



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

MRAe

Mission régionale d'autorité environnementale
Grand Est

**Avis sur le projet de révision du
Plan local d'urbanisme (PLU)
de la commune de Mareuil-le-Port (51)**

n°MRAe 2024AGE12

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, de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD).

La MRAe a été saisie pour avis par la commune de Mareuil-le-Port (51) pour la révision de son PLU. Le dossier ayant été reçu complet, il en a été accusé réception le 01 décembre 2023. 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.

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 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

La commune de Mareuil-le-Port est située dans le département de la Marne (51) à l'ouest d'Épernay. Elle appartient à la communauté de communes des Paysages de la Champagne et est couverte par le Schéma de cohérence territoriale de la région d'Épernay (SCoTER).

En 2020, la commune compte 1 152 habitants et sa population décroît depuis les années 1990. Le projet de révision prévoit l'accueil de 144 habitants supplémentaires par rapport à 2020 ainsi que la réalisation de 66 logements pour cet accueil et pour tenir compte du desserrement des ménages. 20 logements seront réalisés en zone urbaine et 46 en extension de l'urbanisation au sein de zones 1AU et UB sur 3,31 ha. La commune souhaite également conforter les équipements publics dont 1,26 ha en extension de l'urbanisation en zone UE et ouvrir 2 zones à urbaniser (1AUY) pour l'implantation d'activités économiques sur 2,66 ha. Soit un total de 7,23 ha de consommation d'espaces naturels et agricoles².

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Ae sont la consommation d'espaces agricoles et naturels, la préservation des milieux naturels et du paysage, et la prise en compte des risques naturels.

Au préalable, l'Ae observe que les milieux les plus remarquables (milieux boisés, ripisylves, zones humides remarquables identifiées...) sont préservés dans le projet de révision du PLU par des dispositifs adaptés (sous secteurs spécifiques, espace boisé classé³). Elle estime cependant que les milieux naturels et agricoles de moindre enjeu ne le sont pas suffisamment dans la mesure où :

- la commune n'a pas procédé en amont à la caractérisation des zones humides afin, en cas de zone humide avérée, de les protéger dès le stade de la planification au titre de du principe d'évitement inscrit dans le code de l'environnement, et notamment au sein des zones ouvertes à l'urbanisation concernées⁴ ;
- le dossier ne décline pas localement la trame verte et bleue comme demandé par le SCoTER avec l'identification des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques à préserver. Il justifie la préservation de ces milieux par un classement en zone naturelle (N) alors que le règlement y autorise des aménagements pouvant être impactants (habitations liées aux exploitations agricoles et forestières, annexes (30 m²), abris de jardins (20 m²) et piscines liés à ces habitations) et ce dans l'ensemble de la zone naturelle sans distinction ;
- le dossier réduit des zones urbaines de jardin (Uj) pour les inscrire en secteur de zone naturelle Nj mais y autorise les abris de jardins de 30 m², les annexes aux habitations de 30 m² ainsi que les piscines.

Par ailleurs, les besoins de la commune en termes de projections démographiques, de production de logements et de consommation d'espaces naturels et agricoles qui en résultent sont surestimés compte tenu de :

- la tendance démographique négative des dernières années⁵ ;
- un desserrement des ménages retenus à horizon 2035 non justifié et qui est faible (1,96 personne par ménage contre 2,19 en 2020) ;
- l'application d'un taux de rétention foncière de 50 % dans le calibrage des zones ouvertes à l'urbanisation ;
- l'absence de déduction du besoin en logements des constructions neuves déjà réalisées entre 2019 et 2023 ;

2 3,31 ha pour l'habitat (1AU et UB), 2,66 ha pour les activités (1AUY), 1,26 ha pour des équipements (UE).

3 Les plans locaux d'urbanisme (PLU) peuvent classer comme espaces boisés classés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, appartenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

4 L'Ae rappelle qu'elle a publié à cet effet un « point de vue de la MRAe Grand Est » qui précise ses attentes et donnent des références réglementaires en la matière : <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/les-points-de-vue-de-la-mrae-grand-est-a595.html>

5 Selon l'INSEE, entre 2014 et 2020 le taux de variation annuel moyen est de - 0,5 %.

- l'ouverture à l'urbanisation de 2,66 ha pour des activités économiques, sans justification, ni présentation des différentes alternatives de localisation notamment vis-à-vis des pôles d'irrigation du SCoTER situés à proximité et plus particulièrement celui de Châtillon-sur-Marne ;
- l'absence de justification sur la nécessité d'étendre sur 1,26 ha la zone d'équipement en vue de la reconstruction de la station d'épuration.

Enfin, cette consommation d'espaces naturels et agricoles de 7,23 ha à horizon 2035 ne s'inscrit pas dans la trajectoire de réduction de la consommation d'espaces, prévue par le SRADDET et la Loi Climat et Résilience⁶ et ne tend pas vers le zéro artificialisation nette des sols à horizon 2050 puisque la collectivité a consommé 2 ha sur la période 2011-2021⁷.

Si le risque d'inondation est bien pris en compte dans le projet de révision du PLU, ce n'est pas le cas du risque de glissement de terrain car il n'est pas localisé au règlement graphique. Par ailleurs, le règlement graphique prévoit la réalisation de plusieurs emplacements réservés en zone agricole pour la réalisation de bassins de rétention sur 3,5 ha sans présenter les risques liés à ces bassins ni les enjeux environnementaux sur les emprises dédiées aux bassins.

Par ailleurs, si la ressource en eau est bien prise en compte dans le projet de révision du PLU, l'Ae regrette que le règlement n'impose pas l'infiltration à la parcelle des eaux pluviales (sauf impossibilité technique) et que les coefficients de perméabilité des sols soient aussi faibles notamment dans les zones à urbaniser (15 %).

L'Autorité environnementale recommande principalement à la commune de Mareuil-le-Port de :

- ***réduire le besoin en logements, et donc la consommation d'espaces, en s'alignant sur la dynamique démographique négative des dernières années et en déduisant du besoin les constructions neuves réalisées entre 2019 et 2023 ;***
- ***réduire la consommation d'espaces en n'appliquant pas de coefficient de rétention foncière dans les zones ouvertes à l'urbanisation et en justifiant la consommation d'espaces pour la création de 2 zones d'activités et l'extension de la zone d'équipement ;***
- ***compléter le dossier par l'analyse du caractère humide ou non des zones à construire (1AU, U), non bâties, identifiées comme « zone à dominante humide » et le cas échéant, les préserver de tout aménagement pouvant impacter leur fonctionnalité écologique ;***
- ***limiter la constructibilité en zone N en ne permettant pas les annexes aux habitations, abris de jardins et piscines, ainsi que dans le secteur Nj en réduisant les emprises au sol des aménagements autorisés ;***
- ***imposer l'infiltration à la parcelle (gestion intégrée à la source) des eaux pluviales sauf en cas d'impossibilité technique et augmenter la part d'espaces libres de pleine terre, notamment au sein des zones à urbaniser ;***
- ***indiquer au règlement graphique une trame spécifique indiquant la présence du risque de glissement de terrain ;***
- ***présenter les risques justifiant la réalisation de bassins de rétention sur 3,5 ha et indiquer les incidences sur l'environnement de la réalisation de tels ouvrages.***

Les autres recommandations se trouvent dans l'avis détaillé.

6 La loi Climat et Résilience prévoit la division par 2 du rythme de consommation d'espaces naturels et agricoles pour les dix prochaines années (2021-2031) par rapport à 2011-2021 et vise le « zéro artificialisation nette » des sols en 2050. Le SRADDET Grand Est prévoit dès à présent, dans sa règle n°16, la division par 2 de la consommation d'espace à l'horizon 2030. Le SRADDET doit quant à lui se mettre en compatibilité avec la loi Climat-Résilience en 2024, le SCoT avec le SRADDET en 2027 et le PLU en cascade en 2028.

7 Source : <https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/>

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

- la loi n°2021-1104 du 22 août 2021, portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (Loi Climat et Résilience) ;
- le SRADDET⁸ 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 Est⁹ ») et qui précise ses attentes sur différentes thématiques environnementales pour l'évaluation des plans-programmes et des projets.

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

Le SRADDET, document de planification régionale, a été approuvé le 24 janvier 2020 par le préfet de région après son adoption par le Conseil régional. Il regroupe et orchestre les enjeux et objectifs poursuivis par des schémas thématiques pré-existants (SRADDT¹⁰, SRCAE¹¹, SRCE¹², SRIT¹³, SRI¹⁴, PRPGD¹⁵).

Les autres documents de planification : SCoT¹⁶ (PLU(i)¹⁷ ou CC¹⁸ à défaut de SCoT), PDU¹⁹, PCAET²⁰, charte de PNR²¹, 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.

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

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

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

11 Schéma régional climat air énergie.

12 Schéma régional de cohérence écologique.

13 Schéma régional des infrastructures et des transports.

14 Schéma régional de l'intermodalité.

15 Plan régional de prévention et de gestion des déchets.

16 Schéma de cohérence territoriale.

17 Plan local d'urbanisme (intercommunal).

18 Carte communale.

19 Plan de déplacements urbains.

20 Les plans climat-air-énergie territorial 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.

21 Parc naturel régional.

B – AVIS DÉTAILLÉ

1. Contexte et présentation générale du projet

1.1. La collectivité

La commune de Mareuil-le-Port est située dans le département de la Marne (51) à l'ouest d'Épernay. Elle appartient à la communauté de communes des Paysages de la Champagne (CCPC) et est couverte par le Schéma de cohérence territoriale de la région d'Épernay (SCoTER). Elle est limitrophe du Parc naturel régional (PNR) de la Montagne de Reims mais n'est pas incluse dans le périmètre du parc.



Figure 1: Localisation de la commune. Source : googlemaps.

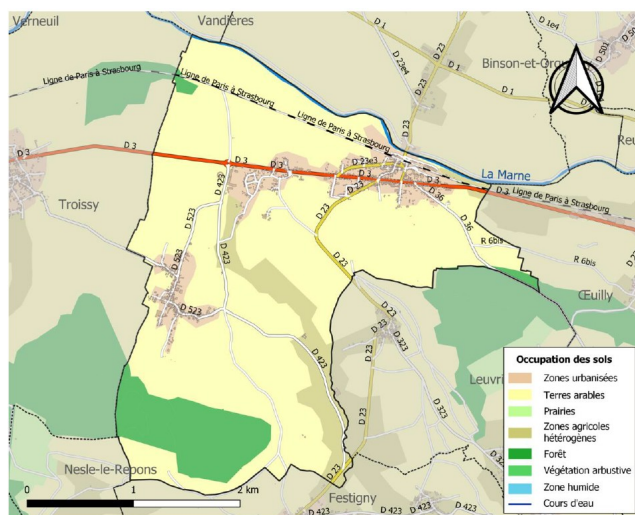


Figure 2: Cartographie de l'occupation du sol de la commune. Source : dossier.

En 2020, la commune compte 1 152 habitants et sa population décroît depuis les années 1990, avec notamment un taux de variation annuelle moyen de $-0,5\%$ entre 2014 et 2020²².

Le territoire est composé de plusieurs sous-entités paysagères :

- le vignoble de la vallée de la Marne, classé AOC²³ ;
- les terres agricoles dans le fond plat de la vallée à proximité de la rivière de la Marne et du ruisseau le Flagot ;
- le Bois des châtaigniers, classé ZNIEFF de type 1²⁴, au sommet d'une cuesta²⁵ au sud de la commune ;
- le tissu bâti, divisé en deux parties : au nord Mareuil-le-port dans la vallée de la Marne et au sud, Cerseuil sur les coteaux du vignoble marnais.

Enfin, Mareuil-le-Port est concernée par un risque d'inondation par débordement de la Marne, une exposition d'intensité moyenne à forte au retrait et gonflement des argiles ainsi que par des risques de mouvements de terrains.

22 Source : INSEE.

23 Appellation d'origine contrôlée. L'Appellation d'origine contrôlée (AOC) désigne des produits répondant aux critères de l'AOP (appellation d'origine protégée) et protège la dénomination sur le territoire français.

24 L'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. Les ZNIEFF de type 1 sont des secteurs d'une superficie limitée, caractérisés par la présence d'espèces ou de milieux rares remarquables du patrimoine naturel national ou régional.

25 Plateau, forme de relief à double pente asymétrique. Source : <https://dictionnaire.lerobert.com/definition/cuesta>

1.2. Le projet de territoire

Le dossier indique que la révision du Plan local d'urbanisme (PLU), pour la période 2019-2035, porte principalement sur :

- la réduction des zones d'extension à vocation résidentielle (1AU) de – 2,43 ha ;
- la suppression des réserves foncières (2AU) ;
- la création de zones à urbaniser pour l'activité économique sur 2,66 ha (1AUY) ;
- la mise à jour de la zone naturelle (N) et des risques naturels.

Par ailleurs, le projet de révision prévoit l'accueil de 144 habitants supplémentaires par rapport à 2020 ainsi que la réalisation de 66 logements afin d'accueillir cette population et de tenir compte du desserrement des ménages. 20 logements seront réalisés en zone urbaine et 46 en extension de l'urbanisation en zone 1AU, UB sur 3,31 ha. La commune souhaite également conforter les équipements publics dont 1,26 ha en extension de l'urbanisation en zone UE.

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

- la consommation d'espaces agricoles et naturels ;
- la préservation des milieux naturels et du paysage ;
- la prise en compte des risques naturels.

2. Articulation avec les documents de planification de rang supérieur

2.1. L'articulation avec les documents de planification de rang supérieur

Le Schéma de Cohérence Territoriale d'Épernay et sa Région (SCoTER)

Le SCoTER a été approuvé le 05 décembre 2018. Il a fait l'objet d'un avis de l'Ae le 1^{er} juin 2018²⁶. Mareuil-le-Port constitue l'un des « pôles d'irrigation » des paysages de la Champagne (7 communes) dans l'armature urbaine du SCoTER avec notamment comme objectif :

- l'accueil de 1 306 habitants dans les pôles d'irrigation en 2035 soit pour Mareuil-le-Port l'accueil de 175 habitants²⁷ ;
- la construction de 613 logements sur 29 ha pour une densité de 18 logements par ha avec 15 % des logements à construire dans l'enveloppe urbaine, soit pour Mareuil-le-Port 87 logements dont 74 en extension de l'urbanisation sur 4 ha²⁸ ;
- une consommation d'espaces de 120 ha pour le développement des activités économiques et ce, pour l'ensemble des communes du SCoTER mais sans préciser sa déclinaison ;
- le développement des activités industrielles et artisanales en dehors des pôles pourront se faire ponctuellement, sur des superficies modérées ;
- l'implantation des commerces dans les centralités de Mareuil-le-Port en tant que pôle relais dans l'armature commerciale du SCoTER.

Le dossier présente un tableau comparatif des objectifs du SCoTER avec le projet de PLU et conclut à la compatibilité de ce dernier avec le SCoTER. Si l'Ae n'a pas de remarque sur ces points, elle s'interroge sur la compatibilité du PLU avec les objectifs du SCoTER concernant la déclinaison locale de la trame verte et bleue, la préservation des réservoirs de biodiversité et le maintien des fonctionnalités des corridors écologiques (voir point 3.2.1. ci-après).

Par ailleurs, l'Ae rappelle qu'elle recommandait au SCoTER de réduire sa consommation d'espaces naturels et agricoles au vu des perspectives démographiques et d'emplois négatives (voir point 3.1.1 ci-après).

26 <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2018age31v2.pdf>

27 Selon le poids de la commune dans l'armature urbaine en 2012 à savoir 13,4 %. Source : DOO du SCoT.

28 Par extrapolation selon les 7 pôles d'irrigation du SCoTER $613/7 = 87$; $29/7 = 4$. source : Ae

Le Plan climat air énergie (PCAET) de la communauté de communes des Paysages de la Champagne (CCPC)

Un PCAET est en cours d'élaboration sur la CCPC pour lequel l'Ae a émis un avis le 10 juillet 2020²⁹. L'Ae regrette que le dossier n'indique pas comment le projet de révision du PLU intègre les actions du PCAET en cours d'élaboration mais qui est déjà bien avancé.

L'Ae recommande de préciser comment le projet de révision du PLU intègre les actions du PCAET en cours d'élaboration.

2.2. La prise en compte du Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET Grand Est) et de la loi Climat et résilience

Le dossier indique une consommation d'espaces entre 2009 et 2019 de 1,97 ha pour des logements, 5,24 ha pour des équipements et 1,16 ha pour des activités économiques et agricoles, soit un total de 8,37 ha. Cependant, selon le portail de l'artificialisation³⁰, Mareuil-le-Port a consommé, entre 2011 et 2021, 2 ha d'espaces naturels et agricoles.

Ainsi en application de la Loi Climat et Résilience et du SRADDET³¹, la consommation d'espaces maximale à horizon 2035 pour la commune de Mareuil-le-Port est d'environ 1 ha (50 % de 2 ha). En prévoyant une consommation d'espaces de 7,23 ha la commune ne s'inscrit pas dans la trajectoire réglementaire de réduction de la consommation d'espaces et ne tend pas vers le zéro artificialisation nette des sols à horizon 2050 (voir point 3.1.).

Même si la révision du PLU respecte aujourd'hui les objectifs du SCoTER en matière de consommation d'espaces, l'Ae recommande à la commune de s'inscrire dès à présent et par anticipation dans la trajectoire réglementaire de réduction de la consommation d'espaces du SRADDET (règle n°16) et de la Loi Climat et Résilience, car le SCoTER devra s'y conformer à sa prochaine révision ainsi que le PLU en cascade, pour ne pas avoir à y revenir à court terme.

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

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

3.1.1. L'habitat

Définition des besoins en logements

Selon le dossier :

- 61 logements sont nécessaires pour tenir compte du desserrement des ménages estimé à 1,96 personne par ménage en 2035 contre 2,19 en 2020. Cette hypothèse de desserrement n'est pas justifiée dans le dossier alors qu'elle paraît basse et conduit à surestimer le besoin en logements ;
- 71 logements sont nécessaires pour accueillir la population nouvelle. Au vu des tendances démographiques négatives des dernières années, l'Ae estime que les projections démographiques sont surestimées et devraient être revues à la baisse ;
- 66 logements vacants ont été remis sur le marché entre 2019 et 2023 (voir paragraphe ci-après).

Soit un besoin total de 66 logements (61+71-66).

²⁹ <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2020age41.pdf>

³⁰ <https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/>

³¹ La loi Climat et Résilience prévoit la division par 2 du rythme de consommation d'espaces naturels et agricoles pour la période 2021-2031 par rapport à la période 2011-2021 et vise le « zéro artificialisation nette » des sols en 2050. Le SRADDET Grand Est prévoit dès à présent, dans sa règle n°16, la division par 2 de la consommation d'espace à l'horizon 2030. Le SRADDET doit quant à lui se mettre en compatibilité avec la loi Climat-Résilience en 2024, le SCoT avec le SRADDET en 2027 et le PLU en cascade en 2028.

L'Ae observe que le dossier ne déduit pas du besoin en logements les constructions neuves réalisées entre 2019 et 2023.

Afin de ne pas surestimer le besoin en logements, l'Ae recommande de :

- **justifier le desserrement des ménages retenu à horizon 2035 ;**
- **réduire les projections démographiques en s'alignant sur les tendances des dernières années ;**
- **déduire du besoin en logements les constructions neuves réalisées entre 2019 et 2023.**

La remise sur le marché de logements vacants

La commune comprend 79 logements vacants en 2020 soit 12,5 % du parc. Le dossier indique qu'il s'agit pour beaucoup de logements réservés pour les périodes de vendanges et que 66 logements seront remis sur le marché entre 2019 et 2023 sans davantage de justification. Par ailleurs, le dossier indique que seulement 6 logements sont réellement vacants sur la commune.

L'Ae recommande de clarifier les chiffres liés à la vacance du logement, de justifier les objectifs ambitieux de remise sur le marché des logements vacants (66/79) et d'actualiser les chiffres par rapport à l'ambition de remise sur le marché qui portait sur la période 2019-2023.

Le potentiel de densification du tissu urbain

Le dossier liste les parcelles non bâties au sein de la zone urbaine (U) mais n'indique pas la superficie totale du potentiel de densification. La majorité des parcelles sont indiquées comme non mobilisables après application d'un taux de rétention foncière de 100 % sans justification. Enfin, le dossier indique que 20 logements sont réalisables en zone urbaine sur 0,42 ha.

L'Ae recommande de préciser la superficie totale du potentiel de densification et de justifier le taux de rétention foncière de 100 % appliqué aux dents creuses non mobilisées.

Par ailleurs, le dossier précise qu'aucun bâtiment mutable ne pourrait faire l'objet d'un changement d'occupation, et qu'aucune friche ne pourrait faire l'objet d'un changement d'usage. L'Ae n'a pas de remarque sur ce point.

Les zones d'extension urbaine

Le dossier indique un besoin de réaliser 46 logements en extension de l'urbanisation au sein de zone UB et 1AU sur 3,31 ha après application d'une densité de 18 logements par ha et d'un coefficient de rétention foncière de 50 %. Les secteurs en extension font l'objet d'une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle avec pour un secteur un échancier d'ouverture à l'urbanisation à horizon 2032.

L'Ae observe que la numérotation des OAP au règlement graphique n'est pas la même que dans les autres pièces du PLU et que les chiffres liés aux zones ouvertes à l'urbanisation ne sont pas clairs. De plus, elle estime au vu de :

- la trajectoire de réduction de la consommation d'espaces naturels et agricoles fixée dans le SRADDET et la Loi Climat et Résilience ;
- la dynamique démographique communale négative ;
- la surestimation du besoin en logements ;
- l'application non justifiée d'un coefficient de rétention foncière dans les zones à urbaniser ;

que les zones ouvertes à l'urbanisation pourraient être davantage réduites.

L'Ae recommande de :

- **réduire les zones ouvertes à l'urbanisation pour l'habitat (1AU et UB) afin de s'inscrire dans la trajectoire de réduction de la consommation d'espaces naturels et agricoles fixée dans le SRADDET et la Loi Climat et Résilience ;**
- **ne pas appliquer de coefficient de rétention foncière dans les zones à urbaniser ;**
- **clarifier les chiffres liés aux zones ouvertes à l'urbanisation ainsi que la numération des OAP.**

3.1.2. Les zones d'activités

Le projet de révision du PLU prévoit la création de 2 zones d'activités (1AUY) sur 2,66 ha d'espaces agricoles. L'Ae estime que le dossier ne justifie pas cette consommation d'espaces au regard d'éventuelles zones d'activités à proximité de la commune et qui pourraient être densifiées notamment au sein du pôle d'irrigation voisin de Châtillon-sur-Marne. Elle s'interroge également sur la localisation de la zone d'activités à proximité de l'école primaire et du collège au regard du peu d'accès en mode doux du secteur et des conditions de sécurité des écoliers (voir point 3.5 ci-après).

L'Ae recommande de justifier la consommation d'espaces et la localisation des zones à urbaniser pour l'activité (1AUY).

3.1.3. Les équipements et les services (sport, culture, tourisme, loisirs...)

La commune bénéficie d'équipements de santé (infirmier, médecin, pharmacie...) et scolaire (école primaire et collège). Elle souhaite étendre la zone d'équipement à proximité de la station d'épuration (zone UE) afin de la reconstruire (voir point 3.4. ci-après) sur 1,26 ha. L'Ae s'interroge sur la localisation de l'extension de l'autre côté de la route et qui n'est pas justifiée dans le dossier.

L'Ae recommande de justifier la localisation et la superficie de l'extension de la zone d'équipement (UE) destinée à la modernisation de la station d'épuration.

Un Secteur de taille et de capacité limitées (STECAL)³² NLi est prévu pour une zone d'équipements et de loisirs en plein air ainsi qu'un autre STECAL NL pour la mise en valeur d'un point de vue paysager. Le règlement écrit permet de limiter l'emprise au sol et l'impact des aménagements sur l'environnement. L'Ae n'a pas de remarque sur ce point.

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

3.2.1. Les zones naturelles

Les zones Natura 2000

Le site Natura 2000 le plus proche est situé à environ 50 km du tissu bâti de Mareuil-le-Port. Il s'agit de la Zone spéciale de conservation (ZSC) « Massif forestier d'Épernay et étangs associés ». Le dossier présente le site et conclut à l'absence d'incidence du projet de révision du PLU sur les habitats et espèces ayant justifiés la désignation du site. L'Ae n'a pas de remarque sur ce point.

Les zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF)

La ZNIEFF de type 1 « Bois des Châtaigniers à Cerseuil » située au niveau des boisements au sud de la commune est classée en espace boisé classé (EBC³³). L'Ae n'a pas de remarque sur ce point.

³² À titre exceptionnel, le règlement du PLU peut délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des STECAL qui doivent répondre aux conditions fixées par l'article L.151-13 du code de l'urbanisme.

Les zones humides

Si l'Ae souligne positivement la création de sous secteurs de zone agricole Azh et naturel Nzh qui prévoient la vérification du caractère humide des terrains et le cas échéant de les préserver de tout aménagement, elle regrette que :

- d'une part, la commune n'ait pas procédé en amont à la caractérisation des zones humides afin de pouvoir les protéger dès le stade de la planification au titre du principe d'évitement inscrit dans le code de l'environnement ;

l'Ae rappelle qu'elle a publié à cet effet un « point de vue de la MRAe Grand Est³⁴ » qui précise ses attentes et donnent des références réglementaires en la matière ;

- d'autre part, ce dispositif n'est pas appliqué à l'ensemble des terrains non bâtis situés en zone à dominante humide et qui sont inscrits en zone urbaine (U) ou à urbaniser (1AU) ;

l'Ae recommande de compléter le dossier par l'analyse du caractère humide ou non des zones à construire, non bâties (U,1AU) identifiées comme « zone à dominante humide » et le cas échéant, de les préserver de tout aménagement pouvant impacter la fonctionnalité, notamment écologique, des zones humides.

Les espaces boisés et les ripisylves de cours d'eau

Les milieux boisés (bois, ripisylve du Flagot et de la Marne) sont classés en « espaces boisés classés » (EBC). L'Ae n'a pas de remarque sur ce point.

Les continuités écologiques

Le dossier présente une carte de l'attractivité des milieux naturels de la commune mais ne décline pas localement la trame verte et bleue comme demandé par le SCoTER. Une OAP thématique sur les continuités écologiques est créée mais elle ne fixe pas d'objectifs de préservation de ces continuités et elle ne vise que des mesures incitatives générales (privilégier des sols poreux et perméables dans les aménagements, diversifier le réseau végétal, maintien des structures végétales existantes, préserver les zones humides...). Le dossier conclut à la préservation des continuités par un classement en zone naturelle (N) ou agricole (A). Par ailleurs, le dossier réduit des zones urbaines de jardin (Uj) pour les inscrire en secteur de zone naturelle Nj afin de mieux les préserver. L'Ae ne partage pas ces conclusions dans la mesure où :

- l'OAP thématique n'identifie pas les réservoirs de biodiversité et continuités écologiques à préserver et ne prévoit pas de mesures garantissant leur préservation ;
- sont admis en zone naturelle (N) les habitations liées aux exploitations agricoles et forestières ainsi que les annexes, abris de jardins et piscines liés à cette habitation et ce dans l'ensemble de la zone naturelle sans distinction ;
- sont admis en sous secteur de zone Nj les abris de jardins de 30 m², les annexes aux habitations de 30 m², les piscines.

L'Ae recommande de :

- ***cartographier les continuités écologiques (réservoirs de biodiversité et corridors) et fixer des objectifs de préservation comme prévu par le SCoTER ;***
- ***limiter la constructibilité en zone N en ne permettant pas les annexes aux habitations, abris de jardins et piscines ;***
- ***limiter la constructibilité dans les secteurs Nj en réduisant les emprises au sol des aménagements autorisés.***

33 Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés classés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

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

3.2.2. Les zones agricoles

Le projet « agricole » du PLU

Le vignoble est inscrit en sous secteur de zone agricoles Av où la constructibilité est strictement limitée aux exploitations viticoles. Les zones à dominante humide sont inscrites en sous secteur Azh (voir point 3.2.1. ci-avant) et le reste des milieux agricoles en zone A où la constructibilité est strictement limitée aux activités agricoles. Par ailleurs, le dossier indique que les exploitations agricoles à l'intérieur de l'enveloppe urbaine sont inscrites en zone constructible afin de pouvoir changer la destination des bâtiments en cas d'abandon de l'exploitation. L'Ae n'a pas de remarque sur ce point.

3.3. Les risques et nuisances

3.3.1. Les risques naturels

Le risque d'inondation

La commune est couverte par le Plan de prévention du risque d'inondation (PPRi³⁵) de la Marne, secteur d'Épernay, approuvé le 15 février 2022. Le règlement graphique fait apparaître les zones inondables, au titre du PPRi, par des sous secteur de zone indicé « i » (Ai, Ni, UZi, NLi, UAi...) et le règlement écrit renvoie vers le PPRi en vigueur, annexé au présent PLU pour les secteurs concernés. L'Ae n'a pas de remarque sur ce point.

Le risque de mouvement de terrain

La commune est couverte par un Plan de prévention du risque naturel de glissement de terrain (PPRnGT³⁶) de la côte d'Île-de-France, secteur de la Vallée de la Marne, approuvé le 1^{er} octobre 2014. Le règlement écrit renvoie aux dispositions du PPRnGT en vigueur annexé au présent PLU. Cependant, le règlement graphique ne fait pas apparaître ce risque.

L'Ae rappelle que les articles R.151-34 et suivants du code de l'urbanisme disposent que, dans l'ensemble des zones du PLU, les documents graphiques du règlement font apparaître les secteurs où l'existence de risques naturels justifient que soient soumises à des conditions spéciales, voire interdites, les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols.

L'Ae recommande d'indiquer au règlement graphique une trame spécifique indiquant la présence du risque de glissement de terrain.

Le risque d'exposition au retrait et gonflement des argiles

La zone urbaine de la commune est concernée par un risque d'exposition forte à moyenne au retrait et gonflement des argiles. Le rapport de présentation rappelle ce risque mais le règlement écrit ne renvoie pas vers la réglementation en vigueur³⁷ pour les zones concernées.

L'Ae recommande d'intégrer, dans les dispositions générales du règlement écrit, un lien vers les contraintes induites par la réglementation nationale en matière de retrait et gonflement des argiles.

35 Le plan de prévention des risques naturels approuvé par le préfet est annexé après enquête publique et approbation au Plan Local d'Urbanisme (PLU) en tant que servitude d'utilité publique. Ses dispositions priment sur toute autre considération. Les plan de prévention des risques naturels (PPRN) définissent les zones d'exposition aux phénomènes naturels prévisibles, directs ou indirects, et caractérisent l'intensité possible de ces phénomènes.

36 Le plan de prévention des risques naturels approuvé par le préfet est annexé après enquête publique et approbation au Plan Local d'Urbanisme (PLU) en tant que servitude d'utilité publique. Ses dispositions priment sur toute autre considération. Les PPRN définissent les zones d'exposition aux phénomènes naturels prévisibles, directs ou indirects, et caractérisent l'intensité possible de ces phénomènes. Leur objectif est de limiter l'impact, tant pour les vies humaines que pour les dommages aux divers bâtiments et activités, des risques naturels, principalement en limitant l'augmentation du bâti en zone à risques et en préservant des champs d'expansion de crues, ou aussi en prescrivant des mesures de renforcement du bâti existant.

37 <https://www.ecologie.gouv.fr/sols-argileux-secheresse-et-construction>

Autres risques

Le règlement graphique prévoit la réalisation de plusieurs emplacements réservés en zone agricole pour la réalisation de bassins de rétention. Le dossier ne présente pas les risques justifiant la réalisation de tels ouvrages et ce sur une superficie de 3,5 ha. Il ne présente pas non plus les incidences sur les milieux de la réalisation de ces bassins.

L'Ae recommande de présenter les risques justifiant la réalisation de bassins de rétention sur 3,5 ha et d'indiquer les incidences sur l'environnement de la réalisation de tels ouvrages.

3.3.2. Les risques anthropiques et les nuisances

Nuisances sonores

La commune est concernée par le classement sonore des infrastructures de transports routiers et ferroviaires, et notamment une zone à urbaniser (1AU) sans disposition particulière dans le PLU pour tenir compte de ce risque et sans déclinaison de la séquence « éviter, réduire, compenser » (ERC³⁸).

L'Ae recommande de justifier la localisation d'une zone à urbaniser au sein de zones de nuisances acoustiques, en déclinant la séquence « éviter, réduire, compenser » (ERC) et le cas échéant, de faire figurer les couloirs de bruit au règlement graphique tout en complétant le règlement écrit par une disposition générale sur les normes d'isolation acoustique à respecter dans les secteurs affectés par le bruit.

3.4. La gestion de la ressource en eau

La ressource en eau potable

La commune est concernée par des captages d'eau potable bénéficiant d'un périmètre de protection. Les zones d'extension à l'urbanisation sont situées en dehors des périmètres de protection. Par ailleurs, le dossier justifie que la ressource en eau est en quantité suffisante pour alimenter la population nouvelle attendue. L'Ae n'a pas de remarque sur ce point.

Le système d'assainissement

Le dossier présente le réseau d'assainissement de la commune dont une partie est en assainissement individuel et l'autre partie est raccordée à la station d'épuration de Mareuil-le-Port. Cette station dispose d'une capacité de 400 équivalent-habitants (EH) pour une entrée en charge de 44 EH. Selon le portail de l'assainissement³⁹, en 2022, la station est conforme en équipement et en performance. Le dossier indique que la communauté de communes a programmé la reconstruction de la station d'épuration et qu'un dossier de déclaration loi sur l'eau a été déposé en juin 2019.

L'Ae réitère sa recommandation de justifier la localisation, la superficie ainsi que la nécessité de reconstruire la station d'épuration.

La gestion des eaux pluviales

Le règlement écrit et l'OAP thématique favorisent l'infiltration des eaux pluviales sans toutefois en faire une règle, sauf en cas d'impossibilité technique.

L'Ae rappelle la nécessité d'infiltrer les eaux pluviales à la source afin de recharger les nappes phréatiques dans un contexte de réchauffement climatique et de raréfaction de

38 La séquence « éviter, réduire, compenser » est codifiée à l'article L.110-1 II du code de l'environnement. Elle implique d'éviter les atteintes à la biodiversité et aux services qu'elle fournit ; à défaut, d'en réduire la portée ; et enfin, en dernier lieu, de compenser les atteintes qui n'ont pu être évitées ni réduites, en tenant compte des espèces, des habitats naturels et des fonctions écologiques affectées ; Ce principe doit viser un objectif d'absence de perte nette de biodiversité, voire tendre vers un gain de biodiversité ; Elle est traduite dans l'article R.151-3, 5° du code de l'urbanisme pour les PLU.

39 <https://assainissement.developpement-durable.gouv.fr/pages/data/actu.php>

la ressource en eau. De plus, l'Ae observe que les coefficients de perméabilité (pourcentage d'espaces à laisser en pleine terre) des zones urbaines et urbaniser sont faibles (15 %) et ce sans justification.

L'Ae recommande d'imposer la gestion intégrée des eaux pluviales à la source sauf en cas d'impossibilité technique et d'augmenter les espaces libres de pleine terre au sein des zones urbaines ou à urbaniser afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales.

3.5. Le climat, l'air et l'énergie

Les mobilités et les transports

Selon le dossier, la commune est traversée par une voie ferrée mais ne dispose pas de gare. Il existe un seul bus interurbain, aucune piste cyclable ne traverse la commune mais les accès piétons sont sécurisés. L'Ae regrette que le dossier ne prévoit aucun dispositif pour développer les liaisons cyclables et ce sans justification.

L'Ae recommande de prévoir des dispositifs au sein du PLU pour favoriser les pistes cyclables.

Le projet « énergie » et le développement des énergies renouvelables

Le règlement écrit prévoit au sein des zones urbaines (UA, UB, UZ) et à urbaniser (1AU), que l'utilisation des énergies renouvelables doit être privilégiée, ainsi que l'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables. Les OAP sectorielles rappellent également ce principe.

De plus, en zone agricole (A) et naturelle (N), le règlement prévoit que les ouvrages de productions d'énergies renouvelables soient autorisés s'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'Ae n'a pas de remarque sur ce point.

3.6. Le paysage, les sites classés et le patrimoine

Le Moulin de Mareuil-le-Port est classé monument historique, le projet de révision du PLU protège le bâtiment au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Par ailleurs, le règlement écrit et les OAP sectorielles prévoient des dispositions permettant l'intégration paysagère des constructions au sein des zones urbaines et à urbaniser (tampon végétal, règle de toiture, hauteur, façades...). L'Ae n'a pas de remarque sur ce point.

3.7. Les modalités et indicateurs de suivi du PLU

Les indicateurs de suivi sont pertinents et mesurables. Ils comprennent une source de données ainsi que la fréquence du suivi. Toutefois, ils ne présentent pas de valeur de départ, ni de résultats à atteindre. L'Ae relève enfin l'absence de précisions concernant la réalisation d'un bilan, voire de modalités de correction des indicateurs en cas de non-atteinte des objectifs.

L'Ae recommande de :

- ***ajouter une valeur de départ et une valeur « cible » à atteindre aux indicateurs de suivi ;***
- ***préciser les modalités de suivi de la mise en œuvre du PLU (bilan, mesure correctrices...).***

3.8. Le résumé non technique

Le résumé non technique est trop succinct, ne comporte pas de cartographie du territoire et ne présente pas les incidences du projet de révision sur l'environnement ainsi que les mesures prises pour éviter, réduire voire compenser ces impacts.

L'Ae recommande d'indiquer dans le résumé non technique, une cartographie du projet communal, les incidences sur l'environnement de la mise en œuvre du projet ainsi que les mesures mises en œuvre pour éviter, réduire, voire compenser ces impacts.

METZ, le 16 février 2024

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

Jean-Philippe MORETAU