TROYES CHAMPAGNE MÉTROPOLE

0.2.1.

Département de : l'Aube

Commune de : Creney-près-Troyes

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N°3
NOTE DE PRESENTATION INCLUANT L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Vu pour être annexé à la délibération du
23.09.2026
approuvant
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 :

Perspectives

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

SOMMAIRE

PARTIE 1 : NOTE DE PRESENTATION DE LA MODIFICATION N°3 3

I/ Pourquoi une procédure de modification avec enquête publique ?.....3

II/ Les objets de la modification n°3 du PLU : 6
II.1. MISE A JOUR DU DIAGNOSTIC DE TERRITOIRE DANS LE RAPPORT DE PRESENTATION 6
II.2. MODIFICATIONS DU REGLEMENT GRAPHIQUE.....6
II.3. MODIFICATIONS DU REGLEMENT ECRIT..... 28
II.4. ADAPTATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 31

III/ Evaluation environnementale 33
III.1. INTRODUCTION 33
III.2. MOTIVATIONS APPORTÉES AUX OBJETS DE LA MODIFICATION ET DE SUBSTITUTION RAISONNABLES 33
III.3. COMPATIBILITÉ AVEC LES DISPOSITIONS DES DOCUMENTS OPPOSABLES 41
III.4. IMPACTS POTENTIELS DES ADAPTATIONS DU PLU 56
III.5. EVALUATION DES INCIDENCES SUR LE RESEAU NATURA 2000 69
III.6. RÉSUMÉ NON TECHNIQUE 73
III.7. INDICATEURS DE SUIVI 78

PARTIE 1 : NOTE DE PRESENTATION DE LA MODIFICATION N°3

I/ Pourquoi une procédure de modification avec enquête publique ?

I.1. Contexte de la modification n°3 du PLU

Creney-près-Troyes dispose d'un PLU approuvé par délibération du conseil municipal en date du 18 décembre 2013, puis modifié le 24 septembre 2020 ainsi que le 7 février 2023. La commune fait partie de la communauté d'agglomération de Troyes Champagne Métropole compétente en matière de planification et de documents d'urbanisme.

Le PLU doit être compatible avec le SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires) approuvé le 24 janvier 2020, qui, à l'échelle régionale fixe des objectifs de réduction de la consommation des espaces. Le SCoT des Territoires de l'Aube approuvé le 10 février 2020, est compatible avec le SRADDET puisqu'il développe des objectifs de réduction de consommation des espaces cohérents avec le SRADDET. Il détaille des potentiels maximaux d'urbanisation définis pour l'habitat et pour l'activité et des fourchettes adaptées selon les enjeux propres aux différentes unités territoriales (par EPCI).

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) des Territoires de l'Aube est un document d'urbanisme et de planification stratégique. Il fixe les grandes orientations d'aménagement et de développement durable à l'échelle d'un large territoire. Le SCoT veille à la cohérence des projets et des actions pour tout ce qui concerne l'habitat, les transports et les déplacements, le développement économique et commercial, la préservation de l'environnement, les espaces agricoles…

Ainsi, le PLU doit être compatible avec le SCoT. Pour cela, il a donc fait l'objet d'une analyse de la part du Syndicat DEPART qui a noté que le PLU de Creney-près-Troyes est compatible sur de nombreux points : localisation préférentielle des équipements en centralité, liaisons et connexions urbaines, maillage de liaisons douces, règles adaptées à la diversification des formes d'habitat, gestion des interfaces entre zones de vocation différente, encadrement des formes architecturales et intégration des constructions, protection des éléments structurants du paysage, préservation de la trame verte et bleue, protection des espaces agricoles…).

Lors de son analyse des PLU de l'aire du SCoT des Territoires de l'Aube, le Syndicat DEPART a relevé quelques sujets d'incompatibilité du PLU de Creney-près-Troyes.

Les points d'incompatibilité majeurs ou justifiant une évolution du document sont :

- Un écart foncier constaté avec le potentiel offert par le SCoT, la localisation et le dimensionnement des différentes zones à urbaniser ;

  Potentiel foncier constructible moyen pour l'habitat entre 2020 et 2035 défini par le SCoT : 9,2 ha

- Le défaut d'encadrement du développement éolien au regard des enjeux de co-visibilité avec le vignoble ;

- Le défaut d'encadrement des implantations commerciales à l'échelle géographique de la commune.

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

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

I.2 Choix de la procédure

En application de l'article L.153-41 du code de l'urbanisme, la procédure de modification peut être utilisée lorsque les évolutions ont pour effet de :

- majorer de plus de 20 % les possibilités de construire résultant dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- diminuer les possibilités de construire,
- réduire la surface d'une zone urbaine U ou AU.

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

La modification du PLU de Creney-près-Troyes ne vise que la compatibilité avec le SCoT des Territoires de l'Aube et ne revoit pas les zones agricoles A et naturelles N, ni les secteurs spécifiques telles que les zones UY et 1AUY dédiées aux activités économiques.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La reprise du PLU porte sur la réduction des surfaces constructibles et l'adaptation du règlement et des OAP, une procédure de modification de « droit commun » a été engagée.

II/ Les objets de la modification n°3 du PLU :

II.1. MISE A JOUR DU DIAGNOSTIC DE TERRITOIRE DANS LE RAPPORT DE PRESENTATION

Les données socio-démographiques et environnementales présentées dans le rapport de présentation sont actualisées dans un document annexé à la présente note, afin d'assurer la cohérence du document.

Ce document annexé permet également de présenter en détails le contexte de la modification du PLU dans le cadre de sa mise en compatibilité avec le SCoT des Territoires de l'Aube. Ainsi, le document annexé présente une synthèse des points de compatibilité du PLU avec le SCoT et une analyse détaillée des points d'incompatibilité.

II.2. MODIFICATIONS DU REGLEMENT GRAPHIQUE

II.2.a. Consommation d'espaces

Le PLU doit être compatible avec les objectifs du SCoT des Territoires de l'Aube en matière de potentiel foncier.
Pour cela, il convient d'analyser la consommation d'espaces au cours de la décennie précédente.

<u>Consommation d'espaces totale au cours des 10 dernières années 2013-2023</u>

L'analyse des photos aériennes, des bandes de données parcellaires, des données communales ont permis de déterminer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers moyenne des 10 dernières années, soit entre 2013 et 2023.
Ce sont 11 ha d'espaces agricoles et naturels qui ont été consommés de 2013 à 2023 :

- Consommation pour activités : 3.2 ha*
- **Consommation pour habitat : 7,8 ha**

** S'agissant des zones dédiées aux activités économiques, le SCoT a travaillé avec les services de l'Etat et la Communauté d'Agglomération de Troyes Champagne Métropole qui a la compétence pour rédiger un document spécifique les concernant. Il apparaît alors que ces surfaces sont compatibles avec le SCoT et ne font pas l'objet de la présente modification.*

<u>Consommation d'espaces pour l'habitat selon la période de référence du SCoT des Territoires de l'Aube</u>

Le SCoT détermine des potentiels fonciers pour l'habitat et pour les activités économiques à l'échelle de chaque EPCI selon une période de référence établie à partir de son approbation, soit entre 2020 et 2035.

Ainsi, **la commune peut prétendre, au regard de son poids démographique à un potentiel moyen d'environ 9,2 hectares.**

La fourchette de consommation foncière moyenne pour l'habitat pour la période 2020 – 2035 fixée par le SCoT des Territoires de l'Aube est calculée selon le poids démographique de la commune au sein du secteur du Programme Local de l'Habitat de Troyes Champagne Métropole auquel elle appartient.

La commune de Creney-près-Troyes se situe au sein du secteur B du Programme Local de l'Habitat de Troyes Champagne Métropole qui présente au sein du SCoT une fourchette de 94 à 177 ha à l'horizon 2035.

La commune de Creney-près-Troyes représente 6,77% de la population de ce secteur B. Elle peut ainsi prétendre à environ 9,2 ha.

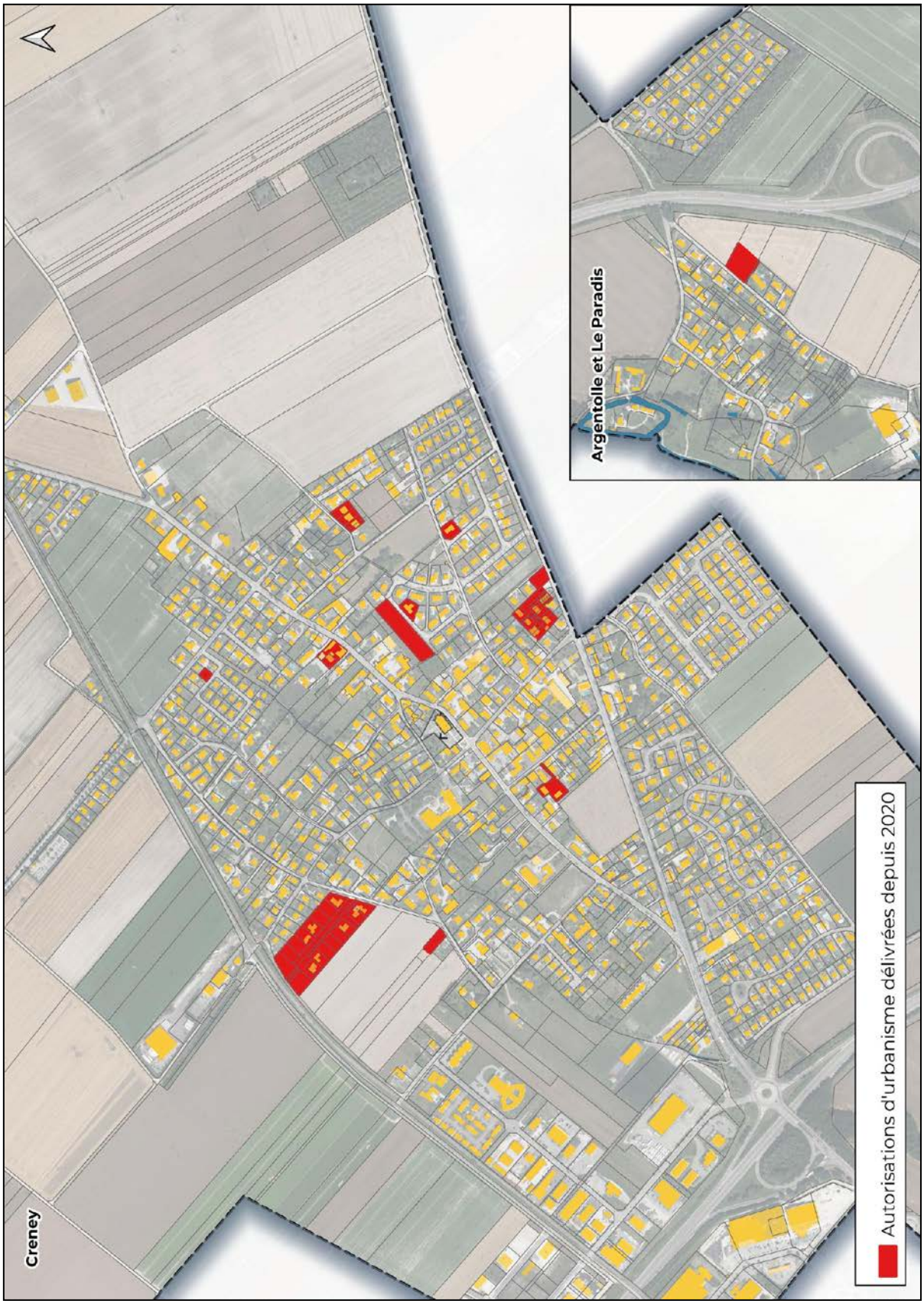
Le SCoT a indiqué au cours des séances de travail et au sein de son avis du 25 août 2025 que « le PLU prévoit au total pour le logement une consommation foncière d'environ 8,7 ha sur la période 2020-2035. Ce potentiel de consommation foncière à vocation principale d'habitat représente 6,42% de l'objectif moyen de modération fixé par le SCoT [...] cela alors que la commune représente 6,77% de la population de ce secteur (secteur B du PLH) à la date d'approbation du SCoT. Cette prévision de consommation foncière s'inscrit donc en bonne compatibilité avec les orientations du SCoT. »

Ainsi, le projet de la commune se base sur l'enveloppe de 9,2 ha conformément à la clé de répartition du SCoT.

Afin de définir un projet de PLU cohérent avec cette période de référence, la consommation d'espaces passée entre 2020 et aujourd'hui (2024) est analysée afin de l'intégrer au potentiel foncier permis par le SCoT.

On constate que 4,4 ha d'espaces agricoles et naturels ont été consommés entre 2020 et 2024 pour l'habitat. *Cette surface est comprise dans le potentiel foncier auquel la commune peut prétendre pour l'accueil d'habitat sur la période 2020 – 2035 au sein des zones urbaines et à urbaniser du PLU en vigueur.*

Consommation d'espaces dédiée à l'habitat sur la commune de Creney-Près-Troyes



II.2.b Bilan du potentiel constructible du PLU approuvé en 2013

A noter que le PLU approuvé en 2013 identifiait un potentiel « non ouvert à l'urbanisation » de 22,5 ha en zone d'urbanisation future 2AU. Ce potentiel n'est pas intégré au potentiel restant en 2024 puisque conformément à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU d'un PLU de plus de 6 ans suivant sa création est soumise à une procédure de révision générale du document d'urbanisme. De plus, cette ouverture est uniquement possible si la zone a fait l'objet d'acquisition foncière significative de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Situation des zones AU du PLU



Surfaces des zones d'urbanisation future dédiées à l'habitat :

- 1AUA1 = 2,9 ha
- 1AUA2 = 4,3 ha
- 1AUA3 = 3,4 ha
- 1AUA4 = 2,1 ha
- 1AUA5 = 1,8 ha
- 2AUA = 22,5 ha. Cependant ces zones sont aujourd'hui caduques.

Ce sont ainsi 14,5 ha classés en zone d'urbanisation future dédiée à l'habitat. A noter que la zone 1AUA1 est déjà en grande partie urbanisée, sa surface disponible restante est d'environ 1,7ha.
La surface réelle disponible pour l'habitat est donc évaluée à 13,3 ha.

La comune dispose également d'un potentiel foncier important au cœur de ses zones urbaines, ainsi dans le PLU de 2013 on dénombre environ **19,4 ha de parcelles non-bâties** au sein de l'enveloppe urbaine actuelle de la commune.

Cela représente un potentiel foncier pour l'habitat d'un total d'environ 33 ha.

Dans le PLU, la commune a inscrit en zone **1AUL, les terrains dédiés aux activités de sport et de loisirs, existant et à venir** ainsi qu'un bâtiment qui sert de gymnase et vestiaire.
Cette zone s'étend sur une surface de 6,6 ha.

II.2.c. Adaptation du zonage dans le cadre de la mise en compatibilité avec le potentiel foncier pour l'habitat du SCoT

Travail sur les dents creuses et « espaces de respiration »

L'analyse du potentiel constructible en densification, concerne, au sein de la Partie Actuellement Urbanisée (PAU), les espaces libres de constructions entre deux parcelles bâties, dites « dents creuses », les cœurs d'îlots accessibles pouvant accueillir des constructions ainsi que les parcelles bâties de taille importante pouvant faire l'objet d'une division foncière.

L'identification du potentiel en densification concerne donc les espaces disponibles inscrits dans l'enveloppe urbaine bâtie, où les capacités en termes de réseaux et d'équipements sont suffisantes, et hors contraintes et sensibilités environnementales importantes (inondation, zones humides, sols pollués…). De ce fait, au sein des enveloppes urbaines, ont été identifiées les parcelles et subdivisions parcellaires, ne présentant pas de surfaces bâties, entre deux parcelles bâties à 2025 pour une vocation d'habitat (voir carte page 9).

Au terme de cette analyse, une identification précise de l'ensemble des jardins, vergers et des espaces de respiration à préserver a été menée.
Cette analyse se base sur la définition du SCoT des Territoires de l'Aube en matière d'espaces de respiration qui sont définis comme 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 verte et bleue du territoire. Il peut s'agir de jardins ou fonds de jardins, maraichages, vergers, parcs, haies, mails plantés, plantations d'alignement, boisements, cœurs d'îlots verts, prairies, ripisylves (végétation bordant les milieux aquatiques), etc…

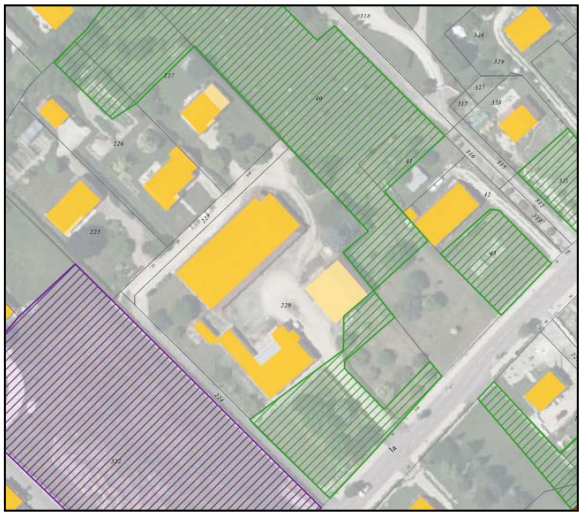
Ces espaces de respiration ont été identifiés au titre de l'article L.151-19 CU afin d'instaurer une préservation de ces espaces qui étaient auparavant constructibles sans restriction particulière ce qui ne prenait pas en compte leur rôle paysager, environnemental, écologique. Dans ces espaces seule la construction d'annexe, avec une emprise au sol limitée, est admise et toute destruction de végétaux doit être compensée selon les termes prévus dans le règlement écrit.
Les justifications suivantes sont apportées quant au choix de définir ou non des espaces protégés au titre de l'article L.151-19 CU :

Creney centre :

- Rue de la République, parcelles AB188, AB22, AB221, AB256, AB257, AB421, AB422, AB462.
  Ces parcelles forment un cœur d'ilot composé de jardins.
  Ce cœur d'ilot a été en partie réduit par l'implantation de constructions en « deuxième rideau », cela est notamment le cas pour la parcelle AB239. La parcelle AB256 qui lui fait face a ainsi été découpée de sorte à permettre une implantation de construction en deuxième rideau. Elle bénéficie déjà d'un accès. La commune a souhaité permettre l'implantation d'une construction sur cette parcelle car elle est déjà aménagée pour accueillir une maison. Cependant, une partie de la parcelle a été identifiée en « jardins et vergers », cela permet de maintenir une couverture végétale satisfaisante en cœur d'ilot et limite de fait les possibilités de construction à 1 maison. Ainsi la commune permet de maintenir une possibilité de construction proche des équipements et services du centre de la commune tout en limitant l'impact sur le maintien d'un cœur d'ilot.



- <u>Rue de la République, parcelles AB229, AB40, AB41, et AB43, AB311 et AB49 :</u> sur ce secteur le traitement de chaque parcelle a été réfléchi à la fois individuellement et également globalement dans un souci de cohérence du front bâti. Ainsi, sur les parcelles nues de construction il a été décidé de laisser une bande d'environ 35 mètres de profondeur constructible et d'identifier l'espace restant en « jardins, vergers » afin de limiter les constructions en deuxième rideau qui rompent le rythme du front bâti de la rue notamment car elles induisent des successions de portails accolés sans construction nécessairement visible à l'arrière.
  Lorsque des constructions ont déjà été implantées très en recul par rapport à la voirie, l'avant de ces dernières a été identifié en « jardins, vergers » afin de préserver ces usages des sols.



- <u>Angle de la rue de la République et de la rue Chaumard, parcelle AB322 :</u> cette parcelle d'environ 0,67 ha bénéficie d'une position de choix dans le centre de Creney. Elle fait actuellement partie d'une unité foncière avec les parcelles AB28 et AB29 et ne fait l'objet d'aucune autorisation d'urbanisme. Ainsi, la commune a souhaité différer l'urbanisation de cette parcelle à partir du 1er janvier 2036, de cette sorte elle permet de conserver une réserve foncière dans le centre de la commune tout en priorisant la construction sur des espaces déjà aménagés dans le centre. De plus, considérant la surface importante de cette parcelle et sa position le long de l'axe central qu'est la rue de la République, une Orientation d'Aménagement et de Programmation, dont l'urbanisation est différée au 1er janvier 2036, a été réalisée pour cette parcelle.



<u>Schéma de principe issu des OAP</u>



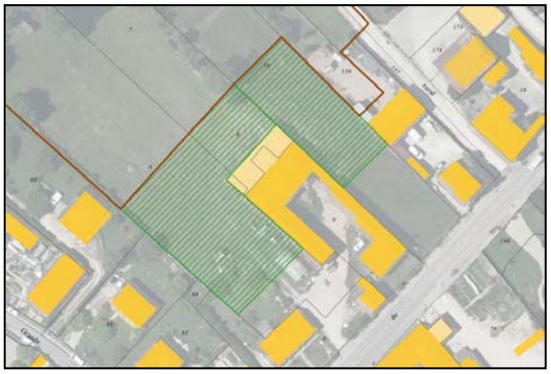
- Rue de la République, parcelles AD10, AD383 et AD14 : l'arrière de la parcelle AD14 a été identifié en « jardins, vergers » afin de maintenir une transition végétale entre l'espace habité et l'espace cultivé. L'emprise de l'ancien emplacement réservé n°7 a également été identifiée en « jardins, vergers » afin d'assurer que dans le futur, si l'exploitant du champ situé à l'arrière avait un besoin particulier celui-ci pourrait potentiellement être pris en compte.



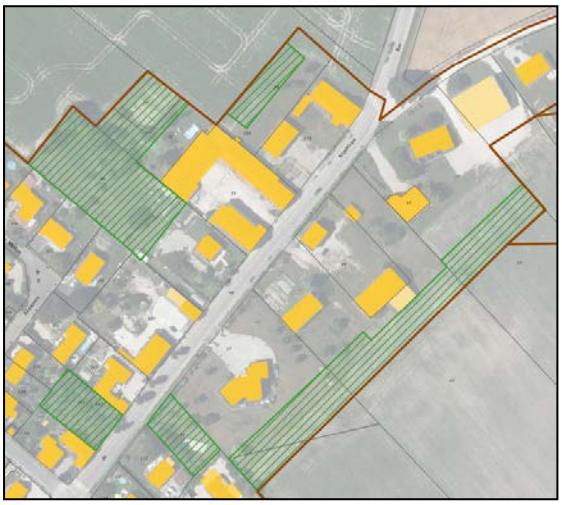
- Rue de la République, parcelles AC181 et AC48 : ces parcelles sont des jardins appartenant à des unités foncières, ces derniers permettent d'apporter des espaces de respiration dans la rue, ainsi il a été souhaité de les maintenir en jardins et vergers.



- Rue de la République, parcelles AC6, AC8 et AC10 : sur ce secteur il a été décidé de conserver l'arrière des parcelles en espace « jardins, vergers ». En effet cette zone permet une transition avec l'espace naturel arboré et humide situé à l'arrière et classé en zone N.



- Rue de la République, parcelles AC42, AC43, AC44, AC56, AC47 et AC55, AC57, AC58, AC60 : ces parcelles sont situées à l'extrémité de la rue de la République, elles jouent un rôle de transition entre l'espace cultivé et l'espace habité. La profondeur des « jardins, vergers » identifiés sur ce secteur a été adapté à l'implantation des constructions afin de ne pas contrevenir à d'éventuels projets d'extension des constructions existantes.

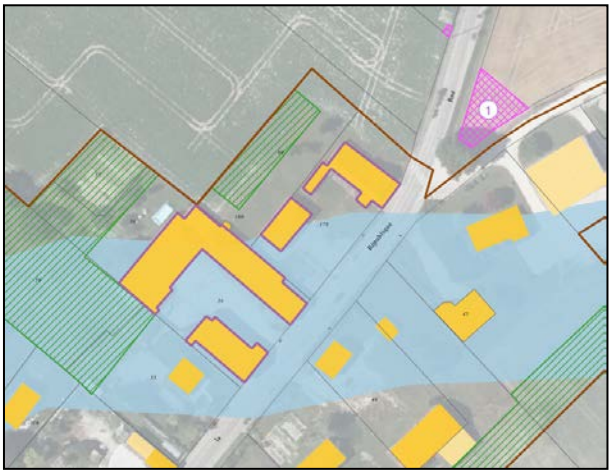


- Rue de la République, parcelles ZC59, ZC60 et ZC61 : le zonage du PLU approuvé en 2013 permettait l'extension du tissu bâti sur des terres agricoles. Une telle forme d'extension est incompatible avec les objectifs de réduction de la consommation d'espaces fixés par le SCoT des Territoires de l'Aube. Ainsi, il a été décidé de réduire fortement les surfaces constructibles sur ce secteur, tout en assurant la possibilité de circuler vers les champs situés à l'arrière des constructions.

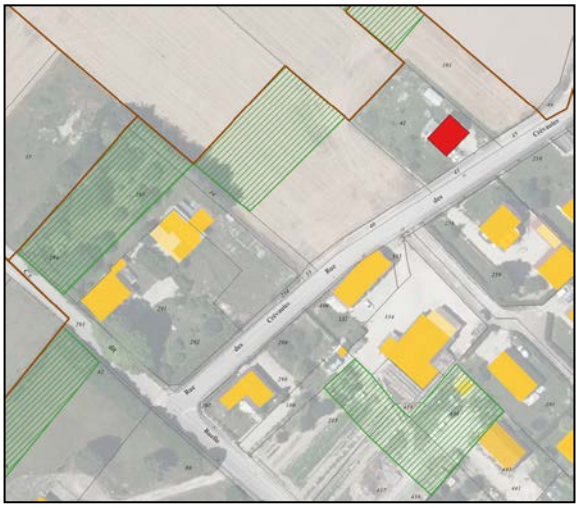
Avant modification



Après modification



- Angle rue des Crévautes et ruelle Chaumart, parcelles AB437, AB215, AB295, AB436, ZO39, ZO34, ZO191 : dans ce secteur une profondeur constructible d'environ 35 mètres demeure. L'arrière des parcelles a été classé en « jardins, vergers » afin de maintenir des espaces de transition entre voisins, et entre la zone urbaine et la zone agricole le cas échéant.



- Allée des Martyrs de la Résistance, parcelle ZC206 : dans le précédent document une importante profondeur constructible avait été classée en zone urbaine. Un développement en profondeur sur ce secteur s'apparente cependant à de l'extension sur des terres agricoles bien qu'identifié en zone urbaine avant la modification. Ainsi, il a été décidé de maintenir une bande constructible d'environ 35 mètres de profondeur ce qui permet de créer un front bâti cohérent avec les constructions implantées de l'autre côté de la rue, tout en diminuant fortement les capacités d'extension sur des terres agricoles et répondre aux objectifs de réduction de la consommation d'espaces et de mise en compatibilité avec les SCoT.

Evolution du zonage, avant après modification, secteur Allée des Martyrs de la Résistance

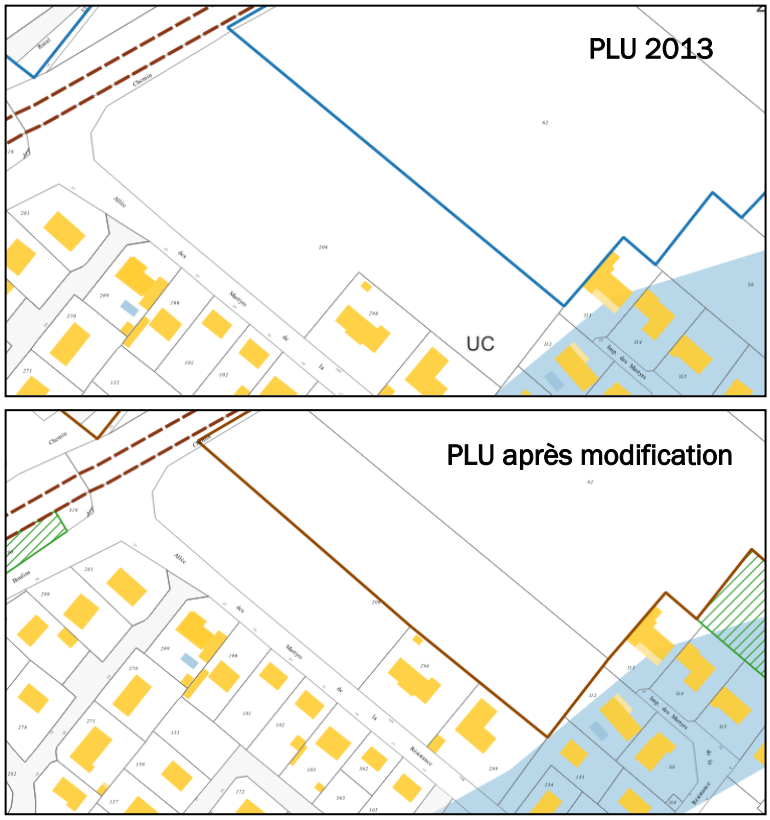


Schéma de principe issu des OAP

Afin de démontrer que l'extension sur des terres agricoles n'est pas une priorité pour la commune, ce site voit son urbanisation être différée à partir du 1er janvier 2036. En effet, la priorité est de valoriser les terrains disponibles en cœur de village sur des terrains déjà plus ou moins artificialisés. Ainsi, une Orientation d'Aménagement et de Programmation a été définie afin d'encadrer un éventuel projet sur ce secteur à partir du 1er janvier 2036.

Cette OAP a pour vocation d'assurer une insertion paysagère qualitative des constructions étant donné qu'elles se situeraient dans un milieu ouvert et occuperaient une fonction de frange paysagère.



- Pour le secteur du Chemin des Boulins : les parcelles présentant une profondeur qui permet d'envisager une division et donc une construction implantée sous forme de « deuxième rideau » non admis dans le périmètre de protection de monument historique, ont permis de constituer des cœurs d'ilots verts dans un secteur densément bâti.
  Ces cœurs d'ilots ont été identifiés en « jardins, vergers ». Cela permet de maintenir des espaces de respiration dans cette partie plus récente de la commune et de limiter la constructibilité en deuxième rideau qui induit des difficultés en termes d'accès pour les services d'incendie et de secours, le ramassage des ordures et une diminution des espaces de respiration en cœur de ville. De plus ce type d'implantation rompt avec l'organisation traditionnelle du bâti qui est un marqueur fort d'identité locale.



Rue de la Grande Fosse, parcelles AB65, AB325 et AB67 : cette unité foncière abrite aujourd'hui une construction principale aux qualités architecturales notables entourée d'un parc privé arboré qui joue le rôle de repère dans la rue. Afin d'assurer le maintien d'un ensemble foncier cohérent et qualitatif, il a été décidé d'identifier la parcelle AB67 et une partie de la parcelle AB65 en « jardins, vergers ». Cette identification permet d'assurer la préservation de cet ensemble architectural et paysager qualitatif.



Le restant de la parcelle AB67 demeure constructible, cet espace est moins lié à la vie autour de la construction et une nouvelle maison pourrait y être implantée sans que cela ne dénature l'environnement de la construction voisine.

- Création d'une nouvelle sous-zone An, parcelles ZO22, ZO85, ZO27, ZO23, ZO30 :
  Ces parcelles étaient identifiées soit en zone 1AUL, soit en zone UC, dans le PLU approuvé en 2013. Elles sont situées à la jonction entre des zones qui occupent toutes des fonctions très différentes : des activités économiques et des services au nord et à l'ouest, de l'habitat à l'est, et des loisirs au sud.

  La majorité de ces parcelles est identifiée à la PAC. Ainsi, permettre des constructions sur ces parcelles reviendrait à autoriser une extension de l'urbanisation sur des terres agricoles.

  Il faut souligner que la modification permet de rectifier une erreur de zonage puisque les parcelles ZO83 et ZO87 forment une seule unité foncière bâtie. De plus, le trait de zone entre la zone 1AUL et et UC repose sur l'habitation. La modification replace le trait autour de cette unité foncière et appose une « protection jardin » sur le pourtour de cette propriété afin de créer une distance végétale entre l'espace bâti et les parcelles agricoles.

  Ce secteur est impacté au Sud par la présence de zones humides, il apparaît ainsi que le secteur concentre plusieurs enjeux : environnementaux, paysagers et économiques.
  Il a donc été décidé d'identifier ce secteur en An, c'est-à-dire une zone agricole inconstructible. Cela permet de préserver le secteur tout en empêchant la construction de bâtiments agricoles, ainsi si le secteur venait à muter dans les prochaines années, la problématique des friches agricoles ne se poserait pas.

Extrait de plan montrant l'évolution du zonage sur ce secteur

PLU avant modification n°3



PLU après modification n°3



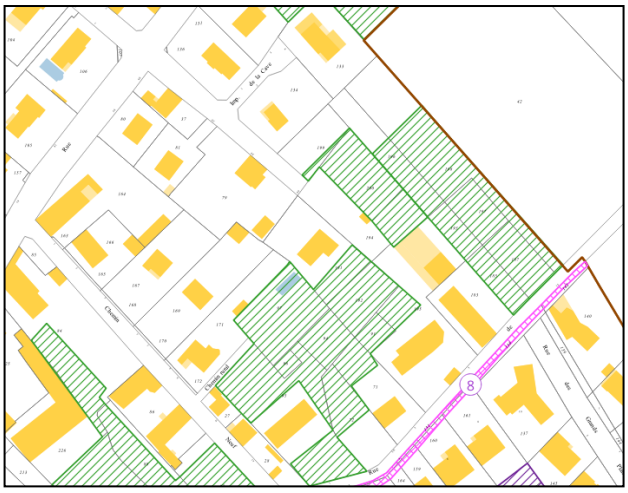
- Chemin Neuf, parcelle AD90 : cette parcelle offre une vaste surface constructible et ne fait pas l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme. Pour ces raisons, il a été décidé de différer son aménagement à après 2035 ce qui permet de constituer une réserve foncière à proximité des équipements et en lien avec le tissu urbain existant.
  Afin d'anticiper l'aménagement de cette parcelle, une Orientation d'Aménagement et de Programmation, dont l'urbanisation est différée au 1er janvier 2036, a été réalisée. Elle permet notamment de mettre en avant l'importance de créer un lien entre le lotissement voisin et le Chemin Neuf.



Schéma de principe issu de l'OAP



- Dans le secteur entre le Chemin Neuf et la rue de Nervaux :
  Cet espace offre de vastes cœurs d'ilots verts qui participent grandement à la qualité du paysage urbain. De plus, tout à fait à l'est du secteur, ces jardins permettent une transition végétale qualitative entre le bâti et un espace cultivé.
  Seule une partie de ces cœurs d'ilots n'a pas pu être identifiée en « jardins, vergers » car concernée par un permis de construire.



- Chemin Neuf, parcelles YA66, YA64, YA62 et YA162, YA163 : sur ces parcelles faisant face au secteur soumis à OAP évoqué ci-dessus, il a été décidé de traiter l'aménagement en deux phases : la parcelle YA64 demeure constructible immédiatement et la parcelle YA62 est elle soumise à une OAP différée au 1er janvier 2036. Cela permet d'offrir des possibilités de construction immédiates tout en anticipant le futur du site grâce à une OAP. Cette dernière permet de prévoir un aménagement connecté à la rue des Grands Plants, ce qui ne contraint pas l'aménagement de la parcelle donnant sur le Chemin Neuf.
  De part et d'autre, sur les parcelles YA163 et YA66, des « jardins, vergers » ont été définis afin de maintenir des espaces de respiration entre les constructions existantes et les futures constructions.

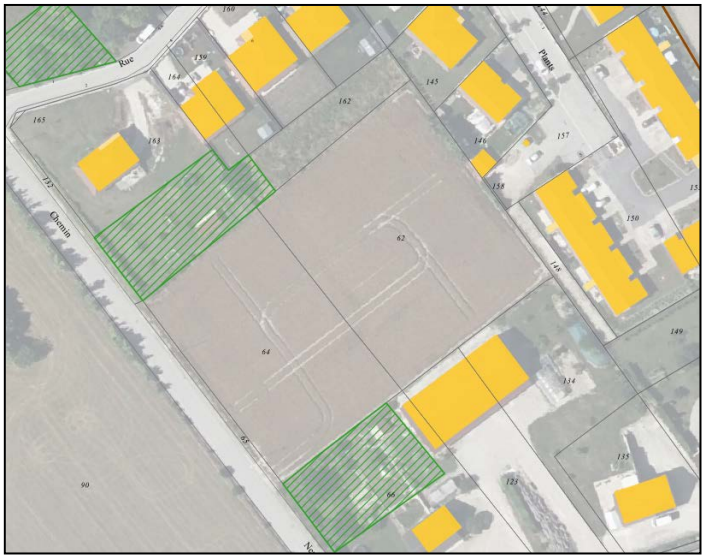
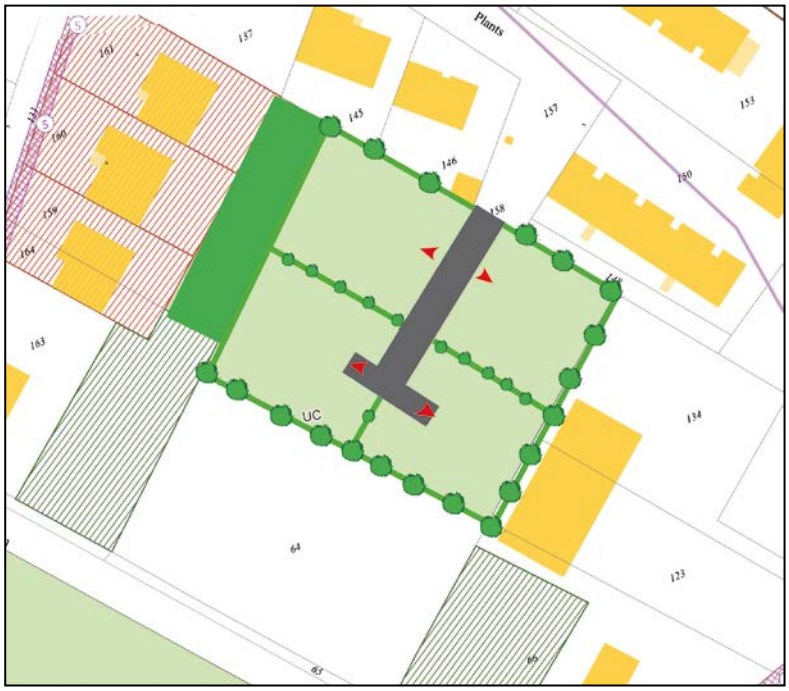


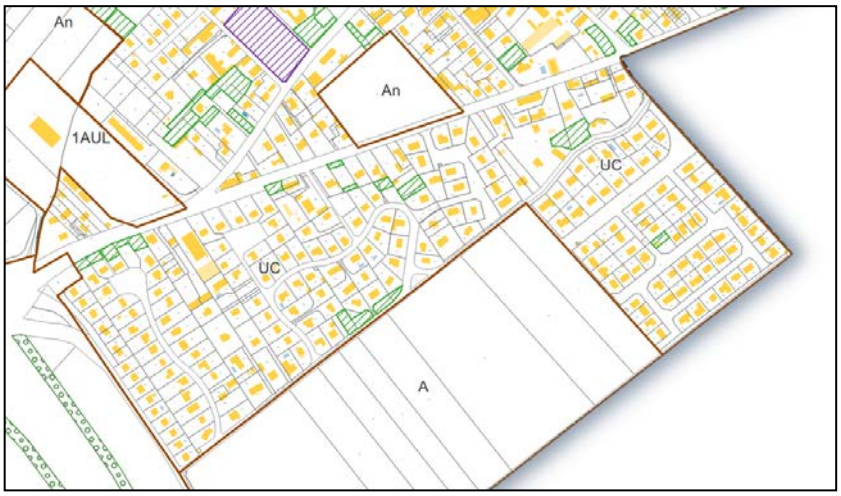
Schéma de principe extrait de l'OAP



- Chemin d'Onjon, parcelle AD93 : cette parcelle présentant une forme particulière, il a été décidé d'identifier son cœur en « jardins, vergers », afin de ne pas permettre de deuxième rideau depuis la rue du puits. De plus, au sud de la parcelle les premiers mètres ont été identifiés en « jardins, vergers », car du fait de la proximité avec la RD960 il n'est pas souhaitable qu'une construction s'implante à proximité directe de l'axe routier qui est très fréquenté.



- Lotissements au sud de la RD960 : ce secteur a été très densément bâti, quelques jardins ont été identifiés sur les rares parcelles présentant une grande surface et/ou une possibilité de construire en deuxième rideau. Ainsi, la commune permet de favoriser le maintien d'espaces de respiration assez rares, notamment en front de rue, sur ce secteur.
  Les jardins permettent également de maintenir des espaces de recul et de transition pour les constructions implantées le long de la RD960.



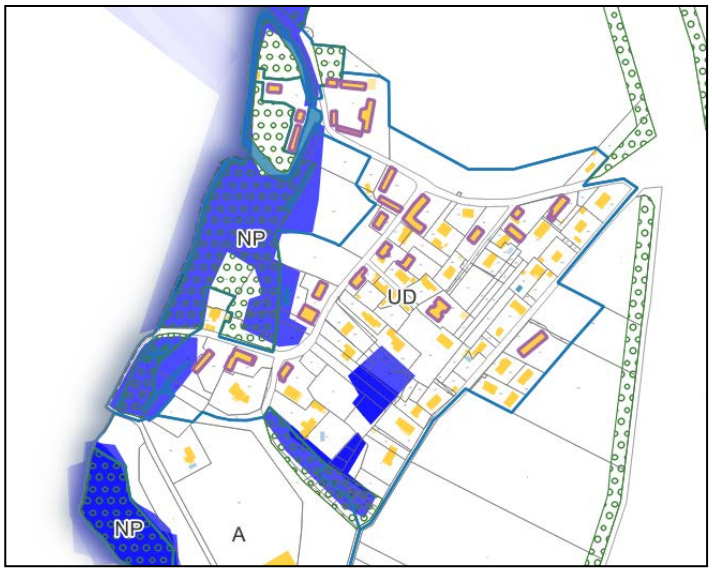
Hameau d'Argentolle :

- La parcelle ZX110 est située en extension du hameau sur des terres agricoles. La commune devant limiter sa consommation d'espaces, il a été décidé de retirer cette parcelle de la zone urbaine. Cela est d'autant plus important dans le cas d'Argentolle qui est un hameau et qui par conséquent n'a pas vocation à s'étendre conformément aux objectifs du SCoT des Territoires de l'Aube.

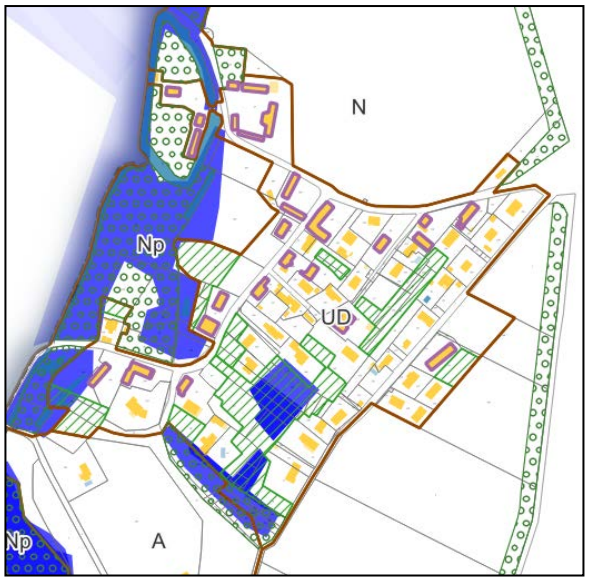
- Chemin des Lardins, parcelles ZY106 et ZY111 : la parcelle ZY106 faisant l'objet d'une autorisation d'urbanisme aucune modification n'a pu être apportée au traitement de ce terrain dans le PLU. Cependant, sur la parcelle voisine ZY111 l'arrière de la parcelle a été identifié en « jardins et vergers », ce choix permet de conforter la volonté de protéger l'ensemble bâti identifié au titre de l'article L.151-19 CU. Ainsi, en identifiant également le jardin c'est l'ensemble de cette propriété à l'architecture locale qui est préservé, et la commune permet ainsi d'anticiper d'éventuels découpages puis constructions qui dénatureraient l'ensemble.

- De manière générale à Argentolle, seules les parcelles donnant directement sur une voie offrant un accès sécurisé et adapté demeurent constructibles pour une construction principale. Lorsque ces parcelles présentent une certaine profondeur permettant d'envisager des constructions en « deuxième rideau », l'arrière de la parcelle est identifié en « jardins et vergers » afin de conserver l'organisation typique des constructions dans le hameau. Les seules parcelles dérogeant à ce traitement sont celles faisant l'objet d'une autorisation d'urbanisme valide.
  De plus, les parcelles concernées par des zones humides dites « loi sur l'eau » ont été soit identifiées en Np pour celles situées aux abords du hameau, soit identifiées en « jardins et vergers » pour celles situées en cœur d'ilot.

Avant modification



Après modification



Ainsi, des modifications du PLU, il résulte :

- **une identification d'espaces protégés au titre de l'article L.151-19 CU au sein de l'enveloppe urbaine permettant de désimperméabiliser les sols et de réduire la consommation des espaces pour une surface de 11,5 ha,**
- **La réduction du potentiel foncier en dents creuses à 4,2 ha.**

Adaptation des zones d'urbanisation future dédiées à l'habitat (AU) :

Afin de respecter l'enveloppe de potentiel foncier fixée par le SCoT des Territoires de l'Aube, **aucune zone d'urbanisation future dédiée à l'habitat n'a été conservée.** Ainsi, les zones d'urbanisation futures 1AU représentaient une surface de 13,3 ha en extension sur des terres agricoles les **zones 2AUA** (22,5 ha) **sont reclassés en zone A ou N**.

De plus, **les zones situées entre plusieurs secteurs bâtis** et présentant un risque d'enclavement, il a été décidé de les **classer en secteur An (agricole inconstructible)**. Ce dernier permet d'afficher la vocation agricole de ces espaces, tout en assurant qu'aucune construction agricole ne puisse s'implanter à proximité directe des habitations au risque de créer des conflits d'usage.

Seule **l'ancienne zone 1AUA4 a été reclassée en zone N** du fait de son caractère arboré et de son lien avec le corridor de zones humides.

La **zone 1AUA5** à quant à elle, été **reclassée en An** (agricole inconstructible) pour reconnaitre le caractère cultivé des terres mais protéger ce secteur inscrit au cœur d'une zone densément bâtie de toutes construction agricole qui créerait des conflits d'usage (vue, bruit, hauteurs des bâtiments, …).

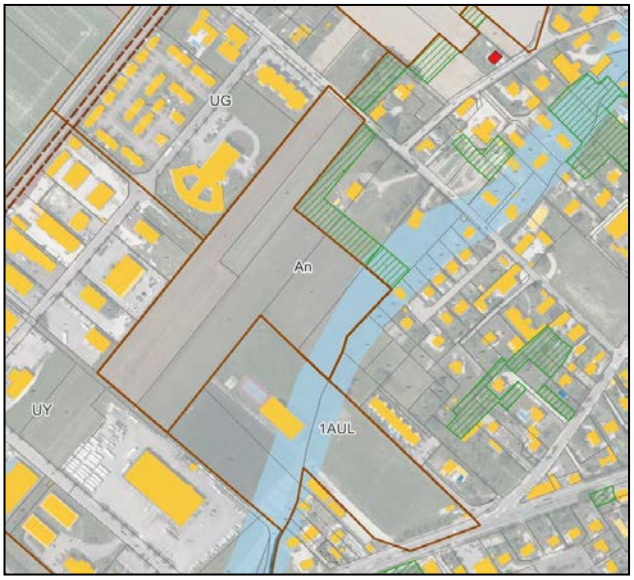
Adaptation de la zone dédiée aux loisirs (1AUL) :

Ces parcelles sont situées à la jonction entre des zones qui occupent toutes des fonctions très différentes : des activités économiques et des services au nord et à l'ouest, de l'habitat à l'est, et des loisirs au sud.
Plusieurs parcelles sont déclarées à la PAC. Ainsi, permettre des constructions sur ces parcelles reviendrait à autoriser une extension des équipements sur des terres agricoles.
La modification du PLU a permis de remarquer une erreur d'appréciation puisque les parcelles ZO83 et ZO87 ne forment qu'une seule unité foncière construite et le trait de zone coupe la maison. Ainsi, la modification reprend correctement les limites de l'unité foncière en zone urbaine et accompagne cette dernière de protection jardin pour maintenir une distance végétalisée entre cette propriété et les parcelles agricoles attenantes.
De plus, ce secteur est impacté par la présence de zones humides, il apparaît ainsi que le secteur concentre plusieurs enjeux : environnementaux, paysagers et économiques.
Il a donc été décidé d'identifier ce secteur en An, c'est-à-dire une zone agricole inconstructible. Cela permet de préserver le secteur tout en empêchant la construction de bâtiments agricoles, ainsi si le secteur venait à muter dans les prochaines années, la problématique des friches agricoles ne se poserait pas.

Zonage avant modification



Zonage après modification



Afin de limiter la consommation d'espaces agricoles, la commune a fait le choix **de réduire la surface de la zone 1AUL pour la reclasser en agricole inconstructible et tenir compte de son usage.**

Cette réduction assure néanmoins à la commune une capacité suffisante à proposer des équipements et aménagements sportifs et de loisirs satisfaisant les besoins de sa population croissante car ce sont 3,24 ha qui restent disponibles.
Ainsi la commune dispose d'une réserve foncière lui permettant d'anticiper les besoins en équipements sportifs et de loisirs, tout en réduisant la consommation d'espaces agricoles.

Bilan du potentiel constructible pour l'habitat et des surfaces du PLU

	Surfaces prises en compte par le SCoT (2020-2035)
Constructions réalisées ou acceptées (2020-2024)	4,4
Potentiel foncier projeté en dents creuses	4,4
TOTAL A COURT TERME	**8,8**
Potentiel foncier projeté en dents creuses bloqué jusqu'en 2035	2,7
TOTAL A LONG TERME	**11,5**

Le PLU présente donc un potentiel foncier pour l'habitat à court terme de 8,8 ha et un potentiel à long terme (mobilisable à compter du 1er janvier 2036) de 11,5 ha.

Ce bilan est cohérent avec les objectifs du **SCoT qui définit un potentiel foncier d'environ 9,2 ha pour l'habitat à l'horizon 2035.**

Cette modification du PLU a permis d'une part de reclasser en zone agricole la majeure partie de surfaces ôtées de l'enveloppe constructible. En effet, **ce sont environ 43,5 Ha qui ont été reclassés en zone agricole et 2,1 en zone naturelle.**

Dénomination des zones		Révision n°2	Modif. n°1	Modif. n°2	Modif. n°3	Différence suite Modif 3 2025
Activités	Ul (RTE)	28,96	28,96	28,96	29,00	
	UY	22,72	22,72	22,72	22,80	
	1AUY	4,36	4,36	12,66	12,60	
Total Activités		**56,04**	**56,04**	**64,34**	**64,40**	**0,06**
Agricole	A	1121,45	1122,75	1122,75	1163,34	
	AHY	21,51	21,51	21,51	21,51	
Total Agricole		**1142,96**	**1144,26**	**1144,26**	**1184,85**	**40,59**
Habitation	UC	112,65	115,8	115,80	115,80	
	UD	10,66	10,66	10,66	9,80	
	UG	5,33	5,33	5,33	5,30	
Total Habitation		**128,64**	**131,79**	**131,79**	**130,90**	**-0,89**
Habitation future	1AUA1	6,57	2,9	2,90	0,00	
	1AUA2	7,25	4,35	4,35	0,00	
	1AUA3	2,15	3,42	3,42	0,00	
	1AUA4	1,83	2,15	2,15	0,00	
	1AUA5	0	1,83	1,83	0,00	
Total Habitation future		**17,8**	**14,65**	**14,65**	**0,00**	**-14,65**
Loisirs	1AUL	6,53	6,53	6,53	3,24	
Total Loisirs		**6,53**	**6,53**	**6,53**	**3,24**	**-3,29**
Naturelle	N	104,8	104,84	104,84	104,84	
	NL	3,39	3,39	3,39	3,39	
	NH	0,48	0,48	0,48	0,48	
	NP	82,79	82,79	82,79	83,90	
Total Naturelle		**191,46**	**191,50**	**191,50**	**192,61**	**1,11**
Réserve foncière activité	2AUY	8,3	8,3	0,00	0,00	
Total Réserve foncière activités éco.		**8,3**	**8,3**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Réserve foncière habitation	2AUA	24,2	22,9	22,90	0,00	
Total Réserve foncière habitation		**24,2**	**22,9**	**22,90**	**0,00**	**-22,90**
Total général		**1575,9**	**1576,0**	**1576,0**	**1576,00**	

A cela, s'ajoute le **classement en « jardins et vergers » des espaces verts** qui ont un intérêt paysager, et environnementale car il participe à la perméabilité des sols et à la conservation d'ilots de fraicheur.

Ainsi ce sont **11,4 ha** qui ont été préservés. Cela constitue une amélioration du document pour la protection des éléments naturels en milieu urbain car le PLU approuvé en 2013 ne présente aucune protection des espaces de respiration et fonds de jardin qui se trouvaient ainsi constructibles à 100%, ne tenant ainsi pas compte de la perméabilité des sols, de la présence de zones à dominante humide, des accès à ces espaces, ...

De plus les **espaces boisés classés** ont été légèrement augmentés et représentent une surface de **309,23 ha**.

II.2.d Adaptation du zonage dans le cadre des orientations du SCoT portant sur l'implantation des commerces

Le SCoT des Territoires de l'Aube a pour objectif de favoriser l'installation des commerces en centre-bourg. Pour cela, il a été décidé de créer un « espace de centralité », c'est uniquement dans ce dernier que sera autorisée l'installation des commerces au sens du SCoT. A noter que les commerces existants pourront s'étendre de façon limitée, de sorte à ce que leur activité puisse se maintenir.

L'espace de centralité a été 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.**

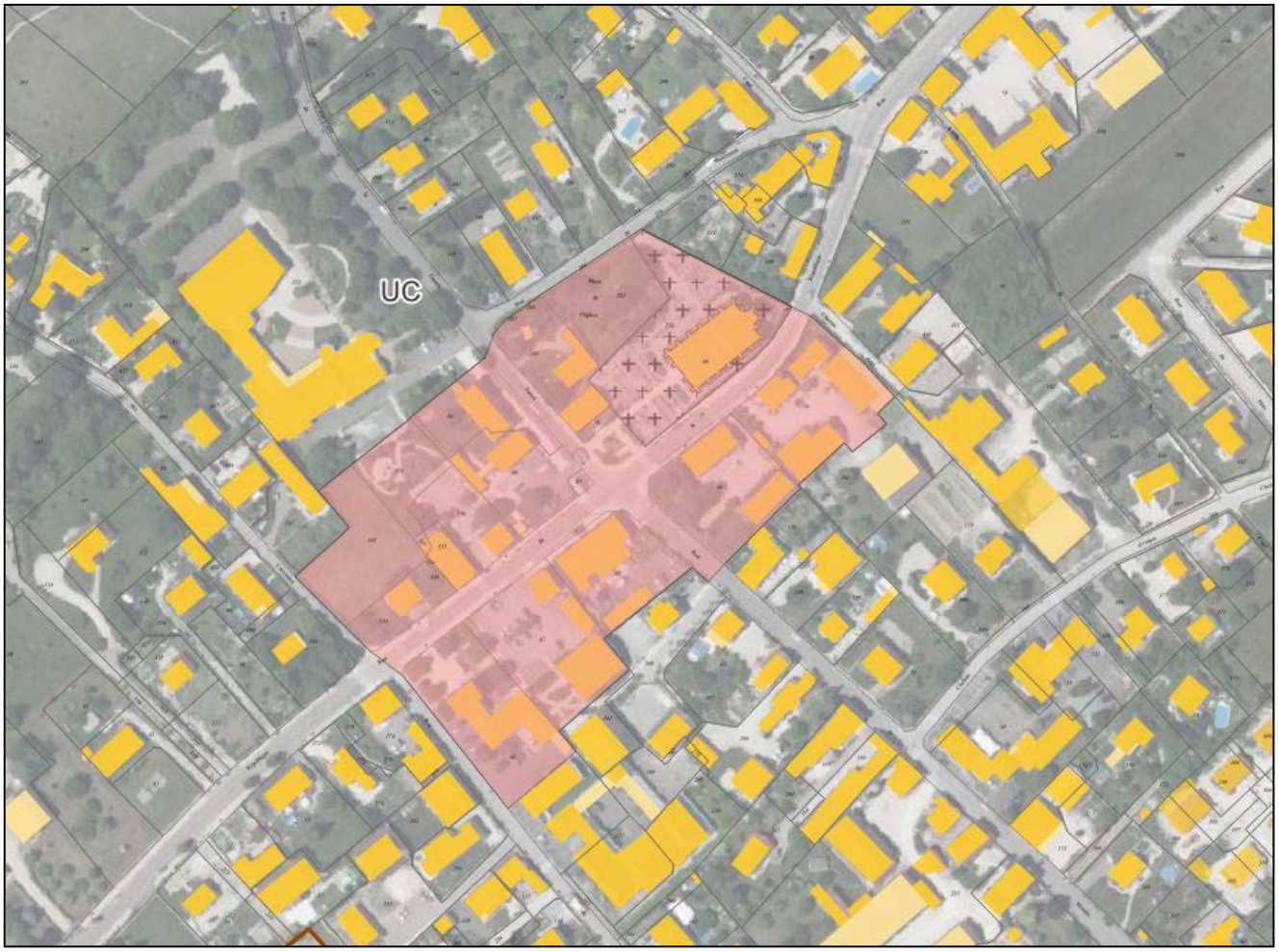
Que le SCoT entend-il par commerce ou activité commerciale ?

Le champ concerné par le DOO et le DAAC s'appuie sur les sous-destinations de la destination « Commerce et activités de service » prévues à l'article R. 151-28-al.3° du code de l'urbanisme et sur le code de commerce.

Activités commerciales concernées par le DOO et le DAAC	Activités non concernées
• Commerce de détail[1] • Commerce de gros[2] si activité significative de commerce de détail • Points de vente au détail liés à une activité de production (artisanale, agricole, artistique, industrielle…) déconnectés géographiquement des lieux de production • Cinéma	• Artisanat avec activité commerciale de vente de biens ou de services[3] • Activité artisanale avec showroom[4] • Restauration, débit de boisson • Commerce de gros[2] sans activité significative de commerce de détail • Activité de service avec accueil de clientèle[5] • Hébergement hôtelier et touristique • Commerce automobile, motocycles, bateaux, machinisme agri-vini-viticole et forestier… • Pharmacies • Points de vente liés à une activité de production située sur le lieu de production

1 Magasins où s'effectue la vente de marchandises neuves à des consommateurs pour un usage domestique : les épiceries, supermarchés, hypermarchés…, ainsi que les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile (drives)
2 Vente entre professionnels
3 Activité artisanale comportant la vente d'une production ou d'un service dont l'élaboration ou la prestation est effectuée sur place : boulangerie, charcuterie, poissonnerie…, cordonnerie, réparation, salon de coiffure…
4 Est considérée comme activité artisanale avec showroom toute activité artisanale dont la surface de vente ne dépasse pas 30% de la surface plancher
5 Espace où s'exerce une profession libérale (avocat, architecte, médecin…), ou espace permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers (assurances, banques, agences immobilières, laveries, agences destinées à la location de véhicules ou de matériel, « showrooms », magasins de téléphonie mobile, salles de sport privées, spa…)

Périmètre de « l'espace de centralité » pour le commerce



II.2.e. Adaptation du zonage dans le cadre de l'identification de chemins et ruelles à préserver – Art. L.151-38 CU

La commune de Creney-près-Troyes dispose d'un réseau de ruelles et de sentes qui participent à son cadre de vie, notamment car ces cheminements permettent aux piétons et aux cyclistes de se déplacer facilement et en sécurité. Ces cheminements ne faisaient l'objet d'aucune identification particulière, ce qui avait été fléché comme un point d'incompatibilité avec le SCoT des Territoires de l'Aube.

Ainsi, le travail sur les documents graphiques du PLU dans le cadre de la modification a permis d'identifier des cheminements à préserver au titre de l'article L.151-38 CU. Ces derniers conserveront donc leur vocation de cheminement doux ce qui signifie qu'ils ne pourront être ouverts à la circulation motorisée, et qu'aucun accès voiture ne pourra être créé sur ces derniers.

II.2.f. Adaptation du zonage : les emplacements réservés

Les emplacements réservés qui avaient été créés dans le PLU approuvé en 2013 avaient en partie vocation à permettre la création d'accès pour les zones d'urbanisation future. **Ainsi le travail sur les documents graphiques du PLU dans le cadre de la modification a permis de supprimer les emplacements réservés n'ayant plus vocation à exister car liés à des zones d'urbanisation future supprimées ou à des aménagements déjà réalisés tels que l'ancien emplacement réservé n°7. A la demande de l'ARD du conseil départemental, la modification a également permis de créer un emplacement réservé pour l'aménagement d'un pan coupé à l'angle entre la RD5 et la rue des Martyrs de la Résistance afin d'anticiper des travaux pour améliorer la visibilité à ce carrefour très emprunté.**

Emplacements réservés avant modification n°3

EMPLACEMENTS RESERVES			
Les emplacements réservés sont préentés à l'échelle du 1/2 000 en annexe du rapport de présentation			
Emplacements réservés à des voies			
N°	Désignation	Superficie approximative	Bénéficiaire
1	Aménagement d'un pan coupé à l'angle de la RD5 et du Chemin rural n°56	0,0300 ha	Commune
2	Aménagement de pans coupés à l'entrée de la zone 2AUA «Le Parc» à partir de la RD5	0,0033 ha	Commune
3	Elargissement à 10,00 mètres de la voie conduisant de l'allée des Martyrs de la Résistance à la zone 2AUA «Le Parc»	0,0280 ha	Commune
4	Elargissement à 10,00 mètres du chemin d'exploitation dit de la cour au Changeur en vue de la création d'une voie publique et réalisation de pans coupés à l'angle du chemin Neuf et à l'angle de la ruelle de la cour au Changeur	0,0909ha	Commune
5	Elargissement à 8,00 mètres de la rue de la Grande Cour	0,0292 ha	Commune
6	Elargissement à 10,00 mètres de la rue de l'Abbé Pierlot entre la rue des Crevautes et la rue de la Grande Fosse	0,1225 ha	Commune
7	Création d'une voie d'accès de 10,00 mètres à partir de la rue de la république (RD5) vers le secteur de centralité situé face à la rue des Aupépines	0,0475 ha	Commune
8	Elargissement à 8,00 mètres de la rue des Nervaux	0,0481 ha	Commune
9	Création d'une voie d'accès de 10,00 mètres pour desservir la zone à urbaniser 1AUA2	0,0614ha	Commune

Emplacements réservés suite à la modification n°3

EMPLACEMENTS RESERVES			
	Désignation	Superficie approximative	Bénéficiaire
1	Aménagement d'un pan coupé à l'angle de la RD5 et du Chemin rural n°56 dit « Chemin du bout du village»	0,0300 ha	Commune
2	Elargissement à 10,00 mètres de la rue Cours au Changeuren vue de la création d'une voie publique et réalisation de pans coupés à l'angle du chemin Neuf et à l'angle du chemin d'Onjon	0,0909 ha	Commune
3	Elargissement à 8,00 mètres de la ruelle Bouzillard et de la rue de la Grande Cour	0,0292 ha	Commune
4	Elargissement à 10,00 mètres du Chemin des Boulins	0,1225 ha	Commune
5	Elargissement à 8,00 mètres de la rue de Nervaux	0,0481 ha	Commune
6	Aménagement d'un pan coupé à l'angle de la rue de la République (RD5) et de la rue des Martyrs de la Résistance	0,0001 ha	Commune

II.2.g. Adaptation du zonage : habitat isolé en zone naturelle

Zones naturelle et agricole :

Les deux zones NH situées au nord-est de la commune ont été supprimées car elles correspondent à des habitations isolées disposant d'annexes. A ce jour aucun projet particulier n'a été réfléchi sur ces zones. De plus l'évolution de la loi permet aujourd'hui de ne plus avoir à identifier les habitations isolées dans des secteurs spécifiques.

Avant modification



Après modification



II.2.h Adaptation du zonage : plantations à réaliser

Le précédent zonage présentait une trame de plantations à réaliser. Cette trame de plantations n'était pas assortie de prescriptions dans le règlement écrit, elle n'avait donc pas de valeur réglementaire.

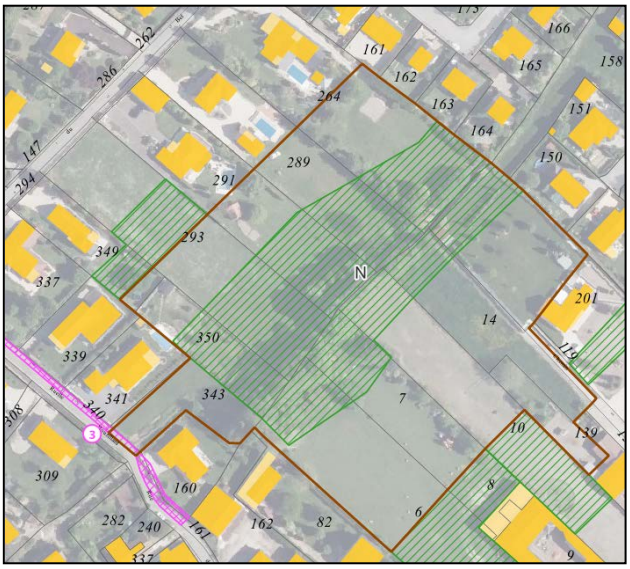
De plus, ces plantations à faire étaient prévues dans des espaces qui n'étaient pas ou peu urbanisés en 2013 afin d'apporter un peu de végétation sur ces derniers. Depuis, certaines de ces « plantations à faire » ont été effectuées le long de la RD 960.

Concernant les plantations à réaliser identifiées à l'ouest du bourg : la parcelle ZO83 est une parcelle bâtie où se trouve le jardin d'une maison, la parcelle ZO27 est une parcelle agricole. Ainsi ces deux parcelles ne présentent pas de nécessité de réaliser des plantations.

Pour l'ensemble de ces raisons, la trame « plantations à réaliser » a été supprimée.

II.2.i Adaptation du zonage : éléments de paysage à préserver en zone naturelle – L.151-19 CU

La zone 1AUA4 défini dans le PLU approuvé en 2013 a été supprimée et l'ensemble des surfaces concernées ont été reclassées en zone naturelle. Le choix de la zone naturelle s'est imposé pour cet espace en raison de son caractère potentiellement humide et de son rôle au sein de la trame verte et bleue locale identifiée par le SCoT des Territoires de l'Aube.



Pour compléter cet objectif de préservation des milieux humides et de leurs abords, le fossé des Crevautes et sa ripisylve ont été identifiés au titre de l'article L.151-19 CU. Cette identification est assortie d'une règle instaurant des principes de compensation en cas de suppression d'un élément type arbre, haie, etc.
De manière générale le Fossé des Crevautes est identifié en zone N voire Np ce qui permet d'assurer sa préservation.
Le cours du Fossé des Crevautes est ajouté à titre informatif sur les plans de zonage afin que chacun puisse le localiser.

II.3. MODIFICATIONS DU REGLEMENT ECRIT

Les modifications apportées au règlement écrit répondent aux objectifs du SCoT notamment en termes de prise en compte des zones humides, préservation des jardins et des formes architecturales locales. Les règles modifiées ou ajoutées sont détaillées ci-dessous.

La présentation du règlement écrit a également évolué afin d'adopter la nouvelle présentation en 3 chapitres.

II.3.a. Modifications liées à la préservation des espaces de respiration dits "jardins et vergers"

Ensemble de règles applicables en zone UC et UD concernant les « jardins et vergers » identifiés au titre de l'article L.151-19 CU, ajouté dans le cadre de la modification n°3 :

Usage des sols et destination des constructions :
« Dans les espaces identifiés au titre de l'article L.151-19 CU tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont uniquement autorisés les annexes, (abris de jardins, piscines, garages, etc). »

Aspect des constructions :
« Dans les espaces identifiés au titre de l'article L.151-19 CU tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont uniquement autorisées les annexes dont la hauteur ne peut excéder 3 mètres jusqu'à l'égout du toit le plus haut pour les toits à deux pans ou plus et à l'acrotère pour les toits plats, ou 4,5 mètres jusqu'au faîtage. »

Emprise au sol :
« Dans les espaces identifiés au titre de l'article L.151-19 CU tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions est limitée à 15% de la surface identifiée sur l'unité foncière.
Toutefois, une emprise au sol minimum de 40m² est autorisée au sein de la surface identifiée par unité foncière. »

Aménagement paysager et plantations :
« Dans les espaces identifiés et pour les éléments paysagers identifiés au titre de l'article L.151-19 CU tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, les éléments naturels identifiés doivent être maintenus en l'état ou être améliorés :

- les projets de construction et d'aménagement devront rechercher la sauvegarde du plus grand nombre d'arbres sains,
- les boisements existants devront être préservés, et remplacés dans le cas de leur suppression ou déplacement,
- les haies doivent être maintenues en l'état ; toutefois, des percées pourront être autorisées dans le cadre de création d'accès. Des compensations devront être assurées dans le cas de création de tels percées par la plantation d'éléments végétaux équivalent dans la continuité de la haie. »

II.3.b. Modifications liées à la prise en compte des zones humides

Ensemble de règles appliquées aux zones urbaines et d'urbanisation future concernées par la cartographie des zones humides de la DREAL Grand Est :

Usage des sols et destination des constructions :
« Dans les espaces identifiés comme zones humides par diagnostic de la DREAL, tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont interdits les sous-sols. »

Part minimale de surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables :
« Dans les zones à dominante humide répertoriées par la DREAL figurant au plan de zonage, tout projet devra réserver au minimum 50% de son emprise foncière d'assiette au maintien d'une couverture perméable. »

II.3.c. Modifications liées au défaut d'encadrement des implantations commerciales à l'échelle géographique de la commune

Comme précisé au titre II.2.d. de la présente note, la commune a identifié un espace de centralité de développement de commerce de proximité et doit, pour répondre aux objectifs de SCoT, présenter un d'encadrement des implantations commerciales à l'échelle géographique de la commune.

Ainsi, le règlement écrit est complété afin d'autoriser le commerce que dans une zone de centralité conscrite tel que présenté au titre II.2.d. de la présente note.

A noter qu'est autorisée l'extension des commerces existant dans une certaine limite en dehors de l'espace de centralité afin de ne pas bloquer le développement d'activités déjà existantes.

La modification du PLU permet donc de compléter les articles 1 et 2 de la zone UC de la façon suivante :

ARTICLE 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS
Sont interdits les changements de destination et les constructions et installations à destination de commerce (selon définition du SCoT), sauf cas visé à l'article 2

ARTICLE 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES
Dans l'espace de centralité commerciale tel qu'il est délimité sur le règlement graphique, sont autorisés les changements de destination et les constructions et installations à destination de commerces (selon définition du SCoT) et activités de service dans la limite de 300m² de surface de vente.
En dehors de l'espace de centralité commerciale tel qu'il est délimité sur le règlement graphique, sont autorisées les extensions de 10% de la surface de plancher des commerces existants (selon définition du SCoT) ou les activités de type « vente directe ».

Et les articles des zones UY et 1AUY de la façon suivante :

ARTICLE 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS
Sont interdits les changements de destination et les constructions et installations à destination de commerce (selon définition du SCoT), sauf cas visé à l'article 2

ARTICLE 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES
Sont autorisées les extensions de 10% de la surface de plancher des commerces existants ainsi que les activités de type « vente directe ».

II.3.d. Modifications liées à l'encadrement du développement éolien au regard de la reconnaissance des paysages de Champagne par l'UNESCO

Le finage communal est concerné à la fois par la zone d'exclusion (à l'Ouest) et par la zone de vigilance (à l'Est) de l'aire d'influence paysagère UNESCO relative à l'éolien à laquelle le SCoT fait référence.

Il s'agit donc, d'interdire totalement l'installation ou l'extension de parc éolien au sein de ces zones.

La modification du PLU permet donc de compléter l'article 1 des zones A et N de la façon suivante :

ARTICLE 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS
Sont interdites la construction et l'extension de parcs éoliens.

II.3.e. Modifications dans le cadre de la suppression des zones 2AUA

Comme précisé au titre II.2.c. de la présente note, les zones 2AUA sont supprimées puisque conformément à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU d'un PLU de plus de 6 ans suivant sa création est soumise à une procédure de révision du document d'urbanisme. De plus, cette ouverture est uniquement possible si la zone a fait l'objet d'acquisition foncière significative de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Ainsi, le règlement écrit est adapté afin de supprimer toutes références aux zones 2AUA.

II.3.f. Modifications dans le cadre de l'identification de chemins et ruelles à préserver – Art. L.151-38 CU

Comme précisé au titre II.2.e. de la présente note, la commune a identifié les chemins et ruelles à préserver.

Ainsi, le règlement écrit est complété afin de préciser que les chemins identifiés au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus comme sentiers cycles et piétonniers et leur continuité doit être assurée. De cette façon, aucun nouvel accès véhicules ne peut y être autorisé pour des projets de constructions.

La modification du PLU permet donc de compléter l'article 3 des zones UC et UD de la façon suivante :

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE
Les voies et cheminements identifiés au titre de l'article L.151-38 CU figurant au plan de zonage sont à conserver comme sentiers piétonniers, et leur continuité doit être assurée.

II.3.g. Modifications dans le cadre de la création du secteur An

La modification du PLU vise à créer un secteur An afin d'identifier les terres agricoles à protéger au sein du tissu urbain.

Afin de ne pas permettre la construction de bâtiments d'activités agricoles à proximité immédiate des habitations, il est décidé de ne pas autoriser les constructions au sein de ce secteur de la zone agricole.

La modification du PLU permet donc de compléter l'article 1 de la zone A de la façon suivante :

CARACTERE DE LA ZONE
La zone A comprend un secteur An inconstructible

ARTICLE 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS
Dans le secteur An, sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature.

II.3.h. Modifications liées à la facilitation de l'instruction des demandes d'autorisation du droit du sol

Dans le cadre de la procédure de modification des éléments jugés bloquant lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme ont été modifiés.
La modification du PLU permet donc de compléter l'article 2 des zones UC et UD.

ARTICLE II-1-c Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Les piscines, hors margelle et terrasse, doivent être implantées à au moins 4 mètres de la limite séparative.

ARTICLE II-2-5. Clôtures :
« Les clôtures doivent être constituées : […]
-Soit de murs pleins d'une hauteur maximale de 1m80 ».
Fin des modifications du règlement

II.4. ADAPTATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les modifications apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation suite à la modification n°3 sont présentées au sein du document n°2.

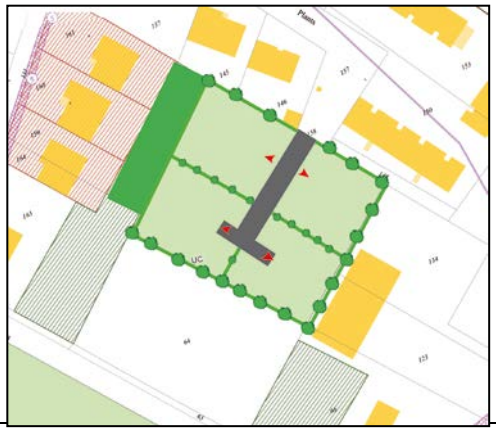
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été modifiées notamment car la commune a identifié des parcelles vastes et/ou avec une disposition particulière nécessitant de faire l'objet d'un schéma.
Les OAP qui portaient sur les zones 1AU et 2AU ont été supprimées car ces zones ont été supprimées du zonage.

Ces OAP portent sur des secteurs de l'enveloppe urbaine dont l'urbanisation est différée à partir du 1er janvier 2036.
⇨ L'ouverture de l'urbanisation de ces zones sera possible à partir du 1er janvier 2036, puisque les objectifs du SCoT inclus l'année 2035.

<u>OAP n°1 : Croisement rue d'Onjon et rue du Chemin Neuf</u>
Ce secteur est situé en zone UC, il offre une grande surface, ainsi afin d'assurer la qualité d'un aménagement futur, il a été souhaité de réaliser une OAP détaillant le type de dessertes et de voirie souhaitées. L'OAP permet également de prévoir un accompagnement paysager qualitatif d'un futur projet sur ce site.



<u>OAP n°2 : Entre la rue du Chemin Neuf et la rue des Grands Plants</u>
Ce secteur est situé en zone UC, il a la particularité d'être situé à l'arrière de parcelles constructibles immédiatement. Ainsi, il a été choisi de réaliser une OAP afin d'indiquer le mode de desserte souhaité ainsi que la localisation des accès.



OAP n°3 : Rue Chaumard

Ce secteur est situé en zone UC, la parcelle concernée offre une grande surface constructible à proximité des équipements du centre-bourg. Il a été choisi de réaliser une OAP sur ce secteur afin de maîtriser un futur aménagement et d'assurer sa cohérence avec le tissu bâti existant environnant.



OAP n°4 : Allée des Martyrs de la Résistance

Ce secteur est situé en zone UC, en limite de la zone agricole. Ainsi, il a été souhaité de réaliser une OAP sur ce secteur notamment pour que tout futur aménagement prévoit un aménagement paysager qualitatif permettant de créer une transition végétale qualitative entre l'espace habité et l'espace cultivé.



II.5. ADAPTATION DES ANNEXES

Dans le cadre de la modification n°3 et suite à la demande du gestionnaire du réseau de transport d'électricité, le plan des servitudes d'utilité publique présenté en annexe du PLU est mis à jour afin de faire figurer l'ensemble des lignes électriques répertoriées sur le finage communal.

De plus, une annexe présentant l'aléa retrait-gonflement des argiles a été ajoutée ainsi qu'une annexe présentant la cartographie du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de l'agglomération troyenne et son règlement.

III/ Evaluation environnementale

III.1. INTRODUCTION

Cette évaluation environnementale a été réalisée suite à l'avis n°004967/KK AC PLU de la MRAe Grand Est reçu dans le cadre de la notification de la modification n°3 du PLU de Creney-près-Troyes. **Cet avis a conclu à la nécessité de réaliser une évaluation environnementale, celle-ci « 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 la réglementation, **la présente évaluation environnementale est proportionnelle à l'objet de la modification qui a pour objectif la mise en compatibilité du PLU de la commune avec le SCoT des Territoires de l'Aube.**

La procédure de modification du PLU de Creney-près-Troyes ayant pour principal objectif de se mettre en compatibilité avec les orientations du SCoT des Territoires de l'Aube approuvé le 10 février 2020, le respect du potentiel foncier défini par le SCoT a été au cœur de la réflexion de la commune. **Le Syndicat DEPART, porteur du SCoT des Territoires de l'Aube, ainsi que les services de la DDT, ont participé à l'ensemble des réunions de travail et ont veillé à la bonne articulation du projet avec les objectifs du SCoT.**

Les éléments présentés doivent permettre d'analyser les impacts éventuels des adaptations de la modification n°3 sur les incidences prévisibles du PLU identifiées en 2013 et de présenter, si nécessaire, les mesures mises en place pour Eviter, Réduire ou Compenser ces impacts.

III.2. MOTIVATIONS APPORTÉES AUX OBJETS DE LA MODIFICATION ET DE SUBSTITUTION RAISONNABLES

A. Motivations apportées au projet, objet de la modification n°3

Creney-près-Troyes dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 18 décembre 2013 puis modifié par 2 procédures de modification simplifiée le 14 septembre 2020 et le 07 février 2023. La commune fait partie de la communauté d'agglomération de Troyes Champagne Métropole, compétente en matière de planification et de documents d'urbanisme.

Le PLU doit être compatible avec le SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires) de la région Grand Est approuvé le 24 janvier 2020, qui fixe à l'échelle régionale des objectifs de réduction de la consommation d'espaces. Le SCoT des Territoires de l'Aube approuvé le 10 février 2020, est compatible avec le SRADDET puisqu'il développe des objectifs de réduction de consommation des espaces cohérents avec le SRADDET. Il détaille des potentiels maximaux d'urbanisation définis pour l'habitat et pour l'activité des fourchettes adaptées selon les enjeux propres aux différentes unités territoriales (par EPCI).

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) des Territoires de l'Aube est un document d'urbanisme et de planification stratégique. Il fixe les grandes orientations d'aménagement et de développement durable à l'échelle d'un large territoire. Le SCoT veille à la cohérence des projets et des actions pour tout ce qui concerne l'habitat, les transports et les déplacements, le développement économique et commercial, la préservation de l'environnement, les espaces agricoles…

Ainsi, le PLU doit être compatible avec le SCoT. Pour cela, il a donc fait l'objet d'une analyse de la part du Syndicat DEPART qui a noté que le PLU de Creney-près-Troyes est compatible sur de nombreux points : localisation préférentielle des équipements en centralité, liaisons et connexions urbaines, règles adaptées à la diversification, identification d'éléments de patrimoine à préserver… Mais il existe certains points d'incompatibilité majeurs ou justifiant une évolution du document détaillés à la page suivante (extraits de la fiche d'analyse de compatibilité PLU/SCoT portée à connaissance de la commune).

La procédure de modification du PLU de Creney-près-Troyes ayant pour principal objectif de se mettre en compatibilité avec les orientations du SCoT des Territoires de l'Aube approuvé le 10 février 2020, le respect du potentiel foncier défini par le SCoT a été au cœur de la réflexion de la commune. Le syndicat DEPART, porteur du SCoT des Territoires de l'Aube, ainsi que les services de la DDT, ont participé à l'ensemble des réunions de travail et ont veillé à la bonne articulation du projet avec les objectifs du SCoT.

Lors de son analyse des PLU de l'aire du SCoT des Territoires de l'Aube, le Syndicat DEPART a relevé quelques sujets d'incompatibilité du PLU de Creney-près-Troyes. Ainsi l'ensemble de ces points d'incompatibilité majeurs ou justifiant une évolution du PLU sont détaillés ci-après *(Extrait du DOO du SCoT des Territoires de l'Aube et de la « Fiche d'analyse de la compatibilité du PLU de Creney-près-Troyes » porter à la connaissance de la commune en août 2022)* :

1. Un écart foncier constaté avec le potentiel offert par le SCoT, la localisation et le dimensionnement des différentes zones à urbaniser.

Objectif 1.3.7 : Définir les projets de développement communaux ou intercommunaux et délimiter les zones urbaines et à urbaniser à vocation principale d'habitat dans les documents d'urbanisme dans le respect du potentiel foncier maximal d'urbanisation défini par le SCoT à l'horizon 2035, selon la répartition suivante : […]

Cinq zones à urbaniser 1AUA sont délimitées au règlement graphique, correspondant à une surface totale de 14,6 ha. Leur ouverture à l'urbanisation est échelonnée dans le temps grâce à un échéancier prévisionnel les conditionnant à un remplissage successif les unes après les autres (1AUA1 à 1AUA5). L'échéance mentionnée de 2020, correspondant à l'ancien SCoT de la région troyenne, est aujourd'hui devenue caduque.

En y ajoutant l'ensemble des espaces densifiables ou mutables au sein des zones urbaines […] estimé à 4 ha minimum, le potentiel global de développement de la commune apparaît supérieur à l'enveloppe définie par le SCoT. En effet, au regard de son poids démographique et de sa situation au sein de la couronne périphérique de l'agglomération, Creney-près-Troyes peut prétendre à environ **9,2 hectares** sur la fourchette définie par le SCoT pour le secteur B du Programme Local de l'Habitat de Troyes Champagne Métropole (94 à 177 ha à l'horizon 2035).

Enfin, le PLU prévoit encore environ 23 ha de zones 2AUA destinées à une urbanisation à plus long terme (réserve foncière).

En conséquence, la stratégie de développement de la commune doit nécessairement être requestionnée au regard du cadre fixé par le SCoT, des enjeux de sobriété foncière et de limitation de l'artificialisation des sols.

2. Le défaut d'encadrement du développement éolien au regard des enjeux de co-visibilité avec le vignoble.

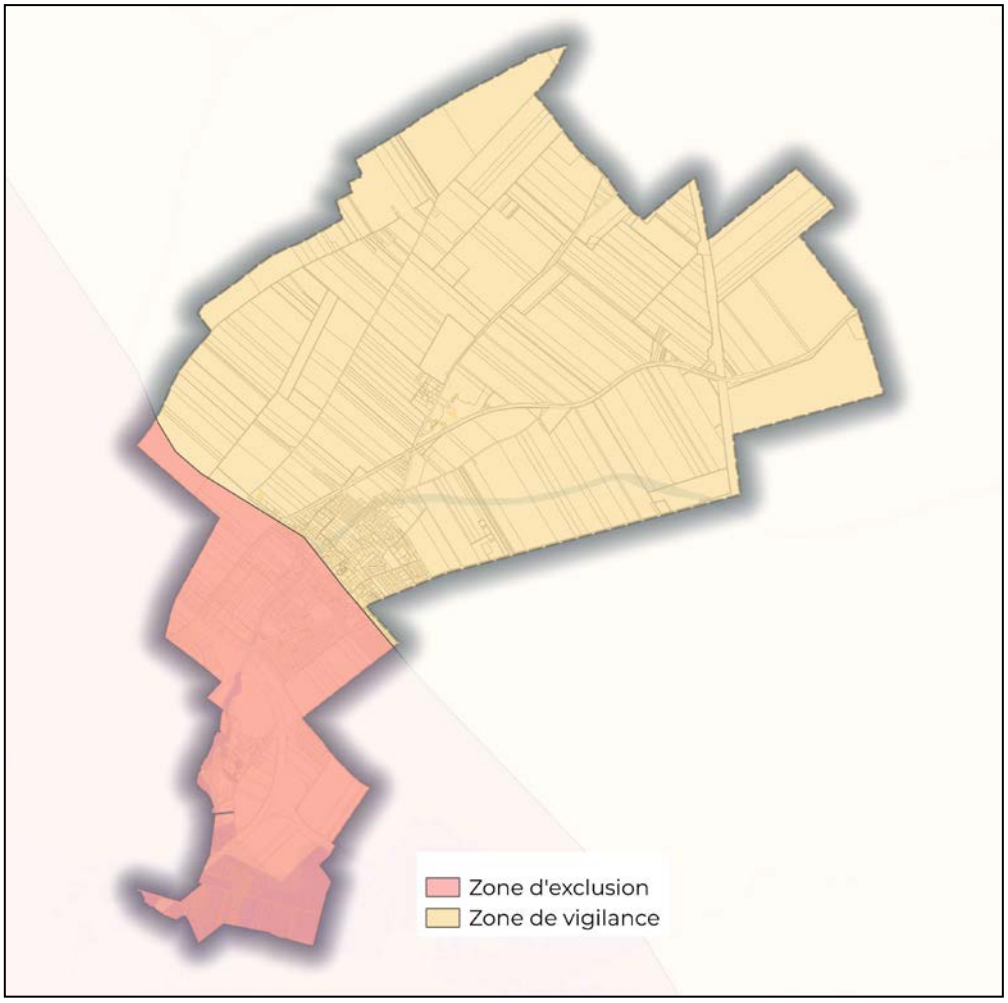
Objectif 2.10.20. Dans les communes concernées par l'aire d'influence paysagère délimitée autour de la zone d'engagement pour la préservation des paysages des « Coteaux, Maisons et Caves de Champagne » inscrits au patrimoine mondial de l'UNESCO, maîtriser le développement éolien dans le respect des principes de la charte éolienne notamment en :
- interdisant les nouveaux projets de parcs éoliens au sein de al zone d'exclusion sauf en cas de non co-visibilité avec le vignoble,
- se reportant aux méthodologies de la Charte et en suivant ses préconisations (notamment celles relatives au secteur de la Côte des Bar) pour les projets non co-visibles et extensions en zone d'exclusion ainsi que pour tout projet en zone de vigilance.

Le finage communal est compris à la fois dans la zone d'exclusion (partie Sud du bourg et Argentolle) et dans la zone de vigilance (partie Nord du bourg et plaine agricole) de l'aire d'influence paysagère UNESCO relative à l'éolien à laquelle le SCoT fait référence.

Le règlement écrit du PLU autorisant les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (sans distinguer les parcs éoliens*), des dispositions devront être introduites afin de prendre en compte la notion de co-visibilité potentielle avec le vignoble et d'encadrer plus fortement le développement éolien au regard des enjeux de protection paysagère des coteaux viticoles de Montgueux et de la Côte de Troyes.

**Le règlement encadre uniquement les éoliennes domestiques en zones urbaines et à urbaniser.*

Carte des aires d'exclusion et de vigilance de l'aire d'influence paysagère de l'UNESCO relative à l'éolien



3. Le défaut d'encadrement des implantations commerciales à l'échelle géographique de la commune.

Objectif 3.2.11. Orienter l'implantation des commerces dans les localisations préférentielles définies par le SCoT, c'est-à-dire :
- soit dans les centralités,
- soit dans les pôles commerciaux de périphérie [...].

Objectif 3.2.13. Dans les documents d'urbanisme encadrer les possibilités d'implantation des commerces dans le respect des seuils et des localisations préférentielles identifiées par le SCoT, en :
- Délimitant les centralités en lien avec la définition et les critères de délimitation donnés au 3.2.11n et en y définissant des dispositions adaptées,

La vocation commerce est autorisée par le PLU sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser, quelle que soit leur localisation. Une évolution du PLU est donc nécessaire pour se conformer au SCoT et n'autoriser le commerce :

- Qu'en zone de centralité (dans un périmètre de centralité à définir et à reporter sur le règlement graphique),
- Et dans le pôle commercial de périphérie identifié par le DAAC relatif à la zone Mac Arthur Glen – Marques City (fiche n°2 p.60), correspondant à la zone UY délimitée en continuité de Pont-Sainte-Marie à l'intérieur de la rocade (et dont une partie est identifiée comme à faire muter à moyen-long terme).

En parallèle, le règlement écrit des zones d'activités non listées et localisées par le DAAC (UY des Sources et 1AUY Cupigny / Le Poelon) ne devra pas autoriser la vocation commerciale, de même que celui de toutes les autres zones du PLU (sauf pour permettre l'extension mesurée de l'existant). Il s'agit notamment ici de limiter le développement diffus du commerce le long des axes, lié à des logiques de captage des flux routiers.

La notion de commerce sera précisée grâce à l'ajout de la définition du commerce au sens du SCoT dans le règlement écrit.

On note également des points de compatibilité avec marge d'amélioration et des points d'incompatibilité mineurs ne justifiant pas une évolution du document détaillés ci-après *(Extrait du DOO du SCoT des Territoires de l'Aube et de la « Fiche d'analyse de la compatibilité du PLU de Creney-près-Troyes » porter à la connaissance de la commune en août 2022)* :

4. Qualité de l'urbanisme :

Objectif 1.3.2. Préserver les coupures d'urbanisation entre bourgs, villages, hameaux et écarts, qui forgent les identités des différentes unités bâties et organisent l'espace, et veiller à limiter les extensions linéaires de l'urbanisation qui tendent à étirer les tissus.

Objectif 1.3.4. Développer les liaisons et la mise en cohérence des espaces, éviter les extensions déconnectées du reste du tissu urbanisé.

Objectif 1.3.5. Maintenir un rapport d'échelle cohérent entre le développement urbain et l'unité urbaine ou bâtie sur laquelle il se greffe.

Le développement de Creney-près-Troyes, lié à sa situation de commune périurbaine en première couronne de l'agglomération troyenne, s'est progressivement étendu au-delà de son enveloppe constituée par la voie ferrée d'une part, et la RD 960, d'autre part. Son extension au Sud a été consacrée lors de la révision du PLU par la planification de nouvelles zones à urbaniser (1AUA et 2AUA) tendant à poursuivre la logique d'étalement.
De même, la délimitation de zones 2AUA au Nord-Est du bourg pour relier le secteur d'habitat de la rue du Parc répond à une logique de comblement qui ne se justifie pas d'un point de vue urbanistique.
Lors de la modification n°1 du PLU, la commune a décidé de modifier sa stratégie de développement en réorientant son évolution urbaine sur des secteurs plus proches du centre-bourg (zone 1AUA de la Petite Fosse) et en reportant à plus long terme le secteur périphérique du Haut du Sabot. Ce réajustement est à poursuivre en requestionnant de manière plus globale les zones à urbaniser (1AUA et 2AUA) tant du point de vue de leur localisation que de leur dimensionnement.

5. Chemins à préserver :

Objectif 2.1.9. Identifier et préserver les chemins ou les circuits (pédestres, cyclables, équestres, liés à l'eau …) constituant des potentiels de découverte des territoires, et veiller à préserver leur pérennité et leur continuité dans le cadre des documents d'urbanisme.

Objectif 3.3.11 : Dans le cadre des documents d'urbanisme, porter une attention particulière aux liaisons douces (piétonnes, cyclables), en :
- Identifiant les cheminements et axes de circulations douces existants et/ou à créer (notamment vers les centres).
- Évitant leur mutation ou leur disparition (en interdisant la création d'accès automobiles sur les chemins existants, en exigeant le maintien de leur continuité…).
- Cherchant à les connecter, les compléter ou les poursuivre (par le biais d'emplacements réservés, de principes de connexions dans les OAP…), si possible en lien avec la trame verte et bleue et les continuités écologiques.

Le PLU n'identifie pas d'itinéraires ou de chemins à préserver sur le règlement graphique à l'échelle du finage communal. Il aurait pu être intéressant à minima de reporter le tracé du GR de Pays « Plaines et collines autour de Troyes » qui passe à Argentolle et par le lotissement du Paradis pour rejoindre Villechétif.

6. Encadrement de la sous-destination « bureaux » en zone d'activités :

Objectif 3.2.7. Encourager l'accueil et le maintien des activités tertiaires dans les centres et éviter leur déplacement en périphérie, notamment en interdisant les opérations exclusivement dédiées aux bureaux dans les zones d'activité périphériques des pôles urbains (niveau 1 de l'armature territoriale), afin de soutenir l'attractivité et la plurifonctionnalité des centralités.

Le règlement écrit n'émet pas de restrictions particulières sur la vocation bureaux dans les zones UY et 1AUY délimitées de part et d'autre de la rocade, ouvertes assez largement aux activités économiques.

7. Eléments de paysage à préserver

Objectif 2.1.1. Identifier, cartographier et préserver les éléments identitaires du paysage local, qu'ils soient naturels (verger en entrée ou en cœur de village, arbre isolé, arbre, haie, allée ou alignement, mare…) ou bâti.

Objectif 1.3.3. Préserver des espaces de respiration au sein et aux franges des tissus urbanisés, à caractère paysager et/ou écologique, et participant à la qualité du cadre de vie.

Objectif 2.1.5. Prévoir, maintenir, restaurer, compléter ou recréer les transitions paysagères entre les espaces de vocation différente pour une meilleure gestion des interfaces, notamment entre zones urbanisées ou à urbaniser et zones agricoles ou naturelles (chemins, haies, réseaux de jardins et vergers ….

Objectif 2.3.10. Prévoir la gestion des interfaces entre zones agricoles et zones urbanisées et à urbaniser en intégrant un principe de transition paysagère et/ou environnementale dans les documents d'urbanisme (lisières paysagères, plantations, recul des constructions, liaisons douces …)

Le règlement graphique identifie des éléments paysagers ou bâtis au titre de la loi paysage, reconnus pour leur caractère identitaire.
Sur le plan naturel et végétal, il s'agit surtout d'éléments ponctuels situés en dehors de l'enveloppe urbaine, au sein de la plaine cultivée.
Sur le plan bâti, outre le patrimoine du hameau d'Argentolle, des constructions traditionnelles champenoises sont également repérées à la sortie du bourg en direction de Luyères.
Si le règlement écrit permet de préserver les éléments de patrimoine bâti identifiés, il n'édicte toutefois aucune disposition concernant les éléments paysagers.

8. Renforcer l'identification des éléments constitutifs des continuités écologiques

Objectif 2.2.4. Préserver les continuités écologiques identifiées à l'échelle du SCoT dans les documents d'urbanisme, à travers :
- La protection des réservoirs de biodiversité par un classement et des dispositions réglementaires adaptées ;
- L'identification, la cartographie et la préservation des espaces participant aux corridors écologiques afin d'assurer la continuité des déplacements des espèces.

Objectif 2.2.5. Interdire les possibilités de création de nouvelles zones à urbaniser dans les corridors écologiques identifiés au sein de la trame verte et bleue sauf si les aménagements ne remettent pas en cause la nature et la fonctionnalité du corridor.

Objectif 2.2.6. Rechercher la perméabilité écologique au sein des zones urbaines et à urbaniser.

Objectif 2.2.8. Préserver la naturalité des réservoirs de biodiversité et des espaces participant aux corridors écologiques en y limitant les occupations et utilisations du sol non appropriées à la sensibilité du milieu.

Le marais de Villechétif, zone humide faisant l'objet de plusieurs périmètres d'inventaire et de protection est protégé au PLU par un classement spécifique en zone naturelle de protection NP, répondant à l'objectif du SCoT relatif à la protection des réservoirs de biodiversité de la TVB.
Afin de répondre aux enjeux de gestion de cette tourbière alcaline, le marais est en outre identifié au titre des éléments de paysage, protection plus adaptée que les EBC.

L'ensemble du vallon d'Argentolle, participant à ce principal corridor écologique de la trame bleue du SCoT, est également classé en zone naturelle, et les boisements structurants en EBC.

Sur le reste du territoire communal, au sein de la plaine agricole, de nombreux éléments plus ponctuels de type bosquets, bandes boisées, vignes … sont cartographiés au titre des EBC ou des éléments de paysage. C'est aussi le cas de la pelouse calcicole du Champ de Tir. Ces espaces participent en effet à la sous-trame des milieux ouverts et thermophiles et jouent un rôle important pour le déplacement des espèces.

Concernant les éléments repérés au titre de la loi paysage, il convient de rappeler que le règlement écrit pourrait se faire le relais du règlement graphique en édictant une règle visant à éviter la destruction de ces milieux.

Peut enfin être soulignée la protection du captage d'eau potable et de ses abords à travers un classement en zone NP, contribuant ainsi à la préservation de la ressource en eau.

Suivant ces constats, et tel que présenté au sein de cette note de présentation ci-avant, la modification n°3 du PLU vise à :
- Revoir le dimensionnement des zones AU qui présentent un potentiel constructible important.
- Comptabiliser finement les espaces encore potentiellement constructibles au sein de la zone urbaine UC, et envisager d'identifier les "espaces de respiration" (boisements, vergers, jardins, parc remarquable, etc…) participant à l'identité villageoise et au cadre de vie qui pourraient faire l'objet d'une protection (par exemple au titre de la loi paysage), pouvant ainsi être soustraits de la comptabilité des "dents creuses" ;
- Améliorer le PLU sur certaines thématiques (protection d'espaces de respiration au sein ou en frange du tissu urbanisé, préservation d'itinéraires de promenade, intégration du bâti agricole, prise en compte du risque inondation, des zones humides, encadrement des activités tertiaires, espaces économiques, …
- Adapter le règlement écrit, revoir les OAP et prendre en compte certains autres points du SCoT : encadrement du commerce, de l'éolien (éolien domestique aussi), …

9. Prise en compte du nouveau zonage du PPRi de l'agglomération troyenne.

Objectif 3.1.3 : Dans le cadre des documents d'urbanisme, concevoir le projet de territoire dans une logique de prise en compte renforcée du risque et d'une meilleure adaptation pour mieux résister en cas d'inondation […].

Objectif 3.1.5 : Mobiliser davantage la palette d'outils réglementaires à disposition des collectivités dans le cadre des documents d'urbanisme, et plus particulièrement des PLU […].

Objectif 3.1.6 : Dans les zones urbaines et à urbaniser exposées au risque inondation, promouvoir des principes d'organisation et d'aménagement propices à la prise en compte du risque dans le projet, notamment à travers les OAP […].

En matière de risque inondation, la commune est couverte par le PPRi de l'agglomération troyenne, dont la révision a été approuvée le 13 avril 2017. Le PLU fait mention du premier PPRi approuvé le 16 juillet 2001, mais n'a pas été mis à jour pour actualiser cette servitude.

10.Prise en compte des zones humides.

Objectif 3.1.17 : Prendre en compte les zones humides dans les documents d'urbanisme [...].

Lors de l'élaboration du PLU en 2013, la thématique des zones humides n'était pas encore portée à la connaissance de la commune par les services de l'Etat. Le PLU met néanmoins en avant la sensibilité du secteur d'Argentolle et l'enjeu de préserver son ambiance humide et végétale.
Le règlement écrit prévoit en outre un retrait des constructions par rapport aux berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau. Ce retrait est notamment spécifié vis-à-vis du fossé des Crevautes qui traverse l'ensemble du bourg et qui est aujourd'hui identifié comme zone à dominante humide.
Une évolution serait toutefois nécessaire afin de prendre davantage en compte les zones humides au niveau du règlement graphique et d'adapter le zonage.

B. Solutions de substitution raisonnables

La modification du PLU vise à assurer la mise en compatibilité du document d'urbanisme avec le SCoT des Territoires de l'Aube.

Il est apparu que l'analyse réalisée par le Syndicat DEPART met en évidence plusieurs points d'incompatibilité du PLU en vigueur avec les orientations du SCoT des Territoires de l'Aube justifiant une évolution du document.

Compte-tenu du champ des modifications à apporter, la procédure à privilégier a été définie par le Syndicat DEPART et les services de l'Etat comme étant celle de la modification du PLU, permettant à la commune d'adapter règlement et Orientations d'Aménagement et de Programmation sans remettre en cause les orientations de son PADD.

Cette solution a été préférée à celle de la révision générale du PLU afin de privilégier une mise en compatibilité plus rapide.

En effet, une révision générale du PLU présente des délais de mise en place plus importants.

Il s'agit ainsi de privilégier l'application des orientations et objectifs du SCoT le plus rapidement possible aux futurs demandes d'autorisation d'urbanisme.

III.3. COMPATIBILITÉ AVEC LES DISPOSITIONS DES DOCUMENTS OPPOSABLES

Compatibilité avec les Servitudes d'Utilité Publique

AC1 : Servitudes relatives à la protection des monuments historiques.

Elles concernent :

- Eglise et décor du XIXème siècle inscrit à l'I.S.M.H le 6 mai 1907,
- Château de Saint-Parres – 2 novembre 1979.

Service gestionnaire : Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine
12, rue Bégand – 10000 TROYES

Impact de la modification et compatibilité avec la servitude d'utilité publique AC1 :
Le travail d'identification des espaces naturels au sein et en frange du tissu urbain permet de conforter le cadre paysager du territoire et favorise le maintien des caractéristiques rural du village.
On note donc une meilleure prise en compte de la compatibilité du document avec la servitude AC1.

AS1 : Servitudes relatives aux périmètres de protection des captages d'eau.

Elles concernent :

- Captage de CRENEY-PRES-TROYES – Arrêté préfectoral n°89-1021A du 5 avril 1989.

Service gestionnaire : Agence Régionale de la Santé.
Cité des Vassaules – 10000 TROYES

⇒ *La modification n°3 n'a pas pour effet d'ouvrir à l'urbanisation des terrains situés dans les périmètres de protection du captage d'eau potable.*

Impact de la modification et compatibilité avec la servitude d'utilité publique AS1 :
La modification n'a pas pour effet d'étendre l'urbanisation au sein du périmètre fixé par l'rrêté préfectoral n°89-1021A du 5 avril 1989.
On note donc une absence d'incidence concernant la compatibilité du document avec la servitude AS1.

EL6 : servitudes relatives aux terrains nécessaires aux autoroutes.

Elles concernent les abords de l'autoroute A26.

Servitude gestionnaire : A.P.R.R.
36, rue du Docteur Schitt – 21850 – SAINT-APPOLINAIRE

Impact de la modification et compatibilité avec la servitude d'utilité publique EL6 :
Cette servitude concerne l'autoroute A26 ; la modification n°3 ne remet pas en cause les besoins liés et nécessaires à l'entretien de la voie ferrée.
On note donc une absence d'incidence concernant la compatibilité du document avec la servitude EL6.

I4 : Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques.

Elles concernent :

- La ligne 2*63 kV ARCIS-CRENEY 1
- La ligne 63 kV ARCIS-CRENEY 2
- La ligne 63 kV AVREUIL-CRENEY
- La ligne 63 kV BRIENNE-CRENEY
- La ligne 225 kV CRENEY-FOSSE BARBUISE
- La ligne 225 kV CRENEY-FRONCLES
- La ligne 2*63 kV CRENEY-HAUTS-CLOS
- La ligne 400 kV CRENEY-MERY
- La ligne 400 kV CRENEY-REVIGNY
- La ligne 225 kV CRENEY-REVIGNY-MAROLLES
- La ligne 225 Kv CRENEY-ROLAMPONT-PONT LA VILLE
- La ligne 225 kv CRENEY-ROSIERES

- La ligne 63 kv CRENEY-TROYES EST 1
- La ligne 2*63 kv CRENEY-PRES-TROYES EST 2
- La ligne 2*63 kv CRENEY-PRES-TROYES INDUSTRIE 1
- La ligne 2*63 kv CRENEY-TROYES INDUSTRIE 1
- La ligne 2*63 kv CRENEY-TROYES INDUSTRIE 2
- La ligne 2*63 kv CRENEY-VENDEUVRE-LA-MORGE
- La ligne 400 kv CRENEY-VIELMOULIN
- La ligne 2*400 kv MERY-VIELMOULIN
- Poste de transformation de CRENEY

Texte de protection :
Loi du 15 juin 1906
Arrêté ministériel du 2 janvier 1951
Décret du 6 octobre 1967

Service gestionnaire : R.T.E - E.D.F Transport SA – GET Champagne Morvan
10, Route de Luyères -BP 29- 10150 CRENEY-PRES-TROYES.

Impact de la modification et compatibilité avec la servitude d'utilité publique I4 :
La modification n°3 du PLU n'a pas pour effet d'étendre l'urbanisation dans le périmètre de cette SUP. Le règlement écrit ne bloque pas les éléments nécessaires et liés à l'entretien du réseau.

PT1 : Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection des centres de réception contre les perturbations électro-magnétiques.

Elles concernent :
- La station hertzienne de Luyères
- La station hertzienne de Creney EDF

Service gestionnaire : FRANCE TELECOM
22, rue Marc Verdier – 10150 PONT SAINTE MARIE

Impact de la modification et compatibilité avec la servitude d'utilité publique PT1 :
La modification n°3 du PLU n'a pas pour effet d'étendre l'urbanisation dans le périmètre de cette SUP. Le règlement écrit ne bloque pas les éléments nécessaires et liés à l'entretien du réseau.

PT2 : Servitudes relatives à la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploitées par l'Etat.

Elles concernent :
- La liaison Luyères-Marcilly
- La liaison Chesley-Luyères
- La liaison Creney EDF-Luyères

Service gestionnaire : FRANCE TELECOM
22, rue Marc Verdier – 10150 PONT SAINTE MARIE

Impact de la modification et compatibilité avec la servitude d'utilité publique PT2 :
La modification n°3 du PLU n'a pas pour effet d'étendre l'urbanisation dans le périmètre de cette SUP. Le règlement écrit ne bloque pas les éléments nécessaires et liés à l'entretien du réseau.

PT3 : Servitudes relatives aux communications téléphoniques.

Elles concernent les artères principales du réseau France TELECOM.

Service gestionnaire : FRANCE TELECOM
22, rue Marc Verdier – 10150 PONT SAINTE MARIE

Impact de la modification et compatibilité avec la servitude d'utilité publique PT3 :
La modification n°3 du PLU n'a pas pour effet d'étendre l'urbanisation dans le périmètre de cette SUP. Le règlement écrit ne bloque pas les éléments nécessaires et liés à l'entretien du réseau.

T1 : Servitudes liées aux voies ferrées.

Elles s'appliquent à la ligne SNCF

Service gestionnaire : SNCF – Délégation Territoriale Immobilière Est
17 rue André Pingat 51100 REIMS

Impact de la modification et compatibilité avec la servitude d'utilité publique PT3 :
Aucune nouvelle possibilité d'urbanisation n'a été définie aux abords de la voie ferrée. La modification n°3 ne remet pas en cause les besoins liés et nécessaires à l'entretien de la voie ferrée.

APB : Arrêté de protection de biotope.

- Marais de Villechétif – Arrêté préfectoral n°07-11 69 du 26 mars 1987

Service gestionnaire : DREAL Champagne-Ardenne
40, Bd Anatole France – BP 80556 – 51022 CHALONS EN CHAMPAGNE Cedex

Impact de la modification et compatibilité avec la servitude d'utilité publique PT3 :
La modification n°3 du PLU n'a pas d'impact sur la zone concernée par l'arrêté de protection de biotope car le zonage et le règlement approuvés en 2013 permettant sa protection n'ont pas été modifiés.

Arrêté préfectoral concernant l'aménagement hydraulique du fossé des Crevautes et établissement d'une servitude.

- Aménagement hydraulique du fossé des Crevautes et établissement d'une servitude de droit public – Arrêté préfectoral n°98-2043 A du 27 mai 1998.

Compatibilité avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)

Les principaux objectifs du SDAGE sont :

Orientation fondamentale n°1 : Pour un territoire vivant et résilient : des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée

Orientation fondamentale n°2 : Réduire les pollutions diffuses en particulier sur les aires d'alimentation de captage d'eau potable

Orientation fondamentale n°3 : Pour un territoire sain : réduire les pressions ponctuelles

Orientation fondamentale n°4 : Pour un territoire préparé ; assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face au changement climatique

Orientation fondamentale n°5 : Agir du bassin à la côte pour protéger et restaurer la mer et le littoral.

Concernant le SDAGE du bassin Seine-Normandie, les orientations figurant dans le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT répondent très largement aux orientations fondamentales exprimées dans le document adopté en 2022, dans le respect du rapport de compatibilité (le SCoT ayant été établi en compatibilité avec le précédent SDAGE). Le PLU respecte quant à lui les orientations du SCoT relatives à l'intégration des enjeux liés à l'eau dans les documents d'urbanisme.

Le SCoT étant compatible avec le SDAGE et aucune modification n'ayant été relevée, il n'apparaissait pas nécessaire de travailler sur ce point.
En effet, le PLU prévoit le confortement de la protection des abords du marais de Villechétif en zone naturelle protégée NP en adaptant les limites des zones A et UD afin de reclasser en zone naturelle ou en secteur jardin les terrains impactés par le PPRi de l'agglomération troyenne et concernés par la présence de zones à dominante humide ou de zones loi sur l'eau.

Ces enjeux sont particulièrement marqués aux abords du hameau d'Argentolle, sur lequel un travail fin d'identification de jardins a été mené permettant ainsi d'indiquer les espaces tampons et humides à préserver.

Cela permet de répondre aux orientations du SDAGE suivant :
- La restauration des milieux aquatiques ;
- La préservation et le rétablissement des continuités écologiques ;
- La préservation des berges et de la ripisylve ;
- La restauration des espaces de mobilité des cours d'eau.
- La prévention du risque d'inondation ;
- La protection des zones humides ;
- La protection de la zone d'expansion des crues.

La modification n'a pas emporté de changement dans le traitement des périmètres de protection du captage d'eau ; elle ne compromet donc pas la protection de la ressource.

On note donc une bonne prise en compte de la compatibilité du document avec les objectifs du SDAGE Seine-Normandie 2022 - 2027.

Compatibilité avec le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) Grand Est

En étant compatible et améliorant cette compatibilité avec les objectifs et orientations du SRCE (voir page suivante), en tenant compte de la nouvelle cartographie de la Trame Verte et Bleue fusionnant celles de la Champagne-Ardenne, de l'Alsace et de Lorraine, le PLU se rend compatible avec les orientations du SRADDET qui intègrent ce document régional.

De même, le SCoT des Territoires de l'Aube, approuvé le 10 février 2020, est compatible avec le SRADDET approuvé le 20 janvier 2020, notamment sur la règle de sobriété foncière. En effet, par rapport à la consommation observée sur la période 2003-2012[1], le SCoT permet de réduire la consommation de 59% à l'horizon 2035. En outre, par rapport à la consommation observée sur la période 2006-2015, le SCoT permet de réduire la consommation de 52% à l'horizon 2035. Il s'inscrit donc en compatibilité avec la règle n°16 du SRADDET qui demande une baisse de la consommation d'espace de 50% d'ici 2030, puis de tendre vers une baisse de 75% d'ici 2050.

Conformément au code de l'urbanisme et à la hiérarchie des normes, ce n'est qu'en l'absence de SCoT que le PLU doit être compatible avec le SRADDET. Le PLU de Creney-près-Troyes doit donc s'inscrire en compatibilité avec le SCoT des Territoires de l'Aube (voir pages suivantes) qui assure le rôle d'interface et intégrateur vis-à-vis des documents supérieurs tels que le SRADDET.
La loi Climat et Résilience de 2021 prévoit la déclinaison des objectifs de sobriété foncière en cascade dans les documents de planification et d'urbanisme : dans les SRADDET à l'horizon 2024, puis dans les SCoT à l'horizon 2026 et enfin dans les PLU à l'horizon 2027. Une circulaire en date du 4 août 2022 rappelle aux Préfets de ne pas appliquer par anticipation la loi Climat et Résilience.

Ainsi, le PLU est compatible avec les principaux objectifs du SRADDET s'appliquant aux documents d'urbanisme à savoir la modération de la consommation d'espaces et la prise en compte de la Trame Verte et Bleue.

[1] *Sur la base des données issues des fichiers fonciers transmises par la Région Grand Est dans le cadre de ses propres analyses pour l'élaboration du SRADDET pour la même période de référence.*

Compatibilité avec le SRCE (intégré au SRADDET Grand-Est)

Les principaux défis du SRCE s'appliquant au PLU sont les suivants :

- Diminuer la fragmentation et la vulnérabilité des habitats naturels et habitats d'espèces et prendre en compte leur déplacement dans le contexte du changement climatique ;
- Identifier, préserver et relier les espaces importants pour la préservation de la biodiversité par des corridors écologiques ;
- Mettre en œuvre les objectifs visés au IV de l'article L.212-1 et préserver les zones humides visées aux 2° et 3° du III du présent article ;
- Prendre en compte la biologie des espèces sauvages ;
- Faciliter les échanges génétiques nécessaires à la survie des espèces de la faune et de la flore sauvage ;
- Améliorer la qualité et la diversité des paysages.

A noter que l'analyse prend en compte la nouvelle cartographie de la Trame Verte et Bleue fusionnant celles de la Champagne-Ardenne, de l'Alsace et de Lorraine.

Le PLU prévoit le confortement de la protection des corridors écologiques humides et des milieux liés au marais de Villechétif en zone naturelle protégée NP et en reclassant en zone naturelle ou en secteur jardin les terrains concernés par la présence de zones à dominante humide.

On note également que les possibilités de construire et d'imperméabiliser au sein des secteurs de jardins sont fortement réduites dans le cadre de la modification du PLU et que ces derniers ont largement été identifiés en franges de l'espace urbain permettant de créer un espace tampon l'espace habité et les espaces naturels et agricoles. Cet espace tampon constitue une strate supplémentaire dans le développement de la Trame Verte et Bleue en limite de l'espace urbain permettant une plus grande perméabilité écologique entre les deux milieux.

On note donc une meilleure prise en compte de la compatibilité du document avec les objectifs du SRCE Champagne-Ardenne (intégré au SRADDET Grand-Est).

Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) des Territoires de l'Aube

L'analyse de compatibilité avec le SCoT des Territoires de l'Aube suite à la modification n°3 du PLU s'appuie sur les orientations et objectifs du DOO du SCoT des Territoires de l'Aube et de la « Fiche d'analyse de la compatibilité du PLU de Creney-près-Troyes » porté à la connaissance de la commune en août 2022.

Ainsi, chaque point ayant motivé la prescription de la modification du PLU tel que présenté au titre III.2.A « Motivations du projet communal, objet de la modification n°3 » fait l'objet d'une analyse de compatibilité afin de démontrer la mise en compatibilité avec le SCoT des Territoires de l'Aube.

On note que le point n°1 permet également de préciser la prise en compte de l'ajustement du potentiel foncier constructible de la commune tel que demandé par la MRAe dans son avis n°004967/KK AC PLU reçu dans le cadre de la notification de la modification n°3 du PLU de Creney-près-Troyes.
Ainsi, l'évaluation environnementale s'attarde à répondre point par point aux questionnements de la MRAe et ainsi vise à améliorer la compréhension de la modification et de ses incidences positives notables sur l'environnement et sur la santé humaine.

1. Consommation foncière :

Objectif 1.3.7 : Définir les projets de développement communaux ou intercommunaux et délimiter les zones urbaines et à urbaniser à vocation principale d'habitat dans les documents d'urbanisme dans le respect du potentiel foncier maximal d'urbanisation défini par le SCoT à l'horizon 2035, selon la répartition suivante : […]

Comme précisé en introduction, le paragraphe ci-dessous vise à apporter des éléments de réponse au Point 1 de l'avis MRAe n°004967/KK AC PLU « 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 ».

Ainsi, l'avis du Syndicat DEPART sur le projet de modification du PLU, émis le 25 août 2025, a analysé la compatibilité et a conclu aux éléments suivants concernant le potentiel constructible.

Le SCoT des Territoires de l'Aube approuvé en 2020 fixe des objectifs de réduction de la consommation d'espaces, l'enveloppe foncière pour l'habitat attribuée à Creney-près-Troyes est d'environ 9,2 ha pour la période 2020-2035.

Ainsi, la consommation d'espaces pour la création d'habitat depuis 2020 a été mesurée dans le cadre de la modification. Il en est ressorti que la commune avait consommé 4,4 ha depuis l'approbation du SCoT.

Pour atteindre l'objectif fixé par le SCoT, la commune a fait le choix de supprimer la totalité des zones d'urbanisation future.
Le potentiel constructible se trouve donc uniquement dans l'enveloppe urbaine et représente une surface totale de 4,2 ha.

Par conséquent pour la période 2020-2035, la commune dispose d'un potentiel foncier total de 8,6 ha.

Il convient de préciser que des secteurs représentant de grandes surfaces et nécessitant une réflexion poussée concernant leur aménagement ont été identifiés. Ces secteurs sont soumis à OAP et leur urbanisation est différée à à partir du 1er janvier 2036, ce qui permet à la commune de maintenir une réserve foncière en cœur de bourg pour répondre aux futurs besoins en logements, sans consommer davantage d'espaces.

Ce travail a été réalisé de manière qualitative. La commune a ainsi travaillé à l'identification de jardins et vergers à préserver afin de conserver ces espaces de respiration qui jouent des rôles multiples dans l'enveloppe urbaine : transitions paysagères, continuité des trames vertes et bleues, infiltration des eaux de pluie, etc.

Extrait de l'avis du Syndicat DEPART, porteur du SCoT des Territoires de l'Aube, émis le 25 août 2025 dans le cadre de la notification de la modification n°3 du PLU :

*« **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 requestionnées 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 conduit 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 importante, 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.** »*

L'avis du Syndicat DEPART note donc une meilleure prise en compte de la compatibilité du document avec les objectifs du SCoT des Territoires de l'Aube en ce qui concerne le respect des objectifs fonciers en matière d'habitat.

En ce qui concerne les points soulevés par la MRAe dans son avis N°004967/KK AC PLU, les précisions suivantes sont apportées :

Habitat

L'analyse de la MRAe comptabilise des espaces dédiés aux activités économiques ou aux activités de sport et loisirs, qu'elle ajoute à la consommation liée à l'habitat, pour calculer le potentiel constructible de la commune. Cependant, le SCoT des Territoires de l'Aube prévoit des modes de calcul distincts selon s'il s'agit de surfaces liées à l'habitat ou aux activités économiques.

En effet, le SCoT des Territoires de l'Aube définit, dans son orientation 1.3.7 du Document d'Orientation et d'Objectifs, un potentiel foncier maximal d'urbanisation à l'horizon 2035 destiné à l'habitat. Il demande aux collectivités de « délimiter les zones urbaines et à urbaniser à vocation principale d'habitat dans le respect du potentiel ». N'ont pas à y être comptabilisées les zones à vocation économique (dont le SCoT a cristallisé les surfaces « à foncier constant ») et ne comptabilise pas les secteurs dédiés aux équipements publics et de loisirs. En effet, ce potentiel a été défini pour répondre aux objectifs d'offre en logements exprimés à l'orientation 1.2.2 du DOO, en compatibilité avec les objectifs du Programme Local de l'Habitat de Troyes Champagne Métropole (Creney-près-Troyes appartenant au secteur B du PLH).

La MRAe conclut que « pour la période 2020-2035, la commune dispose ainsi d'un potentiel foncier total de 14,34 ha (obtenus en additionnant 6,8 ha consommés depuis 2020 à la fois pour l'habitat et pour l'activité, 4,3 ha de potentiel en dents creuses et 3,24 ha pour la zone 1AUL) soit une surface largement supérieure aux 9,2 ha que lui attribue le SCoT ».
Or, l'analyse de la compatibilité avec le potentiel habitat du SCoT n'a pas à intégrer la consommation depuis 2020 pour l'activité (2,4 ha) ni la surface de la zone de loisirs 1AUL (3,24 ha).
Le PLU prévoit pour l'habitat un total de 8,7 ha et non 14,34 ha. Cette projection de 8,7 ha est donc bien compatible avec le SCoT dont la déclinaison du potentiel habitat à l'échelle communale est de 9,2 ha en moyenne pour la période 2020-2035.

Activité

L'avis de la MRAe 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 ».
Cette mention est extraite de l'orientation 3.2.4 du DOO relative aux ZAE de fonction structurante. La note du SCoT explique que le potentiel défini par le SCoT pour les nouvelles zones économiques de fonction structurante délimitées à compter de la date d'approbation du SCoT ne comprend pas le potentiel existant au sein des zones économiques existantes.

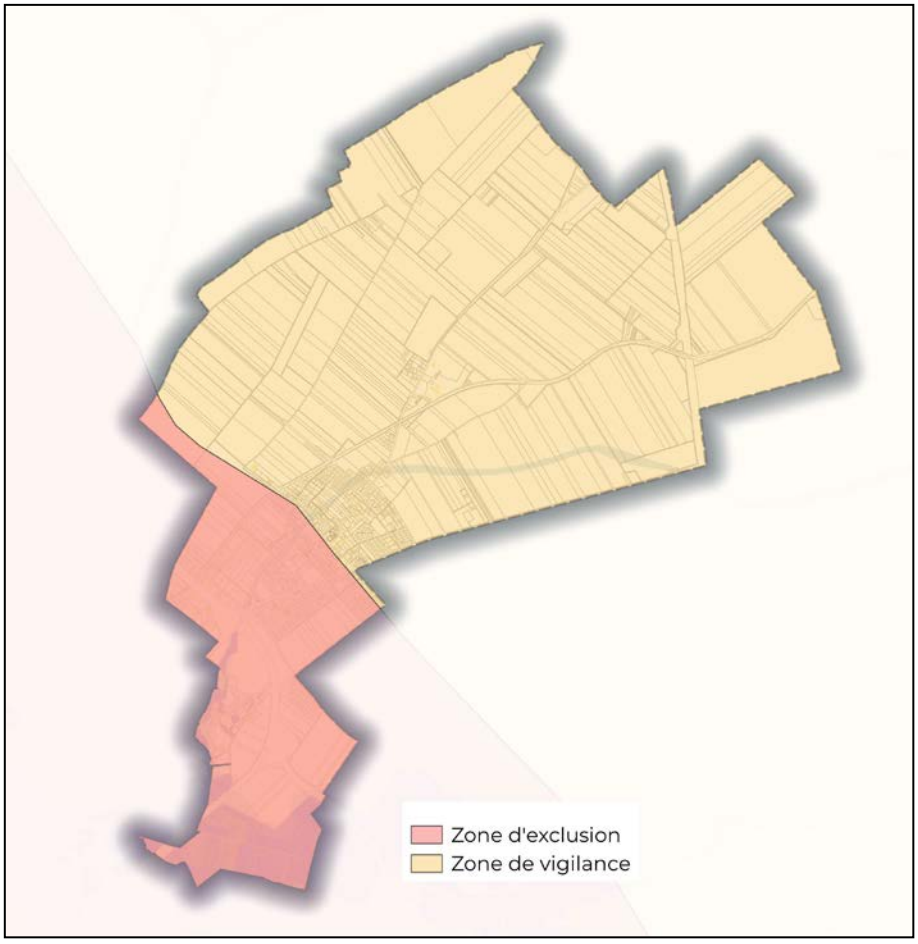
Dans le PLU de Creney-près-Troyes, la zone 1AUY de 12,6 ha ne constitue pas une nouvelle zone de fonction structurante à l'échelle intercommunale. Elle n'a pas vocation à mobiliser une partie du potentiel défini par le SCoT pour l'activité dans son orientation 3.2.4.
Il s'agit d'une zone reconnue par Troyes Champagne Métropole comme recouvrant une fonction intermédiaire selon l'orientation 3.2.1 du DOO et la hiérarchisation des ZAE établie dans le cadre de l'observatoire partenarial DDT-syndicat DEPART. A ce titre, la zone 1AUY doit être considérée comme un potentiel d'accueil existant à valoriser en priorité au regard de l'orientation 3.2.3 du DOO. Elle rentre ainsi dans une logique de maintien des zones d'activité existantes à foncier constant.

Il apparait que ces points ne présentent pas d'incompatibilité avec les orientations et objectifs du SCoT des Territoires de l'Aube, ce qui justifie qu'aucune modification n'ai été apportée dans le cadre de cette modification du PLU qui vise, pour rappel, à mettre en compatibilité le PLU avec le SCoT des Territoires de l'Aube.

2. Encadrement de l'éolien :

Objectif 2.10.20. Dans les communes concernées par l'aire d'influence paysagère délimitée autour de la zone d'engagement pour la préservation des paysages des « Coteaux, Maisons et Caves de Champagne » inscrits au patrimoine mondial de l'UNESCO, maîtriser le développement éolien dans le respect des principes de la charte éolienne notamment en :
- interdisant les nouveaux projets de parcs éoliens au sein de la zone d'exclusion sauf en cas de non co-visibilité avec le vignoble,
- se reportant aux méthodologies de la Charte et en suivant ses préconisations (notamment celles relatives au secteur de la Côte des Bar) pour les projets non co-visibles et extensions en zone d'exclusion ainsi que pour tout projet en zone de vigilance.

Carte des aires d'exclusion et de vigilance de l'aire d'influence paysagère de l'UNESCO relative à l'éolien



La modification n°3 a permis de modifier le règlement écrit de sorte à interdire l'implantation de nouveaux parcs éoliens en co-visibilité avec les coteaux viticoles de Montgueux et de la Côte de Troyes.

Le finage communal est concerné à la fois par la zone d'exclusion (partie Sud du bourg et hameau d'Argentolle) et par la zone de vigilance (partie Nord du bourg et plaine agricole) de l'aire d'influence paysagère UNESCO relative à l'éolien à laquelle le SCoT fait référence.
Le règlement écrit autorise les éoliennes en zones UC, UD, UG dans la limite de 12m de hauteur.
La modification du PLU a permis de préciser que seules les éoliennes domestiques sont autorisées, garantissant ainsi la compatibilité du document d'urbanisme avec le SCoT.

Pour les zones A et N, le PLU autorise de façon globale les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (sans distinguer les parcs éoliens).
La modification du PLU a permis d'interdire totalement l'installation ou l'extension de parc éolien au sein de ces zones garantissant ainsi la compatibilité du document d'urbanisme avec le SCoT.

3. Encadrement du commerce :

Objectif 3.2.11. Orienter l'implantation des commerces dans les localisations préférentielles définies par le SCoT, c'est-à-dire :
- soit dans les centralités,
- soit dans les pôles commerciaux de périphérie [...].

Objectif 3.2.13. Dans les documents d'urbanisme encadrer les possibilités d'implantation des commerces dans le respect des seuils et des localisations préférentielles identifiées par le SCoT, en :
- Délimitant les centralités en lien avec la définition et les critères de délimitation donnés au 3.2.11n et en y définissant des dispositions adaptées,

La vocation commerce est autorisée par le PLU de 2013 sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser, quelle que soit leur localisation. La modification doit donc permettre d'autoriser le commerce uniquement :

- En zone de centralité (dans un périmètre de centralité à définir et à reporter sur le règlement graphique),
- Et dans le pôle commercial de périphérie identifié par le DAAC relatif à la zone Mac Arthur Glen – Marques City (fiche n°2 p.60), correspondant à la zone UY délimitée en continuité de Pont-Sainte-Marie à l'intérieur de la rocade (et dont une partie est identifiée comme à faire muter à moyen-long terme).

Ainsi, le SCoT donne la définition suivante de la centralité :
« Les centralités, urbaines ou villageoises, correspondent aux secteurs centraux caractérisés par un tissu urbain dense et polarisant une diversité de fonctions urbaines : fonction d'habitat, plusieurs fonctions économiques (commerces, services) et plusieurs fonctions d'équipements publics et collectifs (administratives, culturelles, loisirs...), etc... Ce sont les centres-bourgs, centres-villes, centres de quartiers, centres de villages. Une commune peut avoir plusieurs centralités et de nouvelles centralités ».
Extrait du DOO du SCoT des Territoire de l'Aube.

La commune a donc fait le choix d'identifier un espace de centralité au sein du village pour permettre principalement le développement de commerces à proximité des équipements publics et des commerces de proximité existants.

La modification n°3 du PLU vise donc à définir cet espace de centralité au croisement de la rue de la république et de la rue de l'église, un secteur déjà plébiscité pour l'installation de commerces et services de proximité.

Le règlement écrit est quant à lui complété afin d'autoriser le commerce uniquement dans une zone de centralité conscrite telle que présentée ci-dessus.

En ce qui concerne la zone 1AUY (qui ne fait pas l'objet de la modification en termes de zonage), le règlement écrit est complété pour y interdire l'installation de commerces afin de ne pas permettre le développement de commerces de périphérie pouvant entrer en concurrence avec les commerces de proximité ; conformément à la mise en compatibilité avec le SCoT.

La modification du PLU a permis d'encadrer par le biais de règles graphiques (espace de centralité) et écrites le développement des implantations commerciales à l'échelle géographique de la commune garantissant ainsi la compatibilité du document d'urbanisme avec le SCoT.

4. Qualité de l'urbanisme :

Objectif 1.3.2. Préserver les coupures d'urbanisation entre bourgs, villages, hameaux et écarts, qui forgent les identités des différentes unités bâties et organisent l'espace, et veiller à limiter les extensions linéaires de l'urbanisation qui tendent à étirer les tissus.

Objectif 1.3.4. Développer les liaisons et la mise en cohérence des espaces, éviter les extensions déconnectées du reste du tissu urbanisé.

Objectif 1.3.5. Maintenir un rapport d'échelle cohérent entre le développement urbain et l'unité urbaine ou bâtie sur laquelle il se greffe.

Dans le cadre de la modification n°3 du PLU, un travail minutieux a été mené sur l'identification d'un ensemble de jardins, vergers, cœurs d'îlots verts, parcs arborés et petits boisements ont été identifiés comme des éléments à préserver au titre de l'article L.151-19 CU. Ces « espaces de respiration » jouent de nombreux rôles qui varient selon leur localisation : maintien de franges paysagères aux interfaces entre les zones agricoles/naturelles et la zone urbaine, confortement de la trame verte et bleue locale, « espaces de respiration » participant à la qualité du cadre de vie.
Ce travail a été particulièrement minutieux dans le hameau d'Argentolle qui présente des qualités paysagères uniques et qui se situe à la transition entre plusieurs espaces protégés et/ou sensibles.

Dans l'ensemble de ces espaces identifiés au titre de l'article L.151-19 CU, un ensemble de règles s'applique, seules les annexes y sont autorisées et leur emprise au sol et hauteur y sont limitées afin de maintenir la naturalité de ces espaces.
Le règlement prévoit également des dispositions visant à maintenir en place les éléments végétaux tels que haies, arbres, boisements en imposant des mesures de compensation dans le cas de figure où des aménagements seraient nécessaires.

5. Chemins à préserver :

Objectif 2.1.9. Identifier et préserver les chemins ou les circuits (pédestres, cyclables, équestres, liés à l'eau …) constituant des potentiels de découverte des territoires, et veiller à préserver leur pérennité et leur continuité dans le cadre des documents d'urbanisme.

Dans le cadre de la mise en compatibilité avec le SCoT, la commune a souhaité travailler sur l'identification d'itinéraires piétons à préserver. Ainsi, ont été identifiés au règlement graphique, des itinéraires piétons/cyclistes dont la vocation doit être préservée afin de maintenir le maillage de liaisons douces sur le territoire communal.

- Ruelle de la Cour aux Changeurs ;
- Chemin entre rue de la Perrière et rue de la Pêcherie ;
- Chemin entre les parcelles 113 et 114 accédant sur la route Claude Bertrand (RD960) ;
- Chemin entre les parcelles 268 et 152 accédant sur la route Claude Bertrand (RD960) ;
- Chemin entre les parcelles 18 et 20 accédant sur la route Claude Bertrand (RD960) ;
- Chemin entre Chemin des Boulins et Chemin de Bel Air ;
- Chemin entre les parcelles 145 et 146 accédant sur la rue de la République.

Afin d'identifier ces itinéraires et d'assurer le maintien de ces derniers en espaces piétons, ces derniers sont identifiés sur le règlement graphique et le règlement précise que les chemins identifiés au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus comme sentiers cycles et piétonniers et leur continuité doit être assurée. De cette façon, aucun nouvel accès véhicules ne peut y être autorisé pour des projets de constructions.

La modification du PLU a permis d'identifier les chemins ou itinéraires de randonnée sur le règlement graphique et d'assurer leur protection au sein du règlement écrit garantissant ainsi la compatibilité du document d'urbanisme avec le SCoT.

6. Encadrement de la sous-destination « bureaux » en zone d'activités :

Objectif 3.2.7. Encourager l'accueil et le maintien des activités tertiaires dans les centres et éviter leur déplacement en périphérie, notamment en interdisant les opérations exclusivement dédiées aux bureaux dans les zones d'activité périphériques des pôles urbains (niveau 1 de l'armature territoriale), afin de soutenir l'attractivité et la plurifonctionnalité des centralités.

La commune n'a pas souhaité encadrer strictement les constructions à vocation de bureaux, afin de conserver des possibilités de création d'emplois dans la commune.

7. Eléments de paysage à préserver

Objectif 2.1.1. Identifier, cartographier et préserver les éléments identitaires du paysage local, qu'ils soient naturels (verger en entrée ou en cœur de village, arbre isolé, arbre, haie, allée ou alignement, mare…) ou bâti.

Objectif 1.3.3. Préserver des espaces de respiration au sein et aux franges des tissus urbanisés, à caractère paysager et/ou écologique, et participant à la qualité du cadre de vie.

Objectif 2.1.5. Prévoir, maintenir, restaurer, compléter ou recréer les transitions paysagères entre les espaces de vocation différente pour une meilleure gestion des interfaces, notamment entre zones urbanisées ou à urbaniser et zones agricoles ou naturelles (chemins, haies, réseaux de jardins et vergers ….

Objectif 2.3.10. Prévoir la gestion des interfaces entre zones agricoles et zones urbanisées et à urbaniser en intégrant un principe de transition paysagère et/ou environnementale dans les documents d'urbanisme (lisières paysagères, plantations, recul des constructions, liaisons douces …)

En ce qui concerne la protection des éléments naturels au sein et aux franges des tissus urbanisés, une identification précise de l'ensemble des jardins, vergers et des espaces de respiration à préserver a été menée.
Cette analyse se base sur la définition du SCoT des Territoires de l'Aube en matière d'espaces de respiration qui sont définis comme 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 verte et bleue du territoire. Il peut s'agir de jardins ou fonds de jardins, maraichages, vergers, parcs, haies, mails plantés, plantations d'alignement, boisements, cœurs d'îlots verts, prairies, ripisylves (végétation bordant les milieux aquatiques), mares, etc…
Ainsi, il résulte de cette identification la définition d'espaces protégés au titre de l'article L.151-19 CU pour une surface de 11,5 ha et l'identification d'un potentiel foncier en dents creuses de 4,3 ha.

Le règlement graphique du PLU approuvé en 2013 identifie également des éléments de paysage bâtis au titre de la loi paysage, reconnus pour leur caractère identitaire. Sur le plan bâti, outre le patrimoine du hameau d'Argentolle, des constructions traditionnelles champenoises sont également repérées à la sortie du bourg en direction de Luyères.

La modification du PLU a permis d'identifier les espaces naturels au sein et aux franges des tissus urbanisés et au sein de l'espace agricole et d'assurer leur protection au sein du règlement écrit garantissant ainsi la compatibilité du document d'urbanisme avec le SCoT.

8. Renforcer l'identification des éléments constitutifs des continuités écologiques

Objectif 2.2.4. Préserver les continuités écologiques identifiées à l'échelle du SCoT dans les documents d'urbanisme, à travers :
- La protection des réservoirs de biodiversité par un classement et des dispositions réglementaires adaptées ;
- L'identification, la cartographie et la préservation des espaces participant aux corridors écologiques afin d'assurer la continuité des déplacements des espèces.

Objectif 2.2.5. Interdire les possibilités de création de nouvelles zones à urbaniser dans les corridors écologiques identifiés au sein de la trame verte et bleue sauf si les aménagements ne remettent pas en cause la nature et la fonctionnalité du corridor.

Objectif 2.2.6. Rechercher la perméabilité écologique au sein des zones urbaines et à urbaniser.

Objectif 2.2.8. Préserver la naturalité des réservoirs de biodiversité et des espaces participant aux corridors écologiques en y limitant les occupations et utilisations du sol non appropriées à la sensibilité du milieu.

La suppression des zones d'urbanisation future a permis de reclasser en zone naturelle, des espaces constitutifs de la continuité écologique humide présente sur le territoire. De plus l'identification des ensembles d'espaces de respiration permet de préserver les espaces en zone urbaine contribuant au maintien des continuités écologiques.

La modification du PLU a permis de mieux identifier les milieux et éléments importants des corridors écologiques garantissant ainsi la compatibilité du document d'urbanisme avec le SCoT.

9. Prise en compte du nouveau zonage du PPRi de l'agglomération troyenne.

Objectif 3.1.3 : Dans le cadre des documents d'urbanisme, concevoir le projet de territoire dans une logique de prise en compte renforcée du risque et d'une meilleure adaptation pour mieux résister en cas d'inondation [...].

Objectif 3.1.5 : Mobiliser davantage la palette d'outils réglementaires à disposition des collectivités dans le cadre des documents d'urbanisme, et plus particulièrement des PLU [...].

Objectif 3.1.6 : Dans les zones urbaines et à urbaniser exposées au risque inondation, promouvoir des principes d'organisation et d'aménagement propices à la prise en compte du risque dans le projet, notamment à travers les OAP [...].

Les limites des zones NP et UD ont été adaptées dans le cadre de cette modification afin de reclasser la totalité de la zone rouge du PPRi en zone naturelle NP ou en zone agricole A.

La modification du PLU a permis de mettre à jour les données du PPRi au sein des documents règlementaires du PLU garantissant ainsi la compatibilité du document d'urbanisme avec le SCoT.

10. Prise en compte des zones humides.

Objectif 3.1.17 : Prendre en compte les zones humides dans les documents d'urbanisme […].

Les zones humides ont fait l'objet d'un report au règlement graphique et d'une réglementation 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 (fons de jardins, vergers …), comme le long du fossé des Crevautes 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 zonne 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.

La modification du PLU a permis une meilleure prise en compte des milieux humides à la fois au sein du règlement graphique et du règlement écrit garantissant ainsi la compatibilité du document d'urbanisme avec le SCoT.

III.4. IMPACTS POTENTIELS DES ADAPTATIONS DU PLU

Incidences sur les espaces naturels

A Etat initial

ESPACES NATURELS REFERENCES

NATURA 2000

Le réseau Natura 2000 est un ensemble de sites naturels européens, terrestres et marins, identifiés pour la rareté ou la fragilité des espèces sauvages, animales ou végétales et de leurs habitats.

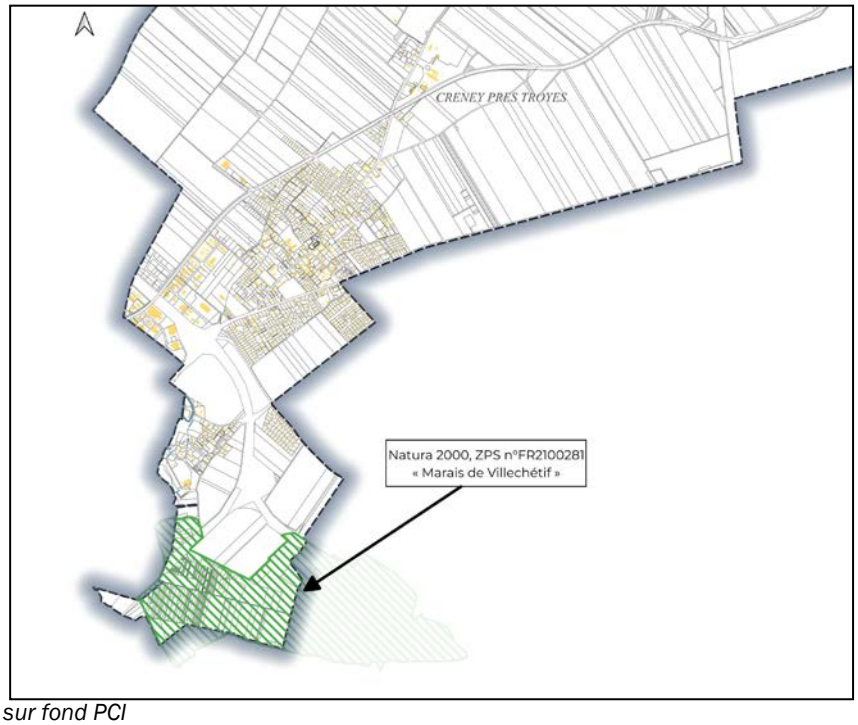
La démarche Natura 2000 vise à préserver les espèces et les habitats ainsi identifiés sur le territoire européen, dans un cadre global de développement durable. Deux types de sites interviennent dans le réseau Natura 2000 :

- Les ZPS ou Zones de Protection Spéciales, étant des zones jugées particulièrement importantes pour la conservation des oiseaux au sein de l'Union Européenne ;
- Les ZSC ou Zones spéciales de Conservation / SIC ou Site d'Intérêt Communautaire, étant des sites écologiques présentant des habitats naturels ou semi-naturels, des espèces faunistiques ou floristiques d'intérêt communautaire, important de par leur rareté ou leur rôle écologique (dont la liste est établie par les Annexes I et II de la Directive Habitats).

Le territoire communal est concerné par 1 zone Natura 2000, située au Sud de son finage, en dehors des espaces urbanisés.

- **Natura 2000, ZPS n°FR2100281 « Marais de Villechétif ».** Le marais de Villechétif est une tourbière alcaline en assez bon état. Plusieurs habitats de la Directive Habitat y sont recensés ainsi que plusieurs espèces animales et végétales protégées. Le site est en bon état général, mais présente une tendance à la colonisation pré-forestière.

  Localisation de la zone Natura 2000 "Marais de Villechétif" sur le finage communal



Source : INPN sur fond PCI

Ce site est localisé à proximité du hameau d'Argentolle ; toutefois, aucune extension de l'urbanisation n'est possible sur ce secteur. Ainsi, l'enveloppe urbaine du hameau demeure contenue et ne s'étend pas vers la zone Natura 2000. De plus, les possibilités de construction au sein du hameau ont été fortement réduites dans le cadre de cette modification. Ainsi, il n'y aura pas d'augmentation significative de la pression anthropique à proximité de la zone Natura 2000. Pour finir, il convient d'ajouter que la zone Natura 2000 est intégrée à une zone NP totalement protégée dans le PLU.

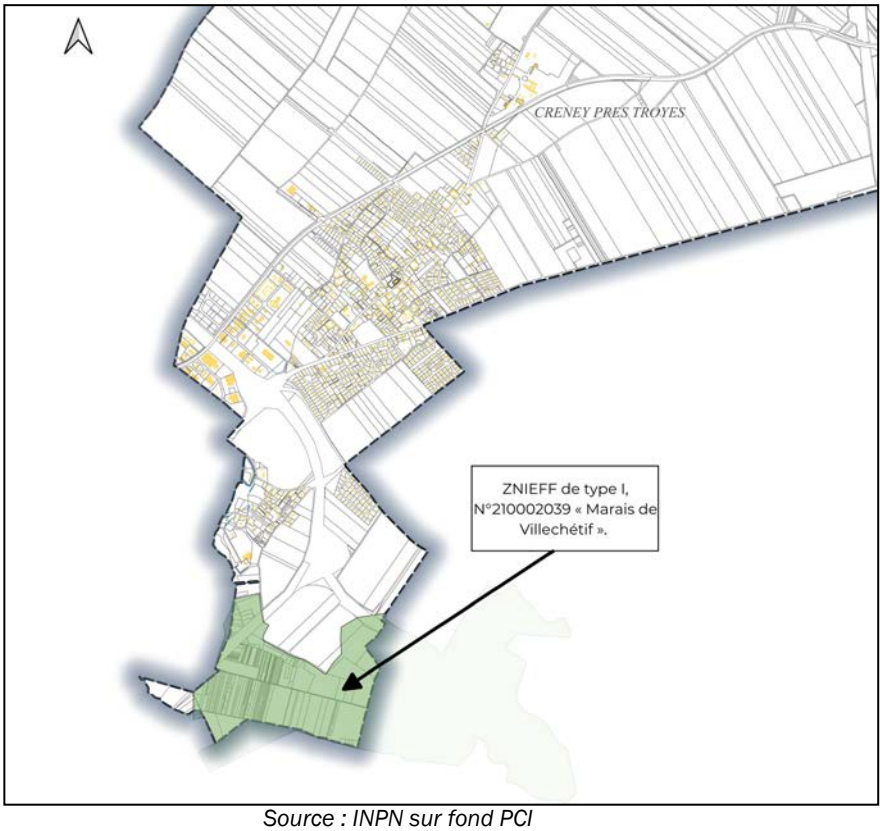
La modification ne permet pas d'ouvrir à l'urbanisation des espaces situés dans les périmètres des sites naturels classés. Le hameau d'Argentolle qui constitue l'entité urbaine la plus proche de la zone, n'a pas de possibilité d'extension vers l'espace identifié.

ZNIEFF

Les ZNIEFF sont des sites présentant un intérêt écologique par la richesse de leurs écosystèmes ou la présence d'espèces rares et menacées. Sans portée réglementaire, ces zones permettent d'améliorer la connaissance scientifique du patrimoine français. L'inventaire des ZNIEFF est commandité par le Ministère de la Transition Ecologique au niveau national. Le Conseil Scientifique Régional du Patrimoine Naturel et le Museum National d'Histoire Naturelle prennent en charge les validations régionales et nationales.

1 ZNIEFF est recensée au sein de la commune de Creney-près-Troyes. Il s'agit du site n°210002039 « Marais de Villechétif ». Cette ZNIEFF située au Sud du finage communal, se superpose en grande partie à la zone Natura 2000 évoquée précédemment.

Localisation de la ZNIEFF « Marais de Villechétif »



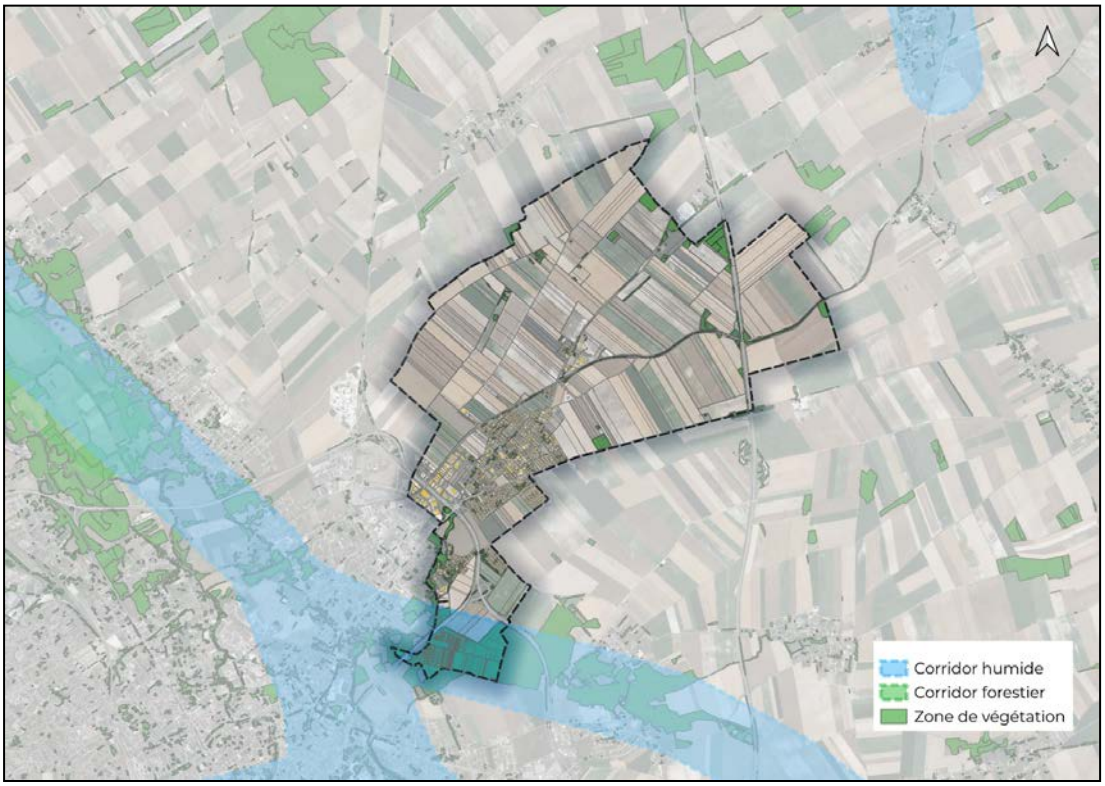
Source : INPN sur fond PCI

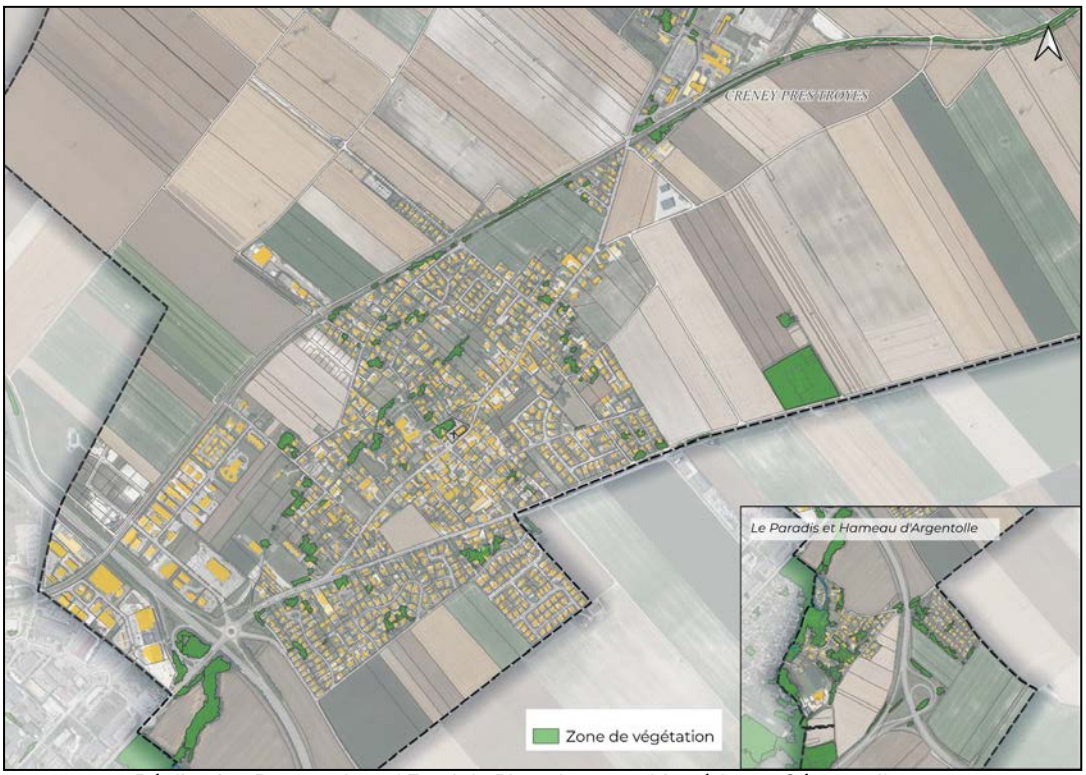
Ce site est situé à proximité du hameau d'Argentolle ; toutefois, aucune extension de l'urbanisation n'est possible sur ce secteur. Ainsi, l'enveloppe urbaine du hameau demeure contenue et ne s'étend pas vers la ZNIEFF. De plus, les possibilités de construction au sein du hameau ont été fortement réduites dans le cadre de cette modification. Ainsi, il n'y aura pas d'augmentation significative de la pression anthropique à proximité de la ZNIEFF. Pour finir, il convient d'ajouter que la ZNIEFF est intégrée en quasi-totalité à une zone NP totalement protégée dans le PLU.

Trames Verte et Bleue (identifiées par le SRCE et le SCoT des Territoires de l'Aube)

Le Sud du territoire correspond à un espace humide participant au maintien d'un corridor écologique à l'échelle du territoire du SCoT des Territoires de l'Aube.

Cartographie simplifiée de la trame verte et des éléments naturels à proximité des zones urbaines





Réalisation Perspectives / Fond de Plan photographie aérienne Géoportail

Enfin, de manière générale, **les éléments végétaux** 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, etc..., constituent une trame verte de proximité** au service de la qualité environnementale et du cadre de vie des habitants. **Ces éléments ont été identifiés dans le cadre de la modification afin d'assurer leur préservation**.

ANALYSE DES IMPACTS POTENTIELS DU PROJET DE MODIFICATION N°3 DU PLU

Les modifications apportées dans le cadre de la modification n°3 permettent principalement de réduire les surfaces constructibles et d'identifier les éléments de paysage de la commune au sein de l'espace urbain et au sein de l'espace agricole.

En ce qui concerne la Natura 2000, un détail des incidences probable sur cette zone est présenté au chapitre III.5 de la présente évaluation environnementale.

En ce qui concerne les espaces naturels référencés en tant que ZNIEFF, la modification du PLU n'apporte pas de changement au classement actuel de ces secteurs, à savoir :

- Un classement en zone naturelle protégée NP et ponctuellement en Espace Boisé Classé pour la ZNIEFF de type 1. Cela va également dans le sens de la protection de la zone humide loi sur l'eau présente au même endroit.

De plus, les zones de végétation identifiées dans le cadre du diagnostic de territoire sont protégées dans le cadre de la modification du PLU au titre de l'article L.151-19 CU.
Cette nouvelle protection permet d'assurer :

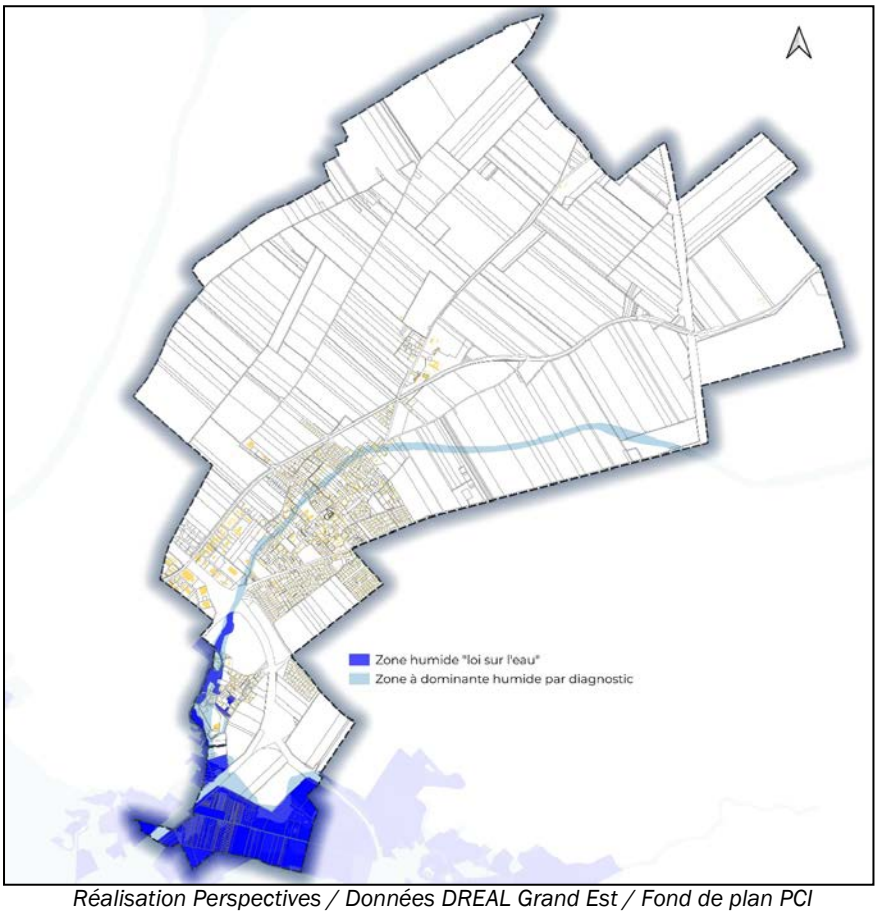
- Le maintien de zones de végétation au sein de l'espace urbain et en frange de celui-ci et favorise ainsi le maintien d'une trame verte urbaine ;
- Le maintien des haies de l'espace agricole favorise ainsi le maintien d'une trame verte locale (continuités écologiques secondaires) permettant d'assurer des connexions entre la trame verte et bleue principale de la vallée de la Seine et le réservoir de biodiversité au Sud-Ouest du territoire qu'est la zone **Natura 2000, ZPS n°FR2100281 « Marais de Villechétif »**.

En conclusion, les adaptations réalisées par la modification n°3 n'ont pas d'incidence sur les vulnérabilités des ZNIEFF du territoire et des Trames verte et bleue régionales et locales.
Cette modification du PLU permet une meilleure prise en compte des éléments naturels locaux.

Aucune mesure d'Evitement, de Réduction ou de Compensation n'est donc définie.

Incidences sur les zones humides et zones à dominante humide

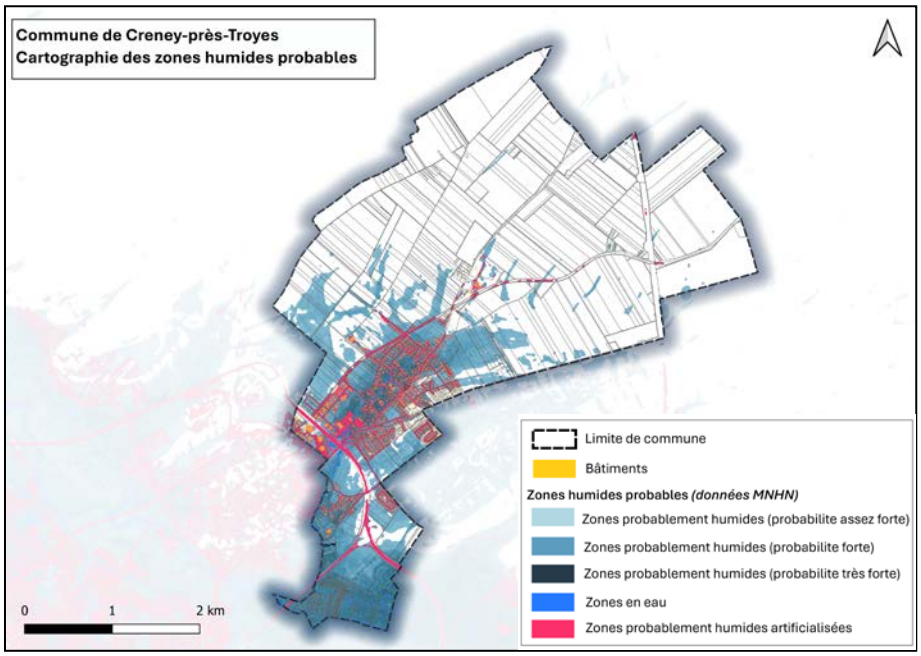
Localisation des zones humides



Réalisation Perspectives / Données DREAL Grand Est / Fond de plan PCI

Le territoire est concerné par la présence de zones à dominante humide « par diagnostic » ainsi que par des zones humides « loi sur l'eau ». Ces zones se concentrent au Sud du territoire en lien avec le marais de Villechétif, et le long du fossé des Crevautes.

A noter qu'une nouvelle cartographie des zones humides a été réalisée par la DREAL Grand Est. Cette dernière présente les zones humides dites probables. A ce jour, aucune doctrine n'a été publiée par l'Etat concernant l'utilisation de cette carte et la réglementation qui en découle.



Clé de lecture des zones humides probables :

La lecture de la probabilité des zones humides se lit sur les cartographies selon l'intensité du bleu : plus il est foncé, plus la zone a une probabilité humide forte. Les zones en rouge correspondent à des zones probablement humides qui sont déjà artificialisées.

Concernant **les zones humides probables**, celles-ci concernent la quasi-totalité des secteurs bâtis de la commune de Creney-près-Troyes, le bourg-centre tout comme les zones d'activités économiques et le hameau d'Argentolle.

Ces données apportent des premières indications, toutefois cette cartographie ne se substitue pas aux diagnostics parcellaires de terrain qui permettent de déterminer avec précision la présence et la délimitation d'une zone humide.

La modification du PLU vise à reprendre les limites de la zone UD, correspondant au hameau d'Argentolle, pour prendre en compte la présence de zones humides dites « Loi sur l'eau ».
De cette façon, ces zones sont reclassées en zone naturelle protégée NP et la commune s'assure de la préservation de ces milieux à forts enjeux environnementaux.

En ce qui concerne les zones à dominante humide de la DREAL, celles-ci sont identifiées en secteur jardins à protéger au titre de l'article L.151-19 CU lorsque situées sur des parcelles non bâties, qui autorise uniquement les annexes pour une emprise au sol maximale de 40m².
De cette façon, la modification du PLU ne permet pas une urbanisation sur ces secteurs. Au contraire, elle permet d'améliorer la connaissance sur le sujet en étoffant le rapport de présentation sur ce point et de limiter l'artificialisation de ces secteurs.

Par conséquent, les adaptations réalisées par la modification n°3 n'a pas d'incidence négative sur les zones humides et zones à dominante humide du territoire.

Aucune mesure d'évitement, de réduction ou de compensation n'est donc définie.

Incidences sur le paysage naturel et urbain et la qualité architecturale

Etat initial

Paysages naturels et urbains

La commune de Creney-près-Troyes est située au cœur d'espaces agricoles de grandes cultures. Les zones urbaines s'organisent de la façon suivante :

- Le cœur historique du village qui s'est aujourd'hui développé au-delà de la voie ferrée et de la RD 960, ces écarts récents ont totalement bouleversé l'organisation des espaces urbains ;
- Le Paradis, un lotissement isolé ;
- Argentolle, un hameau aux caractéristiques architecturales et paysagères uniques. Fort de sa proximité avec des zones humides, ce hameau donne à voir une végétation foisonnante accompagnant des constructions typiquement champenoises.

Patrimoine bâti

Creney-près-Troyes est un village ancien, puisqu'il est cité au temps de Charles Le Chauve en 840 et 854. La commune est en grande partie comprise dans le périmètre de protection de l'église, ce qui a assuré au fil des années le maintien d'un paysage urbain champenois typique.
Le hameau d'Argentolle étant situé en-dehors de ce périmètre et présentant un ensemble tout à fait particulier de constructions, de nombreuses constructions y ont été identifiées comme éléments de patrimoine à préserver dans le PLU approuvé en 2013.

La modification n°3 ne remet pas en cause les obligations de plantation à réaliser, les règles d'aspect des constructions et les règles de hauteur pour les habitations et activités définies au sein du règlement écrit ou les orientations définies au sein des Orientations d'Aménagement de Programmation.

La modification n°3 ne permet pas non plus de supprimer des haies ou des boisements pouvant remettre en cause la qualité paysagère locale.
Au contraire la modification, par l'identification de boisements et de vergers présentant un intérêt paysager et patrimonial, permet d'améliorer la connaissance des éléments et d'assurer leur maintien dans le temps.

Par conséquent, la modification n°3 n'a pas d'incidence négative sur le cadre de vie et l'aspect paysager des ensembles de la commune.

Aucune mesure d'évitement, de réduction ou de compensation n'est donc définie.

Assainissement, Eaux pluviales et Eau potable

Assainissement

La majorité de la commune est en assainissement collectif de type séparatif ; seules quelques habitations sont en assainissement non collectif. Long de 7 kilomètres, le réseau est doté de 14 postes de relèvement. Les eaux usées sont transportées vers la station d'épuration de Barberey-Saint-Sulpice. Cette station d'une capacité de 260 000 équivalents-habitants, a fait l'objet de travaux de mise aux normes pour répondre aux normes de traitement.

De plus, la modification du PLU ne modifie pas le projet démographique adopté par la commune dans le cadre de l'élaboration de son PLU.

A noter qu'aucune nouvelle zone urbaine n'est définie ; seuls les contours en sont redessinés. Cela implique que les secteurs sur lequel l'habitat est appelé à se développer à l'avenir étaient déjà prévus par la procédure d'élaboration du PLU. Les réseaux existent donc déjà et/ou sont déjà prévus par la commune.

Les eaux pluviales issues du domaine public sont évacuées par les collecteurs vers le milieu naturel par les cours d'eau et fossés.

Alimentation en eau potable

La commune est adhérente au Syndicat Intercommunal d'adduction d'eau potable (SIAEP) de Pont-Sainte-Marie – Creney – Lavau (sauf le hameau de la Valotte). Elle adhère au SDDEA pour la gestion technique et administrative.

Les infrastructures sont composées par :

- Le captage du stade à Pont-Sainte-Marie. Le puits du stade est capable de fournir 130m³/h dans le réservoir de la zone commerciale dont la capacité est de 1500 m³. Il prélève l'eau dans la nappe de la Seine, et bénéficie de périmètres approuvés en 1990.

- Un captage situé à Creney, lieu-dit « Champ aux Fèves », au bord de la RD960, constitué d'un puits de 24,4 mètres de profondeur équipé d'une pompe de 30m³/h et d'un forage de 52,5m ; équipé d'une pompe de 25m³/h. Les pompes alimentent le réservoir sur tour de 350m³ de Creney. Les périmètres de protection ont été approuvés en 1989.

- Une interconnexion avec le réseau de la ville de Troyes constituée d'une bâche de reprise située à proximité de la station du stade et équipée de 4 pompes de 50m³/h.

A noter qu'aucune nouvelle zone urbaine n'est définie, seuls les contours en sont redessinés. Cela implique que les secteurs sur lequel l'habitat est appelé à se développer à l'avenir, étaient déjà prévus par la procédure d'élaboration et de révision allégée du PLU. Les réseaux existent donc déjà et/ou sont déjà prévus par la commune.

Par conséquent, la modification n'a pas d'impact sur le réseau d'eau potable.

Analyse des impacts potentiels du projet de modification n°3 du PLU

La modification n'entraine pas une augmentation des superficies des zones urbaines ou à urbaniser pouvant remettre en cause les besoins en eau potable ou les capacités de l'assainissement.

Par conséquent, la modification réalisée par la modification n°3 n'a pas d'incidence en matière d'assainissement et d'alimentation en eau potable.

Aucune mesure d'évitement, de réduction ou de compensation n'est donc définie.

Risques technologiques, nuisances et pollutions

Installations Classées pour la Protection de l'Environnement

Les activités recensées par le portail Géorisques ne sont plus ICPE.

Nom de l'établissement	Adresse	Commune	Régime en vigueur	Statut SEVESO	Date de dernière inspection
NS EMBALLAGES	3 RUE DES BOULEAUX	10150 CRENEY-PRES-TROYES	Non ICPE		20/01/2025
RATUNET SERVICES	26 B, rue de l'Aulne	10150 CRENEY-PRES-TROYES	Non ICPE		08/09/2023

Source : Géorisques

Sites et sols pollués

Aucun site pollué n'est recensé à Creney-près-Troyes.

Le risque lié au transport de matières dangereuses

Le Dossier Départemental sur les Risques Majeurs (DDRM) répertorie les infrastructures, sur lesquelles un transport de matières dangereuses est susceptible de circuler.

D'après le DDRM de l'Aube, Creney-près-Troyes est exposé au transport de matières dangereuses de par le passage de la RD960.

Les nuisances sonores

Conformément à la loi relative à la lutte contre le bruit citée dans le volet réglementaire et suite à l'arrêté préfectoral du 20 février 2012 réglementant le bruit aux abords du tracé des routes nationales, la commune de Creney-près-Troyes est concernée par : la RD960.
Elle est classée en catégorie 3.

Analyse des impacts potentiels du projet de modification n°3 du PLU

Les zones urbaines concernées par la modification n°3 du PLU sont situées à proximité de la RD960 bien que le tracé de cette dernière ne traverse pas la zone.
La modification apportée dans le cadre de la modification n°3 permet de réduire les surfaces constructibles.

Par conséquent, la modification n°3 n'a pas d'incidence négative sur la gestion des risques industriels et des pollutions ou sur l'exposition des populations face à ces risques et nuisances.

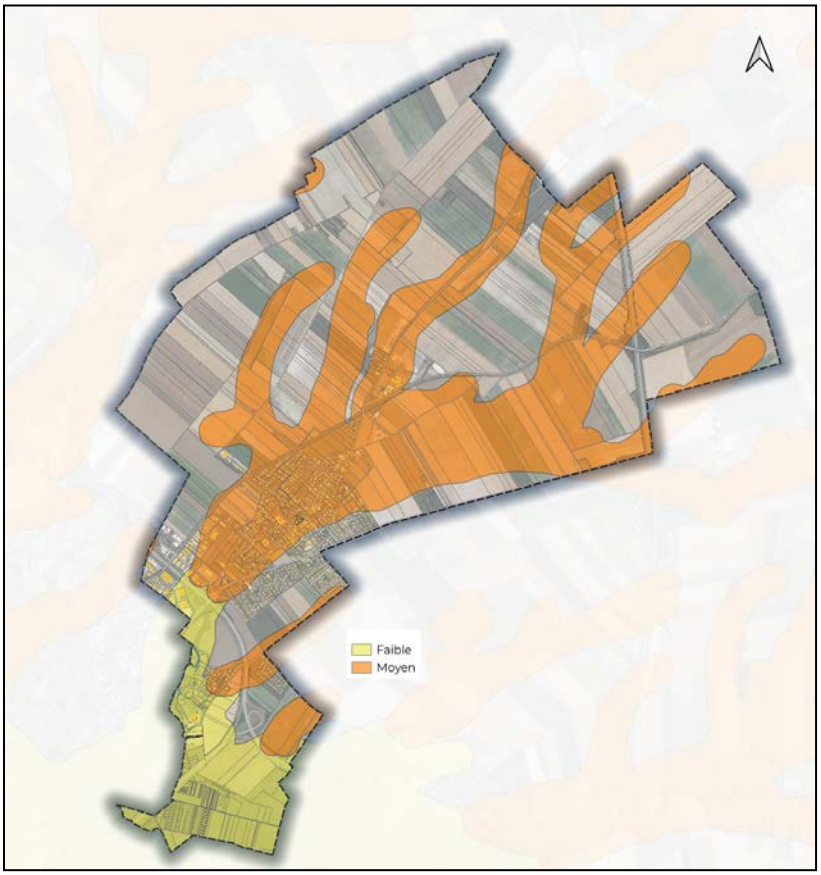
Aucune mesure d'évitement, de réduction ou de compensation n'est donc définie.

Risques naturels

Aléa retrait-gonflement des argiles

Cartographie de l'aléa retrait-gonflement des argiles

La commune est concernée par l'identification d'un **aléa moyen sur la majorité des secteurs bâtis.**



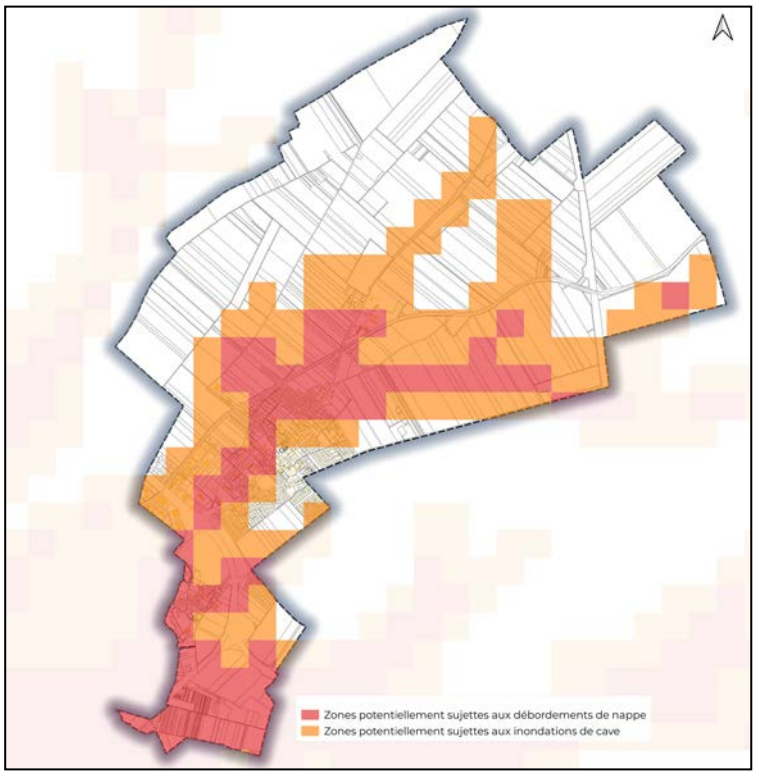
Réalisation Perspectives avec les données Géorisques

Risques de remontées de nappes

Cartographie du risque de remontées de nappes

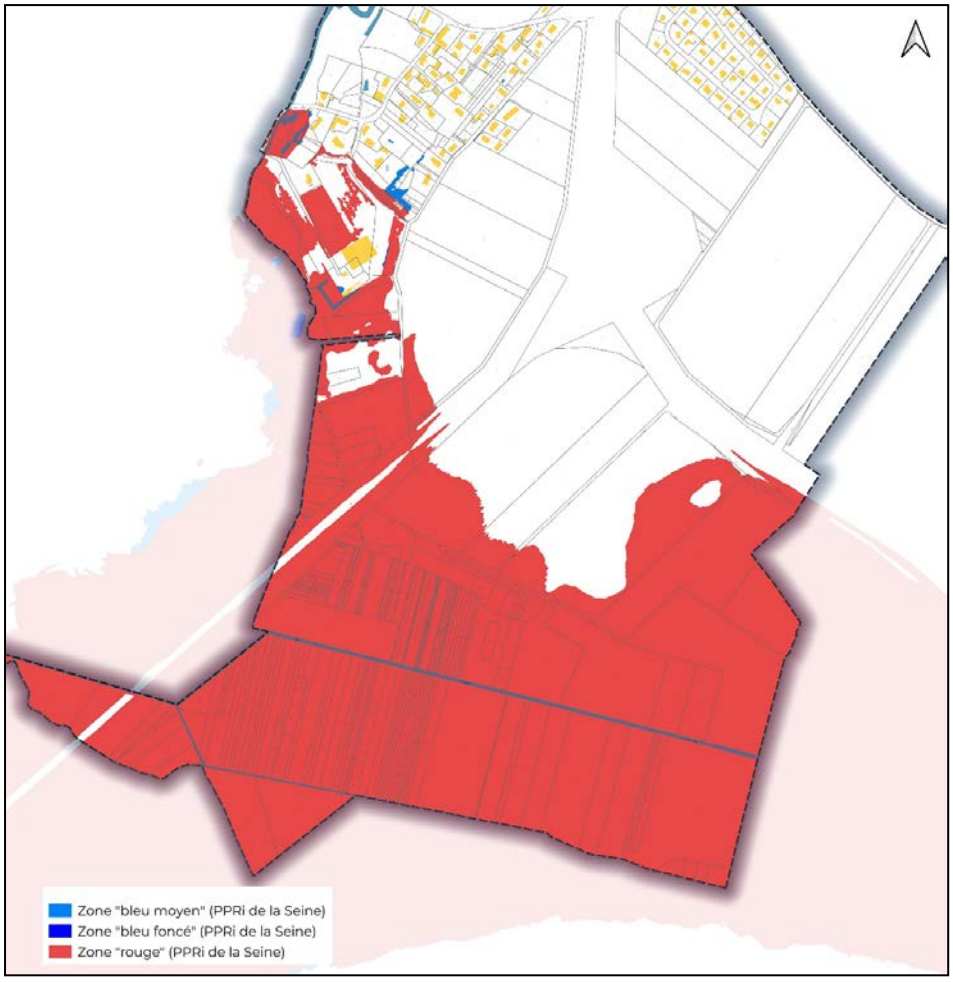
Tel qu'il est rappelé sur le site de la DREAL Grand Est, les inondations par remontées de nappes sont lentes, localisées (caves, bâtiments noyés, chaussées dégradées…) et peuvent persister plusieurs mois.

A noter que la fiabilité de ces données est jugée comme faible et que leur définition par modélisation est peu précise.



Réalisation Perspectives avec les données BRGM

Cartographie du PPRi – Sud-Ouest du finage de Creney-près-Troyes



Analyse des impacts potentiels du projet de modification n°3 du PLU

Les modifications apportées dans le cadre de la Modification n°3 du PLU tiennent compte des risques naturels présents sur le territoire.

La modification n'a pas pour effet d'exposer davantage aux risques les populations.

Les zones disponibles pour le développement de l'habitat ont été réduites en tenant compte de la présence des risques.

Celles qui subsistent existaient déjà dans le document approuvé. Cette mesure permet donc de limiter l'exposition aux risques.

La modification n°3 n'engendre donc pas davantage d'exposition aux risques des populations.

Air, énergie et climat

Source : Ancien PCAER Champagne-Ardenne actuellement annexé au SRADDET Grand Est

Le climat de la région Champagne-Ardenne est océanique doux et constitue une zone de transition vers le climat continental. La température moyenne annuelle est de 10°C, avec une moyenne hivernale à 2°C et une moyenne estivale à 18°C. Les précipitations sont assez modérées (entre 550 et 700 mm par an).

A l'échelle locale, le PCAER Champagne Ardenne indique que les températures devraient augmenter, avec plus de fortes chaleurs et moins de gel. A l'horizon 2030, les augmentations de température par rapport aux données de référence 1971-2000 pourraient atteindre + 1 à + 1,6°C.

Les précipitations moyennes ne devraient quant à elles peu évoluer. Aux horizons 2030 et 2050, elles devraient rester globalement stables avec des valeurs qui représenteraient entre 95 et 105 % de ce que l'on a observé sur la période 1971-2000 (soit une légère variation entre -5 et +5% d'écart à la référence).

Les émissions de polluants de l'air et de gaz à effet de serre sont étroitement liées aux déplacements motorisés et aux secteurs résidentiel, tertiaire, industriel et agricole. La plupart des activités émettrices de pollution est associée à une consommation d'énergie. Ainsi, lutter contre les polluants de l'air et du climat aboutit généralement à un co-bénéfice.
Cependant, même si la majorité des actions visant à réduire les effets des polluants sur le climat permettent également la réduction de la pollution atmosphérique, ceci n'est pas toujours vérifié. Il faut donc prendre en compte ces effets contre-productifs possibles et y associer des solutions.

A l'échelle de la région Grand Est, l'Aube n'est pas un département recensé parmi les mesures effectuées dans le cadre du programme CARA (CARActérisation chimique des particules).

A l'échelle du département, l'ATMO note en 2020, qu'aucune personne n'a été exposée à un dépassement de la valeur limite annuelle en dioxyde d'azote (carte de gauche) sur l'agglomération de Troyes. Les secteurs concernés par les valeurs les plus élevées en NO2 et en particules PM10 (carte de droite) sont le centre-ville de Troyes ainsi que le long des départementales D610 et D619 ainsi que la nationale N77.

Au niveau de la région Champagne-Ardenne, afin d'afficher clairement une continuité par rapport aux démarches déjà approuvées et mises en œuvre (plan régional pour la qualité de l'air (PRQA) et plan climat énergie régional (PCER), le Préfet de Région et le Président du Conseil Régional ont décidé d'intituler ce nouveau schéma le Plan Climat Air Énergie Régional (PCAER).

Ce PCAER (SRCAE) a ainsi vocation à remplacer le PRQA (Plan Régional pour la Qualité de l'Air). Il fixe à l'horizon 2020 et 2050 les orientations pour :

- Définir, par zone géographique, les objectifs qualitatifs et quantitatifs à atteindre en matière de valorisation du potentiel énergétique terrestre, d'augmentation de la production d'énergie renouvelable et de récupération ainsi que de mise en œuvre de techniques performantes en termes d'efficacité énergétique ;
- S'adapter au changement climatique et en atténuer les effets ;
- Prévenir ou réduire la pollution atmosphérique et en atténuer les effets.

Le PCAER a été approuvé par le Conseil Régional de Champagne-Ardenne en séance plénière le 25 Juin 2012 et arrêté par le Préfet de région le 29 Juin 2012. L'arrêté a été publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture le 29 Juin 2012.

Les documents constituant le PCAER sont consultables sur le site du Conseil Régional du Grand Est à l'adresse suivante : http://www.grand-est.developpement-durable.gouv.fr/approbation-du-plan-climat-air-energie-regional-a118.html.

Analyse des impacts potentiels du projet de modification n°3 du PLU

La modification apportée dans le cadre de la modification n°3 permet de rendre le PLU compatible avec le SCoT des Territoires de l'Aube.

La modification apportée dans le cadre de la modification n°3 permet entre autres la réduction des surfaces constructibles, la préservation des éléments végétaux et l'adaptation des pièces du PLU en conséquence.

Par conséquent, la modification n°3 n'a pas d'incidence sur l'air et le climat et n'impacte pas les possibilités de développement des énergies renouvelables sur le territoire communal.

III.5. EVALUATION DES INCIDENCES SUR LE RESEAU NATURA 2000

Contexte réglementaire

L'évaluation environnementale des Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT) et des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) a été rendue obligatoire par l'ordonnance n°2004-489 de 2004 qui transposait la directive européenne de 2001 relative à l'évaluation de certains plans et programmes sur l'environnement (Code de l'urbanisme).

Le décret n°2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme codifiée dans le Code de l'environnement a modifié les conditions pour lesquelles un document d'urbanisme est soumis ou non à évaluation environnementale. Sont maintenant concernés par l'évaluation environnementale, les Plans Locaux d'Urbanisme dont le territoire comprend tout ou partie un site Natura 2000.

Ainsi la commune de Creney-près-Troyes est concernée par le site **ZPS n°FR2100281 « Marais de Villechétif »**.

La zone Natura 2000 située en-dehors de Creney et la plus proche de son finage se situe à environ 10km à vol d'oiseau.
Il s'agit de **la zone Natura 2000 FR2100309 « Forêts et clairières des bas-bois ».**

La Zone Spéciale de Conservation « Forêts et clairières des Bas-Bois » s'étend sur 2 846 hectares et 7 communes, dont 1/3 sur la commune de Dosches. A l'ouest du site Natura 2000 « Forêt d'Orient », cette ZSC appartient elle aussi au Parc Naturel Régional de la Forêt d'Orient. Elle forme, en territoire champardennais, un ensemble exceptionnel et unique de forêts humides, plus ou moins inondables sur marne et argile. Principalement composée de milieux boisés (85 % de sa surface) dominés par le Chêne pédonculé, cette ZSC abrite néanmoins d'autres habitats, telles que les grandes clairières marécageuses, prairies et mégaphorbiaies, très intéressantes pour les amphibiens comme le Sonneur à ventre jaune. L'habitat de chênaie pédonculée étant en bon état de conservation, les actions à mener portent surtout sur la restauration des mégophorbiaies et ripisylves.

Méthodologie

Modalités d'influence potentielle d'un projet sur une zone Natura 2000
Un projet peut engendrer une incidence sur une zone Natura 2000 de plusieurs façons :

- Impacts directs : il s'agit de site implanté dans la zone Natura 2000 et qui conduit à la destruction ou à la modification directe du milieu.
- Impacts indirects : ils concernent des projets qui ne sont pas situés dans une zone Natura 2000, mais qui peuvent provoquer des modifications à distance, du fait de l'activité exercée : rejets atmosphériques, rejets aqueux, bruit, circulation d'engins motorisés, ...
- Perte de milieux utiles ou nécessaires aux espèces de la zone Natura 2000 : il s'agit en ce cas de milieux qui ne sont pas situés en zone Natura 2000, mais qui sont utilisés par les espèces de la zone Natura 2000, par exemple pour se nourrir. La destruction de ces milieux, bien que situés en dehors de la zone Natura 2000, peut engendrer une incidence.
- Mortalité affectant des espèces de la zone Natura 2000 : il s'agit en ce cas de projets susceptibles d'entraîner la mortalité de certaines espèces, mais situés en dehors des zones Natura 2000. Toutefois, si le projet est situé dans l'aire d'évolution des espèces d'une zone Natura 2000 (lesquelles rappelons le, peuvent évoluer en dehors de la zone Natura 2000), celles-ci peuvent être impactées sur le site.

Incidences sur le site Natura 2000 ZPS n°FR2100281 « Marais de Villechétif ».

Description du site :

Situé entre la Champagne crayeuse et la Vallée de la Seine, le Marais de Villechétif est une tourbière alcaline de fond de vallée. Cerclée par les cultures et le tissu urbain grandissant de Troyes Champagne Métropole, la ZSC est traversée à deux endroits par deux axes routiers. Offrant un patrimoine naturel exceptionnel, le Marais de Villechétif représente l'une des dernières tourbières de l'Aube.

Habitats naturels
Les habitats emblématiques de la ZSC sont la tourbière basse alcaline et le marais calcaire. Ces habitats se développent sur un sol gorgé d'eau en permanence, à l'origine de la création de la tourbe. La ZSC est dominée par des boisements humides peuplés d'Aulnes glutineux, de Frênes communs et du Chêne pédonculé. Des plans d'eau abritant une végétation aquatique patrimoniale sont aussi présents.

Flore
Les inventaires menés sur la ZSC depuis 1980 ont permis de recenser 130 espèces végétales. L'originalité principale de la flore réside dans la présence d'espèces typiques de zones humides, dont certaines d'entre elles sont protégées et figurent sur liste rouge : La Grande Douve, la Germandrée des marais, la Fougère des marais, le Saule rampant.

Faune
La ZSC abrite une riche diversité animale dont certaines espèces – amphibiens, oiseaux, odonates, sont visées par la démarche Natura 2000 : l'Agrion de mercure, la Grenouille agile, le Pic noir… La plupart de ces espèces sont protégées en France et/ou en Europe. Le marais de Villechétif accueille aussi d'autres espèces d'intérêt patrimonial, notamment chez les Reptiles ainsi que chez les Orthoptères et divers autres groupes d'invertébrés.

Activités sur le site
La ZSC s'est progressivement boisée à cause de l'abandon des pratiques culturales traditionnelles (pâturage extensif, fauche). Quelques propriétaires privés exploitent les boisements humides (peupleraies ou boisements d'aulnes et de frênes). L'alimentation en eau de la ZSC a été profondément modifiée au cours des siècle. Le creusement du Canal d'Argentolle qui est le seul exutoire de la ZSC et le drainage causé par les cultures encerclant le marais ont provoqué un asséchement progressif des nappes phréatiques. L'activité cynégétique de la ZSC est pratiquée par les sociétés de chasse communales et concerne la chasse au gibier d'eau et au grand gibier.

- **IMPACTS DIRECTS LE SITE**

Ces zones naturelles du marais présentent un intérêt biologique exceptionnel puisqu'elles constituent l'une des dernières tourbières du département.

Concrètement, la majorité du site Natura 2000 a été rendu protégé par son classement en zone naturelle NP.
La zone naturelle NP présente une règlementation stricte en matière de construction puisque, seules les constructions destinées à la découverte de la nature y sont admises. Une petite partie de la zone Natura 2000 est identifiée en zone N, dans laquelle seuls les locaux techniques des administrations publiques et assimilés sont autorisés.

Les activités autorisées sur le site peuvent présenter des impacts négatifs. Afin de réduire ces impacts potentiels, le PLU précise les dispositions règlementaires de la zone naturelle NP limitant les conditions d'utilisation des sols aux seules activités de découverte de la nature dans la limite de 20m² d'emprise au sol Cela a pour objectif de permettre la création de petits points de sensibilisation destiné au public.

La modification n°3 PLU n'augmente en aucune façon la pression humaine directe sur les espaces d'enjeux du site Natura 2000, les dispositions propres à la zone Natura 2000 n'ont pas été modifiées dans le cadre de cette procédure.

Dans l'ensemble, la modification n°3 du PLU préserve les espaces naturels de la zone Natura 2000.

Aucun impact direct n'est recensé.

- **IMPACTS INDIRECTS DU PROJET DE PLU SUR LE SITE**

De manière générale, le principal risque d'impact indirect d'un projet concerne les abords du site et les impacts sur des milieux proches présentant des connexions avec le site Natura 2000.

En ce qui concerne les connexions entre boisements et milieux naturels, celles-ci ont été préservées par un classement en zone naturelle N et/ou une identification en tant qu'Espace Boisé Classé. De cette façon, aucun milieu naturel pouvant présenter des connexions avec le site Natura 2000 ne pourra être détruit.
Le PLU vise donc à assurer le maintien de ces liens et présente même un impact positif de ce point de vue.

En ce qui concerne les activités autorisées sur le site et aux abords du site, le PLU défini uniquement de la zone agricole permettant d'autoriser les occupations et utilisation du sol liées à l'activité agricole. La zone agricole ne présente pas d'impact potentiel indirect sur le site.

Pour rappel, les dispositions des zones concernées par le site Natura 2000 ont été uniquement modifiées de sorte à interdire les parcs éoliens en cohérence avec les points d'incompatibilité avec le SCoT. La modification n°3 du PLU n'a donc pas pour effet d'augmenter les impacts sur le site.

Incidences sur les sites Natura 2000 proches

- **IMPACTS DIRECTS LES SITES**

La zone Natura 2000 située en-dehors de Creney et la plus proche de son finage se situe à environ 10km à vol d'oiseau.
Il s'agit de **la zone Natura 2000 FR2100309 « Forêts et clairières des bas-bois ».**

La modification n°3 du PLU a été réalisée avec comme objectif la mise en compatibilité avec le SCoT des Territoires de l'Aube. Ce dernier n'avait pas relevé de points d'incompatibilité concernant la protection de sites Natura 2000 et des continuités écologiques. De plus la modification a eu pour effet de réduire les possibilités d'extension urbaine, limitant ainsi le grignotage d'espaces nécessaires à la circulation des espèces entre les différents sites protégés.

Aucun impact direct n'est recensé.

- **IMPACTS INDIRECTS DU PROJET DE PLU SUR LES SITES**

De manière générale, le principal risque d'impact indirect d'un projet concerne les abords du site et les impacts sur des milieux proches présentant des connexions avec le site Natura 2000.

La modification n°3 du PLU a été réalisée avec comme objectif la mise en compatibilité avec le SCoT des Territoires de l'Aube. Ce dernier n'avait pas relevé de points d'incompatibilité concernant la protection de sites Natura 2000 et des continuités écologiques. De plus la modification a eu pour effet de réduire les possibilités d'extension urbaine, limitant ainsi le grignotage d'espaces nécessaires à la circulation des espèces entre les différents sites protégés. Les éléments de la trame verte urbaine ont d'ailleurs été identifiés afin de maintenir des espaces permettant la circulation des espèces.

Le risque de pollution atmosphérique sur les sites Natura 2000 spécifiquement lié au projet de PLU est négligeable.

Evaluation du cumul des incidences

Aucun projet situé à proximité de la commune aura pour effet un cumul des incidences sur les sites Natura 2000.

En ce qui concerne les documents d'urbanisme, le SCoT des Territoires de l'Aube permet de présenter une vision globale de l'aménagement du territoire notamment en matière de développement de l'habitat, des activités économiques et touristiques et de la protection des espaces naturels. Ce dernier a fait l'objet d'une évaluation environnementale permettant d'intégrer le développement de l'ensemble du territoire comprenant les différents sites Natura 2000 cités ci-dessus.

Ainsi, on peut conclure que le SCoT permet de prendre en compte ces effets cumulés et de les limiter en organisant l'aménagement du territoire à plus grande échelle.

Conclusion sur l'analyse du risque d'incidences sur les sites Natura 2000

Après analyse des effets potentiels du projet sur les sites Natura 2000 situés à proximité du territoire communal et en limite de ce dernier, il s'avère que le projet de modification du PLU n'aura aucun effet significatif direct ou indirect sur ces sites, aussi bien en ce qui concerne les habitats que les espèces d'intérêt communautaire.

III.6. RÉSUMÉ NON TECHNIQUE

Introduction

Cette évaluation environnementale a été réalisée suite à l'avis n°004967/KK AC PLU reçu dans le cadre de la notification de la modification n°3 du PLU de Creney-près-Troyes.

Cette évaluation environnementale accompagne la procédure de modification n°3 du PLU de Creney-près-Troyes dont le règlement graphique, le règlement écrit et les OAP sont amenés à évoluer.

Conformément à la règlementation, le contenu de l'évaluation environnementale est proportionnel à l'objet de la modification, tel que présenté au sein de cette note de présentation des adaptations du document d'urbanisme.

Motivations apportées aux objets de la modification et solutions de substitution raisonnables

Le PLU doit être compatible avec le SCoT. Pour cela, il a donc fait l'objet d'une analyse de la part du Syndicat DEPART qui a noté que le PLU de Creney-près-Troyes est compatible sur de nombreux points : localisation préférentielle des équipements en centralité, liaisons et connexions urbaines, règles adaptées à la diversification des formes d'habitat, gestion des interfaces entre zones de vocation différente, encadrement des formes architecturales et intégration des constructions, protection des éléments structurants du paysage, préservation de la trame verte et bleue, protection des espaces agricoles…).

Mais, il existe certains points d'incompatibilité majeurs ou justifiant une évolution du document. Ces sujets sont :

- Un écart foncier constaté avec le potentiel offert par le SCoT, la localisation et le dimensionnement des différentes zones à urbaniser ;
- Le défaut d'encadrement du développement éolien au regard des enjeux de co-visibilité avec le vignoble ;
- Le défaut d'encadrement des implantations commerciales à l'échelle géographique de la commune.

Suivant ces constats, la modification n°3 du PLU vise à :

- Revoir le dimensionnement des zones AU qui présentent un potentiel constructible important.
- Comptabiliser finement les espaces encore potentiellement constructibles au sein de la zone urbaine UC, et envisager d'identifier les "espaces de respiration" (boisements, vergers, jardins, parc remarquable, etc.) participant à l'identité villageoise et au cadre de vie qui pourraient faire l'objet d'une protection (par exemple au titre de la loi paysage), pouvant ainsi être soustraits de la comptabilité des "dents creuses" ;
- Améliorer le PLU sur certaines thématiques (protection d'espaces de respiration au sein ou en frange du tissu urbanisé, préservation d'itinéraires de promenade, encadrement des activités tertiaires, espaces économiques, …
- Adapter le règlement écrit, revoir les OAP et prendre en compte certains autres points du SCoT : encadrement du commerce, de l'éolien (éolien domestique aussi), …

Solutions de substitution raisonnable

La modification du PLU vise à assurer la mise en compatibilité du document d'urbanisme avec le SCoT des Territoires de l'Aube.
Compte-tenu du champ des modifications à apporter, la procédure à privilégier a été définie par le Syndicat DEPART et les services de l'Etat comme étant celle de la modification du PLU, permettant à la commune d'adapter le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation sans remettre en cause les orientations de son PADD.

Cette solution a été préférée à celle de la révision générale du PLU afin de privilégier une mise en compatibilité plus rapide.

En effet, une révision générale du PLU présente des délais de mise en place plus importants. **Il s'agit ainsi de privilégier l'application des orientations et objectifs du SCoT le plus rapidement possible aux futures demandes d'autorisation d'urbanisme.**

Compatibilité avec les dispositions supracommunales
Les documents pour lesquels l'articulation avec le projet de PLU doit être étudiée sont récapitulés ci-dessous.

Dispositions supracommunales respectées par la modification n°3 du PLU
Les Servitudes d'Utilité Publique
SDAGE du bassin Seine-Normandie 2022 - 2027
SRADDET Grand-Est
SRCE (intégré au SRADDET Grand-Est)
SCoT des Territoires de l'Aube

Incidences sur les espaces naturels

Le territoire communal comprend une partie de la zone Natura 2000 **ZPS n°FR2100281 « Marais de Villechétif »**.

1 ZNIEFF est recensée au sein de la commune de Creney-près-Troyes. Il s'agit du site n°210002039 « Marais de Villechétif ». Cette ZNIEFF située au Sud du finage communal, se superpose en grande partie à la zone Natura 2000 évoquée précédemment.

La commune est concernée par la présence d'un corridor de zone humide référencé par le SRCE.

Les adaptations réalisées par la modification n°3 n'ont pas d'incidence sur les vulnérabilités des site Natura 2000 proches, des ZNIEFF du territoire et des Trames verte et bleue régionales et locales.
Cette modification du PLU permet une meilleure prise en compte des éléments naturels locaux.

Aucune mesure d'évitement, de réduction ou de compensation n'est donc définie.

Incidences sur les zones humides
Le territoire est concerné par la présence de zones humides référencées au titre de la Loi sur l'eau. Ces espaces concernent majoritairement des zones qui ne sont pas urbanisées, aux abords du marais de Villechétif et du hameau d'Argentolle.

Cependant, on note la présence de zones à dominante humide par diagnostic de le DREAL au cœur du village.

Les adaptations réalisées par la modification n°3 n'a pas d'incidence négative sur les zones humides et zones à dominante humide du territoire.

Aucune mesure d'évitement, de réduction ou de compensation n'est donc définie.

Incidences sur le paysage naturel et urbain et la qualité architecturale

La commune de Creney-près-Troyes est située au cœur d'espaces agricoles de grandes cultures. Les zones urbaines s'organisent de la façon suivante :

- Le cœur historique du village qui s'est aujourd'hui développé au-delà de la voie ferrée et de la RD 960, ces écarts récents ont totalement bouleversé l'organisation des espaces urbains ;
- Le Paradis, un lotissement isolé ;
- Argentolle, un hameau aux caractéristiques architecturales et paysagères uniques. Fort de sa proximité avec des zones humides, ce hameau donne à voir une végétation foisonnante accompagnant des constructions typiquement champenoises.

Creney-près-Troyes est un village ancien, puisqu'il est cité au temps de Charles Le Chauve en 840 et 854. La commune est en grande partie comprise dans le périmètre de protection de l'église ce qui a assuré au fil des années le maintien d'un paysage urbain champenois typique.
Le hameau d'Argentolle étant situé en-dehors de ce périmètre et présentant un ensemble tout à fait particulier de constructions, de nombreuses constructions y ont été identifiées comme éléments de patrimoine à préserver dans le PLU approuvé en 2013.

La modification n°3 ne remet pas en cause les obligations de plantation à réaliser, les règles d'aspect des constructions et les règles de hauteur pour les habitations et activités définies au sein du règlement écrit ou les orientations définies au sein des Orientations d'Aménagement de Programmation.

La modification n°3 ne permet pas non plus de supprimer des haies ou des boisements pouvant remettre en cause la qualité paysagère locale.
Au contraire, la modification, par l'identification de boisements et de vergers présentant un intérêt paysager et patrimonial, permet d'améliorer la connaissance des éléments et d'assurer leur maintien dans le temps.

Par conséquent, la modification n°3 n'a pas d'incidence négative sur le cadre de vie et l'aspect paysager des ensembles de la commune.

Aucune mesure d'Evitement, de Réduction ou de Compensation n'est donc définie.

Incidences sur l'accessibilité et les transports

La commune de Creney et ses hameaux, Argentolle et Le Paradis, présentent encore des chemins et ruelles permettant de se déplacer dans le village.

Le PLU de 2013 a permis de définir de nombreux emplacements réservés dédiés à l'amélioration de l'accessibilité des zones d'urbanisation future. La modification n°3 du PLU est l'occasion de faire un point sur les emplacements réservés (ER) à maintenir, à supprimer.

La modification n°3 présente donc des incidences positives sur l'accessibilité et les transports en permettant le maintien des cheminements existants.

Aucune mesure d'Evitement, de Réduction ou de Compensation n'est donc définie.

Incidences sur les risques naturels

Aléa retrait-gonflement des argiles

La commune est concernée par l'identification d'un **aléa moyen sur une large partie des secteurs bâtis.**

Le risque inondations par débordement - Plan de Prévention des Risques inondations de l'agglomération Troyenne (Seine)

Le territoire communal est concerné par le Plan de Prévention des Risques inondations de l'agglomération Troyenne (Seine) approuvé le 13 avril 2017.
L'approbation du PPRi (13 avril 2017) étant postérieure à l'approbation du PLU (2013), il apparait que certaines parties de la zone urbaine UC sont identifiées comme zone rouge du PPRi.

Risques de remontées de nappes

Tel qu'il est rappelé sur le site de la DREAL Grand Est, les inondations par remontées de nappes sont lentes, localisées (caves, bâtiments noyés, chaussées dégradées…) et peuvent persister plusieurs mois.
A noter que la fiabilité de ces données est jugée comme faible et que leur définition par modélisation est peu précise.

La modification n°3 n'engendre donc pas davantage d'exposition aux risques des populations.

Aucune mesure d'Evitement, de Réduction ou de Compensation n'est donc définie.

Incidences sur les risques technologiques

Installations Classées pour la Protection de l'Environnement

Les activités recensées par le portail Géorisques ne sont plus ICPE.

Sites et sols pollués

Aucun site pollué n'est recensé à Creney-près-Troyes.

Le risque lié au transport de matières dangereuses

Le Dossier Départemental sur les Risques Majeurs (DDRM) répertorie les infrastructures, sur lesquelles un transport de matières dangereuses est susceptible de circuler.

D'après le DDRM de l'Aube, Creney-près-Troyes est exposé au transport de matières dangereuses de par le passage de la RD960.

Les nuisances sonores

Conformément à la loi relative à la lutte contre le bruit citée dans le volet réglementaire et suite à l'arrêté préfectoral du 20 février 2012 réglementant le bruit aux abords du tracé des routes nationales, la commune de Creney-près-Troyes est concernée par : la RD960.
Elle est classée en catégorie 3.

La modification n°3 n'a pas d'incidence négative sur la gestion des risques industriels et des pollutions ou sur l'exposition des populations face à ces risques et nuisances.

Aucune mesure d'Evitement, de Réduction ou de Compensation n'est donc définie.

Incidence sur la consommation d'espaces et l'étalement urbain
Le PLU doit être compatible avec les objectifs du SCoT des Territoires de l'Aube en matière de potentiel foncier.

Le SCoT détermine des potentiels fonciers pour l'habitat et pour les activités économiques à l'échelle de chaque EPCI selon une période de référence établie à partir de l'approbation du document, soit entre 2020 et 2035.

La procédure de modification du PLU de Creney-près-Troyes ayant pour principal objectif de se mettre en compatibilité avec les orientations du SCoT des Territoires de l'Aube approuvé le 10 février 2020, le respect du potentiel foncier défini par le SCoT a été au cœur de la réflexion de la commune. Le Syndicat DEPART, porteur du SCoT des Territoires de l'Aube, ainsi que les services de la DDT, ont participé à l'ensemble des réunions de travail et ont veillé à la bonne articulation du projet avec les objectifs du SCoT.

La modification n°3 n'a pas d'incidence négative sur la consommation d'espaces et l'étalement urbain. Elle permet au contraire de réduire les extensions de l'urbanisation sur des terres agricoles ou naturelles et de répondre aux objectifs de modération de la consommation d'espaces du SCoT des Territoires de l'Aube.

Aucune mesure d'Evitement, de Réduction ou de Compensation n'est donc définie.

Incidences sur les équipements techniques
La majorité de la commune est en assainissement collectif de type séparatif ; seules quelques habitations sont en assainissement non collectif.

Un captage d'eau potable est recensé sur la commune il s'agit du captage de CRENEY-PRES-TROYES – protégé par l'arrêté préfectoral n°89-1021A du 5 avril 1989.

La modification n°3 n'a pas d'incidence sur les équipements techniques.

Aucune mesure d'Evitement, de Réduction ou de Compensation n'est donc définie.

Incidences sur le climat et la prise en compte du changement climatique, la qualité de l'air et le développement des énergies renouvelables
Le principal impact pouvant être identifié à l'échelle de la commune concerne le transport et le trafic routier.

La modification n°3 n'a pas d'incidence sur l'air et le climat et n'impacte pas les possibilités de développement des énergies renouvelables sur le territoire communal.

Aucune mesure d'Evitement, de Réduction ou de Compensation n'est donc définie.

III.7. INDICATEURS DE SUIVI

La modification n°3 présente uniquement des incidences positives sur l'environnement et la santé humaine.

Aucune mesure d'Evitement, de Réduction ou de Compensation n'est donc définie dans le cadre de cette modification.

Cependant, afin d'assurer un suivi des éléments modifiés dans le cadre de cette mise en compatibilité et ainsi veiller aux bons résultats de cette dernière, la présente évaluation environnementale définit des indicateurs de suivi sur les modifications apportées.

Modifications apportées dans le cadre de la mise en compatibilité	Indicateurs	Valeur de référence et valeur cible	Mesure correctrice	Sources de données et fréquence de suivi conseillée
Espaces naturels Identification des éléments naturels au sein de l'espace urbain.	**Protection des éléments naturels au titre de l'article L.151-19 CU :** Obligation de maintien des éléments identifiés ou remplacement en cas de destruction justifiée. Limitation de construction et d'imperméabilisation au sein des espaces jardins.	<u>Valeur de référence</u> 11,5 ha d'espaces naturels identifiés au sein de l'espace urbain. <u>Valeur cible</u> Maintien des 11,5 ha identifiés dans le cadre de la modification n°3 du PLU	Reprise des dispositions de protections au sein du règlement écrit.	Commune. Services instructeurs. Chaque demande d'autorisation d'urbanisme.
Accessibilité et les transports Identification des cheminements existants.	**Protection des cheminements existant au titre de l'article L.151-38 CU :** Obligation de maintien des éléments identifiés.	<u>Valeur de référence</u> 11 cheminements identifiés. <u>Valeur cible</u> Maintien des 11 cheminements identifiés.	Reprise des dispositions de protections au sein du règlement écrit.	Commune. Services instructeurs. Chaque demande d'autorisation d'urbanisme.