

Département de : l'Aube

Commune de : **Thennelières**



PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N° 1 – ENQUETE PUBLIQUE Avis des services et PPA et documents de procédure

Vu pour être annexé
à l'arrêté n° AH_2025_0086 du 15 octobre 2025
soumettant à enquête publique la modification
du Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n° 1 du PLU approuvée le 30 avril 2021
PLU approuvé le 28 juin 2013

PLU réalisé par :



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

République Française
Département AUBE
Commune de Thennelières

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 21/07/2023

Nombre de membres		
Afférents	Présents	Qui ont pris part au vote
11	10	11

Vote
A l'unanimité
Pour : 11
Contre : 0
Abstention : 0

L'an 2023, le 21 Juillet à 19:00, le Conseil Municipal de la Commune de Thennelières s'est réuni à la Mairie, lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur ROBLET Bernard, Maire, en session ordinaire. Les convocations individuelles, l'ordre du jour et les notes explicatives de synthèse ont été transmises par écrit aux conseillers municipaux le 12/07/2023. La convocation et l'ordre du jour ont été affichés à la porte de la Mairie le 12/07/2023.

Présents : M. ROBLET Bernard, Maire, Mmes : DEVILLE Laurence, FEUGEY Régine, MOUSSUT Cécilia, VAN DE ROSIEREN Isabelle, MM : DÉON Julian, GORNEAU Fabrice, GUENARD André-Paul, GYE-JACQUOT Rodolphe et HOTTE Thierry.

Absent excusé : M.MARCHAL Yves ayant donné pouvoir à HOTTE Thierry.

A été nommée secrétaire : Isabelle VAN DE ROSIEREN.

2023-22 – ÉVOLUTION DU PLU POUR MISE EN COMPATIBILITÉ AVEC LE SCOT

Monsieur le Maire explique que le SCoT (Schéma de Cohésion Territoriale) du Syndicat DEPART a été approuvé depuis le 10/02/2020. Nous avons donc l'obligation légale d'adapter notre document d'urbanisme (PLU) afin de le mettre en conformité avec celui-ci. Il a donc rencontré les services de la DDT qui lui ont présenté le document récapitulant les modifications à apporter notamment la réduction des espaces constructibles.

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 28 juin 2013 approuvant le PLU ;
- Vu la délibération du 01 octobre 2021 approuvant la modification simplifiée n°01 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 ;

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

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

- * la mise en compatibilité du PLU avec le SCoT des Territoires de l'Aube,
- * le mise à jour du règlement vis-à-vis des évolutions législatives et réglementaires
- * l'adaptation de certaines dispositions du règlement qui se révèlent inadéquates à l'usage.

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 :

- * Madame la Préfète 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 DEPART
- * Monsieur le Président de la Chambre de commerce et d'industrie
- * Monsieur le Président de la Chambre des métiers et de l'artisanat
- * Monsieur le Président de la Chambre d'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 à 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.104-32). 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 enquêteur, 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.

SOLLICITE une subvention de l'État au titre de "l'appui à l'ingénierie FONDS VERT".

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.

CHARGE Monsieur le maire de se rapprocher des cabinets d'études compétents en matière d'urbanisme.

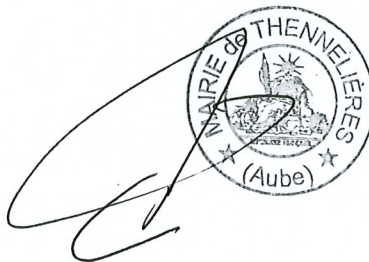
AUTORISE Monsieur le maire à signer tout contrat, avenant ou toute convention de prestation ou de service et tout document administratif concernant la procédure de modification du PLU.

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

- Madame la Préfète
- Monsieur le Directeur départemental des Territoires.

Pour copie conforme :
En mairie, le 31/07/2023
Le Maire
Bernard ROBLET

Fait et délibéré les jours, mois et an susdits.
Au registre suivent les signatures





Arrêté certifié exécutoire

Reçu par le représentant de l'État le 15.10.25

Publié le 15.10.25

Pour le Président et par délégation,
La Directrice Administrative et Financière
Du Pôle Sécurité Juridique
Laure Laville

Arrêté n° AH_2025_0086

Objet : Arrêté prescrivant l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique dans le cadre de la modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Thennelières

Le Président,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'environnement et notamment les articles L 123-1 et suivants et R 123-1 et suivants,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L 151-1 et suivants et R 151-1 et suivants,

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

Vu le Code des relations entre le public et l'administration et notamment ses articles L134-1 et L134-2, R 134-3 à R 134-32,

Vu l'arrêté n° AH_2025_0008 du 6 mars 2025 donnant délégation de fonction et de signature à Madame Catherine LEDOUBLE, Vice-Présidente,

Vu la délibération du Conseil municipal de la commune de Thennelières du 21 juillet 2023 prescrivant la modification de droit commun d'un Plan Local d'Urbanisme,

Vu la délibération du Conseil municipal de la commune de Thennelières du 24 mars 2025 approuvant la poursuite des procédures d'élaboration du document d'urbanisme engagé par Troyes Champagne Métropole,

Vu les avis des différentes personnes publiques consultées ;

Vu la décision du Tribunal Administratif de Châlons-en-Champagne du 25 septembre 2025 nommant Madame Ingrid LENGELLÉ en qualité de Commissaire Enquêtrice pour mener l'enquête sur la modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Thennelières,

Vu les pièces du dossier soumis à enquête publique,

Considérant que le projet arrêté de modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Thennelières a fait l'objet des consultations administratives dans les conditions et délais prévus par la loi, qu'il a été transmis pour avis à l'Autorité environnementale et que les avis recueillis seront versés au dossier d'enquête publique,

Considérant que les conditions d'ouverture et de déroulement de l'enquête publique ont été déterminées en concertation avec la Commissaire Enquêtrice.

ARRÊTÉ

Article 1 :

Il sera procédé à une mise à enquête publique dans le cadre de la modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Thennelières.

Article 2 :

L'enquête publique se déroulera pendant 32 jours consécutifs du **mercredi 05 novembre à 17h00 au samedi 06 décembre 2025 à 13h00.**

Article 3 :

Par décision n° E25000109/51 du 25 septembre 2025, le Tribunal Administratif a désigné Madame Ingrid LENGELLÉ en qualité de Commissaire Enquêtrice.

La Commissaire Enquêtrice recevra le public, dans le bureau des adjoints de la mairie de Thennelières, lors des permanences organisées aux dates suivantes :

- Mercredi 05 novembre : 17h00 - 19h00
- Samedi 15 novembre : 11h00 - 13h00
- Mercredi 26 novembre : 16h00 - 18h00
- Samedi 6 décembre : 11h00 - 13h00

Article 4 :

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié 15 jours au moins avant le début de celle-ci et rappelé dans les 8 premiers jours de l'enquête, dans deux journaux diffusés dans le département de l'Aube. Cet avis sera affiché sur les panneaux d'affichage municipaux, à la mairie et sur le site internet de la commune de Thennelières et de la Communauté d'Agglomération Troyes Champagne Métropole 15 jours au moins avant l'ouverture de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci. Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à l'enquête avant l'ouverture en ce qui concerne la première insertion et au cours de l'enquête pour la seconde insertion.

Article 5 :

Le dossier d'enquête se compose de plusieurs pièces qui seront consultables dans les mêmes conditions sur ces différents supports :

- Une note de présentation de la modification,
- Les OAP,
- Le règlement écrit,

- Les plans de zonage,
- Le présent arrêté portant ouverture et définissant les modalités de l'enquête publique.

Les autres pièces du PLU étant inchangées, il s'agira de consulter le dossier du PLU.

Les dossiers liés au Plan Local d'Urbanisme, les pièces qui les accompagnent ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, côté et paraphé par la Commissaire Enquêtrice, seront tenus à la disposition du public pendant 32 jours consécutifs aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie de Thennelières.

Les pièces liées au dossier d'enquête publique seront consultables sur le site internet de la commune de Thennelières et la Communauté d'Agglomération Troyes Champagne Métropole via l'application « X ENQUETES ».

Chacun pourra prendre connaissance du dossier sur support papier et sur un poste informatique afin de consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête, par écrit à Madame la Commissaire Enquêtrice, à la mairie de Thennelières, 7 rue du 14 Juillet, 10410 Thennelières, ou directement sur l'application « X ENQUETES ».

Dès publication de l'arrêté portant enquête toute personne pourra, sur demande et à ses frais, obtenir la communication du dossier des éléments soumis à enquête publique.

Article 6 :

À l'expiration du délai d'enquête, le registre sera clos et signé par la Commissaire Enquêtrice qui disposera d'un délai d'un mois pour transmettre au Président de Troyes Champagne Métropole le dossier avec son rapport et ses conclusions motivées.

Les rapports et les conclusions motivées du Commissaire Enquêtrice seront tenus à la disposition du public à la mairie de Thennelières aux jours et heures habituels d'ouverture au public et à la Préfecture de l'Aube pendant le délai d'1 an. Une copie du rapport et les conclusions du Commissaire Enquêtrice sera adressée au Préfet de l'Aube et au Président du Tribunal Administratif.

Article 7 :

À la suite de l'enquête publique, le projet de modification de droit commun du PLU, éventuellement modifié pour tenir compte des avis et observations émis par les services consultés ou lors de l'enquête publique, sera soumis à la délibération du Conseil communautaire pour approbation et mise en application.

Article 8 :

La personne responsable du projet des évolutions du Plan Local d'Urbanisme est Troyes Champagne Métropole, représentée par son président François Baroin, dont le siège administratif est situé rond-point Galley à Troyes (10000). Les informations concernant ces projets peuvent être demandées à la mairie de Thennelières, 7 rue du 14 Juillet, 10410 Thennelières.

Article 9 :

Le Président certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire du présent arrêté et rappelle que conformément aux termes de l'article R 421-1 du Code de justice administrative, il peut être contesté devant le Tribunal Administratif de Châlons-en-Champagne, dans un délai de deux mois à compter de l'accomplissement des formalités de publicité. Le Tribunal Administratif peut être saisi par l'application informatique « télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr.

Article 10 :

Le présent arrêté sera transmis aux services de la Préfecture en vue du contrôle de légalité et sera publié sur le site de Troyes Champagne Métropole.

Par ailleurs, une copie du présent arrêté sera adressée :

- À la commune de Thennelières;
- Au Commissaire Enquêtrice ;
- À la Présidente du Tribunal Administratif de Châlons-en-Champagne.

Le Président de Troyes Champagne Métropole et la Commissaire Enquêtrice sont chacun en ce qui le concerne chargés de l'exécution du présent arrêté.



Catherine LEDOUBLE

Catherine LEDOUBLE
2025.10.15 15:25:23 +0200
Ref:9654672-14538703-1-D
Signature numérique
Le Président
Par délégation
La Vice-présidente



**PRÉFET
DE L'AUBE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale des
territoires de l'Aube**

Angélique GUYARD DEBORVA

Service Aménagement Mobilité Énergie

Bureau Planification Territoriale

Tél : 03 25 46 20 67

Mél : angelique.guyard-deborva@aubes.gouv.fr

Troyes, le 20 août 2025

Le préfet

à

Monsieur le Président

Troyes Champagne Métropole

1 place Robert Galley - BP9

10001 Troyes

Objet : Procédure de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur la commune de Thennelières

P.J. : Annexe comportant les prescriptions et recommandations

Monsieur le Ministre,

En date du 18 juillet 2025, vous m'avez adressé le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Thennelières prescrit par la délibération du conseil municipal n° 2023-22 en date du 21 juillet 2023.

Le projet de modification du PLU porte sur la mise en compatibilité du PLU avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) des Territoires de l'Aube, la mise à jour du règlement vis-à-vis des évolutions législatives et réglementaires et l'adaptation de certaines dispositions du règlement.

Conformément aux dispositions de l'article L. 153-36 et suivants du code de l'urbanisme, ce projet entre dans le champ de la procédure de modification mais celui-ci appelle des observations de ma part.

En conséquence, j'émet un avis favorable à ce projet de modification n°1 sous réserve de la prise en compte des prescriptions mentionnées en annexe au présent courrier.

Par ailleurs, vous trouverez également, en annexe, certaines recommandations.

Conformément aux dispositions de l'article R. 153-8 du code de l'urbanisme, le présent avis devra être joint au dossier soumis à enquête publique. À l'issue de celle-ci, je vous demande de bien vouloir adresser à mes services, une copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur (cf. article R.123-21 du code de l'environnement).

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Ministre, l'expression de ma haute considération.

Pour le Préfet et par délégation,
Le Directeur départemental
des territoires



Jean-Christophe CHOLLEY

Copie : Monsieur le Maire de Thennelières

ANNEXE

PRESCRIPTIONS

*** Plan de zonage- Ensemble de la commune – 1/5000 :**

L'emplacement réservé n°1 est bien indiqué dans la légende mais n'apparaît sur le plan graphique.

*** Règlement :**

- Dispositions générales, article 5 - définitions : La définition de l'annexe n'est pas cohérente avec celle déjà présente dans le lexique en fin de document. Il conviendra de supprimer la définition non retenue pour l'application du règlement.

- Zone U – article U2 et Zone 1AU – article 1AU2 :

Aucune zone de centralité n'ayant été déterminée sur le territoire communal, le SCoT ne permet pas l'implantation des commerces. Ainsi, conformément à la définition indiquée en article 5 des dispositions générales, Il conviendra de n'autoriser que les activités non concernées par le DOO et le DAAC du SCoT dans la zone.

- Zone 1AU – Article 1AU1 : Les occupations et utilisations du sol mentionnées dans l'article 1 permettent d'autoriser toutes les destinations et sous-destinations. Afin de respecter l'OAP correspondante, il conviendra d'ajouter les constructions et installations interdites dans la zone ou de tout interdire hormis les utilisations mentionnées à l'article 1AU2.

- Zone 1AUX et 2AUX – articles 1 : le 2^e alinéa interdit « les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article 2 alors que ce même article les autorise. Il semble que la phrase soit incomplète et qu'il manque les mots « qui ne sont pas ».

- Zone A et N – article 2 : Les secteurs Ap et Np sont des secteurs protégés. Or, les utilisations du sol admises sont identiques à celles admises dans l'ensemble des zones A ou N. Il convient de préciser quelles constructions et installations sont autorisées dans ces seuls secteurs Ap et Np le cas échéant.

* Titre VIII – Annexes : La fiche outils du SCoT concernant les bâtiments agricoles mentionnée dans le sommaire ainsi que dans le règlement de la zone A est absente des pièces.

RECOMMANDATIONS

* Zones humides : Depuis le 1er janvier 2025, la DREAL Grand Est met à disposition une nouvelle cartographie des zones probablement humides disponible à l'adresse suivante : <https://www.grand-est.developpement-durable.gouv.fr/mise-a-disposition-d-une-cartographie-regionale-a17640.html>. Il pourrait être opportun de mettre à jour la carte des zones humides annexée au PLU.

*** Règlement :**

- Dans le titre VIII – Annexes, les articles relatifs aux places de stationnement semblent être obsolètes.

- Dans l'ensemble du règlement, les références aux articles du code de l'urbanisme sont erronées (éléments paysagers à préserver, emplacements réservés, espaces boisés classés). Pour plus de clarté, il pourrait être utile de mettre à jour ces références, notamment celle concernant l'article L.151-19 du code de l'urbanisme qui est mentionnée sur le plan graphique mais n'est pas reprise dans le règlement.

Madame Catherine LEDOUBLE
Vice-Présidente
Troyes Champagne Métropole
1 place Robert Galley - BP9
10001 TROYES CEDEX

Monsieur Bernard ROBLET
Maire
Mairie de Thennelières
7 rue du 14 juillet
10410 THENNELIERES

Troyes, le 25 août 2025

Affaire suivie par :
Claudie LEITZ – Tél : 03.25.71.88.98
claudie.leitz@syndicatdepart.fr
N/Réf : n° 36-08-25
Objet : Projet de modification n°1 du PLU de Thennelières

Madame la Vice-Présidente, Monsieur le Maire,

Vous me notifiez, par courrier électronique reçu le 18 juillet 2025, le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Thennelières.

Cette modification du PLU engagée en juillet 2023 par la commune vise à faire évoluer le document d'urbanisme afin de le rendre compatible avec le SCoT des Territoires de l'Aube. En effet, lors de l'analyse de la compatibilité portée à la connaissance de la commune en juillet 2023, plusieurs points d'incompatibilité avec les orientations du Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT avaient été mis en évidence, justifiant une évolution du document, afin de travailler plus particulièrement sur :

- l'enveloppe urbaine et le modèle de développement de la commune, en prenant en compte les enjeux de renforcement de la centralité, de valorisation des espaces libres à l'intérieur du tissu urbanisé et de limitation des extensions les plus éloignées prévues à moyen-long terme (notamment en requestionnant la poursuite du développement dans une logique d'extension sur les terres agricoles), et ce dans le respect des objectifs de sobriété foncière fixés par le SCoT en matière d'habitat,
- l'encadrement du développement éolien au regard de la reconnaissance des paysages de Champagne par l'UNESCO,
- l'encadrement géographique des implantations commerciales conformément au Document d'Aménagement Artisanal et Commercial du SCoT.

Un important travail a donc été mené en ce sens, auquel notre syndicat a été associé au cours de réunions conduites depuis mai 2024.

Concernant le travail sur l'enveloppe urbaine et le respect des objectifs fonciers en matière d'habitat, qui constituait le principal point d'incompatibilité avec le SCoT, les orientations de développement prises dans le PLU actuel ont été largement questionnées au regard des enjeux de sobriété foncière.

Pour ce faire, une analyse fine du potentiel densifiable à l'intérieur de l'enveloppe urbaine a été réalisée afin d'identifier les dents creuses à privilégier pour l'accueil de nouvelles constructions, tout en préservant des espaces de jardins et de vergers correspondant à des cœurs d'îlots et franges végétales jouant le rôle d' « espaces de respiration » en dialogue avec le bâti, tel que préconisé par le SCoT.

Ce travail a conduit la commune à privilégier ce potentiel en dents creuses pour la poursuite de son développement à l'horizon des 10 prochaines années. De ce fait, les zones précédemment classées à urbaniser à long terme, dont le dimensionnement et la localisation ne s'inscrivent plus en cohérence avec les objectifs de sobriété foncière, ont fait l'objet d'un reclassement en zone agricole A. Cette restitution de 8 ha à la zone agricole (correspondant à des zones 2AU délimitées depuis 2013 devenues caduques) répond ainsi aux enjeux de limitation de l'étalement urbain et de protection de la ressource agricole auxquels doivent répondre les documents d'urbanisme.

En parallèle, certains espaces précédemment classés en 1AU_i et 2AU_i, à proximité directe du centre du village et de ses équipements, ont été reclassés en secteur Ubi en raison de leur desserte récente par la voirie et les réseaux. Ces espaces ajoutés aux dents creuses identifiées portent le potentiel densifiable à 3,2 ha.

Par ailleurs, le confortement de la centralité communale s'est matérialisé par la création d'un secteur Ube destiné aux équipements publics (mairie, halle, école, parc arboré), consacrant la vocation de cet espace au cœur du village.

Enfin, la commune a fait le choix de différer à après 2035 l'urbanisation de la zone 1AU à vocation d'habitat délimitée en entrée sud et d'une surface d'environ 3 ha, afin de respecter le potentiel du SCoT défini pour la période 2020-2035 et d'échelonner dans le temps l'accueil de population. Cette échéance a bien été introduite dans le document Orientations d'Aménagement et de Programmation et dans le règlement écrit.

Notons que la note de présentation gagnerait à être harmonisée dans sa rédaction en précisant la mention « après » 2035 (page 10).

Sur le plan quantitatif, compte-tenu de la consommation foncière de 0,4 ha réalisée depuis l'entrée en vigueur du SCoT, et d'un potentiel en dents creuses de 2,24 ha au sein de la zone U (3,2 ha auxquels un coefficient de rétention foncière de 30% a été appliqué), le PLU prévoit au total pour le logement une consommation foncière d'environ 2,64 ha sur la période 2020-2035.

Ce potentiel de consommation foncière à vocation principale d'habitat représente 1,63% de l'objectif moyen de modération fixé par le SCoT pour le secteur D du Programme Local de l'Habitat de Troyes Champagne Métropole, cela alors que la commune représente 1,67% de la population de ce secteur à la date l'approbation du SCoT. Cette prévision de consommation foncière s'inscrit donc en bonne compatibilité avec les orientations du SCoT.

Concernant l'encadrement du développement éolien, le projet de modification s'est attaché à prendre en compte, comme préconisé par le SCoT, les paysages emblématiques du vignoble reconnus par l'UNESCO. La commune de Thennelières se trouve en effet dans une zone relativement plane, caractérisée par des espaces ouverts dédiés à l'agriculture céréalière, offrant des vues sur la côte viticole de Montgueux en position dominante à l'ouest de l'agglomération. De par sa localisation, la commune s'inscrit dans l'aire d'influence paysagère de la zone d'engagement UNESCO. Afin d'éviter toute co-visibilité entre les parcs éoliens et les coteaux viticoles dans le respect de la "Charte éolienne des Coteaux, Maisons et Caves de Champagne", le règlement du PLU introduit un principe d'interdiction des parcs éoliens en zones A, 1AUX et 2AUX dans la zone d'exclusion, en compatibilité avec l'orientation 2.1.20. du DOO du SCoT des Territoires de l'Aube.

Concernant l'encadrement géographique des implantations commerciales, le règlement écrit est adapté pour intégrer la définition du commerce au sens du SCoT (introduite dans les dispositions générales) et préciser les possibilités d'implantation. Ainsi, en zone urbaine, seules sont autorisées les extensions mesurées des commerces existants ainsi que la vente directe, conformément à ce que prévoit le SCoT.

Il n'a pas été fait le choix d'identifier une zone de centralité pour y autoriser exclusivement les types de commerces définis par le SCoT, ce qui correspond bien à la typologie et aux réalités de la commune. En effet, les commerces en place ou attendus (café, restaurant, boulangerie...) n'entrent pas dans le champ de la définition du SCoT et peuvent s'implanter.

Néanmoins, le règlement écrit doit être repris pour s'inscrire en compatibilité avec le SCoT :

- en zone U, il conviendra de supprimer le terme activités « commerciales » dans le caractère de la zone et de supprimer la mention « Les commerces suivant la définition du SCoT » dans l'article U2-2/1/ 3^e alinéa ;
- en zone 1AU, il conviendra de supprimer le terme « et de commerces » dans le caractère de la zone, de supprimer le terme « commerciales » dans l'article U2-2/1/3^e alinéa ainsi que le terme « commerces » dans le dernier alinéa (en redite avec le 3^e alinéa).

Enfin, la procédure engagée a été l'occasion d'ajuster quelques dispositions du règlement écrit. Il a notamment été ajouté, en zone agricole A, une disposition demandant aux constructions agricoles de s'implanter avec un recul minimal de 15 mètres par rapport à une zone urbaine et/ou à urbaniser, ainsi qu'un renvoi à la fiche-outil du SCoT « L'intégration du bâti agricole et viticole dans le paysage » pour la palette de couleurs des bâtiments (fiche-outil qui reste à annexer au document).

Ces évolutions permettent de répondre aux orientations 2.3.10 et 2.3.7 du SCoT en matière de gestion des interfaces entre espaces cultivés et urbanisés et d'intégration paysagère des constructions, améliorant ainsi la compatibilité du PLU avec le document supérieur.

Pour conclure, et sous réserve de la prise en compte des remarques formulées précédemment, il résulte de la modification n°1 du PLU de la commune de Thennelières un document s'inscrivant désormais en bonne compatibilité avec les objectifs poursuivis par le SCoT des Territoires de l'Aube.

Je vous prie d'agréer, Madame la Vice-Présidente, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Président, Jean-Pierre ABEL





RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale

Grand Est

**Avis conforme rendu en application du deuxième alinéa
de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme pour
la modification du Plan local d'urbanisme (PLU)
de la commune de Thennelières (10)
portée par la Communauté d'agglomération de
Troyes Champagne Métropole**

N° réception portail : 0004980/KK AC PLU

La Mission régionale d'autorité environnementale Grand Est

Vu la directive n°2001/42/CE du Parlement Européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment son article R.104-33 deuxième alinéa ;

Vu le décret n° 2022-1165 du 20 août 2022 modifié portant création et organisation de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable, notamment son article 11 ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;

Vu les arrêtés ministériels des 11 mars et 23 novembre 2021, du 28 novembre 2022, du 19 juillet 2023 ainsi que du 8 septembre 2025, portant nomination des membres des Missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD) ;

Vu l'arrêté ministériel du 29 août 2025 portant désignation du président de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Grand Est ;

Vu le règlement intérieur de la MRAe Grand Est, et notamment son article 6, relatif à l'intérim de son président ;

Vu la décision délibérée de la MRAe Grand Est du 20 juillet 2023 fixant les critères de collégialité pour les dossiers ;

Vu la demande d'avis conforme réceptionnée le 13 août 2025 et déposée par la Communauté d'agglomération de Troyes Champagne Métropole, compétente en la matière, relative à la modification du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Thennelières (10), en application des articles R.104-33 deuxième alinéa à R.104-35 du code de l'urbanisme ;

Par délégation de la MRAe, son président a rendu l'avis qui suit, dans lequel les recommandations sont portées en italique gras pour en faciliter la lecture ;

Considérant le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) des territoires de l'Aube qui a été approuvé le 24 janvier 2020 et le Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Thennelières qui a été approuvé le 23 septembre 2013 ;

Considérant que le projet de modification du PLU de la commune de Thennelières (336 habitants, INSEE 2022) vise principalement à mettre en compatibilité le PLU avec le SCoT sur les points suivants :

Point 1 : ajuster le potentiel foncier constructible de la commune afin de le rendre compatible avec le SCoT :

- selon le dossier, le SCoT fixe à la commune (au regard de son poids démographique) un potentiel foncier pour l'habitat d'environ 2,7 ha, sur la période 2020-2035 ;
- selon le dossier, le potentiel foncier pour l'habitat de la commune s'élève à 14,14 ha ainsi répartis : 2,24 ha en dents creuses et 11,9 ha en zone d'urbanisation future (zones 1AU de 3 ha, 2AU de 4,27 ha, 1AU_i de 1,2 ha, 2AU_i de 0,5 ha, et 2AU_{ti} de 2,9 ha) ;
- afin de rendre compatible le PLU avec l'objectif fixé par le SCoT :
 - l'urbanisation de la zone 1AU de 3 ha située en entrée sud du village est bloquée et différée (après 2035) ;
 - la zone 1AU_i (identifiée par le PLU comme une zone en urbanisation future immédiate et concernée par des problèmes d'humidité des sols) de 1,20 ha est reclassée en zone agricole A ;
 - la zone 2AU (identifiée par le PLU comme une zone d'urbanisation future à vocation mixte d'habitat et de commerces ou d'artisanat) de 4,27 ha est reclassée en zone agricole A ;

- la zone 2AU_i (identifiée par le PLU comme une zone d'urbanisation future à vocation mixte d'habitat et de commerces ou d'artisanat dont les sols sont concernés par un risque d'humidité) de 0,50 ha est reclassée en zone UB_i ;
- la zone 2AU_{ti} (identifiée par le PLU comme une zone d'urbanisation future réservée au développement de l'activité touristique et dont les sols sont concernés par un risque d'humidité) de 2,90 ha est reclassée en zone agricole A ;
- pour la période 2020-2035, la commune dispose donc d'un potentiel foncier total de 2,64 ha¹ ;
- les zones 2AU, 2AU_i, 1AU_i ayant été supprimées, les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) se rapportant à ces zones sont supprimées ;
- le PLU comporte également une zone 2AUX de 34,71 ha identifiée comme zone à urbaniser à long terme destinée à recevoir des établissements d'activités industrielles et artisanales ; le dossier précise que « *le SCoT a figé les surfaces dédiées au développement économique. Ainsi, pour la mise en compatibilité du PLU avec le SCoT ne sont retenues que les surfaces consommées pour l'habitat entrant dans le compte des surfaces consommées à partir de 2020* » ;

Point 2 : modifications du règlement écrit :

- le règlement écrit des zones 1AU_i, 2AU et 2AU_{ti} est supprimé, les zones ayant été supprimées ;
- un secteur UBe est ajouté dans le règlement de la zone UB pour en apporter la définition et limiter les destinations admises. Ce site à vocation à accueillir uniquement des équipements et services publics ;
- la modification identifie et protège des éléments végétaux (par un classement en « jardins et vergers ») qui caractérisent l'ensemble du tissu urbanisé à travers les espaces verts, les fonds de parcelles jardinés, les vergers, cœurs d'îlots, alignements d'arbres, et qui constituent une trame verte de proximité au service de la qualité environnementale et du cadre de vie des habitants. De ce fait, ce sont 2,2 ha supplémentaires qui ont été identifiés ;
- dans le règlement, est également ajouté au Titre I, un article V présentant la définition de certaines constructions et notamment des commerces au sens du SCoT, ceci dans un souci de mise en compatibilité du PLU avec le SCoT ;
- le territoire communal est concerné par la zone d'exclusion de l'aire d'influence paysagère UNESCO relative à l'éolien à laquelle le SCoT fait référence. Afin de prendre en compte cette zone d'exclusion, le règlement modifié exclu les éoliennes en zones à urbaniser liées aux activités économiques (1AUX et 2AUX), et interdit l'implantation d'éoliennes sur les zones agricole et naturelle ;

Observant que :

Point 1 :

- après la mise en compatibilité avec le SCoT, la commune dispose désormais d'un potentiel foncier pour l'habitat de 2,24 ha en dents creuses, d'une zone 1AU de 3 ha dont l'urbanisation future est bloquée et différée à après 2035 et d'une zone 2AUX de 34,71 ha destinée à recevoir des établissements d'activités industrielles et artisanales dont la surface n'est pas prise en compte pour la compatibilité du PLU avec le SCoT au regard des critères du SCoT ;
- les surfaces restantes, ouvertes à l'urbanisation, ne sont pas situées au sein de zonages remarquables ;

¹Obtenu en ajoutant 0,4 ha (qui représentent le foncier qui a été consommé sur la période 2020-2025 selon le dossier) aux 2,24 ha qui représentent le potentiel en dents creuses.

- concernant la zone 1AU de 3 ha, l'Autorité environnementale (Ae) constate que le report de son urbanisation après 2035 ne s'inscrit pas dans une trajectoire de réduction de la consommation d'espaces, la surface de cette zone étant supérieure à ce que le SCoT a accordé à la commune sur la période 2020-2035 (pour rappel : 2,7 ha). Néanmoins, le report de son urbanisation à après 2035 ne constitue pas une non-conformité avec le SCoT en vigueur, la date de validité du SCoT s'arrêtant à 2035 ;
- concernant la zone 2AUX de près de 35 ha le SCoT prévoit dans son Document d'orientation et d'objectifs (DOO) que « *le potentiel d'urbanisation pour les zones d'activité économiques ne comprend pas le potentiel d'espaces libres, densifiables ou mutables à vocation d'activité économique au sein des zones urbaines et à urbaniser **existantes*** ». Aussi, même si cette surface constitue potentiellement une importante consommation d'espaces, le maintien de ce zonage dans le PLU est conforme avec le SCoT des territoires de l'Aube ;
- dans l'avis qu'elle a rendu sur le SCoT des Territoires de l'Aube en 2019², l'Ae recommandait de revoir drastiquement les besoins en surfaces économiques au regard des disponibilités des zones d'activités du territoire et de ne pas prévoir de réserves foncières pour l'activité économique ;

L'autorité environnementale rappelle que :

- **dans l'avis qu'elle a rendu en 2019 sur le SCoT des Territoires de l'Aube, elle recommandait de revoir drastiquement les besoins en surfaces économiques au regard des disponibilités des zones d'activités du territoire et de ne pas prévoir de réserves foncières pour l'activité économique ;**
- **le SCoT des territoires de l'Aube devra se mettre en compatibilité avec le SRADDET Grand Est qui prévoit dès à présent, dans sa règle n°16, la division par 2 de la consommation d'espace à l'horizon 2030 ; le SRADDET doit quant à lui se mettre en compatibilité avec la loi Climat-Résilience en 2025, le SCoT avec le SRADDET en 2027 et le PLU en cascade en 2028.**

Observant que :

Point 2 :

- la définition de l'annexe d'une construction qui figure dans le chapitre des dispositions générales, article 5 est différente de celle déjà présente dans le lexique du règlement écrit ;
- concernant la zone 1AU :
 - article 1AU2 : la modification du PLU introduit une nouvelle clause, « *sont admis en zone 1AU2, les commerces et activités artisanales, de services, de restauration et d'hôtellerie compatibles avec la vocation résidentielle de la zone sans création de risques ou de nuisances* » qui n'a pas lieu d'être car elle n'est pas compatible avec le SCoT. Le SCoT n'autorise l'implantation de commerces que sur un périmètre préalablement identifié ou zone de centralité. Aucune zone de centralité n'ayant été déterminée sur le territoire communal de Thennelières par le SCoT, ainsi, et conformément à la définition indiquée en article 5 des dispositions générales du règlement, il conviendra de n'autoriser que les activités non concernées par le Document d'orientation d'objectifs (DOO) et le Document d'aménagement artisanal et commercial (DAAC) du SCoT ;
 - article 1AU1 : les occupations et utilisations du sol mentionnées dans l'article 1 permettent d'autoriser toutes les destinations et sous-destinations. Afin de respecter l'OAP correspondante, il conviendra d'ajouter les constructions et installations interdites dans la zone ou de tout interdire hormis les utilisations mentionnées à l'article 1AU2 ;

² <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2019page79.pdf>

- concernant les zones 1AUX et 2AUX – articles 1 : le 2^{ème} alinéa interdit « les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article 2 » alors que ce même article les autorise. Il semble que la phrase soit incomplète et qu'il manque les mots « qui ne sont pas » ;
- concernant les zones A et N – articles 2 : les secteurs Ap et Np sont des secteurs protégés. Or, les utilisations du sol admises sont identiques à celles admises dans l'ensemble des zones A ou N. Il convient de préciser quelles constructions et installations sont autorisées dans ces seuls secteurs Ap et Np le cas échéant ;
- concernant le Titre VIII – Annexes : la fiche outils du SCoT concernant les bâtiments agricoles mentionnée dans le sommaire ainsi que dans le règlement de la zone A est absente des pièces.

L'Autorité environnementale recommande de mettre à jour le règlement en :

- **supprimant la définition de « l'annexe d'une construction » non retenue pour la mise à jour du règlement ;**
- **n'autorisant en zone 1AU que les activités non concernées par le document d'orientation d'objectifs (DOO) et le document d'aménagement artisanal et commercial (DAAC) du SCoT ;**
- **précisant quelles constructions et installations sont autorisées dans les seuls secteurs Ap et Np le cas échéant.**

AVIS CONFORME

Au vu de l'ensemble des informations fournies par la communauté d'agglomération de Troyes Champagne Métropole (10), des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente demande d'avis :

- **la modification du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Thennelières n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine** au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;
- **et il n'est pas nécessaire de la soumettre à évaluation environnementale** par la personne publique responsable, la communauté d'agglomération de Troyes Champagne Métropole ;
- l'Autorité environnementale (Ae) attire cependant l'attention de ladite Communauté d'agglomération sur ses rappels et recommandations formulés ci-avant.

Conformément à l'article R.104-33 du code de l'urbanisme la communauté d'agglomération Troyes Champagne Métropole rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public par voie électronique.

L'avis est mis en ligne sur le site internet de la MRAe Grand Est.

Fait à Metz, le 26 septembre 2025

Le président de la Mission régionale
d'autorité environnementale,
par délégation, par intérim


Yann THIÉBAUT

De : [Gruet Yan](#)
À : "plui.tcm@troyes-cm.fr"; [PERSPECTIVES](#)
Cc : "mairie.thennelieres@wanadoo.fr"
Objet : RE: XCesar-THENNELIERES - PLU - avis CD10-DR
Date : mardi 19 août 2025 17:11:36
Pièces jointes : [image001.jpg](#)

Bonjour,

L'examen du projet de modifier du PLU et OAPs n'appelle pas de remarque particulière de la Direction des Routes du Département.

Par ailleurs, il n'y a plus de plans d'alignements sur les RD.

Bien cordialement,

Yan GRUET

Responsable du Service des Routes
ARD secteur Troyes

Département de l'Aube
Pôle Patrimoine et Environnement
Direction des Routes

Tel : 03 25 46 44 60

Port : 07 85 08 08 98

De : sylvie.queudelin@troyes-cm.fr <sylvie.queudelin@troyes-cm.fr> de la part de
plui.tcm@troyes-cm.fr <plui.tcm@troyes-cm.fr>

Envoyé : vendredi 18 juillet 2025 12:54

Objet : XCesar-THENNELIERES - PLU

Bonjour,

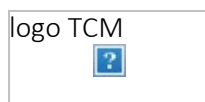
Vous avez été destinataire d'un courrier recommandé numérique. Il se peut que cette notification soit arrivée dans votre boîte de messagerie de courriers indésirables.

Pour accusé réception de ce courrier, il vous suffit de le télécharger et de le consulter.

Je vous remercie cordialement.

Sylvie QUEUDELIN

Assistante administrative et financière
Pôle Équilibre du territoire – Habitat - Politique de la ville - Dispositifs contractuels
Tél. : 03.25.45.27.41



De: PONCET-TRAMUT Sandrine <s.poncet-tramut@troyes.cci.fr>
Envoyé: jeudi 7 août 2025 16:31
À: plui@troyes-cm.fr
Cc: STIVALET Aurore
Objet: Projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Thennelières -
Notification avant enquête publique - Avis CCI
Pièces jointes: 2025-369CCI-THENNELIERES-PPA-M1.pdf

Madame,

Suite à la réception du dossier relatif à la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Thennelières, je vous informe qu'à ce stade, la Chambre de Commerce et d'Industrie de Troyes et de l'Aube ne formule pas d'observations.

En vous souhaitant bonne réception de ce message.
Bien à vous .



Sandrine PONCET-TRAMUT
Assistante du Président et du Directeur Général

CCI TROYES ET AUBE
Espace Régley - 1 bd Charles Baltet CS60706 | 10001 Troyes Cedex

+33 3 25 43 70 12 | +33 6 21 58 54 56
<https://www.troyes.cci.fr>



Notre environnement est fragile, merci de n'imprimer ce mail qu'en cas de nécessité.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DE L'AUBE



Mairie de
SAINT PARRES AUX TERTRES
CS 40064 - 10092 TROYES Cedex
Tél. 03 25 72 12 30
Télécopie 03 25 80 90 54
<http://www.saintparresauxtertres.fr>

Saint-Parres-Aux-Tertres,
Le 12 septembre 2025

TROYES CHAMPAGNE METROPOLE
Monsieur le Président
1, Place Robert Galley
BP 9
10001 TROYES Cedex

N/Réf. : JH / LM

Objet : modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme Thennelières

Monsieur le Président,

Suite à votre courrier reçu le 18 juillet 2025, j'ai pris connaissance de la procédure de modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Thennelières.

Par la présente, je vous informe que je n'ai aucune remarque à formuler.

Je vous prie de recevoir, Monsieur le Président, l'expression de mes respectueuses salutations.

Le Maire,
Jack HIRTZIG

Jack HIRTZIG

Jack HIRTZIG
2025.09.12 15:52:13 +0200
Ref:9439856-14208144-1-D
Signature numérique
le Maire

