



Mission régionale d'autorité environnementale

**Grand Est**

**Avis sur la révision du plan d'occupation des sols (POS)  
valant élaboration du plan local d'urbanisme (PLU)  
de la commune de TREPAIL (51)**

n°MRAe 2017AGE50

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

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

En ce qui concerne la révision du Plan d'occupation des sols de la commune de Trépail (51) et sa transformation en Plan local d'urbanisme (PLU), en application de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme, l'autorité environnementale est la Mission régionale d'autorité environnementale<sup>1</sup> (MRAe) Grand Est, du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD).

La MRAe a été saisie pour avis par la commune de Trépail. Le dossier ayant été reçu complet, il en a été accusé réception le 26 avril 2017. Conformément à l'article R. 104 – 25 du code de l'urbanisme, l'avis doit être fourni dans le délai de 3 mois. Selon les dispositions de l'article R. 104 – 24 du même code, la MRAe a consulté l'Agence régionale de santé (ARS) qui a rendu son avis le 19 mai 2017.

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

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

---

<sup>1</sup> Désignée ci-après par MRAe

## **Synthèse de l'avis**

La commune de Trépail (428 habitants en 2012), située dans le département de la Marne au sud-est de Reims, est comprise dans le Parc naturel régional (PNR) de la Montagne de Reims et dans le périmètre du Schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la Région rémoise. Elle s'engage dans la révision de son POS et sa transformation en PLU, notamment pour renforcer les possibilités d'accueil sur la commune afin de relancer la croissance démographique. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, la commune de Trépail appartient à la communauté urbaine du Grand Reims compétente en matière d'aménagement de l'espace.

Le projet de PLU est soumis à une évaluation environnementale en raison de l'existence d'un site Natura 2000 sur son territoire : la Zone Spéciale de Conservation (ZSC – Directive Habitats) « Massif forestier de la montagne de Reims » qui abrite une faune diversifiée avec de nombreuses espèces protégées : amphibiens, reptiles, oiseaux, mammifères (chat sauvage notamment) et plus de 30 espèces de libellules. L'analyse des incidences conclut que le projet de PLU n'a pas d'incidence significative sur le site Natura 2000. La protection de ce site, ainsi que celle des zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) et des zones humides présentes sur le territoire communal, est en effet assurée par leur éloignement des espaces urbanisés et par leur classement principal en zone naturelle du PLU, restrictif en matière de constructibilité.

Le ban communal est concerné par le Plan de prévention des risques naturels (PPRn) « glissement de terrain » de la côte d'Île-de-France. Le règlement du PLU prend en compte les dispositions du PPRn, mais le rapport de présentation mériterait d'être complété au niveau de l'analyse des incidences et des mesures de réduction.

La commune de Trépail est concernée par des Zones d'Intérêt Paysager Majeur (ZIPM) et par la zone AOC « Champagne et Coteaux Champenois ». La vulnérabilité du paysage viticole, en particulier les menaces de mitage de l'espace, doit être soulignée.

Pour la MRAe, les enjeux environnementaux majeurs sont la prise en compte des risques de glissement de terrain, la préservation du paysage viticole, en particulier de la zone d'Appellation d'Origine Contrôlée (AOC) « Champagne et Coteaux Champenois », et la limitation de la consommation d'espace.

Le projet de PLU prévoit 470 habitants à l'horizon 2025, soit une croissance annuelle de 0,7 % à 0,8 %, en rupture avec la tendance observée par le passé (baisse de 18 % entre 1968 et 2012). Les possibilités d'accueil en termes de surface sont évaluées à environ 0,64 ha en extension urbaine (principalement la zone UCb en secteur AOC) et 0,92 ha en densification (dents creuses).

Le PLU affiche un objectif de 37 nouveaux logements, dont 20 sont mobilisables en renouvellement urbain (15 logements vacants et 5 du fait de la transformation d'une école).

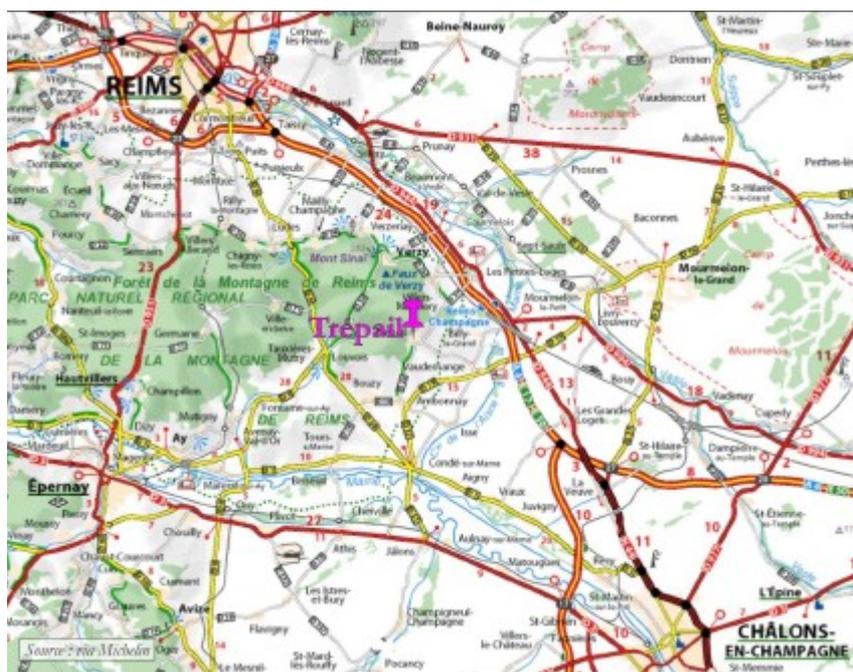
Même si le projet de PLU reste conforme au SCoT, le potentiel de dents creuses hors secteur AOC (soit 0,83 ha) suffirait à satisfaire le besoin complémentaire de 17 logements avec une densité de 20 logements/ha correspondant à la densité actuelle du village.

***La MRAe recommande d'analyser les potentialités liées aux éventuelles mutations de bâtiments agricoles et de mobiliser en priorité les surfaces disponibles en dents creuses dans la Partie Actuellement Urbanisée et hors secteur AOC, vignoble par ailleurs classé au titre du patrimoine mondial UNESCO.***

## Avis détaillé

### 1. Éléments de contexte et présentation du plan local d'urbanisme

La commune de Trépail (428 habitants en 2012) est située dans le département de la Marne, à équidistance des agglomérations de Reims, Châlons-en-Champagne et Épernay. Elle est également comprise dans le Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims et dans le périmètre du Schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la Région Rémoise approuvé le 17 décembre 2016.



Extrait du rapport de présentation

Par arrêté du Conseil Municipal en date du 27 mars 2017, la commune de Trépail s'engage dans la révision de son Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé en 1982 et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme (PLU). L'objectif du PLU est d'identifier et renforcer les possibilités d'accueil sur la commune afin de relancer la croissance démographique, préserver les équipements publics et le dynamisme économique local, tout en préservant la richesse paysagère et naturelle présente sur son territoire.

La commune s'inscrit dans le Schéma de cohérence territoriale (SCoT)<sup>2</sup> de la Région Rémoise approuvé le 17 décembre 2016. Elle est également concernée par le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE)<sup>3</sup> du bassin de la Seine et des cours d'eaux côtiers normands approuvé le 20 décembre 2015 et par la charte du Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims.

Le projet de PLU prévoit 470 habitants à l'horizon 2025, soit une croissance annuelle de 0,7 % à 0,8 %, alors que la population a baissé de 18 % entre 1968 et 2012 malgré un solde naturel positif sur cette même période.

2 Le SCoT est un outil de planification qui permet aux communes appartenant à un même bassin de vie, de mettre en cohérence leurs politiques dans les domaines de l'urbanisme, de l'habitat, des déplacements, de l'environnement, etc...

3 Le SDAGE est un instrument de planification qui fixe pour chaque bassin hydrographique les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)<sup>4</sup> a pour objectif d'inverser la courbe migratoire en maintenant la population sur la commune.

La consommation de l'espace, bien que limitée (0,64 ha de « parcelles en extension de l'enveloppe urbaine »), est néanmoins confrontée à des contraintes liées aux risques de glissement de terrain et à la zone d'Appellation d'Origine Contrôlée (AOC) viticole.

Pour la MRAe, les enjeux environnementaux majeurs sont :

- les risques de glissement de terrain, la commune étant concernée par un Plan de prévention des risques naturels ;
- un paysage viticole très présent mais vulnérable : Zone d'Intérêt Paysager Majeur (ZIPM) « Flanc nord de la Montagne de Reims » et, pour partie ZIPM « Flanc sud de la Montagne de Reims » ; zone AOC « Champagne et Coteaux Champenois » ;
- la limitation de la consommation d'espace.

## **2. Analyse du rapport environnemental et de la prise en compte de l'environnement par le PLU**

Le rapport environnemental répond aux exigences de l'article R104-18 du code de l'urbanisme qui liste les thématiques et éléments devant le composer. L'état initial aborde toutes les thématiques environnementales. Néanmoins, certaines d'entre elles amènent des remarques et des recommandations, comme suit.

### **Milieus naturels**

La commune de Trépail est concernée par un site Natura 2000<sup>5</sup>, la Zone Spéciale de Conservation du Massif forestier de la Montagne de Reims et des étangs associés, qui abrite une faune très diversifiée avec de nombreuses espèces protégées : amphibiens, reptiles, oiseaux, mammifères (chat sauvage notamment) et plus de trente espèces de libellules. Le site est aussi caractérisé par un réseau karstique<sup>6</sup> bien développé avec notamment la rivière souterraine de Trépail. Les anciennes carrières (cendrière de Trépail) constituent des sites d'hivernage pour de nombreuses espèces de chauves-souris, toutes protégées.

Le ban communal est également couvert, dans sa partie nord-ouest, par des zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) : ZNIEFF de type II « Massif forestier de la Montagne de Reims » et ZNIEFF de type I « Bois et pelouses de la Cendrière à Trépail ».

Ces milieux naturels comportent également des zones humides, notamment un réseau de mares propice aux espèces d'amphibiens.

Une autre ZNIEFF de type I « forêts et pelouses des Garennes et des Tournants à Villers-Marmery » se situe au nord-est.

---

4 Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) fixe les objectifs notamment des politiques publiques d'urbanisme, du logement, des transports, de développement économique, touristique et culturel, de qualité paysagère, de protection et de mise en valeur des espaces naturels, agricoles et forestiers, de préservation et de mise en valeur des ressources naturelles, de lutte contre l'étalement urbain, de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques.

5 Les sites Natura 2000 constituent un réseau européen en application de la directive 79/409/CEE « Oiseaux » (codifiée en 2009) et de la directive 92/43/CEE « Habitats faune flore », garantissant l'état de conservation favorable des habitats et espèces d'intérêt européen. Les sites inventoriés au titre de la directive « habitats » sont des sites d'intérêt communautaire (SIC) ou des zones spéciales de conservation (ZSC), ceux qui le sont au titre de la directive « oiseaux » sont des zones de protection spéciale (ZPS).

6 Ensemble de galeries, salles, gouffres, puits et cheminées formant un ensemble de cavités.

La zone Natura 2000 et l'ensemble des milieux naturels sensibles (ZNIEFF et milieux humides) sont préservés par le règlement du PLU (zone inconstructible), en cohérence avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) concernant la protection des espaces naturels. L'analyse des incidences conclut à juste titre que le projet de PLU n'a pas d'incidence significative sur le site Natura 2000 et plus généralement sur l'ensemble des milieux naturels et espèces patrimoniales recensés sur la commune.

## Risques naturels

Au nord du village se succèdent plusieurs périmètres du Plan de prévention des risques naturels (PPRn) « glissement de terrain » de la côte d'Île-de-France, figurant au plan de zonage sous forme de trame en fonction du niveau de l'aléa. Une partie nord de la zone urbanisée est concernée par la zone bleue (ou B1). Le rapport précise que ce classement ne rend pas la zone inconstructible, mais nécessite le respect des règles inscrites dans le PPRn pour limiter toute aggravation du risque.

L'analyse des incidences affirme que le PLU prend en compte ces risques en évitant tout développement urbain en dehors des espaces urbanisés identifiés dans le PPRn (zone bleue). Néanmoins, le secteur UCs dont le règlement autorise des constructions liées aux sports et aux loisirs, se situe dans la zone orange (ou R2) inconstructible, dans laquelle tous les projets nouveaux sont interdits sauf exceptions listées dans le règlement du PPRn. Il convient de préciser ce point.

Il est à souligner que le règlement de la zone UC, comprenant le secteur UCs, renvoie aux dispositions du PPRn annexé au PLU. Pour une meilleure prise en compte des risques naturels, il serait néanmoins judicieux de compléter le règlement du PLU selon les propositions de la Direction Départementale des Territoires (DDT) de la Marne.

## Paysage et activité viticole

La commune de Trépail est concernée par la Zone d'Intérêt Paysager Majeur (ZIPM) « Flanc nord de la Montagne de Reims » et, pour partie, par la ZIPM « Flanc sud de la Montagne de Reims », délimitées par le Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims<sup>7</sup>. Le village, placé en équilibre sur les coteaux, constitue une vitrine depuis les principaux axes de communication situés en plaine (RN44 notamment).

L'activité agricole de la commune de Trépail est orientée vers la viticulture avec 277 ha de vignes. La commune est incluse dans l'aire d'Appellation d'Origine Contrôlée « Champagne et Coteaux Champenois ». Une partie de sa zone bâtie est identifiée dans l'aire parcellaire ainsi délimitée. La zone urbaine englobe 22 440 m<sup>2</sup> de parcelles AOC.

Hors zone bâtie, le projet de PLU classe la quasi-totalité de la zone AOC en zone Av inconstructible.

Selon le porter à connaissance du Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims, le paysage viticole est vulnérable, car les constructions récentes au coup par coup, au nord et à l'ouest du village principalement, tendent à s'implanter en dehors du bourg.

Une des orientations de la charte du Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims est de « *préserver le vignoble classé AOC hors des limites bâties, en donnant la priorité au réinvestissement des tissus urbains existants et en restreignant la possibilité d'extension de*

<sup>7</sup> Des Zones d'Intérêt Paysager Majeur (ZIPM) ont été délimitées par le Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims dans l'objectif de s'assurer la protection des vues éloignées et rapprochées de la Montagne de Reims.

*l'urbanisation à la continuité directe de terrains déjà bâtis dans le cas où la configuration géographique ne permet aucune évolution de l'urbanisation hors zone AOC ».*

L'orientation d'aménagement et de programmation n° 2 respecte la charte du Parc, notamment en prévoyant des plantations visant à créer un espace tampon entre le vignoble et la zone urbaine et à favoriser l'intégration paysagère des futures constructions.

Le projet prévoit une nette diminution de l'emprise des zones constructibles sur la délimitation des AOP « Champagne » et « Coteaux Champenois » par rapport au précédent document d'urbanisme, ce qui manifeste l'attention portée aux enjeux viticoles. Le dossier doit cependant examiner plus précisément les potentialités de densification, comme cela est évoqué dans le paragraphe suivant (mutation de bâtiments agricoles, densification des dents creuses). En effet, la MRAe estime que l'urbanisation des parcelles AOC, notamment en zone UCb "Le Haut des Neigettes", n'est pas suffisamment justifiée.

***La MRAe recommande d'éviter l'urbanisation des parcelles AOC en zone UCb.***

## **Consommation d'espace**

Le PADD affiche un besoin de création de 37 logements d'ici 2025 : 16 pour le maintien de la population compte tenu du desserrement des ménages (réduction du nombre de personnes par ménage de 2,26 en 2012 à 2,09 en 2025) et 21 pour l'accueil des nouveaux habitants.

Le PLU n'affiche aucune « zone d'extension de la zone urbaine » sous forme de création de zones d'extension future de type AU. En effet, le PADD précise que l'objectif de 37 nouveaux logements pourra être atteint grâce aux possibilités au sein du bourg :

- remise sur le marché de 15 logements vacants sur les 30 existants (rétention de 50 %)
- nouvelle affectation des bâtiments de l'ancienne école pour la réalisation de 5 logements ;
- mutation éventuelle d'anciens bâtiments agricoles en logements, sans que le rapport de présentation ne précise le potentiel de logements pouvant être créés ;
- mobilisation des dents creuses existantes pour 17 logements.

Selon le dossier, la surface théorique totale de dents creuses est évaluée à environ 3,08 ha, dont 2,25 ha en zone AOC et 0,83 ha en dehors (carte page 141 du rapport de présentation).

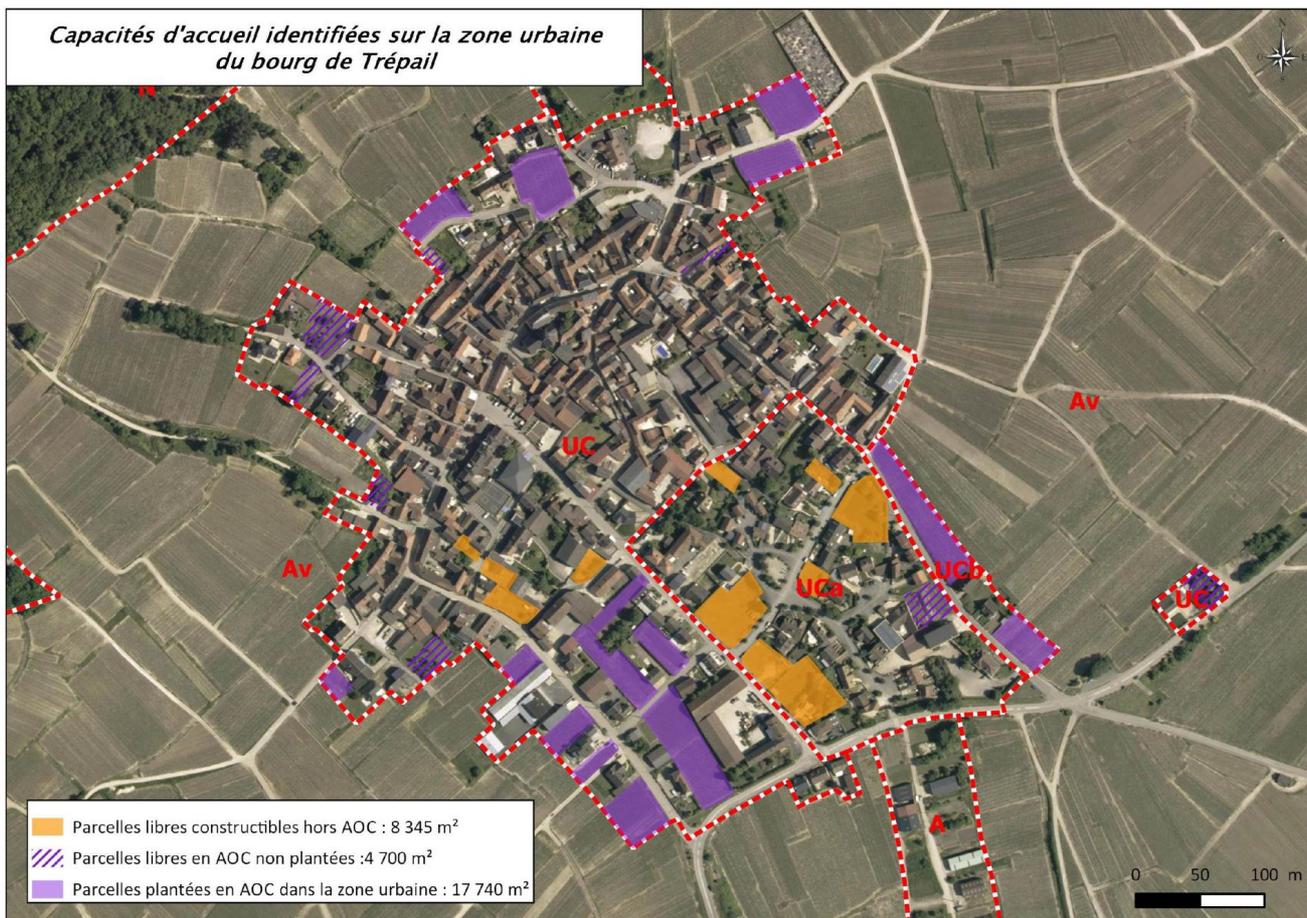
Cependant, le taux de rétention foncière étant estimé à 70 %, du fait du classement AOC de la grande majorité des parcelles libres, toutes les dents creuses ne sont pas mobilisables. Le potentiel réellement disponible est évalué ainsi à 0,92 ha.

Par ailleurs, ces 3,08 ha ne correspondent pas en totalité à de la densification urbaine. En effet, 0,64 ha rendus constructibles par un classement en zone U (majoritairement la zone UCb déjà évoquée) sont considérés comme étant des « parcelles en extension de l'enveloppe urbaine », desservies par les réseaux mais non incluses dans la Partie Actuellement Urbanisée (PAU) de la commune. Ces 0,64 ha sont de plus situés en secteur AOC.

Même si le PLU reste compatible avec le SCoT de la Région rémoise<sup>8</sup>, que ce soit en termes de densité ou d'extension de l'enveloppe urbaine, la carte montre qu'il existe des parcelles libres constructibles (0,83 ha) qui présenteraient le double avantage d'être situées dans la Partie Actuellement Urbanisée et hors secteur AOC.

---

<sup>8</sup> Pour les communes rurales, le SCoT de la Région Rémoise fixe une densité comprise entre 12 et 16 logements à l'hectare et une augmentation des surfaces constructibles limitée à 5 % des Parties Actuellement Urbanisées (PAU) de la commune.



Source : rapport de présentation page 141

D'autre part, le rapport prend comme référence le logement individuel, alors qu'il mentionne la possibilité d'accueillir aussi bien du logement individuel que du logement collectif. Ce dernier serait moins consommateur d'espace.

Ainsi, il serait possible de construire les 17 logements sur ces 0,83 ha avec une densité de 20 logements/ha correspondant à la densité actuelle du village.

**La MRAe recommande d'analyser les potentialités liées aux éventuelles mutations de bâtiments agricoles et de mobiliser en priorité les surfaces disponibles en dents creuses dans la Partie Actuellement Urbanisée et hors secteur AOC, vignoble par ailleurs classé au titre du patrimoine mondial UNESCO.**

Metz, le 10 juillet 2017

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

Alby SCHMITT