



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale
Grand Est

**Avis sur le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU)
de la commune de Châtillon-sur-Marne (51)**

n°MRAe 2024AGE21

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 Châtillon-sur-Marne (51) pour la révision de son plan local d'urbanisme (PLU). Le dossier ayant été reçu complet, il en a été accusé réception le 22 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 Châtillon-sur-Marne 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 d'Épernay et sa région (SCoTER).

En 2020, la commune compte 629 habitants et sa population décroît en moyenne de 1,9 % par an depuis 2014, après 15 ans de stagnation. Le projet de révision prévoit l'accueil de 156 habitants supplémentaires par rapport à 2020 ainsi que la réalisation de 61 logements pour les accueillir et pour faire face au desserrement des ménages. 10 logements seront réalisés dans le tissu urbain et 51 en extension de l'urbanisation en zones UB et 1AU sur 4,56 ha. La commune souhaite également ouvrir 6,4 ha de foncier à vocation économique en zones UX et 1AUX, soit un total de 11 ha de consommation d'espaces naturels et agricoles.

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

- la consommation d'espace ;
- la préservation des milieux naturels ;
- la prise en compte des risques naturels.

Les besoins de la commune en termes de projection démographique, de production de logements et de consommation d'espaces naturels et agricoles semblent surestimés compte tenu de :

- la tendance démographique négative des dernières années ;
- un desserrement des ménages retenu à horizon 2035 non justifié et qui est faible (2,00 personnes par ménage contre 2,12 en 2020) ;
- l'absence de déduction du besoin en logements des constructions neuves déjà réalisées entre 2019 et 2023 ;
- l'application d'un taux de rétention foncière injustifié ;
- l'ouverture à l'urbanisation de 6,4 ha pour des activités économiques sans justification.

Cette consommation d'espaces naturels et agricoles de 11 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 Résilience² et ne tend pas vers le zéro artificialisation nette des sols à horizon 2050 la collectivité n'ayant consommé que 4 ha sur la période 2011-2021³.

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 création de plusieurs emplacements réservés en zone agricole pour la réalisation de bassins de rétention sur 0,68 ha sans présenter les risques liés à ces bassins ni les enjeux environnementaux sur les emprises dédiées aux bassins (milieux naturels et nappe d'eau souterraine).

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).

L'Autorité environnementale recommande principalement à la commune de Châtillon-sur-Marne de :

- **réduire le besoin en logements en s'alignant sur la dynamique démographique négative des dernières années (y compris en justifiant le taux de desserrement des ménages retenu à 2,00 en 2035 et qui paraît faible), en déduisant du besoin**

2 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 2026 et le PLU en cascade en 2027. Ainsi, anticiper dès à présent la règle de réduction de la consommation d'espaces de -50 %, soit au maximum 2 ha au lieu de 11 ha, sur la période 2021-2031, permettra de ne pas avoir à y revenir à court terme pour le PLU.

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

les constructions neuves réalisées entre 2019 et 2023 et en recensant les bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination pour créer des logements ;

- **réduire la consommation d'espace en revoyant à la baisse voire en supprimant le coefficient de rétention foncière dans les zones ouvertes à l'urbanisation ;**
- **justifier la consommation d'espaces pour l'extension de la zone d'activités ;**
- **en tout état de cause, s'inscrire dès à présent et par anticipation dans la trajectoire réglementaire de réduction de la consommation d'espaces du SRADDET (règle n°16 actuelle) et de la loi Climat et Résilience, soit au maximum 2 ha au lieu de 11 ha, 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, et ceci en vue de tendre vers le « zéro artificialisation nette » des sols à horizon 2050 ;**
- **imposer l'infiltration à la parcelle (gestion intégrée à la source) des eaux pluviales sauf en cas d'impossibilité technique ;**
- **faire figurer dans le 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 0,68 ha et indiquer les incidences sur l'environnement de la réalisation de tels ouvrages (milieux naturels et nappe d'eau souterraine).**

Les autres recommandations se trouvent dans l'avis détaillé.

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 SRADDET⁴ 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 Est⁵ ») 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 (SRADDT⁶, SRCAE⁷, SRCE⁸, SRIT⁹, SRI¹⁰, PRPGD¹¹).

Les autres documents de planification : SCoT¹² (PLU(i)¹³ ou CC¹⁴ à défaut de SCoT), PDU¹⁵, PCAET¹⁶, charte de PNR¹⁷, 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.

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

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

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

7 Schéma régional climat air énergie.

8 Schéma régional de cohérence écologique.

9 Schéma régional des infrastructures et des transports.

10 Schéma régional de l'intermodalité.

11 Plan régional de prévention et de gestion des déchets.

12 Schéma de cohérence territoriale.

13 Plan local d'urbanisme (intercommunal).

14 Carte communale.

15 Plan de déplacements urbains.

16 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.

17 Parc naturel régional.

B – AVIS DÉTAILLÉ

1. Contexte et présentation générale du projet

1.1. La collectivité

La commune de Châtillon-sur-Marne 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 d'Épernay et sa région (SCoTER). Elle fait partie du Parc naturel régional (PNR) de la Montagne de Reims.

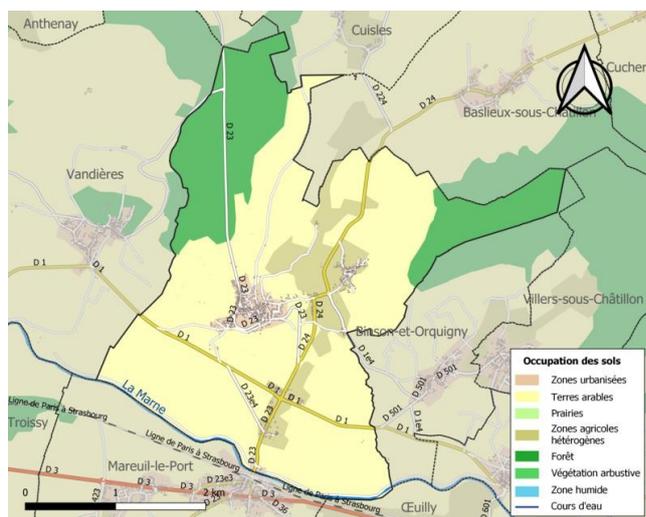


Figure 2: Occupation des sols

En 2020, la commune compte 629 habitants et sa population décroît en moyenne de 1,9 % par an depuis 2014, après 15 ans de stagnation¹⁸.

Le territoire est composé de plusieurs sous-entités paysagères :

- le vignoble de la vallée de la Marne, classé AOC¹⁹ ;
- les terres agricoles dans le fond plat de la vallée à proximité de la rivière de la Marne ;
- des massifs boisés sur les hauteurs ;
- le tissu bâti divisé en 2 parties : le village de Châtillon-sur-Marne et le hameau de Montigny-sous-Châtillon.

Enfin, Châtillon-sur-Marne 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.

1.2. Le projet de territoire

Châtillon-sur-Marne dispose d'un PLU approuvé le 23 avril 2009. La commune a prescrit la révision de son PLU le 3 novembre 2020.

¹⁸ Source : INSEE

¹⁹ 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.

La révision du PLU, pour la période 2019-2035, porte principalement sur :

- la réduction de la surface en zone U ;
- l'augmentation de la surface d'extension à vocation d'habitat (1AU), dont une partie ne sera ouverte qu'à partir de 2032 ;
- la suppression des réserves foncières (2AU) ;
- la création d'une zone à urbaniser pour l'activité économique (1AUX).

Châtillon-sur-Marne a pour objectif d'accroître sa population pour atteindre 785 habitants en 2035, soit une augmentation de 1,49 % par an²⁰ (et non 1,55 % comme indiqué dans le dossier). Le projet de révision prévoit donc l'accueil de 156 habitants supplémentaires par rapport à 2020 ainsi que la réalisation de 61 logements afin d'accueillir cette population et de tenir compte du desserrement des ménages. 10 logements seront construits dans les tissus urbains et 51 en extension de l'urbanisation sur 4,56 ha.

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

- la consommation d'espace ;
- la préservation des milieux naturels ;
- 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 5 décembre 2018. Il a fait l'objet d'un avis de l'Ae le 1^{er} juin 2018²¹.

Châtillon-sur-Marne 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 Châtillon-sur-Marne l'accueil de 80 habitants²² ;
- la construction de 613 logements sur 29 ha avec une densité minimale de 18 logements par hectare et 15 % de logements à construire dans l'enveloppe urbaine pour les pôles d'irrigation de la communauté de communes des paysages de la Champagne, soit pour Châtillon-sur-Marne 67 logements dont 57 en extension de l'urbanisation sur 3,16 ha²³ ;
- 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 pourra se faire ponctuellement, sur des superficies modérées ;
- l'implantation des commerces dans la centralité de Châtillon-sur-Marne 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.

L'Ae relève de son côté que le projet prévoit l'ouverture de 4,56 ha en extension urbaine pour l'habitat, ce qui est supérieur aux 3,16 ha calculés ci-dessus.

Par ailleurs, l'Ae attire toutefois l'attention de la commune sur l'anticipation des règles de limitation de la consommation foncière (loi Climat et Résilience du 22 août 2021 et règle n°16 actuelle du SRADDET). Ce point est traité au paragraphe 2.2. ci-après.

L'Ae recommande de revoir à la baisse la surface d'extension urbaine pour être a minima compatible avec le SCoTER (voir recommandation ci-après au paragraphe 2.2.).

20 $785 = 629 * 1,0149 ^ (2035 - 2020)$

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

22 Selon le poids de la commune parmi les pôles d'irrigation du SCoT en 2012 à savoir 6,1 %. Sources : INSEE et DOO du SCoT.

23 Selon le poids de la commune parmi les 7 pôles d'irrigation de la communauté de communes en 2012 à savoir 10,89 % : $613 * 0,1089 = 67$; $29 * 0,1089 = 3,16$ ha.

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).

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 2020²⁴. 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 loi Climat et Résilience du 22 août 2021

S'appuyant sur les données du Cerema (consultables sur le portail ministériel de l'artificialisation²⁵), le dossier indique une consommation d'espaces entre 2011 et 2021 de 4 ha dont 3 ha pour des logements, 0,4 ha pour de l'activité et 0,6 ha pour une destination indéterminée. L'Ae attire l'attention de la collectivité sur les dispositions de la Loi Climat et Résilience qui impose une baisse minimale de 50 % de la consommation foncière pour la période 2021-2031 par rapport à la consommation d'espace de l'année 2011 à l'année 2020 (incluses) et qui vise le zéro artificialisation nette à l'horizon 2050. Ainsi, en application de la loi Climat et Résilience et du SRADDET (règle n°16 actuelle), la consommation cumulée du 1^{er} janvier 2021 au 31 décembre 2030 ne peut pas excéder pour la commune de Châtillon-sur-Marne 2 ha (4 ha / 2). En prévoyant une consommation d'espaces de 11 ha dont 9,9 ha constructibles avant 2030 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. ci-après).

Si le SCoT autorise aujourd'hui un niveau de consommation foncière pour la commune de 3,16 ha, l'Ae rappelle que les SRADDET (2024), le SCoT en cascade du SRADDET (2026) et le PLU en cascade du SCoT (2027) devront se mettre en compatibilité avec la loi Climat et Résilience. Ainsi, anticiper dès à présent la règle de réduction de la consommation d'espaces de - 50 %, soit au maximum 2 ha au lieu de 11 ha, sur la période 2021-2031, permettra de ne pas avoir à y revenir à court terme pour le PLU.

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, soit au maximum 2 ha au lieu de 11 ha, 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, et ceci en vue de tendre vers le « zéro artificialisation nette » des sols à horizon 2050.

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

²⁴ <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2020page41.pdf>

²⁵ Le portail de l'artificialisation analyse les données de la consommation d'espace en se basant sur le registre foncier. <https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr>

Selon le dossier :

- 18 logements sont nécessaires pour tenir compte du desserrement des ménages, la taille des ménages étant estimée à 2,00 personnes par ménage en 2035, contre 2,12 en 2020 ; cette hypothèse de desserrement n'est pas justifiée dans le dossier alors qu'elle paraît basse et conduirait à surestimer le besoin en logements ;
- 78 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 ;
- 6 logements sont nécessaires pour renouveler le parc immobilier afin de tenir compte des changements de destination de logements (démolition, affectation à un autre usage...), sur la base d'un taux de renouvellement de 0,1 % par an ; l'Ae considère que ce besoin est insuffisamment justifié ;
- 41 logements vacants ont été remis sur le marché entre 2019 et 2022 (voir paragraphe ci-après).

Soit un besoin total de logements de 61 logements (18+78+6-41).

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 de 2,00 à l'horizon 2035 ;**
- **réduire les projections démographiques en les alignant sur les tendances démographiques 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 70 logements vacants en 2020 selon l'INSEE, soit 18 % du parc. Le dossier indique que selon un inventaire communal le nombre de logements vacants en 2022 était de 29 dont 9 réservés à l'accueil de saisonniers (vendangeurs). Il y a donc eu 41 logements vacants remis sur le marché, qui sont déduits du besoin en logements pour la période 2019-2035, et 20 logements vacants sont potentiellement mobilisables.

L'Ae n'a pas de remarque sur ce point.

Le potentiel de densification du tissu urbain

Le dossier liste les parcelles non bâties au sein de la zone urbaine (U). La surface totale disponible pour la densification est estimée à 9 530 m². Le dossier indique que 10 logements y sont réalisables. Les dents creuses non mobilisables sont également recensées et le dossier justifie leur indisponibilité pour chacune d'entre elles.

Le dossier n'a pas évalué les possibilités de création de logements par mutation de bâtiments existants.

L'Ae recommande de recenser les bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination pour créer des logements.

Les zones d'extension urbaine

Le dossier déduit de ce qui précède un besoin de 51 logements à construire en extension de l'urbanisation.

Le dossier indique que la surface à ouvrir à l'urbanisation pour construire ces logements est de $51/18 \times 1,5 = 4,25$ ha, sur la base d'une densité de 18 logements par hectare et d'un taux de rétention foncière de 50 %. L'Ae considère que l'application d'un taux de rétention foncière de

50 % n'est pas justifiée. De plus, l'Ae relève que l'application d'un tel taux revient à doubler la surface et non à la multiplier par 1,5, la surface à ouvrir avec cette hypothèse serait donc plutôt de $51/18 \times 2 = 5,67$ ha.

Le projet prévoit l'ouverture de 4,56 ha en extension urbaine pour l'habitat, répartis en 3 secteurs. Chaque secteur d'extension de l'urbanisation fait l'objet d'une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle. L'OAP du secteur 1AU « RD23 La Picharde au prieuré de Binson » n'autorise l'ouverture de cette zone qu'à partir de 2025 pour favoriser dans un premier temps le remplissage du lotissement « Rue du clos des genêts à Montigny », qui est en zone UB.

L'OAP du secteur 1AU « Rue du contour et chemin rural des remparts » (1,1 ha) n'autorise l'ouverture de cette zone qu'à partir de 2032 et à condition que l'autre secteur 1AU soit rempli à au moins 70 %.

L'Ae 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 ;

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

L'Ae recommande :

- **de revoir à la baisse voire de supprimer le taux de rétention foncière pour les surfaces en extension ;**
- **à nouveau, de réduire les zones ouvertes à l'urbanisation pour l'habitat (1AU) 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.**

3.1.2. Les zones d'activités

Le projet de révision du PLU prévoit une OAP sur 5 ha pour l'extension d'une zone d'activités, dont 1,8 ha en zone UX (zone urbaine destinée à accueillir des activités économiques) et 3,2 ha en zone 1AUX (extension urbaine à vocation économique). Une zone d'environ 1,4 ha est également ouverte dans la zone UX hors OAP.

L'Ae estime que le dossier ne justifie pas cette consommation d'espace au regard d'éventuelles zones d'activités à proximité de la commune qui pourraient être densifiées. Elle rappelle que la consommation d'espaces pour des activités économiques s'ajoutent à celle de l'habitat pour le calcul du plafond réglementaire autorisé.

L'Ae recommande de justifier la consommation d'espace à vocation d'activités.

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

3.2.1. Les zones naturelles

Les zones Natura 2000²⁶

Il n'y a pas de site Natura 2000 sur le territoire communal de Châtillon-sur-Marne. Le site Natura 2000 le plus proche est la Zone spéciale de conservation (ZSC) « Pâtis de Damery » à Damery et Venteuil à 5 km à l'est. Le dossier présente le site et conclut à l'absence d'incidence du projet de

²⁶ 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 communautaire. 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).

révision du PLU sur les habitats et espèces ayant justifié la désignation du site. L'Ae n'a pas de remarque sur ce point.

Les Zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF)²⁷

Il n'y a pas de ZNIEFF sur le territoire communal de Châtillon-sur-Marne.

Les zones humides

Le dossier a recensé les zones humides de la commune sur la base d'une analyse bibliographique, notamment une étude de pré-diagnostic de zones humides réalisée par le SCoTER en 2018 et une étude de délimitation des zones humides réalisées en 2015 par le PNR de la Montagne de Reims. La méthodologie de l'étude du PNR n'est pas clairement détaillée dans le dossier. L'Ae estime nécessaire de réaliser un inventaire pédologique et floristique sur les zones à urbaniser.

L'Ae rappelle la nécessité de délimiter et de caractériser les zones humides afin de pouvoir effectivement les protéger, et qu'elle a publié à cet effet un « point de vue de la MRAe Grand Est »²⁸ qui précise ses attentes et donnent des références réglementaires en matière de zones humides. Elle rappelle également que la délimitation des zones humides doit être réalisée à partir de sondages pédologiques et d'inventaires floristiques, et que l'un des deux critères suffit à les caractériser.

Plusieurs zones humides ont été identifiées. Celles-ci sont en zones Ni (zones naturelles inondables) ou font l'objet de sous-secteurs dédiés Nzh, dans lesquels tous les travaux susceptibles de compromettre la qualité des zones humides sont interdits. Un secteur bâti est situé en zone humide au lieu-dit « Le moulin de l'étang », il fait l'objet d'un sous-secteur dédié Ahzh de 2 401 m² dans lequel seules sont autorisées les extensions de bâtiments d'habitation existants à condition que l'emprise totale des constructions de la zone ne dépasse pas 30 % de la surface de la zone, les créations d'annexes dans la limite de 30 m² de surface de plancher et les piscines dans la limite de 40 m².

L'Ae recommande de :

- **compléter l'expertise zone humide par un inventaire de terrain (pédologie et flore) sur les zones à urbaniser, et le cas échéant de les classer en zones naturelles dans une logique d'évitement afin de préserver les fonctionnalités des zones humides ;**
- **réduire les possibilités de construction d'extensions ou annexes dans la zone Ahzh pour éviter tout impact sur la zone humide.**

L'Ae relève que le règlement écrit présente des incohérences rédactionnelles concernant les zonages dédiés à la protection des zones humides, notamment la mention à plusieurs reprises d'un sous-secteur Azh qui n'existe pas dans le règlement graphique, et la mention d'interdiction pour les zones Nzh dans le chapitre dédié aux zones agricoles en doublon des mêmes interdictions figurant dans le chapitre dédié aux zones naturelles.

L'Ae recommande de corriger les incohérences du règlement écrit.

27 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.

Les ZNIEFF de type 2 sont de grands ensembles naturels riches et peu modifiés ou offrant des potentialités importantes.

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

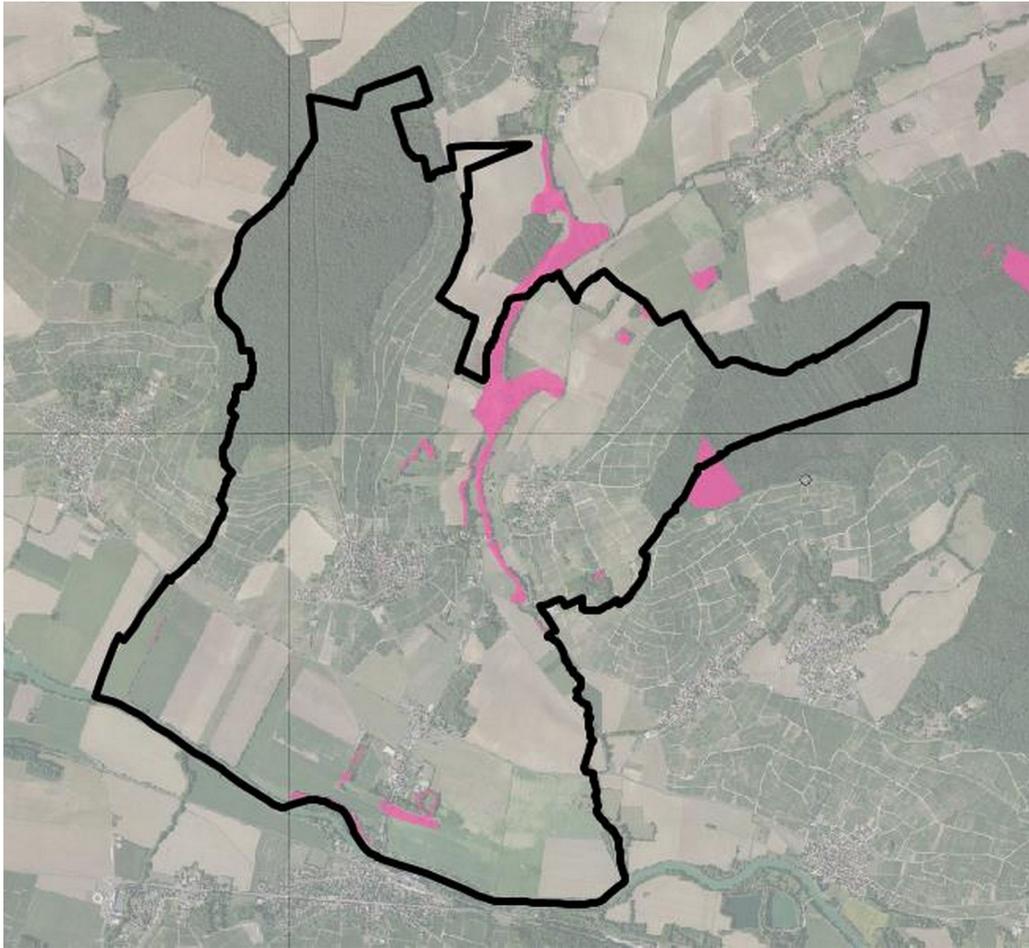


Figure 3: Zones humides

Les espaces boisés et les ripisylves de cours d'eau

272,8 ha de boisements sont classés en Espaces boisés classés (EBC) sur les 326 ha que compte la commune. L'Ae relève que le projet de révision du PLU prévoit la réduction de la surface classée en EBC de 2,3 ha par rapport au PLU en vigueur sans justifier le déclassement des boisements concernés.

L'Ae recommande de justifier la réduction de la surface boisée classée en EBC.

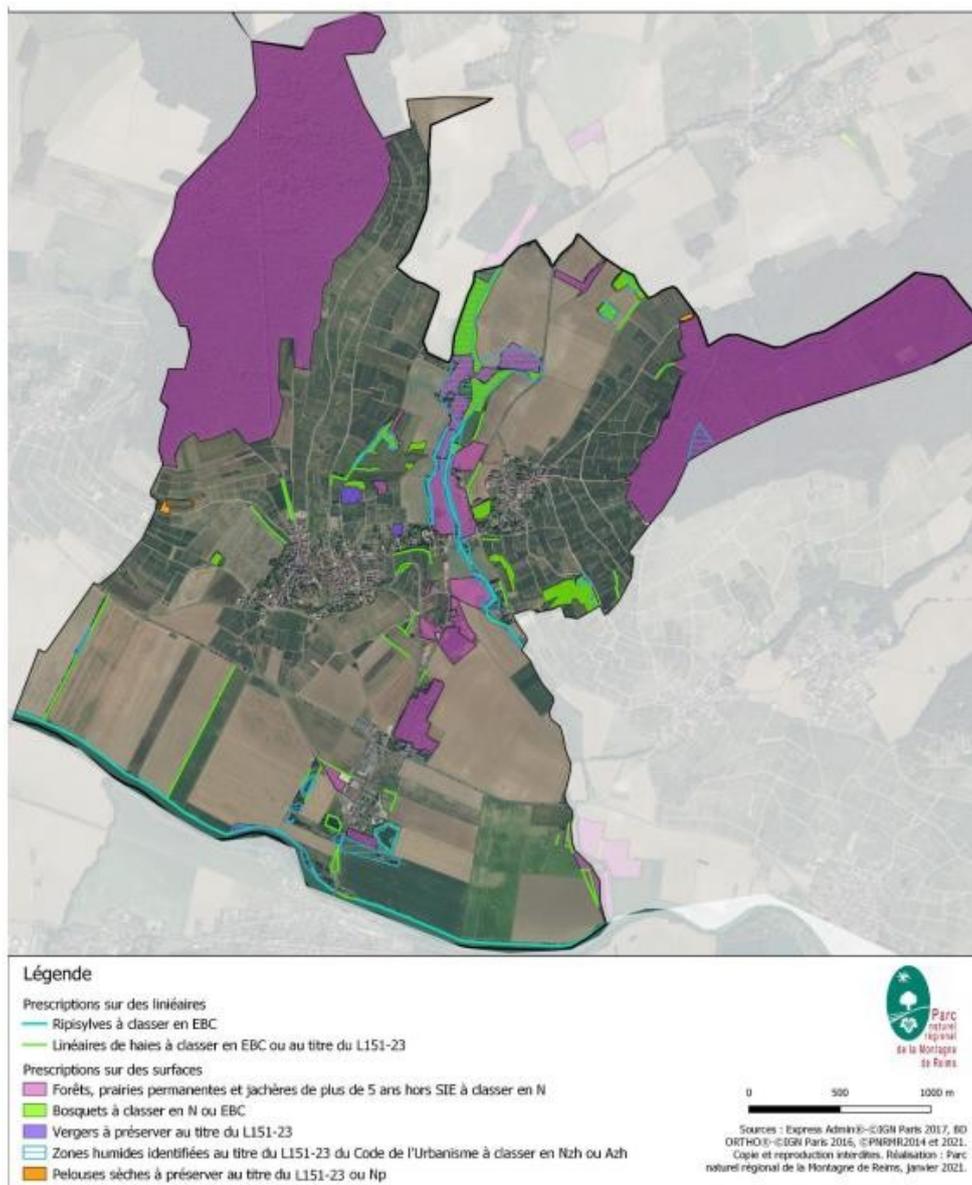


Figure 4: Trame verte et bleue

La trame verte et bleue

Le dossier présente une carte des éléments constitutifs de la trame verte et bleue à préserver dans la commune. 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, préserver les zones humides...).

L'Ae relève que sont admis en zone 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 N sans distinction, et sont admis en sous-secteur de zone Nj les abris de jardins de 20 m², les annexes aux habitations de 30 m², et les piscines.

L'Ae recommande de :

- **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 ;**
- **analyser la possibilité d'utiliser le régime de protection de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme²⁹ pour protéger les milieux constituant la TVB (bosquets, ripisylves, haies, alignements d'arbres...) sur le territoire de la commune.**

3.2.2. Les zones agricoles

Le projet « agricole » du PLU

Le vignoble est inscrit en sous-secteur de zone agricole Av où la constructibilité est strictement limitée aux exploitations viticoles. Des zones Ap renforcent la protection de certains secteurs agricoles en raison de leur intérêt pour la préservation des points de vue sur le village et les monuments historiques.

Les zones agricoles inondables font l'objet de sous-secteurs dédiés Ai.

Des zones Ah sont définies pour encadrer l'usage des sols autour des habitations isolées. Un sous-secteur Ahzh a été délimité autour d'un secteur bâti en zone humide pour renforcer la protection de la zone humide (voir point 3.2.1 ci-avant). Le reste des milieux agricoles est en zone A où la constructibilité est strictement limitée aux activités agricoles.

L'Ae n'a pas de remarque sur ces points.

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 (PPRi³⁰) 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-secteurs de zone indicés « i » (Ai, Ni, UBi) 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 (PPRnGT³¹) 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

29 **Extrait de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :**

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »

30 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 plans 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.

31 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.

apparaître les secteurs où l'existence de risques naturels justifie 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 de retrait-gonflement des argiles

Les zones urbaines de la commune sont concernées par un risque de retrait-gonflement des argiles modéré à fort, en particulier à Montigny-sous-Châtillon. Le rapport de présentation rappelle ce risque mais le règlement écrit ne renvoie pas vers la réglementation en vigueur³² 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-gonflement des argiles.

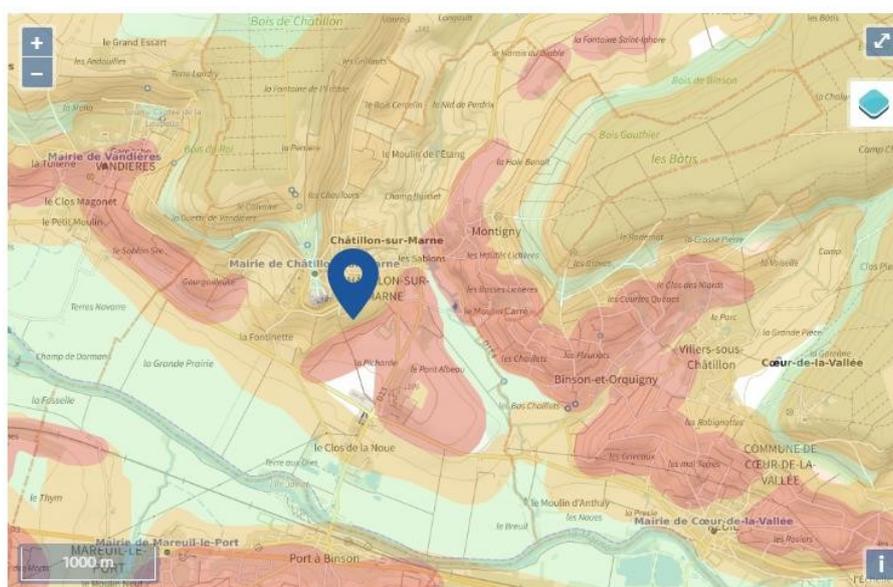


Figure 5: Risque de retrait-gonflement des argiles

Autres risques

Le règlement graphique prévoit la création 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 0,68 ha. Il ne présente pas non plus les incidences sur les milieux de la réalisation de ces bassins, ni celles sur la nappe d'eau souterraine.

L'Ae recommande de présenter les risques justifiant la réalisation de bassins de rétention sur 0,68 ha et d'indiquer les incidences sur l'environnement de la réalisation de tels ouvrages (milieux naturels et nappe d'eau souterraine).

3.4. La gestion de la ressource en eau

La ressource en eau potable

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

La commune est alimentée en eau potable par 2 forages situés au lieu-dit « Le Breuil », qui bénéficient de périmètres de protection. Les zones d'extension à l'urbanisation sont situées en dehors des périmètres de protection. 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

La commune dispose d'un réseau d'assainissement unitaire ou séparatif selon les secteurs, relié à la station d'épuration communale. Cette station d'épuration dispose d'une capacité nominale de 900 équivalent-habitants (EH), pour une charge entrante maximale de 348 EH. D'après le portail de l'assainissement³³, en 2022, la station est conforme en équipement et en performance. L'Ae n'a pas de remarque sur ce point.

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 la ressource en eau.

L'Ae recommande d'imposer la gestion intégrée des eaux pluviales à la source sauf en cas d'impossibilité technique.

3.5. Le climat, l'air et l'énergie

L'Ae rappelle en premier lieu sa recommandation sur l'importance de préciser comment le projet de révision du PLU intègre les actions du PCAET en cours d'élaboration.

Les mobilités et les transports

La commune n'est pas desservie par les transports en commun. La gare la plus proche est la gare de Dormans à 10 km. Le dossier indique que la voie verte existante en rive droite de la Marne permet de rejoindre la gare.

L'Ae regrette que le dossier ne prévoit aucune disposition pour développer les liaisons cyclables et ce sans justification.

L'Ae recommande de prévoir des dispositions au sein du PLU pour favoriser le développement d'infrastructures cyclables.

Le projet « énergie » et le développement des énergies renouvelables

Le règlement écrit prévoit au sein des zones urbaines et à urbaniser que l'utilisation des énergies renouvelables doit être privilégiée, ainsi que l'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables.

Les ouvrages de productions d'énergies renouvelables sont autorisés en zones A et N 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.

La prise en compte du changement climatique et la limitation des émissions de gaz à effet de serre (GES)

33 <http://assainissement.developpement-durable.gouv.fr>

L'Ae souligne le rôle des documents d'urbanisme dans l'adaptation des territoires au changement climatique, puisque ce sont des outils de planification pour une période d'au moins 10 ans permettant d'anticiper des difficultés futures, et que les réalisations qu'ils permettent s'inscrivent dans des temps longs (les nouveaux bâtiments dureront au moins 50 ans, les nouvelles voiries au moins 100 ans).

Comme les problèmes non traités en amont prennent de l'ampleur avec le temps et deviennent de plus en plus difficiles à gérer, la révision du PLU est l'occasion de faire des choix qui permettront d'améliorer les conditions de vie des habitants lors de périodes de chaleur plus longues et plus fortes et de phénomènes pluvieux plus intenses.

L'Ae regrette que cette révision du PLU ne soit pas l'occasion de définir en quoi elle va permettre de mieux adapter le territoire au changement climatique. Elle signale notamment l'ouvrage du CEREMA « la boussole de la résilience »³⁴ à destination des territoires ainsi que la démarche d'accompagnement de l'ADEME « trajectoire d'adaptation au changement climatique des territoires » (TACCT)³⁵.

L'Ae recommande au pétitionnaire d'anticiper dès cette révision du PLU les effets du changement climatique en cours et de compléter son projet pour faciliter l'adaptation du territoire communal et des conditions de vie au changement climatique.

3.6. Le paysage, les sites classés et le patrimoine

3 monuments historiques sont situés à Chatillon-sur-Marne :

- l'église Notre Dame de la Nativité classée monument historique ;
- la chapelle du prieuré de Binson classée monument historique ;
- l'ancien tribunal du bailliage inscrit aux monuments historiques.

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.



Figure 6: Église Notre Dame de la Nativité

3.7. Les modalités et indicateurs de suivi du PP

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

34 <https://www.cerema.fr/fr/centre-ressources/boutique/boussole-resilience>

35 <https://librairie.ademe.fr/changement-climatique-et-energie/1165-construire-des-trajectoires-d-adaptation-au-changement-climatique-du-territoire.html>

à atteindre (valeurs cibles). 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, mesures correctrices...).**

3.8. Le résumé non technique

Le résumé non technique est trop succinct 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 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 11 mars 2024

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

Jean-Philippe MORETAU