

Avis de l'État sur le PLU arrêté de la commune de Mourmelon-le-Petit

Dans son dossier de PLU arrêté, la commune a tenté de faire correspondre un aménagement urbain avec un objectif de modération de la consommation d'espace. Elle a souhaité développer prioritairement les constructions dans le tissu urbain à travers la densification et le renouvellement urbain (p.89 - rapport de présentation). Le projet a identifié 1,42 ha en extension à vocation d'habitat et, dans la continuité de la tâche urbaine, un autre secteur dédié à la construction de logements évalué à 0,55 ha. En outre, la commune a délimité une zone AUE prévoyant 1,22 ha afin d'accueillir des équipements publics ainsi qu'une zone AUx dédiée à l'artisanat évaluée à 0,50 ha. Les milieux naturels et agricoles sont protégés par un classement en zone N et A.

Des remarques concernant les documents du PLU sont formulées et ce en vue de modifier ou compléter leur rédaction. **Cette complétude des pièces permettra ainsi à la commune de garantir la sécurité juridique dudit document d'urbanisme.**

Observations majeures

A – Garantir la compatibilité des objectifs de développement locaux cumulés avec ceux du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Châlons-en-Champagne :

En matière de population et d'habitat, la commune de Mourmelon-le-Petit envisage d'augmenter sa population d'environ 110 habitants dans les 15 prochaines années (PADD p 5). A cette fin, elle projette d'ouvrir à l'urbanisation deux zones d'environ 1,97 Ha. Une zone 1AU (« la voie ferrée ») pour 1,42ha et une zone U en continuité du bâti existant (« camp de Châlons ») pour 0,55ha.

Selon l'armature territoriale définie par le Document d'Orientations et d'Objectif (DOO) du SCoT, Mourmelon-le-Petit est située au sein des « bourgs et villages » de la communauté d'agglomération de Châlons-en-Champagne (24 communes). L'estimation du besoin en logements, à l'horizon 2030, pour l'ensemble de l'armature est de 300 logements et le potentiel d'extension commun est de 12,5 ha avec une densité de 12/16 logements à l'hectare (cf. DOO p. 19).

La consommation foncière en extension pour l'habitat de 1,97 ha est donc supérieure au 1,26 ha estimé au prorata de sa population par rapport aux autres communes de la même armature territoriale.

Afin de garantir les principes du Plan d'Aménagement de Développement Durable (PADD) du SCoT, qui sont déclinés de façon opérationnelle dans le DOO p. 16 et 19 (notamment "*la répartition entre les communes d'un même niveau d'armature ne doit pas avoir pour conséquence de priver les autres communes de l'EPCI du développement auquel elles doivent pouvoir répondre*"), il apparaît donc nécessaire que Mourmelon-le-Petit mène la concertation nécessaire avec les communes de son armature territoriale pour que les objectifs cumulés restent compatibles avec ceux du SCOT de Châlons.

B - Depuis la loi ALUR, le PLU doit disposer d'un inventaire des capacités de stationnement (...)

L'article L 151-4 du Code de l'Urbanisme, prévoit que le rapport de présentation établisse « un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos dans les parcs ouverts au public et de possibilités de mutualisation de ces capacités ». Cet élément du rapport de présentation vise à aider les communes à pallier l'absence de capacités de stationnement pour les véhicules décarbonés et s'inscrit dans une volonté nationale de réduction de gaz à effet de serre. Cet inventaire vise, en outre, à aider les communes à affiner le règlement qui fixe les règles en termes de stationnement comme, par exemple, les obligations minimales en matière de stationnement vélo. Or, le rapport de présentation ne fournit aucun inventaire ni possibilités de mutualisation. **Il conviendra donc, de compléter le rapport de présentation en donnant un inventaire des capacités de stationnement et les possibilités de mutualisation des capacités de stationnement.**

C - L'absence d'analyse des capacités « de mutation des espaces bâtis » (art. L 151-4 du code de l'urbanisme) dans le rapport de présentation.

Le rapport de présentation ne traite pas la thématique concernant la mutabilité du bâti. Cette étude est un élément essentiel devant aider à l'analyse des objectifs chiffrés de modération de consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain et permettant un réajustement au plus près, des besoins en extension. **Le rapport de présentation devra intégrer cette analyse.**

D - Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) doit être complété

L'article L 151-5 du code de l'urbanisme précise que le PADD doit définir des orientations générales notamment celles relatives à l'équipement commercial. **Cette thématique n'est pas abordée dans le PADD. Ce document doit être complété.**

L'exposé des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces (PADD p.7) n'est pas celui attendu par le code de l'urbanisme (art. L151-5). En effet, cette partie **doit argumenter et démontrer** les efforts mis en place pour réduire la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain et non pas établir un rappel de l'inventaire des dents creuses et des zones d'extension de l'urbanisation. **Il convient de compléter la rédaction de ce chapitre du PADD.**

E - Le choix du type d'aménagement pour la zone 1AUe et la zone 1AUx doit être précisé

L'article R 151-20 du code de l'urbanisme rappelle la nécessité de disposer d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) pour les zones à urbaniser afin de prévoir leurs conditions d'aménagement et d'équipements. Aussi, les constructions ne pourront y être autorisées qu'après avoir précisé le type d'aménagement : soit il est fait le choix d'un aménagement d'ensemble, soit celui d'un aménagement au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. Ces dispositions peuvent figurer dans les OAP et, le cas échéant, dans le règlement.

Les OAP du PLU ne définissent pas le type d'aménagement pour les trois zones AU. Le règlement quant à lui, apporte des précisions pour le secteur 1AU (aménagement d'ensemble). Néanmoins, il ne définit pas les modalités d'aménagement de la zone 1AUe et n'opte pas clairement entre les deux types d'aménagement pour la zone 1AUx.

Il conviendra de compléter les OAP ou le règlement d'urbanisme en définissant les choix d'aménagement pour les secteurs 1AUe et 1AUx.

Observations secondaires

Diverses remarques relatives aux milieux naturels, aux risques, au périmètre de captage d'alimentation en eau potable, au règlement écrit et graphique, aux servitudes d'utilité publique sont formulées :

- Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands (SDAGE du bassin Seine-Normandie) pour la période 2016-2021 a été annulé par le tribunal administratif de Paris. Le PLU ne doit donc plus faire référence au "SDAGE 2016-2021" mais au SDAGE en vigueur, à savoir le SDAGE "2010-2015".
- Le rapport de présentation rappelle que la commune est soumise à l'influence de la Vesle mais précise que celle-ci est éloignée des zones bâties. Or la carte hydrogéomorphique montre que les limites d'extension des lits moyen et majeur remontent jusqu'au cœur de la zone urbaine. Cela prête à confusion et laisse à penser qu'il n'y a pas de risque inondation pour les zones bâties. Il conviendra donc, de rajouter la carte hydrogéomorphique mentionnée dans le rapport de présentation en page 51 et de corriger le passage sur l'éloignement de la Vesle de l'espace bâti.
- Le rapport de présentation devra intégrer les objectifs du PGRI. Un paragraphe devra signifier que l'ensemble des documents d'urbanisme - les Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT) et en l'absence de SCoT, les Plans Locaux de l'Urbanisme et intercommunaux (PLUi) - doivent être compatibles ou rendus compatibles avec le PGRI du Bassin Seine-Normandie approuvé le 7 décembre 2015 (articles L131-1 et L131-7 du code de l'urbanisme). Le PGRI Seine-Normandie est consultable sur le site internet : <http://www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr> rubrique Eau et milieux aquatiques > Comprendre les politiques territoriales liées à l'eau > Mise en œuvre des directives européennes > Directive inondation
- Il apparaît que les pièces qui composent le PLU « laissent apparaître des erreurs relatives aux statistiques, tendances et calculs ». Par exemple, le rapport de présentation (p.39) évoque un solde migratoire négatif entre 2009 et 2014 alors que le graphique montre un solde positif. Par ailleurs, le rapport de présentation (p.78) mentionne une volonté communale « de limiter le rythme de construction à 5 logements par an soit l'équivalent de 75 logements pour 15 ans ce qui se traduira par un accroissement de population de 195 habitants ». Or, les prévisions affichées dans le PADD (p.5) annoncent un accroissement de la population de 110 habitants. Ces incohérences doivent être rectifiées.
- Il conviendra de reporter sur le règlement graphique la largeur des secteurs affectés au bruit liés à la voie ferrée (arrêté préfectoral du 24 juillet 2001). Cet arrêté devra également figurer dans les annexes du PLU ou il conviendra d'indiquer le lieu où celui-ci peut être consulté.
- Sur le règlement graphique, plusieurs secteurs délimités ne comportent pas de nom de zone. Les plans doivent être complétés pour assurer leur lisibilité (a priori zones U, A, N et Nz).
- Conformément à l'article R151-6 du code de l'urbanisme, « le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels les orientations d'aménagement et de programmation sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques ». Cette information ne figure pas sur les plans de zonage du PLU et doit être complétée.
- L'article 1 de la zone UE, UL, UM, UXF, 1AUE, 1AUX du règlement d'urbanisme précise les

usages des sols interdits, mais énonce en même temps qu'il n'est pas fixé de règle. Cette rédaction suppose que les usages des sols normalement interdits sont autorisés et prête à confusion. Il conviendra de revoir cette rédaction et d'indiquer uniquement ce qui est interdit.

- L'article N 4.4.2 (zone naturelle) du règlement d'urbanisme prescrit que « les piscines liées aux constructions à usage d'habitation doivent être implantées à au moins 3 mètres des limites séparatives. Or, les habitations ne sont pas autorisées dans la zone N (articles 1 et 2). Il conviendra de supprimer cette règle.
- Une partie du périmètre de protection éloignée du captage communal est classée en zone 1AUe avec un projet de cimetière, parking et zone d'équipements. L'ARS rappelle que pour tout projet dans une zone de captage d'eau potable, leurs services doivent être consultés. Par ailleurs, la commune projette de créer un lotissement sur un ancien terrain militaire. L'ARS recommande d'effectuer une recherche de possible pollution des sols avant toute construction.
- Emplacement réservé : la liste des emplacements réservés figurant sur le plan de zonage au 1/5000 ème n'est pas complète (vise 12 au lieu de 18 emplacements). Par ailleurs, plusieurs emplacements réservés ont comme objet « acquisition du chemin ». L'acquisition du chemin est une finalité de l'emplacement réservé mais n'est pas l'objet de celui-ci. Il conviendra d'indiquer la « destination » conformément à l'article R 151-34 du code de l'urbanisme. Par exemple : création de voirie, élargissement de la voirie.
- Le gestionnaire de la servitude d'utilité publique AR3 (relative au dépôt de munitions de Mourmelon-le-Grand) a fait part de modifications à apporter au périmètre de la servitude et aux coordonnées du gestionnaire de celle-ci. Vous trouverez en pièces jointes, le plan et la liste des servitudes mis à jour et à intégrer au PLU.
- La commune a décidé de reprendre les plans d'alignement sur les routes départementales (servitude d'utilité publique EL7). Ces éléments figurent dans la liste des servitudes et dans le rapport de présentation du PLU en page 103. Il conviendra également de faire figurer la localisation de ces plans d'alignement sur un plan de zonage.
- Le territoire communal est traversé par une canalisation d'hydrocarbures liquides (servitude d'utilité publique I1). Il est nécessaire de retirer les espaces boisés classés (EBC) identifiés sur le plan de zonage du PLU qui se situent sur l'emprise de la canalisation.