Le Poëlon »
- Adapter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur « Le Poëlon »
- Supprimer les dispositions du règlement de la zone 2AUY
- Adapter les dispositions du règlement de la zone 1AUY.

Ces adaptations nécessitent la mise à jour :

- Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (Document 2)
- Du règlement (Document 3)
- Du zonage (Plans 1a, 1b et 1c)

Monsieur le Maire rappelle également que le projet de modification n°2 du PLU de Creney-Près-Troyes a été notifié aux services de l'Etat et Personnes Publiques Associées au titre des articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme.

Monsieur le Maire précise que :

- La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) a décidé de ne pas soumettre la modification n°2 du PLU à évaluation environnementale, par décision n°MRAe 2022DKGE117 ;

- Les services de la DDT Aube, de la Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Aube, la Chambre des Métiers et de l'Artisanat de l'Aube et de la Chambre d'Agriculture de la Haute-Marne et de l'Aube ont émis des avis favorables sur le projet de modification n°2 du PLU ;

- La CDPENAF a émis un avis favorable à l'unanimité sur le projet de modification n°2 du PLU ;

- Les services du Syndicat DEPART (SCoT des Territoire de l'Aube) ont émis un avis favorable en précisant que la procédure aurait pu être l'occasion d'actualiser le PLU en reclassant en UY la partie de la zone aujourd'hui aménagée et qu'en matière de

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 08/02/2023 à 12h22
Référence de l'AR : 010-211001094-20230207-2023_02_07_01-DE
Publié le 08/02/2023 ; Affiché le 08/02/2023 ; Rendu exécutoire le 08/02/2023

modification des clôtures, la demande aurait pu faire l'objet d'un travail qualitatif dans l'esprit de l'orientation 3.2.8 du DOO.
Ces remarques n'entrainent pas de modification du dossier de la modification n°2 du PLU et pourront faire l'objet d'une reprise lors d'une prochaine évolution du PLU.

Monsieur le Maire rappelle que le projet de modification n°2 du PLU de Creney-Près-Troyes a été soumis à enquête publique du vendredi 28 octobre 2022 au vendredi 02 décembre 2022 par l'arrêté n°2022_172 du 27 septembre 2022. Au cours de cette enquête aucune observation n'a été exprimée par le public.

Le commissaire enquêteur a émis un **avis favorable sans réserve** assorti de 2 recommandations :

1 – Il conviendra de suivre les recommandations des personnes publiques associées ; la collectivité devra prendre attache avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours de l'Aube (S.D.I.S.) pour la mise en place d'une borne incendie dans le cadre de la protection du site.

2 – Prévoir l'aménagement paysager avec la mise en place notamment d'une bande boisée et de plantation d'arbres le long de la route de Cupigny.

La protection du site vis-à-vis de la défense incendie et l'aménagement paysager du site seront traités dans le cadre du dépôt du Permis d'Aménager de la zone d'activités.

En matière d'aménagement paysager, le Permis d'Aménager devra d'ailleurs démontrer sa compatibilité avec les orientations paysagères de l'OAP réalisée dans le cadre de la modification n°2.

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment son article L.2121-29 ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.151-1 à L.153-30, L.153-36 à L.153-44,
R. 151-1,2°, R.104-28 à R.104-33, R.151-1 à R.151-53 et R. 152-1 à R.153-21 ;

Vu le PLU approuvé par délibération en date du 18 décembre 2013 et modifié par délibération du 24 septembre 2020 ;

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale des Territoires de l'Aube ;

Vu l'arrêté n°2022_47 du 14 mars 2022 engageant la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 9 novembre 2021 approuvant le principe d'une ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUY ;

Vu la notification du projet de la modification n°2 du PLU de Creney-Près-Troyes aux services de l'Etat et aux personnes publiques associées et les avis exprimés ;

Vu l'arrêté n°2022_172 du 27 septembre 2022 du Maire de Creney-Près-Troyes soumettant le projet de modification n°2 du PLU à enquête publique ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du vendredi 28 octobre 2022 au vendredi 02 décembre 2022, l'ensemble des conclusions, le rapport et l'avis du commissaire enquêteur ;

Vu la décision n°MRAe 2022DKGE117 en date du 20 juillet 2022 ne soumettant pas à évaluation environnementale le projet de modification n°2 du PLU de Creney-Près-Troyes ;

Copie pour Impression
Réception au contrôle de légalité le 08/02/2023 à 12h22
Référence de l'AR : 010-211001094-20230207-2023_02_07_01-DE
Publié le 08/02/2023 ; Affiché le 08/02/2023 ; Rendu exécutoire le 08/02/2023

Vu l'avis favorable et les remarques du Syndicat DEPART (SCoT des Territoire de l'Aube) ;

Vu les avis favorables de la DDT Aube, de la Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Aube, la Chambre des Métiers et de l'Artisanat de l'Aube et de la Chambre d'Agriculture de la Haute-Marne et de l'Aube ;

Considérant qu'après examen des avis des services de l'Etat et Personnes Publiques Associées, des conclusions du commissaire enquêteur, la commune a suivi l'avis favorable du commissaire enquêteur et prendra en compte ses recommandations lors du dépôt du Permis d'Aménager de la zone d'activités ;

Considérant que le PLU modifié peut-être approuvé suite aux adaptations résultants de l'enquête publique ;

Vu les pièces du dossier de modification n°2 du PLU de Creney-Près-Troyes qui sont présentées par le Maire ;

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire et en avoir délibéré, le Conseil Municipal DECIDE

Article 1er
D'approuver la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Creney-Près-Troyes.

Article 2
La présente délibération sera notifiée à Madame la Préfète et affichée pendant un mois en mairie. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

La présente délibération sera exécutoire à compter de sa réception en Préfecture, du 1er jour d'affichage en mairie et de la parution dans la presse.

Le dossier de modification n°2 du PLU de Creney-Près-Troyes sera tenu à la disposition du public à la mairie ainsi qu'à la Direction Départementale des Territoires de l'Aube aux jours et heures habituels d'ouverture.

Fait et délibéré les jour, mois et an susdits

Le Maire,

J. RAGUIN

MAIRIE de CRENEY-près-TROYES (Aube)

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 08/02/2023 à 12h22
Référence de l'AR : 010-211001094-20230207-2023_02_07_01-DE
Publié le 08/02/2023 ; Affiché le 08/02/2023 ; Rendu exécutoire le 08/02/2023

DÉPARTEMENT DE L'AUBE 2022 _ 47

Commune de CRENEY-PRES-TROYES

ARRETE n°2022 _ 47 ENGAGEANT LA MODIFICATION n°2 DU PLU DE LA COMMUNE DE CRENEY-PRES-TROYES

Le Maire de Creney-Près-Troyes,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L.153-36 et suivants et L.153-41 et suivants ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Creney-Près-Troyes approuvé par délibération du conseil municipal en date 18 décembre 2013 ;

Vu la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Creney-Près-Troyes approuvé par délibération du conseil municipal en date du 24 septembre 2020, rendue exécutoire le 27 novembre 2020 ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 9 novembre 2021 approuvant le principe d'une ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUY ;

Considérant que le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Creney-Près-Troyes nécessite des modifications pour :

- 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 en fonction des adaptations apportées au zonage ;

Considérant que l'ensemble des adaptations envisagées ne sont pas de nature à changer les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme, ni à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou forestière, ni à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ni à induire de graves risques de nuisance.

Considérant qu'en application de l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification du PLU sera notifié au Préfet ainsi qu'aux Personnes Publiques Associées avant l'ouverture de l'enquête publique. Le cas échéant, les avis émis seront joints au dossier d'enquête.

A R R E T E

ARTICLE 1 - Une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme est engagée en application des dispositions des articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 2 - Le projet de modification portera sur l'adaptation du règlement graphique, du règlement écrit et des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

ARTICLE 3 - Le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme sera notifié au Préfet et aux Personnes Publiques Associées avant l'ouverture de l'enquête publique. Le cas échéant, les avis émis seront joints au dossier d'enquête.

ARTICLE 4 - A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification, éventuellement amendé pour tenir compte des avis des Personnes Publiques Associées, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération motivée de l'organe délibérant.

ARTICLE 5 - Conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'Urbanisme, le présent arrêté fera l'objet d'un affichage en mairie durant un délai d'un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Fait à Creney-Près-Troyes, le 14 mars 2022

Le Maire,
M. Jacky RAGUIN

République Française

Département de l'AUBE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE CRENEY-PRES-TROYES

N° 2021_11_09_03

Nombres de membres		
Afférents au Conseil municipal	En exercice	Qui ont pris part à la délibération
19	19	15 + 3 pouvoirs

Date de la convocation
29 octobre 2021

Date d'affichage
29 octobre 2021

Objet de la délibération
MODIFICATION DU PLU ET OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE 2AUY

Résultat du vote		
pour	contre	Abstentions
18	0	0

Séance du 09 novembre 2021

L'an deux mil vingt et un et le neuf novembre à dix-neuf heures trente minutes, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni, en séance publique, session ordinaire, au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de : Monsieur Jacky RAGUIN, Maire.

Présents : Mmes et MM. RAGUIN J., HOMEHR C., GUERINOT G., ADLOFF G., FOURIER J-P., LEVAIN L., LEBLANC P., DESIREE V., FLOGNY J-P., MINNE S., ROBAT D., DAOUZE C., HOMMET S., RENARD T., DE KEUKELEIRE J.

Absente excusée: Mme HUGUIER Christelle

Absents représentés :
Mme Joëlle SCHEPENS ayant donné pouvoir à M. Jean-Pierre FOURIER
Mme Bénédicte GAUTREAU ayant donné pouvoir M. Pascal LEBLANC
M. Thierry COLIN ayant donné pouvoir à Mme HOMEHR Claude

Secrétaire de séance : Mme HOMMET Sylvie

(délibération ci-jointe)

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/11/2021 à 10h58
Référence de l'AR : 010-211001094-20211109-2021_11_09_03-DE
Affiché le 17/11/2021 - Certifié exécutoire le 17/11/2021

MODIFICATION DU PLU
ET OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE 2AUY

(délibération du 09 novembre 2021)

Monsieur le Maire souligne que la commune dispose d'un PLU – Plan Local d'Urbanisme - approuvé le 18 décembre 2013, dont la modification a été approuvée le 24 septembre 2020. La commune fait partie de TCM - Troyes Champagne Métropole, compétente en Développement Economique.

Le territoire de Creney-Près-Troyes dispose à l'Ouest du centre-bourg, d'une zone d'activités économique, secteur dit « Le Poëlon», qui accueille de nombreuses entreprises et est extrêmement attractive. D'ailleurs la dernière partie en zone 1AUY située au-delà de la voie ferrée vient d'être totalement urbanisée *(19 entreprises pour une surface de 41 593 m²).*

TCM envisage donc rapidement l'extension de cette zone, prévue dans le PLU (2AUY). Il s'agit de permettre l'aménagement de cette zone pour continuer à offrir du foncier aux entreprises souhaitant s'installer dans l'agglomération.

Dans la mesure où l'espace disponible est classé en zone 2AUY ; il est nécessaire d'engager une modification du PLU pour « ouvrir à l'urbanisation » cette zone.

Monsieur le Maire indique que cette procédure ne concernera que l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUY.

Entendu l'exposé de Monsieur le Maire,

Vu le code général des collectivités territoriales et, notamment son article L.2121-29 ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.151-1 à L.153-30, L.153-36 et L.153-44, R.151-1, R.104-28 à R.104-33, R.151-1 à R.151-53 et R.152-1 à R.153-21 ;

Vu le PLU approuvé par délibération en date du 18 décembre 2013 ;

Vu la délibération en date du 24 septembre 2020 approuvant la modification du PLU ;

CONSIDERANT qu'aux termes de l'article L.153-38 du code de l'urbanisme « 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 » ;

CONSIDERANT que la zone 2AUY doit permettre d'accueillir l'extension de la zone d'activités économique 1AUY lieudit « le Poëlon » qui vient d'être urbanisée et est déjà occupée ;

CONSIDERANT que la zone 1AUY n'a plus aucune capacité d'accueil d'activités et ne peut pas non plus répondre aux besoins d'installation d'entreprises en faisant la demande.

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/11/2021 à 10h58
Réference de l'AR : 010-211001094-20211109-2021_11_09_03-DE
Affiché le 17/11/2021 - Certifié exécutoire le 17/11/2021

Entendu l'exposé de Monsieur le Maire,

Après en avoir débattu et délibéré, le conseil municipal, à l'unanimité de ses membres,

- **DECIDE**

Article 1

D'approuver le principe d'une ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUY pour permettre son aménagement et ainsi accueillir d'autres nouvelles entreprises. Les conditions d'aménagement seront justifiées dans l'étude du PLU qui va être menée et dont le dossier fera l'objet d'une enquête publique.

Article 2

D'autoriser Monsieur le Maire à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Article 3

De donner autorisation à Monsieur le Maire pour signer tout contrat, avenant ou convention de prestation ou de service nécessaires à la modification du PLU ;

Article 4

La présente délibération sera notifiée au Préfet et affichée pendant un mois en mairie.
Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Fait et délibéré les jours, mois et an susdits

Le Maire,

Jacky RAGUIN



Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 17/11/2021 à 10h58
Réference de l'AR : 010-211001094-20211109-2021_11_09_03-DE
Affiché le 17/11/2021 - Certifié exécutoire le 17/11/2021

République Française

Département de l'AUBE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE CRENEY-PRES-TROYES

N° 2020_09_24_07

Nombres de membres		
Afférents au Conseil municipal	En exercice	Qui ont pris part à la délibération
19	19	17

Date de la convocation
16 septembre 2020

Date d'affichage
16 septembre 2020

Séance du 24 septembre 2020

L'an deux mil vingt et le vingt-quatre septembre à dix-neuf heures trente minutes, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni, en séance publique, session ordinaire, au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Jacky RAGUIN, Maire.

Présents : Mmes et MM. RAGUIN C., HOMEHR C., ADLOFF G., GUERINOT G., DAOUZE C., DESIREE V., FOURIER J-P., HUGUIER C., LEBLANC P., SCHEPENS J., LEVAIN L., COLIN T., HOMMET S., DE KEUKELEIRE J., MINNE S., ROBAT D., RENARD T.

Absents excusés : M. FLOGNY J-P., Mme GAUTREAU B.

Secrétaire de séance : M. LEVAIN Ludovic

Objet de la délibération
APPROBATION DE LA MODIFICATION N° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

(Délibération ci-jointe)

Résultat du vote		
pour	contre	Abstentions
17	0	0

Copie pour Impression
Réception au contrôle de légalité le 27/10/2020 à 16h48
Référence de l'AR : 010-211001094-20200924-2020_09_24_07-DE
Affiché le 27/10/2020 - Certifié exécutoire le 27/10/2020

APPROBATION DE LA MODIFICATION N° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

(Délibération du 24 septembre 2020)

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-36 et suivants et L.153-41 et suivants ;

Vu la délibération en date du 28 mai 2019 prescrivant la modification du PLU et définissant les modalités de concertation

Vu les pièces du dossier de PLU mises à enquête publique du 29 juin 2020 au 29 juillet 2020 ;

Vu l'avis de :

- L'ARS
- La Chambre d'agriculture de l'Aube
- Le SCoT des territoires de l'Aube
- Le SDIS

Vu l'avis de l'autorité environnementale ;

Entendu le bilan de la concertation et le rapport du commissaire enquêteur suite à l'enquête publique;

Considérant que l'ensemble des membres du Conseil Municipal ont disposé de l'intégralité des documents et informations dans la convocation ;

Considérant que le projet de modification du plan local d'urbanisme tel qu'il est présenté au conseil municipal est prêt à être adopté, conformément à l'article L.153-43 du code de l'urbanisme ;

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal :

1. décide d'approuver la modification n° 1 du PLU telle qu'elle est annexée à la présente

2. autorise Monsieur Le Maire à signer tous les actes et à prendre toutes les dispositions nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération.

3. indique que le dossier du PLU est tenu à la disposition du public en mairie aux jours et heures habituels d'ouverture.

4. indique que conformément à l'article R.153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera, l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.
   La présente délibération, accompagnée du dossier de PLU approuvé, sera transmise en préfecture au titre du contrôle de légalité ;

5. indique que la présente délibération produira ses effets juridiques à compter de sa réception par le Préfet et après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité (premier jour de l'affichage en mairie, insertion dans un journal).

Fait et délibéré les jours, mois et an susdits

Le Maire
Jacky RAGUIN

MAIRIE de CRENEY-près-TROYES (AUBE)

Copie pour Impression
Réception au contrôle de légalité le 27/10/2020 à 16h48
Référence de l'AR : 010-211001094-20200924-2020_09_24_07-DE
Affiché le 27/10/2020 - Certifié exécutoire le 27/10/2020

<u>République Française</u>

Département de l'AUBE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE CRENEY-PRES-TROYES

N° 2019_05_28_02

Nombres de membres		
Afférents au Conseil municipal	En exercice	Qui ont pris part à la délibération
19	19	14 + 4 pouvoirs

Date de la convocation
21 mai 2019

Date d'affichage
21 mai 2019

Objet de la délibération
PRESCRIPTION DE LA MODIFICATION N° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Résultat du vote		
pour	contre	Abstentions
18	0	0

Séance du 28 mai 2019

L'an deux mil dix-neuf et le vingt-huit mai à vingt heures, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni, en séance publique, session ordinaire, au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Jacky RAGUIN, Maire.

<u>Présents</u> : Mmes et MM. RAGUIN J., HOMEHR C., LORIN L., ADLOFF G., GUERINOT G., GIBOUT M., BERTHELOT C., SCHEPENS J., FOURIER J-P., LEVAIN L., DESIREE V., RENARD O., HUGUIER C., KOHLER S.

<u>Absents représentés</u> :
M. LORIN Lucien ayant donné pouvoir à M. ADLOFF Gérard
M. GUYOT Francis ayant donné pouvoir à Mme GUERINOT Ghislaine
M. RENARD Olivier ayant donné pouvoir à Mme DESIREE Valérie
M. DAOUZE Cédric ayant donné pouvoir à M. LEBLANC Pascal

<u>Absente</u> : Mme TISSUT M-E.

<u>Secrétaire de séance</u> : M. AUBRON Cédric

(Voir délibération jointe)

PRESCRIPTION DE LA
MODIFICATION N° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

(Délibération du 28 mai 2019)

Monsieur le Maire rappelle que la commune dispose d'un PLU depuis le 18 décembre 2013.

L'application du règlement ainsi que le dynamisme de construction observé sur la commune montrent la nécessité de procéder à quelques adaptations mineures du PLU. Il s'agit d'une modification de l'échéance des opérations d'aménagement, ainsi qu'une modification de classement d'une partie de parcelle, qui passerait de 2AUA en NA.

Après avoir entendu l'exposé du Maire, le Conseil Municipal :

Vu le PLU approuvé,

Vu la code de l'urbanisme et considérant les changements envisagés qui ne sont pas de nature à :

- Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Vu les articles L.153-36, L.153-41 et L.153.42 du code de l'urbanisme.

Considérant que le fait d'adapter le PLU s'inscrit dans les dispositions de la procédure de modification.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal :

- DECIDE :

Article 1 : de prescrire la modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Creney-Près-Troyes, conformément aux dispositions prévues par le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-36 à L.153-44.

Article 2 : donne pouvoir à Monsieur le Maire pour mener à bien cette procédure de modification

Article 3 : Donne autorisation au Maire de signer tout contrat, avenant, ou convention de prestation ou de service nécessaires à la modification du PLU

Fait et délibéré les jours, mois et an susdits

Le Maire,
Jacky RAGUIN

République Française

Département de l'AUBE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE CRENEY-PRES-TROYES

Séance du 12 décembre 2013

Nombres de membres		
Afférents au Conseil municipal	En exercice	Qui ont pris part à la délibération
19	19	18

L'an deux mil treize et le douze décembre à dix-neuf heures, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni, en séance publique, session ordinaire, au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de : Monsieur Jacky RAGUIN, Maire.

Date de la convocation
05 décembre 2013

Présents : Mmes et MM. RAGUIN J., HOMEHR C., PAUWELS N., LORIN L., GIBOUT M., KOHLER S., FOURIER J.P., GUYOT F., LEVAIN L., SCHEPENS J., GUÉRINOT G., KUCHARSKI E., BABLIN P., CHAMPLON B., BERTHELOT C., RENARD O.

Date d'affichage
05 décembre 2013

Absents représentés :
M. ADLOFF G. ayant donné pouvoir à M. LEVAIN L.
Mme TISSUT M-E. ayant donné pouvoir à Mme PAUWELS N.

Absent : M. AUBRON C.

Secrétaire de séance : M. FOURIER Jean-Pierre

Objet de la délibération
MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME AVANT APPROBATION DE LA REVISION N° 2

(Voir délibération ci-jointe)

Réception au contrôle de légalité le 17/12/2013 à 13:37:59
Référence technique : 010-211001094-20131212-2013_12_12_01-DE
Affiché le 18/12/2013 - Certifié exécutoire le 18/12/2013

MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.) AVANT APPROBATION DE LA REVISION N° 2

(Délibération du 12 décembre 2013)

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 27 avril 1978 et l'arrêté préfectoral n° 78-5228 du 30 octobre 1978 approuvant le P.O.S.,

Vu l'arrêté préfectoral n° 83-967 du 10 mars 1983 approuvant la modification n° 1 du P.O.S.,

Vu les délibérations du Conseil Municipal des 19 juillet 1985, 13 février 1987 et 25 novembre 1988 approuvant les modifications n° 2, 4, 5 du P.O.S.,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 21 février 2000 approuvant la révision n° 1 du P.O.S.,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 2 février 2007 approuvant la modification n° 6 du P.O.S.,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 17 mars 2009 prescrivant la révision n° 2 du P.O.S./P.L.U. et définissant les objectifs et les modalités de la concertation,

Vu le débat organisé le 17 novembre 2011 au sein du Conseil Municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 27 juin 2013 tirant le bilan de la concertation,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 27 juin 2013 arrêtant le projet de révision du P.O.S./P.L.U.,

Vu les avis des personnes publiques consultées sur le projet de P.L.U. arrêté en application de l'article L.123-9 du Code de l'Urbanisme,

Vu les arrêtés municipaux n° 120/2013 du 23 septembre 2013 et 130/2013 du 30 septembre 2013 soumettant le projet de P.L.U. à enquête publique,

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 11 octobre 2013 au 12 novembre 2013 inclus,

Vu les avis émis au cours de l'enquête publique,

Vu le rapport et les conclusions du Commissaire Enquêteur,

Considérant l'avis favorable du Commissaire Enquêteur,

Considérant qu'il convient de se prononcer sur les avis émis dans le cadre de la consultation des personnes publiques et sur les observations émises lors de l'enquête publique,

Considérant que les observations émises justifient quelques modifications mineures du P.L.U. tel qu'il a été arrêté le 27 juin 2013 et que ces modifications ne remettent pas en cause son économie générale,

Réception au contrôle de légalité le 17/12/2013 à 13:37:59
Référence technique : 010-211001094-20131212-2013_12_12_01-DE
Affiché le 18/12/2013 - Certifié exécutoire le 18/12/2013

Entendu l'exposé de M. le Maire, après en avoir délibéré,

DECIDE

ARTICLE 1

L'examen des observations émises dans le cadre de la consultation des services ainsi que dans le cadre de l'enquête publique conduit aux décisions suivantes :

- **EXAMEN DES REMARQUES EMISES DANS LE CADRE DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

Observation émise	***Avis du Commissaire Enquêteur***	***Réponse de la commune***	**Vote**
Observation de M. CONSTANT Gilbert qui souhaite que la parcelle YA n°57 d'une contenance de 3260 mètres carrés soit classée en zone UC afin de pouvoir construire sa maison, donc urbanisable immédiatement.	*Lorsque j'ai reçu Monsieur CONSTANT, qui était accompagné de sa fille, je me suis rendu compte, suite à ses explications, que certaines circonstances de la vie ne lui avaient pas toujours été favorables. Il va prendre sa retraite prochainement et il désirerait quitter le logement qu'il occupe en tant que locataire, afin de pouvoir construire sa propre demeure et finir ses jours sereinement et tranquillement.* *Je me suis rendu sur place et j'ai constaté que la parcelle de Monsieur CONSTANT est toute proche du tissu urbain, contigu à la zone UC. En effet, une maison d'habitation et un hangar se situent à côté de son terrain. Un chemin très carrossable permet d'y accéder.* *J'estime qu'il est possible, sans contraintes exorbitantes et sans difficultés techniques insurmontables, d'apporter*	La parcelle concernée est située en périphérie du village. Elle était classée en zone agricole NC au P.O.S. Dans le projet de P.L.U., cette parcelle a été reclassée en zone 2AUA dans sa partie nord longeant le chemin rural n°56 sur une profondeur de 35 mètres. La partie sud de la parcelle a été reclassée en majeure partie en zone naturelle NP correspondant à un fond de vallon identifié comme une zone à dominante humide, et la portion résiduelle de la parcelle a été maintenue en zone agricole A. Considérant que la parcelle concernée est située à proximité de constructions existantes, est desservie par le réseau d'eau potable et est accessible par un chemin carrossable, Considérant qu'un reclassement de la partie nord de la parcelle YA n°57, soit environ 1500 m² et d'une partie de la parcelle attenante (parcelle YA n°58) dans un souci de cohérence,	Pour : 11 Contre : 6 Abstention : 0 Blanc : 1 **(Vote à bulletins secrets)**

Réception au contrôle de légalité le 17/12/2013 à 13:37:59
Référence technique : 010-211001094-20131212-2013_12_12_01-DE
Affiché le 18/12/2013 - Certifié exécutoire le 18/12/2013

	tous les réseaux nécessaires à la viabilisation de son terrain. La consommation du terrain agricole serait très faible. *Je suis donc favorable à un classement en zone UC d'une partie de sa parcelle, la superficie restant à déterminer. Cet éventuel futur aménagement ne nuirait en rien à l'esthétique du quartier et cela relèverait d'un geste hautement humain.*	ne représenterait qu'une faible consommation des terres agricoles, de l'ordre de 3000 m² ; La commune souhaite retenir la demande de M. Constant et reclasser une partie des parcelles YA n°57 et YA n°58 (environ 3000 m²) en zone UC.	
Observation de Mme LAMBERT Anne-Marie qui souhaite qu'un espace de 1000/1500 mètres carrés lui soit accordé pour pouvoir construire sa maison, à l'arrière de l'habitation de ses parents, parcelles ZO n°83 et 87.	*Je me suis rendu sur place et, sachant que la parcelle N° 87 d'environ 6000 m2 est maintenue en zone UC, je considère qu'elle est largement suffisante pour pouvoir y construire une maison d'habitation. En outre, il est impératif de conserver une zone tampon végétalisée préservant les habitations de la zone de loisirs.* *J'estime donc qu'il est préférable de conserver les zones telles qu'elles sont définies sur le plan de zonage 1b pour un bon aménagement du secteur.*	La parcelle ZO n°87 était classée en zone UC dans le P.O.S., et la parcelle ZO n°83 en zone INAL destinée aux loisirs. Dans le projet de P.L.U., la parcelle ZO n°87 est maintenue en zone UC. Compte-tenu de la présence d'une construction sur cette parcelle, la limite de la zone UC a été modifiée, de manière à étendre la surface constructible sur une partie de la parcelle ZO n°83 en incluant en totalité l'habitation existante. Le reste de la parcelle ZO n°83 a été maintenue en zone NL destinée aux loisirs. Considérant que la surface classée en zone UC (plus de 6000 mètres carrés) permet la réalisation d'un projet de construction, et que la partie de la parcelle ZO n°83 classée en zone NL fait l'objet d'une trame de plantations à réaliser destinée à assurer une transition paysagère entre les deux espaces, la commune ne souhaite pas retenir la demande et souhaite maintenir le classement des parcelles tel	Pour : 18 Contre : 0 Abstention : 0

Réception au contrôle de légalité le 17/12/2013 à 13:37:59
Référence technique : 010-211001094-20131212-2013_12_12_01-DE
Affiché le 18/12/2013 - Certifié exécutoire le 18/12/2013

		qu'il figure au projet de P.L.U.	
Observation de l'indivision UNTERWALD qui souhaite que la parcelle ZO n°65 soit classée pour tout ou partie en zone IINA, dans la continuité de la zone 2AUY.	*M'étant rendu sur le terrain, j'ai pu constater que cette vaste parcelle agricole est située en dehors de la zone urbanisée du bourg, séparée par la vole ferrée.* *Le projet de PLU délimite un ensemble de zones à urbaniser sur les espaces considérés comme les plus cohérents en matière de développement urbain. Ainsi, les zones 1AUA sont délimitées à l'intérieur du village, du fait de leur localisation à proximité de la centralité, des équipements et des services. En outre, conformément aux dispositions du SCoT qui visent à favoriser un développement progressif et mesuré de la commune, ces zones représentent un potentiel ne devant pas excéder 15 hectares à l'horizon 2020. Les zones 2AUA sont quant à elles délimitées dans la continuité du village, à l'intérieur de la limite constituée par la voie ferrée. Or, la parcelle N° 65 ne s'inscrit pas dans cette zone de développement, mise en avant dans le PADD.* *De plus, le reclassement de cette parcelle en zone urbanisable entrainerait de fait une réduction de la zone agricole de plusieurs hectares et donc un*	La parcelle ZO n°65 était classée en zone agricole NC dans le P.O.S., et est maintenue en zone agricole A dans le projet de P.L.U. Le projet de P.L.U. délimite un ensemble de zones à urbaniser sur les espaces considérés comme les plus cohérents en matière de développement urbain. Ainsi, les zones 1AUA sont délimitées à l'intérieur du village, du fait de leur localisation à proximité de la centralité, des équipements et des services. En outre, conformément aux dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale de la région troyenne visant à favoriser un développement progressif et mesuré de la commune, ces zones représentent un potentiel ne devant pas excéder 15 hectares à l'horizon 2020. Les zones 2AUA sont quant à elles délimitées dans la continuité du village, à l'intérieur de la limite constituée par la voie ferrée. Or, la parcelle ZO n°65 ne s'inscrit pas dans cette logique de développement, mise en avant dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du P.L.U. De plus, un reclassement de cette parcelle en zone 2AU entrainerait de fait une réduction de la zone agricole de l'ordre de plusieurs	Pour : 18 Contre : 0 Abstention : 0

Réception au contrôle de légalité le 17/12/2013 à 13:37:59
Référence technique : 010-211001094-20131212-2013_12_12_01-DE
Affiché le 18/12/2013 - Certifié exécutoire le 18/12/2013

	passage devant la Commission Départementale de Consommation des Espaces Agricoles. Ceci imputerait inévitablement un refus de cette Commission, de la Chambre d'Agriculture et du Syndicat DEPART pour le ScOT, pour une surconsommation des espaces agricoles. *Je ne suis donc pas favorable pour retenir cette demande, qui pourra éventuellement faire l'objet d'une nouvelle sollicitation à la prochaine Révision du PLU, lorsque l'urbanisation future des différentes zones à urbaniser sera réalisée.*	hectares, et donc un passage devant la Commission Départementale de Consommation des Espaces Agricoles. Considérant ces différents éléments, la commune ne souhaite pas retenir la demande et souhaite maintenir le classement de la parcelle tel qu'il figure au projet de P.L.U.	
Observation de Mme MOROGNIER Renée qui souhaite que la parcelle AH n°14 soit classée en zone constructible.	*Cette parcelle était auparavant classée en zone Agricole dans l'ancien POS. Pour répondre à cette demande, une partie de la parcelle a été reclassée en zone UD.* *M'étant rendu sur le site, j'ai pu vérifier qu'ainsi reclassée, la parcelle est largement suffisante à la construction d'une, voire deux maisons d'habitation. En outre le fond de la parcelle se situe en zone humide inondable et ne permet pas d'accueillir des constructions.* *De plus, il est d'intérêt général de préserver la qualité paysagère de ce secteur.* *Pour ces raisons, je considère qu'il est nécessaire de conserver la programmation présentée par la Révision du PLU telle que prévue.*	La parcelle AH n°14 était classée en zone agricole NC dans le P.O.S. Dans le projet de P.L.U., cette parcelle a été reclassée en partie en zone UD, l'autre partie a été maintenue en zone agricole A. Considérant que la surface classée en zone UD est suffisante pour permettre la réalisation d'un projet de construction, la commune ne souhaite pas retenir la demande et souhaite maintenir le classement de la parcelle tel qu'il figure au projet de P.L.U.	Pour : 18 Contre : 0 Abstention : 0

Réception au contrôle de légalité le 17/12/2013 à 13:37:59
Référence technique : 010-211001094-20131212-2013_12_12_01-DE
Affiché le 18/12/2013 - Certifié exécutoire le 18/12/2013

Observation de Mme VELUT Jacqueline qui souhaite que la parcelle ZY n°4 soit déclassée de la zone agricole, en vue d'un projet de construction.	*J'ai remarqué que dans l'ancien POS, cette parcelle était classée en zone Agricole, donc non constructible. Je me suis rendu sur place et j'ai pu ainsi constater que cette vaste parcelle se situe complètement en dehors de toute habitation, car séparée par un chemin qui longe la zone habitée.* *Je considère qu'il est serait regrettable d'urbaniser ce secteur qui présente une qualité de milieux naturels et un environnement paysager extraordinairement riches. De plus, en reclassant ce secteur en zone urbanisable, le PLU ne serait plus en concordance avec la consommation de terrains agricoles et avec les exigences du SCOT.* *Compte tenu de tous ces éléments, j'estime qu'il faut maintenir le classement de cette parcelle en zone Naturelle, comme prévu au règlement du PLU.*	La parcelle ZY n°4 était classée en zone agricole NC dans le P.O.S., et est reclassée en zone naturelle N dans le projet de P.L.U. Le projet de P.L.U. vise en effet à protéger les milieux naturels ainsi qu'à préserver l'identité du hameau d'Argentolle. Ces objectifs constituent des axes forts du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Le classement en zone naturelle des espaces situés entre le hameau et la Rocade vise ainsi à préserver l'ensemble du vallon d'Argentolle. Le reclassement de la parcelle ZY n°4 en zone UD aurait pour conséquence de modifier les limites du hameau et de favoriser une tendance à la consommation des espaces agricoles et naturels que la commune souhaite au contraire limiter. Considérant ces différents éléments, la commune ne souhaite pas retenir la demande et souhaite maintenir le classement de la parcelle tel qu'il figure au projet de P.L.U.	Pour : 18 Contre : 0 Abstention : 0
Observation de M. VELLUT Claude qui souhaite que soit maintenu le classement en zone 2AUA sur les parcelles AI n°79 et 80, au motif d'un bail de carrière établi jusqu'en 2033.	*Je note que ces parcelles étaient classées dans l'ancien POS en zone IINA et que ce nouveau classement en zone 1AUA correspond à la continuité de la volonté communale d'urbaniser ce secteur d'une manière logique et rationnelle.* *C'est ce que j'ai pu constater en me rendant sur le site.* *Je considère que l'extension future de la commune dans ce secteur*	Les parcelles AI n°79 et 80 étaient classées en zone IINA dans le P.O.S., et sont reclassées en zone 1AUA1 dans le projet de P.L.U. Le reclassement en zone 1AUA1 s'inscrit dans la logique du développement communal souhaité. Il n'a pas pour incidence d'obliger les propriétaires à urbaniser leurs terrains, ceux-ci restant maîtres de leurs droits et libres de maintenir leurs terrains en l'état. D'autre part, la municipalité a	Pour : 18 Contre : 0 Abstention : 0

Réception au contrôle de légalité le 17/12/2013 à 13:37:59
Référence technique : 010-211001094-20131212-2013_12_12_01-DE
Affiché le 18/12/2013 - Certifié exécutoire le 18/12/2013

	est très bien pensée, car elle se juxtapose avec le tissu existant déjà urbanisé. La continuité des constructions futures s'harmonisera parfaitement à ce bâti existant. *En outre, il serait éventuellement possible à Monsieur VELLUT d'effecteur un échange de terrains contigus à ses parcelles, en collaboration avec la mairie, ce qui lui permettrait de poursuivre ses activités agricoles dans les mêmes conditions qu'actuellement.* *Enfin, il n'y a pas d'obligation pour le propriétaire à urbaniser son terrain; qu'il peut maintenir en l'état, puisqu'il reste maitre de ses droits.* *J'estime donc qu'il est souhaitable de conserver le classement des parcelles de ce secteur comme cela est proposé dans le PLU.*	connaissance de parcelles pouvant être cédées dans le même secteur, en zone 2AUA, et des échanges pourraient être envisagés. Considérant ces éléments, la commune ne souhaite pas retenir la demande et souhaite maintenir le classement des parcelles tel qu'il figure au projet de P.L.U.	

Réception au contrôle de légalité le 17/12/2013 à 13:37:59
Référence technique : 010-211001094-20131212-2013_12_12_01-DE
Affiché le 18/12/2013 - Certifié exécutoire le 18/12/2013

• EXAMEN DES OBSERVATIONS EMISES DANS LE CADRE DE LA CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET CONSULTEES

➢ *Courriers de M. le Préfet du 27 septembre 2013 émettant un avis défavorable au projet de P.L.U.*

Observations portant sur le rapport de présentation		
Observation émise	***Réponse de la commune***	***Vote***
En page 21 du rapport de présentation, il convient d'indiquer, que la mise en place d'une bâche de reprise avec de l'eau provenant du puits du stade de Pont-Sainte-Marie a été réalisée en octobre 2012 afin d'améliorer la qualité de l'eau.	Le rapport de présentation sera complété comme demandé.	Pour : 18 Contre :0 Abstention :0
En page 27 du rapport de présentation, il convient de mentionner qu'un forage alimente également la commune de Creney-près-Troyes situé au lieu-dit « Champ aux Fèves ». De plus le puits de Pont-Sainte-Marie ne fait pas partie des installations AEP présentes sur la commune de Creney-près-Troyes.	Le rapport de présentation sera complété comme demandé.	Pour : 18 Contre : 0 Abstention : 0
La date exacte des arrêtés préfectoraux instituant les périmètres de protection des captages de Creney-près-Troyes est le 25 avril 1989 et celle du puits de Pont-Sainte-Marie le 28 août 1988.	Le rapport de présentation sera complété comme demandé.	Pour : 18 Contre : 0 Abstention : 0
En page 28, il est mentionné que la commune va réaliser son zonage d'assainissement. Il convient de prendre en compte le schéma directeur d'assainissement qui est en cours de finalisation, dans la mesure où la fin de l'étude date du 1er avril 2012.	Le rapport de présentation sera complété comme demandé.	Pour : 18 Contre : 0 Abstention : 0
En page 72, dans les justifications des dispositions du PLU et plus précisément dans la rubrique protection de la ressource en eau, il convient d'ajouter que la protection durable des ressources en eau passe également par la mise en place du plan d'actions prévu dans l'étude du bassin d'alimentation de captages.	Le rapport de présentation sera complété comme demandé.	Pour : 18 Contre : 0 Abstention : 0

Réception au contrôle de légalité le 17/12/2013 à 13:37:59
Référence technique : 010-211001094-20131212-2013_12_12_01-DE
Affiché le 18/12/2013 - Certifié exécutoire le 18/12/2013

Dans plusieurs pages du rapport de présentation (pages 66, 73, 110, 141, 145, 146, 147), vous évoquez le plan de prévention des risques d'inondation de l'agglomération troyenne, il convient de substituer « Etude Seine » au mot « PPRI ».	Le rapport sera modifié comme demandé et le PADD sera rectifié en conséquence.	Pour : 18 Contre : 0 Abstention : 0
Observations portant sur le PADD		
Observation émise	***Réponse de la commune***	***Vote***
Dans le paragraphe de la protection des ressources en eau, vous mentionnez que la commune est alimentée par un captage et que l'amélioration de la qualité de l'eau passe par une alimentation provenant de Pont-Sainte-Marie dont une étude est en cours. Il convient de prendre en compte que cette commune est alimentée par deux ressources dont l'amélioration de la qualité de l'eau est effective depuis octobre 2012.	Le PADD sera complété comme demandé.	Pour : 18 Contre : 0 Abstention : 0
Observations portant sur le règlement écrit		
Observation émise	***Réponse de la commune***	***Vote***
Au regard de la législation, les règles que vous instaurez en matière de règlementation des éoliennes dans votre PLU sont inopposables et illégales, en vertu des dispositions de l'article L.111-6-2 du code de l'urbanisme, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, les autorisations d'urbanisme ne peuvent s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de constructions permettant la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou partie de l'immeuble concerné en dehors des secteurs protégés. Cet article ne s'applique pas aux périmètres délimités après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non, des paysages ou	L'article L.111-6-2 du Code de l'Urbanisme n'interdit à aucun moment de réglementer les éoliennes dans un PLU et stipule au contraire que «[...] *le présent alinéa ne fait pas obstacle à ce que le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable comporte des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant* ». Cette disposition semble offrir la possibilité au PLU d'inscrire des prescriptions particulières visant la bonne intégration des éoliennes dans leur environnement. A Creney-Près-Troyes la règlementation pour les éoliennes en matière de retrait par rapport aux limites séparatives et de hauteur, n'a pour autre objectif que d'assurer une	Pour : 18 Contre : 0 Abstention : 0

Réception au contrôle de légalité le 17/12/2013 à 13:37:59
Référence technique : 010-211001094-20131212-2013_12_12_01-DE
Affiché le 18/12/2013 - Certifié exécutoire le 18/12/2013

des perspectives monumentales ou urbaines. Ces périmètres sont de ce fait annexés au PLU. *Aussi je vous demande de ne pas réglementer l'implantation et la hauteur des éoliennes domestiques sur votre territoire communal par le biais de votre règlement de PLU.*	bonne intégration des éoliennes dans l'environnement des zones à vocation d'habitat. Ce type d'équipements peut constituer une source de désagréments sonores et visuels non négligeable pour les habitants situés à proximité. L'objectif n'est nullement d'interdire ce type d'équipement dans la commune, pour preuve, une éolienne dont la déclaration vient d'être déposée au 26 rue de la République serait autorisée tout en respectant les règles évoquées ci-dessus. De plus, les règles initiales d'implantation, à savoir des retraits de 20 mètres, ont été ramenées à 15 mètres suite à la réunion avec les services. Il est aujourd'hui proposé de les examiner à nouveau suite au courrier de M. Le Préfet en date du 19 octobre 2013 et suite à l'enquête publique. Ainsi les règles édictées seront modifiées en matière d'implantation par rapport à l'alignement et aux limites séparatives, et en matière de hauteur, afin d'assouplir les possibilités d'implantations tout en répondant à l'objectif de préservation de la morphologie urbaine et de l'environnement des habitants. Les nouvelles règles seront les suivantes pour les zones UC, UD, UG, 1AUA et 1AUL : -Article 6 : «Les éoliennes implantées au sol doivent être implantées, par rapport à l'alignement, à une distance minimale équivalant à leur hauteur (pales comprises) mesurée à partir du sol naturel avec un minimum de 12,00 mètres. » -Article 7 : «Les éoliennes implantées au sol doivent être implantées, par rapport aux limites séparatives, à une distance minimale équivalant à leur hauteur (pales comprises) mesurée à partir du sol naturel avec un minimum de 12,00 mètres. »	

Réception au contrôle de légalité le 17/12/2013 à 13:37:59
Référence technique : 010-211001094-20131212-2013_12_12_01-DE
Affiché le 18/12/2013 - Certifié exécutoire le 18/12/2013

	-Article 10 : « La hauteur maximale des mâts, antennes et éoliennes (pales comprises) sur constructions ne doit pas excéder 12,00 mètres au total ». « Lorsqu'ils sont isolés, la hauteur maximale des mâts et antennes mesurée à partir du sol naturel ne doit pas excéder 6,00 mètres au total ». Enfin, il est à noter que les éoliennes sont uniquement réglementées dans les zones d'habitat concernées et autorisées sans condition pour l'ensemble des autres zones. Au vu de ces éléments, la demande n'est donc pas retenue mais les règles concernant les éoliennes seront revues dans le règlement et des justifications complémentaires seront apportées au rapport de présentation.	
L'accueil et le stationnement des gens du voyage sont évoqués dans le rapport de présentation en page 47. Toutefois, dans la zone UY du règlement écrit, le stationnement collectif des caravanes n'est pas clairement autorisé. Aussi, je vous demande d'autoriser dans cette zone le stationnement des caravanes constituant l'habitat permanent des gens du voyage.	Il est précisé dans le règlement écrit de la zone 1AUY que le stationnement des caravanes est autorisé, notamment pour permettre le stationnement provisoire des gens du voyage lorsque ceux-ci sont de passage sur la commune. Pour plus de lisibilité la partie justifications du rapport de présentation sera complétée pour expliquer que le stationnement des gens du voyage est autorisé en zone 1AUY.	Pour : 18 Contre : 0 Abstention : 0

Réception au contrôle de légalité le 17/12/2013 à 13:37:59
Référence technique : 010-211001094-20131212-2013_12_12_01-DE
Affiché le 18/12/2013 - Certifié exécutoire le 18/12/2013

➢ ***Courriers de M. Le Président de la chambre d'agriculture en date du 1er août 2013 émettant un avis réservé sur le projet de révision n°2 du PLU « qui ne protège pas suffisamment les espaces agricoles »***

Observations émise	*Réponse de la commune*	*Votes*
Le projet de PLU ne protège pas suffisamment les espaces agricoles pour les raisons suivantes : *-la commune souhaite urbaniser de manière progressive plusieurs espaces non bâtis situés à l'intérieur du tissu ou en périphérie sur des surfaces 1AUA portant sur 17 ha et près de 24 ha en réserve foncière destinée à l'habitat,* *-les surfaces destinées à l'activité économique portent sur 4,36 ha (1AUY) et 8,30 ha (2AUY),* *-le PLU révisé permettrait l'urbanisation de près de 21 ha et maintiendrait une réserve foncière de près de 32 ha tant pour l'habitat que l'activité économique,* *-la priorisation de l'urbanisation des secteurs destinés à l'habitat ne privilégie pas les secteurs situés à l'intérieur du tissu bâti, mais le secteur du « Haut du Sabot » qui est un secteur agricole remembré en limite de la commune de Villechétif,* *-la zone d'habitat à densité renforcé est située en zone 2AUA et ne pourra être aménagée qu'ultérieurement, ce qui contribuera à consommer plus d'espaces pour un nombre de logements inférieurs.*	La commune est confrontée à un phénomène de rétention foncière sur les zones à urbanisées situées à l'intérieur du bourg (zones 1AU3 et 1AUA4), ayant pour effet de bloquer l'urbanisation de ces sites et donc le développement de la commune. En revanche le site classé 1AUA1 à savoir le secteur du « Haut Sabot », situé en continuité du tissu existant, offre davantage de garanties quant à son urbanisation future. De plus, la mise en place d'un échéancier permet d'échelonner dans le temps l'urbanisation des 4 zones 1AUA, permettant ainsi une urbanisation cohérente et maitrisée de la commune. Les zones 1AUA1 et 1AUA2 peuvent être urbanisées avant 2020 alors que les zones 1AUA3 et 1AUA4 ne peuvent, elles, être urbanisées qu'après 2020. En outre dans le SCoT de la Région Troyenne, il est précisé que le volume global des surfaces classées en zone à urbaniser peut dépasser le potentiel d'ouverture à l'urbanisation à condition qu'un échéancier prévisionnel soit introduit dans le document d'urbanisme. Le potentiel d'ouverture à l'urbanisation fixé par le SCoT pour Creney-Près-Troyes est de 15 ha à l'horizon 2020. Or les zones 1AUA1 et 1AUA2 qui peuvent être urbanisées avant 2020 ont une surface totale de 13,7 ha, soit moins que ceux fixés par le SCoT. Les deux autres zones	Pour : 18 Contre : 0 Abstention : 0

Réception au contrôle de légalité le 17/12/2013 à 13:37:59
Référence technique : 010-211001094-20131212-2013_12_12_01-DE
Affiché le 18/12/2013 - Certifié exécutoire le 18/12/2013

	ne peuvent être urbanisées qu'après 2020 et à condition que 70% de la zone précédente soit urbanisée. Ainsi pour que la zone 1AUA3 soit ouverte à l'urbanisation, la zone 1AUA2 doit être urbanisée à 70%. Ces modalités garantissent ainsi une urbanisation progressive et raisonnée. En outre, afin d'assurer la pérennité de l'activité agricole, la commune a fait le choix de créer une zone d'accueil des bâtiments agricoles (AHY) qui permettra d'éviter la dispersion des bâtiments agricoles sur les terres cultivées et donc de les protéger. Enfin, le règlement du PLU permet, à travers les règles d'emprise au sol, de hauteur et de COS, une densité résidentielle qui s'inscrit dans la fourchette préconisée par le SCoT.	

➢ ***Courriers de M. Janin, Responsable du Pôle Valorisation et transactions immobilières de la SNCF en date du 27 août 2013***

Observations émise	***Réponse de la commune***	***Votes***
Pour garantir le bon fonctionnement du service public ferroviaire, il apparaît nécessaire que dans les articles du règlement il soit précisé que dans les zones traversées par le chemin de fer sont autorisés « les installations ou constructions nécessaires à la sécurité, à l'exploitation et à l'activité ferroviaire ».	Le PLU autorise les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectifs. Toutefois, dans les articles où seules les installations étaient autorisées, la règle sera modifiée afin d'autoriser également les constructions.	Pour : 18 Contre :0 Abstentions :0

Réception au contrôle de légalité le 17/12/2013 à 13:37:59
Référence technique : 010-211001094-20131212-2013_12_12_01-DE
Affiché le 18/12/2013 - Certifié exécutoire le 18/12/2013

➢ ***Courriers de M. Juino, Directeur-adjoint du CRPF Champagne-Ardenne en date du 23 juillet 2013 donnant un avis favorable sur le projet de révision n°2 du PLU.***

Observations émise	Réponse de la commune	Votes
Il conviendrait de mettre à jour l'annexe « Espaces Boisés », l'article L130-1 ayant été modifié par l'ordonnance n°2012-92 du 26 janvier 2012-art.5.	L'annexe « Espaces Boisés » sera modifiée comme demandé.	Pour : 18 Contre : 0 Abstentions : 0

➢ ***Courriers de Mme. THOUVENIN, Réseau de Transport d'Eléctricité en date du 18 juillet 2013 donnant un avis favorable sur le projet de révision n°2 du PLU.***

Observations émise	Réponses	Votes
Il conviendrait que le texte ci-après soit intégré dans le règlement au chapitre des Espaces Boisés Classés : *« RTE attire tout particulièrement votre attention sur le fait que les servitudes d'utilité publique de passage d'ouvrages de transport ne sont pas compatibles avec un espace boisé classé. Dans le cadre de l'existence d'une ligne, la zone boisée traversée fera l'objet d'un déclassement.* *Retranchement des espaces boisés classés des bandes de servitudes :* *-de 30 m de large de part et d'autre de l'axe des lignes 63 kV,* *-de 40 m de large de part et d'autre de l'axe des lignes 150 kV et 225 kV,* *-de 50 m de large de part et d'autre de l'axe des lignes 400 kV,* *-de 40 m de large de part et d'autre de l'axe des lignes 2 x 63 kV,* *-de 800 m de large de part et d'autre de l'axe des lignes 2 x 225 kV,* *-de 100 m de large de part et d'autre de l'axe des lignes 2 x*	Pour répondre à la demande, les EBC seront retranchés des distances correspondantes au passage des lignes mentionnées sur le plan du règlement graphique. Cette information sera apportée dans le document annexe des servitudes d'utilité publique (document 4).	Pour : 18 Contre : 0 Abstentions : 0

Réception au contrôle de légalité le 17/12/2013 à 13:37:59
Référence technique : 010-211001094-20131212-2013_12_12_01-DE
Affiché le 18/12/2013 - Certifié exécutoire le 18/12/2013

400 kV. *Faire apparaître dans le plan des SUP le retranchement des espaces boisés classés, des bandes de servitudes.*		

En outre, le syndicat DEPART par son courrier du 9 juillet 2013, la commune de Saint Parres aux Tertres par son courrier du 4 juillet 2013, la commune de Lavau par son courrier du 22 juillet 2013 et le Conseil Général de l'Aube par son courrier du 30 juillet 2013 donnent un avis favorable au projet de révision n°2 du PLU de Creney-près-Troyes.

ARTICLE 2

Monsieur le Maire est chargé de l'exécution de la présente délibération dont l'ampliation sera adressée à Monsieur le Préfet de l'Aube et à Monsieur le Directeur Départemental des Territoires.

Fait et délibéré les jour, mois et an susdits

Le Maire

Jacky RAGUIN

MAIRIE de CRENEY-près-TROYES (AUBE)

Réception au contrôle de légalité le 17/12/2013 à 13:37:59
Référence technique : 010-211001094-20131212-2013_12_12_01-DE
Affiché le 18/12/2013 - Certifié exécutoire le 18/12/2013

République Française

Département de l'AUBE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE CRENEY-PRES-TROYES

Séance du 18 décembre 2013

Nombres de membres		
Afférents au Conseil municipal	En exercice	Qui ont pris part à la délibération
19	19	16

Date de la convocation
13 décembre 2013

Date d'affichage
13 décembre 2013

Objet de la délibération
MODIFICATION DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Résultat du vote		
pour	contre	Abstentions
16	0	0

L'an deux mil treize et le dix-huit décembre à dix-neuf heures, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni, en séance publique, session ordinaire, au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de : Monsieur Jacky RAGUIN, Maire.

Présents : Mmes et MM. RAGUIN J., HOMEHR C., PAUWELS N., LORIN L., GIBOUT M., KOHLER S., FOURIER J.P., GUYOT F., LEVAIN L., ADLOFF Gérard, SCHEPENS J., GUÉRINOT G., BERTHELOT C., RENARD O., TISSUT M-E.

Absent représenté :
M. CHAMPLON B. ayant donné pouvoir à Mme KOHLER S.

Absents :
Mme KUCHARSKI E., MM. BABLIN P., AUBRON C.

Secrétaire de séance : Mme GIBOUT Martine

(Voir délibération ci-jointe)

Réception au contrôle de légalité le 19/12/2013 à 15:26:04
Référence technique : 010-211001094-20131218-2013_18_12_02-DE
Affiché le 19/12/2013 - Certifié exécutoire le 19/12/2013

MODIFICATION DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN

(Délibération du 18 décembre 2013)

LE CONSEIL MUNICIPAL,

VU la loi n° 85-729 en date du 18 juillet 1985, relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement et notamment son article 6 créant un droit de préemption urbain,

VU les articles L.211.1 à L.211.5 et R.211.1 à R.211.8 du Code de l'Urbanisme,

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 25 septembre 1998 instituant un droit de préemption urbain,

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 18 décembre 2013 approuvant la révision n°2 du Plan Local d'Urbanisme,

Apres en avoir délibéré,

D E C I D E :

ARTICLE 1 :

Le périmètre d'exercice du droit de préemption urbain est modifié consécutivement à la révision n°2 du Plan d'Occupation des Sols / Plan Local d'Urbanisme.

Le Droit de Préemption Urbain (D.P.U.) s'appliquera dorénavant à l'ensemble des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU).

ARTICLE 2 :

La présente délibération prendra effet lorsque les mesures de publicité auront été effectuées :

- affichage en mairie
- mention dans deux journaux locaux

De plus, cette délibération accompagnée des plans correspondants sera adressée à titre d'information :

- au Directeur Départemental des Services Fiscaux,
- au Conseil Supérieur du Notariat,
- à la Chambre Départementale des Notaires,

Réception au contrôle de légalité le 19/12/2013 à 15:26:04
Référence technique : 010-211001094-20131218-2013_18_12_02-DE
Affiché le 19/12/2013 - Certifié exécutoire le 19/12/2013

- au barreau constitué près du Tribunal de Grande Instance,
- au greffe du Tribunal de Grande Instance,
- au Préfet de l'Aube,
- au Directeur Départemental des Territoires.

Fait et délibéré en séance les jours, mois et an susdits.

Le Maire

J.RAGUIN

MAIRIE de CRENEY-près-TROYES (AUBE)

Réception au contrôle de légalité le 19/12/2013 à 15:26:04
Référence technique : 010-211001094-20131218-2013_18_12_02-DE
Affiché le 19/12/2013 - Certifié exécutoire le 19/12/2013

République Française

Département de l'AUBE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE CRENEY-PRES-TROYES

Séance du 18 décembre 2013

Nombres de membres		
Afférents au Conseil municipal	En exercice	Qui ont pris part à la délibération
19	19	16

L'an deux mil treize et le dix-huit décembre à dix-neuf heures, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni, en séance publique, session ordinaire, au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de : Monsieur Jacky RAGUIN, Maire.

Date de la convocation
13 décembre 2013

Présents : Mmes et MM. RAGUIN J., HOMEHR C., PAUWELS N., LORIN L., GIBOUT M., KOHLER S., FOURIER J.P., GUYOT F., LEVAIN L., ADLOFF Gérard, SCHEPENS J., GUÉRINOT G., BERTHELOT C., RENARD O., TISSUT M-E.

Absent représenté :
M. CHAMPLON B. ayant donné pouvoir à Mme KOHLER S.

Date d'affichage
13 décembre 2013

Absents :
Mme KUCHARSKI E., MM. BABLIN P., AUBRON C.

Secrétaire de séance : Mme GIBOUT Martine

Objet de la délibération
APPROBATION DE LA REVISION N° 2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)

(Voir délibération ci-jointe)

Résultat du vote		
pour	contre	Abstentions
16	0	0

Réception au contrôle de légalité le 19/12/2013 à 15:24:27
Référence technique : 010-211001094-20131218-2013_18_12_01-DE
Affiché le 19/12/2013 - Certifié exécutoire le 19/12/2013

APPROBATION DE LA REVISION N° 2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)

(Délibération du 18 décembre 2013)

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 27 avril 1978 et l'arrêté préfectoral n° 78-5228 du 30 octobre 1978 approuvant le P.O.S.,

Vu l'arrêté préfectoral n° 83-967 du 10 mars 1983 approuvant la modification n° 1 du P.O.S.,

Vu les délibérations du Conseil Municipal des 19 juillet 1985, 13 février 1987 et 25 novembre 1988 approuvant les modifications n° 2, 4, 5 du P.O.S.,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 21 février 2000 approuvant la révision n° 1 du P.O.S.,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 2 février 2007 approuvant la modification n° 6 du P.O.S.,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 17 mars 2009 prescrivant la révision n° 2 du P.O.S./P.L.U. et définissant les objectifs et les modalités de la concertation,

Vu le débat organisé le 17 novembre 2011 au sein du Conseil Municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 27 juin 2013 tirant le bilan de la concertation,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 27 juin 2013 arrêtant le projet de révision du P.O.S./P.L.U.,

Vu les avis des personnes publiques consultées sur le projet de P.L.U. arrêté en application de l'article L.123-9 du Code de l'Urbanisme,

Vu les arrêtés municipaux n° 120/2013 du 23 septembre 2013 et 130/2013 du 30 septembre 2013 soumettant le projet de P.L.U. à enquête publique,

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 11 octobre 2013 au 12 novembre 2013 inclus,

Vu les avis émis au cours de l'enquête publique,

Vu le rapport et les conclusions du Commissaire Enquêteur,

Considérant l'avis favorable du Commissaire Enquêteur,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 12 décembre 2013 apportant des modifications avant l'approbation de la révision n° 2 du P.O.S. / P.L.U,

Considérant que le projet de Plan Local d'Urbanisme a fait l'objet de modifications qui ne remettent pas en cause l'économie générale du P.L.U. tel qu'il a été soumis à enquête publique,

Réception au contrôle de légalité le 19/12/2013 à 15:24:27
Référence technique : 010-211001094-20131218-2013_18_12_01-DE
Affiché le 19/12/2013 - Certifié exécutoire le 19/12/2013

Considérant que la révision du Plan Local d'Urbanisme telle qu'elle est présentée au Conseil Municipal est prête à être approuvée conformément à l'article L.123-10 du Code de l'Urbanisme,

Entendu l'exposé de M. le Maire, après en avoir délibéré.

DECIDE

ARTICLE 1

Le Plan Local d'Urbanisme révisé de la commune de Creney-Près-Troyes est approuvé tel qu'il est annexé à la présente.

ARTICLE 2

Le dossier du Plan Local d'Urbanisme révisé comprend les pièces suivantes :

DOCUMENTS GRAPHIQUES

Plan n°1a	Règlement graphique au 1/5000ème
Plan n°1b	Règlement graphique au 1/5000ème
Plan n°2	Annexe : Servitudes d'Utilité Publique
Plan n°3	Annexe : Réseau d'assainissement au 1/5000ème
Plan n°4	Réseau d'alimentation en eau au 1/5000ème

DOCUMENTS ECRITS

Document 0	Rapport de présentation
Document 1	Projet d'Aménagement et de Développement Durable
Document 2	Orientations d'Aménagement et de Programmation
Document 3	Règlement
Document 4	Annexe : Liste des Servitudes d'Utilité Publique
Document 5	Annexes sanitaires
Document 6	Annexe : Bruit

ARTICLE 3

Il est tenu à la disposition du public :

- à la mairie de CRENEY PRES TROYES aux jours et heures habituels d'ouverture,
- dans les locaux de la Direction Départementale des Territoires de l'Aube, du lundi au vendredi de chaque semaine de 9 h 00 à 12 h 00 et de 14 h 00 à 17 h 00.

Réception au contrôle de légalité le 19/12/2013 à 15:24:27
Référence technique : 010-211001094-20131218-2013_18_12_01-DE
Affiché le 19/12/2013 - Certifié exécutoire le 19/12/2013

ARTICLE 4

La présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département de l'Aube.

ARTICLE 5

La présente délibération sera exécutoire à compter de la date à laquelle a été effectuée la dernière des formalités ci-après :

- réception en préfecture de la présente délibération d'approbation accompagnée du dossier de P.L.U.;

- accomplissement des mesures de publicité : affichage en mairie durant un mois (la date à prendre en compte étant celle du premier jour où il est effectué) et mention de cet affichage dans un journal diffusé dans le département.

ARTICLE 6

Monsieur le Maire est chargé de l'exécution de la présente délibération, dont l'ampliation sera adressée à Monsieur le Préfet de l'Aube et à Monsieur le Directeur Départemental des Territoires.

ARTICLE 7

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le Représentant de l'Etat.

Fait et délibéré en séance les jours, mois et an susdits.

Le Maire

J.RAGUIN

MAIRIE de CRENEY-près-TROYES (AUBE)

Réception au contrôle de légalité le 19/12/2013 à 15:24:27
Référence technique : 010-211001094-20131218-2013_18_12_01-DE
Affiché le 19/12/2013 - Certifié exécutoire le 19/12/2013