



Mission régionale d'autorité environnementale

Grand Est

Avis sur le projet d'élaboration du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Bouzy (51)

N° réception portail : 006660/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 environnementale¹ (MRAe) Grand Est, de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD).

La MRAe a été saisie pour avis par la commune de Bouzy (51) pour l'élaboration de son Plan local d'urbanisme (PLU). Le dossier ayant été reçu complet, il en a été accusé réception le 07 octobre 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).

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

Bouzy est une commune de 833 habitants (INSEE 2022) située dans le département de la Marne. Elle fait partie de la Communauté de communes de la Grande Vallée de la Marne (14 communes – 14 276 habitants) et est couverte par le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la Région d'Épernay approuvé le 05 décembre 2018.

L'objectif poursuivi par la municipalité à travers l'élaboration de son plan local d'urbanisme (PLU) est de désamorcer durablement la déprise démographique et de stabiliser sa population, voire d'accueillir de nouveaux habitants, afin de maintenir un certain niveau de services et d'équipements sur le territoire communal. L'enjeu est également de conforter la qualité de son cadre de vie en valorisant ses spécificités architecturales, patrimoniales, touristiques et paysagères.

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

- la consommation d'espaces et la préservation des sols ;
- les espaces naturels et agricoles ;
- l'assainissement ;
- le climat, l'air et l'énergie.

Pour maintenir la population communale et même accueillir environ 45 habitants supplémentaires d'ici à 2035, le projet de PLU prévoit la production de 35 nouveaux logements. Une partie de ces logements sera produite en densification, mais l'essentiel sera construit sur une zone d'urbanisation en extension de 1,70 ha. Pour compléter les besoins économiques et en matière d'équipements de la commune, le projet prévoit également l'urbanisation de 2 zones en extension respectivement de 0,69 ha et 0,46 ha, ce qui porte la consommation foncière du projet communal à 2,85 ha. Ces zones ouvertes à l'urbanisation (zones AU) se localisent en continuité du village, sur des terrains agricoles.

Le projet s'attache à respecter les objectifs du SCoT d'Épernay, mais ne s'inscrit pas dans les objectifs de consommation d'espaces naturels et agricoles portés par le SRADDET² Grand Est et par la Loi Climat et Résilience de 2021.

En outre, aucun échéancier d'ouverture à l'urbanisation n'est prévu pour les zones AU.

Les espaces naturels remarquables et ordinaires, ainsi que les zones humides et les éléments de la trame verte et bleue sont pris en compte de manière satisfaisante.

Concernant l'assainissement, la station de traitement des eaux usées qui recueille les effluents de la commune n'est pas conforme en performance. Aussi, il convient de s'assurer de la capacité de la station à gérer le surplus d'effluents, en lien avec l'augmentation de la population attendue, avant de construire de nouveaux logements.

Enfin, l'Ae relève que le projet de PLU pourrait être complété par la définition d'un axe stratégique portant sur l'adaptation et la lutte contre le changement climatique.

L'Autorité environnementale recommande principalement à la commune de :

- ***réduire la consommation d'espaces naturels et agricoles de manière à s'inscrire par anticipation dans la trajectoire fixée par la Loi Climat et Résilience, en vue de tendre vers le « Zéro artificialisation nette » des sols à l'horizon 2050 ;***
- ***compléter l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) de la zone 1AU à vocation d'habitat par un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation, permettant d'inscrire le projet de PLU dans les objectifs nationaux et régionaux de réduction de la consommation foncière à l'horizon 2031 ;***
- ***en préalable de toute nouvelle urbanisation, en lien avec l'intercommunalité, lever la non-conformité de la station de traitement des eaux usées et démontrer sa***

² Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires.

capacité à gérer les effluents supplémentaires liés à l'augmentation du nombre d'habitants et des activités sur le territoire couvert par la station ;

- **compléter l'Orientation d'aménagement et de programmation thématique concernant la mobilité et les déplacements par un schéma de principe de l'ensemble des itinéraires piétons et cyclables à conforter et à créer et prévoir d'autres dispositions dans le PLU visant effectivement à réduire l'usage de la voiture individuelle pour les déplacements (aire de co-voiturage).**

Les autres recommandations figurent 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 SRADDET³ 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 Est⁴ ») 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 (SRADDET⁵, SRCAE⁶, SRCE⁷, SRIT⁸, SRI⁹, PRPGD¹⁰).

Les autres documents de planification : SCoT¹¹ (PLU(i)¹² ou CC¹³ à défaut de SCoT), PDU ou PDM¹⁴, PCAET¹⁵, charte de PNR¹⁶, 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.

³ Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires.

⁴ <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/les-points-de-vue-de-la-mrae-grand-est-a595.html>

⁵ Schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire.

⁶ Schéma régional climat air énergie.

⁷ Schéma régional de cohérence écologique.

⁸ Schéma régional des infrastructures et des transports.

⁹ Schéma régional de l'intermodalité.

¹⁰ Plan régional de prévention et de gestion des déchets.

¹¹ Schéma de cohérence territoriale.

¹² Plan local d'urbanisme (intercommunal).

¹³ Carte communale.

¹⁴ Plan de déplacements urbains ou plan de mobilité.

¹⁵ 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.

¹⁶ Parc naturel régional.

B – AVIS DÉTAILLÉ

1. Contexte et présentation générale du projet

1.1. La collectivité

Bouzy est une commune de 833 habitants (INSEE 2022) située dans le département de la Marne. Elle fait partie de la Communauté de communes de la Grande Vallée de la Marne (14 communes – 14 276 habitants) et est couverte par le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la Région d'Épernay approuvé le 05 décembre 2018¹⁷.

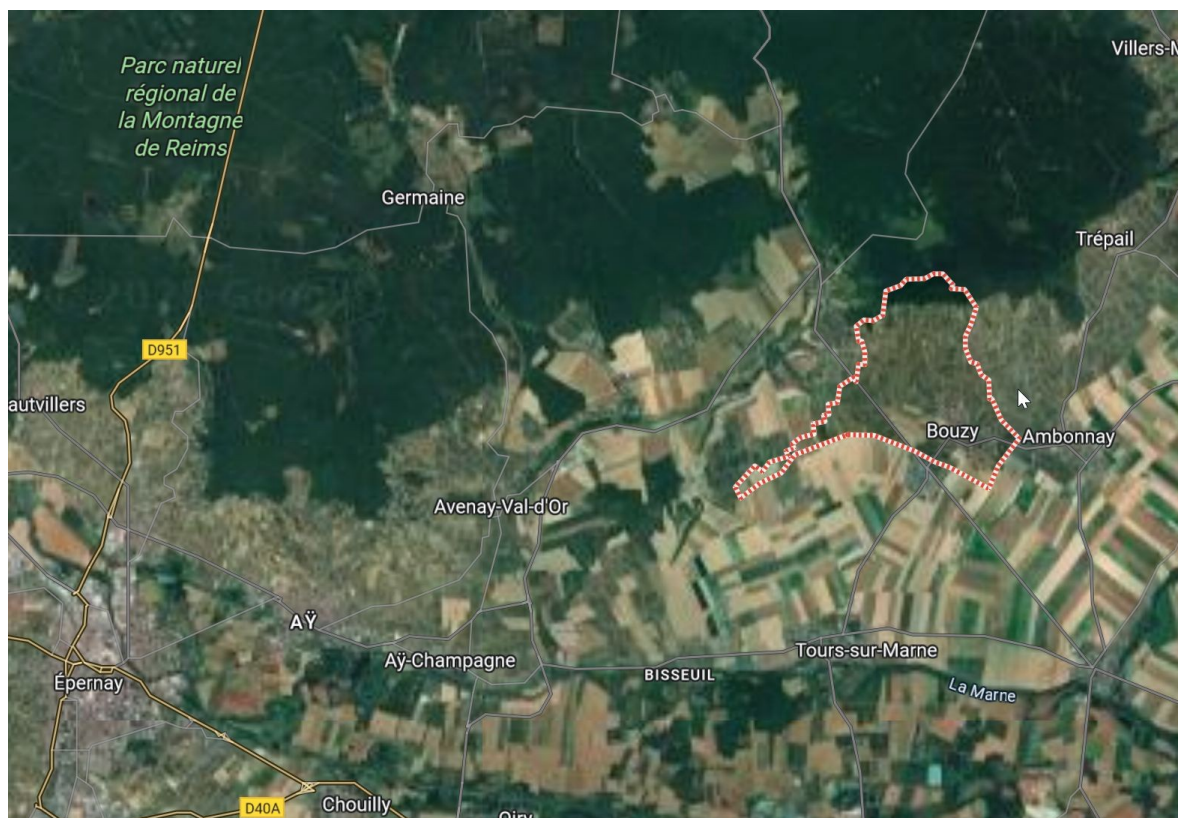


Figure 1: Localisation de Bouzy - Source : Google Maps

Bouzy est une commune viticole incluse dans le Parc naturel régional de la Montagne de Reims. Son territoire est principalement constitué d'espaces agricoles et viticoles (~80%), les espaces urbains et naturels occupant respectivement environ 12,5 % et 8,5 % du ban communal.

La commune se trouve quasiment à équidistance des villes d'Épernay, Reims et Châlons-en-Champagne. Elle fait partie de la zone d'emploi d'Épernay et constitue un bourg-centre sur le territoire intermédiaire de Reims-Châlons-Épernay.

La démographie communale connaît un déclin significatif depuis le début des années 2000, qui s'est accentué ces dernières années¹⁸.

1.2. Le projet de territoire

Actuellement, la commune ne dispose pas d'un document d'urbanisme et d'aménagement et est donc soumise au Règlement national d'urbanisme (RNU). Le conseil municipal a prescrit l'élaboration du Plan local d'urbanisme (PLU) par délibération le 19 janvier 2021.

¹⁷ Délibération du 12/11/2024 pour le maintien du SCoT en l'état.

¹⁸ variation annuelle moyenne de la population de -2,1 % entre 2016 et 2021.

L'objectif poursuivi par la municipalité à travers l'élaboration de son PLU est de désamorcer durablement la déprise démographique et de stabiliser sa population, voire d'accueillir de nouveaux habitants, afin de maintenir un certain niveau de services et d'équipements sur le territoire communal. L'enjeu est également de conforter la qualité de son cadre de vie en valorisant ses spécificités architecturales, patrimoniales, touristiques et paysagères.

Le projet de PLU est construit sur une projection entre 2019 et 2035 en prenant en compte les objectifs du SCoT de la région d'Épernay qui a construit son projet de développement sur la période 2012 à 2035.

Le maintien de la population actuelle est, selon le dossier, un objectif prioritaire et minimum à atteindre. Toutefois, le projet vise à accueillir une nouvelle population d'ici à 2035 avec un objectif de 45 habitants supplémentaires (entre 2012 et 2035).

L'Ae s'étonne de la date de référence choisie pour le PLU (2012) alors que le PADD est construit sur la période 2019-2035.

Pour répondre à cet objectif démographique, le projet de PLU prévoit de produire 35 nouveaux logements pour à la fois accueillir de nouveaux habitants et maintenir la population actuelle.

Le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU indique prioriser le développement dans l'enveloppe urbaine et permettre le renouvellement urbain. Il s'agit alors de maîtriser l'urbanisation afin de préserver l'ambiance villageoise de la commune.

Le projet fixe ainsi un objectif maximum de 1,7 ha (hectares) pour le développement résidentiel en extension urbaine pour la période 2019-2035.

Concernant la dynamique économique, la commune a l'ambition d'accueillir une zone artisanale sans fonction commerciale de vente directe afin de satisfaire des besoins locaux. Pour ce faire, le projet de PLU prévoit une zone d'extension urbaine à vocation économique de 0,69 ha.

Pour compléter les besoins communaux en équipements, le projet prévoit également une zone d'extension urbaine de 0,46 ha.

Au total, ce sont 2,85 ha qui sont destinés à être urbanisés en extension de l'urbanisation.

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

- la consommation d'espaces et la préservation des sols ;
- les espaces naturels et agricoles ;
- l'assainissement ;
- le climat, l'air et l'énergie.

Au préalable, l'Ae n'a pas de remarque particulière concernant les points suivants qui ont été correctement pris en compte dans le projet de PLU :

- le site Natura 2000¹⁹ localisé sur la commune et la conclusion de l'étude d'incidence quant à l'absence d'impact sur les sites Natura 2000 ;
- les zones humides ;
- la trame verte et bleue ;
- la ressource en eau : absence de captage d'eau destinée à la consommation humaine et de périmètre de protection de captage sur le territoire. Capacité de la ressource en adéquation avec la population communale actuelle et attendue ;
- le paysage et la patrimoine historique et architectural ;
- les emplacements réservés.

¹⁹ Les **sites Natura 2000** constituent un réseau européen en application de la directive 79/409/CEE « Oiseaux » et de la directive 92/43/CEE « Habitats faune flore », garantissant l'état de conservation favorable des habitats et espèces d'intérêt communautaire. Les sites inventoriés au titre de la directive « habitats » sont des sites d'intérêt communautaire (SIC) ou des zones spéciales de conservation (ZSC), ceux qui le sont au titre de la directive « oiseaux » sont des zones de protection spéciale (ZPS).

2. Articulation avec les documents de planification de rang supérieur

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

Dans l'armature territoriale du SCoT de la Région d'Épernay, la commune de Bouzy est intégrée au pôle d'irrigation Ambonnay – Bouzy – Tours-sur-Marne avec lequel elle partage plusieurs objectifs en termes de logements à construire (170 pour 2035), de densification (15 % des logements dans le tissu urbain), de densité de logements par hectare (18 logements/ha) et de consommation maximale d'espace (8 ha).

Le dossier apprécie la compatibilité du projet de PLU avec le Document d'orientations et d'objectifs (DOO) du SCoT et présente les objectifs et prescriptions de ce document et les transpositions des principales orientations du DOO dans le PLU.

La démonstration de la compatibilité du projet de PLU avec le DOO du SCoT est satisfaisante. Les objectifs de nombre de logements à produire, de consommation d'espace et de densité s'inscrivent dans le respect du DOO (Cf. paragraphe 3.1).

Le dossier rappelle que le SCoT joue le rôle de document intégrateur et que dès lors la compatibilité avec les autres documents de planification de rang supérieur se fait par rapport au SCoT. Néanmoins, le dossier présente la compatibilité avec les dispositions des documents suivants :

- le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux pluviales (SDAGE) Seine Normandie 2022-2027 ;
- le Plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) Seine Normandie 2022-2027 ;
- la Charte du Parc naturel régional de la Montagne de Reims.

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

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 SRADDET Grand Est a été approuvé le 24 janvier 2020 et est en cours de modification.

Le dossier évoque la prise en compte du SRADDET et indique qu'au vu des lectures des documents de travail du SRADDET (documents disponibles au moment de l'élaboration du SCoT), le SCoT de la Région d'Épernay s'attache à lui être compatible et par transposition le PLU de Bouzy.

Le SCoT ne fixe pas d'objectif de réduction de la consommation d'espace²⁰.

L'Ae rappelle que lorsque le SCoT est antérieur à l'approbation du SRADDET, il devra être mis en compatibilité avec celui-ci lors de sa première révision. Elle rappelle également que :

- le SRADDET devra se mettre en compatibilité avec la Loi Climat et Résilience du 22 août 2021 (en 2025), le SCoT en cascade (en 2027) et le PLU également avec le SCoT (2028) ;
- la loi Climat et Résilience prévoit l'atteinte du « Zéro artificialisation nette des sols » en 2050 avec un objectif intermédiaire de division par 2 de la consommation d'espaces sur la décennie 2021-2031 par rapport aux 10 dernières années (2011-2020).

Afin d'éviter d'avoir à mettre à jour le PLU lorsque le SCoT sera révisé pour intégrer le SRADDET, l'Ae recommande de prendre en compte dès maintenant les objectifs du SRADDET (dans sa version modifiée) dans le projet de PLU de Bouzy.

²⁰ Pour rappel, dans son avis n°MRAe 2018AGE31 du 1^{er} juin 2018 concernant le projet de SCoT de la région d'Épernay, l'Ae recommandait de réduire les consommations d'espaces naturels et agricoles, jugées trop importantes au regard des perspectives démographiques et d'emplois.

Le dossier présente une analyse de la consommation des Espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) sur les 10 dernières années se basant sur plusieurs leviers (bases de données, photographies aériennes, autorisations d'urbanisme...). Selon les données du portail de l'artificialisation mentionné dans le dossier, l'objectif intermédiaire de réduction de la moitié de la consommation d'ENAF pour 2021-2031 pour la commune de Bouzy serait de 0,2 ha (2 082 m²)²¹.

Toutefois, l'analyse s'appuie également sur les données de l'OCS Grand Est²² qui mettent en évidence environ 2 ha d'ENAF consommés entre 2010 et 2021, ce qui porterait, selon l'Ae a une consommation d'ENAF possible de 1 ha d'ici à 2031.

Ainsi, la consommation d'ENAF prévue par le projet de PLU et qui atteint les 2,85 ha toutes destinations confondues, sans compter la superficie de la zone 1AUA (cf point 3.1.2), ne permet pas à la commune de s'inscrire dans les trajectoires de sobriété foncière du SRADDET et de la Loi Climat et Résilience. À noter également que la consommation foncière entre 2021 et 2023 s'élève déjà à 1,8 ha.

Le dossier précise toutefois que la consommation foncière sur la commune a été bloquée ces dernières années du fait d'un manque de terrains à bâtir. Il indique également qu'une diminution de la taille des parcelles à bâtir est recherchée passant d'environ 800 à 1 400 m² dans les opérations précédentes à 555 m² dans le futur PLU.

L'Ae recommande à la commune de :

- ***réduire la consommation d'espaces naturels et agricoles de manière à s'inscrire par anticipation dans la trajectoire fixée par la Loi Climat et Résilience, en vue de tendre vers le « Zéro artificialisation nette » des sols à l'horizon 2050 ;***
- ***s'assurer que les indicateurs de suivi de la consommation d'espaces pour 2021-2031 se basent sur les mêmes leviers de référence utilisés pour la période 2011-2021.***

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

La commune qui connaît une chute importante de sa démographie depuis plusieurs années, avec une centaine d'habitants en moins entre 2011 et 2022, souhaite *a minima* maintenir sa population actuelle d'environ 830 habitants, voire même accueillir de nouveaux habitants.

Pour le maintien de la population communale, le projet tient compte de l'évolution de la taille des ménages, du renouvellement du parc de logements et de la variation des résidences secondaires et logements vacants entre 2012 et 2035.

Le projet de PLU estime que la taille des ménages sur Bouzy va passer de 2,23 actuellement (INSEE 2022) à 2,10 en 2035, soit une baisse plutôt cohérente avec la tendance observée.

Le rapport indique que 75 logements sont à prévoir pour le seul desserrement des ménages²³. Pour le renouvellement du parc immobilier le besoin est estimé à -37 logements (à déduire du besoin) et pour la variation des résidences secondaires et logements vacants à -11 logements. Pour le maintien de la population communale (base 2012), le besoin en logements est donc estimé à 27 unités.

²¹ Selon le site [MonDiagnosticArtificialisation](https://mondiagnosticartificialisation.fr/) la consommation maximale pour la période du 1^{er} janvier 2021 au 31 décembre 2030 est de 1 ha (tenant compte du minimum garanti prévu par la loi du 20 juillet 2023).

²² La base de données 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/>

²³ D'après le calcul suivant : 937 habitants (2012) / 2,10 (taille des ménage en 2035) – 372 (résidence principales 2012).

Concernant l'accueil de nouveaux habitants, la commune se base sur une croissance attendue de 0,20 %/an entre 2012 et 2035, soit 44 habitants supplémentaires pour atteindre 981 habitants en 2035²⁴ (base 2012) et estime ainsi un besoin de 21 logements.

Le besoin total de logements à produire entre 2012 et 2035 est donc estimé à 48 logements. Le projet retranche de ce besoin les logements produits sur la période 2012-2019, soit 7 logements ainsi que ceux réalisés entre 2019 et 2025 soit 6 logements, ce qui porte à 35 le nombre de logements à construire pour répondre aux besoins exprimés par la commune.

La remise sur le marché de logements vacants

Selon l'INSEE, la commune de Bouzy compte 61 logements vacants, soit 13,7 % du parc. D'après une analyse faite par la collectivité qui s'appuie sur une des données différentes²⁵ et un inventaire communal, la commune ne compterait véritablement que 25 logements vacants soit 5,5 % du parc, car selon elle les logements vacants conjoncturels (vacance de faible durée) viennent grossir les données de l'INSEE alors qu'il s'agit de logements régulièrement utilisés pour les besoins saisonniers liés à la culture de la vigne.

Le projet de PLU ne prévoit pas a priori de mobiliser de logements vacants pour répondre à ses besoins.

L'Ae attire l'attention de la municipalité sur la nécessité de maintenir un taux de vacance raisonnable autour des 6 % intégrant la vacance structurelle et conjoncturelle²⁶.

L'Ae signale qu'elle a publié un point de vue qui rappelle ses attentes ainsi que les outils à mobiliser pour résorber la vacance. Elle y souligne notamment l'intérêt d'une démarche intercommunale, en particulier au regard des besoins en ingénierie²⁷.

Potentiel de production de logements en densification et renouvellement urbain

Pour produire les logements nécessaires à son projet de développement, la collectivité a analysé les capacités de densification (dents creuses) et de mutation au sein des espaces bâtis de son territoire. Le dossier précise que la commune ne dispose pas de friche bâtie ou non bâtie mutable à vocation d'habitat.

Une quinzaine de dents creuses a été recensée au sein du tissu bâti, mais selon l'analyse présentée dans le dossier, seules 4 sont mobilisables (soit 4 206 m²), du fait notamment d'une rétention foncière assez forte dans les communes viticoles (~62 %), et peuvent potentiellement accueillir 4 logements (soit une densité proche de 10 logements/ha).

Sur les 41 logements nécessaires pour le développement attendu de la commune pour la période 2019-2035, 10 sont comptabilisés dans l'enveloppement urbaine (4 à créer dans les dents creuses mobilisables restantes et 6 déjà réalisés depuis 2019 en renouvellement/réhabilitation, dont la friche Moët qui a permis la construction de 4 logements), ce qui permet au projet de PLU de s'inscrire dans les objectifs du SCoT en termes de logements à réaliser au sein du tissu bâti.

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

La création de logements dans les zones d'extension urbaine (AU)

La majorité des logements nécessaires au projet communal sera produite en extension de l'urbanisation. Le projet de PLU prévoit une zone de 1,70 ha en continuité de l'espace bâti (Cf. figure 2) qui sera ouverte immédiatement à l'urbanisation (zone 1AU).

²⁴ D'après le dossier, le SCoT prévoit un objectif de 1 044 habitants en 2035 pour Bouzy.

²⁵ LOVAC : <https://datafoncier.cerema.fr/lovac>

²⁶ On distingue deux formes principales de vacance des logements : la vacance conjoncturelle, qui est de courte durée et nécessaire à la fluidité du marché du logement, et la vacance structurelle qui est d'une durée plus longue (généralement plus de 2 ans)

²⁷

https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/les_points_de_vue_de_la_mrae_ge_document_principal_mai_avril_2025_vf.pdf

Une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) est définie pour cette zone 1AU. Les objectifs de densité brute fixés sont de 18 logements par hectare, soit 31 logements.

L'OAP précise qu'en terme de phasage, aucun échéancier d'ouverture à l'urbanisation n'est prévu compte tenu du caractère imminent du projet alors que le rapport environnemental du PLU mentionne que 21 % des espaces en extension urbaine seront ouverts à l'urbanisation après des conditions de remplissage et après le 1^{er} janvier 2032.

L'Ae relève qu'un échéancier prévisionnel permettrait effectivement d'ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone 1AU sur la période 2021-2031 et de prévoir une seconde phase d'ouverture intervenant après 2031, conditionnée à l'urbanisation et l'occupation de la première tranche aménagée et tenant compte de besoins en logements actualisés, en s'inscrivant ainsi dans les objectifs de sobriété foncière de la Loi Climat et Résilience.

L'Ae recommande à la collectivité de compléter l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) de la zone 1AU à vocation d'habitat par un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation, permettant d'inscrire le projet de PLU dans les objectifs nationaux et régionaux de réduction de la consommation foncière à l'horizon 2031.

3.1.2. Les activités économiques et les équipements

De par sa position centrale entre trois grandes villes et de son rôle au sein du pôle d'irrigation défini dans le SCoT, la commune souhaite pérenniser les activités existantes sur son territoire et permettre leur développement.

Le projet de PLU prévoit en ce sens une zone d'urbanisation future de 0,69 ha (zone 1AUZ) destinée à accueillir des activités économiques identifiées pour des projets à court terme. En l'occurrence, le dossier évoque des activités artisanales sans fonction de ventre directe pour ne pas concurrencer les artères commerçantes du centre-bourg, répondant à une demande locale.

Le projet définit également une zone d'activités de 1,65 ha pour l'implantation uniquement de constructions à vocation agricole et viticole (zone 1AUA). D'après le dossier, il s'agit d'une zone agricole mais son classement en zone 1AU était nécessaire pour pouvoir maîtriser son aménagement.

L'Ae s'interroge sur le classement de cette zone en zone à urbaniser alors qu'un sous-secteur de la zone agricole pourrait être créé pour répondre au besoin. En tout état de cause, de par son classement en zone 1AU, la superficie de cette zone doit être intégrée dans le calcul de la consommation d'espace du projet de PLU.

L'Ae recommande de reclasser la zone 1AUA en zone agricole avec un sous-secteur dédié, à défaut d'intégrer la superficie de la zone au calcul de la consommation foncière.

Concernant les équipements, le projet prévoit également une zone d'urbanisation à court terme en extension de 0,46 ha pour accueillir des équipements publics. Le dossier précise qu'à ce stade des ateliers municipaux sont prévus.

Ces 3 zones font l'objet d'une OAP (OAP n°2).



Figure 2: Localisation des zones concernées par une OAP

3.1.3. Les Secteurs de taille et de capacités limitées (STECAL)

Le projet de PLU vise également à affirmer les potentialités et les structures touristiques du territoire, participant ainsi au soutien de la politique touristique du SCoTER. Il définit ainsi un STECAL²⁸ (zone naturelle de loisirs – NL) permettant l'accueil d'hébergements touristiques. Il est précisé également que les abords du Relais sport, santé, nature non urbanisé sont aussi classés en zone NL. Au total, la zone NL, comprenant 2 secteurs, occupe 2,36 ha.

Le règlement du PLU précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densités des constructions.

L'Ae rappelle la nécessité d'inclure les superficies des STECAL dans les calculs de la consommation d'espaces du projet de PLU.

L'Ae recommande d'inclure dans le calcul de la consommation foncière du projet de PLU, la part des surfaces susceptibles d'être urbanisées au sein des Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).

3.2. Les espaces naturels et agricoles

3.2.1. Les espaces naturels

Majoritairement agricole, Bouzy comprend quelques espaces naturels qui se concentrent sur les espaces boisés au nord, situés sur les coteaux de la Montagne de Reims (reconnu en tant que site Natura 2000 « Massif forestier de la Montagne de Reims versant sud » et ZNIEFF de type 2). Les autres enjeux écologiques se retrouvent essentiellement dans les haies, les jardins, les bosquets et arbres isolés disséminés sur le territoire communal. Aucun cours d'eau ne traverse la commune.

Au travers du projet de PLU, il s'agit de préserver les milieux naturels les plus sensibles que sont les coteaux champenois, les massifs forestiers et les milieux humides associés ainsi que les continuités écologiques locales et supports de biodiversité.

²⁸ Un Secteur de taille et capacité d'accueil limitées est délimité au sein des zones inconstructibles de PLU (zone A ou N) et des constructions et installations peuvent y être édifiés de manière dérogatoire (code de l'urbanisme, art. L.151-13).

Pour ce faire, le projet de PLU de Bouzy instaure une zone naturelle protégée (Np) de 58,2 ha dans laquelle aucune nouvelle construction ne peut être autorisée y compris les ouvrages de production d'énergie renouvelable. Ce zonage couvre le massif forestier nord et site Natura 2000 ainsi que certains secteurs en périphérie du centre-bourg. Le massif forestier ainsi que plusieurs petits bosquets de la commune bénéficient en plus d'une protection au titre des Espaces boisés classés (EBC)²⁹ qui couvre 54,3 ha de boisements.

En ce qui concerne les éléments arborés disséminés sur la commune, le projet de PLU recourt à l'article L151-23 du code de l'urbanisme permettant l'identification des éléments remarquables du patrimoine naturel à protéger pour des motifs d'ordre écologique. Les éléments végétaux concernés par cette protection sont reportés au règlement graphique du PLU. Il s'agit d'éléments ponctuels (arbres), surfaciques (prairies, espaces verts) et linéaires (haies, alignements d'arbre).

Le règlement graphique du PLU présente également une trame de jardin au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme dans laquelle des prescriptions sont édictées concernant les annexes et extensions.

L'Ae souscrit à ces mesures qui permettent de préserver les milieux naturels et éléments de la trame verte de la commune.

Le rapport précise que le choix de la localisation des zones à urbaniser a été réfléchi au regard de l'armature territoriale, de l'analyse de la morphologie urbaine, de la présence de voiries et réseaux divers, du contexte foncier et de l'absence de contraintes réglementaires rédhibitoires (Natura 2000, zone humide) et de réservoir de biodiversité d'intérêt communautaire.

Les zones 1AU et 1AUZ sont actuellement essentiellement vouées aux grandes cultures intensives, elles n'abritent que des espèces animales et végétales communes.

Les OAP des zones de développement comprennent des mesures de conservation des espaces végétalisés existants et de végétalisation qui devront permettre le développement d'une nature en ville en lieu et place d'espaces agricoles intensifs.

3.2.2. Les zones agricoles

Bouzy étant une commune viticole, le projet de PLU vise à conforter l'image que représente l'agriculture et la viticulture, afin de conserver le poids de ce secteur dans l'économie locale (AOC³⁰ Champagne). L'essentiel des espaces agricoles est ainsi classé en zones agricoles viticoles (Av) qui couvrent environ 400 ha. Une partie (environ 83 ha) est également classée en zone agricole à protéger (Ap) afin de préserver la qualité paysagère de Bouzy en maintenant les vues vers les coteaux champenois.

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

3.3. La gestion de la ressource en eau

La commune est raccordée à la Station d'épuration des eaux usées (STEU) de Bouzy, située sur le territoire communal.

Selon le [Portail](#) de l'assainissement, la STEU a une capacité nominale de 2 800 Équivalents/habitants (EH) pour une charge maximale en entrée de 1700 EH (en 2023). Elle est conforme en équipement mais non conforme en performance, comme le précise le dossier.

L'Ae recommande en préalable de toute nouvelle urbanisation, en lien avec l'intercommunalité, de lever la non-conformité de la station de traitement des eaux usées et de démontrer sa capacité à gérer les effluents supplémentaires liés à l'augmentation du nombre d'habitants et des activités sur le territoire couvert par la station.

²⁹ Selon les dispositions de l'article L. 113-2 du code de l'urbanisme, ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

³⁰ Appellation d'origine contrôlée.

3.4. Les risques et nuisances

3.4.1. Les risques naturels

Les risques naturels qui concernent le territoire communal sont présentés de manière exhaustive et satisfaisante, à savoir les risques d'inondation (remontées de nappe), de mouvements de terrain, sismique (faible), le retrait-gonflements des argiles (faible pour la zone urbaine) et le radon (faible).

La commune est soumise à un Plan de prévention des risques naturels (PPRn) mouvement de terrain – Vallée de la Marne approuvé en 2014. Le règlement écrit mentionne la présence de ce risque pour les zones concernées (zones Np et Av) et rappelle que la réglementation du PPR s'applique indépendamment de celle du PLU.

Il conviendra d'annexer le PPRn au dossier de PLU.

Le règlement écrit autorise les sous-sols enterrés à condition qu'ils ne se situent pas dans une zone sensible au phénomène de remontée de nappe, de débordement de cours d'eau ou de glissement de terrain. Cette disposition n'est mentionnée que pour la zone naturelle N alors que la zone urbaine est susceptible d'être concernée.

L'Ae recommande d'étendre l'interdiction des sous-sols enterrés pour toute nouvelle construction pour l'ensemble des secteurs du PLU concernés par le phénomène de remontée de nappe et/ou inondation de cave. En outre, pour la bonne information du public, l'Ae recommande de reporter sur le règlement graphique du PLU, le zonage du PPRn auquel est soumis la commune.

3.4.2. Les risques anthropiques et les nuisances

Le rapport environnemental du PLU indique l'absence de sites pollués sur la commune de Bouzy, mais recense, selon CASIAS³¹, la présence d'un ancien site industriel et activités de service (Dépôt de matière de vidange).

En ce qui concerne les risques liés au Transport de matières dangereuse (TMD), le dossier indique que la commune de Bouzy est concernée par une canalisation de gaz naturel sous pression. Celle-ci fait l'objet de servitudes d'utilité publique (SUP) relatives à la maîtrise de l'urbanisation autour des canalisations de TMD. La canalisation est située à l'extrémité ouest du ban communal, à l'écart des zones urbaines et à urbaniser, en zone Ap.

Les SUP sont annexées au PLU.

Pour une bonne information du public, l'Ae recommande de reporter sur le règlement graphique du PLU le tracé de la canalisation de gaz naturel ainsi que les zones de danger associées.

L'adaptation au changement climatique (CC)

La Communauté de communes de la Grande Vallée de la Marne n'est pas couverte par un Plan climat-air-énergie territorial (PCAET), non obligatoire au regard de la taille de l'intercommunalité. Le rapport précise qu'à ce titre, le PLU de Bouzy doit être compatible avec les objectifs du SRADDET.

Le PLU ne développe pas d'axe spécifique portant sur l'adaptation de son territoire au changement climatique, bien que plusieurs dispositions permettent d'y contribuer (préservation des haies et forêts, développement de la nature en ville, prise en compte des risques naturels).

L'Ae signale l'existence des outils suivants :

³¹ La carte des anciens sites industriels et activités de services recense les anciennes activités susceptibles d'être à l'origine d'une pollution des sols. Il peut s'agir d'anciennes activités industrielles ou encore d'anciennes activités de services potentiellement polluantes.

- l'outil de Météo France permettant de connaître les évolutions climatiques auxquelles il faudra s'adapter pour chaque commune avec la production d'une synthèse téléchargeable : <https://meteofrance.com/climadiag-commune>
- les outils DRIAS permettant de connaître les scénarios tendanciels pour chaque territoire : <https://drias-eau.fr> et <https://drias-climat.fr>.

L'Ae recommande à la collectivité de s'y référer en vue d'analyser la vulnérabilité du territoire communal au changement climatique et de développer un axe stratégique portant sur l'adaptation au changement climatique.

La lutte contre le changement climatique

Les mobilités et les transports

Le projet de PLU prévoit dans son PADD une orientation en matière de transport et de déplacements afin de favoriser les déplacements alternatifs à la voiture, dont les ménages sont très dépendants au sein de la commune, en raison notamment d'un manque de transport en commun. Il s'agit principalement de porter les efforts sur la sécurisation des déplacements piétonniers et cyclables et de favoriser les circulations douces et le co-voiturage.

Le PLU dispose d'une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) thématique dédiée à la mobilité et aux déplacements. L'Ae constate que celle-ci se concentre surtout sur les circulations des engins agricoles et sur le stationnement. Elle relève que l'OAP pourrait utilement présenter un schéma des itinéraires piétonniers et cyclables à conforter ou à créer sur la commune et en direction des communes voisines. De même, un Emplacement réservé (ER) pourrait être créé en vue d'implanter une aire de co-voiturage en entrée de village, et d'autres ER pour la création de voies cyclables, répondant ainsi aux orientations du PADD.

L'Ae recommande de compléter l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU par un schéma de principe de l'ensemble des itinéraires piétons et cyclables à conforter et à créer et de prévoir d'autres dispositions dans le PLU visant effectivement à réduire l'usage de la voiture individuelle pour les déplacements (aire de co-voiturage).

Le projet « énergie » et le développement des énergies renouvelables

Le PADD exprime le souhait d'encourager les énergies renouvelables, notamment à l'initiative privée. Le rapport présente les potentialités de développement des différentes énergies renouvelables sur le territoire communal et rappelle que celui-ci est notamment contraint au regard de la préservation des coteaux viticoles.

Si l'Ae rappelle que la [loi du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables](#) prévoit des obligations en matière de développement des énergies renouvelables, ***elle recommande de déterminer les secteurs propices aux implantations d'énergies renouvelables, après application de la démarche Éviter-Réduire-Compenser(ERC) inscrite dans le code de l'environnement, afin de retenir ceux de moindre impact environnemental.***

3.6. Les modalités et indicateurs de suivi du PLU

L'évaluation environnementale présente une vingtaine d'indicateurs de suivi de la mise en œuvre du PLU, en vue de son évaluation à 6 ans. Ils permettent de suivre d'une part, la consommation des espaces et d'autre part l'environnement (biodiversité, ressource en eau, risques...).

L'Ae observe que les indicateurs sont seulement assortis de la source de la donnée et de la fréquence de suivi. Aucune valeur de référence ou de valeur cible ne sont précisées. L'Ae relève également l'absence des modalités de correction en cas de non atteinte des objectifs après un bilan à court terme.

L'Ae recommande à la collectivité de compléter le tableau de suivi des indicateurs par des valeurs de référence et des valeurs de résultats à atteindre, ainsi que par les mesures correctrices prévues en cas de non atteinte des objectifs.

3.7. Le résumé non technique

Le résumé non technique permet de comprendre de manière synthétique les éléments constitutifs des différentes parties du rapport de présentation. Il présente les principales caractéristiques de la commune de Bouzy ainsi que les enjeux identifiés, puis expose succinctement le projet et l'évaluation environnementale.

METZ, le 18 décembre 2025



Armelle DUMONT