



**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 Boursault (51)**

n°MRAe 2024AGE24

## **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 environnementale<sup>1</sup> (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 Boursault (51) pour la révision de son Plan local d'urbanisme (PLU). Le dossier ayant été reçu complet, il en a été accusé réception le 10 janvier 2024. 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 Boursault est située dans le département de la Marne (51) à l'ouest d'Épernay dont elle est contiguë *via* le massif forestier. Elle appartient à la communauté de communes des Paysages de la Champagne (CCPM) et est couverte par le Schéma de cohérence territoriale d'Épernay et sa région (SCoTER) qui a fait l'objet d'un avis de l'Ae le 1<sup>er</sup> juin 2018<sup>2</sup>.

Le territoire est constitué du bourg principal de Boursault et de 2 hameaux Villemongois à l'est et Villesaint à l'ouest. Il est occupé majoritairement par des milieux forestiers (53,6 %) et des espaces agricoles (39,3 %). Les espaces urbanisés occupent 3,8 % du territoire.

Le massif forestier présent sur le territoire au sud est inclus dans le site Natura 2000<sup>3</sup> « Zone spéciale de conservation (ZSC) – Massif forestier d'Épernay et étangs associés ». La ZSC recouvre une partie de la Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF)<sup>4</sup> de type 1 « Étangs du massif forestier d'Épernay, Enghien et Vassy » et la ZNIEFF de type 2 « Massif forestier et étangs associés entre Épernay, Vertus et Montmort-Lucy ».

Le territoire est concerné par un risque d'inondation par débordement de la Marne, une exposition d'intensité faible à forte au retrait et gonflement des argiles ainsi que par le Plan de prévention du risque naturel de glissement de terrain (PPRnGT) de la côte d'Île-de-France (CIDF) dans le secteur de la Vallée de la Marne – tranches 1 et 2 – approuvé par arrêté préfectoral du 5 mars 2014.

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

- la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- la préservation de la ressource en eau ;
- la prise en compte des risques naturels.

En 2021, selon l'Insee, la commune comptait 421 habitants, 446 habitants selon la collectivité. Elle présente une baisse continue depuis 1999 où elle a atteint 500 habitants, elle affiche un taux négatif de variation annuelle moyen de - 0,5 % entre 2009 et 2020<sup>5</sup>. Le rapport de présentation et le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)<sup>6</sup> du projet de révision affichent, pour l'horizon 2035, des objectifs à l'inverse de la tendance actuelle : 500 habitants pour l'un et 511 habitants pour l'autre. La collectivité estime son besoin à 29 logements pour accueillir la nouvelle population mais également pour tenir compte du desserrement des ménages.

Selon le dossier 23 logements seraient réalisés sur des terrains dans le tissu urbain (classés en zones urbaines sur 0,83 ha et en zone à urbaniser sur 1,14 ha) et 7 logements sur des terrains en extension de l'urbanisation (classés en zones urbaines sur 0,52 ha). Par ailleurs, 3 Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)<sup>7</sup> d'une surface totale de 0,744 ha ont été inscrits en zone Ah pour y permettre la réalisation d'habitations.

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

3 Les sites Natura 2000 constituent un réseau européen en application de la directive 79/409/CEE « Oiseaux » (codifiée en 2009) et de la directive 92/43/CEE « Habitats faune flore », garantissant l'état de conservation favorable des habitats et espèces d'intérêt européen. Les sites inventoriés au titre de la directive « habitats » sont des zones spéciales de conservation (ZSC), ceux qui le sont au titre de la directive « oiseaux » sont des zones de protection spéciale (ZPS). Ils ont une grande valeur patrimoniale, par la faune et la flore exceptionnelles qu'ils contiennent. La constitution du réseau Natura 2000 a pour objectif de maintenir la diversité biologique des milieux, tout en tenant compte des exigences économiques, sociales, culturelles et régionales dans une logique de développement durable.

4 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.

5 - 0,8 % entre 1999 et 2009. Source Insee.

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

7 A 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.

Le dossier a identifié les risques en présence, cependant ils n'ont pas été tous bien pris en compte. C'est notamment le cas du risque glissement de terrains très présent sur le territoire, plusieurs secteurs sont ouverts à la construction alors que le règlement du PPRnGT y interdit les constructions nouvelles. Par ailleurs, une vigilance supplémentaire doit être apportée au risque gonflement des argiles dont le niveau d'aléa est de moyen à fort sur une majorité de la zone urbaine.

Les impacts du projet de plan sur le réseau d'eau potable notamment sur les périmètres de protection approuvés ou en cours n'ont pas été suffisamment pris en compte. La gestion de l'assainissement non collectif et pluvial n'est pas correctement traitée. La prise en compte des impacts du PLU sur le climat, l'air et l'énergie nécessite d'être affinée au niveau du territoire, notamment en ce qui concerne les mobilités douces et la conception bioclimatique des constructions.

La prise en compte des zones à dominante humide est à améliorer en visant à les préserver de tout aménagement pouvant affecter leur fonctionnalité.

L'Ae regrette que l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)<sup>8</sup> thématique « Trame verte et bleue » ne comporte pas de mesures visant à renforcer la fonctionnalité des corridors écologiques et réservoirs de biodiversité. Il en est de même pour la prise en compte des milieux naturels patrimoniaux avec l'adoption de dispositions réglementaires (Espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1<sup>9</sup> et des dispositions de l'article L.151-23<sup>10</sup> du code de l'urbanisme) qui ne sont pas étendues à l'ensemble des structures végétales (bosquets haies et vergers). La commune a identifié des éléments remarquables de son patrimoine bâti qu'elle entend protéger au titre de l'article L.151-19<sup>11</sup> de ce même code. Le dossier aurait gagné à comporter une liste et des photographies de ces éléments du patrimoine bâti.

Le dossier présente une analyse de compatibilité avec 3 grands objectifs du SCoTER et conclut à la compatibilité du PLU sans plus de précisions. L'Ae ne partage pas cette conclusion en raison de l'insuffisance en densification urbaine, des extensions projetées au niveau des hameaux (proscrites par le SCoTER), du manque de déclinaison locale de la trame verte et bleue et du défaut de prise en compte du PPRnGT.

Enfin, la consommation d'espaces naturels et agricoles 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 Résilience<sup>12</sup> et ne tend pas vers le zéro artificialisation nette des sols à horizon 2050 puisque la collectivité a consommé 2 ha sur la période 2011-2021.

**L'Autorité environnementale recommande principalement à la collectivité de :**

- **revoir à la baisse sa consommation foncière de manière à s'inscrire dans les politiques nationales (Loi Climat et Résilience), régionale (SRADDET) et locale**

8 Les orientations d'aménagement et de programmation définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces.

En application du 1° de l'article L. 151-7 du code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment « définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement (...) »

9 Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, 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.

10 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. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

11 « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L.421-4 pour les coupes et abattages d'arbres ».

12 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.

**(SCoT) compte-tenu de la tendance démographique actuelle et de l'ensemble des possibilités de densification, et s'inscrire en tout état de cause et par anticipation dans le minimum garanti de 1 ha pour la période 2021-2031 par la loi du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux, et ceci pour ne pas avoir à y revenir à court terme ;**

- **mieux prendre en compte le Plan de prévention du risque naturel de glissement de terrain (PPRnGT) de la côte d'Île-de-France (CIDF) dans le secteur de la Vallée de la Marne – tranches 1 et 2 – approuvé par arrêté préfectoral du 5 mars 2014 ;**
- **mieux prendre en compte la préservation de la ressource en eau et notamment les périmètres de protection de captage d'eau potable approuvés ou en cours d'élaboration ;**
- **protéger, au titre des Éléments remarquables à protéger ou des Espaces boisés classés, les haies, alignements d'arbres et bosquets présents sur le territoire.**

**Les autres recommandations de l'Ae 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 SRADDET<sup>13</sup> 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 Est<sup>14</sup> ») 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 (SRADDT<sup>15</sup>, SRCAE<sup>16</sup>, SRCE<sup>17</sup>, SRIT<sup>18</sup>, SRI<sup>19</sup>, PRPGD<sup>20</sup>).

Les autres documents de planification : SCoT<sup>21</sup> (PLU(i)<sup>22</sup> ou CC<sup>23</sup> à défaut de SCoT), PDU<sup>24</sup>, PCAET<sup>25</sup>, charte de PNR<sup>26</sup>, 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.*

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

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

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

16 Schéma régional climat air énergie.

17 Schéma régional de cohérence écologique.

18 Schéma régional des infrastructures et des transports.

19 Schéma régional de l'intermodalité.

20 Plan régional de prévention et de gestion des déchets.

21 Schéma de cohérence territoriale.

22 Plan local d'urbanisme (intercommunal).

23 Carte communale.

24 Plan de déplacements urbains.

25 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.

26 Parc naturel régional.

## B – AVIS DÉTAILLÉ

### 1. Contexte et présentation générale du projet

#### 1.1. La collectivité

La commune de Boursault est située dans le département de la Marne (51) à environ 9 km à l'ouest d'Épernay. Elle appartient à la communauté de communes des Paysages de la Champagne<sup>27</sup> (CCPC) et est couverte par le Schéma de cohérence territoriale d'Épernay et sa région (SCoTER). Elle est limitrophe au nord du Parc naturel régional (PNR) de la Montagne de Reims.

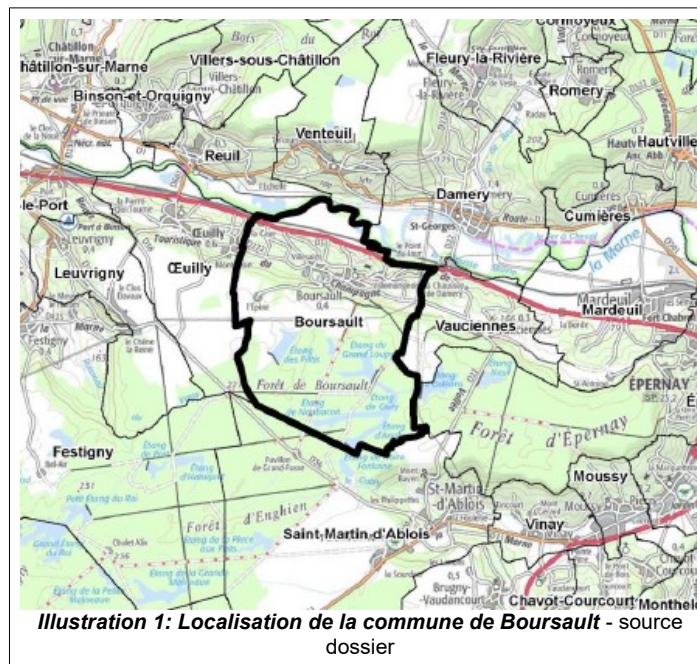


Illustration 1: Localisation de la commune de Boursault - source dossier

En 2021, selon le dossier, la commune comptait 446 habitants et selon l'Insee<sup>28</sup>, 421 habitants. Depuis 1999 où elle a atteint un pic avec 500 habitants, la population de la commune affiche une baisse continue. Son taux de variation annuelle moyen s'établit à  $-0,5\%$  entre 2009 et 2020<sup>29</sup>.

Le territoire est constitué du village principal (Boursault) et de 2 hameaux : Villemongeois à 800 m à l'est et Villesaint à 500 m à l'ouest. Une partie du ban communal est couverte par le vignoble de la vallée de la Marne, classé AOC<sup>30</sup>. Le territoire présente une richesse en milieux naturels notamment dans sa partie sud. Le massif forestier présent sur le sud du territoire est l'un des plus vastes du département de la Marne. Il est situé à l'ouest et au sud d'Épernay. Il est inclus dans le site Natura 2000<sup>31</sup> « Zone spéciale de conservation (ZSC) – Massif forestier d'Épernay et étangs associés » qui couvre pour partie la Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF)<sup>32</sup> de type 1 « Étangs du massif forestier d'Épernay, Enghien et Vassy » et la ZNIEFF de type 2 « Massif forestier et étangs associés entre Épernay, Vertus

27 51 communes, 20 818 habitants en 2021 (source Insee).

28 Chiffres publiés au 1<sup>er</sup> janvier 2024.

29  $-0,8\%$  entre 1999 et 2009. Source Insee.Insee.

30 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.

31 Les sites Natura 2000 constituent un réseau européen en application de la directive 79/409/CEE « Oiseaux » (codifiée en 2009) et de la directive 92/43/CEE « Habitats faune flore », garantissant l'état de conservation favorable des habitats et espèces d'intérêt européen. Les sites inventoriés au titre de la directive « habitats » sont des zones spéciales de conservation (ZSC), ceux qui le sont au titre de la directive « oiseaux » sont des zones de protection spéciale (ZPS). Ils ont une grande valeur patrimoniale, par la faune et la flore exceptionnelles qu'ils contiennent. La constitution du réseau Natura 2000 a pour objectif de maintenir la diversité biologique des milieux, tout en tenant compte des exigences économiques, sociales, culturelles et régionales dans une logique de développement durable.

et Montmort-Lucy ». Des milieux humides ainsi que des éléments de la trame verte et bleue (TVB) sont présents sur le ban communal.

Le territoire est concerné par un risque d'inondation par débordement de la Marne, une exposition d'intensité faible à forte au retrait et gonflement des argiles ainsi que par le Plan de prévention du risque naturel de glissement de terrain (PPRnGT) de la côte d'Île-de-France (CIDF) dans le secteur de la Vallée de la Marne – tranches 1 et 2 – approuvé par arrêté préfectoral du 5 mars 2014.

## 1.2. Le projet de territoire

Le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)<sup>33</sup> indique que la commune prévoit d'atteindre 511 habitants à l'horizon 2035. Il table sur la réalisation de 29 logements afin d'accueillir la nouvelle population et de tenir compte du desserrement des ménages. Selon le PADD, 13 logements seront réalisés en dents creuses sur 1,4 ha, 7 logements en extension sur 0,52 ha et 9 logements vacants potentiellement remis sur le marché.

L'Ae signale dès à présent à la commune des incohérences entre le PADD, le rapport de présentation et les chiffres officiels de l'Insee **et recommande de les corriger**.

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

- la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- la préservation de la ressource en eau ;
- 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

Le SCoTER, qui a fait l'objet d'un avis de l'Ae le 1<sup>er</sup> juin 2018<sup>34</sup>, a été approuvé le 05 décembre 2018. La commune de Boursault est identifiée en tant que commune active de la CCPC. dans l'armature urbaine du SCoTER.

Le dossier présente les 3 grands objectifs du SCoTER (extraits du résumé non technique du SCoTER) et conclut à la compatibilité du PLU sans plus de précisions.

**L'Ae recommande à la collectivité de réaliser une véritable analyse de compatibilité avec l'ensemble des orientations et objectifs déterminés au Document d'orientations et d'objectifs (DOO)<sup>35</sup>.**

**L'Ae s'interroge notamment sur la compatibilité du PLU avec les objectifs du SCoTER concernant la priorisation de la densification urbaine et l'interdiction d'extension au niveau des hameaux (voir point 3.1. ci-après), la déclinaison locale de la trame verte et bleue (voir point 3.2.1. ci-après), ou bien encore la prise en compte du PPRnGT (voir point 3.3. ci-après).**

32 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.

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

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

35 Le DOO du SCoT contient les orientations qui traduisent les objectifs du PADD et que doivent prendre en compte les autres documents de planification, tels que les plans locaux d'urbanisme.



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

Le dossier indique une consommation d'espaces naturels et agricoles entre 2009 et 2021 de 0,0791 ha pour l'habitat et l'activité. Selon le site « Mon diagnostic artificialisation »<sup>36</sup>, Boursault a consommé entre 2011 et 2021, 0,72 ha d'espaces naturels et agricoles. Ainsi en application de la Loi Climat et Résilience et du SRADDET<sup>37</sup>, la consommation d'espaces à l'horizon 2035 pour la commune ne devrait pas excéder 0,36 ha (0,72/2).

L'Ae observe que l'objectif de la Loi Climat et Résilience du 22 août 2021 de division par 2 de la consommation foncière à l'horizon 2031, ni même celui du minimum garanti de 1 ha introduit par la loi du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux, ne seront respectés au regard de la consommation d'espaces projetée de plus de 2,4 ha : 1,2 ha d'espaces classés en zone à urbaniser (AU), 0,52 ha d'extension classées en zones urbaines et 0,744 ha de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)<sup>38</sup>, prévus pour l'habitat.

***L'Ae recommande à la commune de réduire sa consommation d'espaces afin de s'inscrire par anticipation dans le minimum garanti de 1 ha pour la période 2021-2031, en vue de tendre vers le « zéro artificialisation nette » des sols à horizon 2050, et ceci 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

#### Définition des besoins en logements

Selon le PADD et le rapport de présentation, 29 logements sont nécessaires pour prendre en compte le point mort démographique et poursuivre la dynamique démographique. Le PADD indique tenir compte du desserrement des ménages estimé à 2,15 personnes par ménage en 2035 contre 2,44 en 2014<sup>39</sup>. L'hypothèse de desserrement des ménages n'est pas justifiée ni estimée dans le rapport de présentation. Celui-ci se contente d'indiquer que la commune est concernée par le phénomène de desserrement des ménages et qu'elle devra en tenir compte.

Le rapport de présentation affiche une population de 446 habitants en 2021, chiffre surestimé en comparaison des données officielles publiées au 1<sup>er</sup> janvier 2024 par l'Insee. Elles indiquent une population de 421 habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2021 et pour l'année 2020 : 221 ménages composés en moyenne de 2,21 personnes.

À l'inverse de la tendance actuelle constatée depuis 1999, la commune mise sur une évolution positive de sa démographie et vise une population de 500 habitants en 2035<sup>40</sup>, soit 62 habitants de plus. L'Ae invite la collectivité à préciser l'année à partir de laquelle elle a établi ses estimations démographiques, et à ne retenir qu'une seule et même année de référence au lieu de multiplier les sources<sup>41</sup>.

36 <https://mondiagartif.beta.gouv.fr/>

37 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 2026 et le PLU en cascade en 2027.

38 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.

39 2,28 personnes par ménage en 2016. Source rapport de présentation.  
2,21 personnes par ménage en 2020. Source Insee.

40 511 habitants au PADD.

41 À titre d'exemple sur la population, le dossier évoque aussi bien l'année 2016, l'année 2019 et l'année 2021.

La collectivité estime son besoin à 29 logements dont « *une vingtaine de logements dans le tissu urbain* » et « *7 logements restant en extension de l'urbanisation* ».

D'une part, le rapport ne justifie en rien les besoins déterminés en nouveaux logements et d'autre part, 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.

L'Ae observe par ailleurs que le dossier n'établit pas le nombre de constructions neuves réalisées entre 2016 et 2023 qui doit venir en déduction du besoin en logements établis par la commune.

**Afin de ne pas surestimer le besoin en logements, l'Ae recommande à la collectivité de :**

- **justifier au niveau du rapport de présentation du desserrement des ménages retenu à l'horizon 2035 ;**
- **établir ses projections démographiques en ne retenant qu'une seule année de référence, réduire le besoin en logements en s'alignant sur la dynamique démographique négative des dernières années et déduire du besoin en logements les constructions neuves réalisées entre 2016 et 2023.**

#### La remise sur le marché de logements vacants

Selon le dossier et l'Insee, la part des logements vacants est faible sur le territoire communal. En 2020, selon l'Insee<sup>42</sup>, elle s'établit à 2,7 % soit 6 logements vacants sur les 221 que compte la commune. L'Ae s'étonne qu'au niveau du PADD la collectivité affiche la volonté de remettre sur le marché 9 logements, dès lors que seuls 6 ont été répertoriés sur le territoire.

L'Ae attire l'attention de la collectivité sur l'importance de maintenir un taux de vacance autour des 6 % dans la mesure où un trop grand nombre de logements vacants contribue à dégrader le cadre de vie des habitants et l'attractivité des communes. Elle alerte sur le fait que la création de nouveaux logements génère de la vacance supplémentaire et un risque accru de désertification des centres des bourgs.

#### Les zones urbaines UA, UB, UBa et UBb

Le secteur UA caractérise le centre ancien du bourg principal et des hameaux. Les secteurs UB identifient le tissu urbanisé en périphérie avec une réglementation un peu plus souple qu'en secteur UA. Le secteur UBa interdit les exploitations agricoles et les entrepôts<sup>43</sup>.

L'Ae relève qu'il sera nécessaire de reconsidérer l'emprise de plusieurs zones urbanisées afin de se conformer aux dispositions réglementaires inhérentes à chaque zone du PPRnGT.

Le dossier présente un bilan et une cartographie de la capacité de densification et de mutation des espaces urbanisés. Il établit ainsi à 1,97 ha les dents creuses<sup>44</sup> dont une parcelle d'un seul tenant de 1,14 ha classée en zone à urbaniser AU pour laquelle l'Ae relève qu'elle ne situe pas entre 2 constructions, puisqu'elle est séparée de la construction située à gauche par la ruelle du Grand Clos (voir ci-après). Le rapport affiche une superficie totale de 0,52 ha en extension classée en zones urbaines (voir ci-après). Enfin, ce sont 0,54 ha en zones urbaines qui sont identifiés comme terrains non mobilisables.

Pour faciliter la compréhension de la détermination des estimations de la collectivité, l'Ae a présenté les objectifs de la commune sous la forme du tableau suivant :

	Superficie	Nombre de logements
<b>Densification (12 logements/ha)</b>		
Zones urbaines	0,83 ha	10
Zone à urbaniser (AU)	1,14 ha	13

42 3,48 % soit 8 logements en 2016. Source dossier.

43 Liés à une activité artisanale, agricole ou viticole.

44 Le SCoTER détermine les dents creuses comme un terrain libre entre deux constructions.

<b>Total</b>	<b>1,97 ha</b>	<b>23</b>
<b>Extension (14 logements/ha)</b>		
Zones à urbaniser	0	0
Zones urbaines (UA + UB)	0,52 ha	7
<b>Total</b>	<b>0,52 ha</b>	<b>7</b>
<b>Total général</b>	<b>2,49 ha</b>	<b>30</b>

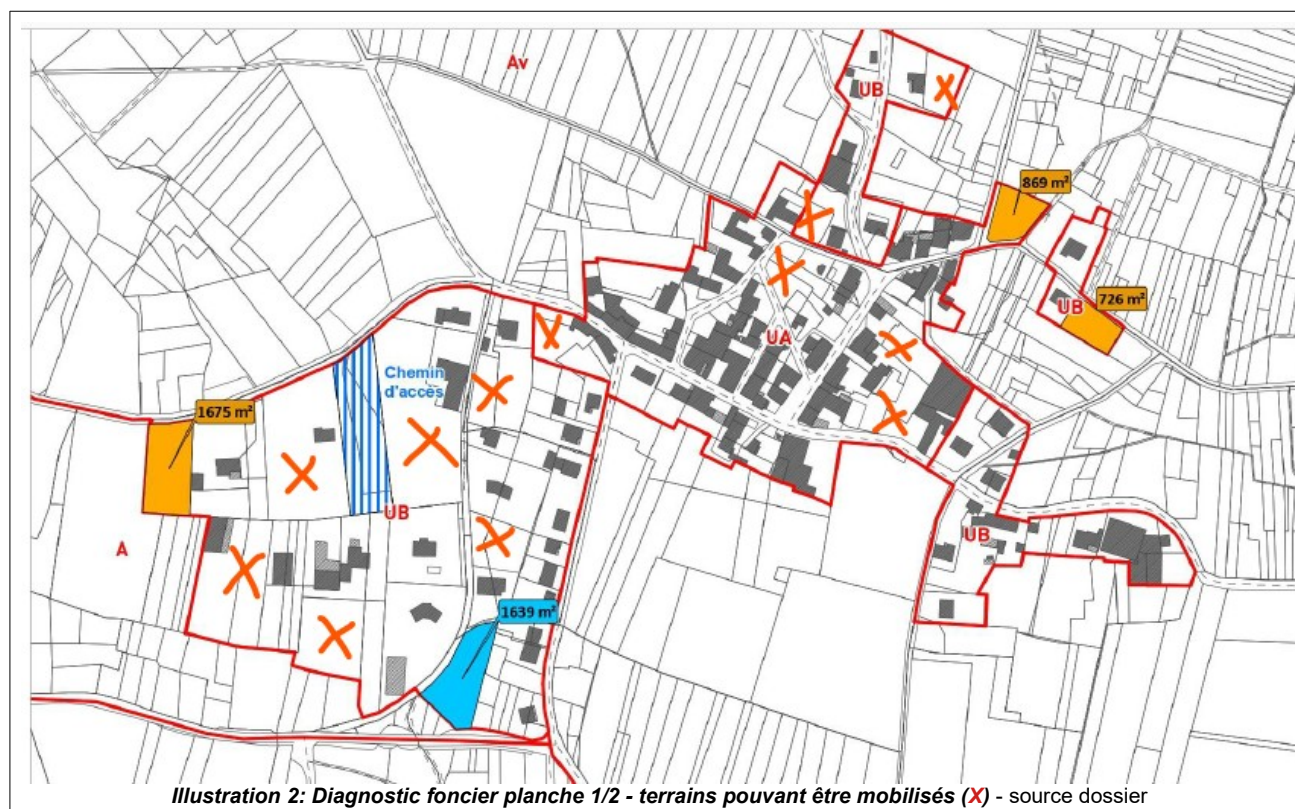
Sur l'emprise des dents creuses (y compris le secteur AU) qu'elle a identifiée (soit 1,97 ha), la collectivité table sur la création d'un potentiel d'une vingtaine de nouveaux logements.

L'Ae s'interroge sur un grand nombre de parcelles non bâties situées en zones urbaines (identifiées par des X<sup>45</sup> rouge sur les 2 illustrations ci-après) et qui n'est pas identifié en tant que dents creuses ou justifié comme des terrains non mobilisables. L'Ae invite la collectivité à apporter des précisions pour l'ensemble des terrains non bâtis de son territoire.

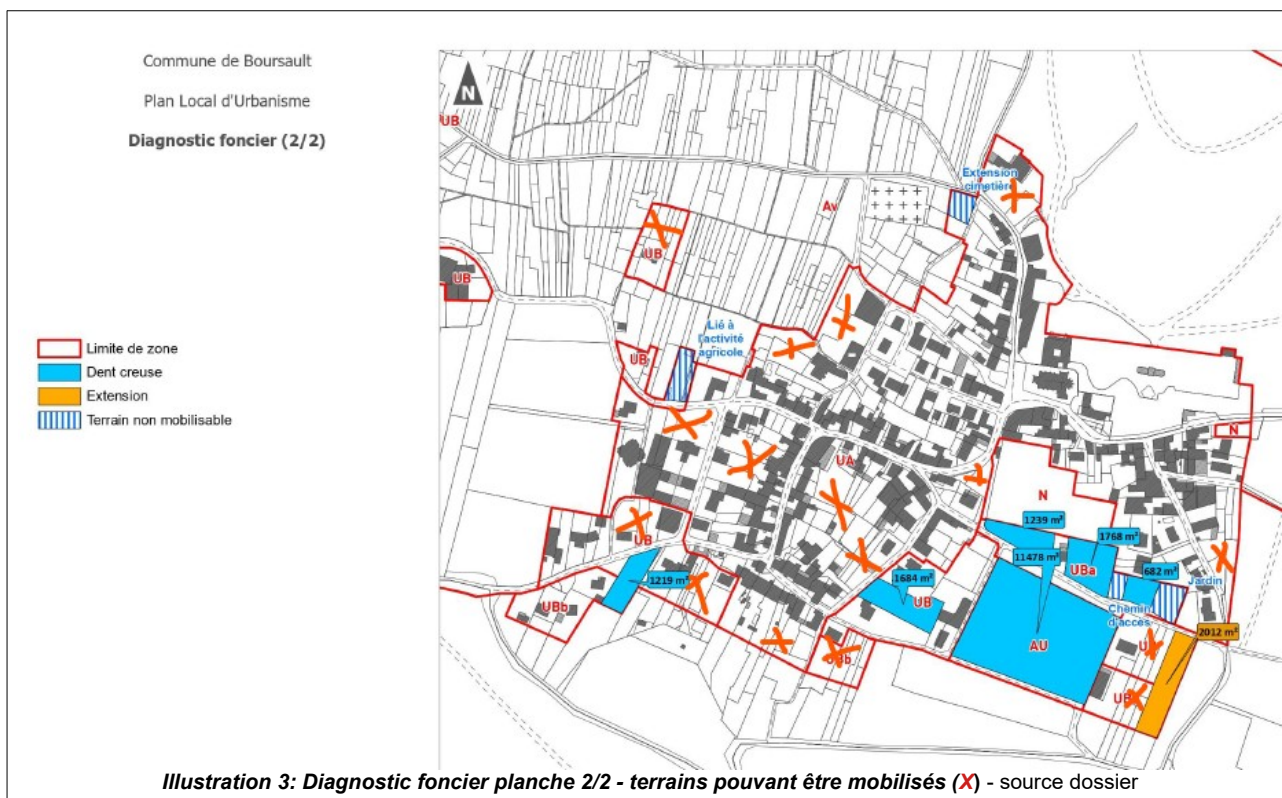
Elle rappelle à son intention que le SCoTER demande de prioriser la densification du tissu urbain notamment par la réhabilitation du bâti, la division et le changement d'usage du bâti, la densification spontanée par division parcellaire et la mobilisation des dents creuses.

À ce sujet, le dossier ne quantifie ni les possibilités de division ou de changement d'usage du bâti existant ni les possibilités de division de terrain.

Elle note également que le SCoTER dispose que l'extension de l'urbanisation des hameaux n'est pas admise (Objectif 1.4.3), au contraire de la densification ponctuelle. L'Ae constate que le PLU projette le développement du hameau de Villesaint (voir illustration n°2 ci-après, planche 1/2).



45 Non exhaustif.



### La zone d'extension urbaine AU et UA et UB

Une seule zone à urbaniser (AU) de 1,2 ha est inscrite au PLU, elle comprend un terrain d'un seul tenant de 1,14 ha considéré par la commune comme une dent creuse. L'Ae relève qu'elle n'est pas contiguë à deux parcelles bâties, étant séparée par la gauche par la ruelle du Grand Clos et qu'ainsi elle ne peut pas être assimilée à une dent creuse. Elle est couverte par l'OAP – Zone AU de la rue Pasteur. L'Ae constate que l'OAP ne reprend pas la densité de 12 logements à l'hectare indiquée dans le rapport. L'Ae rappelle que le DOO du SCoTER fixe pour les communes actives, une densité de 14 logements à l'hectare pour les zones en extension<sup>46</sup>.

Les 4 terrains (0,52 ha) en extension mais situés en zones urbaines UA et UB font l'objet d'OAP succinctes (indication de la densité et délimitation d'une partie du terrain sur laquelle s'appliquera l'OAP). Une densité de 14 logements à l'hectare est fixée dans les 4 OAP, elle est conforme au DOO du SCoTER pour les extensions dans les communes actives. Ce sont donc 7 logements qui pourront être construits sur ces terrains.

C'est donc un total de 20 logements qui pourraient être réalisés sur le secteur AU et les 4 terrains en extension inscrits en zones urbaines.

L'Ae note que le seul potentiel en densification identifié par la commune combiné avec celui du secteur AU pourrait permettre la réalisation de 23 à 27 logements<sup>47</sup>, sans que la collectivité n'ait à inscrire de zones en extension de l'urbanisation. Ce qui est suffisant pour répondre au besoin actuel du territoire, compte-tenu de la déprise démographique à laquelle la commune de Boursault fait face depuis de nombreuses années.

En conclusion, l'Ae estime que compte-tenu :

46 Avec une densité de 12 logements, 13 logements devraient être réalisés au niveau de la zone AU, ce potentiel serait de 17 logements avec une densité de 14 logements à l'hectare.

47 10 logements sur 0,83 ha en densification et 13 logements (voir 17 avec une densité de 14 logements/ha) en secteur AU sur 1,14 ha.

- de la trajectoire de réduction de la consommation d'espaces naturels et agricoles fixée dans le SRADDET et la Loi Climat et Résilience ;
- de la dynamique démographique communale négative ;
- de la surestimation du besoin en logements ;
- du potentiel en densification ;
- du potentiel non estimé de terrains disponibles *intra-muros* et du potentiel en renouvellement urbain ;

qu'il n'y a pas lieu d'ouvrir de zones en extension.

**L'Ae recommande à la collectivité de :**

- **prendre en compte l'ensemble des possibilités en densification y compris la division de terrain et de justifier les raisons pour lesquelles des terrains non bâtis en dents creuses ne sont pas plus mobilisés ;**
- **prendre en compte le potentiel de mutation du bâti existant et le cas échéant, justifier de sa non prise en compte ;**
- **déduire de ce qui précède le besoin réel en extension de la zone urbanisée ;**
- **réduire les zones ouvertes à l'urbanisation pour l'habitat (AU et zones U) 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.**

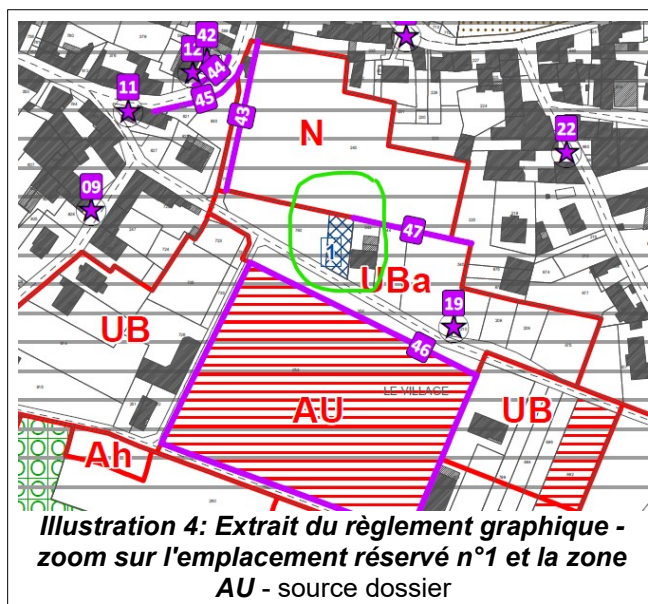
### 3.2. Les espaces naturels et agricoles, habitats et biodiversité, continuités écologiques

#### 3.2.1. Les zones naturelles

La zone naturelle N couvre 884,3 ha. Dans un objectif de maintien des fonctionnalités écologiques, elle couvre les principales surfaces boisées de la commune, les abords du château et des fermes isolées. Le règlement de la zone N limite les autorisations et occupations du sol et ne permet que le changement de destination des bâtiments identifiés au règlement graphique et les abris pour animaux sous conditions. L'Ae indique à la collectivité que le règlement a omis de préciser ces conditions.

L'Ae note l'inscription en zone N d'une zone au sein de l'espace urbain dans l'objectif de créer un « poumon vert » dans l'objectif de maintenir un cadre de vie de qualité. L'Ae s'interroge cependant de l'inscription de l'emplacement réservé n°1. Selon le rapport, il est destiné à la création d'une voirie, afin de créer les liaisons dans le cadre de la future OAP, au nord de la zone à urbaniser. L'Ae constate que ce large emplacement réservé de 326 m<sup>2</sup> est inscrit en zone UBa, hors du périmètre de l'OAP qui n'en fait pas mention, et que cette voirie permettra d'accéder directement sur la zone N.

**L'Ae recommande à la collectivité de justifier de l'inscription de l'emplacement réservé n°1 desservant directement la zone naturelle N ou à défaut, de retirer l'inscription de l'emplacement réservé n°1 qui n'est pas en lien avec l'OAP de la zone à urbaniser AU.**



### Les zones Natura 2000 et les Zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF)

1 site Natura 2000 : Zone spéciale de conservation (ZSC) « Massif forestier d'Épernay et étangs associés » est localisé au sud du ban communal. Il est entièrement situé en zone naturelle N et couvert par un Espace boisé classé (EBC<sup>48</sup>). Il recouvre une partie de la ZNIEFF de type 2 « Massif forestier et étangs associés entre Épernay, Vertus et Montmort-Lucy » et les étangs de la ZNIEFF de type 1 « Étangs du massif forestier d'Épernay, Enghien et Vassy ».

Le dossier comporte une présentation du site et une étude des incidences qui conclut à l'absence d'incidences significatives sur l'état de conservation des habitats et des espèces ayant justifié la désignation du site. L'Ae n'a pas de remarques sur ce point.

### Les espaces boisés et les ripisylves de cours d'eau

Le massif forestier situé à l'ouest et au sud d'Épernay est présent sur le sud du territoire. Comme indiqué ci-avant il est inclus dans la ZSC « Massif forestier d'Épernay et étangs associés » et la ZNIEFF de type 2 « Massif forestier et étangs associés entre Épernay, Vertus et Montmort-Lucy ». Le massif forestier ainsi que les surfaces en eau sont classés en zone naturelle N et en EBC.

Les milieux boisés situés plus au centre du territoire sont inscrits en zone naturelle N ou en zone agricole A. Ceux plus épars au nord (ainsi que la ripisylve de la Marne) sont classés en zone agricole A ou Av. Ils sont également couverts par un EBC.

L'Ae salue le recours à ces dispositions. Elle rappelle à la collectivité qu'elle aurait pu saisir l'opportunité d'utiliser les dispositions de l'article L.151-23<sup>49</sup> du code de l'urbanisme afin de protéger l'ensemble des structures végétales (bosquets, haies, vergers) qui jouent un rôle dans le maillage écologique et dans le cadre de vie de la commune.

**L'Ae recommande d'utiliser le régime de protection de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme pour protéger les milieux boisés non classés en EBC (bosquets, vergers haies, alignements d'arbres) sur le territoire de la commune.**

### Les zones humides

Le dossier comporte le résultat d'une expertise zone humide sur 2 parcelles qui ne sont pas cartographiées. Selon cette expertise les habitats en présence sont en partie caractéristiques des zones humides, ce qui est insuffisant pour qualifier l'état de zone humide. Le critère pédologique<sup>50</sup> a donc été pris en compte et conclut à l'absence de présence de zones humides fonctionnelles. L'Ae estime nécessaire de compléter le diagnostic pédologique par un inventaire de la flore et de procéder à la caractérisation des zones humides pour l'ensemble des terrains non bâtis situés en zone à dominante humide et qui sont inscrits en zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU), afin de pouvoir les protéger dès le stade de la planification au titre de l'évitement.

**L'Ae rappelle qu'elle a publié à cet effet un « point de vue de la MRAe Grand Est »<sup>51</sup> qui précise ses attentes et donnent des références réglementaires en la matière. 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.**

**L'Ae recommande de compléter le dossier par la localisation des 2 parcelles expertisées et de les préserver de toute urbanisation et par l'analyse (pédologie et flore) du caractère**

48 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.

49 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. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

50 Adjectif issue de pédologie : étude scientifique des sols.

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

**humide ou non des zones à construire, non bâties en zone U ou AU, identifiées comme « zone à dominante humide » et le cas échéant, dans une logique d'évitement, de les préserver de tout aménagement pouvant impacter la fonctionnalité, notamment écologique, des zones humides.**

#### La trame verte et bleue (TVB) et biodiversité ordinaire

Le dossier répertorie les corridors écologiques et les réservoirs de biodiversité supra-communaux identifiés au SRADDET. Une OAP thématique « Trame verte et bleue » est présente au dossier. Cette OAP est composée par une unique cartographie qui localise les composantes de la TVB de la Vallée de la Marne ainsi que les réservoirs de biodiversité des milieux aquatiques et des zones humides du plateau à protéger. Elle identifie les réservoirs de biodiversité des milieux boisés (Natura 2000 et ZNIEFF) à protéger. Elle gagnerait à poser des principes d'action, des mesures et des objectifs en vue de préserver la TVB et plus largement la biodiversité locale afin de s'inscrire dans la règle n°8 du SRADDET « Préserver et restaurer la Trame verte et bleue »<sup>52</sup> et dans les dispositions du SCoTER sur la déclinaison d'une TVB locale.

Le rapport indique que quelques éléments du patrimoine naturel font l'objet d'une protection au titre des éléments naturels et paysagers prévus à l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Il s'agit du jardin à la française du domaine du château, de 3 arbres remarquables<sup>53</sup>, d'une grotte aux alentours du château, des cèdres et de la cressonnière. Ces éléments ne sont cependant mentionnés ni au règlement graphique ni au règlement écrit. De plus, l'Ae invite la commune à étendre sa réflexion pour la mise en place d'un sur-zonage de l'article L.151-23 à la sauvegarde du patrimoine naturel sensible : haies, vergers, petits boisements, etc.

**L'Ae recommande à la collectivité de compléter :**

- ***l'OAP thématique « Trame verte et bleue » par les principes d'action, des mesures et des objectifs permettant de renforcer la fonctionnalité des corridors écologiques et les réservoirs de biodiversité ;***
- ***le dossier par l'identification aux règlements graphique et écrit des éléments du patrimoine naturel qu'elle entend protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et d'étendre sa réflexion sur le patrimoine naturel sensible qui participe à la qualité du cadre de vie et à la préservation de la biodiversité.***

### **3.2.2. Les zones agricoles**

La zone agricole (A, Av et Ah) représente près de 734,9 ha du territoire. Dans la zone A (445,7 ha) où la constructibilité est limitée aux activités agricoles et viticoles, les nouveaux logements nécessaires à l'activité agricole sont autorisés ainsi que les changements de destination des bâtiments identifiés au règlement graphique.

L'activité viticole de la commune est inscrite en sous secteur Av (288,4 ha) où les nouveaux logements sont interdits et les extensions des habitations existantes encadrées. 3 sous secteurs Ah (0,744 ha) sont délimités à proximité de la ferme du Petit Pâtis et de celle de l'Épine ainsi qu'au niveau de la rue du Trou, afin d'y permettre des habitations (voir point 3.2.3. ci-après). Par ailleurs, le dossier indique que si elles sont compatibles avec l'habitat les exploitations agricoles ainsi que les entrepôts qui y sont liés peuvent être autorisés à l'intérieur des zones urbaines à l'exception de la zone UBa.

52 Elle vise à rétablir les continuités écologiques et la fonctionnalité des milieux dans les zones à enjeux et à réduire l'impact des fragmentations dans les documents d'urbanisme.

53 1 marronnier et 1 noyer dans les espaces urbanisés, 1 peuplier au lieu-dit les Ventes.

### 3.2.3. Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)

L'Ae rappelle que la délimitation d'un STECAL doit respecter les conditions fixées par l'article L.151-13 du code de l'urbanisme. À ce titre, le PLU doit justifier du caractère exceptionnel et de la taille limitée des STECAL, ce qui n'est pas le cas dans le dossier. Elle rappelle par ailleurs que le règlement de chaque STECAL doit préciser les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

3 STECAL sont prévus pour permettre l'implantation de nouvelles constructions, notamment d'habitations, au sein de zones agricoles. Ils sont identifiés en secteur Ah pour une superficie totale de 0,744 ha<sup>54</sup>. Le règlement écrit permet des emprises au sol jusqu'à 200 m<sup>2</sup> et des hauteurs de constructions jusqu'à 10 m au faîtage. Le dossier ne justifie pas du caractère exceptionnel et limité des STECAL ni du besoin d'autoriser des constructions à usage d'habitation dans une zone à vocation agricole.

De plus, 2 de ces secteurs sont concernés par le PPRnGT – Vallée de la Marne – tranches 1 et 2 approuvé le 05 mars 2014, qui les identifie en zone R1 pour l'un<sup>55</sup> et zones R2 et B1 pour l'autre<sup>56</sup>. Les zones R1 et R2 sont des zones d'interdiction pour tous les nouveaux projets<sup>57</sup>. La zone B1 est une zone de prescription où certains projets peuvent être autorisés sous conditions.

**L'Ae recommande à la collectivité :**

- ***pour le STECAL « Ferme de l'Épine », de justifier son caractère exceptionnel et de taille limitée et de modifier le règlement de façon à respecter les conditions fixées par l'article L.151-13 du code de l'urbanisme ;***
- ***de classer en zone agricole inconstructible le STECAL « Ferme du Petit Pâtis » et en zone agricole constructible le STECAL « Rue du trou », conformément aux dispositions réglementaires du PPRnGT - Vallée de la Marne - tranches 1 et 2.***

### 3.3. Les risques et nuisances

Le dossier identifie bien les risques naturels et anthropiques présents sur le territoire communal. Les risques ci-après nécessitent une vigilance particulière de la part de la collectivité. L'Ae signale par ailleurs à la collectivité qu'il manque une des deux planches du plan des servitudes d'utilité publique. Il conviendra de compléter le dossier en ce sens.

#### 3.3.1. Les risques naturels

##### Le risque de retrait-gonflement des argiles

Le rapport mentionne bien le risque fort à faible de retrait et gonflement des argiles sur le territoire communal. L'impact sur la commune est important puisque la majeure partie de la zone urbaine est en exposition moyenne à forte. Le règlement du PLU pourrait comporter un paragraphe rappelant aux porteurs de projets les contraintes induites par la réglementation nationale<sup>58</sup>. Un lien vers la fiche « Comment prévenir les désordres dans l'habitat individuel » disponible sur le site Géorisques peut être indiqué pour informer tout constructeur ([http://www.ecologique-solidaire.gouv.fr/sites/default/files/dppr\\_secheresse\\_v5tbd.pdf](http://www.ecologique-solidaire.gouv.fr/sites/default/files/dppr_secheresse_v5tbd.pdf)).

**L'Ae recommande de faire figurer dans le règlement écrit un paragraphe sensibilisant les porteurs de projet sur les contraintes induites par la réglementation nationale en matière de retrait et gonflement des argiles.**

54 Ferme du Petit Pâtis 3 612 m<sup>2</sup>, Ferme de l'Épine 3 225 m<sup>2</sup>, Rue du Trou 603 m<sup>2</sup>.

55 Ferme du Petit Pâtis.

56 Rue du Trou.

57 Les bâtiments agricoles sont autorisés sous conditions en zone R2.

58 Arrêté ministériel du 22/07/2020.



### Le risque d'inondation

La commune est concernée par le Plan de prévention du risque inondation (PPRi) Marne Aval – secteur d'Épernay par débordement de la rivière Marne sur le territoire des communes de la CCPC approuvé le 15 février 2022. Le PPRi a été identifié sur le règlement graphique par une légende spécifique. Seule la zone A du PLU est concernée par ce risque.

Le PPRi contenant le zonage réglementaire, un livret sur Boursault, une notice explicative et le règlement du PPRi est annexé au dossier. Cependant, la liste des Servitudes d'utilité publique (SUP) et le plan des servitudes n'ont pas été mis à jour depuis l'approbation du PPRi.

**L'Ae recommande de mettre à jour la liste et le plan des servitudes d'utilité publique concernant l'approbation du Plan de prévention du risque inondation (PPRi) Marne Aval - secteur d'Épernay par débordement de la rivière Marne.**

### Glissements de terrain

La commune est concernée par le PPRnGT de la côte d'Île-de-France (CIDF) dans le secteur de la Vallée de la Marne – tranches 1 et 2 – approuvé par arrêté préfectoral du 5 mars 2014. Comme déjà évoqué précédemment, ce risque n'a pas été suffisamment bien pris en compte par la commune, particulièrement touchée. Plusieurs secteurs sont ouverts à la construction sur le règlement graphique alors que le règlement du PPRnGT y interdit les constructions nouvelles. Il s'agit des terrains compris :

- dans 2 STECAL Ah (voir point 3.2.3 ci-avant) ;
- dans l'extension en zone UB et UBb, OAP zone UB de la rue Pasteur. Une partie est située en zone R5f du PPRnGT. Cette zone fait l'objet de prescriptions très strictes et circonscrites aux secteurs dans lesquels il subsiste des dents creuses, ce qui n'est pas le cas dans cette OAP. Le reste de la zone se situe en zone B1 où le développement est autorisé sous conditions ;
- dans plusieurs secteurs de la zone urbaine UB, hors « extension », notamment en secteur UBb. Ils se situent en zone R5f du PPRnGT. Les terrains concernés ne sont pas des dents creuses, l'emprise de ces zones devra être revue.

L'Ae note que le règlement écrit rappelle le PPRnGT dans chaque zone du PLU, dans les dispositions générales et dans la réglementation liée à la gestion des eaux pluviales. Cependant, le règlement n'a pas été annexé au PLU et le plan des SUP n'est pas à jour.

**L'Ae recommande à la collectivité de :**

- **tenir compte strictement du PPRnGT et retirer de toutes les zones urbaines ou à urbaniser les terrains concernés par une interdiction stricte de construire ;**
- **mettre à jour la liste et le plan des servitudes d'utilité publique concernant le PPRnGT et annexer son règlement au PLU.**

## **3.3.2. Les risques anthropiques et les nuisances**

### Le transport de matières dangereuses

La commune est concernée par le risque lié au Transport de matières dangereuses (TMD) que ce soit par la voie ferrée (ligne Paris – Strasbourg) et par la Marne. L'Ae relève que le dossier n'a pas évoqué la Marne et cite la route départementale n°3 (RD3) alors qu'elle ne fait pas partie des voies concernées par ce risque.

**L'Ae recommande de rectifier le dossier et de le compléter par les informations sur le transport de matières dangereuses par la Marne.**

### Les nuisances sonores

Le rapport de présentation identifie les différentes infrastructures de transport terrestre concernées

par un classement sonore des infrastructures terrestres (la RD3 et la voie ferrée Paris-Strasbourg). Les reculs sont reportés au règlement graphique. Cependant, le document « périmètres de bruit » ne contient pas l'arrêté préfectoral portant révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres du département de la Marne – Réseau routier et lignes de tramways – approuvé le 17 janvier 2024.

***L'Ae recommande de compléter le dossier pour la route départementale n°3 par l'arrêté préfectoral portant révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres du département de la Marne – Réseau routier et lignes de tramways – approuvé le 17 janvier 2024.***

### 3.4. La gestion de la ressource en eau

#### La ressource en eau potable

L'Ae constate que le dossier ne comporte pas d'annexe technique sur le réseau d'eau potable. Le rapport indique que le territoire de la commune est concerné par 2 captages d'eau potable bénéficiant de périmètres de protection. Selon les informations présentes dans le rapport de présentation, l'un se situe sur le territoire de la commune de Boursault l'autre sur la commune limitrophe d'Oeuilly. L'Ae constate que ces périmètres ne sont pas reportés sur le plan de servitudes d'utilité publique et les arrêtés de Déclaration d'utilité publique (DUP) ne sont pas annexés au dossier. L'absence de report des périmètres ne permet pas de s'assurer que les dispositions réglementaires du PLU sont conformes aux DUP.

L'Agence régionale de la santé (ARS), consultée sur le projet de PLU, indique que la déclaration d'utilité publique (DUP) pour le captage sur Boursault est en cours d'élaboration. Elle précise par ailleurs que l'hydrogéologue agréé a rendu son rapport préalable à la DUP assorti de prescriptions.

Dans un souci de préservation de la ressource en eau et de protection des périmètres de protections immédiate et rapprochée de Boursault localisés en zone N et dans une moindre mesure du périmètre de protection éloignée situé en zone A il convient d'anticiper la DUP. Ainsi, le règlement de la zone N doit en tenir compte et intégrer l'interdiction de constructions et de canalisations, d'assainissements autonomes et de manifestations culturelles.

De plus, le dossier n'apporte pas d'éléments sur la suffisance de la ressource en eau. Il indique que la qualité de l'eau est médiocre sur le territoire du fait de teneur en sélénium<sup>59</sup> supérieure à la limite de qualité de réglementaire.

Enfin, le dossier indique que la gestion de l'alimentation en eau potable est assurée par le Syndicat Mixte Intercommunal d'alimentation en eau potable des Goulottes et en régie. Selon le site internet du Syndicat, Boursault n'est plus adhérente du syndicat depuis 2017.

***L'Ae recommande à la collectivité de :***

- ***joindre au dossier l'annexe technique sur l'eau potable détaillant notamment les modalités de gestion et de desserte en eau potable du territoire, les dispositions prises permettant d'améliorer la qualité de l'eau potable et celles relatives à la quantité disponible ;***
- ***reporter sur le plan des servitudes d'utilité publique les périmètres de protection des eaux potables approuvés et en cours d'élaboration concernant le territoire de la commune de Boursault, annexer les arrêtés préfectoraux de déclaration d'utilité publique desdits captages ;***

59 Le sélénium est un métalloïde généralement retrouvé dans le sol à l'état de traces naturelles. Néanmoins, dans certains contextes géologiques particuliers et sous certaines conditions spécifiques, une mise en solution du sélénium dans l'eau s'opère conduisant à des dépassements de la limite de qualité réglementaire dans les eaux souterraines.

Note d'information n°DGS/EA4/2018/93 du 05/04/18 relative à la gestion des risques sanitaires en cas de dépassement des limites de qualité pour le bore et le sélénium dans les eaux destinées à la consommation humaine.

Source : Ineris. Site AIDA, La réglementation de la prévention des risques et de la protection de l'environnement.

- **tenir compte dès à présent des prescriptions formulées par l'hydrogéologue agréé sur la déclaration d'utilité publique en cours d'élaboration et compléter le règlement de la zone N par l'interdiction de constructions et de canalisations, d'assainissements autonomes et de manifestations culturelles.**

#### Le système d'assainissement

**L'Ae rappelle les obligations de conformité au regard de la directive européenne du 21 mai 1991 relative au traitement des eaux résiduaires urbaines (DERU) : les communes doivent s'équiper de moyens d'assainissement efficaces pour la collecte et le traitement des eaux usées, y compris des eaux pluviales.**

Le dossier indique que la commune ne dispose pas d'un assainissement collectif et que les constructions sont munies de dispositions d'Assainissement non collectif (ANC). Le dossier ne comporte pas d'annexe technique sur l'assainissement et ne présente donc pas d'état des lieux des dispositifs existants.

**L'Ae recommande de compléter le dossier par le diagnostic des installations d'assainissement non collectif existantes, et, en cas de dysfonctionnements constatés, de présenter les modalités (aides financières par exemple) et le calendrier pour leur mise aux normes.**

#### La gestion des eaux pluviales

Le règlement écrit dispose que les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Il précise également qu'en cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales pourront être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public.

**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 prend note des dispositions particulières dans les secteurs soumis au risque de mouvement de terrain pour lesquels les rejets des eaux pluviales devront être conduits par un collecteur étanche jusqu'aux réseaux collectifs. L'Ae regrette par ailleurs que la collectivité ne limite pas l'emprise au sol des constructions et ne fixe aucun coefficient de perméabilité (pourcentage d'espaces à laisser en pleine terre) dans les zones urbaines et urbaniser.

**L'Ae recommande d'imposer la gestion intégrée des eaux pluviales à la source (infiltration) 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, les habitants du bourg et des 2 hameaux reliés par la route départementale n°222 qui longe les espaces urbanisés, sont fortement dépendants de la voiture. La commune est traversée au nord par la voie ferrée Paris-Strasbourg mais ne dispose pas de gare. En dehors des transports scolaires, aucun bus ne dessert la commune. Le dossier précise qu'aucun itinéraire cyclable ne traverse la commune. Il indique que le déplacement à pied est relativement aisé sur la partie urbanisée qui s'étend sur 1,5 km.

Cependant, la collectivité précise que l'entrée du village et les nombreuses routes ne possèdent pas de trottoirs rendant difficile la traversée de celles-ci. Selon le dossier, l'un des enjeux est d'améliorer les modes de déplacements doux pour les trajets quotidiens et l'attrait

touristique. L'Ae constate que le dossier ne comprend pas de dispositions favorisant le développement des mobilités douces ou actives et ce sans justifications.

***L'Ae recommande de prévoir des dispositifs au sein du PLU pour favoriser le développement des modes de déplacements actifs (pistes cyclables) ou doux (cheminements piétonniers).***

#### *Le projet « énergie » et le développement des énergies renouvelables*

Le dossier ne prévoit pas de dispositions particulières en faveur du développement des énergies renouvelables. Le règlement écrit n'interdit pas la pose de panneaux solaires ou photovoltaïques dès lors qu'ils sont intégrés à la toiture.

Le règlement écrit ainsi que les OAP sectorielles auraient pu comporter des dispositions incitant par exemples à une conception bioclimatique des constructions, à l'utilisation d'énergies renouvelables, à l'utilisation de matériaux biosourcés.

Dans l'ensemble de la zone agricole et de la zone naturelle, le règlement ne cite pas explicitement les ouvrages de production d'énergies renouvelables mais permet que les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés en soient équipés s'ils ne portent pas atteinte au caractère agricole ou naturel du terrain sur lequel ils seront implantés.

***L'Ae recommande à la collectivité de :***

- ***compléter le règlement écrit et les OAP par des dispositions favorisant notamment la conception bioclimatique des bâtiments et incitant au recours de dispositifs d'énergies renouvelables ;***
- ***déterminer les secteurs à privilégier pour l'implantation de dispositifs de production d'énergies renouvelables, après application de la démarche Éviter-Réduire-Compenser inscrite dans le code de l'environnement, pour retenir ceux de moindre impact environnemental et mener une réflexion sur le potentiel photovoltaïque offert sur les surfaces existantes : toitures des bâtiments, parcs de stationnements...***

### **3.6. Le paysage, les sites classés et le patrimoine**

L'Ae salue le recours aux dispositions de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme<sup>60</sup> par lequel le PLU protège 46 éléments du patrimoine bâti de la commune considérés comme remarquables. Ils sont numérotés au règlement graphique sans plus de précision.

L'Ae relève favorablement le report au règlement graphique de périmètres de cônes de vue assortis de règles plus restrictives permettant de préserver la qualité des paysages de Champagne.

Enfin, l'Ae note que le règlement comporte des dispositions permettant l'intégration paysagère des constructions au sein des zones urbaines et à urbaniser (toitures, ouvertures des combles, hauteur, façades...).

***L'Ae recommande à la collectivité d'annexer au règlement écrit la liste assortie de photographies des éléments du patrimoine bâti qu'elle entend protéger par le biais de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.***

60 « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L.421-4 pour les coupes et abattages d'arbres ».

### 3.7. Les modalités et indicateurs de suivi du PP

Les nombreux indicateurs retenus pour assurer le suivi du PLU sont présentés suivant 13 thématiques associés à la source de données et à la fréquence de suivi (bilan annuel). L'Ae relève qu'ils ne présentent ni valeur de départ, ni de valeur cible. L'Ae relève enfin l'absence de précisions concernant des modalités de correction des indicateurs en cas de non-atteinte des objectifs.

**L'Ae recommande à la collectivité de :**

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

### 3.8. Le résumé non technique

Le résumé non technique n'est pas suffisamment précis et explicite sur les objectifs démographiques et de consommation foncière de la commune. Il 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 de compléter le résumé non technique, par 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 14 mars 2024

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

Jean-Philippe MORETAU