



Mission régionale d'autorité environnementale

Grand Est

**Avis sur le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU)
de la commune de Courlandon porté par la
communauté urbaine du Grand Reims (51)**

n°MRAe 2021AGE32

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

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

En application du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016, modifiant l'article R.104-21 du code de l'urbanisme, l'autorité environnementale est, dans le cas présent, la Mission régionale d'autorité environnementale¹ (MRAe) Grand Est, du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD).

La MRAe a été saisie pour avis par la communauté urbaine du Grand Reims (51), compétente en la matière, pour l'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Courlandon. Le dossier ayant été reçu complet il en a été accusé réception le 31 mars 2021. Conformément à l'article R.104-25 du code de l'urbanisme, l'avis sur l'évaluation environnementale et le projet de document doit être fourni dans les trois mois suivant la date de sa saisine.

Selon les dispositions de l'article R.104-24 du même code, la MRAe a consulté l'agence régionale de santé (ARS) et la direction départementale des territoires (DDT) de la Marne.

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

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

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

1 Désignée ci-après par l'Autorité environnementale (Ae).

A – SYNTHÈSE DE L'AVIS

Courlandon (288 habitants, INSEE 2017) est une commune du département de la Marne. Elle fait partie de la communauté urbaine du Grand Reims. Le projet d'élaboration de son plan local d'urbanisme (PLU) est soumis à évaluation environnementale à la suite de la décision MRAe n°2018DKGE191 du 3 août 2018² fondée sur les principales insuffisances relevées et les incidences notables pour l'environnement et la santé. Il s'agissait de :

- une projection démographique et une consommation d'espaces supérieures à l'évolution du territoire et aux objectifs du SCoT ;
- l'ouverture à urbanisation d'un site pollué situé au sein d'un corridor écologique du SRCE ;
- l'absence de prise en compte dans le règlement des risques naturels ;
- la qualification incomplète d'une zone présumée humide (critères floristique et pédologique).

Le territoire communal ne comporte pas de site Natura 2000.

La commune de Courlandon est couverte par le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la région rémoise où elle a le statut de commune rurale.

Le projet vise un accroissement de la population pour atteindre 340 habitants en 2030, soit l'accueil de 47 personnes nouvelles en 10 ans.

En conséquence, le projet estime un besoin de 20 logements d'ici 2030 : 2 logements pour répondre au desserrement des ménages et 18 logements pour accueillir les 47 nouveaux habitants. Le PLU prévoit la mobilisation de 1 à 2 logements vacants, de 8-9 logements en densification sur 0,93 ha au total et 10 logements en extension urbaine sur 0,74 ha.

Par rapport au dossier présenté en 2018, le projet de PLU a partiellement pris en compte les observations et recommandations de l'Ae concernant la localisation des dents creuses, la communication d'un diagnostic des zones humides et le classement des zones soumises au risque inondation. En revanche, il ne l'a pas fait pour celles relatives à la croissance démographique (surévaluée selon l'Ae), au nombre de logements et à la consommation foncière en extension, à l'absence de diagnostic des sols de l'ancienne papeterie (déchets dangereux), à la localisation de la zone AUX (zone de l'ancienne papeterie destinée à accueillir des activités économiques) dans un corridor écologique et un réservoir de biodiversité et à l'absence de prise en compte des aléas retrait-gonflement des argiles et glissement de terrain.

Les principaux enjeux environnementaux déjà en partie identifiés par l'Ae dans sa décision de soumission à évaluation environnementale, sont les suivants :

- la maîtrise de la consommation d'espaces ;
- la préservation de la biodiversité et des milieux naturels ;
- les risques et les nuisances ;
- l'eau et l'assainissement ;
- le paysage et le patrimoine.

L'Autorité environnementale recommande principalement à la commune de :

- **reconsidérer ses objectifs démographiques en se basant sur un scénario cohérent avec l'évolution récente de la population et ajuster à la baisse la consommation foncière à ce scénario ;**
- **préserver et restaurer les continuités écologiques ;**
- **compléter le dossier par une étude de la présence de pollutions des sols et des mesures de dépollution, le cas échéant, et identifier une localisation plus appropriée pour les activités économiques ;**

² <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2018dkge191.pdf>

- **actualiser son dossier pour la partie retrait-gonflement des argiles ;**
- **compléter le règlement par des mesures relatives à l'aléa glissement de terrain.**

L'Ae rappelle à la commune les principales règles du SRADDET approuvé le 24 janvier 2020 liées à la gestion des espaces et à l'urbanisme, dont la prise en compte n'est pas présentée dans le dossier, ni anticipée par le projet de PLU :

- **règle n°16 : « Réduire la consommation foncière (-50 % en 2030 ; tendre vers -75 % en 2050) » ;**
- **règle n°17 : « Optimiser le potentiel foncier mobilisable » dans les espaces urbains avant toute extension urbaine ;**
- **règle n°25 : « Limiter l'imperméabilisation des sols » dans les projets d'aménagement dans la logique « éviter réduire compenser » (ERC) avec compensation des surfaces qui seraient imperméabilisées à hauteur de 100 % en milieu rural.**

L'Ae rappelle également aux futurs aménageurs qu'il convient de réaliser les études nécessaires pour garantir que le changement d'usage du site n'est pas de nature à compromettre la protection de la santé publique et de l'environnement.

L'Ae rappelle enfin à la commune que, depuis le 1er janvier 2020, une étude géotechnique préalable sera à fournir en cas de vente d'un terrain non bâti constructible à destination résidentielle situé en zones dont l'exposition à l'aléa retrait-gonflement est estimée comme moyenne ou forte (décret n°2019-495 du 22 mai 2019).

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

- le SRADDET³ de la région Grand Est ;
- la stratégie nationale bas carbone (SNBC) ;
- le document qu'elle a publié sur son site internet, qu'elle complète et actualise régulièrement (« les points de vue de la MRAe Grand Est⁴ ») et qui précise ses attentes sur différentes thématiques environnementales pour l'évaluation des plans-programmes et des projets.

Le SRADDET, nouveau document de planification régionale a été approuvé le 24 janvier 2020 par le préfet de région après son adoption par le Conseil régional. Il regroupe et orchestre les enjeux et objectifs poursuivis par des schémas thématiques pré-existants (SRADDT⁵, SRCAE⁶, SRCE⁷, SRIT⁸, SRI⁹, PRPGD¹⁰).

Les autres documents de planification : SCoT¹¹ (PLU(i)¹² ou CC¹³ à défaut de SCoT), PDU¹⁴, PCAET¹⁵, charte de PNR¹⁶, doivent se mettre en compatibilité à leur première révision.

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

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

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

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

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

3 Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires.

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

5 Schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire.

6 Schéma régional climat air énergie.

7 Schéma régional de cohérence écologique.

8 Schéma régional des infrastructures et des transports.

9 Schéma régional de l'intermodalité.

10 Plan régional de prévention et de gestion des déchets.

11 Schéma de cohérence territoriale.

12 Plan local d'urbanisme (intercommunal).

13 Carte communale.

14 Plan de déplacements urbains.

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

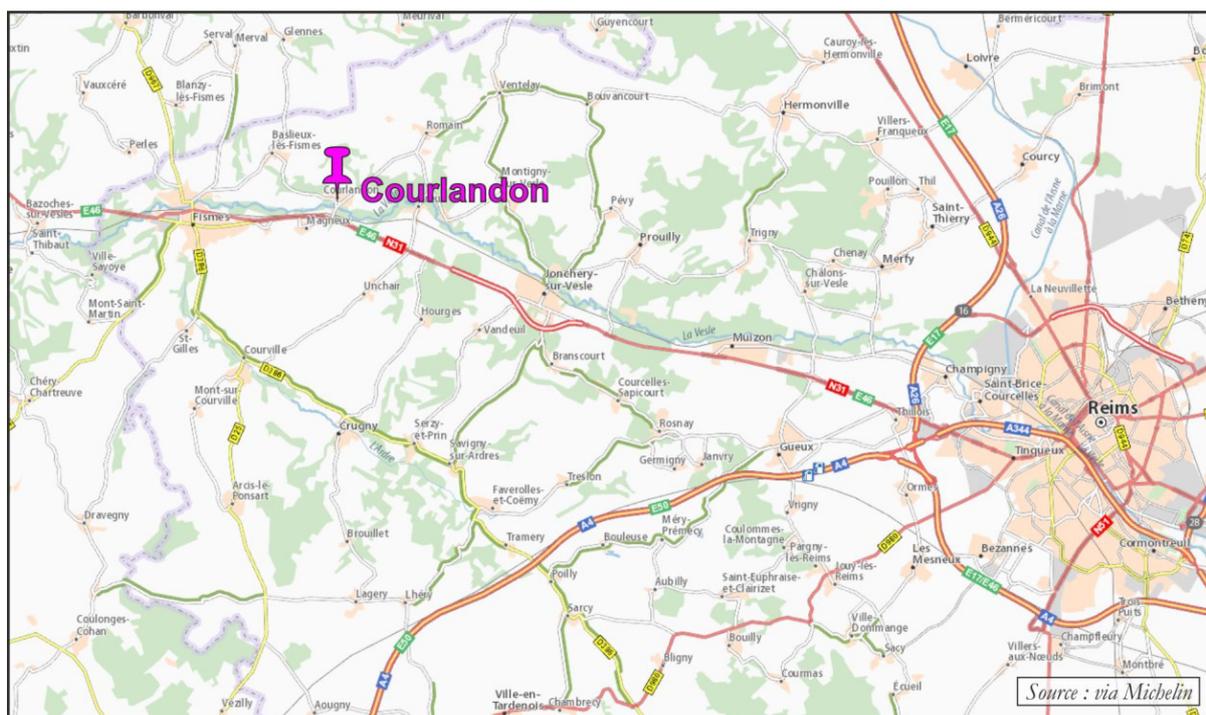
16 Parc naturel régional.

B – AVIS DÉTAILLÉ

1. Contexte et présentation générale du projet de PLU

1.1. La collectivité

Courlandon est une commune de 288 habitants (INSEE, 2017) située au nord-ouest de la Marne à 26 km de Reims et à 35 km de Soissons (Aisne). Elle fait partie de la communauté urbaine du Grand Reims. La commune adhère au schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la région rémoise où elle a le statut de commune rurale.



Localisation de la commune de Courlandon – Source : rapport de présentation.

La commune a décidé, par délibération communale du 22 juin 2016, d'élaborer un plan local d'urbanisme (PLU) en révision de son plan d'occupation des sols (POS) devenu caduc, décision confirmée par délibération communautaire du 27 mars 2017 de la communauté urbaine du Grand Reims.

La commune ne comporte aucun site Natura 2000, mais on note la présence de 2 zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF), une de type 1 intitulée « Le marais de Vendière à Courlandon et les mares et marais de Romain » et une de type 2 dénommée « Vallée de la Vesle de Livry-Louvercy à Courlandon ».

Sont également recensés :

- le corridor écologique et réservoir de biodiversité de la Vallée de la Vesle, recensé au schéma régional de cohérence écologique (SRCE) de Champagne-Ardenne ;
- des zones humides identifiées par le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du Bassin de la Seine et des cours d'eaux côtiers normands ;
- des espaces boisés classés (EBC)¹⁷ (89,88 ha soit 22,5 % de la surface communale).

¹⁷ Espaces boisés classés (EBC) : selon les dispositions de l'article L.113-2 du code de l'urbanisme, « le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements ».

1.2. Le projet de territoire

Après examen au cas par cas, l'Ae a décidé de soumettre à évaluation environnementale ce projet d'élaboration de PLU (décision MRAe n°2018DKGE191 du 3 août 2018¹⁸). La décision était motivée par des insuffisances et incidences notables sur la santé et l'environnement :

- une projection démographique et une consommation d'espaces supérieures à l'évolution du territoire et aux objectifs du SCoT ;
- l'ouverture à urbanisation d'un site pollué situé au sein d'un corridor écologique du SRCE ;
- l'absence de prise en compte dans le règlement des risques naturels (aléa retrait-gonflement des argiles, glissement de terrain et risque d'inondation par débordement de la Vesle) ;
- la qualification incomplète d'une zone présumée humide (critères floristique et pédologique).

Cette décision de la MRAe était destinée à souligner les points que le projet devait s'attacher à faire évoluer, sans exclure d'autres enjeux.

Le projet de PLU vise un accroissement de la population pour atteindre 340 habitants en 2030, soit l'accueil de 47 personnes nouvelles en 10 ans. En conséquence, il estime un besoin de 20 logements d'ici 2030 : 2 logements pour répondre au desserrement des ménages et 18 logements pour accueillir les 47 nouveaux habitants. Le PLU prévoit la mobilisation de 1 à 2 logements vacants, de 8-9 logements en densification sur 0,93 ha au total et 10 logements en extension urbaine sur 0,74 ha.

Le PLU classe en zone AUX¹⁹ l'emprise de l'ancienne papeterie pour permettre le développement d'éventuels projets économiques.

Par rapport au dossier présenté en 2018, le projet de PLU a pris en compte les observations et recommandations de l'Ae concernant la localisation des dents creuses, la communication d'un diagnostic des zones humides et le classement des zones soumises au risque inondation. En revanche, il ne prend pas en compte les observations et recommandations de l'Ae relatives à la croissance démographique (surévaluée selon l'Ae), au nombre de logements et à la consommation foncière en extension, à l'absence de diagnostic des sols de l'ancienne papeterie (déchets dangereux), à la localisation du site AUX dans un corridor écologique et un réservoir de biodiversité, et à l'absence de prise en compte des aléas retrait-gonflement des argiles et glissement de terrain.

Par ailleurs, la commune a précisé son dossier en classant 89,88 ha, soit 22,5 % de la superficie, en Espaces boisés classés.

Compte tenu des observations émises dans la décision du 3 août 2018 et de l'examen du présent dossier, les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Ae sont :

- la maîtrise de la consommation d'espaces ;
- la préservation de la biodiversité et des milieux naturels ;
- les risques et les nuisances ;
- l'eau et l'assainissement ;
- le paysage et le patrimoine.

18 <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2018dkge191.pdf>

19 AUX : zone de l'ancienne papeterie destinée à accueillir des activités économiques.

2. Articulation avec les documents de planification de rang supérieur

2.1 L'articulation avec les principaux documents de planification

La commune est intégrée dans le périmètre du SCoT de la région de Reims qui a fait l'objet d'un avis de la MRAE²⁰. Le dossier liste les principaux enjeux du SCoT et démontre la compatibilité du PLU avec ce document supérieur, notamment en termes de protection et de préservation des paysages, des massifs boisés et des zones humides, la prise en compte du risque d'inondation, le respect des densités minimales et des surfaces en extension. L'Ae souligne que l'enjeu relatif à une urbanisation équilibrée et économe en espaces n'est toutefois pas respecté par le PLU compte tenu de la croissance démographique souhaitée, deux fois supérieure à celle préconisée par le SCoT.

Le dossier présente une analyse de la conformité et de la compatibilité du projet d'élaboration du PLU avec le SDAGE du Bassin de la Seine et des cours d'eaux côtiers normands déclinée au travers de mesures prises pour la rétention et l'infiltration des eaux pluviales sur les parcelles à urbaniser, la protection des zones humides, la limitation et la prévention du risque d'inondation.

Selon le dossier, le PLU de Courlandon est en conformité avec le SRCE de Champagne-Ardenne. Si le PLU est conforme avec les objectifs du SRCE en matière de préservation des zones humides, des boisements par leur classement en EBC, des paysages et du développement de la nature en ville, l'Ae n'est pas d'accord avec la démonstration présentée sur la bonne articulation du PLU avec le SRCE, notamment concernant la situation de la zone AUx dans le corridor écologique et le réservoir de biodiversité de la Vallée de la Vesle. De même, les principes du SRCE de maîtrise du développement urbain et de lutte contre l'artificialisation des sols ne sont pas respectés.

2.2 La prise en compte du SRADDET

Le dossier indique la nécessaire mise en compatibilité du SCoT avec le SRADDET. Il analyse la prise en compte des règles du SRADDET par le PLU et notamment dans les objectifs affichés d'amélioration de la performance énergétique du bâti fixés dans le règlement. Cependant, l'Ae ne partage pas la démonstration de la compatibilité du PLU avec le SRADDET, notamment concernant l'absence de priorité donnée aux dents creuses et le manque de cohérence des objectifs démographiques.

L'Ae rappelle à la commune les principales règles du SRADDET approuvé le 24 janvier 2020 liées à la gestion des espaces et à l'urbanisme dont la prise en compte n'est pas présentée dans le dossier, ni anticipée par le projet de PLU :

- règle n°16 : « Réduire la consommation foncière (-50 % en 2030 ; tendre vers -75 % en 2050) » ;
- règle n°17 : « Optimiser le potentiel foncier mobilisable » dans les espaces urbains avant toute extension urbaine ;
- règle n°25 : « Limiter l'imperméabilisation des sols » dans les projets d'aménagement dans la logique « éviter réduire compenser » (ERC) avec compensation des surfaces qui seraient imperméabilisées à hauteur de 100 % en milieu rural.

L'Ae recommande au PLU de déjà se mettre en conformité avec le SCoT de la région de Reims en vigueur, mais aussi d'anticiper l'application des règles du SRADDET Grand Est (et le SRCE qui lui est annexé) sans attendre la révision de ce SCoT qui devra être rendu compatible avec ces mêmes règles à sa première révision.

20 Avis n°2016AGE18 du 21 octobre 2016 : <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2016AGE18.pdf>

3. Analyse par thématiques environnementales de la qualité de l'étude d'impact et de la prise en compte de l'environnement

Le rapport environnemental répond sur la forme pour l'essentiel aux exigences du code de l'urbanisme. L'état initial aborde toutes les thématiques environnementales. Il comporte un résumé non-technique synthétique, compréhensible et regroupant les principales conclusions de l'étude. Les enjeux ressources en eau, ZNIEFF et terroir agricole ne font pas l'objet d'une analyse, car ils sont bien pris en compte par le PLU et ils n'ont pas fait l'objet d'observations de la part de la MRAe dans la décision de 2018. Il en est de même pour l'enjeu canalisation de gaz naturel, bien pris en compte par le PLU et dont les servitudes sont jointes au dossier.

3.1. La consommation d'espace et la préservation des sols

3.1.1. L'habitat

Le projet de PLU vise une population de 340 habitants en 2030 avec 47 habitants supplémentaires en 10 ans, objectif maintenu identique aux prévisions de la décision au cas par cas, soit une croissance démographique de +1,15 % par an. Cette augmentation de population est deux fois plus importante que les hypothèses du SCoT²¹ et supérieure à la croissance démographique annuelle moyenne de la commune entre 1999 et 2016 (+0,96 %).

La commune affiche un besoin de 20 logements pour répondre à la fois au desserrement des ménages (2 logements), avec 2,76 personnes par foyer en 2028 contre 2,82 en 2017, et à l'accroissement de la population (18 logements). Elle prévoit la réalisation de 10 logements en densification urbaine et 10 logements en extension urbaine.

Le dossier localise et analyse les dents creuses retenues après une rétention foncière de 20 %, sur une surface de 0,66 ha. Parmi les 10 logements prévus en densification, le pétitionnaire mobilise 1 à 2 logements vacants²². Les 2 parcelles en zone urbaine (0,09 et 0,18 ha), considérées dans la demande initiale comme en extension et requalifiées par l'Ae dans la décision au cas par cas comme en densification au regard de leur localisation en périphérie urbaine, ont été classées en UB²³, portant la surface mobilisée en densification à 0,93 ha.

Concernant la surface en extension, le PLU est en conformité avec le SCoT qui autorise des extensions équivalentes à 5 % de l'enveloppe bâtie existante²⁴, soit 0,9 ha au maximum pour la commune. Le SCoT impose aussi une densité minimale de 12 à 16 logements par ha, respectée par le projet de PLU. L'Ae relève les incohérences internes au dossier concernant la superficie de la zone 1AU (0,74 ha dans le rapport de présentation et 0,9 ha dans le PADD²⁵).

Le PLU précise que 1,3 ha (densification et extension comprises sans distinction) a été consommé au titre de l'habitat entre 2006 et 2017, sans justifier cette période de référence. Le respect de la règle n°16 du SRADDET limite la consommation foncière à au moins 50 % à l'échéance du plan par rapport à une période de référence de 10 ans choisie et justifiée par le pétitionnaire. Au lieu de cela, les prévisions du PLU portent la consommation foncière à 1,67 ha (densification et extension comprises) entre 2018 et 2030. Pour une comparaison optimale, le projet devrait préciser les surfaces en extension concernées par la consommation foncière en 2006-2017 et justifier la période choisie. **L'Ae rappelle au pétitionnaire la règle n°16 du SRADDET dont le but est de réduire la consommation foncière de – 50 % à échéance 2030 et de – 75 % en 2050.**

En matière de croissance démographique et de sobriété foncière, le projet d'élaboration du PLU ne répond pas aux observations de l'Ae. Elle renvoie le pétitionnaire aux règles du SRADDET présentées au paragraphe 2.2. ci-avant.

21 Croissance démographique de 0,55-0,65 % par an selon le SCoT.

22 4 logements vacants en tout en 2016 (INSEE), soit 3,6 % du parc.

23 UB : zone urbaine à dominante d'habitat de type pavillonnaire.

24 Enveloppe urbaine bâtie : 18 ha.

25 PADD : Projet d'aménagement et de développement durables.

L'Ae recommande de revoir à la baisse les objectifs de croissance démographique en se basant sur la croissance démographique réelle et celle préconisée par le SCoT, et de limiter au final la consommation foncière et l'artificialisation des sols.

3.1.2. Les zones d'activités

La commune prévoit une zone AUX sur l'emprise de l'ancienne papeterie (2,6 ha), fermée depuis le 31 décembre 1999 et classée en UX (zone urbanisée à vocation économique) dans le dossier objet de la décision au cas par cas. Le classement en AUX doit permettre le développement d'éventuels projets économiques, non précisés dans le dossier. Le PLU justifie ce classement par le passé industriel de la commune et le besoin de développement économique du tissu local.

L'Ae recommande à la commune de davantage identifier ses besoins en développement économique.

Les OAP conditionnent toute construction ou installation nouvelle à la réalisation d'une étude sur la présence de pollution dans les sols. Le dossier précise qu'en cas de pollution avérée sur la zone, des mesures de dépollution seront mises en œuvre. L'Ae renvoie le pétitionnaire à la décision au cas par cas dans laquelle elle lui demande d'effectuer un diagnostic des sols, absent dans le projet de PLU, qui a été prescrit par arrêté préfectoral²⁶ pour le site de l'ancienne papeterie, au motif de la présence de déchets dangereux sur une superficie de 3 ha.

Concernant la localisation d'éventuelles activités économiques sur l'emprise de l'ancienne papeterie, le pétitionnaire est invité à mener une réflexion stratégique selon une analyse multi-critères en parallèle avec une démarche ERC : présence ou non de biodiversité et de continuités écologiques à renforcer, optimisation de la localisation pour réduire les distances de déplacement (gain en nuisances et en rejet de Gaz à effet de serre) et concentrer la forme urbaine (densité), création d'îlots de fraîcheur et d'espaces de respiration... Cette réflexion doit permettre de localiser les activités économiques de manière à éviter ou limiter les impacts environnementaux.

L'Ae insiste sur le fait qu'en cas de changement d'usage des terrains, la réalisation d'études de sols, en plus de la prise en compte dans les projets d'aménagement, doit être effectuée. Le pétitionnaire peut aussi se référer aux données documentaires et historiques des communes²⁷. L'Ae considère que le pétitionnaire doit faire établir une trame graphique « zone de vigilance pour la qualité des sols » dans le règlement graphique (plan de zonage existant ou plan « risques anthropiques » à créer) permettant de repérer les sites pour lesquels la réalisation d'une étude de sol est exigible préalablement à l'octroi des autorisations d'urbanisme.

L'Ae rappelle aux futurs aménageurs qu'il convient de réaliser les études nécessaires pour garantir que le changement d'usage du site n'est pas de nature à compromettre la protection de la santé publique et de l'environnement.

L'Ae recommande de :

- ***compléter le dossier par le diagnostic des sols prescrit par arrêté préfectoral et les plans de gestion ou de surveillance en cours, et de disposer d'un minimum d'éléments à même de définir les conditions de compatibilité des sols avec leur usage futur :***
- ***définir les besoins en matière de développement économique et de mener une réflexion multi-critères associée à une démarche ERC pour la localisation des futures activités économiques.***

26 Arrêtés préfectoraux du 7 novembre et du 22 novembre 2005. Les arrêtés préfectoraux successifs relatifs au site sont consultables sur le site BASOL (base de données du Ministère de la transition écologique et solidaire sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics à titre préventif ou curatif) : <http://basol.developpement-durable.gouv.fr/>

27 Archives communales, cadastre.

3.2. Les espaces naturels et agricoles, habitats et biodiversité, continuités écologiques

Les zones humides

Le dossier précise qu'une étude réalisée sur le territoire de la commune entre 2011 et 2014 a identifié plusieurs secteurs en zones humides effectives aux abords de la Vesle. Une carte jointe les localise. Aucune zone d'extension n'est localisée dans les secteurs en zone humide effective. Le règlement interdit tous travaux ou aménagements au sein de ces sites naturels sensibles en vue de les protéger. L'Ae conclut que les zones humides sont bien prises en compte par le PLU.

Trame verte et bleue (TVB)

Le dossier précise que « les zones à urbaniser ne concernent aucun réservoir de biodiversité et ne fragmentent aucun corridor ». L'Ae relève que le secteur AUX est situé au sein du corridor écologique et du réservoir de biodiversité de la Vallée de la Vesle identifié au SRCE. Les OAP imposent sur l'emprise du site le maintien des plantations existantes et la création d'un espace tampon entre les espaces urbanisés et les boisements alluviaux. Une carte du dossier montre néanmoins que l'artificialisation de la zone AUX représente une rupture du corridor écologique de la Vesle, et le pétitionnaire ne propose aucune mesure pour l'éviter.

L'Ae souligne positivement que le PLU classe 89,88 ha (22,5 % de la surface communale) en Espaces boisés classés (EBC) pour contribuer à la préservation de la trame verte au nord du territoire communal et dans la vallée de la Vesle. Les constructions et les défrichements sont interdits dans les EBC.

L'Ae recommande de préserver et restaurer la totalité des continuités écologiques existantes et de reconstituer les continuités quand elles ont disparu (avec la protection renforcée inscrite au code de l'urbanisme à l'article L.151-23)²⁸.

3.3. Les risques et nuisances

Inondations

Le PLU classe les zones déjà urbanisées soumises au risque inondation, situées au sud du territoire communal, en UAi et UBi en prenant en compte l'AZI de la Vesle. Aucun secteur concerné par le risque d'inondation n'est ouvert à l'urbanisation.

Retrait-gonflement des argiles

Le dossier précise, carte à l'appui, que l'ouest et le sud du territoire communal sont soumis à un aléa moyen de retrait-gonflement des argiles. D'après le site du BRGM²⁹ dont les cartes d'aléa retrait-gonflement des argiles ont été réactualisées en 2019, les 2/3 du territoire communal sont concernés par un aléa fort, contrairement aux indications du dossier. Ces variations peuvent avoir des conséquences importantes sur le bâti (comme l'apparition de fissures dans les murs). Le règlement présente les risques et les dispositions à prendre de manière générale sans distinction de zones. Il est souhaitable d'informer les constructeurs et la population des secteurs concernés.

L'Ae recommande à la commune d'actualiser son dossier pour la partie retrait-gonflement des argiles au vu des données du BRGM actualisées en 2019, de définir les prescriptions associées aux aléas fort et moyen, de mettre à jour la carte des aléas jointe au règlement graphique et d'insérer les prescriptions constructives dans le règlement écrit des zones concernées.

28 Point de vue de la MRAe sur les paysages : <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/les-points-de-vue-de-la-mrae-grandest-a595.html>

29 BRGM (Bureau de recherches géologiques et minières) : www.georisques.gouv.fr

L'Ae rappelle que depuis le 1er janvier 2020, une étude géotechnique préalable sera à fournir en cas de vente d'un terrain non bâti constructible à destination résidentielle situé en zones dont l'exposition à l'aléa retrait-gonflement est estimée comme moyenne ou forte (décret n°2019-495 du 22 mai 2019).

Glissement de terrain

Le site du BRGM a réalisé un inventaire historique des glissements de terrain sur la commune dans le but de définir un futur Plan de prévention des glissements de terrain. Le site montre que le territoire communal est concerné par l'aléa mouvement de terrain faible à moyen dans des zones déjà urbanisées mais non ouvertes à l'urbanisation. Le règlement doit intégrer cet aléa, comme demandé dans la décision MRAe du 3 août 2018.

L'Ae recommande de compléter le règlement par des mesures relatives à l'aléa glissement de terrain.

3.4 L'eau et l'assainissement

La commune de Courlandon est entièrement en assainissement non collectif. Le dossier précise que les nouvelles constructions seront en assainissement non collectif, et indique aussi qu'une station d'épuration est à l'étude, sans préciser l'échéance. L'Ae observe que le plan de zonage d'assainissement non collectif n'est pas joint au dossier.

L'Ae recommande de compléter le dossier par le plan du zonage d'assainissement autonome.

3.5 Le paysage et le patrimoine

Le paysage

Le PLU identifie les éléments du patrimoine sur le règlement graphique en vue de leur préservation. Le règlement interdit la démolition de ces éléments et impose l'utilisation de matériaux traditionnels pour les travaux. Le PLU favorise aussi l'intégration paysagère et architecturale des nouvelles constructions par des mesures spécifiques³⁰.

Le patrimoine historique

Le territoire communal ne comporte pas de monuments historiques classés ou inscrits. 7 sites archéologiques y sont recensés. Les secteurs 1AU et AUX sont concernés respectivement par des seuils de présomption de prescription archéologique³¹ avec la présence possible d'éléments du patrimoine archéologique. L'Ae rappelle que toute découverte (vestige, structure, objet, monnaie...) doit être signalée immédiatement au Service régional de l'archéologie de la Direction régionale des affaires culturelles (DRAC), soit directement, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture.

3.6 Les modalités et indicateurs de suivi du PP

Le conseil municipal prévoit de faire un bilan 9 ans au plus tard après l'entrée en vigueur du PLU. L'Ae s'interroge sur la pertinence d'un bilan après 9 ans d'application du PLU, sans prévoir *a minima* de bilan intermédiaire, ce qui représente une période trop importante pour apporter, le cas échéant, des mesures correctives. Pour cela il définit 27 indicateurs adaptés aux enjeux environnementaux et aux objectifs du PLU. L'Ae observe aussi l'absence de valeur

30 Implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives, emprise au sol, hauteur, aspect extérieur, zones de plantation en limite des zones urbaines jouxtant des terres cultivées et des espaces naturels.

31 500 m² pour 1AU et 2 000 m² pour AUX. Les zones de présomption de prescription archéologique (ZPPA) visent à informer les aménageurs et à prévenir les risques d'impacts de projets de travaux et d'aménagements sur le patrimoine archéologique (Code du Patrimoine articles L.522-5, L.522-6 et R.523-6 et Décret n°2017-156 du 8 février 2017 relatif au Conseil national de la recherche archéologique et aux commissions territoriales de la recherche archéologique).

initiale (T0) et de valeur cible pour chacun des indicateurs.

Pour mesurer l'évolution de chacun de ces indicateurs et pour prendre si besoin les mesures correctives adaptées, l'Ae recommande au pétitionnaire de préciser la valeur initiale (le T0) et la valeur cible (à l'échéance du PLUi) de chaque indicateur.

METZ, le 29 juin 2021

Le Président de la Mission Régionale
d'Autorité environnementale,
par délégation,



Jean-Philippe MORETAU