



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 n°3 du Plan local d'urbanisme (PLU)
de la commune de Creney-près-Troyes (10)
portée par la Communauté d'agglomération de Troyes Champagne
Métropole**

N° réception portail : 004967/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 12 août 2025 et déposée par la Communauté d'agglomération Troyes Champagne Métropole, compétente en la matière, relative à la modification n°3 du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Creney-près-Troyes (10), en application des articles R.104-33 deuxième alinéa à R.104-35 du code de l'urbanisme ;

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 ;

Considérant le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) des Territoires de l'Aube qui a été approuvé le 24 janvier 2020¹ et le Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Creney-près-Troyes (10) qui a été approuvé le 23 septembre 2013 ;

Considérant que le projet de modification n°3 du PLU de la commune de Creney-près-Troyes (1996 habitants, INSEE 2022) vise principalement à mettre le PLU en compatibilité 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 des Territoires de l'Aube :

- selon le dossier :
 - le SCoT fixe à la commune un potentiel foncier pour l'habitat de 9,2 ha sur la période 2020-2035 (au regard de son poids démographique) ;
 - dans le PLU en vigueur, le potentiel foncier dédié à l'habitat s'élève à 41,85 ha ainsi répartis : potentiel en dents creuses 4,3 ha, 5 zones en urbanisation immédiate 1AU1 à 1AU5 de 14,65 ha de superficie totale, 1 zone en urbanisation à long terme 2AUA de 22,90 ha ;
- afin de rendre compatible le PLU avec l'objectif fixé par le SCoT :
 - les 5 zones en urbanisation immédiate et dédiées à l'habitat (1AU1 à 1AU5) de 14,65 ha sont reclassées en zone agricole A et les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui s'y rapportaient sont supprimées ;
 - la zone 2AUA de 22,90 ha est reclassée en zone agricole A ;

¹ SCoT dont l'échéance est fixée à 2035.

- pour la période 2020-2025 la commune a déjà consommé 6,8 ha (4,4 ha pour la création de logements et 2,4 ha pour les activités économiques) ;
- le projet de PLU modifié comporte également :
 - 1 zone 1AUL de 3,24 ha dédiée aux loisirs ;
 - 1 zone 1AUY de 12,6 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 : identification d'un espace ou périmètre de centralité dédié au développement du commerce au sens du SCoT. Dans l'objectif de favoriser l'installation des commerces en centre-bourg, le SCoT autorise la création d'un périmètre ou espace de centralité sur la commune, et c'est uniquement dans ce dernier que sera autorisée l'installation des commerces au sens du SCoT. L'espace de centralité est défini sur le secteur de la mairie et de l'église ; il s'agit d'un espace qui était déjà privilégié pour l'installation de commerces et services, ainsi, si un nouveau commerce venait à s'implanter dans cet espace, cela renforcerait la centralité de la commune ;

Point 3 : identification et préservation de ruelles et sentiers. La commune dispose d'un réseau de ruelles et de sentiers qui permettent aux piétons et aux cyclistes de se déplacer facilement et en sécurité. Ces cheminements ne faisaient l'objet d'aucune identification particulière dans le PLU en vigueur, ce qui a été noté comme un point d'incompatibilité avec le SCoT ; ils sont désormais identifiés et préservés sur le plan de zonage modifié et ils conserveront ainsi leur vocation de cheminement doux, ce qui signifie qu'ils ne pourront pas être ouverts à la circulation motorisée, et qu'aucun accès voiture ne pourra être créé sur ces derniers ;

Point 4 : suppression de l'emplacement réservé (ER) n°7. Cet ER avait vocation à permettre la création d'un accès pour une zone d'urbanisation future dédiée à l'habitat ; cette dernière ayant été supprimée, l'ER n'a plus vocation à exister ;

Observant que :

Point 1 :

- dans le cadre de la mise en compatibilité avec le SCoT :
 - la commune disposerait à terre :
 - d'un potentiel foncier pour l'habitat de 4,3 ha en dents creuses et d'une zone 1AUL de 3,24 ha destinée aux activités de sport et loisirs ;
 - d'une zone 1AUY de 12,6 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 ;
 - la commune a déjà consommé 6,8 ha sur la période 2020-2024 (4,4 ha au titre de l'habitat et 2,4 ha au titre des activités économiques) ;
- concernant la zone 1AUL de 3,24 ha destinée aux activités de sport et loisirs, cette surface constitue potentiellement une consommation d'espaces qui n'est pas reprise dans le bilan de la consommation d'espace, sans justification ;
- concernant la consommation d'espace de 2,4 ha au titre des activités économiques entre 2020 et 2024, le dossier précise que « *le SCoT a figé les surfaces dédiées au développement économique. Ces zones ne rentrent pas dans le calcul de la consommation d'espaces et restent à foncier constant* » ; l'Ae précise que 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 la surface de 2,4 ha ne constituant pas un « potentiel d'espace libres » mais bien une consommation réelle d'espace, elle doit être prise en compte par la collectivité dans la consommation d'espace pour la période 2020-2035 ;

- pour la période 2020-2035 la commune dispose ainsi d'un potentiel foncier total de 14,34 ha² soit une surface largement supérieure aux 9,2 ha que lui attribue le SCoT ;
- concernant la zone 1AUY de 12,6 ha destinée aux activités, elle correspond aux critères d'exclusion du SCoT, à savoir un potentiel d'espaces libres destinés aux activités et existants avant 2020 ; 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 ; **l'Autorité environnementale rappelle néanmoins que dans l'avis qu'elle a rendu sur le SCoT des Territoires de l'Aube en 2019³, 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 ;**

Recommandant 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 ;

Observant que :

Points 2 à 4 : la mise en œuvre de ces différents points permettra principalement de favoriser les commerces de centre-ville et de préserver les secteurs dédiés à des déplacements doux ;

AVIS CONFORME

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

- **la modification n°3 du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Creney-près-Troyes est 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 doit être soumise à évaluation environnementale** par la personne publique responsable, la Communauté d'agglomération Troyes Champagne Métropole ;
- en fonction des informations transmises dans le cadre de la présente demande, l'évaluation environnementale devra notamment porter une attention particulière **aux observations et à la recommandation au point n°1 relatif à l'ajustement du potentiel foncier constructible de la commune afin de le rendre compatible avec le SCoT des Territoires de l'Aube.**

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.

² Obtenus en additionnant 6,8 ha (consommés sur la période 2020-2035 selon le dossier), 4,3 ha du potentiel en dents creuses et 3,24 ha pour la zone 1AUL, soit 14,34 ha.

³ <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2019page79.pdf>

Fait à Metz, le 10 octobre 2025

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



Yann THIÉBAUT