



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale

**Grand Est**

**Avis sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme  
de la commune de Bazeilles (08)**

N° réception portail : 005068/A PP

## **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 Bazeilles (08) pour la révision de son Plan Local d'Urbanisme. Le dossier ayant été reçu complet, il en a été accusé réception le 21 août 2025. 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).

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

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

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

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

## A – SYNTHÈSE DE L'AVIS

La commune de Bazeilles compte 2 459 habitants en 2022 (INSEE) et est située dans le département des Ardennes (08). Elle fait partie de la Communauté d'agglomération Ardenne Métropole et est couverte par le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) Nord Ardennes approuvé le 17 juillet 2025<sup>2</sup>.

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

- la consommation d'espaces et la préservation des sols ;
- la ressource en eau ;
- l'adaptation au changement climatique, l'air et l'énergie.

La commune de Bazeilles se fixe, au travers de son projet d'aménagement et de développement durables (PADD), un objectif de 2 500 habitants pour les 10 à 15 prochaines années<sup>3</sup>. Sans argumentation fournie par la commune, son objectif d'augmentation de la population n'est pas cohérent avec la baisse de la population constatée depuis 15 ans. De plus, la remise sur le marché de logements vacants est insuffisante, le potentiel de mobilisation des dents creuses est insuffisamment analysé, ainsi que les « coups partis » identifiés dans le dossier. De plus, les objectifs de densité du SCoT ne sont pas du tout respectés, tant pour les « coups partis » (5 logements à l'hectare) que pour les projets (13 logements à l'hectare), conduisant à un gaspillage de terres naturelles, agricoles ou forestières.

L'Ae s'interroge sur l'implantation de la zone d'activités UZ, entièrement située en zones humides avérées. L'évaluation environnementale du Plan local d'urbanisme (PLU) devrait dérouler la séquence éviter-réduire-compenser (ERC) pour préserver au mieux les secteurs de zone humide dès le PLU.

**La délimitation et la caractérisation des zones humides, au stade de la planification, permet de les protéger en priorité par leur évitement qui est un principe prioritaire de préservation inscrit dans le code de l'environnement.**

Les volumes d'eau potable distribués par unité de distribution ne sont pas évalués. Le PLU ne comporte pas non plus d'estimation des besoins futurs, compte tenu de l'augmentation de population escomptée (135 habitants à l'horizon 2040). Le zonage d'assainissement n'est pas joint au dossier.

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

- **établir des perspectives démographiques plus réalistes, à la baisse et en cohérence avec les tendances récentes ;**
- **augmenter le nombre de logements vacants remis sur le marché et préciser comment le potentiel foncier (dents creuses et « coups partis ») contribue à l'objectif de production de logements ;**
- **revoir ses objectifs de consommation foncière à la baisse, en réduisant ses perspectives démographiques et en respectant les objectifs de densification et de densité fixés par le SCoT, y compris pour les « coups partis » ;**
- **réaliser une étude de délimitation des zones humides (critères pédologiques et floristiques) au sein de la zone d'activités UZ afin de préciser la surface de zones humides impactée et leurs fonctions écosystémiques, et dérouler la séquence éviter-réduire-compenser (ERC) ;**
- **présenter une estimation des débits actuels et futurs des volumes d'eau de consommation humaine ;**
- **produire un zonage d'assainissement, le joindre au PLU et dans la zone**

2 Avis MRAe : <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2025age10.pdf>

3 Selon le rapport de présentation, « le projet politique vise à atteindre une population de 2500 habitants d'ici 2040. En considérant la population municipale initiale prise en référence lors des études liées à la révision du PLU à « T0 » (population municipale légale 2021), cela représente 135 habitants supplémentaires ».

***d'assainissement collectif, établir un système d'assainissement collectif conforme ; dans l'attente d'un zonage d'assainissement et d'un raccordement à une station, interdire le développement de l'urbanisation sur la partie non traitée du secteur d'assainissement.***

***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>4</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>5</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>6</sup>, SRCAE<sup>7</sup>, SRCE<sup>8</sup>, SRIT<sup>9</sup>, SRI<sup>10</sup>, PRPGD<sup>11</sup>).

Les autres documents de planification : SCoT<sup>12</sup> (PLU(i)<sup>13</sup> ou CC<sup>14</sup> à défaut de SCoT), PDU ou PDM<sup>15</sup>, PCAET<sup>16</sup>, charte de PNR<sup>17</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.*

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 ou plan de mobilité.

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

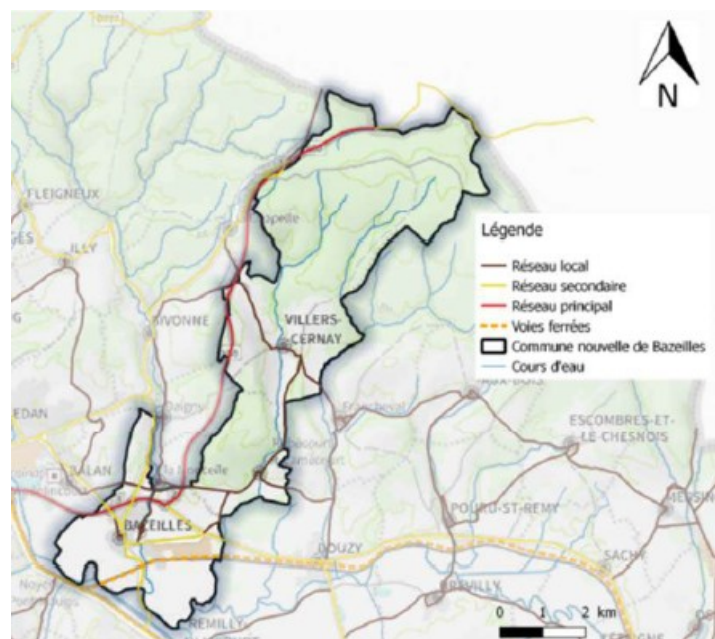
### 1. Contexte et présentation générale du projet

#### 1.1. La collectivité

La commune de Bazeilles, qui compte 2 459 habitants en 2022 (INSEE)<sup>18</sup>, est située dans le département des Ardennes (08) à la frontière avec la Belgique. Elle fait partie de la Communauté d'agglomération Ardenne Métropole et est couverte par le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) Nord Ardennes approuvé le 17 juillet 2025<sup>19</sup>.

Selon la base de données BD OCS Grand Est<sup>20</sup>, en 2021 le territoire est occupé à 58 % par des milieux forestiers et semi-naturels et 30,5 % par des espaces agricoles. Les espaces artificialisés représentent quant à eux 10,7 % du territoire. Le territoire est couvert au nord par un site Natura 2000<sup>21</sup> : la Zone de Protection Spéciale (ZPS) « Plateau ardennais », juxte au sud la ZPS « Confluence des vallées de la Meuse et de la Chiers » et se situe en frange nord du site Natura 2000 belge « Bassin de la Semois du Maka à Bouillon ». Il est également couvert par 3 ZNIEFF<sup>22</sup> : une ZNIEFF de type I « Forêt Domaniale de Sedan et bois associés au nord de Pouru-aux-Bois et de Francheval » et 2 ZNIEFF de type II « Le Plateau ardennais » et « Vallée de la Chiers de Remilly-Aillicourt à la Ferté-sur-Chiers ».

**Illustration 1: Localisation de la commune nouvelle de Bazeilles**



18 Selon le rapport de présentation, « la population municipale s'élève à 2 365 habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2024 (données INSEE – populations légales millésimées 2021, hors commune historique de La Moncelle) ».

19 Avis MRAe : <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2025age10.pdf>

20 La BD OCS régionale est une base de données d'occupation du sol à grande échelle destinée à la description de l'occupation du sol de l'ensemble du territoire. <https://ocs.geograndest.fr/>

21 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.

22 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.

La commune de Bazeilles a connu des changements de périmètres :

- 2017 : création de la commune nouvelle de Bazeilles en lieu et place des 3 communes de Bazeilles, Rubécourt-et-Lamécourt et Villers-Cernay ;
- 2024 : élargissement de la commune nouvelle de Bazeilles à la commune de La Moncelle.

La présente procédure de révision concerne les documents d'urbanisme des communes de Bazeilles (Plan local d'urbanisme (PLU) approuvé en 2006), Rubécourt-et-Lamécourt (PLU approuvé en 2008) et Villers-Cernay (carte communale approuvée en 2010). Elle n'intègre pas la commune de La Moncelle aux motifs notamment de la « *date d'approbation plus récente du PLU de La Moncelle en 2018* » et de l'état d'avancement significatif des travaux de révision du PLU. Par conséquent, selon le dossier, le PLU de La Moncelle approuvé reste applicable à ce territoire jusqu'à sa réintégration au PLU de la commune nouvelle de Bazeilles.

Le dossier indique qu'« *une cohérence est recherchée autant que possible à ce stade du projet de PLU de Bazeilles, avec les dispositions réglementaires limitrophes de La Moncelle et des autres communes voisines (ex : Balan et la zone commerciale Mac Mahon)* ».

L'Ae regrette que la commune de La Moncelle n'ait pas été intégrée dans la présente procédure de révision du PLU, car le PLU de La Moncelle n'est pas si « *récent* » puisqu'il date de 2018 et qu'un PLU couvre habituellement une période de 10 ans.

## 1.2. Le projet de territoire

La commune de Bazeilles se fixe, au travers de son Projet d'aménagement et de développement durables (PADD), un « objectif » de 2 500 habitants pour les 10 à 15 prochaines années<sup>23</sup>. Le PLU devrait s'inscrire dans des perspectives démographiques réalistes. .

En effet, selon les chiffres de l'INSEE 2022, la variation annuelle moyenne de la population est en baisse de 0,9 % depuis 20 ans et cette baisse s'accélère (+ 0,2 % entre 2006 et 2011, - 0,4 % de 2011 à 2016 et - 0,7 % de 2016 à 2022).

Selon les calculs de l'Ae, la variation annuelle de la population projetée représente une augmentation de 0,3 % (2 365 habitants en 2021 et 2 500 habitants en 2040), sans que la forte inversion de tendance soit argumentée. En conséquence, l'objectif démographique de la commune n'est pas cohérent avec l'évolution passée.

***L'Ae recommande à la commune de revoir ses perspectives démographiques à la baisse sur une base plus réaliste, en cohérence avec la tendance passée et actuelle, ou sinon d'argumenter la forte inversion de la tendance démographique.***

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

- la consommation d'espaces et la préservation des sols ;
- la ressource en eau ;
- l'adaptation au changement climatique, l'air et l'énergie.

## 2. Articulation avec les documents de planification de rang supérieur

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

#### SCoT Nord Ardennes

Le rapport de présentation analyse la compatibilité du PLU avec le SCoT Nord Ardennes dans sa version arrêtée en octobre 2024<sup>24</sup> (et approuvé le 8 juillet 2025). La commune de Bazeilles fait partie du pôle majeur de Sedan (28 000 habitants). Le SCoT attribue 6 980 logements au total pour les 3 pôles majeurs de la Communauté d'agglomération Ardenne Métropole sur les 20

<sup>23</sup> Selon le rapport de présentation, « *le projet politique vise à atteindre une population de 2500 habitants d'ici 2040. En considérant la population municipale initiale prise en référence lors des études liées à la révision du PLU à « T<sub>0</sub> » (population municipale légale 2021), cela représente 135 habitants supplémentaires* ».

<sup>24</sup> Avis MRAe : <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2025age10.pdf>

ans du SCoT, soit 5 584 logements sur les 16 années couvrant les 2 premières trajectoires du SCoT<sup>25</sup>, ce qui correspond à l'échéance 2040 de la révision du PLU de Bazeilles.

Le SCoT prévoit, sur la période 2025-2040, 24,1 ha à vocation résidentielle pour le pôle majeur de Sedan et 67,6 ha à vocation économique, équipements et infrastructures du SCoT pour la Communauté d'agglomération Ardenne Métropole.

Selon le rapport de présentation, « *la consommation foncière d'ENAF [espaces naturels, agricoles et forestiers] programmée par le projet de PLU communal n'apparaît pas incompatible avec ces plafonds de consommation foncière* », au motif que « *le nombre global de près de 100 logements attendus d'ici 2040 représente seulement 1,7 % de la cible définie à l'échelle communautaire sur cette même période (5 584 logements), n'obérant pas l'équilibre de l'armature urbaine et les perspectives pour les 7 autres communes du pôle majeur de Sedan* ». L'Ae estime que cette analyse doit être réexaminée en lien avec le SCoT Nord Ardennes

L'objectif de densification prévu par le PLU dans les extensions urbaines (densité minimale globale<sup>26</sup> de l'ordre de 14 logements/ha) est très éloigné de celui affiché par le SCoT pour le pôle majeur de Sedan (31,1 logements/ha sur la période 2025-2030, 39,4 logements/ha sur la période 2031-2040 et 59 logements/ha sur la période 2041-2044). De même, la commune prévoit de réaliser 18 % de ses nouveaux logements en densification alors que le SCoT en fixe l'objectif à 50 %.

Par délibération en date du 1<sup>er</sup> octobre 2025, le Comité syndical du SCoT Nord Ardennes a formulé un avis défavorable sur le projet de PLU, estimant qu'il n'est pas compatible avec le SCoT, et « *suggère à la commune de réaliser un effort sur le volet densification et d'apporter au projet des justifications complémentaires sur le volet foncier en calculant les « coups partis » sur la période 2021-2023* ».

***L'Ae recommande à la commune de revoir ses objectifs de consommation foncière à la baisse, en respectant les objectifs de densification et de densité fixés par le SCoT.***

#### *Programme local de l'habitat et plan de déplacements urbains (PLH-PDU) de la Communauté d'agglomération Ardenne métropole*

Le dossier ne présente pas d'analyse de la compatibilité du PLU avec le Programme local de l'habitat et plan de déplacements urbains (PLH-PDU) de la Communauté d'agglomération Ardenne métropole. Ce PLH-PDU ayant été adopté le 26 mai 2015 sur la base d'un projet de territoire pour dix ans, le PLU ne peut donc pas s'y référer pour les objectifs en nombre de logements. Toutefois, ce PLH-PDU fixe des règles de répartition territoriale et des priorités d'actions utiles à analyser au regard du PLU (dont la mobilisation des dents creuses et la lutte contre la vacance)<sup>27</sup>.

#### *Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Rhin-Meuse*

La nécessaire adéquation entre le projet de PLU et l'orientation du Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Rhin-Meuse n'est pas démontrée quant à la préservation des zones humides (cf. paragraphe 3.2).

25 Trajectoire 1 : 2025-2030 et trajectoire 2 : 2031 et 2040

26 Densité brute intégrant les infrastructures routières, les espaces verts et tout autre aménagement nécessaire hors logement.

27 Extrait du projet de territoire 2023-2035 de la Communauté d'agglomération Ardenne Métropole :

« Dans chaque bassin les polarités auront vocation à :

- produire davantage de logements neufs que leurs couronnes, notamment en dents creuses, afin de lutter contre la périurbanisation (principe de solidarité territoriale) ;
- accueillir en priorité la production de logements sociaux (principe de solidarité territoriale et de lutte contre la spécialisation du parc de logements de Charleville-Mézières et de Sedan) ;
- accueillir en priorité la production de logements « hauts de gamme » ;
- concentrer la réhabilitation des logements anciens de leur cœur de ville ;
- concentrer la lutte contre la vacance dans leur cœur de ville.

Charleville-Mézières produira 80 % des logements destinés aux polarités de son bassin et les deux bourgs centres en produiront chacun 10 %.

Sedan produira 90 % des logements destinés aux polarités de son bassin et son bourg centre, Bazeilles en produira 10 %.

## **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**

Selon les données issues du portail ministériel « Mon Diagnostic Artificialisation »<sup>28</sup>, une consommation de 9,16 ha a été relevée entre le 1<sup>er</sup> janvier 2011 et le 1<sup>er</sup> janvier 2021 pour la commune de Bazeilles. La consommation cumulée du 1<sup>er</sup> janvier 2021 au 31 décembre 2030 ne doit donc pas excéder 4,58 ha ( $9,16 \times 50 \%$ ) au titre de la Loi Climat et Résilience<sup>29</sup>.

L'Ae a relevé dans le dossier une consommation de 7,2 ha pour l'activité économique entre 2021 et 2023 qui dépasse déjà la trajectoire fixée par la Loi Climat et résilience de 4,58 ha entre 2021 et 2030.

Pour la période 2021-2040, la commune prévoit une consommation d'au moins 11,3 ha (3,82 ha pour le logement et 7,36 ha pour l'activité économique; voir parties 3.1.1 et 3.1.2 ci-après).

Outre des surfaces qui pourraient ne pas être comptabilisées dans cette estimation et des délimitations d'extension insuffisamment précises, la consommation foncière du PLU dépasse déjà largement la trajectoire fixée par la Loi Climat et Résilience. En diminuant le nombre de logements à mobiliser en cohérence avec les tendances démographiques constatées et en respectant les objectifs de densification et de densité du SCoT, le PLU peut diminuer fortement la consommation foncière et limiter le dépassement de la trajectoire de la Loi déjà constaté.

***L'Ae recommande à la commune de diminuer ses perspectives de consommation foncière pour limiter le dépassement de la trajectoire définie par la loi Climat et Résilience, en réduisant le nombre de logements à mobiliser et en respectant les objectifs du SCoT en matière de densification et de densité.***

L'Ae rappelle que le SRADDET devra se mettre en compatibilité avec la loi Climat et résilience (en 2025), le SCoT en cascade avec le SRADDET (en 2027) et le PLU également avec le SCoT (en 2028).

## **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

Le besoin en logements induit par les hypothèses de croissance démographique est évalué à 64 logements, auxquels sont ajoutés 31 logements liés au desserrement des ménages (hypothèse d'une taille moyenne des ménages de 2,1 à l'horizon 2040). Le besoin global est donc évalué à 95 logements à l'horizon 2040, dont la répartition est décrite ci-après.

Toutefois, l'Ae relève que cette répartition ne concerne que 85 logements<sup>30</sup>.

***L'Ae recommande de préciser dans un tableau récapitulatif la répartition du besoin estimé de 95 logements en fonction des modes de production.***

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

Selon les chiffres INSEE de 2022, la commune de Bazeilles compte 163 logements vacants en 2022 avec un taux de vacance de 12,7 %. La commune se fixe un objectif de remise sur le marché de 15 logements à l'horizon 2040, ce qui n'est insuffisant selon l'Ae<sup>31</sup> puisque cela conduirait en 2040 à un taux de vacance de 10,85 % en 2040, encore très fort.

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

29 La Loi Climat et Résilience qui fixe 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).

30 Logements vacant (15) + dents creuses (18) + extension (24) + coups partis (13) + friches (maxi : 15) = 85

En effet, l'Ae précise qu'un taux de vacance de l'ordre de 6 % permet d'assurer une rotation suffisante dans le parc de logements<sup>32</sup> et qu'un parc vacant trop important dégrade le cadre de vie et l'attractivité de la commune. Caractériser les types de vacance et les résorber *via* différentes stratégies est un moyen d'éviter l'étalement urbain et une consommation de ressources. L'Ae souligne l'intérêt pour la commune de s'appuyer sur une démarche portée à l'échelle de la Communauté d'agglomération Ardenne Métropole dont le parc de logements présente également un taux de vacance important de 11,1 % en 2022 (INSEE) et qui s'est fixé dans son Programme local de l'habitat et plan de déplacements urbains (PLH-PDU) l'objectif de lutter contre la vacance des logements, objectif renouvelé dans le projet de territoire 2023-2035 de l'intercommunalité, dans lequel elle vise à « *devenir l'acteur majeur de la politique de l'habitat pour répondre aux besoins des habitants* ».

À ce titre, l'Ae signale plusieurs guides pouvant aider la commune dans cette démarche :

- le guide « vacance des logements – stratégies et méthodes pour en sortir » édité en 2018 par l'association de collectivités désormais dénommée « Agir contre le logement vacant » (ACLV) ;
- l'outil mis en place par l'État pour aider les collectivités « zéro logement vacant » (outil collaboratif de gestion de la vacance incluant une base de données) ;
- le guide de la DREAL Grand Est, de février 2024, qui permet aux collectivités de définir une stratégie ainsi que les modalités opérationnelles d'intervention pour les services des collectivités.

L'Ae précise qu'elle a publié un point de vue portant sur le logement vacant<sup>33</sup>.

***L'Ae recommande d'augmenter la part de logements vacants remis sur le marché et de se rapprocher de la Communauté d'agglomération Ardenne Métropole pour diminuer la vacance des logements.***

#### Potentiel de production de logements en densification et renouvellement urbain

L'analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis conduit à un recensement de 22 emprises foncières non bâties mobilisables pour de l'habitat (15 à Bazeilles, 5 à Villers-Cernay et 2 à Rubécourt). Ces emprises, qui sont cartographiées sur plusieurs cartes (par secteur) dans le rapport de présentation, représentent un potentiel estimé à 27 nouveaux logements.

Selon l'Ae, cette analyse est incomplète en raison du manque d'information sur les dents creuses non mobilisées sur l'ensemble du territoire de la commune nouvelle de Bazeilles (seule Bazeilles nord est cartographiée).

Après avoir appliqué un taux de rétention foncière de 30 %, le potentiel de mobilisation des dents creuses passe à environ 18 logements. Ce taux de rétention foncière est insuffisamment justifié, selon l'Ae.

La commune prévoit également d'aménager une friche de 0,13 ha en milieu urbain pour y construire 10 à 15 logements (voir partie 3.1.3).

***L'Ae recommande à la commune de compléter l'inventaire des dents creuses qu'elles soient mobilisables ou non, et de justifier le taux de rétention foncière.***

31 L'INSEE présente un taux de 12,7% de logements vacants en 2022, soit 163 logements vacants sur 1 283 logements. Le besoin en logement de la commune est de 95. Donc en soustrayant les 15 logements vacants que la commune compte remobiliser, il y aura 1 363 logements en 2040 (1283 + 80). Avec 148 logements vacants en 2040 (163-15), le taux de vacance atteint 10,85%

32 Un taux de vacance permettant d'assurer une bonne rotation de l'occupation des logements est de l'ordre de 6 %. Au-delà, la vacance devient préoccupante. Son augmentation est préjudiciable au cadre de vie des habitants, car elle contribue à la dégradation de l'image de la commune et donc de son attractivité.

33 P22 : [https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/les\\_points\\_de\\_vue\\_de\\_la\\_mrae\\_ge\\_document\\_principal\\_maj\\_avril\\_2025\\_vf.pdf](https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/les_points_de_vue_de_la_mrae_ge_document_principal_maj_avril_2025_vf.pdf)

### La création de logements dans les zones d'extension urbaine

Le projet de PLU prévoit d'ouvrir à l'urbanisation les espaces suivants à des fins d'accueil de nouveaux logements (cf. illustration n°2 ci-après). Le rapport de présentation précise que ces espaces seront comptabilisés dans la consommation foncière d'Espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). Ils représentent une surface totale de 2,03 ha et 24 logements.

| SECTEUR GÉOGRAPHIQUE CONCERNÉ | EXTENSIONS URBAINES À VOCATION D'HABITAT       |                                      |                           |                                                                |
|-------------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|----------------------------------------------------------------|
|                               | Dénomination                                   | Surface totale brute approchée en m² | Nombre de logements visés | Nombre potentiel d'habitants issus des extensions urbaines (1) |
| VILLERS-CERNAY                | Zone UB : Entrée sud du village                | 1700                                 | 1                         | 2                                                              |
|                               | Zone UB : Au bout du chemin de Morteihan       | 2800                                 | 2                         | 4                                                              |
|                               | Zone UB : Au bout de la ruelle du Grand Jardin | 1500                                 | 1                         | 2                                                              |
|                               | Zone UB : rue du Moulin (2)                    | 1180                                 | 2                         | 4                                                              |
| RUBÉCOURT-ET-LAMÉCOURT        | Zone 1AU "Pré de Rome"                         | 3400                                 | 5                         | 11                                                             |
| BAZEILLES - BOURG-CENTRE      | Zone 1AU "Terres des Saints"                   | 9700                                 | 13                        | 28                                                             |
| TOTAL                         |                                                | 20 280 m²                            | 24                        | 52                                                             |

**Illustration 2: tableau récapitulatif des extensions urbaines à vocation d'habitat**

Le projet de PLU ajoute à ces extensions urbaines des « coups partis » dont la surface totale est estimée à 1,8 ha. Ce qui fait donc un total de 3,82 ha.

Selon l'Ae, ces « coups partis » ne sont pas suffisamment explicités, et le dossier ne permet pas d'apprécier leur contribution aux objectifs de production de logements.

Plus généralement, la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers semble être sous-évaluée, les extensions en zone urbaine n'étant pas comptabilisées.

Par ailleurs, le rapport de présentation procède à une analyse des « coups partis » pour évaluer la consommation d'ENAF entre 2021 et 2024. Ils sont localisés précisément. Pour l'habitat, ils totalisent 2,62 ha pour 13 logements. Ce qui représente une densité de 4,96 logements/ha bien inférieure aux objectifs du SCoT (voir partie 2.1 ci-avant).

**L'Ae recommande à la commune de :**

- **indiquer comment le potentiel foncier (dents creuses et coups partis) contribue aux objectifs de production de logements ;**
- **augmenter la part de logements en densification et augmenter la densité des projets d'urbanisation résidentielle dans le respect des objectifs du SCOT et indiquer comment la commune compte augmenter la densité trop faible des « coups partis » ;**
- **revoir la définition de l'enveloppe urbaine en y intégrant l'ensemble des extensions ;**
- **en déduire les besoins réels en extension urbaine, et ceci sur la base d'une perspective démographique revue à la baisse et plus réaliste en cohérence avec la tendance passée.**

### **3.1.2. Les activités économiques, les équipements et les services**

Le PLU ne prévoit pas d'extension urbaine pour l'activité économique et pour les équipements, mais indique qu'il y a eu 7,36 ha consommés de 2021 à 2024 pour l'activité économique.

### 3.1.3. Les friches urbaines

La commune compte mobiliser une friche urbaine située au cœur du bourg-centre. Le site correspond aux anciens établissements Travert (ambulances) et abritait des bureaux et locaux de stockage et des garages. La surface foncière s'élève à 1 328 m<sup>2</sup>. Un emplacement réservé a été créé sur la parcelle concernée, pour un programme majoritaire d'habitat. En cas d'impossibilité de réutiliser le bâtiment existant, un nouveau bâtiment pourrait s'implanter le long de la rue de Flamanville et générer de 10 à 15 appartements.

***L'Ae recommande à la commune de s'assurer de la compatibilité de l'état du milieu avec les futurs usages du site. Tout changement d'usage doit s'accompagner d'une évaluation des effets possibles sur la santé humaine.***

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

### 3.2.1. Les zones naturelles

#### Le projet « nature » du PLU

Le PLU comprend une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « trame verte et bleue » bien étayée et clairement schématisée. Elle est correctement prise en compte dans le PLU, notamment au plan de zonage.

#### Natura 2000

Le PLU classe en secteur naturel et forestier patrimonial « Np » le site Natura 2000 du Plateau ardennais. Au regard du projet de PLU et des dispositions précitées, des mesures complémentaires de réduction d'impact sont proposées et peuvent être signalées aux pétitionnaires lors des futures demandes d'autorisation d'urbanisme :

- les arbres de gros diamètre et à cavités seront préservés autant que possible s'ils existent dans l'emprise du projet de construction ;
- les travaux d'élagage ou de coupe d'arbres en amont d'une construction doivent être réalisés hors période de nidification des oiseaux c'est-à-dire en automne et en hiver (de septembre à février). L'évaluation des incidences Natura 2000 conclut qu'avec le respect des préconisations ci-dessus et les actions prévues dans le PLU, les impacts résiduels sur les espèces de la zone de protection spéciale (ZPS) du Plateau ardennais apparaissent négligeables. L'Ae partage cette analyse.

#### Les zones humides

Le PLU classe en zone naturelle et forestière ou en secteurs patrimoniaux Np et Ap des zones humides avérées ou potentielles.

Or la zone d'activités existante Bazeilles 2 d'une surface de 39 ha (UZ), déjà aménagée en partie, est signalée en zone humide effective d'après un inventaire réalisé en 2015 et repris par le SCoT Nord-Ardenne. L'évaluation environnementale indique qu'une étude de délimitation réglementaire serait donc à réaliser au sein de cette zone d'activités afin de préciser la surface de zones humides et le déroulement de la séquence ERC (Éviter, Réduire, Compenser) du Code de l'Environnement.

L'Ae s'interroge sur l'implantation de la zone d'activités UZ, entièrement en zones humides avérées. L'évaluation environnementale du Plan local d'urbanisme (PLU) devrait dérouler la séquence éviter-réduire-compenser (ERC) pour préserver au mieux les secteurs de zone humide dès le PLU.

**L'Ae rappelle que la délimitation et la caractérisation des zones humides, au stade de la planification, permet de les protéger en priorité par leur évitement qui est un principe prioritaire de préservation inscrit dans le code de l'environnement.**

L'Ae renvoie la commune à la règle n°9 du SRADDET qui impose de préserver les zones humides inventoriées.

Elle renvoie aussi la commune à son document publié « les points de vue de la MRAe Grand Est <sup>34</sup> » et au classeur « eau » de la conférence des Ae <sup>35</sup> qui précisent les attentes des Ae sur ce sujet et donnent des références en matière de zones humides.

L'Ae y souligne l'importance des zones humides à la fois pour la biodiversité et pour le climat. En effet, elles peuvent être le lieu d'habitats privilégiés de nombreuses espèces animales et végétales ; elles contribuent à la lutte contre le changement climatique par leur capacité de stockage du carbone ; elles participent aussi à l'adaptation du territoire au changement climatique, car elles constituent des réserves d'eau en période de sécheresse et peuvent atténuer ou ralentir les ruissellements en cas de fortes pluies (lutte contre les inondations), elles sont des filtres naturels qui retiennent de nombreux polluants, et régulent le climat local en apportant de la fraîcheur en période chaude.

L'Ae attire l'attention sur la quasi impossibilité de créer une nouvelle zone humide *ex nihilo* compte tenu de la complexité des écosystèmes qui seraient à reconstituer. Ainsi, en cas de choix de compensation de la séquence « Éviter, réduire, Compenser » (ERC), il serait préférable de réhabiliter une zone humide existante dégradée.

***L'Ae recommande à la commune de réaliser une étude de délimitation des zones humides (critères pédologiques et floristiques) au sein de la zone d'activités UZ afin de préciser la surface de zones humides impactée et ses fonctionnalités écosystémiques, et dérouler la séquence éviter-réduire-compenser (ERC).***

### **3.3. La ressource en eau**

#### La ressource en eau potable

Des périmètres de protection de 2 captages d'eau destinée à la consommation humaine concernent le territoire de la commune et sont reportés dans les documents graphiques. Cependant, le document annexe qui répertorie les différentes Servitudes d'utilité publique (SUP) ne fait état que de l'arrêté préfectoral n°93-520 des périmètres de protection des puits de Balan. L'arrêté préfectoral n°2018-700 des sources de GIVONNE n'est pas joint.

Par ailleurs, l'Ae constate que les volumes d'eau distribués par chaque unité de distribution ne sont pas évalués. Le PLU ne comporte pas non plus d'estimation des besoins futurs, compte tenu de l'augmentation de population escomptée (+ 135 habitants à l'horizon 2040).

Enfin, outre les périmètres de protection des captages destinés à protéger les captages en cas de pollution accidentelle, le projet de PLU n'a pas localisé les aires d'alimentation des captages, alors qu'elles jouent un rôle important pour la qualité de l'eau de ces nappes au regard de pollutions chroniques (par exemple agricoles).

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

- ***joindre l'arrêté préfectoral n°2018-700 des sources de GIVONNE au titre des servitudes d'utilité publique ;***
- ***présenter une estimation des débits actuels et futurs des volumes d'eau de consommation humaine ;***
- ***localiser les aires d'alimentation des captages et préciser les dispositions prises par le projet de PLU pour les préserver de pollutions chroniques.***

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

<sup>35</sup> <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/l-eau-dans-les-dossiers-soumis-a-evaluation-a1400.html>

### Le système d'assainissement

Le traitement des eaux usées de la commune est assuré par la Station de traitement des eaux usées (STEU) de Bazeilles, d'une capacité de 8 000 équivalents-habitants (EH) pour une charge maximale en entrée de 4 975 EH. Cette station est conforme en équipement et en performance en 2023 mais pas en collecte, selon le portail de l'assainissement<sup>36</sup>. Le dossier indique que les eaux usées de la commune historique de Bazeilles sont traitées par la STEU de Bazeilles et que les communes Rubécourt-et-Lamécourt et Villers-Cernay ne sont raccordées à aucune STEU, précisant que si les habitations n'ont pas de système d'assainissement non collectif conforme, « *leurs eaux usées sont directement collectées par les eaux pluviales du village* ». Il convient d'être plus explicite sur ce point en précisant où sont dirigées les eaux pluviales de ces villages (dans un cours d'eau par exemple ?).

L'évaluation environnementale indique qu'il n'existe pas à ce jour de zonage d'assainissement.

**L'Ae recommande à la commune de :**

- ***produire un zonage d'assainissement, le joindre au PLU et dans la zone d'assainissement collectif, établir un système d'assainissement collectif conforme ;***
- ***dans l'attente d'un zonage d'assainissement et d'un raccordement à une station, interdire le développement de l'urbanisation sur la partie non traitée du secteur d'assainissement.***

### Les eaux pluviales

Le règlement dispose que « *toutes les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales favorisant l'infiltration ou ralentissant les écoulements pourront être mises en œuvre, sous réserve que les mesures nécessaires soient prises pour que la qualité des effluents soit compatible avec le milieu récepteur. Les projets d'aménagement devront s'attacher à :*

- *limiter les surfaces imperméabilisées ;*
- *privilégier l'infiltration « in situ » (« à la parcelle ») dès lors que la nature du sol et/ou du sous-sol le permet. ».*

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

## **3.4. Les risques et nuisances**

### Inondations

Les Plans de prévention des risques inondation (PPRi) Meuse amont I et Meuse amont II sont joints au dossier. Les zones concernées par la zone inondable des PPRi ou par débordements de ruisseaux en milieu urbain (hors PPRi) sont identifiées au plan de zonage par l'indice « i » qui implique le respect des prescriptions du PPRi.

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

### Sites et sols pollués

Le rapport de présentation fait état de 4 sites identifiés par l'inventaire historique des sites industriels et activités de service (GEORISQUES<sup>37</sup>) recensés sur la commune nouvelle (hors La Moncelle) : 2 sites sur le secteur du Bourg-centre de Bazeilles et 2 sites sur le secteur de Rubécourt-et-Lamécourt. Le rapport de présentation n'apporte pas de précision sur les activités et les pollutions éventuelles sur ces sites.

**L'Ae recommande à la commune de préciser les activités et les pollutions éventuelles sur les 4 sites identifiés par l'inventaire historique des sites industriels et activités de service.**

<sup>36</sup> <https://assainissement.developpement-durable.gouv.fr/pages/data/fiche-020805302198>

<sup>37</sup> <https://www.georisques.gouv.fr/risques/basias/donnees#/reg=44&dpt=08&com=08053>

### Les nuisances sonores liées aux infrastructures routières, ferroviaires, aériennes

Le PLU traite de la thématique du bruit en précisant, dans son règlement écrit, les zones d'isolement acoustique ainsi que les prescriptions d'isolation acoustique des constructions à respecter. L'Ae souligne en particulier la reconduction de la zone tampon sur la zone d'activités (anciennement « 1AUZt » et renommée en « UZt ») en partie ouest de la zone « Bazeilles II », dans laquelle des règles particulières s'appliquent évitant les nuisances à proximité de zones d'habitat.

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

## **3.5. L'adaptation au changement climatique, l'air et l'énergie**

### L'adaptation au changement climatique (CC)

L'évaluation environnementale analyse de manière satisfaisante l'articulation du PLU avec le PCAET (Plan Climat-Air-Énergie-Climat) Nord Ardennes<sup>38</sup> approuvé le 20 juin 2024 et en reprend les éléments suivants.

### Les mobilités et les transports

Deux emplacements réservés sont inscrits au projet de PLU pour créer une liaison piétonne et une connexion avec la voie verte Trans-Ardenne (vélos et piétons).

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

Selon le dossier, le territoire est situé majoritairement en zone défavorable pour l'implantation de parc éolien, une grande partie du territoire se situe en zone à potentiel fort pour la géothermie et il existe à ce jour une unité de méthanisation agricole sur le territoire de Bazeilles.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est recommandée dans le règlement. L'Ae n'a pas de remarque sur ce point. L'Ae souligne l'intérêt de la géothermie qui pourrait être davantage favorisée, car elle peut être utilisée en été (rafraîchissement) et en hiver (chauffage), sans élévation de la température extérieure en été, à la différence des pompes à chaleur aérothermiques.

### La lutte contre le changement climatique avec la limitation des émissions de gaz à effet de serre (GES)

Le dossier indique que le PLU préserve et favorise le développement de la trame des mobilités durables (sentes piétonnes, voie verte...). Le PLU maîtrise les formes d'étalement urbain et l'usage de la voiture, ce qui entraîne un impact positif sur la réduction des émissions de gaz à effet de serre et sur la qualité de l'air. Le PLU encadre l'utilisation des énergies renouvelables et favorise le développement des formes d'urbanisation intégrée et durable.

L'Ae signale l'existence des plateformes DRIAS (<https://drias-eau.fr/> et <https://drias-climat.fr/>) et d'un outil de Météo France permettant de connaître les évolutions climatiques auxquelles il faudra s'adapter pour chaque commune et chaque intercommunalité avec la production d'une synthèse téléchargeable. Cet outil est disponible à l'adresse suivante : <https://meteofrance.com/climadiag-commune>. Elle signale aussi le guide du CEREMA pour des aménagements durables et résilients<sup>39</sup> et celui de l'ADEME pour l'adaptation au changement climatique<sup>40</sup>.

38 Avis MRAe : <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2024age38.pdf>

39 <https://doc.cerema.fr/Default/doc/SYRACUSE/599356/guide-de-l-amenagement-durable-objectif-resilience>

40 <https://infos.ademe.fr/changement-climatique/2024/adaptation-au-changement-climatique-un-guide-pour-les-entreprises/>

### 3.6. Le paysage et le patrimoine

Le PLU classe en secteur naturel patrimonial Np des châteaux et autres propriétés de caractère et leurs abords : château de Lamécourt, château de Bazeilles, château de Haut-Montvillers, site Weber, propriété « La Vigne » et la Marbrerie à Rubécourt, La Ramorie (route de Daigny), et le Moulin à Villers-Cernay. Une procédure de mise en place d'un Périmètre délimité des abords (PDA) des monuments historiques de Bazeilles (château de Bazeilles + ferme Turenne) est engagée en parallèle de la procédure de PLU. L'évaluation environnementale indique que les règles du PDA sont concertées avec l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) et sont intégrées au règlement. Le PDA est annexé au dossier de révision du PLU. L'Architecte des bâtiments de France (ABF) a formulé un avis en date du 11 septembre 2025 avec des observations sur la rédaction du règlement.

***L'Ae recommande à la commune de prendre en compte les observations de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) dans la rédaction du règlement.***

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

Le rapport de présentation présente 8 indicateurs de suivi de la consommation des espaces et 12 pour les enjeux environnementaux.

***L'Ae recommande à la commune de compléter la présentation des indicateurs de suivi par leurs valeurs cibles et par les mesures correctrices en cas de non atteinte des objectifs.***

### 3.8. Le résumé non technique

L'Ae n'a pas de remarque sur le résumé non technique.

METZ, le 20 novembre 2025

La Présidente de la Mission Régionale  
d'Autorité environnementale,  
par délégation, par intérim



Christine MESUROLLE