

Département de : l'Aube

Commune de : CRENEY-PRES-TROYES

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Avis des services de l'Etat et des Personnes Publiques Associées

Vu pour être annexé à l'arrêté n° AH\_2026\_0055

du 16 Avril 2026

soumettant à enquête publique  
la modification n° 3 du PLU

Engagement de la modification n° 3 le 30 mai 2023  
PLU approuvé le 18 décembre 2013

Modification n° 3 du PLU réalisée par :



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



**PRÉFET  
DE L'AUBE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

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

Elodie ROUGNON

Service Aménagement Mobilité Énergie  
Bureau Planification Territoriale  
Tél : 03.25.46.21.16  
Mél : elodie.rougnon@aube.gouv.fr

Troyes, le 20 octobre 2025

**Objet** : procédure de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur la commune de Creney-près-Troyes

Monsieur le Ministre,

En date du 30 juillet 2025, vous m'avez adressé le projet de modification n°3 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Creney-près-Troyes, prescrit par la délibération du conseil municipal n° 2023\_05\_30\_04 en date du 30 mai 2023.

Le projet de modification du PLU porte sur la mise en compatibilité du document avec le SCoT des Territoires de l'Aube, en requestionnant les possibilités de construire sur le territoire, la prise en compte d'espaces végétalisés participant à la qualité de vie et une modification à la marge du règlement écrit.

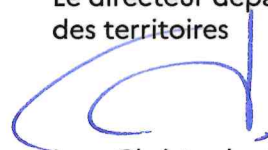
Conformément aux dispositions de l'article L. 153-36 et suivants du code de l'urbanisme, ce projet entre dans le champ de la procédure de modification.

Ainsi, j'émet un avis favorable à ce projet de modification n°3 du PLU de Creney près Troyes, sous réserve de la prise en compte des prescriptions jointes en annexe.

Conformément aux dispositions de l'article R. 153-47 du code de l'urbanisme, le présent avis devra être joint au dossier mis à la disposition du public.

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

Monsieur François BAROIN  
Président de TROYES-CHAMPAGNE-METROPOLE  
1 Place Robert GALLEY  
10000 TROYES

copie : mairie de Creney près Troyes

## Annexe

### Prescriptions :

#### Règlement écrit

S'agissant des annexes en zones UC et UD, qui sont des constructions secondaires détachées du bâtiment principal, autoriser une hauteur de 6 m au faîtage paraît excessif, notamment en secteur protégé au titre de l'article L 151-19 du CU. Le règlement devra abaisser significativement la hauteur au faîtage autorisée des annexes .

#### Règlement graphique :

On relève de nombreuses incohérences concernant les emplacements réservés entre les cartes de zonage et leur légende. Des emplacements réservés apparaissent sur les cartes mais pas dans les légendes et inversement.

L'OAP de secteur « allée des Martyrs de la Résistance » est manquante sur les plans de zonage.

### Document n°2 spécifique aux Orientations d'Aménagement et Programmation

Le règlement graphique de l'OAP « secteur Rue Chaumard » ne présente pas de voie en impasse, alors que le règlement écrit du secteur le préconise. Il conviendra donc d'harmoniser le schéma de principe de ce secteur et le règlement écrit.

### Recommandation :

#### Règlement écrit :

Il conviendra de retirer les références à la zone Nh supprimée par la présente modification.

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

**Monsieur Jacky RAGUIN**  
**Maire**  
**Mairie de Creney-près-Troyes**  
**24 rue de la République**  
**10150 CRENEY-PRES-TROYES**

Troyes, le 25 août 2025

Affaire suivie par :  
Claudie LEITZ – Tél : 03.25.71.88.98  
claudie.leitz@syndicatdepart.fr  
N/Réf : n° 37-08-25  
Objet : Projet de modification n°3 du PLU de Creney-près-Troyes

**Madame la Vice-Présidente, Monsieur le Maire,**

Vous me notifiez, par courrier électronique reçu le 18 juillet 2025, le projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Creney-près-Troyes.

Cette modification du PLU engagée en mai 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 effectuée en août 2022 par le syndicat DEPART, plusieurs points d'incompatibilité avec les orientations du Document d'Orientation 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, d'intégration des secteurs les plus proches du bourg, et de limitation des extensions les plus éloignées prévues à moyen-long terme (notamment en requestionnant la poursuite du développement au sud de la RD 960 sur le secteur du Haut du Sabot ainsi que la logique d'extension vers le nord-est du bourg), et ce dans le respect des objectifs de sobriété foncière fixés par le SCoT en matière d'habitat,
- la qualité urbaine et paysagère en préservant les espaces de respiration au sein de l'enveloppe bâtie (cœurs d'îlots, fonds jardinés, ripisylve du fossé des Crevautes...), et en renforçant la protection réglementaire de la trame végétale,
- l'encadrement du développement éolien au regard de la reconnaissance des paysages de Champagne par l'UNESCO,

- la prise en compte renforcée des enjeux environnementaux comme les risques naturels d'inondation et les zones humides,
- l'encadrement géographique des implantations commerciales conformément au Document d'Aménagement Artisanal et Commercial du SCoT,
- le maillage de liaisons douces.

Un important travail a donc été mené en ce sens, auquel notre syndicat a été largement associé au cours des réunions conduites depuis mars 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.

Ainsi, le travail déjà engagé par cette commune de première couronne de l'agglomération troyenne lors de la modification n°1 du PLU pour réorienter son évolution urbaine sur les secteurs les plus proches du centre-bourg, a été poursuivi et conforté dans le cadre de cette nouvelle modification.

Pour ce faire, une analyse fine du potentiel densifiable à l'intérieur de l'enveloppe urbaine a été conduite 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. En parallèle, quelques ensembles fonciers de surface plus importants, à même d'accueillir plusieurs constructions sous la forme d'un programme de logements ou d'une opération d'aménagement, ont été repérés pour faire l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation permettant d'y définir des principes de desserte, maillage et organisation contribuant à leur bonne intégration urbaine et paysagère.

Ce travail a conduit la commune à privilégier ce potentiel en dents creuses et sur les secteurs d'OAP pour la poursuite de son développement à l'horizon des 10 prochaines années. De ce fait, les zones précédemment classées à urbaniser fléchées pour l'habitat (1AUA et 2AUA), 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, An inconstructible ou zone naturelle N. Cette restitution de 43,5 ha à la zone agricole (dont quelques 23 ha correspondaient 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.

De même, certains espaces délimités sur des terres cultivées dans le PLU actuel, à même de créer des extensions en périphérie du tissu constitué, ont été reclassés en zone A ou N en cohérence avec les orientations du SCoT visant à préserver les coupures d'urbanisation entre bourgs, villages, hameaux et écarts, et à limiter les extensions linéaires de l'urbanisation qui tendent à étirer les tissus bâtis.

Sur le plan quantitatif, compte-tenu de la consommation foncière de 4,4 ha réalisée depuis l'entrée en vigueur du SCoT, et d'un potentiel en dents creuses de 4,3 ha au sein de la zone UC, le PLU prévoit au total pour le logement une consommation foncière d'environ 8,7 ha sur la période 2020-2035.

Ce potentiel de consommation foncière à vocation principale d'habitat représente 6,42% de l'objectif moyen de modération fixé par le SCoT pour le secteur B du Programme Local de l'Habitat de Troyes Champagne Métropole, cela alors que la commune représente 6,77% 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.

Soulignons que le PLU prévoit, pour les secteurs soumis à OAP, une urbanisation différée à après 2035 afin de respecter le potentiel du SCoT défini pour la période 2020-2035 et d'échelonner dans le temps l'accueil de population. Si cette échéance est bien explicitée dans la note de présentation, il n'en n'est pas fait mention ni dans le document Orientations d'Aménagement et de Programmation, ni dans le règlement écrit. Il conviendra donc, pour sécuriser juridiquement le PLU, de compléter les pièces réglementaires en précisant que l'ouverture à l'urbanisation des secteurs faisant l'objet d'OAP ne sera possible qu'à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2036. De plus, le hachuré reporté au règlement graphique sur chacun de ces secteurs semble avoir été oublié pour le secteur d'OAP n°4 « Allée des Martyrs de la Résistance ».

**Concernant la qualité urbaine et paysagère**, l'analyse de la compatibilité avait mis en évidence l'enjeu de préserver des « espaces de respiration » au sein du tissu urbain, participant à la trame végétale de proximité et à la qualité du cadre de vie des habitants. Dans cette optique, un ensemble de jardins, vergers, cœurs d'îlots verts, parcs arborés et petits boisements a été identifié sur le règlement graphique pour leur intérêt paysager, patrimonial et/ou écologique au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Cette trame se retrouve à l'intérieur de l'enveloppe bâtie du bourg, ainsi qu'en franges sur des linéaires d'interface avec la zone agro-naturelle, permettant de préserver des espaces tampons de transition. Elle a été particulièrement travaillée dans le hameau d'Argentolle aux qualités paysagères et patrimoniales remarquables se conjuguant avec des enjeux écologiques (trame verte et bleue, zones humides).

Le repérage graphique s'accompagne de prescriptions réglementaires visant à limiter la constructibilité dans ces espaces en n'y autorisant que les annexes, limitées en hauteur et en emprise au sol. Des dispositions sont également prévues pour préserver les éléments naturels en place tels qu'arbres, boisements, haies.

*Soulignons que quelques secteurs peuvent appeler réflexion : la trame arborée aux abords du corridor humide du fossé des Crevautes, encore bien préservée au sein de l'ancienne zone 1AUA4 reclassée en zone N, n'a pas été identifiée au titre des éléments de paysage, alors que certaines parcelles ne semblant pas caractérisées par la présence de jardins ou de vergers ont été repérées (chemin d'Onjon).*

**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 reconnu par l'UNESCO. La commune de Creney-près-Troyes 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 et N dans les espaces intégrés à la zone d'exclusion, en compatibilité avec l'orientation 2.1.20. du DOO du SCoT des Territoires de l'Aube.

*A noter que la rédaction de la note de présentation de la modification du PLU serait à harmoniser avec celle du règlement écrit.*

**Concernant la prise en compte des enjeux environnementaux**, le projet de modification a été l'occasion de vérifier la bonne prise en compte des zones à risque d'inondation issues du Plan de Prévention du Risque d'Inondation de l'agglomération troyenne, notamment au niveau du hameau d'Argentolle.

Les zones humides ont quant à elles fait l'objet d'un report sur le règlement graphique et d'une règlementation spécifique permettant d'y interdire les sous-sols et de limiter leur imperméabilisation au sein de la zone urbanisée. Cette approche est d'autant plus intéressante qu'elle s'inscrit en complément des mesures de préservation des espaces de respiration (fonds de jardins, vergers...), comme le long du fossé des Crevantes ou au sud et à l'ouest du hameau d'Argentolle.

Le travail sur la redéfinition de l'enveloppe urbaine et urbanisable s'est en outre appuyé sur la cartographie des zones humides afin d'exclure de la zone constructible les espaces concernés actuellement non bâtis, dans le respect de la logique « éviter-réduire-compenser » relayée par le SCoT. Ainsi, l'ancienne zone 1AUA4 délimitée au lieudit "Le Village" est reclassée en zone naturelle N, et une grande partie de la zone 1AUL ainsi que des terrains adjacents en zone urbaine sont reclassés en zone An.

**Concernant l'encadrement géographique des implantations commerciales**, la commune a travaillé sur l'identification d'un espace de centralité en cohérence avec les critères de délimitation donnés par le SCoT, afin de conforter la vitalité commerciale du cœur de bourg. Le règlement écrit est adapté pour autoriser le commerce au sens du SCoT (selon la définition précisée par le SCoT et introduite dans les dispositions générales) dans cet espace et dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente correspondant au format du commerce de proximité. En dehors de cet espace, seuls sont autorisées les extensions mesurées des commerces existants ainsi que la vente directe, conformément à ce que prévoit le SCoT.

Afin de limiter le développement diffus du commerce le long des axes et dans une logique de captage des flux routiers, le SCoT demande de limiter les implantations commerciales en dehors des centralités et de pôles de périphérie identifiés par le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial, tels que le secteur Mac Arthur Glen – Marques City dont le périmètre inclut les espaces situés sur le finage de Creny en continuité de Pont-Sainte-Marie à l'intérieur de la rocade de contournement (fiche-pôle n°2 page 60 du DAAC). Or, aucune limitation au commerce n'a été introduite dans le PLU au sein des autres zones ne s'inscrivant pas dans ces localisations préférentielles. Il conviendra donc de revoir le règlement écrit pour n'autoriser, en particulier dans la zone UY des Sources et dans la zone 1AUY Cupigny / Le Poelon, que les extensions des commerces existants à hauteur de 10% de leur surface de plancher (et la vente directe).

**Concernant le maillage de liaisons douces**, le PLU a été enrichi par le repérage sur le règlement graphique de plusieurs chemins et sentiers identifiés et protégés au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme. Cet apport répond aux orientations du SCoT en matière de maintien et de développement des circulations douces au sein des tissus urbanisés et à l'échelle du territoire.

Enfin, la procédure engagée a été l'occasion de revoir d'autres points du document, comme l'actualisation des emplacements réservés ou l'ajustement de certaines dispositions du règlement écrit, sans incidence sur la compatibilité avec le SCoT.

Pour conclure, et sous réserve de la prise en compte des remarques formulées précédemment, il résulte de la modification n°3 du PLU de la commune de Creney-près-Troyes 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**

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, sweeping loop on the left and a vertical line extending upwards from the center of the loop, ending in a small horizontal tick.



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale

**Grand Est**

**Avis sur le projet de modification du Plan local d'urbanisme (PLU)  
de la commune de Creney-près-Troyes  
porté par Troyes Champagne Métropole (10)**

N° réception portail : 010851/A PP

## **Préambule relatif à l'élaboration de l'avis**

Pour tous les plans, programmes ou schémas soumis à évaluation environnementale ou à étude d'impact, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.

En application du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016, modifiant l'article R.104-21 du code de l'urbanisme, l'autorité environnementale est, dans le cas présent, la Mission régionale d'autorité environnementale<sup>1</sup> (MRAe) Grand Est, de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD).

La MRAe a été saisie pour avis par Troyes Champagne Métropole (TCM) sur le projet de modification du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Creney-près-Troyes (10). Le dossier ayant été reçu complet, il en a été accusé réception le 19 décembre 2026. Conformément à l'article R.104-25 du code de l'urbanisme, l'avis sur l'évaluation environnementale et le projet de document doit être fourni dans les trois mois suivant la date de sa saisine.

Selon les dispositions de l'article R.104-24 du même code, la MRAe a consulté l'Agence régionale de santé (ARS).

Après une consultation des membres de la MRAe par un « tour collégial » et par délégation, son président a rendu l'avis qui suit, dans lequel les recommandations sont portées en italique gras pour en faciliter la lecture.

***Il est rappelé ici que cet avis ne porte pas sur l'opportunité du plan ou du document mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer la conception du plan ou du document, et la participation du public à l'élaboration des décisions qui portent sur celui-ci. Les observations et propositions recueillies au cours de la mise à disposition du public sont prises en considération par l'autorité compétente pour adopter le plan, schéma, programme ou document (article L. 104-7 du code de l'urbanisme).***

Note : les illustrations du présent document sont extraites du dossier d'enquête publique ou proviennent de la base de données de la DREAL Grand Est.

---

<sup>1</sup> Désignée ci-après par l'Autorité environnementale (Ae).

La MRAe attire l'attention des porteurs de projet sur :

- la loi n°2021-1104 du 22 août 2021, portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (Loi Climat et Résilience) ;
- le SRADDET<sup>2</sup> de la région Grand Est ;
- la stratégie nationale bas carbone (SNBC) ;
- le document qu'elle a publié sur son site internet, qu'elle complète et actualise régulièrement (« les points de vue de la MRAe Grand Est<sup>3</sup> ») et qui précise ses attentes sur différentes thématiques environnementales pour l'évaluation des plans-programmes et des projets.

La loi Climat et Résilience ancre les préoccupations environnementales dans la société française : dans les services publics, l'éducation, l'urbanisme, les déplacements, les modes de consommation, la justice.

Le SRADDET, document de planification régionale, a été approuvé le 24 janvier 2020 par le préfet de région après son adoption par le Conseil régional. Il regroupe et orchestre les enjeux et objectifs poursuivis par des schémas thématiques pré-existants (SRADDT<sup>4</sup>, SRCAE<sup>5</sup>, SRCE<sup>6</sup>, SRIT<sup>7</sup>, SRI<sup>8</sup>, PRPGD<sup>9</sup>).

Les autres documents de planification : SCoT<sup>10</sup> (PLU(i)<sup>11</sup> ou CC<sup>12</sup> à défaut de SCoT), PDU ou PDM<sup>13</sup>, PCAET<sup>14</sup>, charte de PNR<sup>15</sup>, doivent se mettre en compatibilité à leur première révision.

Un PLU(i) ou une CC faisant partie d'un SCoT devra en cascade se mettre en compatibilité avec celui-ci dans un délai d'un an ou de 3 ans si cette mise en compatibilité implique une procédure de révision du PLU(i) (Article L.131-6 du code de l'urbanisme).

*Lors de l'examen des projets qui lui sont présentés, la MRAe invite systématiquement les porteurs de projet à prendre en compte dès à présent les règles du SRADDET, ceci dans la recherche d'une gestion optimale de l'environnement à laquelle les documents qui lui sont présentés pour avis, affirment être attachés.*

Par ailleurs, la France s'est dotée d'une stratégie nationale bas carbone (SNBC) en 2015 fixant pour objectif la division par quatre des émissions de gaz à effet de serre (GES) à l'horizon 2050.

La SNBC révisée et approuvée le 21 avril 2020 a pour but de respecter les termes de l'Accord de Paris signé lors de la COP21, avec l'objectif d'aboutir à une neutralité carbone dès 2050.

*Aussi, la MRAe examinera la façon dont les projets qui lui sont soumis, contribuent à la réalisation de cet objectif fondamental pour les générations à venir.*

<sup>2</sup> Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires.

<sup>3</sup> <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/les-points-de-vue-de-la-mrae-grand-est-a595.html>

<sup>4</sup> Schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire.

<sup>5</sup> Schéma régional climat air énergie.

<sup>6</sup> Schéma régional de cohérence écologique.

<sup>7</sup> Schéma régional des infrastructures et des transports.

<sup>8</sup> Schéma régional de l'intermodalité.

<sup>9</sup> Plan régional de prévention et de gestion des déchets.

<sup>10</sup> Schéma de cohérence territoriale.

<sup>11</sup> Plan local d'urbanisme (intercommunal).

<sup>12</sup> Carte communale.

<sup>13</sup> Plan de déplacements urbains ou plan de mobilité.

<sup>14</sup> Les plans climat-air-énergie territoriaux sont obligatoires pour l'ensemble des intercommunalités de plus de 20 000 habitants depuis le 1er janvier 2019 et, depuis 2017, pour les intercommunalités de plus de 50 000 habitants.

<sup>15</sup> Parc naturel régional.

# AVIS

## 1. Contexte et présentation générale du projet

Le projet se situe sur la commune de Creney-près-Troyes qui adhère à la Communauté d'agglomération de Troyes Champagne Métropole (TCM) dans l'Aube (10). La commune de 1996 habitants (INSEE, 2022) est couverte par le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) des Territoires de l'Aube<sup>16</sup>.



Illustration 1: Localisation Creney-près-Troyes. Source Geoportail

Troyes Champagne Métropole, autorité compétente en urbanisme, a saisi l'Autorité environnementale (Ae) pour avis sur la procédure de modification n°3 du Plan local d'urbanisme (PLU) de Creney-près-Troyes. Cette procédure fait suite à la décision d'avis conforme de l'Ae du 10 octobre 2025 le soumettant à évaluation environnementale. La principale motivation de cet avis conforme était de « *mettre le PLU en compatibilité avec le SCoT des Territoires de l'Aube en réduisant le potentiel foncier constructible sur la durée du SCoT* »<sup>17</sup>.

Le projet de modification n° 3 du PLU de Creney-près-Troyes a pour objet :

1. la mise à jour du diagnostic du territoire dans le rapport de présentation ;
2. les modifications du règlement graphique en lien avec :
  - a) la consommation d'espaces et l'adaptation du zonage dans le cadre de la mise en compatibilité avec le potentiel foncier pour l'habitat du SCoT des Territoires de l'Aube ;
  - b) le bilan du potentiel constructible du PLU approuvé en 2013 ;
  - c) les orientations du SCoT portant sur l'implantation des commerces ;
  - d) l'identification de chemins et ruelles à préserver par le biais de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme ;

<sup>16</sup> Avis Ae du 24 septembre 2019 : <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2019page79.pdf>

<sup>17</sup> [Décision n°004967/KK AC PLU consultable sur le portail de l'évaluation environnementale](#)

- e) la suppression d'emplacements réservés ;
  - f) la suppression de 2 zones NH au sein de la zone agricole A, correspondant à des habitations isolées disposant d'annexes et leur reclassement en zone agricole A ;
3. les modifications du règlement écrit liées :
- a) aux règles applicables en zones urbaines UC et UD concernant la trame « jardins et vergers » issue des dispositions de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ;
  - b) à la prise en compte des zones humides ;
  - c) au défaut d'encadrement des implantations commerciales à l'échelle géographique de la commune ;
  - d) à l'encadrement du développement éolien au regard de la reconnaissance des paysages de Champagne par l'UNESCO ;
  - e) à la suppression des zones à urbaniser 2AUA ;
  - f) à l'identification de chemins et ruelles à préserver, par l'article L. 151-38 du code de l'urbanisme ;
  - g) à la création du secteur An, identifiant les terres agricoles à protéger au sein du tissu urbain ;
  - h) à des modifications visant à clarifier en zone urbaine UC et UD l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et l'aspect des clôtures.

Les points suivants ne soulèvent pas de remarques particulières de la part de l'Ae, étant correctement traités ou sans incidences sur l'environnement :

- la mise à jour du diagnostic du territoire (point 1) ;
- les orientations du SCoT portant sur l'implantation des commerces (points 2c et 3c) ;
- les chemins et ruelles à préserver (points 2d et 3f) ;
- la suppression d'emplacements réservés (point 2e) ;
- la suppression des 2 zones NH (point 2f) et des zones à urbaniser 2AUA (point 3e) ;
- l'encadrement du développement éolien (point 3d) ;
- la création du secteur An, agricole inconstructible (point 3g) ;
- les modifications du règlement écrit des zones UC et UD (point 3h) ;
- les mesures de suivi et le résumé non technique intégrés au dossier.

En revanche, l'Ae s'interroge sur la procédure de modification retenue par la collectivité. En effet, selon le tableau de répartition des surfaces, la zone naturelle NP, zone naturelle à protéger, voit sa surface passée de 82,78 ha à 81 ha, soit une réduction de - 1,79 ha. Cette réduction n'est pas évoquée dans le dossier de modification n°3 du PLU.

L'Ae rappelle qu'en application des dispositions de l'article L153-31 du code de l'urbanisme<sup>18</sup> (2°), la réduction d'une zone naturelle et forestière est susceptible de relever de la procédure de révision.

***L'Ae recommande à la collectivité d'apporter des précisions sur les raisons et les modalités de la réduction de 1,79 ha de zone naturelle à protéger, NP, et le cas échéant, de reconsidérer le choix de la procédure, dans le respect des dispositions du code de l'urbanisme.***

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale sont :

- la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers ;
- la préservation des milieux humides et de la biodiversité ordinaire ;
- la prise en compte du risque inondation.

<sup>18</sup> [Lien direct sur l'article L. 153-31 du code de l'urbanisme.](#)

## 2. Articulation avec les documents de planification de rang supérieur

Au préalable, l'Ae rappelle que :

- la loi Climat et Résilience de 2021 prévoit la division par 2 pour la période 2021-2031 par rapport à la période 2011-2021 du rythme de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et vise le « zéro artificialisation nette » en 2050 ;
- le SRADDET modifié pour être compatible avec la loi Climat et résilience a été adopté en décembre 2025 par la Région Grand Est et doit être approuvé par le Préfet de région en 2026. Il prévoit dans sa règle n°16, la division par 2 de la consommation d'espace à l'horizon 2030. Le SCoT des territoires de l'Aube devra se mettre en compatibilité à sa prochaine révision ou au plus tard en 2027 avec le SRADDET Grand Est et le PLU avec le SCoT en cascade en 2028.

La commune est couverte par le SCoT des Territoires de l'Aube, porté par le syndicat DEPART<sup>19</sup> et approuvé le 10 février 2020. Selon l'armature territoriale du SCoT, la commune est une ville de la première couronne du pôle urbain majeur de l'agglomération troyenne au sein du Document d'orientation et d'objectifs (DOO).

Le SCoT a intégré les objectifs définis au Programme Local de l'Habitat de Troyes Champagne Métropole approuvé le 11 décembre 2019. Les 16 communes du secteur B du PLH, dont fait partie Creney-près-Troyes, ont un potentiel foncier maximal d'urbanisation (zones à urbaniser et potentiel densifiable et mutable inclus) pour l'habitat de 94 à 177 ha pour 2035. La collectivité, sans plus de précision, estime le potentiel foncier pour l'habitat à 9,2 ha pour la période 2020-2035.

***L'Ae recommande à la collectivité d'expliquer dans le détail, calcul à l'appui, comment elle a déterminé un potentiel maximal de 9,2 ha de consommation foncière pour l'habitat pour la période 2020 – 2035.***

Par ailleurs, le DOO du SCoT demande aux communes « de s'engager dans un objectif de réduction de la consommation foncière d'au moins 50 % d'ici 2035 afin de participer aux objectifs régionaux visant à réduire de 50 % la consommation foncière de 50 % d'ici 2030 et à tendre vers une réduction de 75 % d'ici 2050 » (partie 1.3.6 du DOO).

La commune estime que sa consommation d'espaces se limite à 8,4 ha pour la période 2020-2035, et qu'elle est donc compatible avec l'enveloppe définie de 9,2 ha définie par le SCoT des Territoires de l'Aube (voir ci-avant).

L'Ae considère quant à elle que la compatibilité du PLU avec le SCoT sur l'aspect consommation foncière doit s'apprécier de manière globale (habitat, activités, équipements, loisirs...). Cette consommation s'élève donc selon les calculs de l'Ae à au moins 24,54 ha<sup>20</sup>.

Sauf pour ce qui concerne la consommation foncière à vocation d'habitat, le dossier ne démontre pas que le projet de modification n°3 visant à rendre compatible son PLU avec le SCoT s'inscrit dans l'objectif de réduction de la consommation foncière (d'au moins 50 % d'ici 2035) et de lutte contre l'étalement urbain.

### Habitat

L'Ae relève positivement la suppression de toutes les zones d'urbanisation future « habitat ». Ce sont 13,3 ha de zones 1AU et 22,5 ha de zones 2AU qui sont reclassées en zones agricole A ou An (agricole inconstructible) ou naturelle N.

À cela s'ajoutent les zones situées entre plusieurs secteurs bâtis et présentant un risque d'enclavement qui sont reclassées en zone agricole inconstructible An.

<sup>19</sup> Syndicat d'Étude, de Programmation et d'Aménagement de la Région Troyenne (DEPART).

<sup>20</sup> 8,7 ha pour l'habitat à court terme, 3,24 ha en zone à urbaniser loisirs 1AUL et 12,60 ha en zone à urbaniser d'activités. Il manque dans cette estimation les surfaces de Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) et des emplacements réservés qui consomment des espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Par ailleurs, la commune n'a pas inclus dans le potentiel mobilisable et ce, conformément au SCoT, 11,5 ha de jardins, vergers et « espaces de respiration »<sup>21</sup> identifiés par une trame issue de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme<sup>22</sup>, permettant de préserver ces espaces au sein de l'enveloppe urbaine. (voir chapitre 3, Trame verte et bleue).

*In fine*, selon le dossier ce sont environ 43,5 ha qui sont reclassés en zone agricole et 2,1 ha en zone naturelle.

Le PLU présente désormais un potentiel pour l'habitat à court terme de 8,7 ha et à long terme (constructible après 2035) de 2,7 ha, soit au total 11,4 ha. Ce qui est compatible, selon la collectivité, avec l'enveloppe de 9,2 ha définie par le SCoT. L'Ae n'a pas de remarque supplémentaire.

### Activités de sport et de loisirs

L'Ae note positivement la réduction de la zone 1AUL de 6,6 ha à 3,24 ha. Cette zone de 3,24 ha est délimitée autour de terrains dédiés aux activités de sport et de loisirs. La différence (3,36 ha) est reclassée en zone agricole inconstructible An.

Le SCoT n'a pas déterminé d'enveloppe foncière pour les équipements, ainsi l'Ae considère que cette consommation d'espaces doit s'inscrire dans l'objectif global de réduction de la consommation foncière « *d'au moins 50 % d'ici 2035 afin de participer aux objectifs régionaux visant à réduire de 50 % la consommation foncière de 50 % d'ici 2030 et à tendre vers une réduction de 75 % d'ici 2050* ».

### Activités économiques

Selon la collectivité, la consommation foncière induite par la zone à urbaniser à vocation d'activités 1AUY (12,60 ha)<sup>23</sup> n'a pas à être prise en compte, la modification n°3 du PLU de Creney-près-Troyes n'intervenant pas sur ce secteur.

Comme déjà évoqué précédemment, l'Ae ne partage pas cette position ; s'agissant de mettre en compatibilité le PLU de la commune avec les objectifs de consommation foncière déterminés au SCoT, il convient de prendre en compte toutes les perspectives de consommation foncière prévues dans le PLU modifié.

De plus, le SCoT a déterminé une enveloppe par établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) qui est affectée aux espaces économiques de fonction structurante identifiés par les EPCI. Cette enveloppe n'a pas vocation à être mobilisée pour les zones d'activités de fonction intermédiaire ou de proximité<sup>24</sup>.

### Consommation foncière globale

Selon les données issues du portail ministériel « Mon Diagnostic Artificialisation »<sup>25</sup>, une consommation de 9,45 ha a été relevée entre le 1er janvier 2011 et le 1er janvier 2021 pour la

---

<sup>21</sup> Ce sont les espaces libres et ou non bâtis au sein et aux franges des tissus urbains ou villageois, participant à la qualité du cadre de vie, des paysages ou à la trame vert et bleue du territoire. Il peut s'agir de jardins ou fonds de jardins, maraîchages, vergers, parcs, haies, mails plantés, plantations d'alignement, boisements, cœurs d'îlots verts, prairies, ripisylves (végétation bordant les milieux aquatiques), mares, etc. source SCoT des Territoires de l'Aube, point 1.3.3.

<sup>22</sup> Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L.421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

<sup>23</sup> La commune présente une consommation d'espaces pour les activités de 0,78 ha entre 2011 et 2021 et de 3,63 ha entre 2021 et 2023.

<sup>24</sup> Une zone d'activité structurante correspond à un espace dont l'attractivité en matière d'économie et d'emploi s'étend à l'échelle d'un ou plusieurs bassin(s) de vie, pour une zone d'activité intermédiaire, cette attractivité s'étend à l'échelle de plusieurs communes ; pour une zone d'activité de proximité, cette attractivité se limite à l'échelle communale (zone artisanale...). Source SCoT.

<sup>25</sup> <https://mondiagartif.beta.gouv.fr/projet/183517/tableau-de-bord/synthese>

commune de Creney-près-Troyes, ce qui conduirait à un maximum de consommation foncière de 4,73 ha (9,45 ha x 50 %).

Ainsi, avec une consommation foncière d'au moins 24,54 ha qui est 6 fois supérieure au seuil fixé par le SCoT, le projet de modification n°3 du PLU ne s'inscrit pas du tout dans l'objectif global de réduction de la consommation foncière d'au moins 50 % d'ici 2035 (partie 1.3.6 du D.O.O.).

En outre, l'Ae rappelle que les surfaces constructibles de Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) et les surfaces des emplacements réservés inscrits en zones naturelle ou agricole sont également à comptabiliser dans la consommation foncière totale.

**Anticiper dès à présent la prise en compte des règles du SRADDET modifié avec lesquelles le SCoT des Territoires de l'Aube devra se mettre en compatibilité en 2027 puis le PLU avec le SCoT en 2028 permettra d'éviter d'avoir à modifier à nouveau le PLU.**

**En recommandation générale, l'Ae recommande à la collectivité de :**

- **revoir le projet de modification n°3 du plan local d'urbanisme de Creney-près-Troyes de façon à respecter l'objectif de réduction de la consommation foncière d'au moins 50 % d'ici 2035 déterminée au SCoT des Territoires de l'Aube, voire d'anticiper les dispositions du SRADDET modifié intégrant la Loi Climat et Résilience ;**
- **prendre en compte dans la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers toutes les consommations foncières (à savoir, celles liées à l'habitat, les activités économiques, les équipements et loisirs, les emplacements réservés et les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées – STECAL).**

### **3. Analyse par thématiques environnementales de la prise en compte de l'environnement**

#### **3.1. Les zones naturelles et agricoles**

##### La trame verte et bleue (TVB)

Outre la réduction de la zone naturelle à protéger NP, l'Ae relève que la trame « plantations à réaliser » a été supprimée du règlement graphique, sans explications ni justifications.

Tout en signalant que le recours aux dispositions de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme<sup>26</sup> lui paraît plus approprié, l'Ae souligne positivement la délimitation d'une trame issue de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme permettant de préserver au sein de l'enveloppe urbaine, des jardins, vergers et des « espaces de respiration ».

En revanche, l'Ae déplore l'adoption de dispositions qui permettent, à l'intérieur de cette trame, la construction d'annexes, abris de jardins et piscines dont l'emprise au sol peut atteindre jusqu'à 50 m<sup>2</sup>. Ces dispositions interrogent fortement l'Ae, puisque les objectifs de préservation et de conservation d'éléments de paysage mis en avant, se trouvent ainsi non respectés.

**L'Ae recommande à la collectivité de :**

- **compléter le dossier par les raisons justifiant de la suppression de la trame « plantations à faire » ;**
- **respecter les objectifs de préservation et de conservation des éléments de paysage fixés aux articles L. 151-19 du code de l'urbanisme et retirer ou encadrer plus strictement la possibilité de construire ou de détruire des éléments de paysage à protéger.**

---

<sup>26</sup> Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

### Les zones humides

Le règlement graphique identifie les zones humides effectives et les zones humides par diagnostic. L'Ae relève que le recensement ne tient pas compte de l'ensemble des éléments de connaissance mis à disposition par la cartographie des zones humides du Grand Est<sup>27</sup>. Le règlement écrit précise que les changements de destination, les constructions et installations sont autorisées dans la limite de 30 % de la surface de l'unité foncière et sous condition de réaliser un vide-sanitaire. Il indique également que dans ces zones au minimum 50 % de l'emprise foncière doit être réservée au maintien d'une couverture perméable.

**L'Ae rappelle la nécessité de délimiter et de caractériser les zones humides afin de pouvoir effectivement les protéger**, et qu'elle a publié à cet effet un « point de vue de la MRAe Grand Est » qui précise ses attentes et donnent des références réglementaires en matière de zones humides. Elle rappelle dans ce cadre que la délimitation des zones humides doit être réalisée à partir de sondages pédologiques et d'inventaires floristiques, et que l'un des deux critères suffit à les caractériser.

La MRAe souligne l'importance des zones humides, notamment pour l'adaptation des territoires au changement climatique ; en effet, outre leur capacité de stockage de carbone, elles constituent des réserves d'eau en période de sécheresse et peuvent atténuer ou ralentir le ruissellement en cas de fortes pluies (lutte contre les inondations), elles constituent des filtres naturels en retenant de nombreux polluants, elles sont le lieu d'habitats privilégiés de nombreuses espèces animales et végétales et contribuent à rafraîchir le territoire en période de fortes chaleurs.

L'Ae renvoie aussi le pétitionnaire à la règle n°9 du SRADDET qui impose de préserver les zones humides inventoriées.

**L'Ae recommande à la collectivité de :**

- **compléter le dossier par :**
  - **le recensement de l'ensemble des milieux humides du territoire en y incluant les éléments de la cartographie des zones humides du Grand Est ;**
  - **une expertise zone humide qui comprendra des sondages pédologiques et des inventaires de la végétation spécifique des milieux humides sur les zones constructibles (zones urbaines, zones naturelles et agricoles) non inventoriées**
- **préserver les zones humides ainsi recensées de tout aménagement pouvant perturber leurs fonctionnalités écosystémiques ainsi que leur zone d'alimentation.**

### La zone agricole inconstructible (An)

L'Ae prend note de la délimitation de zones agricoles inconstructibles An qui selon le règlement écrit permet d'identifier les secteurs soumis à des enjeux de paysagers. Cependant l'Ae relève que la tableau récapitulatif des surfaces ne cite pas l'existence de cette nouvelle zone.

**L'Ae recommande à la collectivité de compléter le tableau récapitulatif des surfaces du PLU par la zone agricole inconstructible An et sa superficie totale.**

## **3.2. Les risques et nuisances**

L'Ae s'étonne du retrait de la trame « zones inondables en référence à l'étude Seine DDT 2012 » et de la trame « secteur à risque inondation par remontée de nappes phréatiques, sources ou eaux de ruissellement... », sans explication, alors que le changement climatique amplifie ce type de risques.

Le dossier indique cependant que la modification n°3 du PLU a permis de mettre à jour les données du Plan de prévention du risque inondation (PPRI) de l'agglomération troyenne dont la révision a été

<sup>27</sup> <https://macarte.ign.fr/carte/8uyDzz/Les-Zones-Humides-ZH-en-Grand-Est>

approuvée le 13 avril 2017 au sein des documents réglementaires du PLU. S'agissant d'une servitude d'utilité publique, il doit être annexé au PLU.

**L'Ae recommande à la collectivité de :**

- **annexer au PLU l'ensemble des éléments du Plan de prévention du risque inondation de l'agglomération troyenne révisé le 13 avril 2017, et de reporter les différentes zones sur les règlements graphiques ;**
- **justifier des raisons du retrait de la trame « secteur à risque inondation par remontée de nappes phréatiques, sources ou eaux de ruissellement... », et à défaut maintenir son inscription sur les règlements graphiques.**

METZ, le 18 mars 2026

La Présidente de la Mission Régionale  
d'Autorité environnementale,  
par délégation, par intérim,



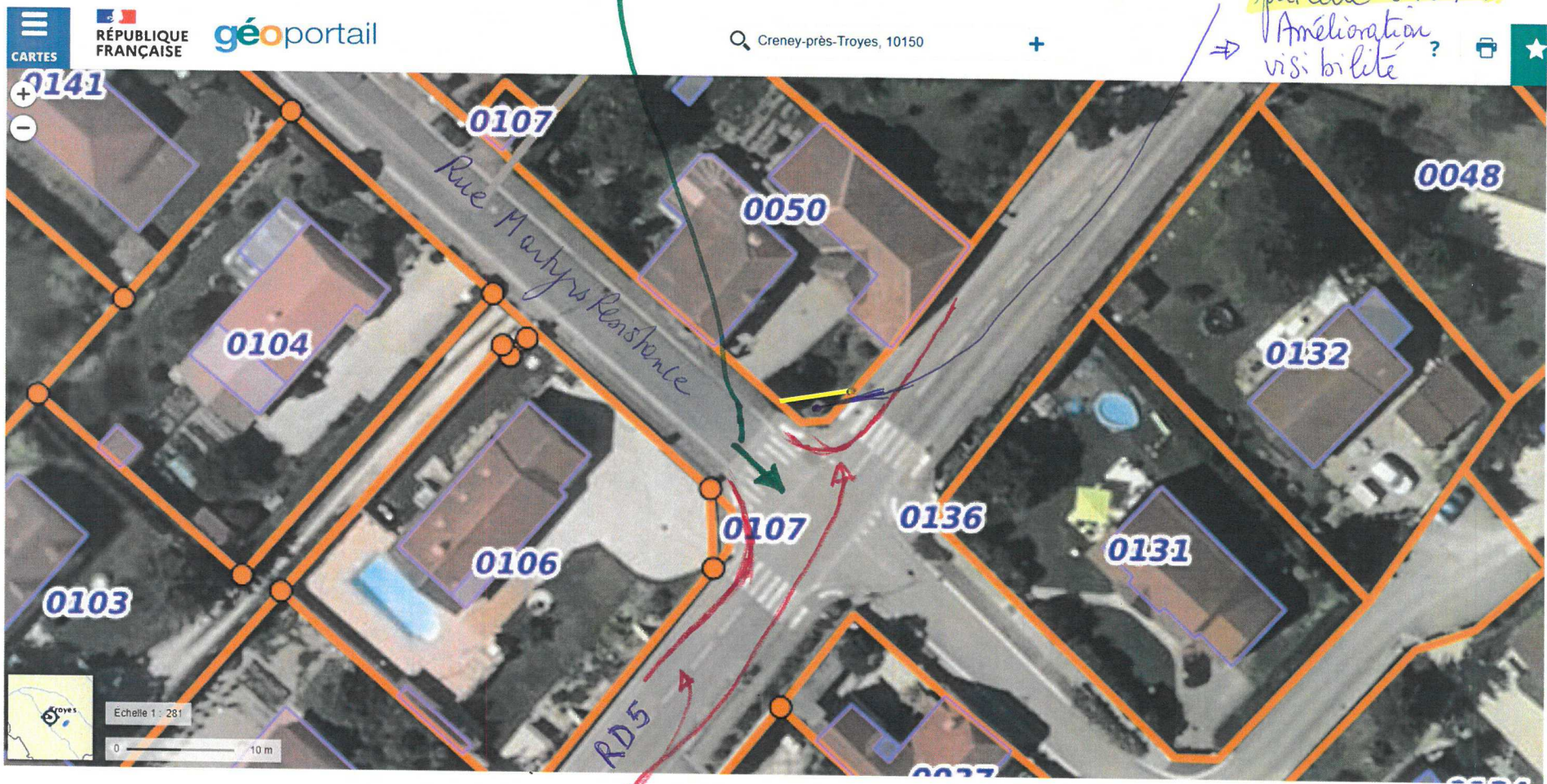
Christine MESUROLLE

**Avis de l'Agence Routière du Département (ARD) sur la modification n°3 du PLU de Creney-Près-Troyes.**

CRENEY - Debouche rue des Martyrs sur RD5

mauvaise visibilité  
réciproque en  
sortie

Emplacement réservé,  
pendant de la  
parcelle 0107?  
Amélioration  
visibilité?



Avancées de trottoirs  
possible (voie large)  
pour améliorer visibilité  
mais ce serait mieux en plus  
avec un pan coupé

**Destination du site**

- L'aménagement devra permettre la création d'habitations individuelles.

**Mobilités et stationnement**

- Une voirie en impasse desservira les constructions.
- Une place de retournement sera créée pour permettre la giration des véhicules.
- L'accès véhicule aux constructions se fera uniquement par la voie de desserte interne.

**Intégration paysagère :**

- Des haies permettront une bonne intégration du site dans son environnement, notamment avec l'espace jardiné de la propriété voisine.



Voie en impasse ?  
Sortie sur RD 5 à éviter

Si pas en impasse : Sens unique depuis RD 5 vers  
rue Chaumard à privilégier.

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° 3 Plan Local d'Urbanisme Creney-Près-Troyes*

Monsieur le Président,

Suite à votre courriel du 30 juillet 2025, j'ai pris connaissance de la procédure de modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Creney-Près-Troyes.

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 15:52:10 +0200  
Ref:9439860-14208152-1-D  
Signature numérique  
le Maire