PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

1. RAPPORT DE PRÉSENTATION

COMMUNE DE BOUZY (51150)

Autorité compétente : commune

PLU approuvé par délibération du conseil municipal le 28 avril 2026

Révision générale	Révision allégée	Modification	Modification simplifiée

Cachet de la commune et signature du Maire

Jean-François SAINZ
Maire de Bouzy

MAIRIE DE BOUZY 51150 (Marne)

VICUS Urba
9 / 11 Place Bernard-Stasi
51200 ÉPERNAY
03 26 51 07 08
www.vicusurba.fr

Sommaire

Première partie - diagnostic territorial 7
I. Contexte territorial 8
A. Contexte administratif, territoires de référence 8
B. Rapide historique de la de commune 25
C. Les monuments historiques 26
D. Le petit-patrimoine de la commune 26
E. Le patrimoine archéologique 28
F. Les éléments remarquables protégés 30

II. Analyse démographique et socio-économique 35
A. Diagnostic démographique 35
B. L'habitat 38

III. Économie, actifs et activités 45
A. Activités, emplois, chômage diagnostic 45
B. Secteurs d'activités et économie de la ville 46
C. Les équipements et les services 55
D. Les déplacements 56
E. Les autres infrastructures de transport 57

IV. Réseaux, gestion des déchets, énergies et communications numériques 59
A. La gestion de l'eau 59
B. L'assainissement 62
C. Le réseau électrique 64
D. Le réseau de gaz 64
E. Les énergies renouvelables 64
D. La gestion des déchets 67
E. La couverture numérique 67

Deuxième partie — état initial de l'environnement 68
I. L'environnement naturel et physique 69
A. La géologie 69
B. La pédologie 71
C. La topographie 72
D. Le climat 73
E. L'hydrologie 73
F. Les zones humides 74
G. Biodiversité 78
H. Protection des espaces naturels en réseaux cohérents 79
I. Les paysages urbains 91
J. Les paysages naturels 99
K. Les corridors écologiques 103
L. Les principales entrées de ville 107

II. Les ressources naturelles et leur gestion 107
A. La loi sur l'eau et les milieux aquatiques 107
B. La gestion de l'eau 108
C. L'assainissement 108
D. La maitrise du ruissellement 109
E. Les espaces boisés Bois et forêts relevant du régime forestier 109
F. Bois et forêts relevant du régime forestier 110

III. Pollutions et nuisances 112
A. Qualité de l'eau 112
B. Pollutions et qualité des sols 112
C. Les risques naturels 114
D. Les risques industriels et technologiques 117
E. Les risques lié à la pollution sonore 118
E. Le risque de transport de matières dangereuses 118
F. Les servitudes d'utilité publique 118

Troisième partie — choix retenus pour établir le projet d'aménagement 127
I. Analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers sur les dix dernières années 128
A. Analyse via les autorisations d'urbanisme 132
B. Analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis en tenant compte des formes urbaines et architecturales 133
C. Le potentiel de développement dans les tissus urbains 134
D. Les sites potentiellement mutables 135
E. Dispositions qui favorisent la densification ou le renouvellement du tissu urbain 137

II. Hypothèses théoriques de définition du projet 141

III. Explication des choix retenus pour établir le PADD 149
A. Par rapport aux objectifs de la délibération de prescription 149
B. Justification des choix dans le projet de PADD 150
C. Traduction règlementaire 150

IV. La compatibilité du PADD avec les principes généraux définis dans le code de l'urbanisme 155

V. La compatibilité avec les plans, programme et schéma de rang supérieur 157
A. La compatibilité avec le schéma de cohérence territoriale 157
B. La compatibilité avec le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux 161
C. La compatibilité avec le plan de gestion des risques d'inondation 163
D. La compatibilité avec le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires 163
E. La compatibilité avec le charte du parc 164
F. La compatibilité avec le plan climat-air-énergie territorial 164
G. Justifications des dispositions règlementaires d'ordre général 164

VI. Motifs de la délimitation des zones, des règles applicables 165
A. Philosophie du projet 165
B. Organisation générale des pièces du règlement 165
C. Bilan global des surfaces 165
D. Les choix relatifs aux zones urbaines 168
E. Les choix relatifs aux zones à urbaniser 179
F. Les choix relatifs aux zones agricoles 187
G. Les choix relatifs aux zones naturelles 194
H. Justifications des choix pour le plan de zonage 202
I. Les différents secteurs de taille et de capacité d'accueil limites (STECAL) 206
J. Les extensions ou annexes des bâtiments d'habitation 206
K. Les espaces boisés classes 206
L. Les éléments architecturaux ou paysagers à préserver 208

VII. Justification établie dans les choix d'orientation d'aménagement et de programmation 211
A. Les principes retenus dans les OAP 211
B. Rapport d'opposabilité des OAP dans les autorisations d'urbanisme 212
C. Limites et avertissement 213
D. Locations des orientations d'aménagement et de programmation 213
E. Principes d'aménagements communs à l'ensemble des secteurs d'OAP 214
F. Échéancier d'ouverture à l'urbanisation 216
G. Illustrations des OAP 217

VIII. Emplacements réservés 236

IX. Bilan des augmentations prévisionnelles de consommation 240

Quatrième partie — incidences des orientations du plan sur l'environnement 242
I. Méthodologie 243

II. L'évaluation environnementale 244
A. Le principe de l'évaluation environnementale 244
B. L'évaluation environnementale des documents d'urbanisme 245
C. Les principes animant la démarche d'évaluation environnementale 245

III. Analyse des effets notables prévisibles sur l'environnement 246
A. Présentation des zones du plu 246
B. Évaluation des incidences du plan de zonage 247
C. Justification du choix des sites de développement 1AUZ, 1AUA et 1AUE 248
D. Justification du choix des sites de développement 1AU 249
E. Analyse des incidences du PADD 250
F. Évaluation des incidences sur l'espace agricole et naturel 251
G. Évaluation des incidences sur la ressource en eau 251
H. Évaluation des incidences sur les déplacements 252
I. Évaluation des incidences sur la qualité de l'air 252
J. Évaluation des incidences sur les risques naturels, technologiques et les nuisances 252

IV. Synthèse des mesures éviter-réduire-compenser 253

V. Conclusion sur l'évaluation environnementale 254

VI. Évolution du paysage urbain 254

VII. Évolution du paysage naturel 254

VIII. Indication pour l'évaluation des résultats d'application du PLU 255

Annexe 1 — document soumis à concertation publique et bilan de la concertation 256

Résumé non technique — document à part

Préambule

Le conseil municipal de la commune de Bouzy a prescrit le 19 janvier 2021 l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme (PLU). À noter que la commune avait un Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé le 30 novembre 1989 (dernière modification du 6 juin 2009). Courant 2015, une révision générale du POS en PLU était prescrit mais n'a pas pu aboutir, le POS est devenu caduc le 27 mars 2017. Par conséquent, la commune de Bouzy n'est actuellement dotée d'aucun document d'urbanisme en ce qui concerne les possibilités d'occupation des sols du territoire communal. C'est le règlement national d'urbanisme (RNU) qui s'applique, le principe en matière d'urbanisation est l'inconstructibilité des terrains situés hors des parties urbanisées de la commune. Lors de la délibération de prescription, le Conseil Municipal a décidé les **objectifs poursuivis** dans le cadre de la révision de son PLU, à savoir :

- Des principes énoncés aux articles L. 101-1 à L. 101-3 du code de l'urbanisme ;
- Fixer les orientations de la commune en matière d'urbanisme, d'aménagement et de développement durable et de maintenir à minima le niveau de population ;
- Définir clairement l'affectation des sols et organiser l'espace communal pour permettre son développement harmonieux ;
- Favoriser le renouvellement urbain ;
- Préserver l'environnement dans le respect des principes du développement durable ;
- Mettre en valeur les qualités architecturales présentes sur le territoire communal ;
- Rendre compatible le PLU avec les différentes évolutions législatives et règlementaires dont le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de la région d'Épernay approuvé le 5 décembre 2018.

Un certain nombre de documents, rapports, études et plans seront utilisés :

- Le « **Porter A Connaissance de l'État** » (PAC reçu en aout 2021) transmis par le préfet ;
- Il s'appuie également sur les travaux communs de l'Institut national de la statistique et des études économiques (**INSEE**) et des services de la commune ;
- Le **diagnostic préalable** et les études conduites par VICUS Urba ont permis d'établir la synthèse des projets et programmes de la commune et ont permis d'élaborer les objectifs urbains et programmatiques du PLU ;
- Les documents de travail concernant la révision du POS en PLU qui n'a pas aboutir, documents établis par l'Agence d'Urbanisme et de Développement de l'Agglomération et du Pays de Châlons-en-Champagne en 2018 ;
- Les données de l'**Inventaire national du patrimoine naturel (INPN)** pour l'état initial de l'environnement.

Un glossaire des sigles utilisés et un lexique des termes techniques sont annexés au règlement. La définition des termes est essentielle pour la compréhension de tous les lecteurs (technicien ou non, habitants, instructeurs des permis de construire, ...)

Qu'est-ce qu'un PLU ?

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document de planification et de prospective à l'échelle d'une commune ou d'un Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) dans le cadre d'une démarche intercommunale. Il établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe les règles générales d'utilisation du sol (les zones constructibles, les espaces naturels et agricoles à protéger, les formes urbaines attendues, ...) sur le territoire communal.

1. Un rapport de présentation

Il présente le diagnostic du territoire, analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Il explique, au regard de ce diagnostic, les choix retenus, notamment en matière de consommation d'espace. C'est l'argumentaire du PADD et du règlement.

2. Un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Il expose le projet d'aménagement retenu et définit les orientations générales d'aménagement, d'équipement, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. C'est la clé de voûte du PLU qui expose la vision politique du projet d'aménagement.

3. Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Elles comprennent, sur des secteurs à enjeux, des dispositions concernant l'aménagement, l'environnement, les transports et les déplacements dans le respect du PADD.

4. Le règlement (écrit et graphique)

Il délimite les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones naturelles et forestières (N) et les zones agricoles (A). Il fixe, pour chaque zone, les règles de constructibilité en cohérence avec le PADD.

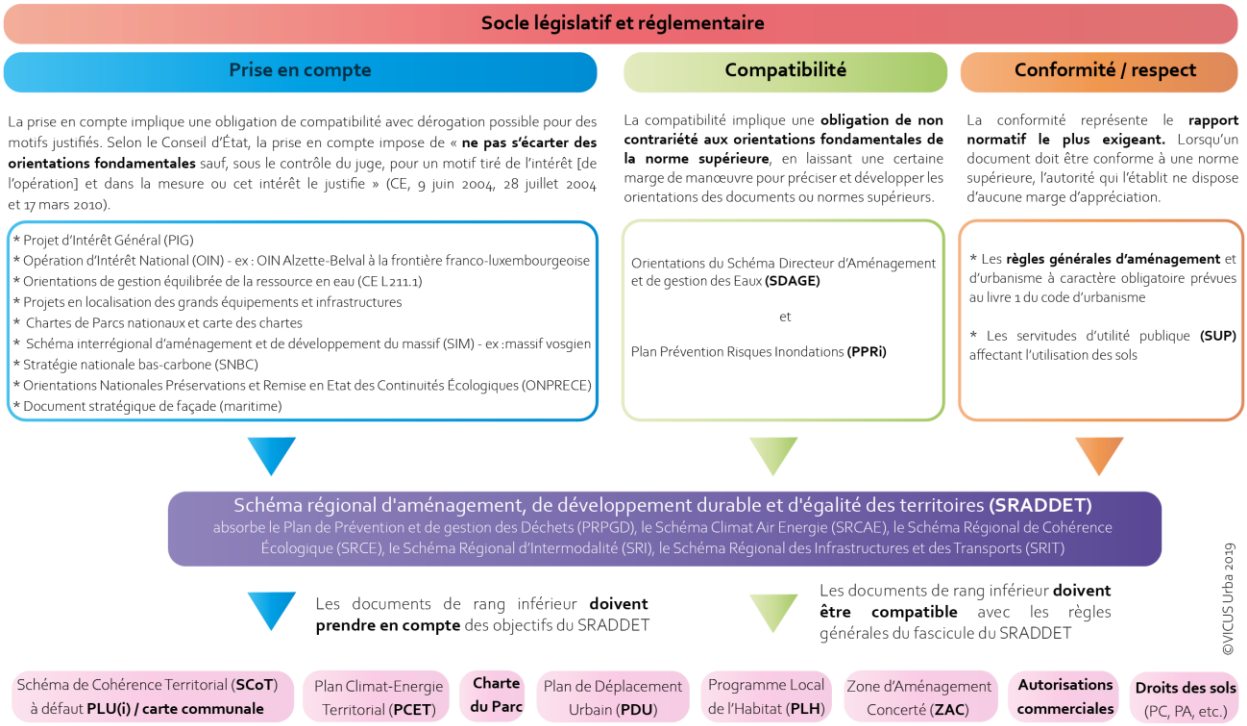
5. Les annexes

Les annexes qui indiquent à titre d'information les servitudes d'utilité publique, le réseau sanitaire (eau potable, assainissement, collecte et traitement des déchets), la liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues, le classement sonore des infrastructures de transports terrestres, la liste des sites archéologiques, les zones de publicité, le droit de préemption, les plans de prévention contre les risques (inondation, aléa retrait gonflement, ...). En complément de son articulation avec les démarches volontaristes de développement durable, le PLU doit être en cohérence avec son environnement règlementaire. Dans une perspective de développement durable, sont particulièrement importants les liens entre SCOT et PLU, ainsi que les articulations avec les SDAGE et SAGE, les schémas nouvellement créés par les lois Grenelle (SRCE, PCET) et les PPR.

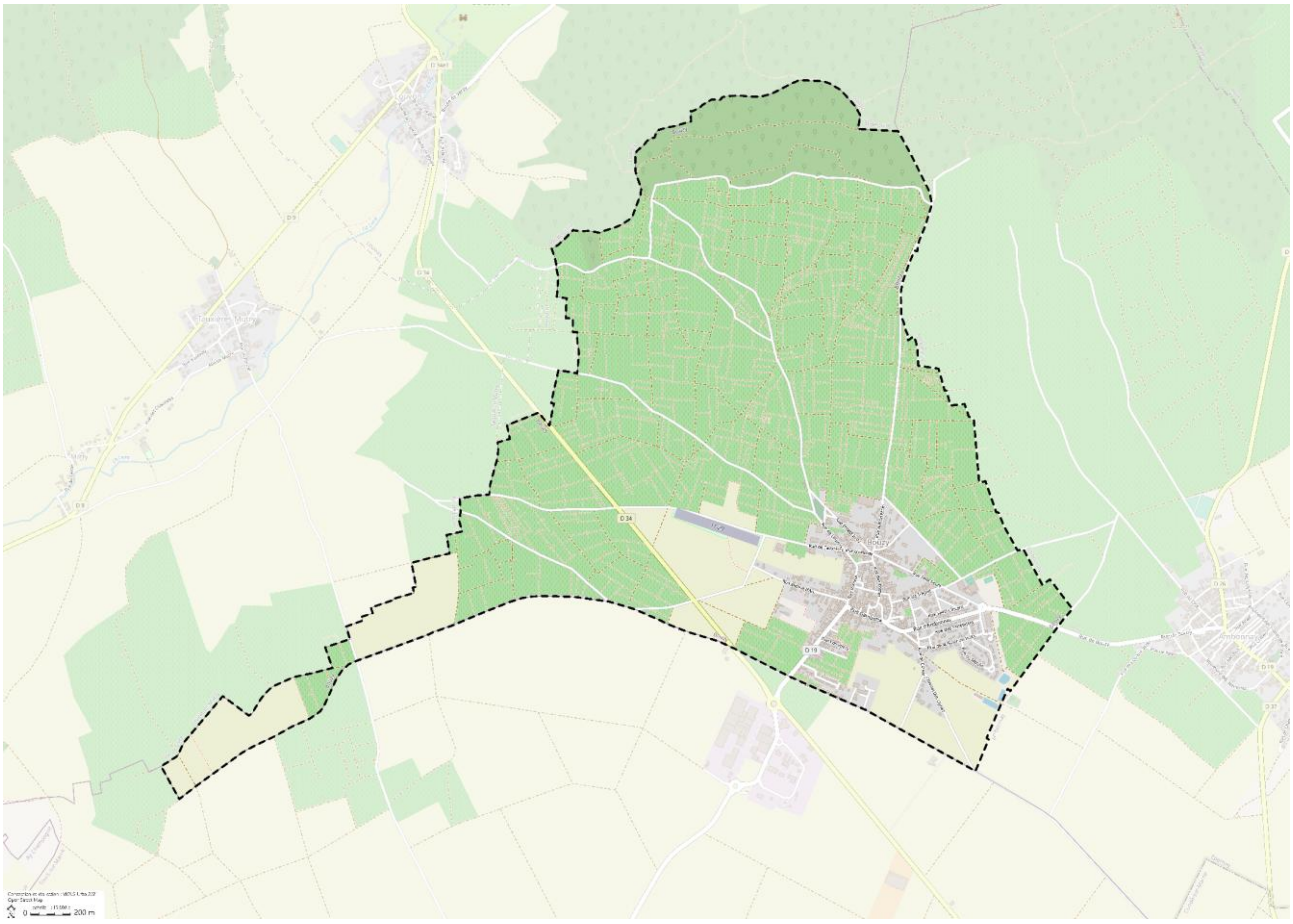
Le schéma ci-après récapitule les principaux liens à prendre en compte, liens qui ont une portée juridique. Il intègre les modifications apportées au code de l'urbanisme par la loi portant engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010.

Hiérarchie des normes des documents de planification (niveaux d'opposabilité)

suite à la loi NOTRe (7/08/2015) et à l'ordonnance n°2015-1174 du 23/09/2019 relative à la partie législative du livre Ier du code de l'urbanisme



PARTIE I. DIAGNOSTIC TERRITORIAL



I. Contexte territorial

A. Contexte administratif, territoires de référence

1) La localisation géographique

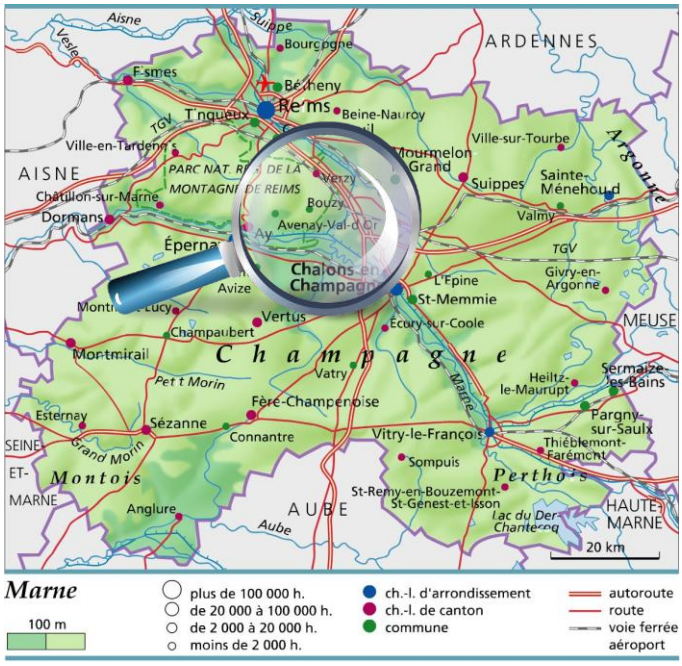
La commune viticole de **Bouzy** est située dans le département de la Marne, dans la région Grand Est, au pied de la Montagne de Reims. La commune s'étend sur 6,26 km² et compte 894 habitants depuis le dernier recensement de la population datant de 2018 (entrée en vigueur au 1er janvier 2019).

Avec une densité de 143 habitants par km², **Bouzy est une commune qui a su conserver une certaine compacité.** La commune a connu une baisse de sa population de 5,8% (-55 habitants) par rapport à 2010 (peu de renouvellement de la population).

Bénéficiant d'une **situation centrale** dans ce que l'on nomme le « **Triangle marnais** », elle est presque à équidistance de Reims (30 km), Châlons-en-Champagne (25 km) et Épernay (20 km). Elle est limitrophe avec les communes de Tauxières-Mutry, Louvois (commune nouvelle de Val de Livre) au Nord-Ouest, Ambonnay au Nord-Est et Tours-sur-Marne au Sud.

Bouzy est membre de la Communauté de communes de la Grande Vallée de la Marne (dit CCGVM), créé le 16 décembre 1992. La Communauté de communes compte 14 communes, avec une population regroupée de 15 097 habitants, sur une superficie totale de 182,82 km².

La commune se situe à 25 km à l'Est de la Préfecture Châlons-en-Champagne et à 20 kilomètres de la Sous-Préfecture Épernay. Bouzy constitue un bourg-centre sur le territoire intermédiaire, ayant un rôle pour l'emploi, les services et les commerces.



© Larousse



Source : Office de tourisme intercommunal – CCGVM

2) La situation administrative

La commune appartient à l'arrondissement d'Épernay (210 communes dénombrant 118 060 habitants en 2018 pour une superficie de 2 722,4 km²). La commune est localisée dans le canton de Epernay-1 (19 344 habitants en 2015 et une fraction d'Épernay sur 20 communes et une fraction d'Épernay).

Bouzy fait partie de la Communauté de communes de la Grande Vallée de la Marne (dit CCGVM). Dans l'élan de la loi du 6 février 1992, la Communauté de Communes de la Grande Vallée de la Marne (CCGVM) est créée au mois de décembre de la même année. Elle succède à d'anciennes structures de même type qui préexistaient depuis 1974 sous la forme de SYVOM (Syndicat à Vocation Multiple).

Dans un premier temps, elle regroupe 9 communes (Aÿ, Champillon, Dizy, Germaine, Hautvillers, Mareuil-sur-Aÿ, Mutigny, Nanteuil-la-Forêt et Saint-Imoges), rapidement rejointes par les communes de Fontaine-sur-Aÿ et de Tauxières-Mutry. En 2003, c'est la commune d'Avenay Val-d'Or qui intègre la CCGVM. Puis, le 1er janvier 2011, les communes d'Ambonnay, Bisseuil, Louvois et Tours-sur-Marne demandent leur rattachement. **En janvier 2013, c'est la commune de Bouzy qui intègre la CCGVM et vient ainsi compléter un ensemble territorial cohérent.**

La CCGVM devient alors le groupement de communes en milieu rural le plus important de la Marne avec **près de 16 000 habitants**. La CCGVM a pour particularité d'avoir toutes ses communes membres situées dans le Parc naturel régional de la Montagne de Reims profitant ainsi d'un cadre préservé **« entre Vignes et Forêts ».** C'est pourquoi, l'essentiel des actions intercommunales prend en compte une logique de développement durable.

Implantée à proximité de Paris et à quelques kilomètres de l'Europort de Vatry, la Communauté de Communes de la Grande Vallée de la Marne est un site privilégié pour les entreprises et les industries. **L'essentiel de l'activité économique est liée au champagne et à son exploitation**. En plus des viticulteurs, de nombreuses personnes ont des emplois induits (cartonnerie, capsulage, embouteillage…). Sur les 17 communes, 15 sont des communes viticoles avec pour certaines un vignoble classé 100% grand cru.

Outre la qualité de vie et le développement économique, la CCGVM favorise l'activité touristique et culturelle sur son territoire. Il existe sur le territoire communautaire des hébergements de tous types (hôtels, gîtes, chambres d'hôtes), un relais nautique et des aires de camping-cars. Les nombreuses activités liées à la nature proposées toute l'année, sans oublier l'œnotourisme ainsi que des événements festifs (fêtes Henri IV, festival Musiques en Champagne, marché de Noël, marchés aux vins, Saint-Vincent…) vous invitent à découvrir autrement un terroir d'exception. L'Office de Tourisme Intercommunal d'Hautvillers répondra à toutes vos demandes pour vous aider à préparer votre séjour « entre calme et détente » au cœur de la Champagne.

La Communauté de communes regroupe 14 communes : Ambonnay ; Avenay-Val-d'Or ; Aÿ-Champagne ; **Bouzy** ; Champillon ; Dizy ; Fontaine-sur-Ay ; Germaine ; Hautvillers ; Mutigny ; Nanteuil-la-Forêt ; Saint-Imoges ; Tours-sur-Marne et Val de Livre.

Compétences : nombre total de compétences exercées : 32

(Source : BANATIC mise à jour le 1/01/2021 / Insee, RP population totale municipale)

► Environnement et cadre de vie

- Eau (Traitement, Adduction, Distribution) : création, gestion et entretien de réseaux d'alimentation en eau potable, production et distribution d'eau potable (AEP).
- Assainissement collectif : Création, gestion et entretien de réseaux d'eaux usées (EU) et d'eaux pluviales (EP) dans la limite des zones urbanisées des communes - Traitement des eaux usées et des effluents autres que domestiques. Réalisation, suivi et révision des schémas de zonage d'assainissement communaux.
- Assainissement non collectif : Service public d'assainissement non collectif (SPANC) : contrôle des installations nouvelles et existantes.
- Collecte et traitement des déchets des ménages et déchets assimilés : collecte, valorisation et traitement des déchets ménagers et assimilés.
- GEMAPI : Aménagement d'un bassin ou d'une fraction de bassin hydrographique : prise en charge de la compétence relative à la gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations et, à ce titre, participation en lieu et place des communes membres aux syndicats existants ou à venir y concourant.
- GEMAPI : Entretien et aménagement d'un cours d'eau, canal, lac ou plan d'eau.
- GEMAPI : Défense contre les inondations et contre la mer.
- GEMAPI : Protection et restauration des sites, des écosystèmes aquatiques, des zones humides et des formations boisées riveraines.
- Gestion des eaux pluviales urbaines : création, gestion et entretien de réseaux d'eaux pluviales (EP) dans la limite des zones urbanisées des communes.
- Autres actions environnementales : Zones de développement de l'énergie éolienne.

► Sanitaire et social :

Actions sociales :

- Création d'un centre intercommunal d'actions sociales (CIAS) pour la mise en œuvre d'intérêt communautaire. Sont d'intérêts communautaires :
  - ✓ L'aide sociale obligatoire ;
  - ✓ La polyvalence de secteur, hors ASE (aide sociale à l'enfance) et PMI (Protection Maternelle Infantile), de la seule compétence du Conseil Général et en partenariat avec ses services ;
  - ✓ Les aides et secours aux familles en difficulté ;
  - ✓ Le suivi des bénéficiaires du RMI (Revenu Minimum d'Insertion) et les actions en faveur de l'insertion, en complémentarité avec les services du Conseil Général ;
  - ✓ Les mesures d'appui social individualisé (ASI) ;
  - ✓ Le soutien au service de coordination gérontologique, géographiquement compétent, et aux actions menées en faveur du maintien à domicile des personnes âgées (hors service d'aide à domicile) ; - le service de repas à domicile pour les personnes âgées ;
  - ✓ L'adhésion à toutes les instances intéressant l'aide aux familles de la communauté de communes ;
  - ✓ Emploi et insertion socioprofessionnelle au travers des instances publiques et associatives compétentes ;
  - ✓ Participation aux structures de prévention de la délinquance et conduite d'actions en ce sens.

► Politique de la ville / Prévention de la délinquance :

Élaboration du diagnostic du territoire et définition des orientations du contrat de ville ; animation et coordination des dispositifs contractuels de développement urbain, de développement local et d'insertion économique et sociale ainsi que des dispositifs locaux de prévention de la délinquance ; programmes d'actions définis dans le contrat de ville.

► Développement et aménagement économique :

Actions de développement économique dans les conditions prévues à l'article L. 4251-17 ; création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire ; politique locale du commerce et soutien aux activités commerciales. Sont d'intérêt communautaire : les Zones d'activité dont la collectivité est maître d'ouvrage.

Accompagnement de l'activité économique de proximité (artisanat, service, commerce) par le soutien aux projets considérés par la collectivité comme :

- S'inscrivant dans une logique de développement durable,
- Favorisant le maintien ou porteurs de création d'emplois, en priorité dans les activités tertiaires.
- Amélioration des structures d'accueil et hébergement touristiques, en nombre et en qualité par un soutien conventionné.
- Emploi et insertion socioprofessionnelle au travers des instances publiques et associatives compétentes

► Développement et aménagement social et culturel :

Construction, aménagement, entretien et gestion d'équipements culturels et sportifs création, aménagement et gestion d'équipements culturels et sportifs sous réserve des conditions cumulatives suivantes : présenter un intérêt communautaire; s'inscrire dans une logique de développement équilibré du territoire et de cohérence d'aménagement, favoriser le rayonnement de la communauté de communes; contribuer à l'amélioration de l'accueil, de l'animation et de la diffusion culturelle et sportive du territoire intercommunal. Sont d'intérêt communautaire :

- ✓ La maison de la jeunesse et de la culture (MJC) d'Aÿ à l'exception des activités de centre de loisirs sans hébergement.
- ✓ La villa Bissinger.
- ✓ La piste d'athlétisme d'Aÿ.
- ✓ Les équipements restants à céder répondant aux critères susmentionnés.
- ✓ Travaux sur les églises appartenant aux communes; travaux de grosses réparations nécessaires à la sécurité et la solidité des édifices ainsi qu'à leur usage courant et travaux de remise en état s'y rattachant.

Activités culturelles ou socioculturelles : Participation ou organisation d'activités et de manifestations culturelles, sportives ou touristiques contribuant au rayonnement de la communauté de communes.

Activités sportives : Participation ou organisation d'activités et de manifestations culturelles, sportives ou touristiques contribuant au rayonnement de la communauté de communes

► Aménagement de l'espace :

- Schéma de cohérence territoriale (SCOT) : Élaboration et révision du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) « d'Épernay et de sa Région »
- Schéma de secteur
- Constitution de réserves foncières : Études et acquisitions de réserves foncières et mobilières en vue de la mise en œuvre des compétences communautaires
- Organisation de la mobilité, au sens des articles L.1231-1 et suivants du code des transports : Étude et mise en place d'un service de transports collectifs ou adaptés desservant tout ou partie du territoire intercommunal.
- Transport scolaire : Prise en charge de la compétence transport scolaire et, à ce titre, participation en lieu et place des communes membres aux syndicats suivants : Syndicat Mixte de Ramassage Scolaire d'Hautvillers S'agissant des syndicats à la carte tel le syndicat intercommunal scolaire de la vallée de la Livre : prise en charge de la compétence transports scolaires uniquement

► Développement touristique

Promotion du tourisme dont la création d'offices de tourisme : Création, aménagement et gestion d'équipements culturels et sportifs sous réserve des conditions cumulatives suivantes :

- Présenter un intérêt communautaire, - s'inscrire dans une logique de développement équilibré du territoire et de cohérence d'aménagement, - favoriser le rayonnement de la communauté de communes,
- Contribuer à l'amélioration de l'accueil, de l'animation et de la diffusion culturelle et sportive du territoire intercommunal. Sont d'intérêt communautaire : la Maison de la Jeunesse et de la Culture (MJC) d'Ay, à l'exception des activités de centres de loisirs sans hébergement, la Villa Bissinger, la piste d'athlétisme d'Ay, les équipements restant à créer répondant aux critères susmentionnés.
- Travaux sur les églises appartenant aux communes. Participation ou organisation d'activités et de manifestations culturelles, sportives ou touristiques contribuant au rayonnement de la communauté de communes.
- Création, aménagement et gestion d'équipements touristiques, sous réserve des conditions cumulatives suivantes : présenter un intérêt communautaire, s'inscrire dans une logique de développement équilibré du territoire et de cohérence d'aménagement, favoriser la fréquentation de la communauté de communes, contribuer à l'amélioration de l'accueil et de l'animation touristique de la communauté de communes. Sont d'intérêt communautaire : l'Office intercommunal de tourisme d'Hautvillers, la halte nautique de Mareuil sur Ay, l'aire de stationnement de camping-car de Mareuil-sur-Ay et celles à venir, les équipements restant à créer répondant aux critères susmentionnés.

► Logement et habitat :

- Programme local de l'habitat : Contribution à la mise en œuvre d'un programme local de l'habitat et aux actions qui peuvent en découler, notamment en matière de logement social et de logement en faveur des personnes défavorisées.
- Politique du logement social : La communauté de communes souhaite se doter de compétences relatives au logement et notamment au logement social. Contribution à la mise en œuvre d'un programme local de l'habitat et aux actions qui peuvent en découler, notamment en matière de logement social.
- Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) : Étude des opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH).

► Infrastructures :

Éclairage public : extension, gestion et entretien du réseau y compris fourniture et pose de mobilier urbain. Maintenance et renouvellement des appareillages et des lampes. Coût de distribution de l'énergie y compris mobilier urbain et illuminations diverses.

Électricité : travaux sur le réseau de distribution d'énergie électrique

► Autres :

- Préfiguration et fonctionnement des Pays : Élaboration et suivi d'une charte de Pays. Élaboration et révision du SCOT d'Épernay et sa région.
- Gestion d'un centre de secours : prise en charge des équipements et moyens de lutte contre l'incendie y compris par voie de participation et contingents.
- NTIC (Internet, câble...) : Aménagement numérique du territoire.

- Aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil des gens du voyage : Création, aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil inscrites au schéma départemental et situées sur le territoire de la communauté de communes. Soutien aux équipements et actions extérieurs à la communauté de communes, sous réserve qu'ils favorisent le bon fonctionnement des aires d'accueil communautaire.
- Création et gestion des maisons de services au public : Création et gestion des maisons de services au public existantes à l'initiative des communes et celles à venir à l'initiative de la communauté de communes compatibles avec le schéma départemental d'amélioration de l'accessibilité des services au public.
- Autres : Travaux sur les Églises appartenant aux communes.

Adhésion à des groupements :

Dépt.	Groupement (N° de SIREN)	Nature juridique	Population
51	SM intercommunal d'énergies de la Marne (SIEM) (255100984)	SM fermé	577 510
51	SM intercommunal scolaire du Val-de-Livre (255101438)	SM fermé	15 000
51	SM de réalisation et de gestion du Parc naturel régional de la montagne de Reims (255100075)	SM ouvert	345 070
51	SM de ramassage scolaire d'Hautvillers (255101305)	SM fermé	3 523
51	SM de la Marne Moyenne (200089548)	SM fermé	178 869
51	PETR du Pays d'Épernay Terres de Champagne (200064392)	SM fermé	85 224
51	SM des transports d'Épernay et sa région (200090819)	SM fermé	63 646
51	SM de valorisation des ordures ménagères (SYVALOM) (255102592)	SM ouvert	528 013
51	SM des eaux de Bisseuil (SYMEB) (255102022)	SM fermé	4 557
51	SM du SCOT d'Épernay et sa région (255102352)	SM fermé	85 224

Source : Communauté de Communes de la Grande Vallée de la Marne



Communes voisines	Superficie en km²	Population nb d'hab (2018 pop municipale)	Densité en hab. /km²
Val de Livre	22.34	620	28
Fontaine-sur-Ay	7,72	340	44
Tours-sur-Marne	23.51	1 384	59
Condé-sur-Marne	12.3	786	64
Ambonnay	11.8	963	82
Trépail	8.37	430	51
Bouzy	**6.26**	**894**	**143**

Bouzy est un bourg-centre intermédiaire entre les communes rurales et les autres bourg-centres voisins. La densité de population de Bouzy est très élevée en comparaison avec les autres communes limitrophes, la commune a su garder une certaine compacité et limiter son extension urbaine.

3) Les documents supra-communaux

Les articles L. 131-1 et suivants du code de l'urbanisme introduisent une hiérarchie entre les différents documents d'urbanisme, selon des rapports de compatibilité ou de prise en compte. Malgré une absence de définition juridique, la notion de compatibilité exige que les dispositions d'un document ne fassent pas obstacle à l'application des documents de rang supérieur. En complément des documents pour lesquels un rapport de compatibilité est exigé, le code de l'urbanisme prévoit que les documents d'urbanisme prennent en compte d'autres plans et programmes. La notion de prise en compte implique de ne pas ignorer les objectifs généraux d'un autre document. Une disposition d'un document qui serait contraire à un document de rang supérieur doit être motivée. Selon les dispositions du code de l'Urbanisme, le PLU sera également compatible avec :

- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Seine-Normandie ;
- Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) du bassin Seine-Normandie ;
- Le Schéma régional des carrières ;
- La Charte du Parc naturel régional de la Montagne de Reims ;
- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Région d'Épernay.

La commune de Bouzy est couverte par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) approuvé, mais pas par un Programme Local de l'Habitat (PLH), ni par un PDU. En revanche, elle est membre d'un PNR. Le SCoT est chargé d'intégrer les documents de planification supérieurs (SDAGE, SAGE, SRCE, SRADDET) et devient ainsi le document pivot : on parle de **SCoT intégrateur**, ce qui permet aux PLU/PLUi et cartes communales de ne se référer juridiquement qu'à lui. À l'échelle intercommunale locale, il assure ainsi la cohérence des documents sectoriels intercommunaux (PLH, PDU), des plans locaux d'urbanisme intercommunaux (PLUi) ou communaux (PLU) et des cartes communales qui doivent tous être compatibles avec les orientations du SCoT.

a) Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) et le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)

La commune de Bouzy est intégrée au SDAGE 2022-2027 (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) bassin Seine Normandie a été approuvé par l'arrêté du 23 mars 2022 par le préfet coordonnateur de bassin.





Conformément aux articles L. 131-1 et L. 131-7 du Code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme intercommunal doit être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le SDAGE.

Les objectifs majeurs de ce schéma sont d'obtenir :

- d'atteindre 52% de masses d'eau cours d'eau en bon état écologique à 2027,
- d'atteindre 32% des masses d'eau souterraine en bon état à 2027
- d'inverser durablement la tendance sur les pollutions diffuses dues aux nitrates et aux pesticides : eau potable, eutrophisation marine
- de restaurer la continuité écologique des cours d'eau du bassin
- de rétablir l'équilibre quantitatif dans les secteurs déficitaires.

Le SDAGE est consultable à l'adresse suivante :

http://www.eau-seine-normandie.fr/sites/public_file/inline-files/AESN-Sdage_2022-HD_.pdf

http://www.eau-seine-normandie.fr/domaines-d-action/sdage

Le plan de gestion pour l'eau du bassin Seine-Normandie repose sur 5 orientations fondamentales :

- Orientation fondamentale 1 : Des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée
- Orientation fondamentale 2 : Réduire les pollutions diffuses en particulier sur les aires d'alimentation de captages d'eau potable
- Orientation fondamentale 3 : Pour un territoire sain, réduire les pressions ponctuelles
- Orientation fondamentale 4 :Assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face au changement climatique
- Orientation fondamentale 5 : Agir du bassin à la côte pour protéger et restaurer la mer et le littoral

Les enjeux territoriaux de la commune de Bouzy concernent en premier lieu la gestion des eaux. Le PLU doit contribuer à l'atteinte des objectifs fixés par la directive cadre européenne sur l'eau : le bon état écologique, chimique voire quantitatif des masses d'eau. Pour cela, le PLU doit être compatible avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Seine Normandie.

Cette compatibilité s'exprime notamment avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le SDAGE, relatives notamment aux inondations (crues, digues, coulées boueuses, ruissellements), à la préservation des ressources naturelles (déséquilibre de la nappe souterraine, préservation des zones de mobilités, des zones humides, de la végétation rivulaire, des corridors biologiques), à l'alimentation en eau potable et assainissement des zones ouvertes à l'urbanisation.

Pour retrouver toute l'information : http://www.eau-seine-normandie.fr/

Toute demande de construction en zones humides sera soumise à la loi sur l'eau.

Toute construction à moins de 10 mètres d'un cours d'eau est à éviter.

Le PLU de Bouzy s'attache à être compatible avec les orientations du SDAGE.

b) Plan de gestion des risques inondations (PGRi)

On distingue 3 types d'inondation : par débordement de cours d'eau, par remontées de nappes phréatiques et par ruissellement. Les objectifs de réduction des conséquences négatives des inondations de la directive européenne, dite « Directive Inondation »- ont été repris dans la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement- dite loi Grenelle II-. Cette transposition en droit français a été l'opportunité d'une rénovation de la politique de gestion du risque inondation. Elle s'accompagne désormais d'une stratégie nationale de gestion du risque d'inondation (SNGRI) approuvée en octobre 2014, déclinée à l'échelle de chaque grand bassin hydrographique par un plan de gestion du risque inondation (PGRI). Les PGRI et leur contenu sont définis à l'article L.566-7 du code de l'environnement.

Le PGRI du bassin Seine Normandie, document stratégique pour la gestion des inondations sur le bassin Seine Normandie, a été approuvé par le préfet coordonnateur du bassin par arrêté du 3 mars 2022. Il fixe, pour une période de six ans (2022-2027), cinq grands objectifs pour réduire les conséquences des inondations sur la santé humaine, l'environnement, le patrimoine culturel et l'économie.

Ces 5 orientations fondamentales, déclinées pour le bassin en 80 dispositions , sont :

- Aménager les territoires de manière résiliente pour réduire leur vulnérabilité
- Agir sur l'aléa pour augmenter la sécurité des personnes et réduire le coût des dommages
- Améliorer la prévision des phénomènes hydro-météorologiques et se préparer à gérer la crise
- Mobiliser tous les acteurs au service de la connaissance et de la culture du risque
- Orientation 1 : des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée
- Orientation 2 : réduire les pollutions diffuses en particulier sur les aires d'alimentation de captages d'eau potable
- Orientation 3 : pour un territoire sain, réduire les pressions ponctuelles
- Orientation 4 : assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face au changement climatique
- Orientation 5 : agir du bassin à la côte pour protéger et restaurer la mer et le littoral

Le PGRI est consultable sur le site internet de la DRIEAT: https://www.drieat.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/le-pgri-2022-2027-r1916.html

Cet outil stratégique définit, à l'échelle de chaque grand bassin, les priorités en matière de gestion des risques d'inondation et fixe les dispositions permettant d'atteindre ses objectifs. Conformément à l'article L 101-2 du Code de l'Urbanisme, qui fixe au PLU un objectif de prévention des risques, des nuisances et des pollutions de toute nature, le PLU devra déterminer les conditions permettant de se prémunir contre les risques naturels. Le rapport de présentation du PLU permettra notamment de mentionner l'existence de ces risques qui pourront également être retranscrits dans les documents graphiques.

Le PGRI et le SDAGE sont deux documents de planification à l'échelle du bassin Seine-Normandie dont les champs d'action se recouvrent partiellement. Certaines dispositions sont communes. Certaines orientations du SDAGE contribuent à la gestion des risques d'inondation, en particulier celles qui mettent en jeu la préservation des zones de mobilité des cours d'eau, la préservation des zones humides… Conformément aux articles L. 131-1 et L. 131-7 du Code de l'urbanisme, **le PLU doit être compatible avec les objectifs de gestion des risques d'inondation, les orientations et les dispositions définis par le PGRI.**

Le PLU de Bouzy devra être à être compatible avec les orientations du PGRI du bassin Seine-Normandie. La commune ne fait pas partie d'un périmètre d'un Plan de Prévention contre les risques inondations.

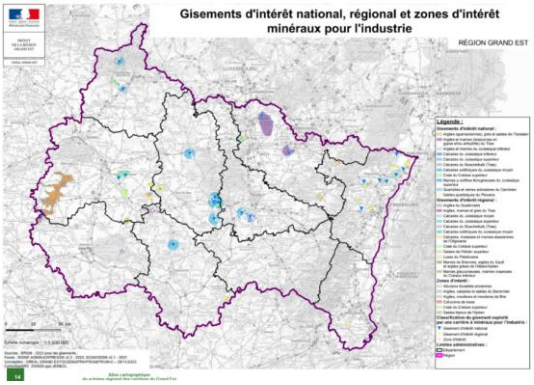
c) Schéma régional des carrières

La loi n°93-3 du 4 janvier 1993 relative aux carrières, a modifié le régime juridique spécifique à ces installations et a institué la nécessité d'établir dans chaque département un schéma départemental des carrières. Ce schéma propose des orientations pour limiter l'impact des carrières sur l'environnement, tant au niveau de l'exploitation que de la remise en état des milieux. Il doit permettre à la commission départementale des carrières de se prononcer sur toute demande d'autorisation de carrières dans une cohérence d'ensemble de données économiques et environnementales. Le schéma départemental des carrières de l'Aube a été approuvé le 20 décembre 2001 et mis à jour le 22 février 2007.

La loi ALUR du 24 mars 2014 a instauré les schémas régionaux des carrières. **Le schéma régional des carrières du Grand Est a été approuvé par arrêté préfectoral n°2024/665 du 27/11/2024**. L'ensemble des documents est disponible sur le site internet de la DREAL Grand Est : https://www.grand-est.developpement-durable.gouv.fr/documents-dusrc-a23002.html

L'article L.515-3 du Code de l'Environnement dispose que les schémas de cohérence territoriale et, en leur absence, les plans locaux d'urbanisme, les documents en tenant lieu et les cartes communales sont compatibles avec les schémas régionaux des carrières dans les conditions fixées aux articles L.131-1 et L.131-6 du Code de l'Urbanisme

Sur le périmètre du SCoT de la Région d'Épernay, les sites existants sont valorisés (4 carrières sont en exploitation et leur extension privilégiée sous réserve (dispositions du DOO). **En conséquence, l'exploitation de carrières de granulats est interdite dans l'espace de mobilité de la rivière marne**. Une fois retranchée les espaces de mobilité de la rivière marne, il ne reste plus beaucoup d'espaces non boisée et non AOC Champagne pour accueillir des parcelles pouvant faire l'objet d'une exploitation de carrière.

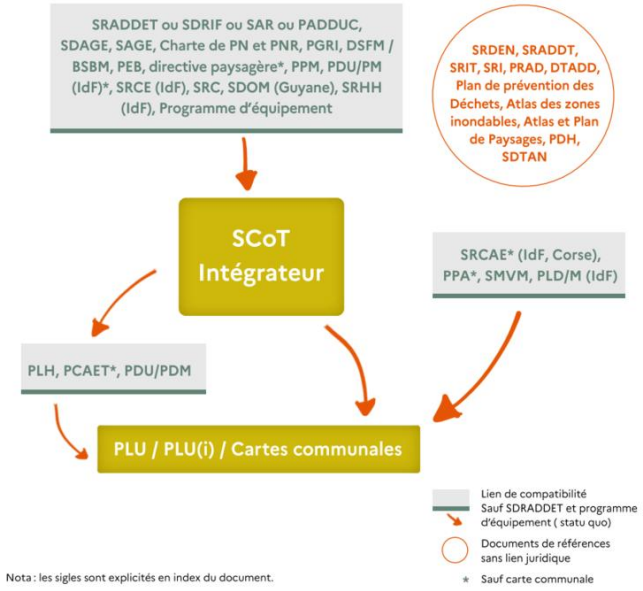


Il n'existe pas à Bouzy de zones de gisement d'intérêts nationaux (GIN) ou régionaux (GIR).

d) Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

Dans le cadre d'un même bassin de vie, le SCOT coordonne les politiques d'urbanisme, d'habitat, d'implantations commerciales, de loisirs, des déplacements, du stationnement de la préservation des espaces agricoles, naturels, forestiers et des paysages et de la répartition du trafic automobile sur la base d'un projet global de territoire partagé : le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Compte tenu de son échelle et de son caractère prospectif, il fixe de grandes orientations et de grands équilibres.

Le SCoT a un rôle intégrateur, c'est-à-dire qu'il intègre les dispositions des documents supérieurs. Ainsi, les documents de rang inférieur au SCOT, tels que les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH), les Plans de Déplacements Urbains (PDU), les Schémas de Développement Commercial (SDC), les Plans locaux d'urbanisme (PLU), les cartes communales, doivent être compatibles avec le SCOT et les éventuels schémas de secteurs.



À titre d'exemple, ne serait pas compatible avec le SCOT un permis d'aménager d'une zone à urbaniser d'un PLU présentant une densité en logements nettement inférieure à celle inscrite dans le SCOT : le permis d'aménager ne serait pas accordé en l'état.

Le SCoT de la Région d'Épernay est approuvé le depuis le 5 décembre 2018, ainsi les enjeux et objectifs du projet de PLU de la commune de Bouzy devront être compatibles **dont les objectifs sont les suivants :**

- **Stimuler l'attractivité territoriale en mettant en œuvre une stratégie touristique coordonnée à un développement et un urbanisme durable :**
  - Mettre en lien et mobiliser toutes les ressources touristiques autour de l'inscription au patrimoine mondial de l'UNESCO : champagne, nature et patrimoine
  - Affirmer les nœuds de rattachement aux grands flux comme « porte d'entrée du Champagne »
  - Valoriser des sites attracteurs et les grands projets pour soutenir la dynamique
  - Intégrer les politiques patrimoniales, culturelles et de loisirs
  - Promouvoir des modes d'aménagements durables et intégrés en s'appuyant sur le Parc Naturel Régional
  - Valoriser l'ensemble des centres des villes et villages
  - Mettre en valeur les paysages de proximité caractéristiques
  - Développer la mixité sociale et générationnelle
  - Définir une politique foncière réactive.

- **Affirmer une vocation productive globale qui intègre les activités agricoles, artisanales, industrielles et tertiaires :**
  - Valoriser les ressources et renforcer le caractère productif du territoire, y compris dans l'espace rural
  - Soutenir le développement de la filière champagne et la diversification de ses industries et des services
  - Développer les activités tertiaires en lien avec des objectifs de croissance de la population et développement de l'économie résidentielle
  - Développer les activités artisanales qui constituent le maillage actif du territoire et les accompagner dans leur croissance
  - Renforcer et structurer l'offre immobilière et foncière pour soutenir le développement à toutes les échelles

- **Renforcer l'armature urbaine pour irriguer et développer les services :**
  - Renforcer le pôle sparnacien (Épernay, Aÿ-Champagne, Magenta, Mardeuil, Dizy, Pierry)
  - Assurer un maillage de pôles de services relais
  - Soutenir la ruralité dynamique et ses villages vivants
  - Développer des synergies externes
    - Politique de gestion écologique :
  - Préserver la fonctionnalité écologique du territoire

- **Politique énergétique :**
  - Accroître l'autonomie énergétique en lien avec les ressources
  - Réduire les consommations et les émissions de Gaz à effet de serre

► Politique de gestion des ressources et des risques

- Préserver la disponibilité et la qualité des ressources
- Anticiper et s'adapter aux risques

► Politique d'urbanisme et de lutte contre l'étalement urbain

- Préserver un espace viticole et agricole fonctionnel par un urbanisme intense
- Organiser le développement urbain pour irriguer et améliorer l'accessibilité aux services

► Politique de qualité paysagère

- Assurer la qualité et la diversité paysagère pour un territoire attractif
- Renforcer l'intégration paysagère du bâti
- Valoriser le rapport à la nature

► Politique de développement économique

- Rester un pôle d'emploi
- Assurer la réponse aux besoins fonciers et immobiliers des entreprises industrielles, tertiaires et artisanales
- Assurer la réponse aux besoins de préservation et de fonctionnement de l'espace agricole et viticole afin de préserver leur potentiel économique
- Améliorer la capacité d'accueil touristique et l'offre culturelle et de loisirs associée

► Politique du logement

- Une croissance nécessaire qui implique une politique offensive, mais progressive
- Faciliter les parcours résidentiels
- Veiller à la qualité du bâti, résorber la précarité énergétique

► Politique des transports et des déplacements

- Dépasser la situation d'enclavement
- Développer l'intermodalité

► Politique des communications numériques

- Aménager les zones prioritaires en cohérence avec le Schéma Départemental d'Aménagement Numérique
- Accompagner la montée en débit

► Politique de développement des équipements structurants

- Des projets à développer et/ou renforcer d'ici à 2035

► Politique d'implantation commerciale

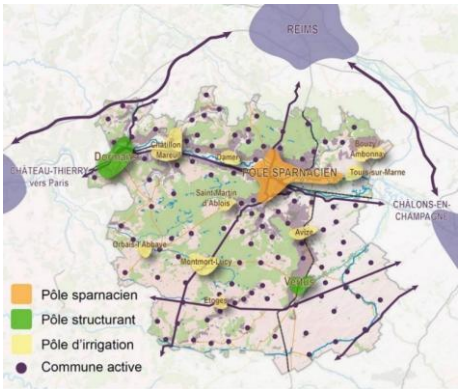
- Pérenniser l'offre de proximité
- Assurer une offre commerciale diversifiée dans les zones commerciales en lien avec les pôles et leur vocation à irriguer le territoire

Le SCoTER est disponible sur https://pays-epernay.fr/article/le-schema-de-coherence-territoriale-scot

La commune est située dans le périmètre du SCOT d'Épernay et de sa région, approuvé le 5 décembre 2018.

À noter que la commune partage une série d'objectifs avec le pôle d'irrigation Ambonnay-Bouzy-Tours-sur-Marne.

Le PLU de Bouzy sera compatible avec les orientations du SCoT dans le sens où le PLU ne fait pas obstacle à l'opposabilité des orientations et prescriptions du SCoT.



e) Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) et la Trame Verte et Bleue

Le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) a été approuvé le 24 janvier 2020. Trente objectifs et règles générales y sont déclinées. Certaines de ces règles sont utiles pour décliner la Trame verte et bleue (règle n°7) et pour préserver et restaurer la Trame verte et bleue (règle n°8).

Le Grand-Est connaît une érosion de la biodiversité et une dégradation des milieux naturels en raison notamment de l'artificialisation des sols et des milieux (agriculture et sylviculture intensives), de la présence de fragmentations liées aux infrastructures linéaires de transport (ces enjeux liés aux continuités écologiques sont présentés dans l'état de lieux et détaillés dans le diagnostic thématique biodiversité.

Le code de l'urbanisme (art. L141 -10, 2°) **demande aux SCoT, dans leur document d'orientation et d'objectifs, de déterminer les modalités de protection des espaces nécessaires au maintien de la biodiversité et à la préservation ou à la remise en bon état des continuités écologiques.**

Lors de l'élaboration ou de la révision de documents d'urbanisme ou de chartes de parcs naturels régionaux, les collectivités doivent affiner la TVB régionale au niveau local en l'ajustant aux éléments paysagers du territoire. Le cas échéant des corridors écologiques et réservoirs de biodiversité d'intérêt local complémentaires pourront être identifiés, **en s'appuyant notamment sur la bibliographie existante (diagnostic écologique, étude sur les continuités écologiques, atlas cartographies des SRCE des anciennes régions, etc.).**

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'égalité des Territoires de la région Grand-Est (SRADDET) adopté le 22 novembre 2019 dispose de règles pour décliner la Trame verte et bleue (règle n°7) et pour préserver et restaurer la Trame verte et bleue (règle n°8). Les orientations nationales préconisent de retenir a minima 4 sous-trames (les milieux humides, les milieux forestiers, les milieux ouverts, les milieux aquatiques).

- ► Modélisation des corridors écologiques

Identification des cœurs de réservoirs

Pour chaque sous-trame, les habitats spécifiques pour chaque guilde d'espèces ont été identifiés au sein des réservoirs de biodiversité à partir de l'occupation du sol, de façon à ce que l'identification des corridors écologiques ne se fasse qu'à partir des habitats qui leur sont propres. Par exemple, les cœurs de réservoirs pour la sous-trame forestière ne sont constitués que des habitats forestiers ou boisés contenus dans les réservoirs de biodiversité.

Modélisation des corridors écologiques fonctionnels

Les corridors écologiques assurent les connexions entre les réservoirs de biodiversité. Leur cartographie se base sur une modélisation basée sur les graphes paysagers et le logiciel Graphab. Les paramètres qui rentrent en compte dans le processus de modélisation sont l'occupation du sol et les exigences écologiques des guildes d'espèces étudiées retranscrites de la sorte :

- Des coûts de friction sont associés aux milieux, ils symbolisent l'énergie que la guilde d'espèce utilise pour traverser ces milieux (un coefficient 1 représente un milieu favorable, un coefficient 1000 un milieu très défavorable)
- Une distance de dispersion maximale pour chaque guilde à partir de laquelle le corridor n'est plus considéré comme fonctionnel (et n'est donc plus représenté),
- Une surface minimale pour que les patches d'habitats soient considérés comme assez grand pour accueillir des populations, disperser et recevoir des individus (en-deçà, le milieu fait partie de la matrice paysagère).

Ces paramètres ont été estimés à partir de la bibliographie et de traductions à dire d'expert pour chacune des guildes d'espèces étudiées. Les résultats de la modélisation permettent de représenter les corridors écologiques de deux manières complémentaires :

- Les **chemins de moindre coût** qui sont les corridors les plus directs entre les cœurs de réservoirs ;

- Les **zones de fonctionnalité** correspondant aux zones de dispersion potentielles dans le paysage. Cette représentation montre l'étendue des corridors écologiques et leur fonctionnalité pour une ou plusieurs guildes considérées.

Modélisation des corridors écologiques à restaurer

Pour évaluer l'enjeu de restauration des continuités écologiques, les chemins de moindre coût ont été calculés une seconde fois en considérant les distances de dispersion maximales multipliées par un **coefficient de 1,5.** Ce traitement permet d'identifier de potentiels nouveaux corridors dans l'hypothèse où la fonctionnalité du paysage pour les espèces serait considérablement améliorée (suite à des travaux de restauration par exemple). D'autres corridors écologiques ou réservoirs seraient à restaurer, dans l'objectif de préservation de la biodiversité et des services rendus, toutefois, leur localisation relève de choix politiques et locaux qui sortent du cadre de cette étude. De la même manière, il revient aux acteurs des territoires de définir les conditions d'évitement, de réduction et de compensation d'impact en cas de la réalisation d'aménagements impactant la Trame Verte et Bleue.

Identification et hiérarchisation des points noirs

La méthode d'identification et de hiérarchisation des points de conflits entre continuités écologiques et infrastructures linéaires de transport (ILT) est adaptée de l'étude menée par la DREAL Grand Est, Stratégie de résorption des points noirs sur les continuités écologiques régionales (P. Antoine, 2021). Le principe repose sur une notation multicritère des tronçons d'ILT (routes, voies ferrées et canaux) prenant en compte :

- L'importance et la nature de l'infrastructure,
- La perméabilité de l'infrastructure, sur la base d'une analyse des ouvrages d'arts et passages à faune présents sur le tronçon considéré ;
- Le type et l'importance des continuités impactées, évalués à partir des réservoirs de biodiversité et des zones de fonctionnalités.

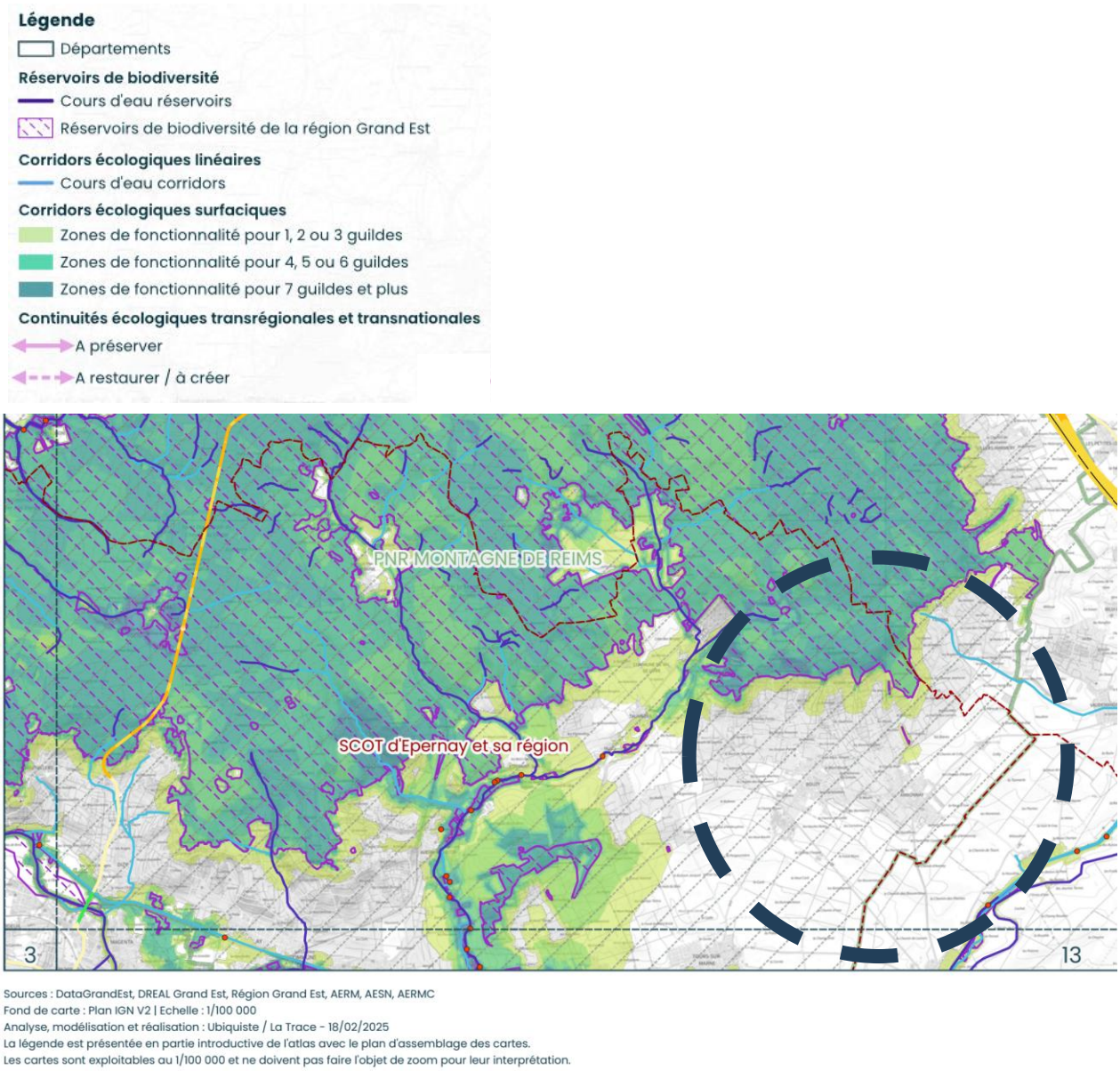
Dans le SRADDET, les réservoirs de biodiversité ont eux aussi été délimités à une échelle du 1/100 000e, avec des limites « lissées », dont les bordures devront faire l'objet d'une adaptation locale. Ces réservoirs concernent des espaces « remarquables », issus de zonages environnementaux de protection ou d'inventaire préexistants (Natura 2000, ZNIEFF…), et des espaces de nature plus « ordinaire », retenus pour leurs caractéristiques paysagères (diversité de structure, grande surface, compacité…).

Les règles sont :

- règle n°7 : Décliner localement la Trame verte et bleue,
- règle n°8 : Préserver et restaurer la Trame verte et bleue,
- règle n°9 : Préserver les zones inventoriées,
- règle n°10 : Réduire les pollutions diffuses sur les aires d'alimentation de captage,
- règle n°11 : Réduire les prélèvements d'eau.

Les objectifs sont :

- objectif n°6 : Protéger et valoriser le patrimoine naturel, la fonctionnalité des milieux et les paysages, objectif n°7 : Préserver et reconquérir la Trame verte et bleue,
- objectif n°8 : Développer une agriculture durable de qualité à l'export comme en proximité,
- objectif n°9 : Valoriser la ressource en bois avec une gestion multifonctionnelle des forêts
- objectif n°10 : Améliorer la gestion qualitative et quantitative de la ressource en eau,
- objectif n°11 : Économiser le foncier naturel, agricole et forestier.



Sources : DataGrandEst, DREAL Grand Est, Région Grand Est, AERM, AESN, AERMC
Fond de carte : Plan IGN V2 | Echelle : 1/100 000
Analyse, modélisation et réalisation : Ubiquiste / La Trace - 18/02/2025
La légende est présentée en partie introductive de l'atlas avec le plan d'assemblage des cartes.
Les cartes sont exploitables au 1/100 000 et ne doivent pas faire l'objet de zoom pour leur interprétation.

La trame verte et bleue (TVB) sera détaillée dans l'analyse de l'état initial de l'environnement.

f) La Charte du Parc naturel régional de la Montagne de Reims

La Charte du Parc naturel régional de la Montagne de Reims, approuvée le 4 mai 2009 par décret ministériel, est le projet de protection et de développement du territoire. Établie pour quinze années en concertation avec les élus, les habitants, les partenaires et les usagers, elle a été reconnue « Agenda 21 local ». Le projet collectif pour le territoire est transcrit dans la Charte « Objectif 2020 » en concertation avec les acteurs et partenaires locaux. Ce document donne les orientations de protection, de mise en valeur et de développement du territoire et fixe les objectifs à atteindre :

- Faire de la mise en valeur du paysage un enjeu fédérateur de tous les acteurs ;
- Affirmer la vocation d'exemplarité du Parc dans la qualité environnementale ;
- Renforcer l'offre de services pour un développement économique et social équilibré ;
- Dynamiser les partenariats et la communication.

Les principaux points de compatibilité vis-à-vis de la Charte du Parc 2009-2020 sont les suivants :

Protection des milieux - Article 5 de la charte du Parc naturel régional de la Montagne de Reims

- Protéger les zones naturelles sensibles d'intérêt remarquable (ZNSIR) figurées au plan du Parc, ainsi que les zones humides, vis-à-vis de toute forme d'urbanisation ou d'aménagement. Dans les ZNIEFF de type II, les modes d'occupation de l'espace restent soumis à des conditions particulières (art 12) ;
- Préserver les espaces boisés présentant un intérêt particulier pour l'environnement, par leur classement dans les PLU en « espace boisé classé », sauf dérogations particulières dans les cas suivants :
  - ✓ Pour permettre l'extension éventuelle de la zone AOC, sans rupture de continuité de la frange boisée en crête et hors des zones naturelles que sont les habitats prioritaires de la Directive et les ZNIEFF de type I ;
  - ✓ Pour permettre l'extension de zones d'urbanisation, dans le seul cas des communes dont les limites du bâti jouxtent le massif forestier et la zone AOC et pour lesquelles aucune alternative à l'extension d'emprise de la zone urbanisable n'est possible, en raison du niveau atteint par la densification du bâti.
  - ✓ Dans ces deux cas, la réduction des espaces boisés classés au POS ou PLU doit avoir fait l'objet d'une étude préalable confirmant l'absence de solution alternative, analysant l'incidence du projet au regard des milieux naturels, de la stabilité des sols, des conditions hydrauliques et des paysages. Celle-ci doit proposer des mesures pour compenser la perte de surfaces boisées et les éventuelles atteintes à l'environnement.
- Maintenir la fonctionnalité des corridors biologiques identifiés au plan du Parc ;

Dans tous les cas, la mise en œuvre de l'Article L 130-1 du Code de l'urbanisme et, ou la mise en place d'un zonage spécifique avec règlement de zone particulier semble les mesures les mieux adaptées pour atteindre ces objectifs.

Au regard de la protection des paysages :

Au plan du Parc, ont été délimitées des Zones d'Intérêt Paysager Majeur (ZIPM) présentes sur le territoire du Parc. Dans l'objectif de s'assurer de la protection des vues éloignées et rapprochées de la Montagne de Reims, la charte du Parc prévoit plusieurs mesures qui s'appliquent spécifiquement à ces zones : La commune de Bouzy est majoritairement intégrée dans la ZIPM « Flanc sud de la Montagne de Reims ».

Article 3 de la charte du Parc naturel régional de la Montagne de Reims

- N'autoriser aucun projet d'aérogénérateur de grande dimension sur leur territoire avant les conclusions de l'étude territoriale d'intégration de l'éolien initiée par le Parc ;
- Ne pas autoriser l'ouverture de nouvelles carrières dans les zones naturelles sensibles d'intérêt remarquable (ZNSIR) et dans les zones d'intérêt paysager majeur (ZIPM). Il peut exceptionnellement être dérogé à cette règle pour autoriser les affouillements prévus dans la nomenclature des installations classées, ou son équivalent, et dont l'objet premier a motivé une déclaration d'utilité publique (DUP pour espace dédié aux loisirs, pour centre de stockage de déchets ultimes, ...) ainsi que pour le renouvellement ou l'extension limitée de carrières existantes ;
- Ne pas autoriser l'implantation de nouveaux terrains destinés à la pratique permanente de sports motorisés, ou sources de nuisances sonores importantes (cf. Article 25) ;
- Limiter la hauteur des pylônes de radiotéléphonie mobile à 12 mètres dans les zones d'intérêt paysager majeur. Il peut exceptionnellement être dérogé à cette règle pour permettre la couverture des zones blanches ;

Article 5 de la charte du Parc naturel régional de la Montagne de Reims

- Protéger les zones d'intérêt paysager majeur reportées au plan du Parc, vis-à-vis de toute forme d'urbanisation ou d'aménagement incompatible avec leur vocation ;
- Protéger les sites géologiques remarquables identifiés au plan du Parc ;
- Préserver le vignoble classé AOC hors des limites bâties, en donnant la priorité au réinvestissement des tissus urbains existants et en restreignant la possibilité d'extension de l'urbanisation à la continuité directe de terrains déjà bâtis dans le cas où la configuration géographique ne permet aucune évolution de l'urbanisation hors zone AOC ;
- Protéger la continuité des franges boisées en ligne de crête sur le pourtour de la Montagne de Reims ;
- Réaliser une étude préalable d'intégration paysagère avec avis favorable du Parc pour toute implantation de nouvelle zone d'habitat ou zone d'activités agricoles, viticoles ou artisanales ;
- Définir des objectifs de logements locatifs aidés à atteindre.

Article 8 de la charte du Parc naturel régional de la Montagne de Reims

- Interdire toute architecture ou éléments architectural en référence à une architecture traditionnelle extérieure au territoire

Puisque le label d'un Parc naturel régional n'est valable que 15 ans, la Charte de ce dernier doit faire l'objet d'une révision à cette même échéance. La nouvelle charte du parc devrait être approuvé en 2025. Le SCoT dans sa fonction intégrateur devra prendre en compte ses dispositions. Les mesures phares de la charte objectif 2020 devront être reprises et étoffées. Le PLU de Bouzy s'attache à être compatibles avec les dispositions de la Charte du Parc.

g) Plan climat-air-énergie territorial (PCAET)

Avec le Grenelle de l'environnement, la France a confirmé son engagement à concourir aux objectifs européens consistant à réduire de 20 % les émissions de gaz à effet de serre et de 20 % les consommations d'énergie d'ici à 2020, tout en s'assurant qu'à cette même échéance, 20 % des consommations seront couvertes par la production d'énergies renouvelables. La loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010 a prévu la mise en place de schémas régionaux portant sur les trois thèmes du climat, de l'air et de l'énergie.

Étant donné qu'il n'existe pas de PCAET sur le territoire du PLU, il devra donc être compatible avec les objectifs du SRADDET. Ce dernier est intégré aux travaux du SCoT.

Au sein du DOO du SCoTER, une partie est intitulée « Faire converger les objectifs d'adaptation au changement climatique et les politiques environnementales avec une valorisation patrimoniale durable » (pages 5 à 38). Les orientations qui en sont dégagées sont les suivantes :

- une armature agro-environnementale qui valorise les ressources patrimoniales et permet de s'adapter au changement climatique
- un territoire à énergie positive ;
- une culture du risque associée aux enjeux patrimoniaux ;
- la limitation de la consommation de l'espace au service de la préservation de l'espace agricole et viticole et de la politique patrimoniale ;
- une qualité paysagère reconnue source d'attractivité pour le territoire

B. HISTOIRE DE LA COMMUNE

1) Une histoire royale



Au VI siècle, le comte Attila – Seigneur de Pagus – donna à Saint Basles les terres de Bouzy. Bien vite la réputation du vin récolté sur ce coteau devait franchir la Montagne de Reims. C'est ainsi que les meilleurs vins de Bouzy furent régulièrement servis à tous les banquets des Sacres de Rois de France à Reims.

C'est au siècle du roi soleil que Bouzy atteignit la renommée qu'on lui connaît. D'abord Mme de Sévigné découvre les vins de la Montagne de Reims et s'empresse d'en faire part à sa chère fille et… à la postérité. Louis XIV malgré les avertissements sévères de son médecin préférait les bons vins de champagne à tout autre vin. C'est à cette même époque que l'abbé Godinot (dont la famille possédait un magnifique vignoble à Bouzy) contribua par son érudition à la découverte de la mousse de champagne. Le vin de Bouzy figurait sur le livre d'inventaire de Louis XVI à Versailles.

Les premiers champagnes furent commercialisés sous le nom du cru de provenance. C'est ainsi que tout au long de XVIII et XIX siècle on pouvait trouver sur les étiquettes de champagne : le grand vin du trésor de bouzy, la Fine Fleur de Bouzy etc… La révolution industrielle (milieu XIX siècle) ne devait pas épargner la champagne et la marque écrasa et remplaça le « cru », il fallut attendre la grande crise de 1930 pour revoir le nom de Bouzy sur une étiquette de champagne.

Source : www.echevins-bouzy.fr

2) Un terroir exceptionnel

Classé Grand Cru en 1895, Bouzy jouit d'une exposition plein sud et d'un ensoleillement unique en Champagne, ce qui explique la maturité exceptionnelle du pinot noir, le cépage roi de Bouzy.



En Champagne, seules 17 communes sur les 300 répertoriées bénéficient de l'appellation A.O.C. GRAND CRU. Reconnus pour la qualité de leur sol et la spécificité de leurs conditions climatiques, ces villages conjuguent des conditions exceptionnelles pour le développement des cépages champenois.

Des centaines de milliers de bouteilles de champagne sont ainsi produites chaque année depuis ce vignoble de Bouzy qui s'étend sur pas moins de 380 hectares.

3) Le Bouzy Rouge

Véritable spécialité du cru, le Bouzy Rouge (AOP Coteaux Champenois), **vin mondialement connu et reconnu, fait partie du patrimoine des vins de France**. Servis aux Sacres des Rois à Reims, les vins rouges de la Montagne de Reims ont alimenté la querelle les opposant aux grands vins de Bourgogne, jusqu'à en inspirer des thèses soutenues à la Sorbonne.

Louis XIV préférait les vins champenois, mais son médecin FAGON, soudoyé par les Bourguignons, le contraignait à se soigner au bourgogne ! Au XIXème siècle, on pouvait lire dans l'ouvrage de référence sir les vignobles que: « les vins de Bouzy se distinguent surtout par leur délicatesse et leur bouquet ».

La période difficile de l'entre-deux guerres avec la crise de 1929 devait contraindre les vignerons de Bouzy à commercialiser directement leur production. Forts de ce vin inimitable, ils allèrent le faire connaître à travers la France, puis dans le monde. Le Bouzy Rouge est l'expression même du Pinot Noir.

De couleur rubis, il vous enivre d'arômes de fruits rouges et particulièrement de griotte, de sureau, de pêche. Sa vivacité typiquement champenoise lui confère à la fois un bouquet explosif dans sa jeunesse et une très belle aptitude au vieillissement.

C. LES MONUMENTS HISTORIQUES

Bouzy ne possède pas de monuments historiques classés ou inscrits en application de la loi du 2 mai 1930 (codifiée au livre VI du Code du patrimoine) ni de site classé ou inscrit en application de la loi du 31 décembre 1913 (articles L. 341 et suivants du Code de l'environnement). La commune n'est pas non-plus concernée par le périmètre d'un monument historique qui existerait sur une commune voisine

D. LE PETIT-PATRIMOINE

Le petit patrimoine est représenté par l'ensemble des témoignages, d'hier et d'aujourd'hui, d'une civilisation et qui n'est pas classé comme patrimoine national. Les éléments constitutifs du petit patrimoine sont :

- Les points d'eaux : les fontaines, les pompes, les puits, les lavoirs, les abreuvoirs ;
- Le petit patrimoine sacré : les croix, les calvaires, les chapelles, les statues, les gargouilles ;
- Les ouvertures : les portes, les portails, les portiques, les vitraux ;
- La signalisation : les enseignes suspendues, les enseignes en pierre ;
- La délimitation : les bornes de limite ;
- La mesure du temps, de poids et de l'espace : les horloges, les cadrans solaires, les tables d'orientation, les poids de ville ;
- Le petit patrimoine agricole et viticole : les cabanes, les moulins, les fours à pains ;
- Le petit patrimoine de commémoration : les monuments aux morts ;
- Les bâtiments du petit patrimoine : les tours, les ponts, les pigeonniers, les maisons à pans de bois La restauration du petit patrimoine ne prend pas en compte les travaux d'aménagement, mais seulement les travaux d'entretien ou de réfection ;
- Les éléments végétaux : arbre isolé, alignement d'arbre, vergers, haies.

1) Le petit-patrimoine civil et religieux

L'église Sainte-Basle



Il existe aux archives de la Marne un plan de l'ancienne église de Bouzy, entourée de son cimetière. Elle se situait au croisement de la rue Villebois Mareuil et de l'impasse des tournelles, dans le "vieux Bouzy". Elle datait de l'époque gallo-romaine. De petite dimension (6 m sur 20 m) elle suffisait au nombre restreint d'habitants (184 au recensement de 1778). Elle était consacrée à la Sainte Vierge, puis, après 1672, à Saint Basle. Au XIXè siècle, la prospérité aidant, l'agglomération s'est considérablement agrandie. L'église devenait trop petite. **C'est alors que fut décidée de la construction de l'église actuelle**. Son édification fut rendue possible grâce à la générosité d'un paroissien, M. Yvonnet, qui gagna le gros lot à la loterie du lingot d'or en 1851 et en a offert une importante partie à cette intention.

Des souscriptions publiques ont permis de l'achever en 1856. Quant à la petite église romane, elle fut vendue et démolie deux ans après. Du mobilier intérieur, il ne reste que l'autel en marbre gris et rouge du XVIIIè siècle, transféré dans la nouvelle église dans le transept sud, et dédié à saint Basle ainsi qu'une statuette de la vierge du XVè siècle (classée).

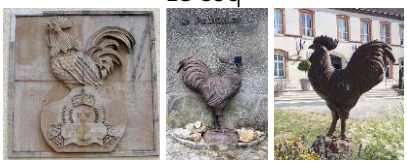
Les vitraux de l'Eglise



A l'église de Bouzy, en Champagne, des vitraux de 4.50 m de hauteur réalisés en un seul morceau. C'est donc une grande première au monde ! De plus ils sont anti-vandalismes, thermiques et acoustiques. Avec les Cristalleries de Baccarat, l'artiste (Antoine BENOIT) développe la dalle et la mosaïque en cristal, mosaïque avec laquelle il a réalisé entre autres pour Raymond Loewy une façade d'immeuble à Mexico. Il a travaillé avec le Corbusier, Mies v.d. Rohe et Renzo Piano.

2) Le petit-patrimoine architectural

La salle des fêtes  *Crédits photos : VICUS Urba 2021*	La salle des fêtes construite en 1928, ses modénatures taillés dans la pierre sont de style résolument Art Déco.
La tour Brisset  *Crédits photos : VICUS Urba 2021*	La tour Brisset a été construite à la fin du XIX^{ème} siècle, par un industriel rémois, M. Brisset Fossier, sur les hauteurs de Bouzy et de Louvois au milieu des vignes. S'inspirant de l'architecture médiévale, elle se trouve à l'endroit où une tour de guet avait jadis été construite. Elle constitue aujourd'hui un balcon en forêt alors qu'au début du XX^{ème} siècle, elle se trouvait au cœur des vignes

Mobilier urbain (barriques)  *Crédits photos : VICUS Urba 2021*	Comme dans de nombreuses communes viticoles, le petit-patrimoine fait la part belle au champagne et à l'activité viticole.
Le coq  *Crédits photos : VICUS Urba 2021*	Le coq
Hautes portes cochères  *Crédits photos : VICUS Urba 2021*	L'architecture des fermes de bourg ou « maison vigneronne (dans l'AOC Champagne) est semblable, les bâtiments forment régulièrement un « U » autour d'une cour intérieur fermé par grand porche avec une porte cochère. Ce type de fermes, auquel une grande part des maisons vigneronnes est rattachée, amène à des linéaires de constructions mitoyennes avec une succession de **hautes portes cochères.** Ce qui donne un habitat en ordre serré et confère une certaine unité aux bourgs, donnant du sens au paysage urbain.
	Il y avait 2 tuileries à Bouzy au-dessus du lieu-dit « les tourtelottes ». Elles ont été démolies avant 1914. La brique constitue souvent les éléments de structure du bâti (encadrement, corniches, chainages ou linteaux) qui participent aussi à l'esthétique des façades. Elle est constitutive de l'identité locale, tout comme la tuile rouge.

E. LE PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

Sont considérés comme éléments du patrimoine archéologique tous les vestiges, biens et autres traces de l'existence de l'humanité dans le passé, dont à la fois : la sauvegarde et l'étude permettent de retracer le développement de l'histoire de l'humanité et de sa relation avec l'environnement naturel, les principaux moyens d'information sont constitués par des fouilles ou des découvertes, ainsi que par d'autres méthodes de recherche concernant l'humanité et son environnement

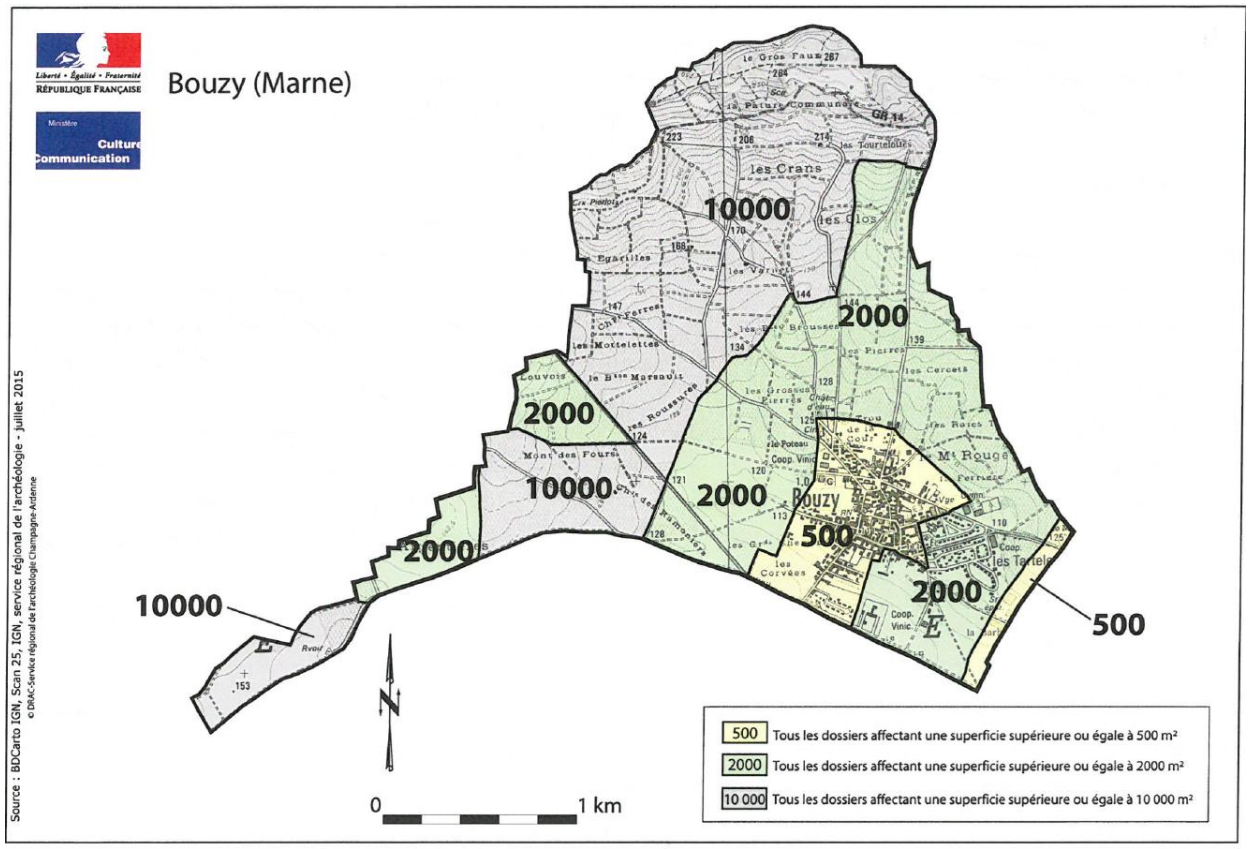
Par ailleurs, le décret n° 2004-490 du 3 juin 2004, relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, prévoit que toutes les opérations d'aménagement, de construction ou de travaux susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique, doivent être soumises à des travaux de détection. Les projets entrant dans le champ d'application de ces dispositions sont les suivants :

- Ceux situés dans les zones de présomption de fouilles archéologiques ;
- Les opérations de lotissement affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- La réalisation de zones d'aménagement concerté affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- Les travaux d'affouillement, de nivellement ou d'exhaussement de sols liés à des opérations d'aménagement portant sur des terrains d'une superficie supérieure à 10 000m² et affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 mètre.

Texte de référence :

- code du patrimoine, notamment son livre 1er et livre V, titre II, III et IV ;
- code de l'urbanisme, article L425-11, R425-31, R111-4 et R160-14 ;
- code pénal, articles R645-13, R311-4-2, R322-3-1, R714-1 et R724-1 ;
- loi n°89-900 du 18 décembre 1989 relative à l'utilisation des détecteurs de métaux (article L542-1 du code du patrimoine)

En ce qui concerne la commune de Bouzy, 3 types de zones affectées d'un seuil de surface permettent de hiérarchiser le potentiel archéologique.



3) Le petit-patrimoine naturel



Un Iris nommé Bouzy : Dans ce village champenois, entre Reims et Épernay, on cultive depuis des décennies des iris

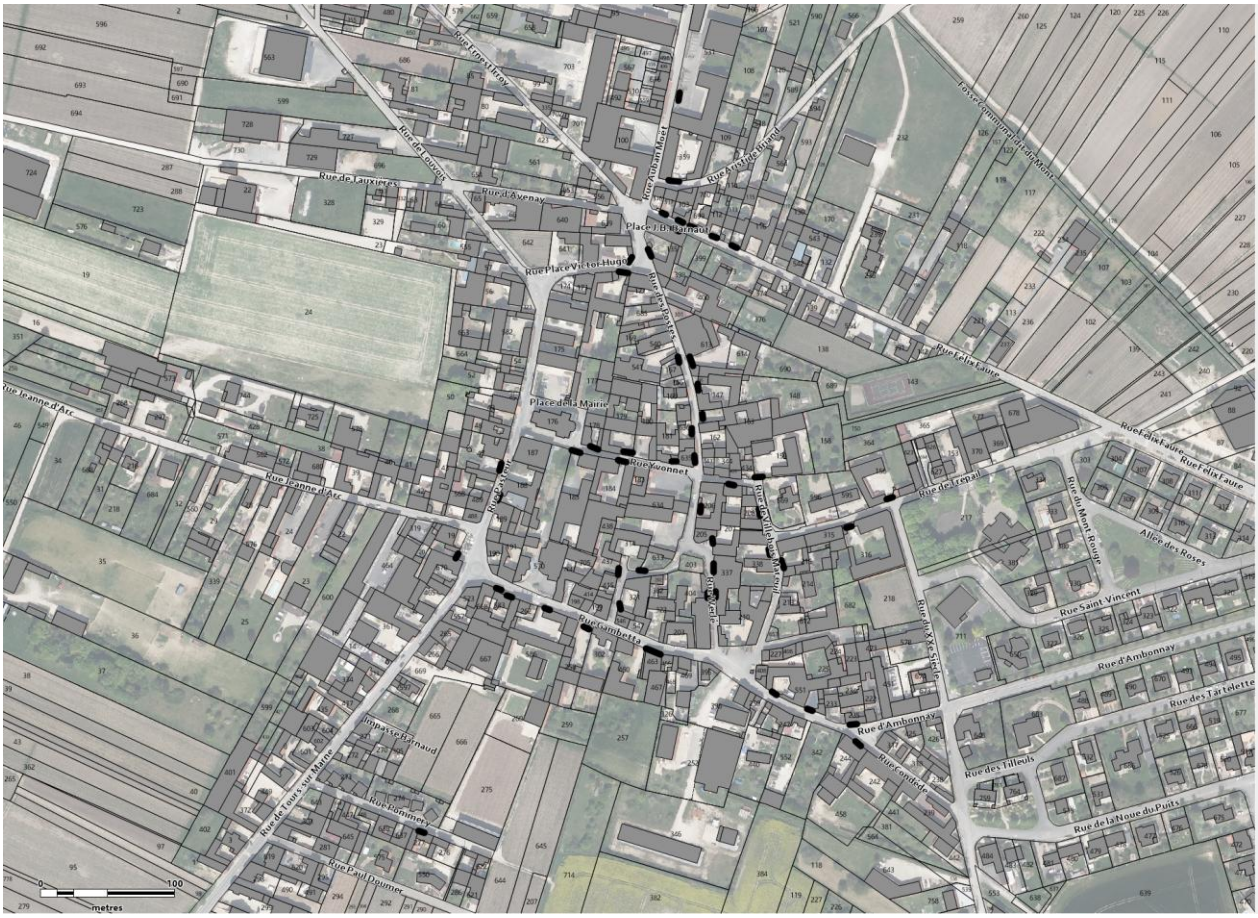
Si Bouzy est très réputé pour son vin rouge, il l'est aussi pour son Iris "Bouzy-Bouzy" (obtenteur : Anfosso en 1984). Il est de couleur rouge brun profond avec des pétales légèrement plus clairs et des sépales veloutés. Refusant les sols lourds, la terre calcaire et filtrante de Bouzy lui convient très bien. Les iris apprécient particulièrement une exposition ensoleillée, c'est la plante idéale à installer le long d'un mur très chaud.

Conseil pour multiplier les iris :

- Arrachez les rhizomes d'iris avec une fourche bêche
- Extirpez les racines de chiendent et liserons. Éliminez les vieux rhizomes creux.
- Habillez les rhizomes Conservez dix centimètres de rhizomes sains et coupez les feuilles d'une bonne moitié en forme d'éventail.
- Plantez impérativement les rhizomes dans un sol propre sans herbes, sans racines indésirables.

F. LES ÉLÉMENTS REMARQUABLES PROTÉGÉS

La préservation et la mise en valeur du bâti ancien à travers l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, **immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier** pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. **Concernant le patrimoine bâti sur la commune de Bouzy, il s'agit de** nombreux porches et chartils typiques **de l'architecture des maisons vigneronnes.** Ces derniers sont repérés comme élément paysager à préserver dans le plan de zonage à travers un **linéaire épais noir.**



Localisation	Édifice protégé	Nature de la protection	Illustration
2 place André Collard	porches et chartils (élément bâti)	Déclaration préalable en cas de travaux et permis de démolir pour la destruction du porches et chartils typiques des maisons vigneronnes	Photographie non disponible
10 Rue Pasteur			
3 Rue Pasteur			
6 Rue Pommery			
2 Rue Auban Moët			
1 Rue Aristide Briand			
1 Place JB Barnaut			
2 Place JB Barnaut			
3 Place Victor Hugo			
1 Rue Félix Faure			
3 Rue Félix Faure			
5 Rue Félix Faure			
7 Rue Félix Faure	porches et chartils (élément bâti)	Déclaration préalable en cas de travaux et permis de démolir pour la destruction du porches et chartils typiques des maisons vigneronnes	Photographie non disponible
11 Rue Félix Faure			
16 Rue des Postes			
12 Rue des Postes			
5 Rue des Postes			
13 Rue Yvonnet			
4 Rue Yvonnet			
3 Rue Yvonnet			
2 Rue Yvonnet			
1 Rue Yvonnet			
4 Rue des Postes			
12 Rue Villebois Mareuil			
3 Rue Villebois Mareuil			
1 Rue Villebois Mareuil			
6 Rue Villebois Mareuil			Photographie non disponible
1 Rue Werlé			
2 Rue Werlé			
2 Rue de Trépail			
5 Rue de Trépail			

Localisation	Édifice protégé	Nature de la protection	Illustration
9 Rue d'Ambonnay	porches et chartils (élément bâti)	Déclaration préalable en cas de travaux et permis de démolir pour la destruction du porches et chartils typiques des maisons vigneronnes	
3 Rue d'Ambonnay			Photographie non disponible
7 Rue Colbert			
3 Rue Colbert			
2 Rue Colbert			
2 Rue Gambetta			Photographie non disponible
4 Rue Gambetta			
8 Rue Gambetta			
12 Rue Gambetta			
20 Rue Gambetta			

Selon l'article L151-23 du code de l'urbanisme, « le règlement peut i**dentifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.** Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ».

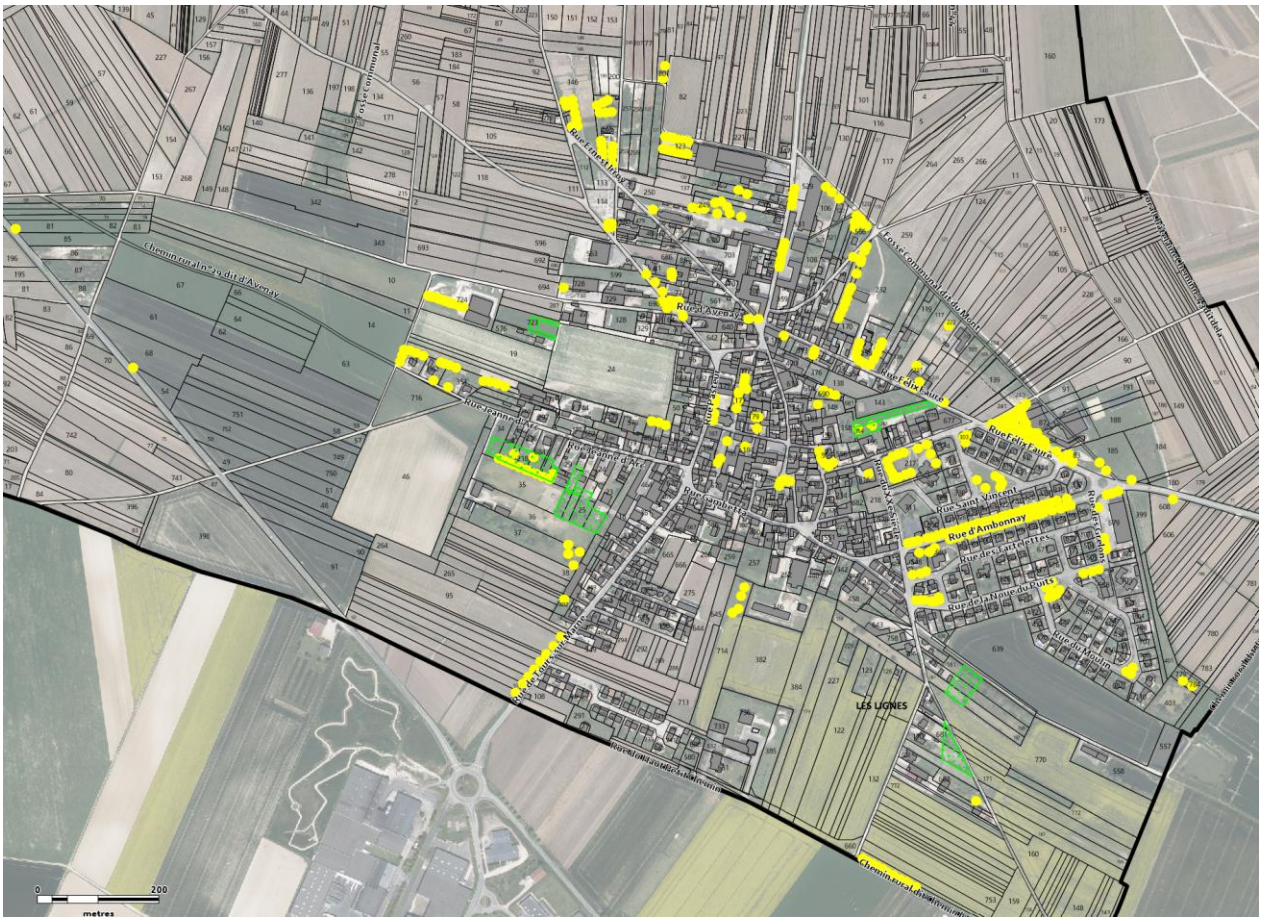
La commune est empreinte de verdure, sa trame boisée est assez conséquente. La nature en ville y est omniprésente. Il a été décidé de préserver certains de ces ilots. **Sur la commune de Bouzy,** il s'agit la plupart du temps d'élément en fond de jardin ou un élément ponctuel (arbre isolé). La conception du projet (habitat, activité économique, agriculture, équipement public, etc.) devra maintenir dans la mesure du possible les éléments naturels préexistants, notamment en fonction de leur potentialité écologique supposée ou avérée. En cas d'incompatibilité avec le projet, **ils pourront être reconstitués ou réaménagés au sein de l'opération.**

En cas d'impossibilité, ils pourront être exceptionnellement **transplantés sur l'unité foncière ou être remplacés** par des plantations favorables à la biodiversité ou satisfaisant les principes bioclimatiques (ombrage des bâtiments, îlot de fraîcheur…). Cette préservation et ces aménagements devront tenir compte d'une bonne orientation du bâti. C'est en ce sens que des **éléments remarquables** (principalement des végétaux) sont identifiés au plan de zonage afin de maintenir ces végétaux créant une véritable ambiance champêtre dans le village.

Des arbres, alignement d'arbres, haies, bosquets, massifs sont repérés comme élément paysager à préserver dans la commune **au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme**. Par conséquent toute intervention sur ces éléments paysagers nécessite une déclaration préalable. Cette autorisation pourra soit être refusée, soit être acceptée et soumise à la mise en œuvre de mesures compensatoires si l'élément paysager concerné par ces travaux présente un intérêt pour la gestion de l'eau (ralentissement des ruissellements, réduction de l'érosion des sols …) ou pour le paysage.

Dans le cas d'une destruction (ex. arbre malade), une replantation devra être réalisée sans obligatoirement reprendre l'essence initiale, mais conserver les mêmes fonctionnalités (ex. l'arrachage d'un chêne ne peut être remplacé par un rosier) et à proximité (dans un rayon de 10 mètres) si ce n'est à l'emplacement initial. Il convient de s'inspirer du guide des essences régionales (liste non exhaustive).

Les arbres, alignement d'arbres, haies, bosquets, massifs sont repérés comme élément paysager à préserver dans le plan de zonage à travers un rond jaune. Les fonds de jardin à préserver (rares constructions autorisées) sont repérés dans le plan de zonage avec une hachure verte.



Localisation	Édifice protégé	Nature de la protection	Illustration
Rue de Trépail	Arbres (place des marronniers)	Toute intervention sur ces éléments paysagers nécessite une **déclaration préalable**. Cette autorisation pourra soit être refusée, soit être acceptée et soumise à la mise en œuvre de mesures compensatoires si l'élément paysager concerné par ces travaux présente un intérêt pour la gestion de l'eau (ralentissement des ruissellements, réduction de l'érosion des sols ...) ou pour le paysage.	
Rue d'Ambonnay	Arbres (Allée de tilleuls)		
Rue Félix Faure	Arbres et plantations sur les pourtours du Relais Sport Santé		
Commune de Bouzy	Arbres, plantations, haies, prairie herbacée		Photographie non disponible

À retenir sur la situation géographique, administrative et historique de la commune de Bouzy

Atouts

- Héritage du passé et dynamique de protection du patrimoine (entretien, restauration)
- Une structure intercommunale aux portes d'agglomération (Triangle Reims-Châlons-en-Champagne-Épernay)
- Des partenariats avec divers organismes et association d'acteurs locaux
- Une identité communale affirmée
- Fonction de bourg relais avec la présence d'équipements majeurs

Faiblesses

- Un territoire relativement éloigné des grands centres de décisions, mais jouant un rôle sur le territoire intermédiaire (pôle d'irrigation Ambonnay-Bouzy-Tours-sur-Marne)

Opportunités

- Une plus grande mise en valeur du patrimoine par des actions ou aménagements (signalétiques, panonceaux, circuit touristique)

Menaces

- Perte de fonctionnalités urbaine
- Marché immobilier en tension engendrant de possibles fuites vers d'autres communes (peu d'offres correspondant aux ménages)

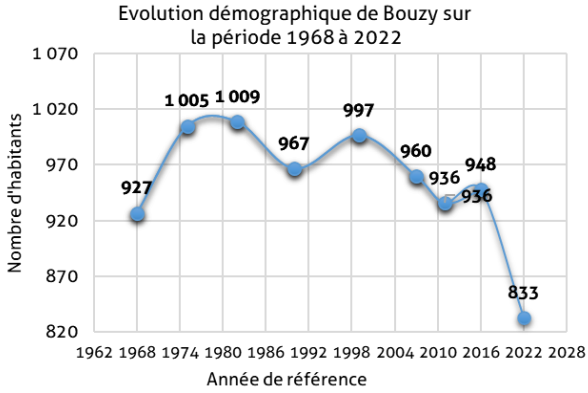
Bouzy ne fait pas partie en sens de l'INSEE d'une aire urbaine en 2010, il est enregistré comme appartenant à une zone multipolarisée de grands pôles. Son bassin de vie est celui d'Ay, sa zone d'emploi est celle d'Épernay. **Pour ce chapitre le dossier complet INSEE millésime 2022 a été utilisé.** Nous prendrons comme référence la population municipale (c'est-à-dire la population totale moins les personnes comptées à part). La population comptée à part de la commune comprend les personnes recensées sur d'autres communes et qui ont conservé une résidence sur la commune. Le chiffre de la population municipale sera utilisé comme base de calcul, car la population totale ne reflète pas le nombre d'habitants au quotidien dans la commune.

A. DIAGNOSTIC DÉMOGRAPHIQUE

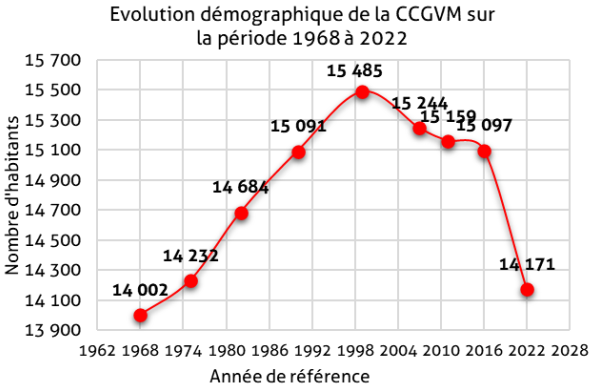
1) L'évolution de la population

a. Bouzy, un déclin de la population en cours de stabilisation

La population communale est en déclin depuis 1999 avec une phase de reprise entre 2011 et 2016. **En 2022, la population municipale s'élevait alors à 833 habitants contre 937 habitants en 2012.** L'activité économique à Bouzy est plutôt stable sur la période, en revanche **on identifie assez rapidement une des causes de ce déclin : le marché immobilier. En 2012, on dénombre 420 logements au total pour 447 logements en 2022.** Même s'il y a 27 logements de plus en 10, il y a seulement 2 résidences principales en plus. Les ménages cherchant à s'installer et vivre à l'année à Bouzy ont eu des difficultés pour s'installer.

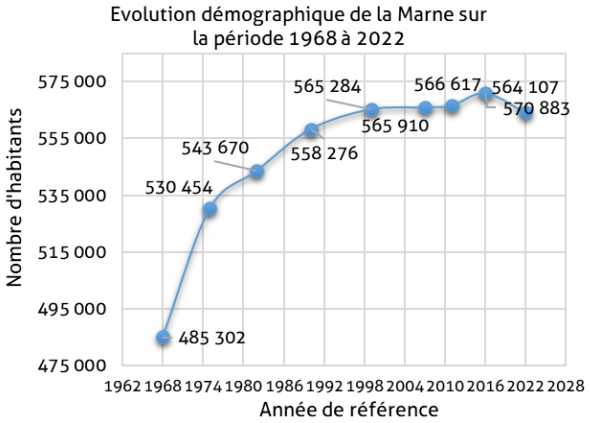


Aujourd'hui, la vitalité du bourg est essentielle. Les communes viticoles n'arrivent pas assez à se renouveler et à accueillir de nouveaux ménages. Par ailleurs, la population est vieillissante, accueille de moins en moins d'enfants dans les foyers.



Aujourd'hui Bouzy joue un rôle important sur le territoire intermédiaire avec un rayonnement intercommunal, tout comme ses bourgs voisins tels que Tours-sur-Marne ou Ambonnay (les 3 communes formes un pôle d'irrigation entre le territoire intermédiaire de Reims-Châlons-Epernay.

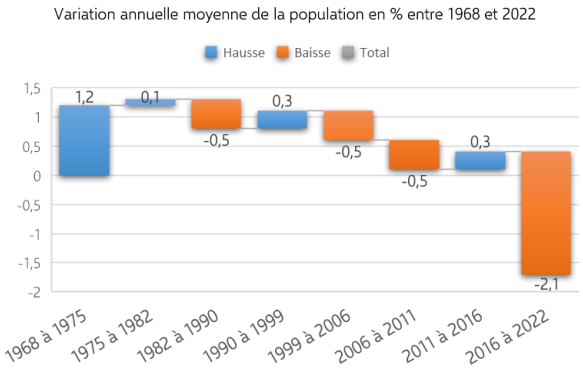
Ce qui veut dire aussi que des communes de tailles intermédiaires sont en concurrence l'une avec l'autre (projets communaux, lotissements, programmes locatifs, équipements publics). Beaucoup plus qu'auparavant, les ménages n'hésitent pas à changer de territoire en fonction des opportunités d'emploi (longue période de chômage, jeunes actifs et locataires).

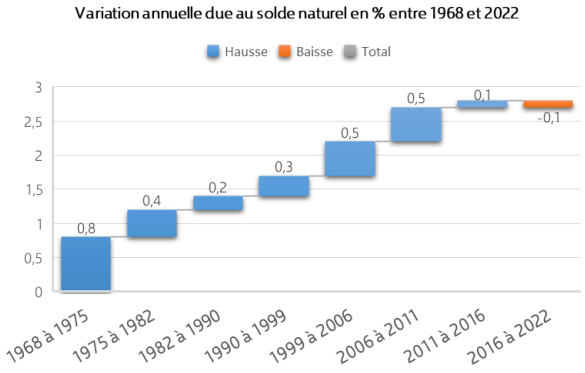


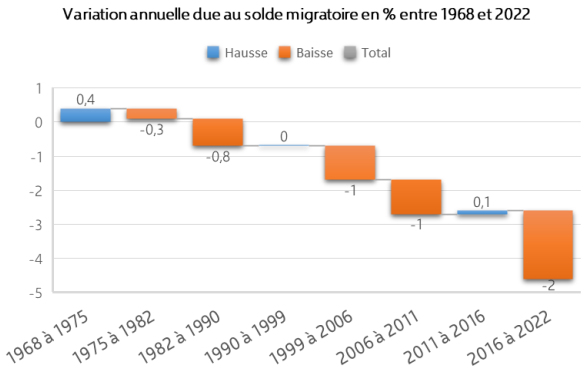
Par ailleurs, le tissu économique s'est peu à peu reconverti, et les activités locales restent sources d'emploi pour 82% de la population (150 résidents sur 398 travaillent également sur la commune).

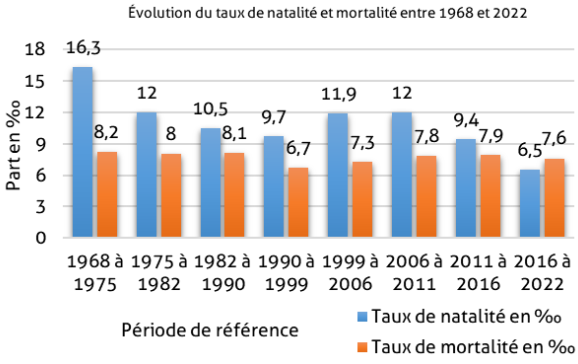
La baisse de la population ces dernières années est également vérifiée avec les évolutions des soldes naturels et migratoires. Le solde migratoire est positif lorsque des espaces se libèrent dans Bouzy (ex. période de création de lotissement) ou lorsque la commune bénéficie d'équipements / services quotidiens. Ce qui est révélateur de la situation locale de l'emploi. Les créations d'emploi et la proximité des services publics et des commerces attirent la population ayant une perspective de vie à la campagne si les logements sont « accessibles » (accession à la propriété ou location).

Soutenue par un solde naturel légèrement positif et un solde migratoire toujours négatif, **l'installation de nouveaux ménages sur la commune pose problème,** la population ne se renouvelle pas suffisamment vite. La baisse continue du solde naturel peut être expliquée **par la fin du « baby-boom ».** En effet, selon l'INSEE, le taux de natalité à Bouzy n'a jamais aussi été bas. **Globalement les naissances couvrent toujours le nombre de décès sur la commune, ce qui explique le solde naturel neutre, voire positif.** Aussi, les Français en général vivent plus longtemps, l'espérance de vie en moyenne entre 2010 et 2015 selon l'INSEE pour les hommes est de 78,2 ans et de 85,1 ans pour les femmes.









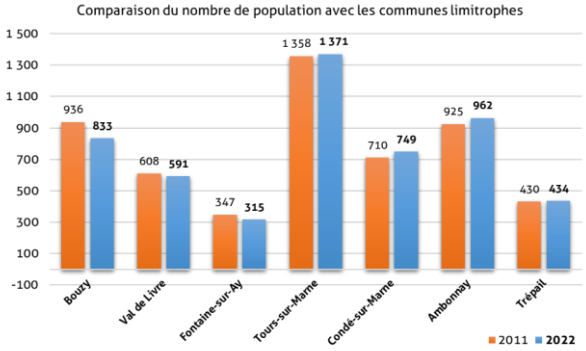
Entre 2014 et 2023, le nombre de naissances est régulièrement plus important que le nombre de décès comme en atteste le tableau ci-après. À noter que la commune a enregistré 7 naissances en 2023 pour 6 décès.

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Décès domiciliés	7	8	7	4	13	7	7	3	3	7
Naissances domiciliées	11	8	5	5	6	10	3	6	7	6

b. Contexte territorial et zone de comparaison

Bouzy fait partie des communes de la Communauté de Communes de la Grande Vallée de la Marne qui perd régulièrement des habitants comme dans de nombreuses communes viticoles **où l'accès au logement est parfois difficile** (foncier, prix de l'immobilier, peu de location répondant au besoin, explosion du nombre de logements meublés touristiques). D'autres communes environnantes s'en sortent mieux et gagnent des habitants. De 1968 à 1975, la commune voit apparaitre le phénomène de « densification périphérique ». En effet, les habitants des centres-villes vétustes des agglomérations ont préféré se diriger vers ses communes voisines alors attractives avec l'arrivée en masse du modèle pavillonnaire. Depuis les années 2010, seules les communes avec quelques terrains à bâtir (souvent dans la plaine agricole) ont réussi à maintenir leur niveau de population voir à se développer (Ambonnay, Condé-sur-Marne).

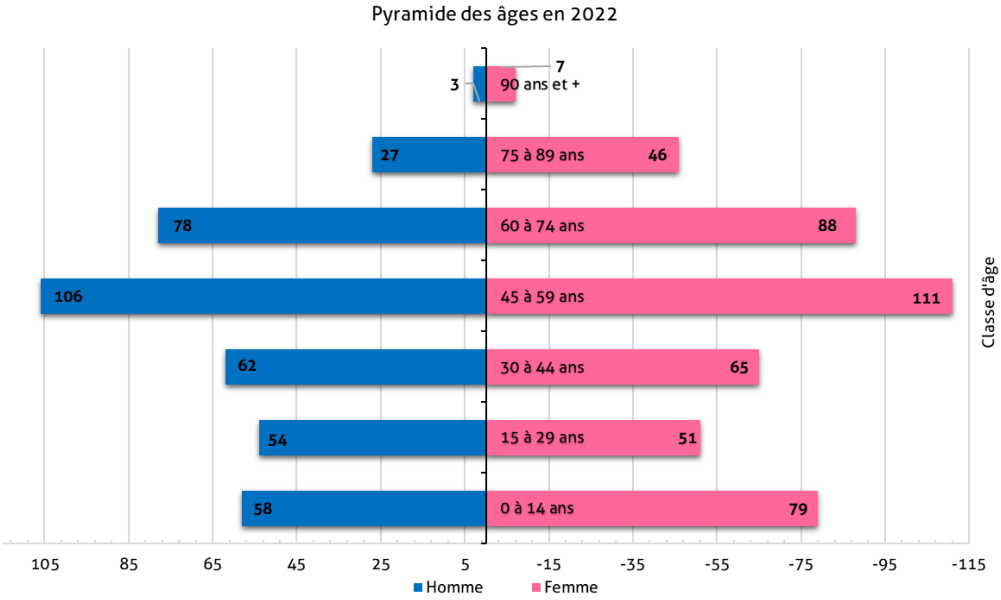
Tandis que les communes limitrophes stagnent, Bouzy a bénéficié d'un regain d'attractivité (foncier abordable et disponible, quelques services / commerces, équipements récents, ...) depuis les années 1980. Ce cycle « pavillonnaire » est terminé, la génération suivante aspire quelques fois à d'autres horizons ou ne peut pas habiter sur la commune d'origine faute de trouver un logement adapté à ses besoins (taille et prix).



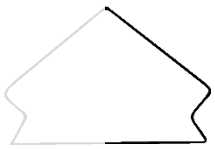
2) La structure de la population par âge

La population de Bouzy en 2022 était majoritairement âgée. En effet, 56% des personnes vivantes à Bouzy ont moins de 45 ans. La commune n'échappe pas au **phénomène de vieillissement global de la population** dans les années à venir (augmentation de l'espérance de vie due à de meilleures conditions de vie). Ainsi, **30% de la population ont plus de 60 ans**, cette population engendre déjà et va générer dans un avenir proche des besoins quant aux services à la personne et aux modes d'habiter (ex. résidence pour personnes âgées autonome). **La commune dispose d'un socle jeune puisque 29% de la population ont moins de 29 ans.** Les établissements scolaires peuvent survivre à long terme à condition que la population se renouvelle. **Le développement de nouveaux secteurs d'urbanisation, la lutte contre la vacance, la promotion du secteur locatif et la surveillance du marché de la location saisonnière touristique sont des clés pour la réussite du renouvellement de population.** L'enseignement supérieur se fait la plupart du temps dans les grosses agglomérations telles que Avize, Épernay ou encore Reims.

La pyramide des âges informe ensuite sur la composition des différentes classes d'âge de la population.



Pyramide en as de pique



Pyramide en toit de pagode évoluée

Le ré-élargissement de la base traduite une reprise de la natalité, un rajeunissement de la population. Ce qui est le cas pour la commune. **À contrario un rétrécissement de la base traduit un vieillissement de la population.**

Dynamiques

1920 – Déficit des naissances dû à la guerre de 1914 à 1918 (classes creuses)

1950 – Passage des classes creuses à l'âge de fécondité (déficit des naissances dû à la guerre 1939 à 1945 et aux morts 1914-1918)

1946 – « Baby-boom »

1980 – Passage de la fécondité en dessous de 2 enfants par femme

2010 – Augmentation légère du nombre d'enfants par femme (2,02 enfants par femme).

À noter que le taux de natalité repart à la hausse depuis 2015 (sortie imminente de la crise économique de 2009).

La population se renouvelle doucement avec un socle solide, **le défi de demain est de pouvoir garder les jeunes à Bouzy** (enseignement, premier logement, premier travail, ...) ou de leur permettre de revenir une fois qu'ils sont sur le marché du travail, ce qui suppose des logements plus petits et en location. Avec 26% d'habitants âgés entre 45 et 59 ans, les retraités de demain prolongeront la tendance au vieillissement naturel de la population, les personnes âgées ont de plus en plus accès à des services de proximité et peuvent rester longtemps à domicile. **Ainsi, il faut prévoir parallèlement les besoins des futurs seniors (ex. mobilité, services, modes d'habiter).**

À retenir sur l'analyse démographique et socio-économique à Bouzy

Atouts

- Des fonctionnalités urbaines intéressantes dans le pôle d'irrigation Ambonnay-Bouzy-Tours-sur-Marne
- Un socle jeune qui pourrait renouveler la population communale à condition de pouvoir les maintenir (offre de logements et emplois)

Faiblesses

- Perte d'habitants en grande partie à cause du marché immobilier (difficulté pour les jeunes à s'installer)
- Desserrement des ménages

Opportunités

- Maintenir les pôles d'enseignement au vu de la dynamique communale
- Conserver des capacités d'accueil de jeunes couples actifs désirant des enfants (services, logements, travail,)
- Maintenir le réseau d'infrastructures intercommunales spécialisées pour les personnes âgées et isolées (maintien à domicile et EHPAD notamment)

Menaces

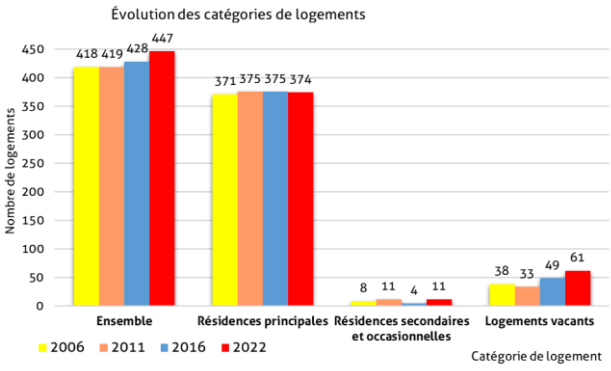
- Disparition des services à la personne à destination des retraités et des personnes âgées alors que 30% de la population à plus de 60 ans
- Départ des jeunes du foyer familial (14 à 29 ans) dû à la recherche d'un emploi, ou d'un cursus d'étude

B. L'HABITAT

1) Caractéristique du parc de logements

a. Des résidences principales nombreuses

Le parc immobilier a augmenté de 28 logements entre 2011 et 2022, soit environ 2,5 logements par an. Les résidences principales représentent 83,6 % du parc dans la commune. **La part des résidences secondaires qui est de 2,46%,** cette proportion est relativement stable (2,7% dans la Marne sur la même période). Ainsi, en 2022, il y a 11 résidences secondaires à Bouzy. Ce chiffre est stable depuis 2011 s'est renforcé entre 2016 et 2022.



b. Le taux de vacance

Les logements vacants de Bouzy représentent 13,6% du parc en 2022 soit 61 logements. Selon l'INSEE, un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :

- Proposé à la vente, à la location ;
- Déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ;
- En attente de règlement de succession ;
- Conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;
- Gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste…).

À propos de la vacance des logements : 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 pourrait se substituer à la construction neuve de logements, souvent génératrice d'artificialisation des sols et contre laquelle il est légitime de lutter.

Dans cette perspective, l'analyse proposée s'appuie sur une définition différenciée selon le type de parc : sont ainsi pris en compte les logements vacants depuis plus de deux ans dans le parc privé et ceux inoccupés depuis plus de 3 mois dans le parc des bailleurs sociaux.

Les logements vacants : un levier actionnable pour la sobriété foncière. D'après les données disponibles (source : LOVAC – RPLS – mondiagartif.beta.gouv.fr , il y a actuellement 26 logements vacants en 2023 dans le parc privé sur le territoire de Bouzy, représentant 5,45% du parc privé. **L'exploitation des logements vacants du parc privé semble être un levier de sobriété foncière actionnable pour ce territoire.**

Sur la même période en 2023, selon l'observatoire annuel de la commune, il n'y a plus que **25 logements vacants soit 5,5% du parc immobilier en 2021**. Les données LOVAC semblent donc être plus en adéquation avec la réalité de la commune. Ce chiffre est acceptable compte tenu de la nécessité de ne pas avoir un parc de logements à flux tendu. Il faudra néanmoins veiller à ce que l'augmentation des dernières années ne se généralise pas.

Pour comparer les deux sources de données (INSEE et LOVAC) en 2022, l'INSEE identifie 61 logements vacants contre 26 pour les données LOVAC. Nous pensons que les logements vacants conjoncturels (faible durée) font exploser le nombre de logements vacants (régulièrement utilisé pour ses besoins saisonniers liés à la culture de la vigne).



Rue Gambetta



Rue Werlé

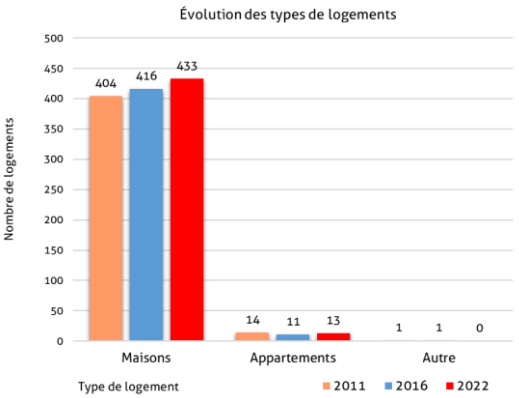


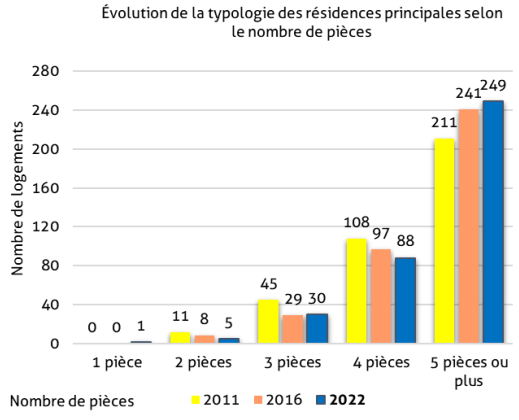
Rue Gambetta

Par ailleurs, la commune a œuvré avec l'agence nationale de l'habitat (ANAH) et la Communauté de Communes pour la mise en place d'une convention « Opération programmée de l'amélioration de l'habitat » qui s'est arrêtée en septembre 2017. Les résultats de l'OPAH montrent un effet levier sur la résorption de la vacance, mais la commune étant viticole subit aussi un phénomène de rétention pour les saisonniers ou les vendangeurs.

c. La typologie des logements

Sur le territoire de Bouzy, **97% des logements sont des maisons en 2022 et 2,9% sont des appartements**. Le parc de logements s'est développé majoritairement sous forme d'un maillage organisé autour de l'église et les axes de transports structurants, la trame villageoise est assez compacte autour du vieux Bouzy. Les développements assez récents sont plutôt à l'est sur les cultures. **La plupart des logements sont en alignement sur le front bâti,** sauf extensions récentes (après les années 1970) de type lotissements de pavillons individuels qui peut générer une consommation d'espace importante.





Sur la période 2006 à 2022, 29 nouveaux logements se sont construits ou créés (par division d'un bâti agricole par exemple). **En l'espace de 11 ans, cela représente 2,5 constructions par an, ce qui est relativement peu compte tenu la taille de la commune, mais la rareté du foncier et la destruction de résidence principale est marqué (changement du type d'occupation ou changement d'usage).**

Une réflexion sur le parcours résidentiel semble essentielle, car il permet d'accompagner les changements dans une vie à travers ses diversités : petits logements pour les jeunes étudiants, pour faire face à la vieillesse ou à la séparation..., plus grands logements pour une vie de couple, une vie de famille...

À chaque type de logement correspond une étape de la vie. La commune doit donc veiller à ce que ce parcours résidentiel puisse s'effectuer aisément. La commune peut fixer des objectifs dans le PLU notamment le règlement écrit sur la typologie des logements qui se construit (par le biais aussi d'Orientations d'Aménagement et de Programmation – OAP).

Les élus souhaitent diversifier l'offre de logements dans le futur lotissement communal. À Bouzy, ce sont les **grands logements de type 4 et 5 qui sont le plus représentés,** soit 90,3% du parc de logements en 2022 dont 67% de type 5 et plus.

Il paraît donc difficile pour de nouveaux ménages jeunes, âgés ou seuls de vivre à Bouzy, car il y a peu de petits logements à leur disposition sur le marché. Les grands logements ne correspondent plus aux besoins des personnes âgées et ne correspondent pas non plus aux besoins de jeunes ménages sans enfants. Comme le démontre, le graphique ci-après, les T5 sont les plus nombreux, on pourrait qualifier l'enveloppe urbaine de résidentielle et familiale. **Les plus petits logements sont les T1 et T2 en 2022, seuls 6 ménages peuvent y séjourner.** Cette tendance s'observe en parallèle du faible nombre d'appartements sur la commune.



Place des Cerisiers



Rue des Postes



Rue Saint-Vincent

d. Statut d'occupation des logements

Les propriétaires sont assez nombreux à Bouzy, ils représentent 67,6% des résidences principales contre 20,6% de locataires. À titre de comparaison, la part des propriétaires des résidences principales dans la Marne s'élève à 51,2% (de grandes agglomérations concentrent un grand parc locatif). **Ces chiffres montrent surement que l'offre de logements est basée davantage sur l'accession à la propriété que sur la location**, même si la commune bénéficie de quelques logements en location (y compris un parc de logement social au nombre de 33 logements HLM). **Partant de ce constat, la commune peut facilement accueillir une population difficile à capter ou fragile** (qui n'hésite pas à changer de lieu de vie au fur et à mesure des opportunités dans le locatif ou qui n'a pas les moyens d'être propriétaire) **ou temporaire** (contrat à durée déterminée, intérimaire, ...).

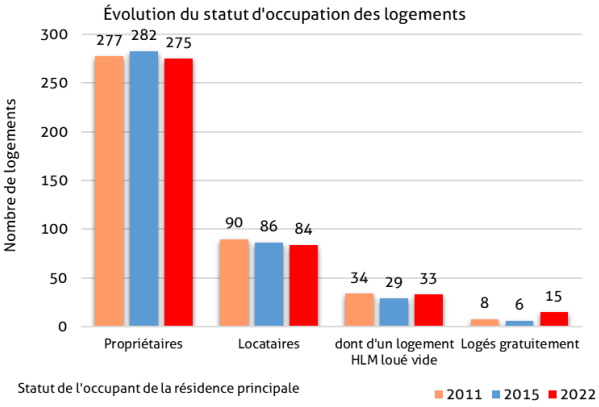


Illustration de logements collectifs en location



Rue du Moulin



Rue Pommery

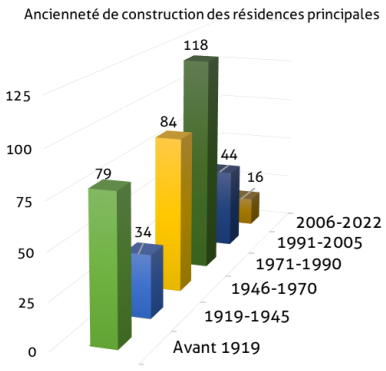


Rue de la Noue du Puits

Il est facile d'observer sur la commune la tendance nationale du « tous propriétaires ». En effet un certain nombre de ménages en France a pu avoir l'opportunité de fuir les centres-villes et espaces urbains pour faire construire son pavillon à la campagne, le rêve de 9 Français sur 10. Par ailleurs, la commune de Bouzy n'est pas concernée par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 qui prévoit 25% de logements sociaux dans une ville (seuil de 3 500 hab. hors Île-de-France. Bouzy ne remplit pas cette condition, **la commune dispose d'un parc social représentant 8,1% de son parc immobilier**, ce qui est malgré tout plus que satisfaisant compte tenu de la taille de la commune.

e. Des résidences principales anciennes

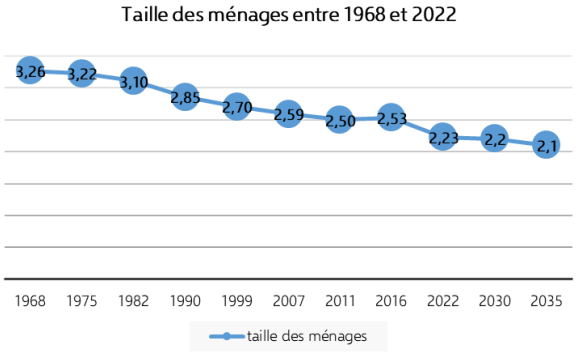
Comme la majorité des communes, une grande partie des logements datent d'après 1970 à Bouzy soit 53% du parc. On peut supposer que le développement de la commune s'est fait principalement après la Seconde Guerre Mondiale avec l'avènement du modèle pavillonnaire dans les années 65's à 80's. **Sauf rénovation thermique, les logements d'avant 1970 sont très énergivores et n'utilisent pas d'énergie d'origine renouvelable**. Ces logements ont été construits avant la règlementation thermique et se caractérisent souvent par de mauvaises performances énergétiques. Devenue un enjeu national, cette problématique sera un enjeu lors de la rénovation du parc de logements.



C'est pourquoi l'État met en œuvre depuis plusieurs années une politique d'aide financière à la rénovation thermique (subventions, prêt à taux zéro pour les travaux de rénovation, crédit d'impôt). **Ce parc ancien est également une piste de réflexion concernant les lacunes observées dans le parcours résidentiel** ; les logements anciens ne correspondant plus forcément aux besoins fonctionnels des jeunes générations qui souhaitent alléger leur facture énergétique avec des logements RT 2012, puis demain avec la RE2020.

f. Une sous-occupation du parc de résidences principales

Sur la période de 1968 à 2022, la taille des ménages connait une forte diminution. Elle passe de 3,26 à 2,33 soit une personne en moins en presque 50 ans. Cette diminution peut s'expliquer par exemple par **le départ des enfants de la résidence principale et du fait que la population devient plus vieillissante**. Une réflexion sur les besoins en matière de logements accompagne généralement un desserrement des ménages aussi important que celui observé à Bouzy. **La commune n'échappe pas à la tendance nationale, les résidents de Bouzy sous-occupent leurs logements.** En effet une importante sous-occupation du parc des résidences principales.



La taille des ménages en 2022 à Bouzy était de 2,23 personnes en moyenne par foyer contre 2,50 personnes en moyenne par foyer en 2011. Sur les 15 dernières années, la taille moyenne des ménages baisse à Bouzy, confirmant la tendance départementale. En presque 50 ans, on observe la disparition d'une personne dans chaque ménage. Ce chiffre illustre **plusieurs phénomènes nationaux,** dont la chute du nombre d'enfants, par femme en France. L'augmentation continue depuis 1975 du nombre de ménage composé d'une seule personne, rapporté à d'autres faits explique une **tendance nationale du « desserrement des ménages ».** Selon les prévisions en 2030 la taille moyenne des ménages dans la Marne serait de 2,25 personnes par ménages. En fonction de la dynamique locale, nous avons estimé la taille des ménages a 2,1 à l'horizon 2025.

Risque causé par la sous-occupation des logements : environ 50% des logements sont habités par des ménages qui pourraient occuper un logement plus petit au vu de leur composition. Outre le constat objectif, cette tendance peut difficilement s'expliquer du point de vue de l'humain. Exemple : un ménage avec un enfant fait construire une maison F5 en 2016 (taille moyenne du ménage = 3), le ménage n'a pas besoin de 4 chambres en 2016, mais il pense à l'avenir (naissance d'autres enfants, occupation d'une chambre en bureau, ...). Les primoascendants souhaitent également de grands espaces, de nombreuses pièces par forcement en adaptation avec leur besoin actuel ou leurs besoins quand ils seront en retraite. Les propriétaires de logements quand ils font construire ou achètent une maison anticipent leur besoin, dans certains cas un peu trop et par conséquent sous-occupe leur logement.

De plus il apparait tout à fait compréhensible qu'une personne âgée n'ait pas envie de se séparer de son logement familial en le mettant en vente pour la seule raison que le logement n'est plus adapté à ses besoins. Le facteur affectif et la transmission des biens immobiliers rentrent en compte dans ce choix. D'autant plus que les collectivités, et la société en général s'organisent pour mettre en place des services à la personne pour maintenir les personnes âgées chez eux (CCAS, CIAS, ADMR, ...).

Cependant, il faut veiller à intégrer dans les nouvelles opérations immobilières une pluralité de type de logements afin de penser au parcours résidentiel et aux besoins de tous les âges.

2) Le marché foncier et immobilier

a. Une construction neuve en demi-teinte

Sur le territoire de Bouzy, **2,5 logements en moyenne ont été construits ou créés** (par division de logements par exemple) **chaque année entre 2011 et 2022 soit 28 logements**. Ce sont 47 logements au total qui au vu le jour entre 1982 et 2022. Toutefois, ce chiffre cache des disparités (ex. transformation de résidences secondaires en résidences principales). On pourrait considérer que ce sont entre 5 et 7 hectares d'espace consommé sur 35 ans (équipements publics et V.R.D compris). **En 1982, ces terres utilisées étaient sans doute des terres cultivées.**

Vue aérienne en 1950-1965 (source : Géoportail)



Vue aérienne en 2019 (source : Géoportail)



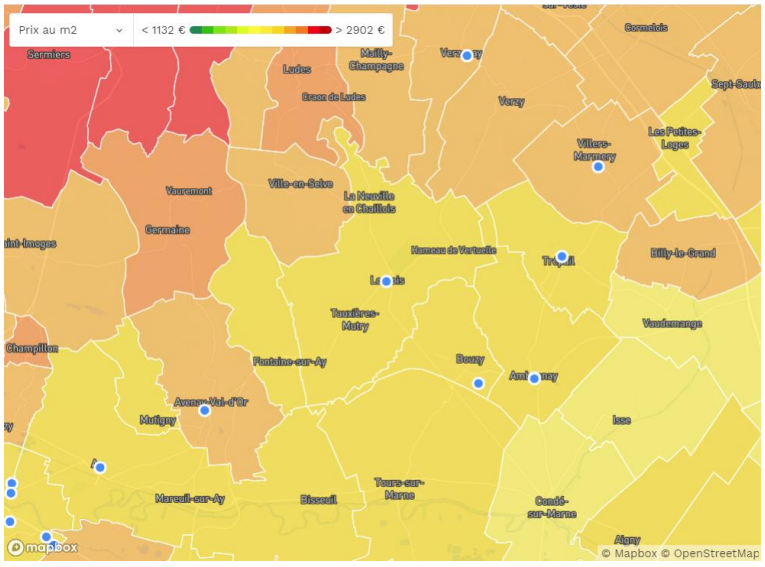
Les données de Sit@del2 proviennent des formulaires de permis de construire traités par les centres instructeurs. SITADEL est le « Système d'Information et de Traitement Automatisé des Données Élémentaires sur les Logements et les locaux ».

Cette base de données recense l'ensemble des opérations de construction à usage d'habitation (logement) et à usage non résidentiel (locaux) soumises à la procédure d'instruction du permis de construire. Cette base de données qui permet un suivi historique de la construction neuve depuis 1986 est exhaustive, contrôlée et enrichie mensuellement.

Sit@del2 Logements commencés par type et par commune (2011-2021)				
Années	**Nb de logements autorisés individuels purs**	Nb de logements autorisés individuels groupés	Nombre de logements autorisés collectifs	Total nb de logements
2005	1			1
2006				
2007	1			1
2008				
2009				
2010	1			1
2011	1			1
2012				
2013				
2014	1	4	0	5
2015				
2016	1			
2017				
2018				
2019				
2020				
2021	1			
2022	1			
2023		4		
2024				
Total	7	8	0	15

b. L'évolution du prix de l'immobilier

À l'échelle de la commune, le prix du m² est en moyenne de 2 019 € / m² bâti pour une maison et de 1 678 € / par m² bâti pour un appartement (estimé au 1er septembre 2025 selon Meilleurs Agents).



Le prix du m² bâti peut néanmoins valoir entre 807 € et 3 530 € en fonction des secteurs et du niveau de prestation du logement.

Elle fait donc partie des communes les plus recherchées du secteur. Plus on se rapproche d'Épernay ou de Reims plus les prix vont augmenter. Une maison d'une surface moyenne de 120 m², vaut en moyenne 242 280 € hors frais d'agences et de notaires. Sur les 12 derniers mois, le **prix au m²** dans la commune a évolué de +0.9 %.

À retenir sur l'analyse de l'habitat à Bouzy

Atouts

- Cadre de vie attractif
- Nombreux équipements, services, commerces

Faiblesses

- Performance énergétique en retrait dû à un parc de logements anciens
- Offre de logement inadéquat pour les jeunes couples, les personnes âgées et seules

Opportunités

- Une offre de logements plus diversifiée
- Requalifier certains grands logements anciens au lieu d'accueillir des résidences secondaires (location saisonnière touristique)

Menaces

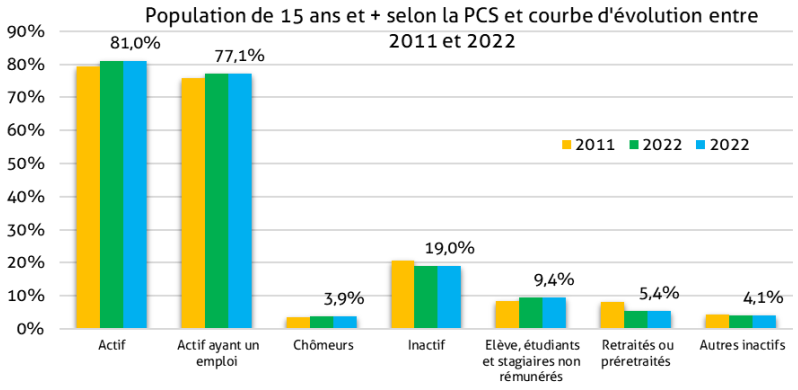
- Non renouvellement des habitants du fait de la rareté des produits immobiliers
- Habitat vétuste qui va engendrer des coûts de rénovation et donner une image vieillissante à la commune
- Taille des ménages en diminution engendrant des conséquences sur les besoins en logements

A. ACTIVITÉS, EMPLOIS, CHÔMAGE

1) Population active

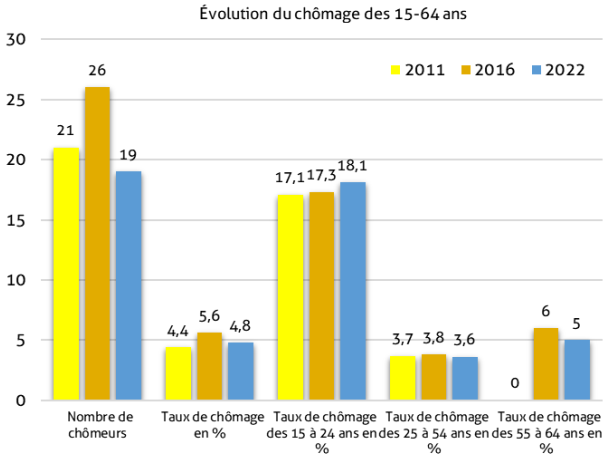
81% de la population est active avec seulement 3,9% de chômeurs. Les inactifs représentent 19% (en baisse).

La part des retraités baisse régulièrement. La commun attire de plus en plus d'actifs.



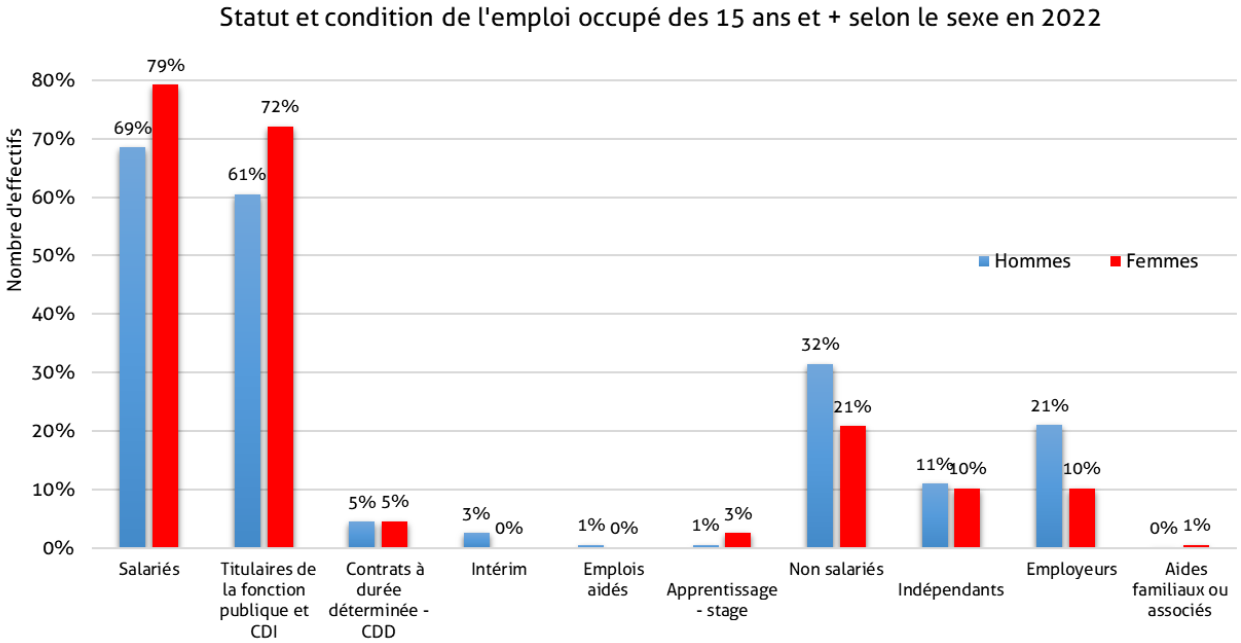
2) Chômage

Selon l'INSEE, 19 personnes sont sans activité professionnelle à Bouzy en 2022. Nous ne disposons pas de chiffre plus récent à une échelle locale. **Le taux de chômage des 15 à 64 ans dans la commune de Bouzy est de 4.8% en 2022** contre 7,4% sur la Communauté de Communes de la Grande Vallée de la Marne et 13,7% sur le département de la Marne sur la même période. À noter aussi que les 15-24 ans sont les plus représentés dans les demandeurs d'emploi.



3) Emplois

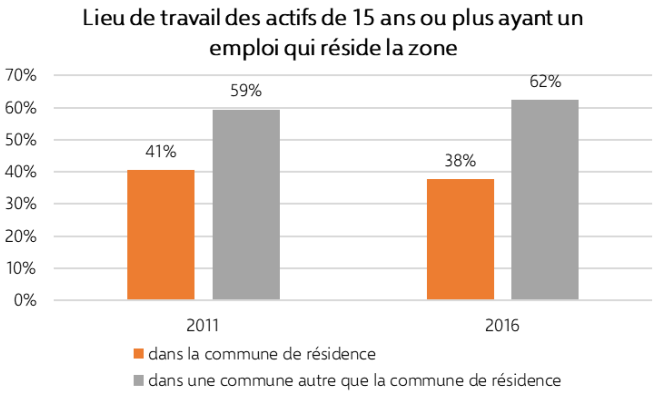
Le graphique ci-dessous montre que 74% de la population active occupée en 2022 de Bouzy est en CDI ou titulaire de la fonction publique, ce qui est relativement peu, 26% de la population active occupée est « non-salariés ». Seuls 9 hommes et 9 femmes sont en CDD en 2022. À noter qu'il n'y a pas trop de disparité entre les hommes et les femmes selon le statut et la condition d'emploi hormis pour les « non-salariés ». Il y a plus de femmes en CDI et plus d'hommes non-salariés.



4) Lieu de travail des actifs

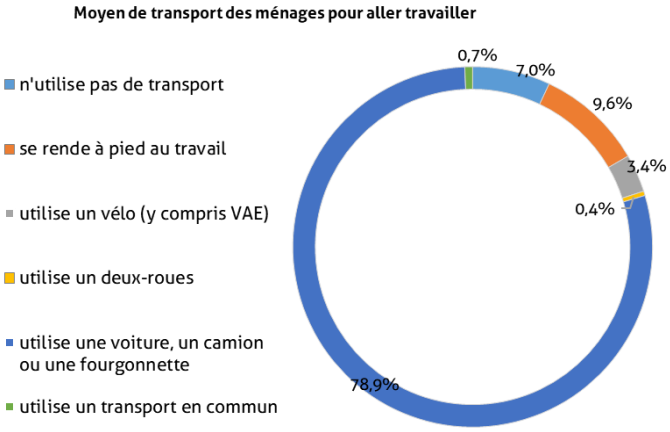
Sur 100 actifs occupés à Bouzy, seulement 38% sont résidents dans la commune et 62% des actifs travaillent dans une autre commune du département selon l'INSEE en 2022. Très peu d'actifs occupés changent de Région pour travailler. L'activité dominante étant la viticulture et activités connexes, l'emploi est assez concentré autour de Bouzy.

En 2022 il y avait 429 emplois sur la commune pour 398 actifs résidant sur la commune.



5) Moyen de transport des actifs

Sur 100 actifs à Bouzy, 78,9 utilise une voiture, un camion ou une fourgonnette pour aller travailler. 7% n'utilisent pas de moyen de transports (ex : viticulteurs, commerçants, ...). À noter que seulement 0,7% de la population utilise un moyen de transport en commun et que **13% utilisent un mode de déplacement doux (à pied ou à vélo).**

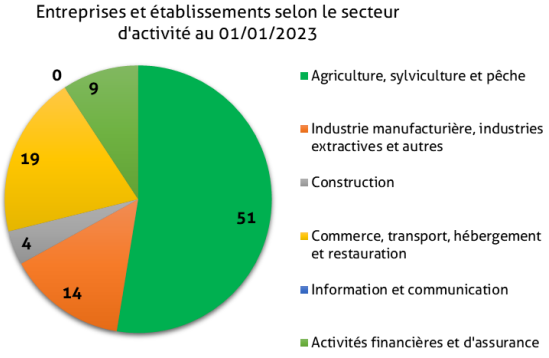


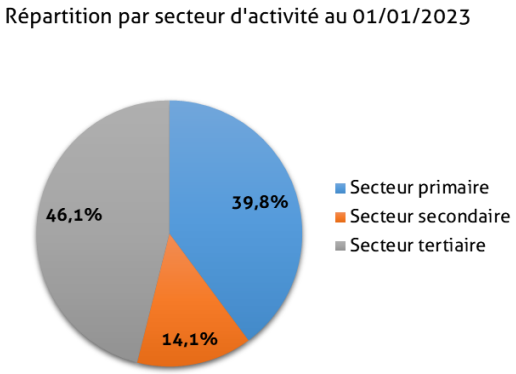
B. SECTEURS D'ACTIVITÉS ET ÉCONOMIE LOCALE

1) Les secteurs d'activités

C'est le secteur de l'agriculture / viticulture qui est le plus représenté à Bouzy. Le secteur des commerces, transports et services divers concentre la majeure partie des migrations domicile / travail. Les bassins économiques d'Épernay concentrent la majeure partie des travailleurs. Ceux-ci attirent de plus en plus d'actifs, expliquant la fuite des actifs vers d'autres communes plus attractives. Le bassin de vie et la zone d'emploi attirent de plus en plus d'actifs, expliquant la fuite des actifs vers d'autres communes plus attractives.

À noter que le niveau de création d'entreprise est moyen et irrégulier. Il y a eu 10 créations d'établissements en 2024, le contexte économique n'y est pas favorable avec une croissance économique. Les agriculteurs exploitants connaissent également de grandes difficultés avec la concurrence européenne en témoigne la baisse croissante du nombre d'exploitations agricoles (la dureté des conditions de travail, l'exode des jeunes sont aussi des facteurs à prendre en compte). Les secteurs d'activités sont assez équilibrés et prouvent que l'économie n'est pas spécialisée sur la commune.





2) Le tourisme

La proximité avec de nombreuses agglomérations, le vignoble, le Parc naturel régional de la Montagne de Reims, ses richesses naturelles et patrimoniales en font une destination touristique reconnue. La commune de Bouzy compte :

Type d'hébergement	Nombre de chambres	Capacité
Hôtel	0	0
Gîte	3	6 (ou plus)
Chambre d'hôte	4	8 (ou plus)
Gîtes de groupes	0	0
Aire de camping-cars		6 (ou plus)
Location de particulier à particulier	2	6
TOTAL	**9**	**17**

[Extrait du site internet de la commune]

La commune bénéficie aussi de plusieurs restaurants :

- 2 restaurants ;
- 1 snack ;

3) Diagnostic agricole

Le diagnostic agricole vise à dresser un état des lieux de l'ensemble des bâtiments agricoles. Les bâtiments sont recensés selon l'exploitant qui les gère, leurs usages, leur localisation (dans le village, en périphérie ou à l'extérieur du village), et leurs statuts juridiques (règlement sanitaire départemental (RSD) ou installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE). Sur ce dernier critère, les cercles d'éloignement sont indiqués et permettent à la commune de bien visualiser « l'impact des bâtiments agricoles » notamment sur les zones constructibles. Ils permettent ainsi de mieux réfléchir sur le périmètre des zones ouvertes à la construction ou constructibles. Ils montrent également les précautions à prendre par les agriculteurs pour ne pas impacter, lors d'une construction ou une extension, l'espace constructible. Selon le statut de l'exploitation (RSD ou ICPE), le cercle autour du bâtiment est de 50 ou 100 m.

CONTEXTE RÉGIONAL

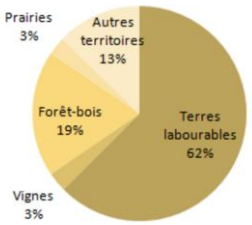
Peu diversifiée, l'agriculture lorraine produit surtout du lait, de la viande bovine, des céréales et du colza. L'industrie agroalimentaire est en grande part le prolongement des exploitations agricoles, mais élabore aussi des eaux minérales. Ses 882 000 hectares de forêt placent la région Lorraine au 8ème rang des 22 régions françaises de métropole par la superficie boisée. La région Grand-Est est la première région française pour les superficies et la production des céréales et des oléoprotéagineux. Deuxième région française pour la production de blé tendre, de maïs, de betteraves et de pommes de terre. Les chiffres clés de l'agriculture dans la région Grand-Est :

- 3 060 800 ha de SAU – 54 % du territoire – 10.7 % de la SAU France entière
- 45 800 exploitations agricoles dont 16 160 exploitations viticoles
- 30 241 chefs d'exploitation sur des exploitations de culture et d'élevage
- 9 136 chefs d'exploitation sur des exploitations viticoles
- 722 chefs d'exploitation sur des entreprises de travaux agricoles
- 34 465 salariés sur des exploitations de culture et d'élevage
- 123 027 salariés sur des exploitations viticoles
- 22 902 salariés sur des entreprises de travaux agricoles
- 22 980 ETP salariés sur les exploitations agricoles

[Source : https://grandest.chambre-agriculture.fr/]

LES CHIFFRES CLÉS DE L'AGRICULTURE MARNAISE

- Avec **69 % du département dédié à l'agriculture**, la Marne est le département offrant la plus grande surface agricole de France.
- Ces **560 000 hectares de terres** sont valorisés par 14 110 exploitations agricoles.
- Pays du Champagne et des grandes cultures, la Marne est un des premiers départements agricoles de France.
- Le climat et les sols déterminent des régions naturelles aux potentialités agricoles très différentes.



  - Au centre, la champagne crayeuse bénéficie de sols perméables et faciles à travailler. C'est le domaine des grandes cultures.
  - À l'Est et à l'Ouest, les terres sont plus argileuses et délicates à cultiver, ce qui explique la présence d'herbages.
  - En limite de ces zones, le vignoble occupe les reliefs de la falaise tertiaire de l'Île-de-France.

LES EXPLOITATIONS AGRICOLES : SOURCE D'EMPLOI

Les 14 110 exploitations agricoles marnaises représentent 57 % du nombre d'exploitations de Champagne-Ardenne en 2010. Le nombre d'exploitations agricoles diminue moins vite dans notre département que dans le reste de la France. Depuis 2000, le nombre d'exploitations professionnelles a diminué de 4,5 %. 70 % des exploitations marnaises sont viticoles. Les moyennes et grandes exploitations représentent trois quarts des exploitations de la Marne. 43 % des exploitations marnaises sont des sociétés.

L'EMPLOI DANS LES EXPLOITATIONS MARNAISES

6,6 % de la population active marnaise travaille dans l'agriculture, soit deux fois plus que dans l'ensemble de la France. On dénombre 22 980 emplois équivalents temps plein dans les exploitations marnaises. Près de 47 % des chefs d'exploitation sont à temps complet. 36 % des chefs d'exploitations marnaises sont des femmes et 20 % des chefs d'exploitation ont moins de 40 ans. Le nombre de salariés permanents non familiaux a progressé de 6 % en 10 ans.

LA MARNE, PAYS DU CHAMPAGNE ET DES GRANDES CULTURES

1er département producteur de :

- **Céréales**

La Marne produit 6,6 % des céréales françaises, soit 2,3 millions de tonnes pour une surface de 285 330 hectares. 56 % des terres arables sont consacrées aux céréales.

- **Luzerne déshydratée**

En 2010, 425 000 tonnes de luzerne ont été récoltées pour une surface de 36 660 hectares.

2e département producteur de :

- **Colza**

262 410 tonnes sont produites dans la Marne. Les surfaces consacrées à cette culture sont en augmentation de 40 % depuis 2005 et atteignent 69 790 ha en 2010.

- **Betteraves industrielles**

Le département de la Marne produit 13,5% de la production nationale de betteraves industrielles. La surface consacrée à cette culture est de 52 650 ha.

- **Orge - escourgeon**

La Marne produit 714 815 tonnes d'orge et escourgeon pour une surface de 95 720 ha.

- **Pois protéagineux**

81 270 tonnes sont produites sur 18 000 hectares.

- **Pomme de terre de fécule**

17 % de la production nationale provient du territoire marnais, pour une surface de 3 670 ha.

- **Pavot médicinal**

2 560 ha sont cultivés pour cette production.

LE VIGNOBLE DE CHAMPAGNE

La Marne, 1er producteur de Champagne : 23 899 hectares de vignes AOP. La Marne représente 71 % de l'aire d'appellation Champagne - 12128 récoltants - 119 négociants

Trois cépages : Pinot meunier (36,9% de la surface), Chardonnay (37,1%), Pinot noir (25,9%).

Un vignoble concentré, mais morcelé

59 % des récoltants cultivent moins de 1 ha.

27 % des récoltants exploitent 68 % du vignoble.

Les ventes

Près de 320 millions de bouteilles ont été expédiées depuis l'ensemble de la zone productrice de Champagne en 2010. 58 % des bouteilles vendues étaient destinées au marché français, 25 % à l'Union Européenne et 17 % aux pays tiers. 31 % des ventes de champagne sont réalisés par les récoltants et coopératives.

15 % des viticulteurs transforment directement tout ou partie de leur production en vin de Champagne. Les autres viticulteurs vendent leurs raisins aux coopératives ou aux maisons de Champagne.

Destination de la vendange

Vente de raisin : 37 %

Transformation en cave particulière : 33 %

Vinification en coopératives : 30 %

L'ÉLEVAGE DANS LA MARNE

Élevage bovin

En bovins allaitants, la Marne compte 470 éleveurs, 45 000 animaux de races allaitantes dont 20 000 reproductrices. Les trois principales races sont : Charolaise (85 %), Limousine et Salers. Le poids moyen d'un veau à la naissance est de 45 kg celui d'un veau à sept mois est de 291 kg (selon les données Contrôles de Performance Marne). La viande bovine marnaise représente 19 % de la production régionale. En bovins laitiers, la Marne compte 180 éleveurs, 22 000 animaux de race laitière dont 10 000 reproductrices. La race Prim'Holstein représente 98 % des vaches laitières du département. 8 300 kg de lait sont produits par vache et par an. La production de lait représente 12,3 % de la production régionale.

Élevage ovin

La Marne compte 51 éleveurs détenant au moins 50 brebis. Avec 9 400 brebis, la production marnaise avoisine 10 % de l'élevage ovin régional. Malgré une baisse régulière du cheptel depuis 10 ans, l'effectif se stabilise en 2008. La race Île-de-France représente 90 % des ovins du département. L'élevage ovin bénéficie du plan de reconquête ovine et reste une production de diversification intéressante.

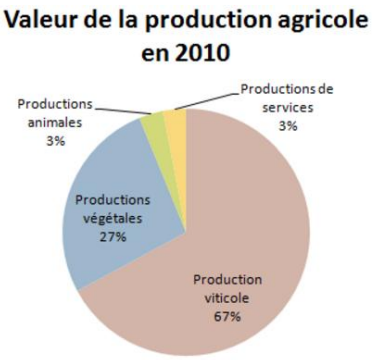
Élevage porcin

La Marne compte 87 éleveurs porcins. Il existe trois types d'élevage : naisseur, naisseur engraisseur, engraisseur. Les porcins sont issus de schémas de sélection : France Hybride, SCAPAAG, PEN AR LAN.

Élevage de volailles

La Marne compte plus d'une soixantaine d'élevages, dont une douzaine d'élevages de poules pondeuses.

CHIFFRE D'AFFAIRES DE LA FERME MARNE



4,5 % du chiffre d'affaires de la Ferme France est produit dans la Marne. Le chiffre d'affaires de la production marnaise est de 2,6 milliards d'euros et constitue à lui seul 59 % du chiffre d'affaires de la Ferme Champagne-Ardenne. Dans la Marne, le résultat courant avant impôt par actif non salarié est de 43100 € contre 24 300 € sur l'ensemble de la France. La Marne, 1er département exportateur de produits agroalimentaires. 60 % des exportations marnaises sont issues des produits agricoles et agroalimentaires (Source : Douanes 2010).

Les principaux produits agroalimentaires exportés sont :

Champagne : 41 %

Malt : 2 %

Sucre : 2 %

Le poids du système coopératif

Plus de 80 % de la collecte des produits agricoles (céréales, luzerne, betteraves, oléoprotéagineux) sont effectués par de grandes coopératives qui ont développé la transformation.

Une industrie agroalimentaire marnaise forte

Plus de 20 % de la valeur ajoutée de la Marne provient de la production agricole et des produits agroalimentaires. Selon l'INSEE, les industries agroalimentaires représentent 38 % du nombre d'industries dans la Marne en 2008. Les entreprises de fabrication de Champagne représentent 44 % du secteur agroalimentaire. **Parmi ces établissements :**

- Les Maisons de Champagne (Moët et Chandon, Veuve Cliquot, Vranken Pommery...)
- Les coopératives viticoles
- Les coopératives céréalières (Groupe Champagne Céréales, Cohésis...)
- Les Malteries (Malteurop : 3ème malteur mondial)
- Les sucreries, glucoseries (Cristal Union, Terreos)
- Les industries des viandes (Arcadie, Bigard)
- Les usines de déshydratation, notamment la luzerne (APM Deshy, Alfaluz)
- Les fabricants d'aliments pour animaux (Champlor, Copam...)
- Les usines de transformation (Mac Cain) et de conditionnement de pommes de terre (Parmentine, Pom'Alliance)

Près de 10.865 salariés sont employés dans les industries agroalimentaires marnaises, soit 4,5 % de l'emploi salarié départemental (contre 2 % au niveau national).

ENJEUX

L'agriculture reste une activité économique très présente dans la majorité des communes marnaises et la plus grande utilisatrice de l'espace. La **mise en place d'un document d'urbanisme**, qui va générer de nouvelles orientations en matière d'utilisation des sols, **peut avoir un impact préjudiciable sur cette activité et sur l'équilibre des territoires et des paysages qu'elle entretient**. Pour s'assurer d'un développement harmonieux et équitable, les caractéristiques de l'activité agricole communale doivent être connues et analysées. Ce diagnostic agricole est pour la commune un outil d'aide à la décision, pour orienter ses choix de développement et de protection en fonction des enjeux agricoles qui auront été identifiés.

ACTIONS

La réalisation d'un document de planification est l'occasion de porter un regard sur la pluralité des fonctions que rassemble un territoire. L'agriculture doit être considérée comme une thématique à part entière, à l'égale de toutes celles étudiées dans un diagnostic de territoire. Le diagnostic de l'activité agricole de la commune a pour objectifs de dresser un état des lieux des caractéristiques de l'agriculture et d'identifier et prendre en compte les enjeux pour l'agriculture. L'agriculture fait partie intégrante de l'économie locale : plusieurs bâtiments agricoles sont présents sur le territoire communal (surtout lié à des exploitations viticoles).

L'AGRICULTURE À BOUZY

Caractéristiques / Années	2020	2010	2000	1988
Nombre d'exploitations agricoles*	106	124	144	134
Travail dans les exploitations agricoles (en unité de travail annuel)		281	287	301
Surface agricole Utile (SAU) en ha	592	671	657	795
Cheptel (en unité de gros bétail, tous aliments)		2	15	15
Orientation technico-économique de la commune	Viticulture (appellation et autre)			
Surface en terres labourables (en ha)		289	242	399
Surface en cultures permanentes (en ha)		383	375	392
Surface toujours en herbe (en ha)		0	40	0

Sources : https://stats.agriculture.gouv.fr/cartostat/#c=report&chapter=p07&report=r01&selgeo1=com2020.51079

Définition, critère de classement :

Superficie agricole utilisée : superficies des terres labourables, superficies des cultures permanentes, superficies toujours en herbe, superficies de légumes, fleurs et autres superficies cultivées de l'exploitation agricole.

Superficie en terres labourables : superficie en céréales, cultures industrielles, légumes secs et protéagineux, fourrages (hors superficie toujours en herbe), tubercules, légumes de plein champ, jachères.

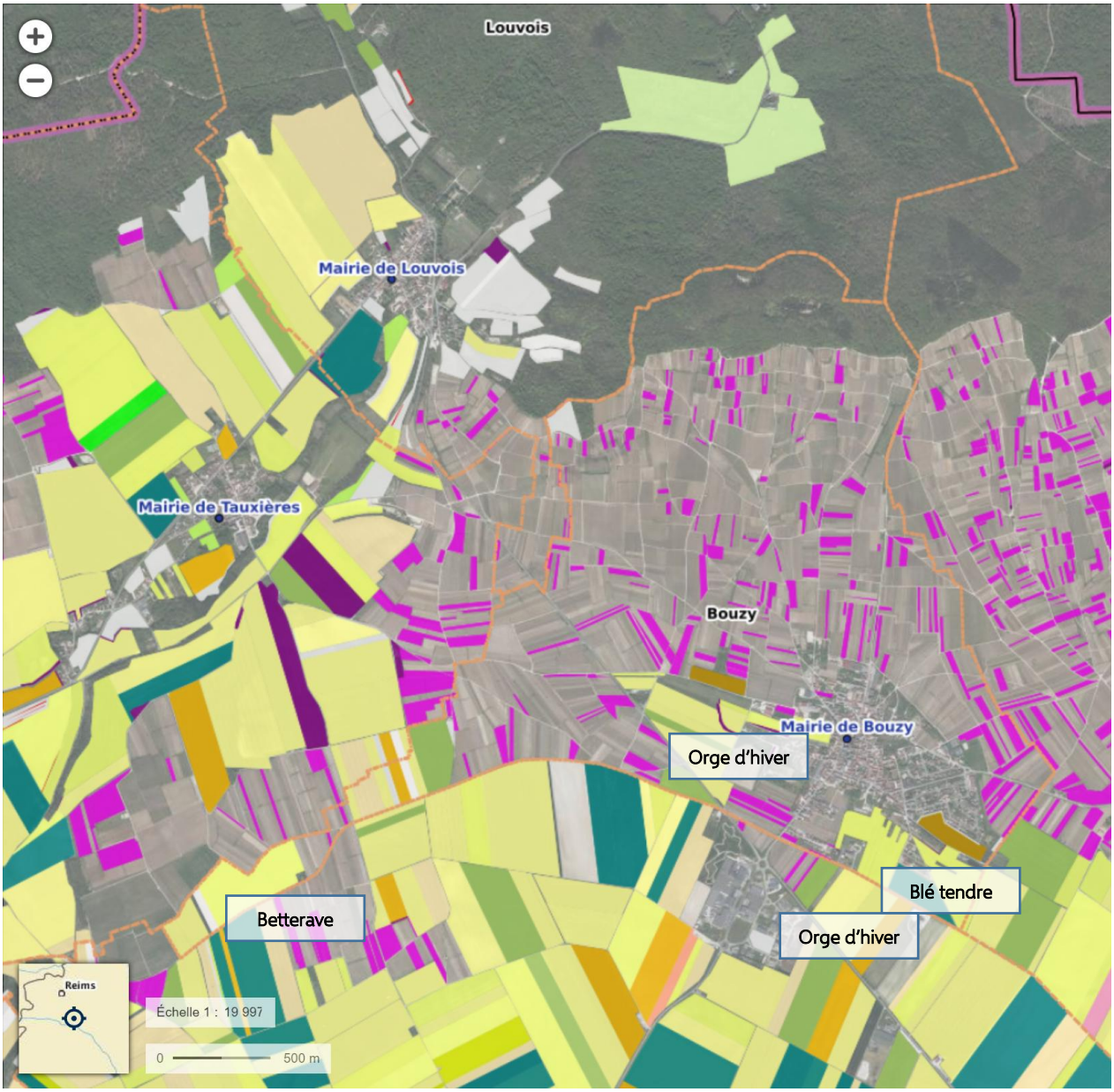
Superficie en cultures permanentes : superficie en **vignes**, **vergers,** pépinières ornementales, fruitières et forestières, cultures de miscanthus, jonc, mûrier, osier, arbre truffier, à laquelle s'ajoute la superficie en arbres de Noël en 2010.

Superficie toujours en herbe : prairies naturelles ou semées depuis six ans ou plus.

En observant le registre parcellaire graphique de 2020, on constate que le territoire est dominé par les vignes, mais aussi par les grandes cultures. Ces diversités de productions agricoles font la renommée de la commune et de ses paysages. Selon le diagnostic communal, il y aurait une centaine de bâtiments agricoles souvent imbriqués dans les tissus urbains. **Il y a aucun bâtiment d'élevage à Bouzy, les exploitations agricoles bénéficiaires de la PAC sont :**

- DIFFUSION GEORGES VESSELLE
- EARL CHAMPAGNE E BARNAUT
- EARL LES PIEDS SUR TERRE
- GAEC LE HORDON
- RAIMOND BAPTISTE
- SARL BARON DAUVERGNE
- SARL CHAMPAGNE TORNAY
- SAS REMY PERE ET FILS
- SCEA DES POSTES
- SCEV CHAMPAGNE TRITANT
- SCEV DE LA HOUARDE
- SCEV DELAVENNE PERE ET FILS
- SCEV DES CERCETS
- SCEV GASTON COLLARD
- SCEV HENRY
- SCEV JEAN PLENER FILS

19 exploitations viticoles dépendent du régime de déclaration au titre des Installations Classées pour la Protection de l'environnement au titre de la rubrique 2251 – préparation et conditionnement de vins. Au total **ce ne sont pas moins de 149 exploitants viticoles pour 396,40 ha de surface exploitée**.



- Blé tendre
- Maïs grain et ensilage
- Orge
- Autres céréales
- Colza
- Tournesol
- Autre oléagineux
- Protéagineux
- Plantes à fibres
- Semences
- Gel (surface gelée sans production)
- Gel industriel
- Autres gels
- Riz
- Légumineuses à grains
- Fourrage
- Estives et landes
- Prairies permanentes
- Prairies temporaires
- Vergers
- Vignes
- Fruit à coque
- Oliviers
- Autres cultures industrielles
- Légumes ou fleurs
- Canne à sucre
- Arboriculture
- Divers
- Non disponible

L'omniprésence de l'activité agricole sur le territoire communal induit la présence d'un grand nombre de bâtiments agricoles et viticoles. Avec la délimitation de l'aire AOC Champagne, ces derniers sont plutôt imbriqués à l'intérieur et sur les pourtours du village.

La qualité de l'architecture de ces constructions et de leurs abords, ainsi que leur accompagnement paysager constitue un enjeu important. Depuis le coteau champenois, on voit très clairement les bâtiments viticoles. D'un volume imposant, ils sont souvent visibles à partir des voies de circulation. Ils contribuent à la mise en valeur des paysages ruraux lorsqu'ils bénéficient d'un traitement de qualité tant au niveau du bâti qu'en termes d'insertion paysagère.

La viticulture à Bouzy :

Le vignoble de Bouzy appartient à la région de production de la Grande Montagne de Reims et s'étend sur environ 375 hectares. Les cartes ci-dessous ont été fournies par l'INAO. Une étude pour réviser le périmètre AOC est en cours, en fonction des résultats de l'étude, le périmètre AOC est amené a évoluer. La zone viticole d'appellation Chamapgne (AOC) se traduit par un zonage spécifique dans le PLU, une zone Av (zone agrciole dédiée à l'activité viticole).



© ViCUS Urba- 2023

L'urbanisation autour des bâtiments agri-viticoles

La gestion de l'urbanisation autour des bâtiments d'élevage est assurée selon un principe de réciprocité de distance d'éloignement **entre les bâtiments d'élevage et les constructions habituellement occupées par les tiers**. Ce principe résulte des dispositions de l'article L111-3 du code rural et de la pêche maritime. Aujourd'hui les exploitations agricoles sont soit soumis à aucune règlementation locale (absence d'élevage, par exemple) ; soit soumis au régime du règlement sanitaire départemental (RSD), soit soumis au régime des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE). À noter qu'au sein d'une même exploitation agricole, il est possible qu'une partie des bâtiments relève des ICPE, et l'autre partie du RSD. **A Bouzy, il n'y a pas de bâtiment d'élevage autre que de type familiale.**

Quels sont les bâtiments concernés ?

Les bâtiments d'élevage les plus importants relèvent des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) et sont systématiquement déclarés en préfecture. Tout bâtiment agricole (élevage) ne relevant pas des ICPE est soumis au Règlement Sanitaire Départemental (RSD).

- Les locaux ayant vocation à héberger des animaux, même temporairement (boxes destinés aux chevaux à l'occasion de courses), doivent être regardés comme destinés à l'entretien de ces animaux et donc comme élevage. En conséquence, ils doivent se conformer au RSD *(CE, 14 juin 2004, Commune d'Écouflant).*
- Un parc de stabulation en plein air, accueillant de façon régulière 50 vaches laitières, est assimilé à un bâtiment d'élevage, compte tenu des nuisances que ces animaux et leurs effluents peuvent causer aux tiers. Son implantation doit alors respecter les distances d'éloignement (*JO Sénat, 2 février 2006, n° 20027*).

Zoom sur un « élevage de type familial » : selon la circulaire du 10 août 1984 relative au titre VIII du RSD type, les élevages de type familial sont ceux « dont la production est exclusivement destinée à la consommation (lapin, volaille, porc, chèvre, mouton) ou à l'agrément de la famille (chiens, chats) et qui n'entrent pas à proprement parler dans le champ de l'activité agricole, bien que l'implantation de tels bâtiments entre dans le champ d'application de la législation du permis de construire».

Élevages particuliers non agricoles

Les élevages détenus par des particuliers non-inscrits à la MSA ne sont pas considérés comme des exploitations agricoles. La DDCSPP doit appliquer le règlement sanitaire départemental et imposer le recul de 50 mètres, encore faut-il qu'elle ait connaissance de l'existence de ces élevages. **Les centres équestres sont, depuis peu, considérés comme des exploitations agricoles.**

Pour résumé, **Bouzy** a un patrimoine viticole très fort, une attention particulière sera portée à l'élaboration du plan de zonage et du règlement écrit dans les respects des règlementations en vigueur afin de préserver l'activité viticole mais aussi afin de préserver la qualité paysagère.

À retenir sur l'économie, les emplois et les activités à Bouzy

Atouts

- Taux de chômage contenu
- ¾ de la population active occupée est en CDI
- Secteur agricole et artisanal se maintien malgré la conjoncture
- Population jeune et dynamique
- Un taux de concentration de l'emploi dans le bassin de vie de 108% en 2018 (l'économie locale fait vivre les ménages)

Faiblesses

- Taux de chômage conséquent des 15 à 24 ans
- Déclin de l'emploi ouvrier qui suit le contexte national

Opportunités

- Reconversion d'activité artisanale et accueil d'autres activités
- Diversification de l'offre de service
- Accueil d'une nouvelle population agricole (ex : maraichers, bio, ventes directes, agritourisme, ...)

Menaces

- Manque de repreneur pour la succession des exploitations agricoles
- L'économie de service mange peu à peu la diversité des emplois (61% de l'économie provient du secteur tertiaire)

C. LES ÉQUIPEMENTS ET LES SERVICES

1) Les équipements liés à la santé

Les professionnels de santé sont assez bien représentés sur la commune. Globalement la situation de bourg-relais de la commune lui assure une certaine centralité. Les professionnels de la santé sont les suivants :

- Une maison de santé (dentiste, kinésithérapeute, etc.) ;
- Un cabinet médical en télécommunication ;
- Un cabinet d'infirmières libérales ;
- Une pharmacie ;

2) L'enseignement

La commune se compose d'un groupe scolaire Camille Claudel, l'école primaire comporte 3 classes pour environ 78 élèves. Les élèves bénéficient d'un accueil périscolaire le matin et le soir, ainsi qu'une cantine le midi associée à un temps périscolaire. Les élèves vont aux collèges Yvette Lundy d'Ay (à 15 kilomètres par le transport scolaire de la CCGVM). Les élèves vont au lycée Stéphane Hessel d'Épernay à 18 kilomètres.

3) Les services de proximité

Un bureau de poste localisé dans le même bâtiment que la Mairie, propose des services postaux et bancaires. La mairie est située Place de la Mairie. Elle propose les services administratifs classiques.

4) Les services à la personne

La commune bénéficie de nombreux dispositifs de services à la personne, on en dénombre six :

- L'ADMR (Aide à Domicile en Milieu Rural) qui peut intervenir pour aider les personnes âgées dans leur quotidien;
- Le GDAMR (Groupement de Développement et d'animation en milieu rural) qui permet à la population de se regrouper autour d'activités ou de thématiques de discussion ;
- L'association Entraide et Partage qui vient en aide aux familles en difficulté et assure une aide humanitaire par le biais notamment de dons ;
- 7 nourrices agrées ;
- La présence du Clic du Pays Champenois (coordination gérontologique) pour informer les personnes âgées des aides existantes ;
- Le Centre Intercommunal d'Action Sociale (CIAS) mis en place par la CCGVM en 2005 afin de coordonner la prévention et analyser les besoins sociaux. Des permanences sont tenues dans les locaux de la Mairie (Caisse d'Allocations Familiales de la Marne, Avocat, Conciliateur, Mission locale, etc.).

5) les équipements socio-culturels

Bouzy est dotée :

- D'une salle des fêtes située à l'angle de la rue Pasteur et de la rue Yvonnet,
- D'une médiathèque située rue Pasteur,
- D'un club temps libre pour les séniors (marche, initiation à l'informatique, Après-midi récréatives) située dans la médiathèque rue Pasteur.

Les habitants de Bouzy bénéficient également de la MJC intercommunale (MJCi) située à Aÿ. La MJCi joue un rôle fédérateur entre les habitants des 17 communes de la CCGVM et contribue à forger une identité intercommunale forte. Elle propose de nombreuses activités à ses adhérents (Musique, Danse, Sport et loisir, Théâtre, Lecture, Cirque) et est dotée d'une véritable salle de spectacle (salle Sabine SANI à Aÿ) pouvant accueillir 160 spectateurs. Elle propose également un accueil de loisir pour les enfants de la CCGVM âgés de 3 à 14 ans les mercredis et pendant les vacances scolaires.

6) Les équipements sportifs et de loisirs



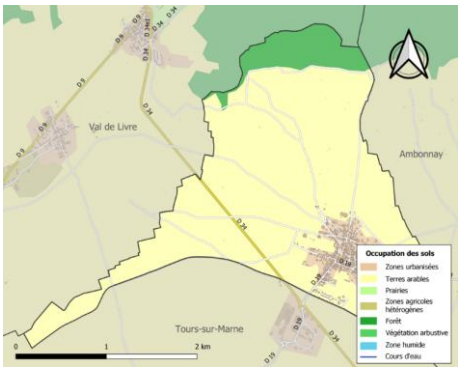
La ville de Bouzy a été labellisée Ville active et sportive avec 2 lauriers pour 2017-2018. Elle est équipée d'une salle multi-sport située rue Félix Faure de plus de 1 000 m2 dans laquelle on retrouve deux cours de tennis couverts et deux courts extérieurs, une salle de remise en forme avec coach, des terrains de pétanque, un terrain de football, un skate park, etc. Ce **Relais sport santé nature** labellisé Pôle d'Excellence Rural sert notamment à plusieurs associations sportives de Bouzy comme le Volley Ball Bouzy, Bouzy tennis Club, Football Club Ambonnay Bouzy Trépail, Bouzy Ambonnay Tennis de table, Club actif bouzy (danse moderne, fitness, gym douce).

D. LES DÉPLACEMENTS

1) Les routes classées à grande circulation

La commune de Bouzy n'est traversée par aucune voie classée à grande circulation au vu du décret n°2010-578 du 31 mai 2010.

2) Les autres axes de circulation structurants

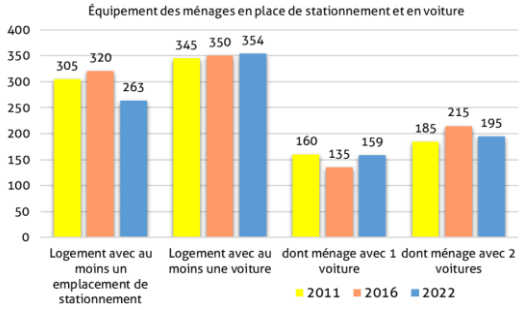


Les autres axes de circulation structurants non identifiés comme routes à grande circulation sont souvent les points de convergence Est – Ouest et Nord – Sud. Il s'agit notamment de la RD34 et de la RD19. Des voiries secondaires complètent l'axe principal et desservent le centre-bourg, les principaux commerces et services. Le reste du village est composé d'un ensemble de voies secondaires et internes qui permettent de circuler dans le tissu urbain ancien et à l'intérieur des lotissements. **Une « zone 30 » a été aménagée dans le village, au niveau du centre-bourg.** La configuration et l'étroitesse de rues du vieux village engendrent régulièrement des difficultés de circulation notamment pour les véhicules poids-lourds se rendant dans sur les nombreux sites viti-vinicoles implantés en centre du village.

3) L'accidentalité

La commune n'est pas particulièrement exposée à l'accidentalité. Entre 2019 et 2025, on recense 3 accidents corporels sur le territoire de la commune de Bouzy (2 en agglomération et 1 hors agglomération) avec pour bilan global sur cette période : 3 blessés dont 1 hospitalisé.

4) Le stationnement



70% des résidences principales en 2020 permettent à l'habitant de stationner son véhicule sur sa parcelle, soit de moins de 4 logements sur 5. La situation se détériore puisqu'en 2016 85% des ménages pouvaient se stationner sur leur parcelle. On a donc assisté à des **destructions de places de stationnement** au grès de l'évolution du bâti (extension, travaux, etc.). Les travaux d'extensions occasionnant des destructions de place de stationnement ne devraient pas être autorisés. **Selon les élus, la situation est problématique de certaines rues,** d'autant plus si celles-ci accueillent des exploitations viticoles avec des élèvements et des livraisons à partir de poids lourds. Ces derniers stationnent régulièrement au milieu de la voirie créant des bouchons et quelques conflits d'usage.

Certaines habitations, surtout les plus récentes, permettent également une deuxième place de stationnement pour la possibilité d'un deuxième véhicule ou d'un visiteur. Certains logements très anciens n'ayant pas de cours intérieures, ou de garage et ne peuvent accueillir de place de stationnement, c'est également le cas des quelques logements situés en impasse.





Malgré un taux de motorisation de 94% en 2022, ce sont près de 70% des résidences principales qui disposent d'un emplacement de stationnement.

Aujourd'hui les ménages ont le plus souvent 2 voitures (55% des ménages motorisés à Bouzy), les usoirs et trottoirs sont parfois occupés par des véhicules en stationnement. La situation est problématique, les personnes à mobilités réduites (PMR – fauteuil roulant, malvoyant, personne en béquille, personne avec une poussette, ...) sont parfois obligées de **marcher sur la voirie, ou des véhicules sont souvent en excès de vitesse. Actuellement, il existe une borne avec 2 prises à la disposition du public (place de la mairie)** pour les voitures électrifiées sur le territoire de la commune.

La majeure partie du stationnement dans l'espace public se fait sur les voies et places publiques. Que les trottoirs y soient étroits ou larges, selon la législation en vigueur, la voiture n'y a plus sa place selon l'article R.417-11 du code de la route. Le stationnement à cheval sur un trottoir peut être autorisé par arrêté municipal selon l'article L 2213-2 du CGCT à condition de laisser un espace de cheminement piétonnier suffisant (1,4 m sans obstacle avec des réductions ponctuelles).

Inventaire des capacités de stationnement

Lieu	Véhicule léger (VL) motorisé sur voie publique (hors trottoir)	Électrique	Vélos	Bus
Rue de Tours-sur-Marne	10 places longitudinales ou dans les chicanes + 10 autres places vers l'accès de l'entreprise Collard			
Place André Collard	5 places			
Rue Pasteur	7 places			
Rue Victor Hugo	5 places			
Rue de Louvois	6 places			
Place de la Mairie	13 places	1	3	1
Rue de la Patate	15 places			
Rue de Trépail	20 places			
Rue Félix Faire (Relais Sport Santé)	27 places			
Chemin de Bouzy à Trépail (Relais Sport Santé)	9 places			
Rue Saint-Vincent	18 places			
Rue des Tartelettes				1
Rue du Vingtième Siècle (placette)	22 places	3		
Rue d'Ambonnay	12 places			
Rue de Condé	7 places			
Place André Tritant	8 places			
Rue Colbert	2 places			
TOTAL	Environ 191 places	0 borne de recharge	3	

Il y a 191 places de stationnement dans l'espace public, souvent proches équipements publics ou des commerces / services. Selon l'INSEE il y a 559 véhicules à Bouzy en 2022. Si les habitants des logements n'ayant pas de place de stationnement sur leur parcelle (30% en 2022) se stationnent sur les espaces publics, il ne resterait que 23 emplacements pour la clientèle de passage (ex. commerces, pharmacie, praticiens, etc.).

Il y a un véritable enjeu de créer des places de stationnement à Bouzy ou mieux délimiter les emplacements sur l'espace public. Par ailleurs, il faut être vigilant aux constructions et rénovations pour ne pas que ces dernières sous-estiment le besoin en stationnement.

E. LES AUTRES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT

1) Le réseau ferré

La commune n'est pas traversée par la voie de chemin de fer. L'ancien CBR dit chemins de fer de la Banlieue de Reims passait par Bouzy. L'emplacement de l'ancienne halte ferroviaire se trouve Rue du Haut Chemin.

2) Le réseau de bus

La Communauté de Communes de la Grande Vallée de la Marne (CCGVM) met en place un réseau de transport scolaire. Depuis le 2 janvier 2020, le réseau de transport urbain Mouvéo, ancré sur le territoire sparnacien, propose de nouvelles destinations vers le territoire intercommunal : Dizy, Aÿ et Mareuil-sur-Aÿ.

3) Le co-voiturage

Grâce au Parc naturel régional de la Montagne de Reims, et aux 3 territoires que sont la Grande Vallée, l'Agglo d'Épernay, et la CC des Paysages de Champagne : une nouvelle solution de mobilité durable a été inaugurée en novembre 2019. Installé à proximité d'axes routiers significatifs (carrefours de routes nationales ou de routes départementales à fort trafic) et sur des zones sécurisées et identifiées (parkings de salle des fêtes…), un réseau de 40 aires de covoiturage est désormais accessible sur le bassin sparnacien et rémois. Retrouvez l'ensemble de ces aires sur le site du Parc régional de la Montagne de Reims et calculez votre itinéraire en 1 clic avec Fluo. La Communauté de Communes s'engage dans la promotion du covoiturage ! Grâce à l'application Blablacar Daily, les rencontres entre conducteurs et passagers sont facilitées.

4) Les déplacements doux

La desserte des piétons est globalement bonne dans la commune avec de larges trottoirs ou usoirs. Dans certaines rues, caractéristiques des villages viticoles, la circulation n'est pas toujours aisée quand le stationnement est anarchique ou qu'un poids-lourds entrave la circulation.

Il n'y a pas de réseau de déplacement doux intramuros même si à certains endroits, des zones de rencontre sont installées, l'espace public y est partagé entre les usagers. Toutefois, la véloroute V52 est accessible depuis Tours-sur-Marne en traversant la Cote des noirs (4,5 kilomètres pour 18 minutes). Cette véloroute permet d'accès à vélo vers Épernay ou Châlons-en-Champagne.

En matière de circulation douce, la commune est traversée par la boucle cyclo touristique non balisée « Autour d'Avenay-Val-d'Or » mise en place par le PNR de la Montagne de Reims. Un sentier de randonnée pédestre passe par la commune (GRP de la Montagne de Reims dit « sentier de la Montagne de Reims »).

5) L'accessibilité

La Loi sur l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées, promulguée le 11 février 2005 et récemment complétée par l'ordonnance gouvernementale du 26 septembre 2014 précise les obligations en matière d'accessibilité et de prise en compte de tous les types de handicaps sur la continuité des déplacements. Pour ce qui concerne la voirie et les espaces publics, deux décrets et un arrêté viennent en préciser l'application. Ces règles contraignantes sont assorties de délais relatifs à la programmation et à la réalisation d'une véritable accessibilité.

Seules les communes de plus de 1 000 habitants sont dans l'obligation de réaliser un plan de mise en accessibilité de la voirie et des aménagements des espaces publics (PAVE). Globalement l'accessibilité est traitée soit lors de la réfection de voirie et de trottoir soit via les opérations neuves, les communes respectent les bonnes pratiques (1,40 m libre de circulation piétonne avec des rétrécissements ponctuelles). Dans le cas où cela s'avère impossible, de nombreuses communes ont recours à une zone de rencontre avec un traitement de la circulation « apaisée ».

Concernant les établissements recevant du public (ERP), ceux-ci sont traités par l'ensemble des communes petit à petit via les dossiers d'Agenda d'accessibilité programmée (Ad'ap). Initialement, l'Ad'AP devait être déposé avant le 27 septembre 2015, mais il est toujours possible de le faire auprès de l'autorité compétente (mairie ou préfecture) en justifiant le retard.



A. LA GESTION DE L'EAU

L'alimentation en eau potable de votre commune est assurée, depuis avril 2015, à partir des **forages situés sur le territoire de la commune de Tauxières-Mutry**. L'Agence Régionale de Santé (ARS) signale l'absence de captage d'eau destinée à la consommation humaine et de périmètre de protection sur le territoire de la commune. **Il n'y a donc pas de captage à Bouzy**. Le captage de Bouzy n'est plus en exploitation depuis 2015. La ressource était non conforme (pesticides + nitrates + Sélénium) et n'avait pas de DUP. Son arrêt est définitif selon la CCGVM. En cas de nouveau projet, l'ARS devra être sollicité préalablement aux choix de l'emplacement d'un nouveau captage

Le contrôle sanitaire réalisé par l'Agence Régionale de Santé met en évidence que l'eau desservie respecte les valeurs limites réglementaires pour les paramètres bactériologiques et physico-chimiques analysés de l'unité de distribution de Bouzy. Les résultats du contrôle sanitaire de la qualité de l'eau potable commune par commune et pour chaque réseau de distribution sont accessibles à l'adresse suivante : *https://solidarites-sante.gouv.fr/sante-et-environnement/eaux/eau*

La situation actuelle

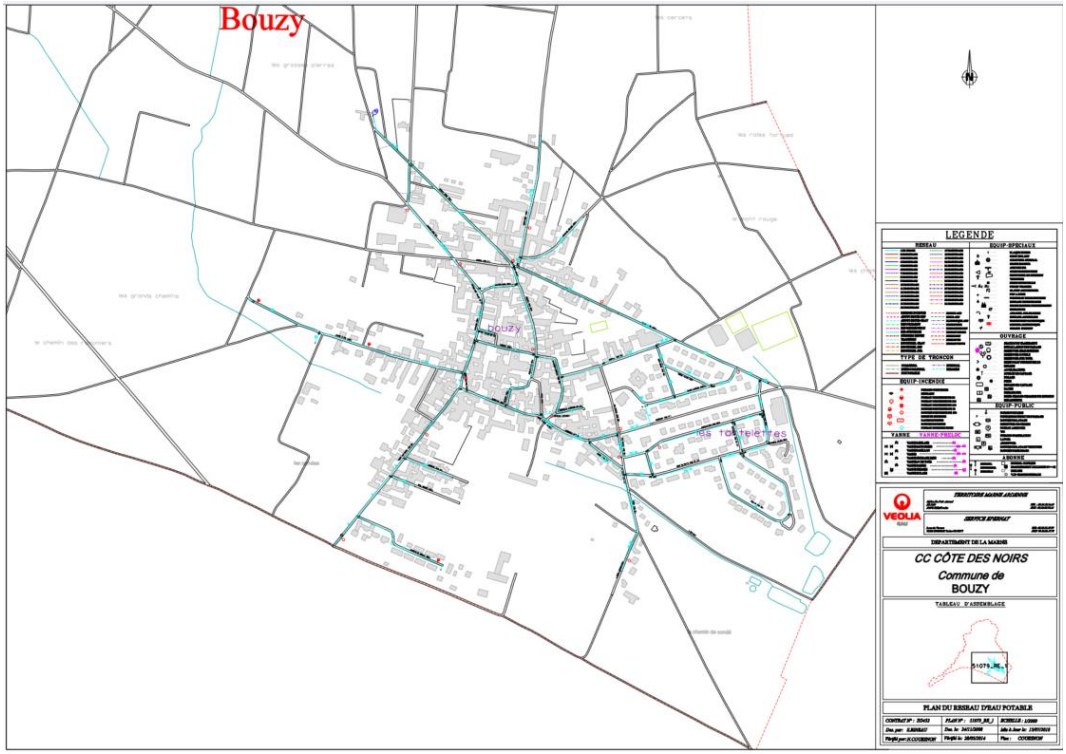
Après avoir échangé avec le gestionnaire de la compétence, les services de la Communauté de Communes de la Grande Vallée de la Marne nous confirment que le niveau de consommation et de capacité de production est compatible avec le nombre d'habitants sur la commune. La commune est effectivement alimentée par le captage de Tauxières-Mutry. Sa capacité de production est de 1 300 m^3/j mais il alimente 5 communes (soit 474 500 m^3 par an) . La capacité est suffisante actuellement toujours selon la CCGVM.

La consommation annuelle de Bouzy est d'environ 56 000 à 59 000 m^3 par an, soit 65 m^3 par an et par habitant. On note toutefois 85 unités légales économiques. La consommation par habitant serait plus proche de 55 m^3 par an.

La situation future

Les faibles changements opérés dans l'élaboration du PLU et la récente baisse de population laissent penser que les orientations du PLU ne bouleverseront pas les besoins d'alimentation en eau potable. Selon le gestionnaire de réseaux, la capacité de production sera toujours suffisante pour absorber le flux d'habitants supplémentaire. **Par ailleurs, la seule zone de développement dans le PLU est déjà maillée en entrée de site avec le réseau d'eau potable. Le réseau d'assainissement est déjà présent à l'intérieur du site.**

La défense incendie



La défense contre l'incendie est placée sous l'autorité du maire au titre de ses pouvoirs de police administrative, en application de l'article L. 2212-2 (5°) du code général des collectivités territoriales. Les solutions techniques doivent être définies sur le plan local. Elles doivent être adaptées au risque à défendre et être de nature à résoudre les difficultés opérationnelles rencontrées par les sapeurs-pompiers dans la mise en œuvre des moyens d'extinction. La défense extérieure doit ainsi être réglée au niveau local en partenariat avec les sapeurs-pompiers et le distributeur d'eau.

Principes de base pour lutter contre un incendie :

- L'estimation du débit horaire d'eau, dont il est nécessaire de disposer à proximité de chaque risque considéré isolément, est en fonction du nombre de lances que comporte le plan d'intervention des sapeurs-pompiers a priori ;
- Le débit nominal d'un engin de base de lutte contre l'incendie est de 60 m^3/h ;
- La durée approximative d'extinction d'un sinistre moyen peut être évaluée à deux heures :
  - L'attaque et l'extinction simultanées des foyers principaux : 1 heure,
  - La neutralisation des foyers partiels et le déblai : 1 heure ;
- Comme corollaire immédiat, il en résulte que les sapeurs-pompiers devraient trouver sur place, en tout temps, 120 m^3 d'eau utilisables en deux heures. La nécessité de poursuivre l'extinction du feu sans interruption exige que cette quantité puisse être utilisée sans déplacement des engins ;
- Ce volume est une valeur moyenne, qui peut se trouver modifiée suivant la nature et l'importance du risque à défendre.

Classification des risques :

Le risque particulièrement faible : construction d'une surface développée inférieure à 250 m^2 ayant 2 niveaux maximum et distante de 8 m de tout autre risque.

Le risque moyen (risque courant) : les habitations individuelles (R+1 max) et collectives (R+3 max), les bureaux et autres constructions (H ≤ 8 m et S ≤ 500 m^2).

Le risque important (risque particulier ou spécifique) :

- Les immeubles de 3e famille A : H ≤ 28 m, R+7 maximum, distance escalier-logement ≤ 7 m et accès escalier par voie échelle.
- Les immeubles de 3e famille N : H ≤ 28 m et l'une des trois conditions de la 3e famille A non respectée.
- Les immeubles de 4e famille : 28 < H ≤ 50 m.
- Mais aussi les IGH (immeuble de grande hauteur) à usage d'habitation : H > 50 m.
- Les ERP (établissement recevant du public)
- Les industries
- Les autres constructions : H ≥ 8 m ou S ≥ 500 m^2.

Certains projets d'urbanisme ou de construction peuvent présenter des risques particuliers. Le Service Départemental d'Incendie et de Secours est alors en mesure de demander la mise en œuvre de mesures constructives (murs coupe-feu, désenfumage, ...) et de demander des aggravations à la règle dans les cas suivants : Zones d'activités industrielles ou commerciales ; Lotissements ; Industries à risques d'incendie ou d'explosion ; Installations classées pour la protection de l'environnement ; Établissements recevant du public.

Étant donné la grande distance nécessaire entre deux constructions à usage d'habitation, **le risque le plus courant pour des habitations est le risque moyen**. Ainsi, les services d'incendie et de secours souhaitent disposer sauf réglementation local différente (au niveau communal), de **120 m^3 minimum utilisable en 2 heures (soit 60 m^3/h sous une pression de 1 bar).**

Le calcul des distances :

Le calcul des distances est fixé entre le risque et le point d'eau par les cheminements praticables par les moyens des sapeurs-pompiers.

Pour un risque moyen

Points d'eau incendie	Distance entre un point d'eau et un risque
Prise d'eau	200 m maximum
Point d'eau naturel	400 m maximum
Réserve artificielle	400 m maximum

Si le réseau est suffisamment dimensionné pour fournir le débit demandé par le SDIS, il convient de s'appuyer sur les Poteaux d'Incendie (PI) ou les Bouches d'Incendie (BI) existants. Ils restent le moyen de mise en œuvre le plus rapide. Si la faiblesse du réseau d'eau ne permet pas de fournir le débit demandé, des mesures équivalentes devront être mises en place après avis du SDIS.

Pour un risque moyen, le SDIS envisage des solutions équivalentes :

Débit demandé pour un risque moyen	Solutions équivalentes
soit 60 m^3/h pendant 2 heures	- une réserve de 120 m^3 - un P.I. ou B.I. de 30 m^3/h et une réserve de 60 m^3 - une réserve réalimentée

La localisation des prises d'eau :

Concernant la localisation sur plan des points et des prises d'eau, le SDIS tient et met à jour une base de données départementale recensant l'ensemble des PEI publics et privés. Cette base est mise à jour après réception des éléments provenant des services concourant à la DECI. Ces services peuvent avoir accès aux données qui les concernent. Elle a pour objectif premier de suivre la mise en service et la disponibilité des PEI à des fins opérationnelles. Les différents poteaux d'incendie sont localisés :

Adresse	Précision	Pression au débit de 60 m3 / h	Débit sous 1 bar en litres	Débit maximum
45 Rue de Tours-sur-Marne	Disponible	3,1	112	4
15 rue Charles de Gaulle	Disponible	0	30	4
12 rue de Tours-sur-Marne	Disponible	0	48	5
3 place André Collard	Disponible	2,3	84	4,5
13 Rue Yvonnet	Disponible	0	42	4
4 place Jean-Baptiste Barnaut	Non disponible			
1 place André Tritant	Disponible	0	39	5
2 rue Auban Moët	Disponible	1,8	71	4
Rue du 20ème siècle	Disponible	2,5	82	4,8
Rue du 20ème siècle	Disponible	2,4	83	4,8
35 Rue Félix Faure	Disponible	3,2	90	4,8
4 Rue des Tartelettes	Disponible	2,8	87	4,5
16 Rue de Louvois	Disponible	0	41	3,5
4 Rue de Louvois	Disponible	2,5	85	4
20 Rue Jeanne d'Arc	Disponible	0	17	4,5
34 Rue Jeanne d'Arc	Disponible	0	15	4,5
Chemin des Lignes	Disponible	2	77	4,5
Rue du Mont Rouge	Réserve incendie (120 m3)			
11 Rue de la Noue du Puits	Réserve incendie (120 m3)			

La Communauté de Communes de la Grande Vallée de la Marne gère la compétence.



Carte de la CCGVM concernant les poteaux et réserves incendie.

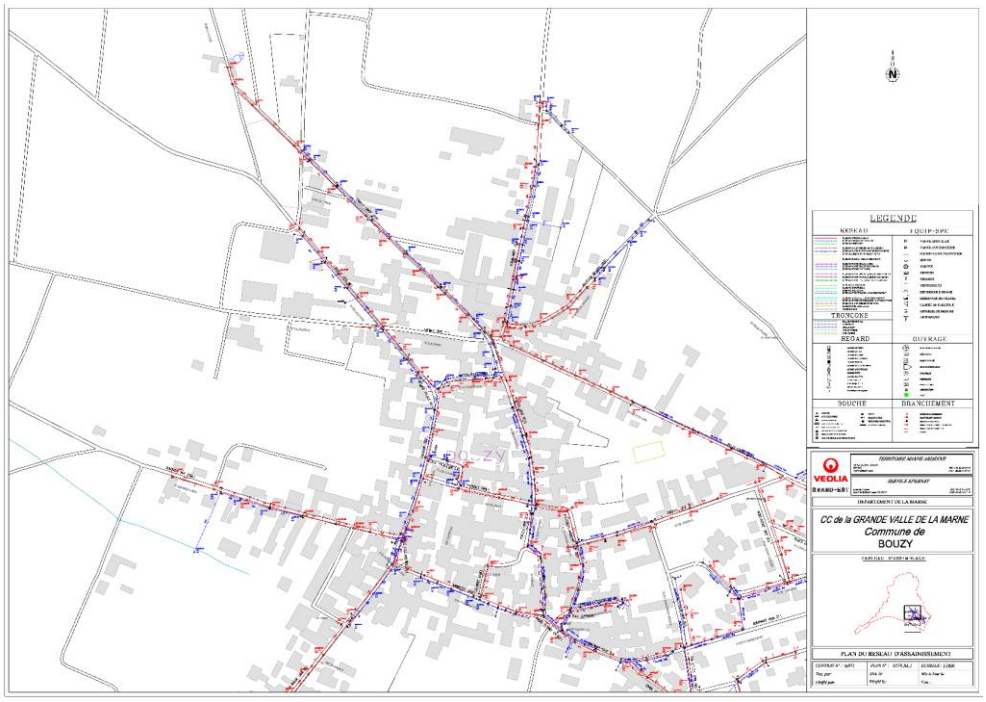
B. L'ASSAINISSEMENT

Actuellement, la commune est raccordée à la station d'épuration de Bouzy dont l'exutoire est la rivière La Marne. La capacité de la station d'épuration est de 2 800 équivalent habitant de type A7 - Boue activée aération prolongée (très faible charge). Le débit de référence est de 227 m^3/j. La station d'épuration est conforme en équipement mais épisodiquement non conforme en performance vis-à-vis des nitrates (pas assez de boues).

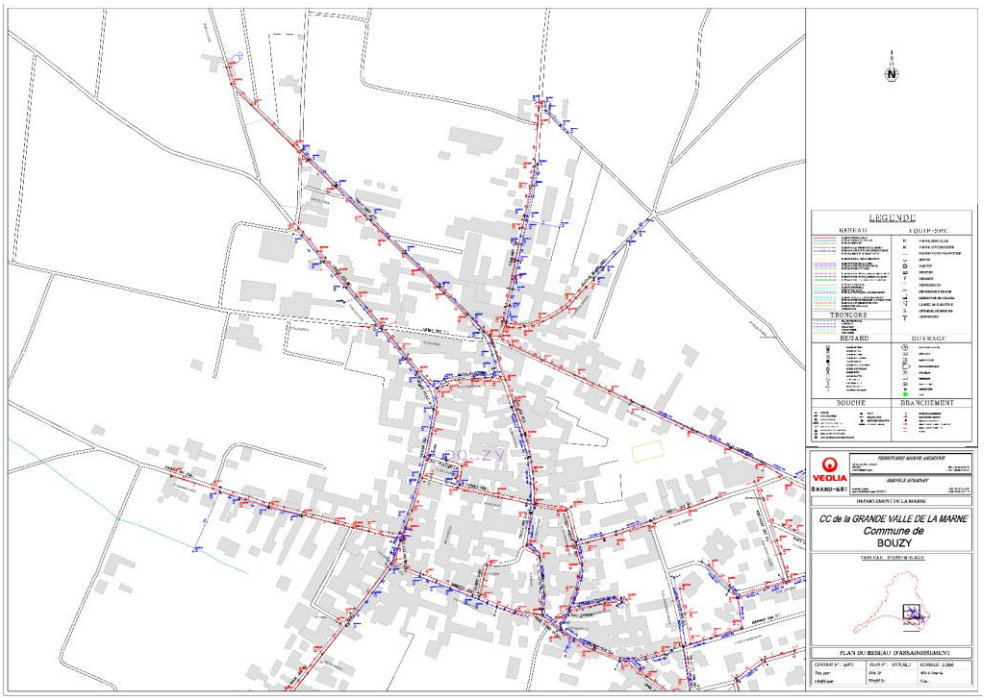
Les eaux usées

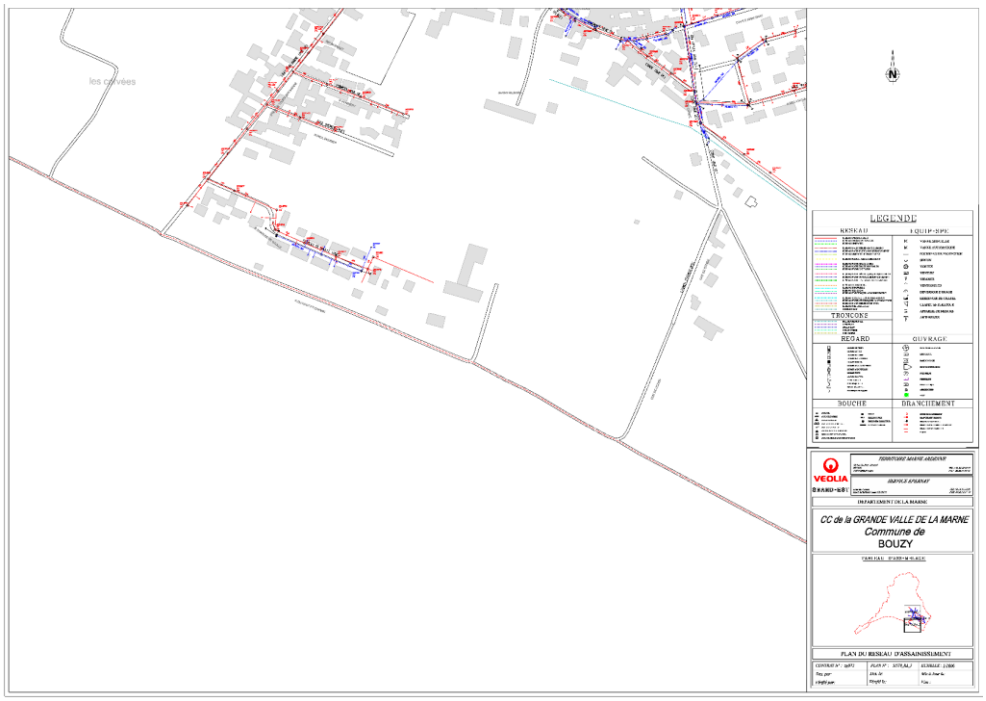
Bouzy **Filière de traitement :** File Eau : Boue activée aération prolongée (très faible charge) File Boue : Stockage boues liquides Capacité nominale : 2 800 EH	Débit de référence : 227 m3/j Charge maximale en entrée : 1 700 EH Débit entrant moyen : 124 m3/j Production de boues : 2 tMS/an

Plus d'informations sur : http://assainissement.developpement-durable.gouv.fr/



Tracé rouge = eaux usées en séparatif. Tracé bleu = eaux pluviales.



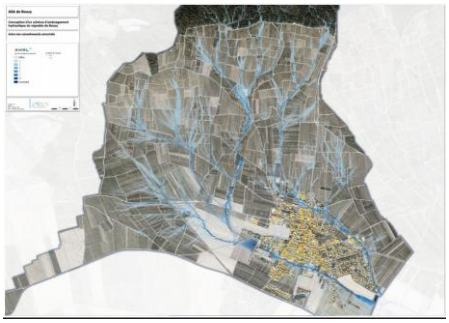


Les eaux pluviales

La commune gère les eaux pluviales en les collectant via les caniveaux et les bordures puis en les rejetant directement dans le réseau puis dans la station d'épuration.

L'hydraulique du vignoble

Les viticulteurs et la commune s'organisent depuis 29 novembre 2021 (arrêté préfectoral) à travers une ASA (association syndicale autorisée). Un programme de travaux pluriannuel est voté et validé l'État via l'instruction du dossier loi sur l'eau. Les communes viticoles se saisissent petit à petit de la thématique des eaux pluviales dans les bassins versants des régions viticoles. **La situation s'améliore**, les bonnes pratiques sont connues par les viticulteurs, des solutions existent et sont mis en œuvre au niveau parcellaire (l'enherbement des parcelles et des tournières, longueur des rangs, pentes, ...), mais aussi de manière globale la plantation de haies, de fossés à redents, les chemins en dalles engazonnées, et si cela ne suffisait pas la mise en place de canalisations, fossés et bassins.



C. LE RÉSEAU ÉLECTRIQUE

La commune est concernée par une ligne à moyenne tension. Elles font l'objet de servitudes d'utilité publique (I4 relatives aux lignes aériennes et souterraines de transport d'électricité et de tension) et doivent être prises en compte. À noter que la servitude I4 n'est pas compatible avec l'établissement d'espace boisé classé. Ainsi, aucun espace boisé classé ne peut être inscrit à moins 30 mètres de large de part et d'autre de l'axe des lignes 63 kV et de 40 mètres de large de part et d'autre de l'axe des lignes 150 kV et 225 kV. La commune est suffisamment maillée en réseau électrique pour assurer la desserte des constructions et zones d'extensions.

D. LE RÉSEAU DE GAZ

La commune ne dispose pas d'un réseau de distribution de gaz de ville.

E. LES ÉNERGIES RENOUVELABLES

La directive 2009/28/CE du Parlement européen et du Conseil du 23 avril 2009 relative à la promotion de l'utilisation de l'énergie produite à partir de sources renouvelables fixe, à l'horizon 2020, des objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre de 20 % (par rapport à 1990), de 20 % d'énergies renouvelables dans la consommation totale de l'Union européenne et de 20 % d'amélioration de l'efficacité énergétique. L'objectif européen attribué à la France est de 23 % d'énergies renouvelables en 2020. Cela signifie que la France doit plus que doubler sa production d'énergies renouvelable. La commune, indirectement avec ses usagers et ses habitants abrite quelques sites de production d'énergie renouvelables.

Le soleil :

C'est l'énergie provenant du rayonnement solaire (issu de la fusion nucléaire qui se produit au centre du soleil). En une heure, l'énergie solaire captée par la terre pourrait suffire à couvrir les besoins énergétiques mondiaux pendant un an. Les principales utilisations sont :

- Le solaire thermique : production d'eau chaude sanitaire principalement et chauffage plus rarement. Il s'agit de récupérer de chaleur par capteur solaire et circuit d'eau.
- Four solaire d'Odeillo dans les Pyrénées Orientales : un des plus grands au monde (Hauteur 54 m, Largeur 48 m, puissance 1 MW)
- Solaire thermodynamique, les rayons permettent par l'intermédiaire d'un fluide caloporteur la production de vapeur transformée en électricité via une turbine.
- Solaire photovoltaïque, transformation en électricité d'une partie du rayonnement solaire via une cellule photoélectrique

Potentiel : assez élevé par sa mise en application relative facile.

Limites : Les ménages sont intéressés pour l'autoconsommation (à condition que l'équipement soit abordable et rentabilisable), mais moins pour la revente (les prix de rachat ont diminué). Le recyclage des modules photovoltaïques est assez complexe, mais la situation va s'améliorer, la première usine européenne de recyclage s'est installée en France dans les Bouches-du-Rhône. L'intégration des modules photovoltaïques est difficile depuis l'espace public, dans les secteurs avec des monuments historiques, il est même parfois impossible d'en installer. **Il n'existe pas de bâtiment d'envergure utilisant le photovoltaïque sur la commune**. Il y a tout de même quelques réalisations en toiture (le mariage entre les panneaux et les tuiles rouges à brun ne sont pas toujours très esthétiques). À noter que de nombreuses fermes photovoltaïques sont en projet en France, le plus souvent dans d'anciennes bases militaires ou dans des friches industrielles. Depuis peu, l'autoconsommation par simple injection sur une prise domestique permet au particulier de s'équiper facilement, mais sans pouvoir stocker l'énergie ou la revendre. Le but est d'effacer le « talon électrique » de votre logement.

Le vent :

1 éolienne a une puissance d'environ de 2 MW, son fonctionnement est possible entre 10 km/h et 90 km/h généralement. On atteint la puissance nominale atteinte pour des vents de 50 km/h par au-dessus pas en dessous. Le vent est proportionnel au carré de la hauteur (plus on monte haut plus il y a du vent). Le développement envisagé dans le futur : fermes éoliennes en mer, le rendement est d'environ 25% supérieur aux installations terrestres. La disponibilité = productivité annuelle / puissance d'utilisation (2000 heures / an par éolienne). En comparaison, on estime le fonctionnement du photovoltaïque à environ 1 000 heures / an, 5 000 heures / an pour l'hydroélectricité, 6 000 heures / an pour le nucléaire) Sur une année, on pourrait produire avec un rendement de 100% (24h/24) 8 760 heures dans 1 année.

Potentiel : élevé dans les zones où il n'y a pas de couloir de circulation d'oiseaux.

Limites : l'esthétisme (« qualité des paysages »), les quelques nuisances sonore, l'imperméabilisation de terres agricoles pour celer les pylônes.

Il n'existe pas de parcs éoliens actuellement, leur implantation est contrainte par les composantes paysagères de la commune à préserver, naturellement présente avec la préservation des coteaux viticoles (cf. charte éolien UNESCO).

L'eau :

Il existe différentes techniques pour produire une énergie d'origine renouvelable avec l'eau :

- L'hydroélectricité : barrages ou centrales au fil de l'eau (ex. : Barberey-Saint-Sulpice dans l'Aube – Équipée de deux turbines dont la puissance totale est de 350 kW, elle produit en moyenne 1.500.000 kWh/an) ;
- Energie marémotrice (ex. : à côté de Saint-Malo) le mouvement de la marée est transformé en électricité ;
- L'hydrolienne (turbines sous-marines) = exploitation des courant des marées (marée basse et haute avec 2 sens de fonctionnement) ;
- L'énergie thermique des mers (ETM) produite par l'exploitation d'une différence de température entre l'eau de surface et l'eau profonde d'un océan. La différente permet de chauffer un fluide caloporteur et de le porter à ébullition coupler un alternateur qui produit de l'électricité ;
- L'énergie houlomotrice : produite par les vagues exploitées par des pelamis ;
- L'énergie osmotique issue d'un mélange d'eau douce et d'eau de mer. Une membrane perméable entre les 2, le déplacement ionique entre les 2 types de mers créé un courant électrique.

Potentiel : assez faible, le territoire ne dispose pas de ressource majeure (le Flagot n'a pas de débit suffisant), et la Marne doit rester navigable.

Limites : l'esthétisme (« qualité des paysages »), les quelques nuisances sonore, l'imperméabilisation de terres agricoles pour celer les pylônes

La chaleur de la terre dite « énergie géothermique » :

La géothermie a de tout temps été utilisée par l'homme (ex. : découverte des sources thermales). En creusant, la température augmente en moyenne de 3°C tous les 100 mètres. La géothermie est la source d'énergie principale de l'Islande et représente 33% du mix énergétique des Philippes. Il existe plusieurs types de géothermie :

- peu profonde à basse température - utilisée pour le chauffage (et aussi la climatisation) ; à 4,5m de profondeur, température constante de 12°C toute l'année. Cette technique nécessite un fluide caloporteur.
- profonde à haute température : également pour le chauffage, mais transfert thermique sans fluide caloporteur.

Depuis l'avènement de la RT2012, de nombreuses constructions ont recours à la pompe à chaleur, une des solutions les plus simples et les plus économiques pour avoir recours à l'énergie renouvelable. Il existe plusieurs types, parmi elles les plus connues sont les pompes à chaleur air-air (qui puise des calories dans l'air extérieur pour les restituer à l'intérieur de votre habitation en diffusant de l'air chaud) et air-eau (récupère les calories contenues dans l'air, les transforme en chaleur qui va chauffer de l'eau, ensuite diffusée dans votre installation de chauffage.

Potentiel : pour la géothermie, le potentiel assez élevé sur certains territoires, pour la récupération de la chaleur dans l'air, le potentiel est très élevé dans la mesure où la technique est facile à mettre en place et devenu peu couteux.

Limites : utilisation de fluides frigorigènes à base d'HFC pour les climatisations (air-air), substances à pouvoir de réchauffement 1.300 fois plus élevé que celui du CO2.

L'ancienne Région Champagne-Ardenne et le BRGM ont fait une étude sur le potentiel géothermique http://infoterre.brgm.fr/rapports/RP-60024-FR.pdf **A Bouzy, le potentiel géothermique est « fort ». Plusieurs réalisations de géothermie de surface sont présentes à Ambonnay et Tours-sur-Marne.**

La biomasse :

La biomasse est selon l'article 19 de la loi de programme relative à la mise en œuvre du Grenelle Environnement la fraction biodégradable des produits, **déchets et résidus provenant de l'agriculture**, y compris les substances végétales et animales issues de la terre et de la mer, de la sylviculture et des industries connexes ainsi que la fraction biodégradable des déchets industriels et ménagers.

La biomasse est utilisée pour la production de chaleur, d'électricité et de biocarburant (production d'huile ou d'alcool à partir de matériaux organiques non fossiles). La biomasse est la première énergie renouvelable utilisée dans le monde, pour chauffage (ex. : chauffage par combustion de bûches, plaquettes, granulés, pellets, ...) et cuisson principalement. Pour produire de l'électricité à partir de biomasse ligneuse (bois, bagasse - fibre de canne -, paille, ...) ou de biomasse fermentescible (lisiers, déchets transformés par fermentation en absence d'oxygène en biogaz).

Les principaux gisements qui pourraient être utilisés sont :

- Les gisements agricoles : effluents d'élevages (fumiers et lisiers), résidus de cultures, résidus d'ensilage, cultures intermédiaires, marcs de raisons, ...
- Déchets issus d'activités industrielles ou agro-industrielles : déchets d'industries agroalimentaires, d'abattoirs, graisses, marcs, industries pharmaceutiques et papetières ...
- Collectivités : fraction organique des déchets ménagers, déchets végétaux des espaces verts, déchets de la restauration ...
- Traitement des eaux : boues issues du traitement dans les stations d'épuration ...

Potentiel : assez élevé au vu de la caractéristique agricole et viticole du territoire

Limites : capacité des gisements au niveau local (manque d'entrant provenant de l'activité d'élevage) et manque de recul sur la méthanisation (technique assez récente).

A Bouzy, il n'y a pas suffisamment d'élevage pour qu'une unité de méthanisation soir viable. **Son implantation dans l'aire AOC Champagne est aussi compromise.**

F. LA GESTION DES DÉCHETS

Le plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés de la Marne a été approuvé par arrêté préfectoral du 18 juin 1996 et révisé par arrêté préfectoral du 18 décembre 2003. La collecte sélective des déchets nécessite l'utilisation de plusieurs conteneurs individuels qui doivent être stockés dans chaque propriété.

1) La collecte des ordures ménagères et du tri

La Communauté de Communes de la Grande Vallée de la Marne est compétente en la matière. La collecte des ordures ménagères et du tri se fait :

- Bac de tri et/ou sac de tri collecté le : Vendredi
- Bac et/ou sac à ordures ménagères collecté le : jeudi semaine paire

La CCGVM a pris en charge en 2014, 11 621 tonnes de déchets. Avec un ratio de 767 kg/an/hab. 80% des déchets sont valorisés énergétiquement ou en matière.

Les déchets recyclables collectés sont triés et après conditionnement les matières sont expédiées vers des filières de valorisation. Les ordures ménagères résiduelles sont dirigées sur l'unité de valorisation énergétique (U.V.E.) du SYVALOM afin d'y être traitées par incinération. Les déchets non valorisables sont envoyés vers des installations de stockage (20% en 2014).



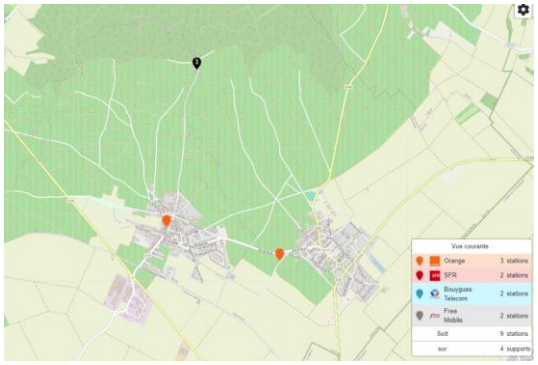
2) La collecte en déchetterie

A Bouzy, il n'y a pas d'emplacements retenus pour le stockage et le traitement des déchets. Une déchetterie est à disposition des habitants sur le territoire de Tours-sur-Marne (à 1 kilomètre sur la zone des Cotes des Noirs).

G. LA COUVERTURE NUMÉRIQUE

1) La couverture téléphonique

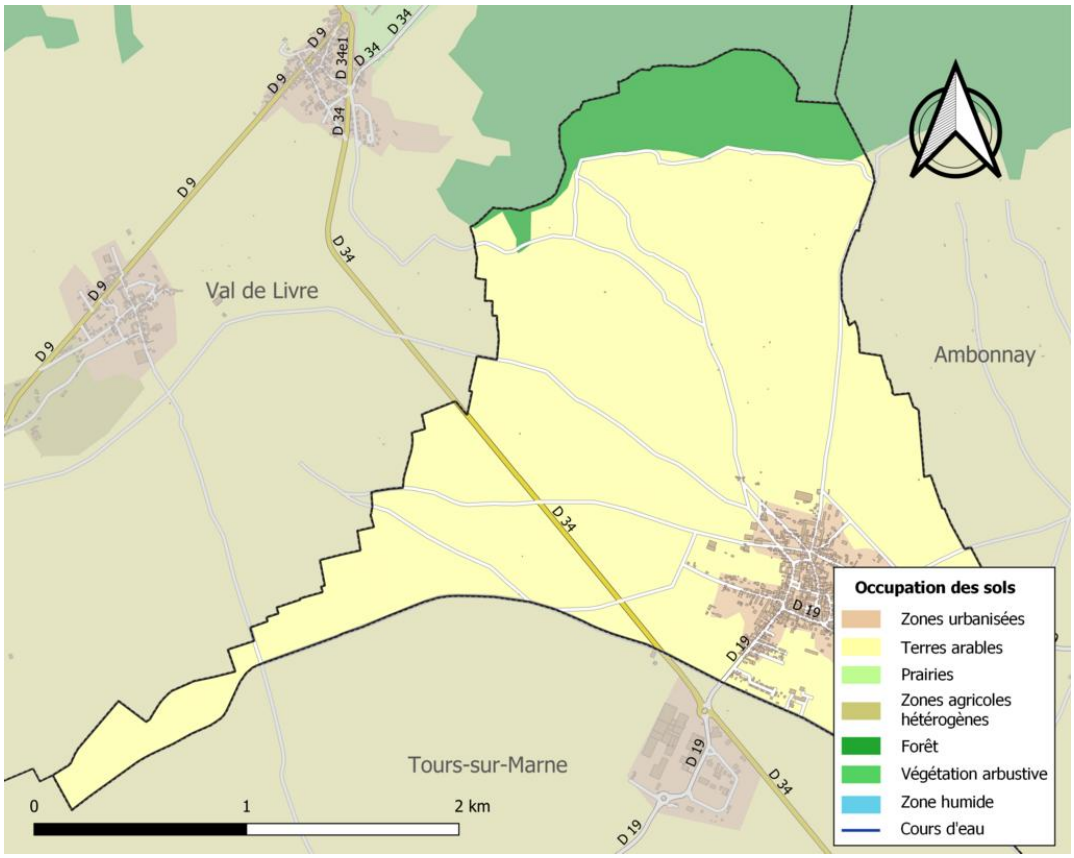
L'autorité de régulation des communications électroniques et des postes (ARCEP) publie la carte de couverture du territoire français par les opérateurs téléphoniques. Si la commune est globalement bien couverte. Une bonne couverture signifie la possibilité de téléphoner et échanger des SMS à l'extérieur des bâtiments dans la plupart des cas, et, dans certains cas, à l'intérieur des bâtiments (ARCEP). La commune est desservie par l'antenne de l'église (orage) et des Tourtelottes avec tous les autres opérateurs (3G, 4G, 5G FH). Plus d'informations sur : https://www.couverture-mobile.fr/



2) La couverture numérique

Avec la DSP Losange (Région Grand-Est), Bouzy a fait partie des communes pour le déploiement du très haut débit. L'ensemble des constructions sont éligibles au très haut débit.

PARTIE II. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT



A. LA GÉOLOGIE

La Montagne de Reims appartient à l'extrémité Est des affleurements tertiaires du Bassin de Paris et plus particulièrement au plateau de la Brie Champenoise, couronné par les meulières de Brie. La structure de ce plateau est de type monoclinal avec un léger pendage des couches géologiques vers le centre du Bassin parisien. La Montagne de Reims est limitée par la cuesta de l'Ile-de-France. A la base de ce relief affleure la craie de Champagne.

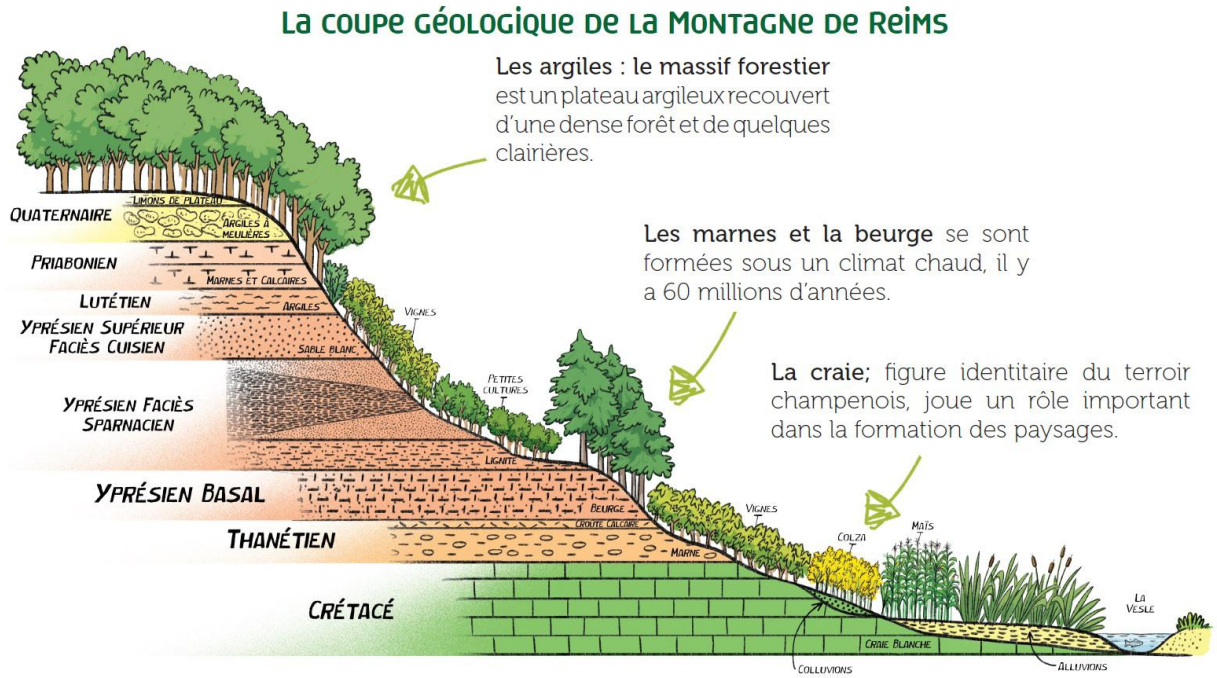
La série stratigraphique de la Montagne de Reims, épaisse de plusieurs dizaines de mètres, repose sur la craie blanche d'âge campanien qui affleure largement à la base des versants. Le passage de la craie aux roches tertiaires se marque par la présence des sables calcaires à Microcodiums, épais de 10 à 15 mètres, localement assez consolidés pour avoir été exploités comme pierre de taille. A ces sables calcaires se superpose une épaisse formation de roches sédimentaires très variées, constituées de sables siliceux, d'argiles et de sables à lignite (terres noires). Ces roches ont été exploitées pour le sable et comme amendement des terres à vigne dans d'assez vastes carrières dénommées cendrières.

Au-dessus se sont déposés des sables blancs, siliceux, peu épais contenant un peu de mica. La série stratigraphique se continue par un ensemble de bancs d'argiles et de marnes entrecoupés de quelques bancs calcaires. La série stratigraphique se termine par des argiles brun-rouge contenant des blocs d'une roche siliceuse, plus ou moins anguleux, de taille très variable, dénommée meulière.

L'argile à meulière est recouverte d'un limon des plateaux d'origine éolien (loess) fortement lessivé et décalcifié. Les meulières ont été autrefois largement utilisées pour la construction, l'empierrement des chemins ou la fabrication des meules. Contrairement aux agriculteurs, les vignerons Marnais, en particulier ceux de la Montagne de Reims ne cessèrent d'utiliser les lignites sparnaciens. Au début du XXe siècle, ils sont principalement extraits des grandes carrières de Bouzy, Verzy, Verzenay, Mailly, Ludes et Trépail, mais de nombreuses exploitations artisanales sont aussi actives. Ainsi, sur la commune de Bouzy, des fronts de taille sont encore visibles et accueillent une faune et une flore spécifiques et rares liées aux espaces pionniers **[source : porter à connaissance du Parc naturel régional de la Montagne de Reims].**

Une montagne unique

La Montagne de Reims n'a pas toujours été celle que l'on connaît aujourd'hui. Glaciale ou tropicale, immergée ou asséchée, la Montagne de Reims fut l'une puis l'autre au fil des siècles. Cette montagne, vieille de 70 millions d'années, constitue un véritable **trésor géologique composé de craie, de sable, d'argiles et de calcaire.** Le sol de la Montagne de Reims est constitué de pl**usieurs couches de minéraux qui se sont déposés les unes après les autres au fil des siècles**. La diversité de ces minéraux a façonné, au fil du temps, les paysages, faisant de la Montagne de Reims une mosaïque de plaines agricoles, de forêts bordées de coteaux sur lesquels est planté un vignoble d'exception.

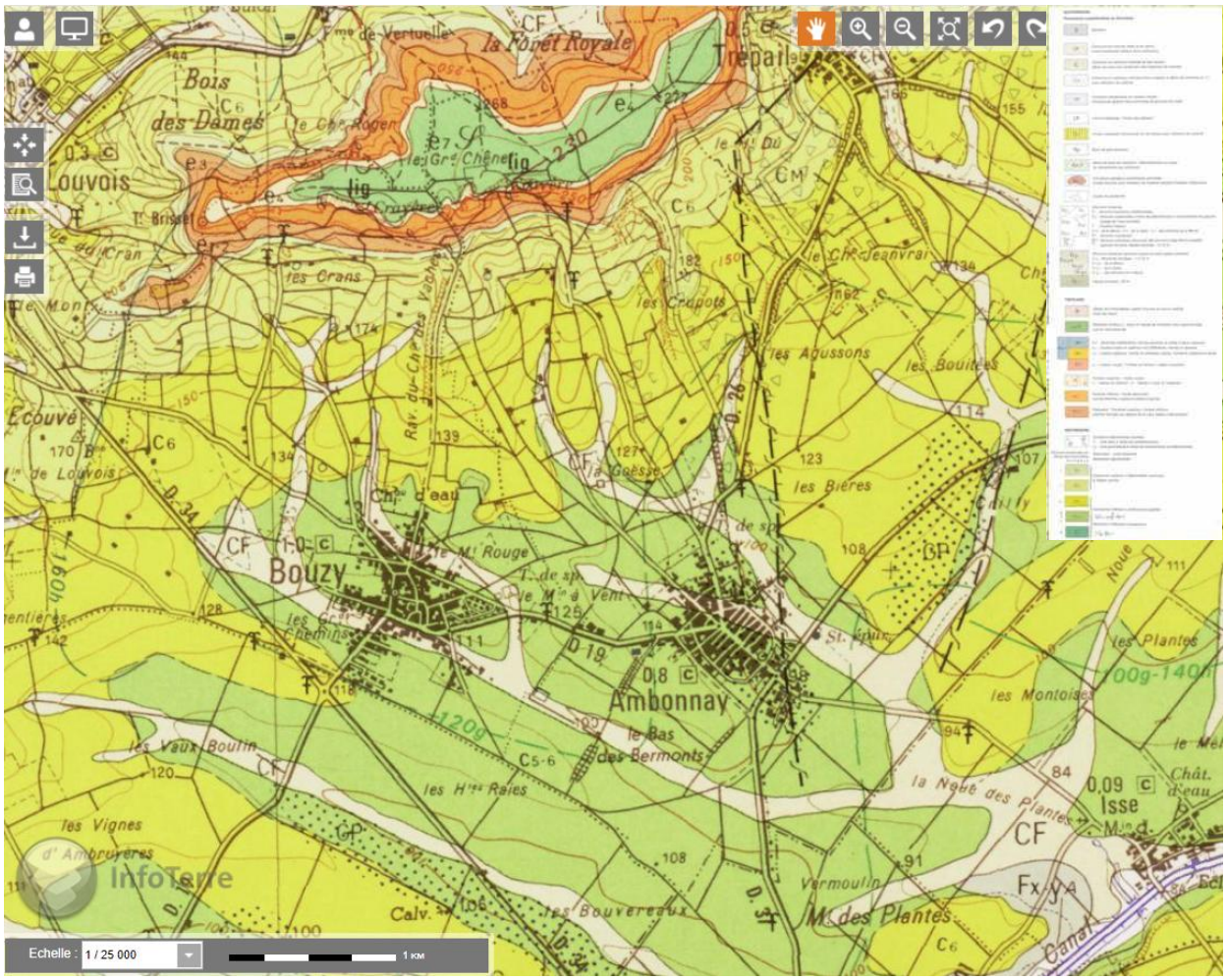


Déposée il y 70 à 80 millions d'années, la craie constitue le premier minéral de la Montagne de Reims. **La craie** permet une réserve hydrique importante. Avec la révolution industrielle, la Champagne crayeuse est devenue une des plaines agricoles françaises les plus productives. Le sol crayeux joue également un rôle important dans la production des vins de Champagne où la vigne est en grande partie plantée. L'importante porosité de la craie permet de réguler l'eau que la vigne puise en quantité nécessaire pour sa croissance.

Longtemps recouvert par la mer, un calcaire riche en fossiles s'est déposé ici en Montagne de Reims. Ainsi, il n'est pas rare de faire la rencontre de fossiles d'oursins, de bélemnites, d'éponges, ou encore du célèbre campanile giganteum, un escargot géant, pouvant atteindre plus de 40cm de long … qui vivaient autrefois dans ces eaux salées. Véritable paradis pour les géologues amateurs, la Montagne de Reims regorge de bien des trésors.

[source : https://www.parc-montagnedereims.fr]

La géologie à Bouzy

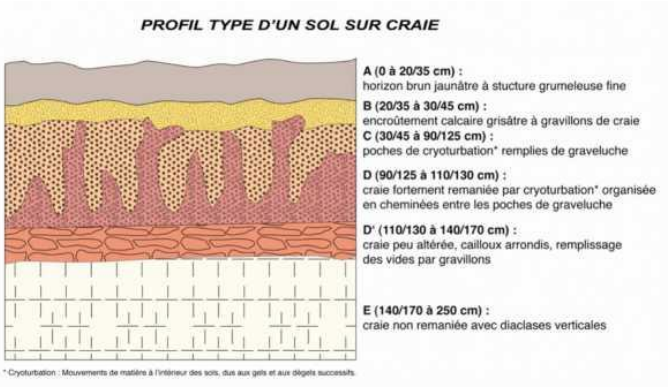


Les 4 principales formations géologiques sur la commune sont :

- c5-6efg - Craie blanche du Santonien à Micraster coranguinum, biozones de foraminifères e, f, g
- CF - Colluvions de fond de vallées et de vallon. Limons localement sableux et/ou caillouteux
- c6h – Craie blanche du Campanien inférieur, biozone de foraminifères h, à Actinocamax quadrata
- c6i - Craie blanche du Campanien supérieur, biozone de foraminifères i, à Belemnitella mucronata et Magas pumilus

B. LA PÉDOLOGIE

Le sol, partie superficielle de la terre, constitue "l'épiderme" de celle-ci. Il résulte de l'altération de la roche mère sous-jacente, de la décomposition de la matière organique animale et végétale et de la recombinaison de ces deux types de substances. Milieux vivants, les sols occupent une place importante dans les chaînes alimentaires et jouent un rôle essentiel dans la protection contre les pollutions. Ce sont des milieux fragiles, sensibles aux diverses agressions résultant de l'activité humaine (déforestation, irrigation excessive, apport de produits phytosanitaires, ...).



Les traits essentiels qui conditionnent le développement des sols actuels sont liés aux propriétés physiques de la craie et à l'histoire géologique de la Champagne. En Montagne de Reims, plusieurs phénomènes sont responsables des processus d'élaboration des sols, ils interviennent en fonction de la nature des matériaux.

La décarbonatation affecte les sols développés sur des matériaux carbonatés et notamment la craie qui contient plus de 95 % de $CaCO_3$. La décarbonatation est assurée par les eaux de pluie ayant dissous du gaz carbonique et par l'intermédiaire des acides organiques provenant de l'altération et de la minéralisation des litières. La craie, très pure ne libère que peu de résidus argileux lorsqu'elle se dissout et les sols associés sont généralement des rendosols, ce sont les sols associés à la hêtraie thermophile à Céphalanthères. Le loess qui couvre le plateau a quant à lui subit une décarbonatation ancienne.

La brunification s'observe sur tous les matériaux bien drainés et non calcaires ou qui ont déjà subit une décarbonatation (loess). L'horizon brunifié, structural, lié aux argiles prend un grand développement. Les brunisols sont par exemple rencontrés sur limon en relation avec la hêtraie neutrophile à jacinthe.

L'entraînement mécanique par les eaux de gravité des particules fines du sol, en général les argiles et les hydroxydes de fer liés aux argiles, depuis les horizons supérieurs vers les horizons profonds est appelé lessivage. Ce lessivage est optimal, en climat atlantique, sur les limons bien structurés à acidité modérée mais il est inexistant en milieu calcaire ou très acide. Les luvisols s'observent par exemple en relation avec les hêtraies acidiclines à luzule des bois.

La podzolisation apparaît sous l'influence d'un humus acide (dysmoder ou moder) lié à des substrats acides ou à des végétations acidifiantes (lande à callune), produisant alors la destruction chimique des minéraux argileux des horizons supérieurs du sol. Il se produit alors une migration importante du fer, de l'alumine, de la silice et des éléments organiques. Les sables siliceux en Montagne de Reims peuvent être affectés de podzolisation.

L'hydromorphie est un processus de réduction et de ségrégation du fer libre provoqué par une saturation permanente ou temporaire des pores du sol en eau réductrice. Ce phénomène peut résulter d'une hydromorphie temporaire de surface (nappe perchée) ou d'une hydromorphie permanente due à une nappe d'eau profonde (fond de vallon, zone de marécage). L'hydromorphie associée à la présence de sols sur limons lessivés et acidifiés favorise l'apparition de la chênaie pédonculée-boulaie à molinie.

Les sols sont d'une importante hétérogénéité. Les textures les plus communes en Montagne de Reims sont des textures limono argilo sableuse et argilo limono sableuse sont des textures limono argilo sableuse et argilo limono sableuse. Le vignoble champenois connaît, lors des orages violents, de forts ruissellements et érosions du sol. La pente prononcée, le sol laissé nu entre les rangs de la vigne, la nature parfois légère du sol, sont des facteurs favorisant un tel phénomène.

Dans le vignoble, la couverture de sol permet de limiter l'impact de la pluie, du ruissellement et de favoriser l'infiltration. Pour cela, différentes techniques peuvent être utilisées :

Enherber entre les rangs : augmentation de la perméabilité des sols, maintien des agrégats terreux, ralentissement des écoulements, dépôts de matériaux entraînés à l'amont. Cependant, certaines conditions sont à respecter, comme l'ensemencement adapté (espèces, dates…), l'homogénéité de la couverture en herbe et son entretien.

- Mise en place de haies en bordure de parcelles ou le long de certaines fourrières.
- Préserver les lisières forestières et privilégier la création de lisières étagées.
- Maintenir et réhabiliter des murets en pierre : l'eau est évacuée par drainage naturel. L'évacuation est facilitée par la présence d'une bande enherbée entre les vignes et le muret.
- Modifier des plantations de vignes, lorsque cela est possible, planter les rangs transversalement à la pente et limiter la longueur des rangs par des bandes enherbées créant une rupture de pente.
- Maîtriser les écoulements sur les chemins ou fourrières en mettant en place un enherbement systématique des fourrières, reprofiler les fourrières et les chemins d'exploitation.

(Voir les différentes techniques identifiées par la Chambre d'Agriculture, service érosion du vignoble, le Comité Champagne et le Parc).

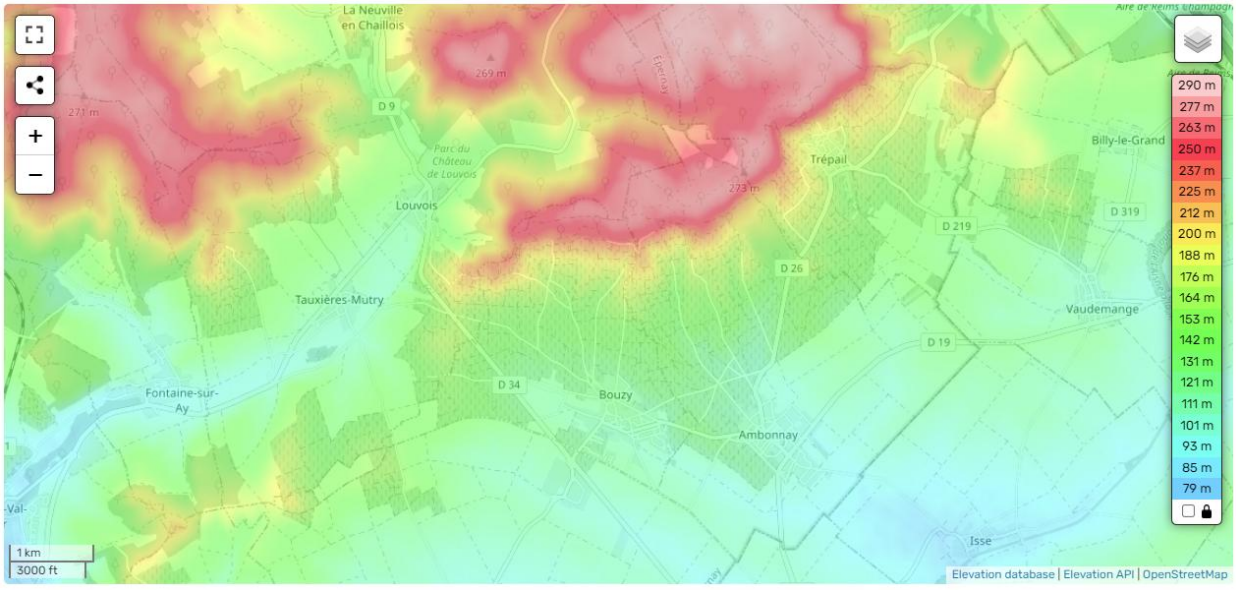
Dans les zones de grandes cultures, des haies sont à maintenir et/ou peuvent être recréées afin d'obtenir un paysage plus attrayant et diminuer l'érosion du sol (hydraulique et aérien). De plus, elles sont utiles pour la faune (avifaune, petite faune…) dans le but de traverser les espaces de grandes cultures. Des aides peuvent être accordées par différents organismes (Parc naturel régional, Fédération des chasseurs, Région…) dans le but de restaurer les corridors écologiques.

C. LA TOPOGRAPHIE

La commune de Bouzy est localisée sur la cuesta d'Ile-de-France qui marque la limite entre les plateaux tertiaires du centre du Bassin Parisien et la plaine de Champagne Crayeuse.

Le relief de cette cuesta présente un vaste versant exposé à l'Est dont les dénivelés sont compris entre 60 et 120 m. De plus, le Nord de la commune est positionné sur la partie Est de la Montagne de Reims, présentant des altitudes allant jusqu'à 265 mètres. A Bouzy l'altitude varie donc entre 100 et 265 mètres.

Ce paysage de versant, très homogène de la Montagne de Reims à la vallée du Surmelin, **favorise l'exposition du vignoble champenois**. Les espaces urbanisés se répartissent en partie creuse de coteau à l'interface entre la plaine crayeuse et le vignoble.



D. LE CLIMAT

L'étude des facteurs climatiques locaux permet d'en évaluer les interférences avec certaines nuisances pouvant être provoquées par les activités économiques telles qu'émissions de bruit et de poussière. Les composantes climatiques du milieu ont été appréhendées à partir des relevés de la station d'Epernay.

Typologie climatique

Le climat de la Montagne de Reims est de type océanique dégradé. Ce climat se traduit par des écarts annuels de températures plus prononcés qu'en régime océanique.

Température et pluviométrie

La moyenne annuelle des températures est de 10,1°C, avec des écarts toutefois assez marqués entre l'hiver et l'été : 2,4°C pour la température moyenne du mois le plus froid (janvier) et 18°C pour la température moyenne du mois le plus chaud (juillet). L'altitude assez élevée de la Montagne de Reims se traduit par des précipitations abondantes avec une moyenne annuelle à la station de Germaine (altitude 227 m) de 788 mm. Si des années sèches existent avec des valeurs proches de 500 mm, les pluies peuvent dépasser certaines années, 1 mètre. La région est caractérisée par des vents relativement faibles dont la direction préférentielle est Sud-Ouest / Nord-Est. Les risques de tempêtes ne sont toutefois non négligeables et l'extrémité orientale de la Montagne de Reims est plus sensible aux bourrasques (vitesse du vent de 150 km/h enregistrée à Reims le 26 décembre 1999).

Insolation et rayonnement

L'insolation correspond au temps d'ensoleillement d'un lieu et le rayonnement à la mesure au sol des radiations émises par le soleil. En moyenne, la durée d'ensoleillement est de 1 700 heures. Les mois les plus ensoleillés sont juin, juillet et août.

Régime des vents

La rose des vents, en provenance de la station météorologique de Courcy, renseigne sur l'aptitude à la propagation des bruits et poussières potentielles des activités. Les vents dominants, en fréquence et en intensité, sont de secteurs Ouest/Sud-Ouest (anticyclone des Açores). Le deuxième secteur est représenté par les vents de Nord-Ouest (dépression d'Islande). Les vents en provenance de l'Est ou du Nord-Est sont associés à l'anticyclone de Sibérie.

E. L'HYDROLOGIE

L'hydrologie de la Montagne de Reims est caractérisée par une extrême fragmentation des nappes due aux alternances verticales des terrains géologiques, aux nombreux vallons qui découpent les bassins d'alimentation et à la présence de la Cuesta avec l'existence de nombreuses sources de revers dont une partie des eaux s'infiltre dans la craie sous-jacente. Les argiles à meulière et les limons de couverture retiennent une nappe superficielle à l'origine de la relative hydromorphie du plateau. Cette nappe se manifeste par l'existence de mares installées dans les anciennes excavations de meulière ou encore par la présence des étangs.

Une particularité de la Montagne de Reims est la présence de nombreux réseaux karstiques. Ils apparaissent généralement comme des dépressions fermées dans lesquelles s'infiltrent les eaux de ruissellement. Ces avens sont localement dénommés « fosses » ont en connaît dans les communes de Verzy, Trépail, Verzenay, Mailly-Champagne, Louvois … Ils sont localisés à la base du tertiaire (sables à Microcodiums) mais le réseau correspondant se développe dans la craie, telle la rivière souterraine de Trépail. L'eau de l'aquifère (nappe phréatique) est caractérisée par la présence de sélénium à des concentrations dépassant la concentration maximale autorisée (CMA) soit 10 µg/l. Une corrélation semble s'établir entre la présence de sélénium et les niveaux géologiques concernés, avec des phénomènes de drainance possibles entre aquifères. Dans la Brie Champenoise le sélénium est généralement retrouvé au niveau d'ouvrages captant la nappe du Lutétien-Yprésien (Eocène).

La présence de nombreux rus

Les eaux de surface sont représentées par le réseau formé par l'ensemble des fossés plus ou moins busés qui recueille l'ensemble des eaux pluviales et de ruissellement des coteaux. Aucun des écoulements superficiels présents sur le territoire communal ne peut être considéré comme un cours d'eau au sens réglementaire (cf. Nature et enjeux relatifs aux écoulements d'eau superficiels sur le territoire communal de Bouzy (51) - Miroir Environnement 2015).

Ces fossés relient le massif forestier du plateau au village via la zone viticole. Il s'agit de cours d'eau semi-naturels ou artificiels créés et aménagés pour drainer les eaux de ruissellement du coteau et busés sur une partie de leurs trajets. Les rus se regroupent vers "les Grands chemins" pour contourner le Nord du village. Tantôt busés, tantôt à ciel ouvert, ils traversent de nombreuses propriétés privées passant parfois sous des bâtiments. Les rus à ciel ouvert, ou fossés, présentent de nombreux signes de dégradation causés par les débits de crues qui y transitent : affouillement du fond, érosion des berges et entraînement de pierres et limons. Du point de vue qualitatif, les cultures sur l'ensemble du bassin versant ainsi que les apports d'eau pouvant véhiculer des pollutions par lessivage des sols ou défauts de sélectivité dans les réseaux d'assainissement, induisent une qualité de l'eau impropre à la vie piscicole. L'excès de substances nutritives contribue à colmater le lit de la rivière.

F. LES ZONES HUMIDES

Définition

Les zones humides sont définies et protégées dans le droit français. Le code de l'environnement instaure et définit l'objectif d'une gestion équilibrée de la ressource en eau. À cette fin, il vise en particulier la préservation des zones humides, dont il donne la définition réglementaire. L'article L. 211-1 du code de l'environnement définit une zone humide comme un « *terrain, exploité ou non, habituellement inondé ou gorgé d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année* ».

L'article R. 211-108 du code l'environnement précise que « *Les critères à retenir pour la définition des zones humides sont relatifs à la morphologie des sols liée à la présence prolongée d'eau d'origine naturelle et à la présence éventuelle de plantes hygrophiles. En l'absence de végétation hygrophile, la morphologie des sols suffit à définir une zone humide* ».

L'arrêté interministériel du 24 juin 2008 modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009 explicite les critères techniques pour caractériser et délimiter les zones humides réglementaires sur le terrain et établit notamment les listes des types de sols et de plantes. Il précise qu'une zone peut être considérée comme humide si elle présente **au moins l'un des critères suivants** :

- **La végétation**, si elle existe, est caractérisée soit par des espèces identifiées appartenant à la liste d'espèces indicatrices (détaillées à l'annexe 2.1. de l'arrêté), soit par des communautés d'espèces végétales, dénommées habitats, appartenant à la liste figurant à l'annexe 2.2. de l'arrêté ;
- **Les sols correspondant à un ou plusieurs types pédologiques** (histosols, réductisols, rédoxisols, fluviosols), figurant à l'annexe 1.1. de l'arrêté ;
- **L'hydrogéomorphologie**, dans certains cas où les deux principaux critères ne peuvent être complètement retenus (ex : fluviosols avec matériaux pauvres en fer, toit des alluvions peu profond), permet de trancher selon la durabilité du degré d'engorgement des sols dans les cinquante premiers centimètres (plus de la moitié du temps, notamment entre mars et juin selon les préconisations de la DREAL Champagne-Ardenne).

La loi portant création de l'Office Français de la Biodiversité, parue au Journal officiel du 26 juillet 2019, a repris dans son article 23, la rédaction de l'article L. 211-1 du code de l'environnement portant sur la caractérisation des zones humides afin d'y introduire un **"ou"** qui permet de restaurer le caractère alternatif des critères pédologique et floristique. **L'arrêt du Conseil d'État du 22 février 2017 est donc désormais caduc. L'arrêt du Conseil d'État du 22 février 2017 interprétait le point-virgule comme un "et", amenant ainsi à la conclusion que les deux critères (pédologie et végétation) étaient cumulatifs pour la définition des zones humides. Cette décision a pris fin avec la loi du 24 juillet 2019 portant la création de l'OFB.**

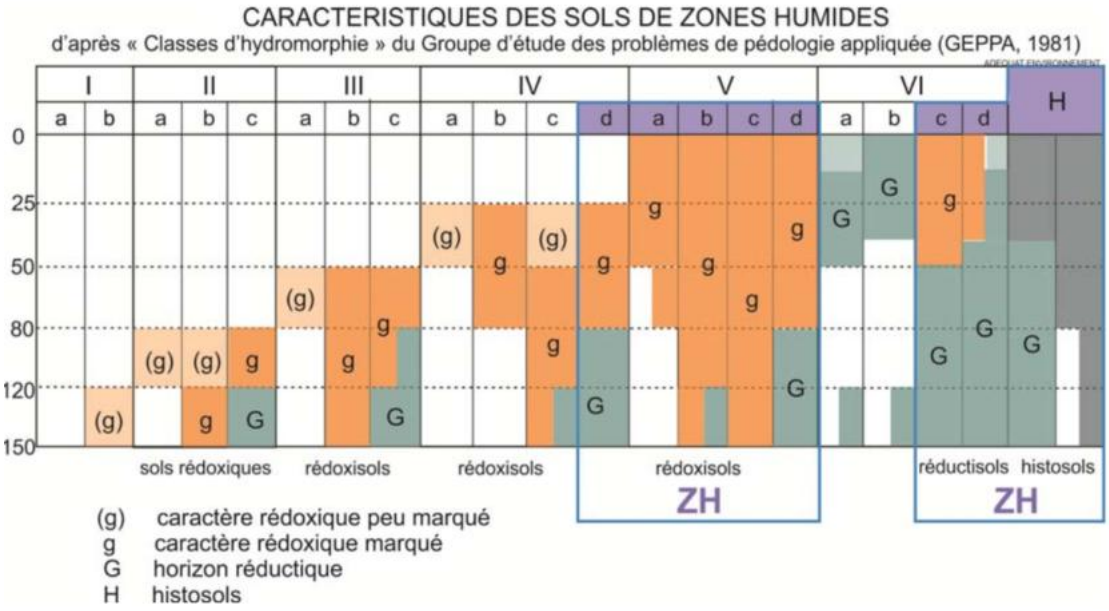
D'où une nouvelle définition à l'article 23 de la loi du 24 juillet 2019 : *"on entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, **ou dont la végétation**, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année."*

Objectifs du pré-diagnostic

Le **pré-diagnostic** vise ainsi à identifier des éléments permettant d'infirmer ou de confirmer la probabilité de présence de zone humide. La méthode de pré-diagnostic est celle citée dans la note « Intégration de l'enjeu zone humide dans les documents d'urbanisme en Champagne-Ardenne » de la DREAL Champagne-Ardenne. Il s'agit d'une analyse documentée ou d'un simple passage sur le terrain permettant d'infirmer ou de confirmer la probabilité de zone humide.

- Une analyse documentée peut s'appuyer par exemple sur les données remontées de nappe (BRGM), topographiques, piézométriques, géographiques (lit majeur, tête de bassin versant…)
- Un passage sur le terrain consiste à identifier succinctement la végétation (ex : prairie humide ou Prairies mésophiles à méso-xérophiles) ou d'effectuer un seul sondage pédologique par secteur homogène du point de vue topographique, ou à démontrer que le sol est fortement anthropisé voire anthropique. Ces propositions de pré-diagnostic ne sont pas exhaustives.

La réalisation de sondages pédologiques peut en effet s'avérer nécessaire lorsque l'examen de la végétation n'est pas possible, ou ne permet pas de conclure. La classe d'hydromorphie des sols observés est définie sur la base de la classification du Groupe d'étude des problèmes de pédologie appliquée (GEPPA, 1981), qui s'appuie notamment sur la profondeur d'apparition des phénomènes d'oxydo-réduction (de la classe I : apparition des traits rédoxiques au-delà de 120 cm à la classe VI : traits réductiques à moins de 25 cm). Les différentes classes sont présentées dans le tableau suivant :



En ce qui concerne la désignation des sols à caractère hydromorphe, le principal critère utilisé (d'après Favrot-Vizier-Baize, 1988) est la profondeur d'apparition des horizons de référence rédoxique (et réductique).

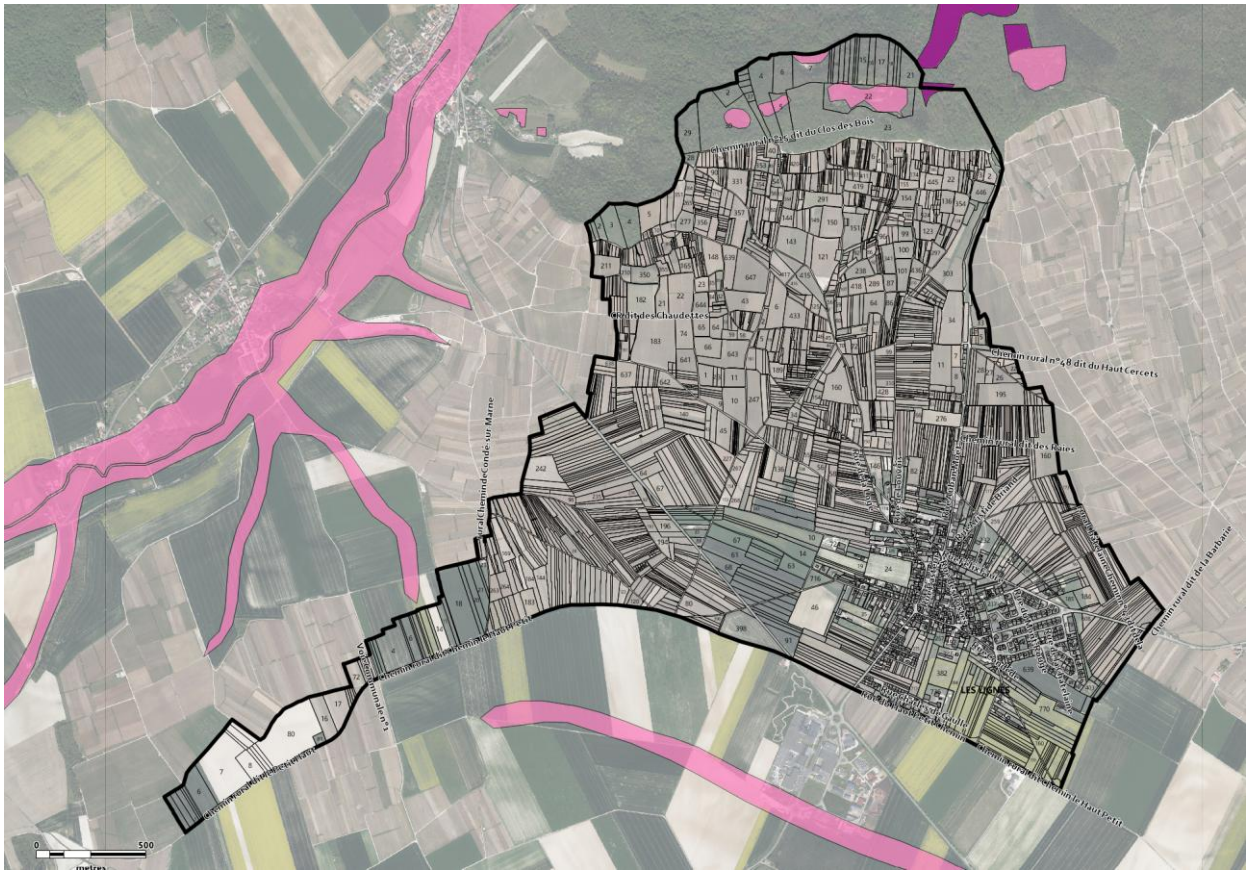
Si les manifestations d'hydromorphie apparaissent à moins de 50 cm (± 10 cm) de profondeur, le caractère hydromorphe est considéré comme majeur vis-à-vis du fonctionnement du sol et on y applique les dénominations de *rédoxisol* ou de *réductisol*.

Si les manifestations d'hydromorphie apparaissent entre 50 et 80 cm (± 10 cm) de profondeur, l'hydromorphie est considérée comme un phénomène secondaire vis-à-vis du fonctionnement du sol et elle est désignée par l'utilisation des qualificatifs *rédoxique* et *réductique*.

Au-delà de 80 cm (± 10 cm) de profondeur, l'hydromorphie est considérée comme un phénomène accessoire, qui est mentionné par l'utilisation des qualificatifs *à horizon rédoxique (ou réductique) de profondeur*.

Les caractéristiques observées sur les différents sondages, permettent de classer ceux-ci, en fonction de la dénomination qu'il est possible de leur attribue. **L'oxydation** (traits rédoxiques) se caractérise par des tâches de couleur rouille ou des concrétions ferromanganiques noires correspondant à des processus d'immobilisation du fer. Les horizons rédoxiques témoignent donc d'engorgements temporaires. Les traits réductiques se caractérisent par des tâches de décoloration gris-bleu et correspondent à un processus de réduction du fer en période de saturation en eau.

Il existe maintenant une cartographie et une base de données homogènes localisant et caractérisant l'ensemble des **zones à dominante humide du bassin Seine-Normandie**.



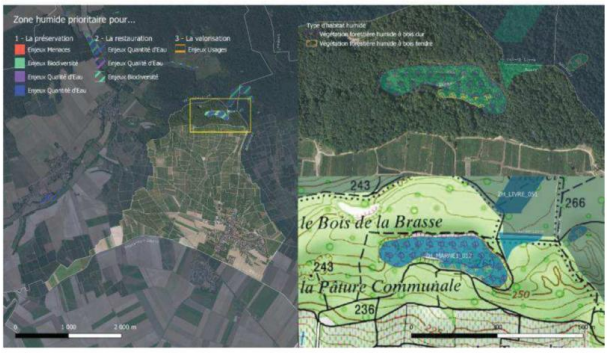
Localisation des zones humides en important les couches SIG

	Zone humide loi sur l'eau la DREAL Champagne-Ardenne dit « ZH_LEMA_S_D10 » - (étude réalisée entre 2009 et 2015 – échelle 1 / 5 000e)
	Zone à dominante humide par diagnostic de la DREAL Champagne-Ardenne dit « ZDHd_S_D10 » - Corridors fluviaux du bassin Seine-Normandie en Champagne-Ardenne (étude réalisée en 2005 – échelle 1 / 25 000e)

Par ailleurs, le Parc naturel régional de la Montagne de Reims à travers le porter à connaissance pointe **la présence d'une zone humide sur les hauteurs de Bouzy** (site Natura 2000).

« Même si, par nature, toutes les zones humides présentent un intérêt pour le fonctionnement des bassins versants, pour la protection de la ressource en eau ou pour l'accueil de la biodiversité, les moyens engagés ne permettent pas d'envisager une intervention généralisée sur toutes les zones humides effectives. Une analyse

« multicritères » a permis de déterminer les zones humides dont la protection et la gestion (voire la restauration) sont des priorités au regard des enjeux identifiés sur le territoire du PNR de la Montagne de Reims. Ainsi, peuvent être considérées comme prioritaires des zones humides dites "ordinaires" du point de vue des habitats, mais jouant un rôle important pour la régulation des crues ou la circulation des espèces.







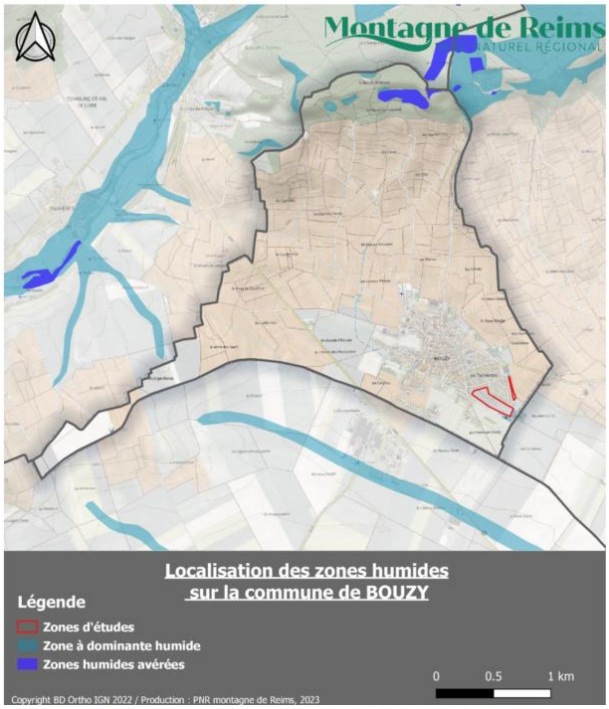
La zone humide est localisée au sein du massif forestier, à proximité du lieu-dit de la « Pâture Communale ». Elle est classée comme prioritaire, car un enjeu « Glissement de terrain » y a été identifié, mais surtout de forts enjeux « Biodiversité ». En effet, ce site est classé Natura 2000 et accueille plusieurs espèces et habitats patrimoniaux. Cette zone humide correspond à une ancienne carrière exploitée pour ses sables ligniteux.

Les fosses d'extraction ont laissé place à des milieux humides pionniers, notamment des mares qui accueillent une importante population de Sonneurs à ventre jaune, espèce protégée au niveau national. Ces amphibiens apprécient particulièrement les points d'eau temporaires et instables pour leur reproduction. Ces milieux pionniers sont entourés de boisements humides, composés de Chênaies—boulaies, ou de Frênaies—aulnaies à hautes herbes. »

Cette zone ne fait pas l'objet d'un classement en zone humide Nzh mais d'un classement en zone protégée Np pour la biodiversité (Natura 2000). Aucun aménagement viendra remettre en cause la fonctionnalité de la zone humide.

Campagne de sondages complémentaires par le Parc naturel régional de la Montagne de Reims

La commune en partenariat avec le Parc naturel régional de la Montagne de Reims sur la seule zone de développement possible sur le secteur des Tartelettes afin d'effectuer une levée de doute.



Habitat / flore

La majorité du site d'étude pour la parcelle AO 639 est constituée d'une grande culture de céréale bordée par des habitat de type Ourlets annuels vernaux *(Drabo muralis - Cardaminion hirsutae).* Ce dernier se caractérise par la présence de *Cardamine hirsuta, Lamium purpureum, Valerianella locusta..*

La parcelle numéro AO 401, quant à elle possède une végétation prairiale. L'appréciation de sa valeur environnementale n'a pas pu être diagnostiqué au vu de la date de passage (Carte 4). Cet habitat est potentiellement d'intérêt communautaire. En revanche au niveau de la localisation et de sa topographie (Carte 5), il est vivement conseillé de la conserver et de ne pas l'impacter. Cette bande enherbée sert de zone tampon et protège une partie des eaux du fossés des intrants viticoles et des potentiels envasements issus de l'érosion du vignoble. **Selon le critère floristique, aucun habitat de zone humide n'a été observé sur les zones d'études.**







Pédologie

Neuf sondages ont été effectués sur le site, **les sondages se sont révélés non caractéristiques de zones humide. Aucune zone humide via le critère pédologique n'a été observée.** La parcelle AO 639 est constituée de calcosol sur craie de profondeur plus ou moins variable en fonction de la topographie, ces sols sont marqués par la présence d'argile en surface, ils sont plus ou moins drainants. Le sol de la parcelle AO 401 est un anthroposol (sol remanié) constitué de remblais, ce sont des sols très drainants.



Réultats des sondages et de la délimitation zone humide

Conclusion

Aucune zone humide n'a été observée sur le zonage, les enjeux environnementaux semblent faibles pour la parcelle agricole AO 639. La bande enherbée (parcelle AO 401) joue un important rôle de protection et d'amélioration de la qualité des eaux du fossé au vue de sa position topographique. À ce titre, elle présente un enjeu de conservation important. Le maintien de cette zone en l'état est une priorité. Sur ces recommandations, la bande enherbée fait l'objet d'un zonage Np (naturelle protégée) au même titre que le site Natura 2000.

Au regard de l'analyse bibliographique conséquente sur la commune (inventaires de la DREAL, inventaires de l'agence de l'eau, étude de sol du BRGM, étude de sol au niveau local, dires d'élus, visites de terrains sur les zones ouvertes à l'urbanisation, etc.), **il n'a pas été observé de zones humides répondant à la définition de l'article 23 de la loi portant création de l'Office Français de la Biodiversité en dehors de la zone au Nord (boisement communaux).**

Les terrains sont tous très fortement anthropisés par l'action de l'homme et reposent sur **un lit de craie** qui n'est pas propice à l'apparition de zones humides (les alluvions sont absentes de la commune). Aucune végétation dominée par des plantes hygrophiles n'a été relevée lors des relevés de terrain. **Par conséquent aucun zonage « zones humides » n'est présent sur la commune en l'absence de zones humides autres que celle présente sur le site Natura 2000 (zonage Np).**

G. BIODIVERSITÉ

La loi n°76-629 du 10 juillet 1976, relative à la protection de la nature stipule que : « Les documents d'urbanisme doivent prendre en compte, dans le cadre des procédures qui leur sont propres, les préoccupations d'environnement telles que la protection et la préservation des espaces naturels et des paysages, la préservation des espèces animales et végétales, le maintien des équilibres biologiques auxquels ils participent et la protection des ressources naturelles contre les causes de dégradation qui les menacent ».

L'élaboration du PLU prend en compte des politiques de protection de la nature dont les objectifs premiers sont d'assurer la conservation des espèces sauvages animales et végétales, le maintien de la biodiversité, du patrimoine et des équilibres biologiques sur le territoire. Pour rappel la commune est concernée par **une évaluation environnementale obligatoire**. La loi ASAP avec son décret d'application du 13 octobre 2021. Le décret « Asap » du 13 octobre 2021 assure la conformité du droit français avec la directive « plans et programmes ». Celle-ci sera donc proportionnée aux enjeux du projet et à ses atteintes sur l'environnement.

La commune de Bouzy fait état d'un potentiel d'hébergement de la faune, flore et des habitats naturels intéressants. La forêt publique et privée, la ZNIEFF, le site Natura 2000 en font un lieu important pour la biodiversité qu'il est nécessaire de préserver. Le principal enjeu sur la trame écologique de la commune est de conserver ou restaurer la mosaïque de milieux et les échanges entre les populations animales et ainsi garantir le libre passage entre les massifs forestiers et au travers de haies dans la partie viticole ou urbanisée. Il est frappant de constater la disparition de linéaires boisés. Ainsi, les haies peuvent être réimplantées ou conservées sur la commune. De plus, les milieux humides accueillent une biodiversité exceptionnelle qu'il est primordial de conserver.

Par ailleurs, la non—utilisation de clôture favorise la libre circulation de la grande faune. Si le besoin en clôture est inévitable, il est intéressant d'utiliser des clôtures à trois fils afin de réduire la fragmentation

des milieux naturels. De même, dans le cas du réaménagement de portion de route, penser aux corridors écologiques, aux passages de la petite et grande faune… De même, l'entretien des espaces verts de façon durable et écologique est un excellent moyen de favoriser la faune et la flore et de réduire les coûts d'entretien pour la commune. **[source : porter à connaissance du Parc naturel régional de la Montagne de Reims].**

H. PROTECTION DES ESPACES NATURELS EN RÉSEAUX COHÉRENTS

Il convient de signaler quelques secteurs intéressants définis par le conservatoire d'espaces naturels de Champagne-Ardenne (CENCA), essentiels au maintien de la biodiversité du territoire :

- les boisements, bosquets, haies, arbres (en alignement ou isolés), mares, friches… doivent pouvoir rester connectés ; il conviendrait d'interdire les aménagements et les constructions entre ces espaces
- les espaces verts, vergers, haies, bandes herbeuses, bordures de chemins et prairies présents dans le bourg ou à proximité sont autant d'atouts pour la connexion des zones précitées
- la capacité de déplacement des poissons et autres organismes aquatiques ne doit pas être contrainte par la création d'aménagements à l'intérieur des cours d'eau ; la ripisylve et les prairies qui bordent la rivière sont à préserver.

Les codes de l'environnement et de l'urbanisme confèrent aux documents d'urbanisme un rôle important **en termes de préservation des continuités écologiques**. Aussi, il est indispensable d'analyser dans le rapport de présentation les enjeux fonctionnels liés à ces différents espaces en termes de continuités écologiques. L'ensemble des milieux recensés à Bouzy constitue un réservoir de biodiversité qui abrite une faune et une flore **ordinaire puisque le petit patrimoine « naturel » ne dépend d'aucun classement en réseau organisé (ex. Natura 2000, ZNIEFF, etc.).** Ces milieux ordinaires ne sont pas connus pour abriter une faune et une flore fragile mais leur rôle la biodiversité communale et les paysages sont très importants dans la Montagne de Reims où domine les étendues agricoles.

1) Les espèces protégées (faune / flore)

Depuis 2004, la délégation Champagne-Ardenne du Conservatoire Botanique réalise des inventaires de la flore au niveau communal dans le cadre de l'Observatoire de la Biodiversité. Ces inventaires se font par l'intermédiaire de prospections de terrain et par le dépouillement de l'importante bibliographie scientifique régionale (du XIX^{e} siècle à nos jours). Cette phase d'inventaire est menée en recherchant la collaboration la plus large possible des botanistes régionaux.

La commune de Bouzy a été prospectée en 2008/2009. Les premiers résultats montrent que sur les 316 espèces observées sur le territoire communal, **4 sont protégées au niveau national et 12 sont inscrites sur la liste rouge des espèces menacées en ex-Champagne-Ardenne.** Les informations ci-après provienne du porter à connaissance de l'État.

Les illustrations sont issues du site https://www.tela-botanica.org/ sous licence CC-BY-SA 2.0 FR. **Plusieurs espèces végétales patrimoniales sont recensées sur le territoire communal de Bouzy, à savoir :**

1. Règlement (CE) N° 338/97 (modifié par le Règlement (UE) N° 101/2012 du 6 février 2012) du Conseil du 9 décembre 1996 relatif à la protection des espèces de faune et de flore sauvages par le contrôle de leur commerce.

Nom vernaculaire	Dernière observation	Illustration
Epipactis helleborine (L.) Crantz, 1769 Epipactis à larges feuilles, Elléborine à larges feuilles	2009	
Neottia nidus-avis (L.) Rich., 1817 Néottie nid d'oiseau	2009	
Ophrys apifera Huds., 1762 Ophrys abeille	1884	
Ophrys insectifera L., 1753 Ophrys mouche	1884	

2. Arrêté interministériel du 8 février 1988 relatif à la liste des espèces végétales protégées en région Champagne-Ardenne complétant la liste nationale.

Nom vernaculaire	Dernière observation	Illustration
Cervaria rivini Gaertn., 1788 Peucédan, Herbe aux cerfs	1910	
Laserpitium latifolium L., 1753 Laser à feuilles larges, Laser blanc	1884	

3. Convention relative à la conservation de la vie sauvage et du milieu naturel de l'Europe (Convention de Berne, signée le 19 septembre 1979).

Nom vernaculaire	Dernière observation	Illustration
Genista tinctoria L., 1753 Genêt des teinturiers, Petit Genêt	2008	

4. Arrêté interministériel du 20 janvier 1982 relatif à la liste des espèces végétales protégées sur l'ensemble du territoire, modifié par les arrêtés du 15 septembre 1982 (JORF du 14 décembre 1982, p. 11147), du 31 août 1995 (JORF du 17 octobre 1995, pp. 15099-15101), du 14 décembre 2006 (JORF du 24 février 2007, p. 62) et du 23 mai 2013 (JORF du 7 juin 2013, texte 24).

Nom vernaculaire	Dernière observation	Illustration
Aster amellus L., 1753 Marguerite de la Saint-Michel, Étoilée	1884	 
Odontites jaubertianus (Boreau) D.Dietr. ex Walp., 1844 Grande douve, Renoncule Langue	1925	 
Sorbus latifolia (Lam.) Pers., 1806 Alisier de Fontainebleau, Élorsier	2008	 

5. Arrêté ministériel du 13 octobre 1989 relatif à la liste des espèces végétales sauvages pouvant faire l'objet d'une réglementation préfectorale permanente ou temporaire, modifié par les arrêtés ministériels du 5 octobre 1992 (JORF du 28 octobre 1992, p. 14960) et du 9 mars 2009 (JORF du 13 mai 2009, p. 7974).

Nom vernaculaire	Dernière observation	Illustration
Convallaria majalis L., 1753 Muguet, Clochette des bois	2009	 
Dioscorea communis (L.) Caddick & Wilkin, 2002 Sceau de Notre Dame	2009	 
Ilex aquifolium L., 1753 Houx	2009	 
Osmunda regalis L., 1753 Osmonde royale, Fougère fleurie	2008	 
Vaccinium myrtillus L., 1753 Myrtille, Maurette	1884	 

Nom vernaculaire	Dernière observation	Illustration
Viscum album L., 1753 Gui des feuillus	2009	 

5. Arrêté interministériel du 8 février 1988 relatif à la liste des espèces végétales protégées en région Champagne-Ardenne complétant la liste nationale.

Nom vernaculaire	Dernière observation	Illustration
Osmunda regalis L., 1753 Osmonde royale, Fougère fleurie	2008	 

6. Espèces végétales déterminantes dans le Bassin parisien

Nom vernaculaire	Dernière observation	Illustration
Adonis annua L., 1753 Goutte de sang, Adonis annuelle, Adonis d'automne	1925	 
Androsace maxima L., 1753 Grande androsace, Androsace des champs	1884	 
Aristolochia clematitis L., 1753 Aristoloche clématite, Poison de terre	1884	 
Catapodium rigidum (L.) C.E.Hubb., 1953 Pâturin rigide, Desmazérie rigide	2009	 
Coincya monensis subsp. cheiranthos (Vill.) Aedo, Leadlay & Muñoz Garm., 1993 Fausse Giroflée	1925	 
Legousia hybrida (L.) Delarbre, 1800 Spéculaire miroir de Vénus, Miroir de Vénus hybride, Spéculaire hybride, Petite Spéculaire	1884	 

Nom vernaculaire	Dernière observation	Illustration
Malva setigera Spenn, 1829 Mauve hérissée	1925	
Odontites jaubertianus (Boreau) D.Dietr. ex Walp., 1844 Grande douve, Renoncule Langue	1925	
Orobanche amethystea Thuill., 1799 Orobanche violette, Orobanche du Panicaut	1925	
Pyrola minor L., 1753 Petite pyrole	2009	
Sorbus latifolia (Lam.) Pers., 1806 Alisier de Fontainebleau, Élorsier	2008	
Veronica prostrata L., 1762 Véronique prostrée, Véronique couchée	1884	

L'ensemble des données sont disponibles sur le site du conservatoire botanique national du bassin parisien (CBNBP) : https://cbnbp.mnhn.fr/cbnbp/communeAction.do?action=prot&cdInsee=51079 .Cette liste n'est pas exhaustive, mais elle permet une approche a minima de la richesse floristique de la commune. Aussi, il est nécessaire que les informations concernant les espèces patrimoniales soient inscrites dans le rapport de présentation et communiquées le cas échéant aux propriétaires concernés. Des informations complémentaires sont disponibles sur internet aux adresses suivantes :

- Sur le site de l'inventaire national du patrimoine du muséum national d'histoire naturelle : http://inpn.mnhn.fr
- Sur le site faune-flore de la DREAL Champagne-Ardenne : http://www.champagne-ardenne.developpement-durable.gouv.fr/protection-et-gestion-de-la-fauneet-de-la-flore-r1227.html
- Sur le site de la ligue pour la protection des oiseaux (LPO) Champagne-Ardenne : http://champagne-ardenne.lpo.fr/

2) Atlas de biodiversité communale

Un Atlas de la biodiversité communale (ABC) est une démarche qui permet à une commune, ou une « structure intercommunale », de connaître, de préserver et de valoriser son patrimoine naturel. Chaque année, l'Office français de la biodiversité soutient de nombreux projets d'ABC. Un Atlas de la biodiversité communale est un inventaire des milieux et espèces présents sur un territoire donné. Il implique l'ensemble des acteurs d'une commune (élus, citoyens, associations, entreprises,....) en faveur de la préservation du patrimoine naturel. La réalisation de cet inventaire permet de cartographier les enjeux de biodiversité à l'échelle de ce territoire et d'établir un plan d'actions pluriannuel pour préserver la biodiversité.

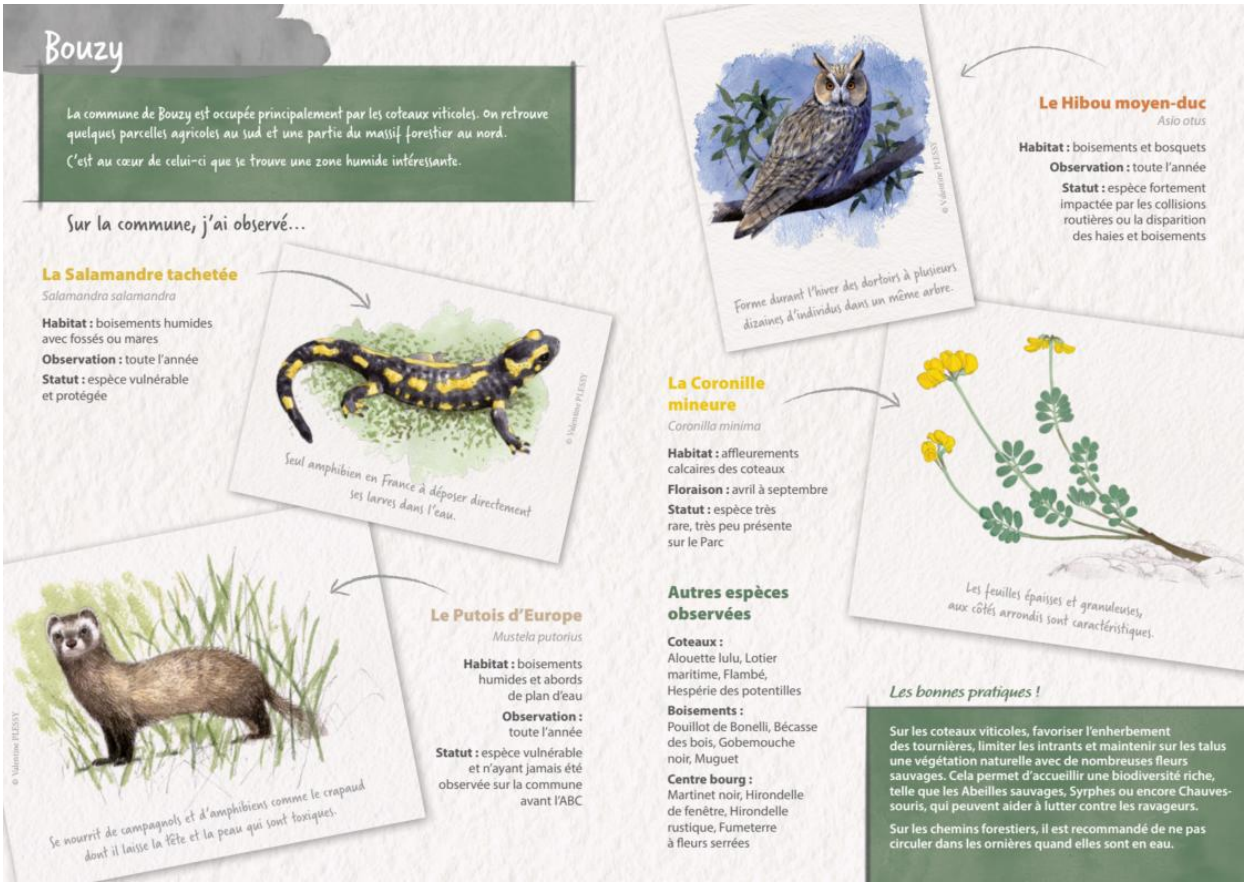
Plus qu'un simple inventaire naturaliste, un ABC est donc un **outil d'information et d'aide à la décision** pour les collectivités, qui facilite **l'intégration des enjeux de biodiversité** dans leurs démarches d'aménagement et de gestion. Les ABC sont notamment l'une des actions privilégiées en matière de lutte contre **l'artificialisation des sols**. Le diagnostic des enjeux de biodiversité sur un territoire permet, en effet, la prise en compte de ces enjeux dans l'évolution des documents d'urbanisme.

Afin de répondre aux objectifs visés, l'atlas de la biodiversité communale donne lieu à la **production de plusieurs types de rendus** :

- la réalisation d'**inventaires naturalistes** de terrain au cours desquels sont produites des données d'observation et de suivi d'espèces et/ou d'habitats,
- la production de **cartographie d'enjeux de biodiversité qui pourront être intégrés dans les projets d'aménagement et de valorisation du territoire,**
- **la production de publications, rapports ou annexes relatives à la mise en œuvre de l'ABC et des perspectives qui en découlent,**
- la **définition d'un plan d'actions** qui sert de feuille de route à la collectivité pour les années suivant l'ABC et peut lui permettre de **candidater au programme** Territoire Engagé pour la nature

Ces productions doivent être livrées et rendues publiques.

Cette démarche a été lancée par le Parc naturel régional de la Montagne de Reims en 2019, avec le soutien financier de l'Office français de la biodiversité (OFB) et de la Communauté de communes de la Grande vallée de la Marne. Pour permettre tout cela, j'ai arpenté votre commune entre 2019 et 2021 à la recherche d'animaux, de plantes et d'habitats naturels. Passez à l'intérieur pour découvrir quelques espèces remarquables que vous pourrez peut-être croiser au détour d'un chemin !





[source Atlas de la Biodiversité Communale – ABC de Bouzy]

3) Le réseau Natura 2000

Histoire

Depuis les années 1970, la préservation de la biodiversité est devenue une préoccupation majeure de la politique environnementale de l'Union européenne (UE). Natura 2000 est une réponse de l'UE à la Convention internationale sur la diversité biologique souscrite lors du Sommet de la Terre à Rio en 1992. Natura 2000 est un dispositif de l'Union européenne qui vise à conserver et rétablir la biodiversité tout en prenant en compte les activités économiques et socioculturelles des territoires.

Constitué de 27 308 sites, soit 18,6 % du territoire terrestre des 28 pays européens, Natura 2000 est un réseau écologique unique au monde identifié pour la rareté et la fragilité des habitats et des espèces qu'ils abritent. Ces habitats et espèces menacés sont dits « d'intérêts communautaires » (IC), car représentatifs de la biodiversité européenne. Vous pourrez trouver une cartographie interactive de tous les sites Natura 2000 en Europe en cliquant ici.

Connaître le patrimoine naturel : les inventaires initiaux en France

Depuis 1979, à la demande du ministère chargé de l'Environnement, le Muséum national d'histoire naturelle (MNHN) collecte et concentre des données sur la faune et la flore. Les observations sont transmises par l'ensemble du réseau naturaliste : Office national des forêts (ONF), Office national de la chasse et de la faune sauvage (ONCFS), Agence Française pour la biodiversité (AFB), Réserves naturelles de France (RNF), Conservatoires des espaces naturels, associations d'études et de protection de la nature et conservatoires botaniques nationaux. **Ces observations ont permis de recenser les zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) sur lesquelles s'appuie la désignation des sites**. La France s'est aussi appuyée sur un inventaire scientifique initié dès les années 1980 afin de mettre en œuvre la directive Oiseaux du 2 avril 1979. La ligue pour la protection des oiseaux (LPO) a listé, pour le compte du ministère chargé de l'environnement, **les zones d'importance pour la conservation des oiseaux** (ZICO, hébergeant des espèces d'intérêt communautaire) sur le territoire français. Ce travail d'inventaire scientifique a préfiguré la désignation des zones de protection spéciale (ZPS).

Définir le périmètre des sites Natura 2000 : critères de sélection des territoires à préserver

Deux procédures distinctes de désignation des sites ont été mises en place, l'une pour la sélection des sites Oiseaux correspondant aux zones de protection spéciale (ZPS), l'autre pour la sélection des sites Habitats naturels et autres espèces correspondant aux zones spéciales de conservation (ZSC).

Un élément commun les unit pour le choix des zones et la définition de leurs périmètres : **l'analyse du territoire sur la base de critères scientifiques**. L'annexe III de la directive Habitats fixe les principaux critères de sélection :

- Pour les habitats naturels ou semi-naturels, il s'agit essentiellement de la représentativité de l'habitat dans le site, de sa surface et de son état de conservation ;
- Pour les espèces animales et végétales, il s'agit essentiellement de l'importance des populations présentes dans le site par rapport aux populations évaluées sur le territoire national. Le degré de conservation de l'habitat et sa fonctionnalité (aire de repos, de reproduction, d'alimentation, d'hivernage, d'estivage) entre aussi en jeu.

Lorsqu'il s'agit d'espèces mobiles comme les oiseaux migrateurs, les mammifères marins ou les poissons, l'identification et le choix des sites sont plus complexes. Les représentants des États membres s'efforcent alors de prendre en compte les lieux présentant des facteurs essentiels à la survie et à la reproduction de ces espèces.

Site Natura 2000 n°67 « Massif forestier de la Montagne de Reims (versant sud) et des étangs associés »

Le site Natura 2000 n°67 dénommé « Massif forestier de la Montagne de Reims (versant sud) et étangs associés » possède une superficie de 1 733 hectares et concerne 117 communes dont la commune de Bouzy. Ce site correspond à une « Zone Spéciale de Conservation » (ZSC) et a été désigné du fait d'une grande richesse d'habitats naturels, en application de la Directive européenne du 21 mai 1992 dite « Directive Habitats ». Il chevauche en partie la ZNIEFF de type II « Massif forestier de la Montagne de Reims ». Le document d'objectifs de ce site (DOCOB) a été approuvé par arrêté préfectoral le 7 juin 2005. Dans le périmètre du site n°67, il convient de rappeler que :

- La chasse continue de s'exercer dans le respect des lois et règlements en vigueur ;
- Les activités agricoles et forestières sont maintenues ;
- Les autres activités (randonnée…) présentes sur le site ne sont pas remises en cause.

Activité forestière

Pâtres, chasseurs, paysans en quête de bois de chauffage, charbonniers parcouraient la forêt. **L'exploitation des bois nécessitait la présence de nombreux bûcherons et d'ouvriers du bois**. L'arrivée de la tronçonneuse dans les années 1950—1955 en Montagne de Reims fera disparaître une tradition séculaire. L'exploitation traditionnelle diminuera jusqu'au point de ne plus trouver aujourd'hui que quelques bûcherons locaux.

L'exploitation des richesses du sous-sol a laissé de nombreuses traces dans le massif forestier de la Montagne de Reims. Les meulières ont été exploitées jusqu'en 1914 pour la construction, l'empierrement des chaussées et la fabrication des meules. Si quelques carrières ont existé, les exploitations prenaient plutôt la forme de trous relativement peu profonds et peu étendus qui n'étaient pas systématiquement rebouchés. Aujourd'hui remplies d'eau, ces fosses forment des mares offrant un écosystème très particulier abritant une flore et une faune exceptionnelles. Les lignites (terres noires) furent et sont encore utilisés comme amendement pour le vignoble.

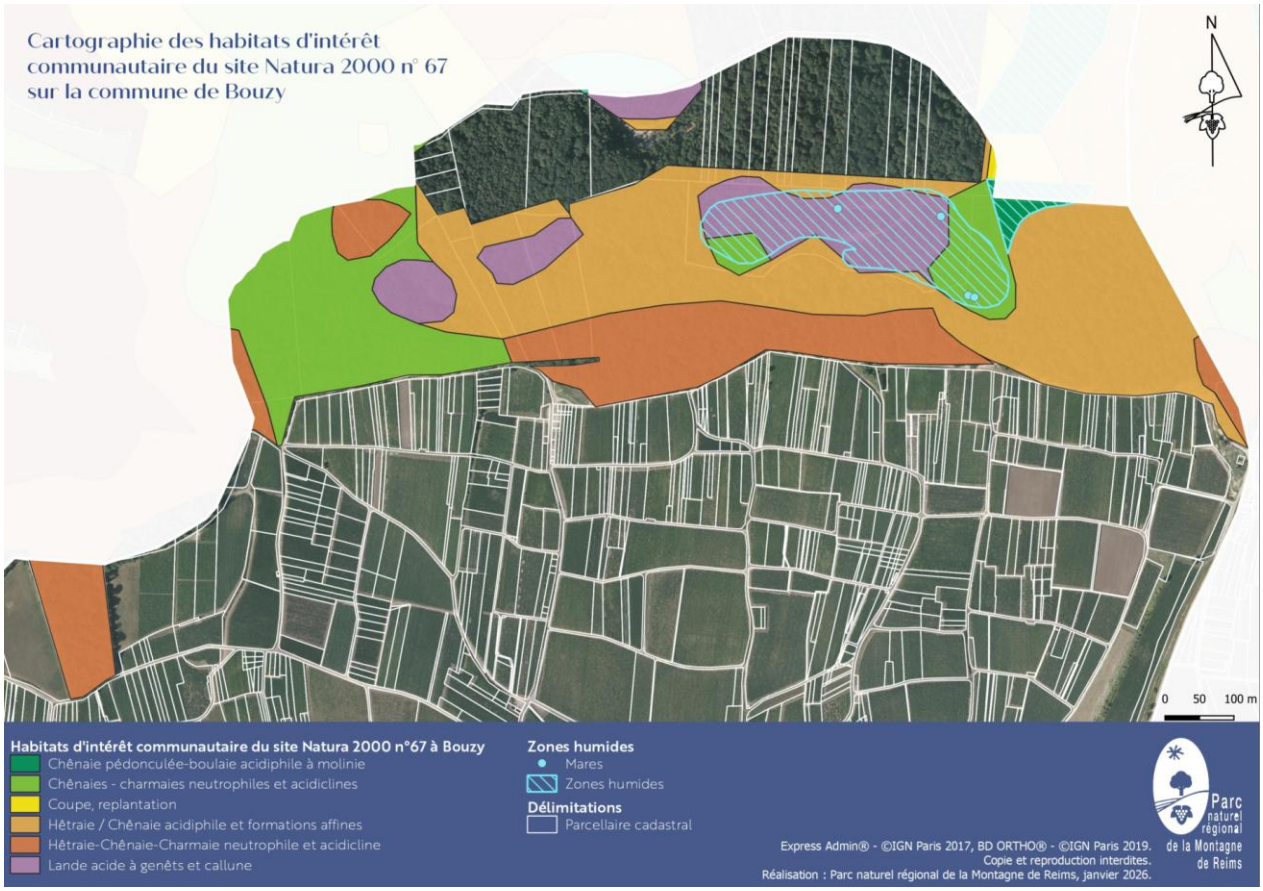
Les lignites étaient réduits en cendre sur le lieu d'extraction, d'où le terme de « cendrière » : Cendrière de Bouzy. Ces anciennes carrières abritent aujourd'hui des végétations acidiphiles de pelouses et de landes ainsi que quelques mares aux eaux oligotrophes. D'autres matériaux ont aussi été extraits du sous— sol de la Montagne de Reims comme les limons ou les argiles pour la fabrication des tuiles ou des briques. L'extraction se faisait dans des petits puits ronds, généralement peu profonds. Plus aucune extraction n'est en activité à ce jour dans le périmètre du site Natura 2000 n° 67.

Données récoltées dans le cadre des Atlas de la biodiversité communale menés par le Parc :

Le site Natura 2000 n°67, **à dominante forestière**, est caractérisé sur la commune de Bouzy par **une Hêtraie-chênaie acidiphile dominante** au sein de laquelle on retrouve des zones de landes acides entourant des mares issues des extractions historiques. Cette mosaïque de milieux est propice au développement d'une flore et d'une faune originale qui a pu être étudiée durant les inventaires ABC.

La présence d'un boisement relativement mature permet, en effet, **d'observer toute une communauté d'oiseaux inféodés à ce milieu, avec 23 espèces** dont plusieurs présentant un intérêt assez fort à fort sur le territoire du Parc de la Montagne de Reims. Citons par exemple le Pouillot de Bonelli, espèce en danger sur la liste rouge régionale et qui n'est présent que sur quelques communes du Parc. La présence de cette espèce sur la commune atteste d'une qualité de milieu à préserver afin de permettre à celle-ci de se développer. On retrouve également en fin d'été le Gobemouche noir, qui affectionne plutôt les vieilles forêts et qui occupe le secteur de l'ancienne carrière en compagnie du Gobemouche gris et du Pouillot véloce afin de se nourrir en préparation de la migration.

Dans ce secteur boisé, on notera la présence d'amphibiens, avec notamment la Salamandre tachetée et le Triton alpestre, qui occupent les ornières. En ce qui concerne les rhopalocères, on retrouve un cortège classique composé de 17 espèces dont le Robert— le—diable, le Citron et le Tircis fréquents en contexte boisé, mais également la Grande tortue qui n'a pas une répartition homogène en Champagne Ardenne, et qu'il est donc intéressant de pouvoir observer ici. Au niveau des autres groupes taxonomiques chez les insectes, ont pu être observées **deux espèces de libellules, deux espèces d'hétérocères** dont le Sphinx gazé, espèce peu connue en Marne, et **7 espèces d'orthoptères** dont le Criquet noir-ébène au niveau d'un chemin forestier. Ce dernier présente un enjeu assez fort sur le territoire du Parc de la Montagne de Reims de par son inscription sur la liste rouge régionale des espèces menacées.

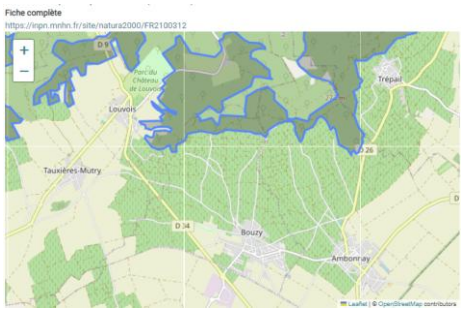


Pour terminer, notons la présence de **deux espèces de reptiles** dont l'Orvet fragile et de cinq espèces de mammifères dont le Raton laveur qui est actuellement le sujet d'une étude afin de mieux connaître sa répartition et ses impacts, en tant qu'espèce exotique envahissante, sur la faune et la flore indigène, mais aussi le Blaireau européen ou encore le discret Putois d'Europe dont on peut retrouver les restes de repas au bord des mares car il ne mange ni la tête ni la peau des crapauds.

Une **quarantaine d'espèces végétales** a été notée durant les inventaires, auxquelles peuvent s'ajouter une **quinzaine d'espèces d'intérêt patrimonial**, extraites de la synthèse du Conservatoire botanique. Notons par exemple la présence de la Petite pyrole en danger critique et extrêmement rare, de l'Alisier de Reims ou encore de l'Alisma lancéolé.

Le périmètre Natura 2000 est à inscrire en zone Np (zone naturelle patrimoniale) au plan local d'urbanisme (PLU). Pour maintenir l'intérêt écologique et biologique du site, il serait bon d'éviter certaines pratiques qui sont de nature à remettre en cause ce même intérêt (défrichement, enrésinement des pelouses et des pré-bois, enrésinement des peuplements feuillus, mise en culture, dépôts de déblais, création de carrières, remblaiement des mares…), et de gérer certains espaces fortement dégradés.

De plus, selon la Charte du Parc, [Axe 1, objectif 3 « Maîtriser les évolutions de l'urbanisation et promouvoir la qualité de l'architecture », Article 5 : « Décliner les orientations de la charte du Parc dans les documents d'urbanisme »,] les communes et groupements compétents en matière d'urbanisme s'engagent à prendre en compte les principes d'aménagement suivants : Protection stricte des zones naturelles sensibles d'intérêt remarquable figées au plan Parc, ainsi que des zones humides, vis—à—vis de toute forme d'urbanisme ou d'aménagement. **[source : porter à connaissance du Parc naturel régional de la Montagne de Reims].**



La commune de Bouzy fait partie d'un site Natura 2000. La zone sera protégée avec un classement en zone Np. Le site Natura 2000 est suffisamment loin (1,6 km) pour dire que les projets intramuros à Bouzy n'impacteront pas le site Natura 2000. L'évaluation environnementale des incidences du projet de PLU sur l'environnement et la santé humaine au sens large est obligatoire depuis la loi n° 2020-1525 du 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique (dite « loi ASAP ») et son article 40 a modifié les articles L.104-1 et L.104-2 du code de l'urbanisme.

4) ZNIEFF (Zone Naturelle d'intérêt Écologique, faunistique et Floristique)

L'inventaire du Patrimoine naturel dénommé inventaire des Zones naturelles d'intérêt écologique, floristique et faunistique (ZNIEFF) a notamment **pour but de vous aider à connaître et à mieux gérer les richesses naturelles de votre commune.** Cet inventaire national, initié en 1982 par le Ministère chargé de l'Environnement, a été financé en Champagne-Ardenne par l'État et le Conseil Régional. Il a été actualisé et complété entre 1997 et 2003. Les zones naturelles inventoriées dans les ZNIEFF sont comparables aux monuments et aux œuvres d'art. Comme tout patrimoine, elles doivent être protégées et entretenues pour être transmises intactes ou restaurées aux générations futures. **Elles correspondent à des inventaires scientifiques. Elles n'ont donc pas de caractère réglementaire.** Toutefois, en tant qu'élément d'expertise, **elles doivent être prises en compte dans la définition des politiques d'aménagement du territoire dans la mesure où elles mentionnent l'existence d'enjeux environnementaux.**

Une ZNIEFF est une zone de superficie variable dont la valeur biologique élevée est due à la présence d'espèces animales et végétales rares et (ou) à l'existence de groupements végétaux remarquables. Elle peut présenter également un intérêt particulier d'un **point de vue paysager, géologique ou hydrologique** par exemple. Il n'a pas de valeur juridique directe, mais permet une meilleure prise en compte de la richesse patrimoniale dans l'élaboration des projets susceptibles d'avoir un impact sur le milieu naturel.

On distingue deux types de ZNIEFF :

- Les ZNIEFF de type I : sites particuliers généralement de taille réduite qui présentent un intérêt spécifique et abritent des espèces animales ou végétales protégées bien identifiées. Ils correspondent donc à un enjeu de préservation des biotopes concernés.
- Les ZNIEFF de type II : ensembles géographiques généralement importants incluant souvent plusieurs ZNIEFF de type I et qui désignent un grand ensemble naturel riche et peu modifié offrant des potentialités biologiques importantes dont les équilibres généraux doivent être conservés.

L'inventaire ZNIEFF informe, bien souvent, de la présence d'espèces protégées ou d'habitats susceptibles d'abriter des espèces protégées au titre du code de l 'environnement. La présence de ces espèces protégées entraîne l'application de l'article L 411—1 du code de l'environnement. Une zone naturelle est souvent un milieu fragile et menacé. Le maintien en état des zones en ZNIEFF présente pour votre commune un intérêt biologique et scientifique majeur avec la conservation d'un patrimoine exceptionnel et irremplaçable, et un certain intérêt géomorphologique et géologique, en voie de disparition totale dans tout le département. Son intérêt paysager est indéniable, ce type de paysage boisé au sein d'une vaste plaine cultivée se raréfiant dans la Marne. La nature constitue une richesse qui contribue à la qualité de notre vie quotidienne ; elle peut constituer un atout pour le développement économique de notre région. Les zones naturelles inventoriées dans les ZNIEFF sont comparables aux monuments et aux œuvres d'art. Comme tout patrimoine, elles doivent être protégées et entretenues pour être transmises intactes ou restaurées aux générations futures.

Sur la commune de Bouzy, l'espace forestier est concerné par une ZNIEFF « Massif forestier de la Montagne de Reims (versant sud). **[source : porter à connaissance du Parc naturel régional de la Montagne de Reims].**

ZNIEFF de type II : Massif forestier de la Montagne de Reims (versant sud) : Elle est limitée par les communes de Saint-Imoges/Champillon à l'ouest, Trépail/Louvois/Avenay-Val-d'Or au sud, Villers-Marmery à l'est, Verzy et Germaine au nord. D'une superficie de 4 854 hectares, son périmètre a été profondément modifié en 2000 et fortement agrandi afin d'y englober **tous les milieux intéressants présents sur le versant du massif forestier couvrant la partie sud de la Montagne de Reims**.

Sa situation géologique et topographique y détermine des biotopes variés et permet l'installation d'une végétation diversifiée : forêts acidiphiles (avec landes relictuelles et marais associés), forêts neutrophiles, bois marécageux, forêts thermophiles (avec lisières et pelouses associées). Des plantations de pins, quelques cultures et prairies complètent l'inventaire des milieux présents dans cette Znieff. On note également la présence de formations géologiques (dolines, résurgences et ruisseau souterrain) et tufeuses (ponctuelles).

La flore est extrêmement riche et variée avec en tout une trentaine de plantes rares (dont dix—sept espèces protégées) ! On observe en certains points de la Znieff une libellule protégée au niveau national, la Leucorrhine à gros thorax, inscrite dans le livre rouge de la faune menacée en France (catégorie "en danger de disparition"). Sur les talus bien ensoleillés des pelouses et des lisières forestières se remarque le lézard des souches, protégé en France depuis 1993. Les amphibiens sont bien représentés avec trois espèces rares : la Salamandre tachetée, le Triton crêté et le Sonneur à ventre jaune

L'existence d'une Znieff ne signifie pas qu'une zone doive être protégée réglementairement : cependant il vous appartient de veiller à ce que les documents d'aménagement assurent sa pérennité ; il conviendrait à ce titre que la zone soit inscrite en zone N ou Np (zone naturelle patrimoniale) au plan local d'urbanisme (PLU). Pour maintenir l'intérêt écologique et biologique du site, il serait bon d'éviter certaines pratiques qui sont de nature à remettre en cause ce même intérêt en l'occurrence l'enrésinement des peuplements feuillus, le défrichement et la mise en culture, les dépôts de déblais, la création de carrières, le remblaiement des mares, la dégradation des lisières forestières...

De plus, selon la Charte du Parc, [Axe 1, objectif 3 « Maîtriser les évolutions de l'urbanisation et promouvoir la qualité de l'architecture », Article 5 : « Décliner les orientations de la charte du Parc dans les documents d'urbanisme »,] les communes et groupements compétents en matière d'urbanisme s'engagent à prendre en compte les principes d'aménagement suivants :

- Protection stricte des zones naturelles sensibles d'intérêt remarquable figées au plan Parc, ainsi que des zones humides, vis—à—vis de toute forme d'urbanisme ou d'aménagement. Dans les ZNIEFF de type II, les modes d'occupation de l'espace restent soumis à des conditions particulières ;
- Préservation des espaces boisés, par leur classement dans les PLU en N ;
- Identification et préservation des lisières forestières par leur classement au titre de l'article L151— 23 du code de l'urbanisme.

[source : porter à connaissance du Parc naturel régional de la Montagne de Reims].

5) ZICO (Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux)

La commune n'est pas concernée par une Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux. Généralement les ZICO sont présents sur les sites Natura 2000, cependant 22% de ces ZICO sont classés en ZPS (site Natura 2000). Ce sont des ZICO abritant des espèces d'oiseaux communautaires méritant un classement en site Natura 2000.

6) Les réserves naturelles nationales et régionales

La commune n'est pas incluse dans une réserve naturelle.

7) Les arrêtés de protection du biotope.

La commune n'est pas concernée par un arrêté de protection de biotope.

H. LES PAYSAGES URBAINS

1) La morphologie urbaine

Le village de Bouzy est installé en bas des coteaux, il est positionné en creux de vallon, là où la pente est la plus faible. Il est caractérisé par des pentes douces. Ce relief adouci annonce la transition vers la plaine crayeuse. Le parcellaire viticole est large sur les pentes les plus fortes. Il se mêle aux cultures céréalières qui entourent le village. Néanmoins, on observe une tendance à la monoculture viticole qui donne un paysage de « mer de vigne » continu). [source : porter à connaissance du Parc naturel régional de la Montagne de Reims]. Le village de Bouzy est situé au Sud-Est de la commune. Il s'étend jusqu'en limite communale avec Tours-sur-Marne au Sud et Ambonnay à l'Est. Il est ouvert sur la vigne au Nord et à l'Ouest. Il existe trois entrées de ville : une au Nord-Ouest Rue Louvois, une au Nord-Est à partir de la RD 19 et une au Sud Rue de Tours-sur-Marne via la RD 19. **L'espace urbanisé s'est développé le long de la RD 19** qui traverse le village du Sud vers l'Est. Cet espace urbanisé est composé d'un noyau ancien qui s'est développé pour former le « vieux village », et qui s'est ensuite étendu successivement via des opérations de lotissement.

Le bourg-centre ou noyau ancien

Le noyau urbain originel s'étend sur un noyau délimité par les rues Victor Hugo et Gambetta au Nord et au Sud et par les rues Pasteur et du Vingtième Siècle à l'Ouest et l'Est. Il présente un bâti traditionnel dense en pierre, craie et brique rouge et peu d'espaces verts. Comme bon nombre de village, les maisons se pressent autour de l'église (et du cimetière) qui était située au croisement de la rue Villebois Mareuil et de l'impasse des tournelles.

Le village s'est ensuite établi le long des axes principaux de desserte et en direction des villages voisins et du vignoble.



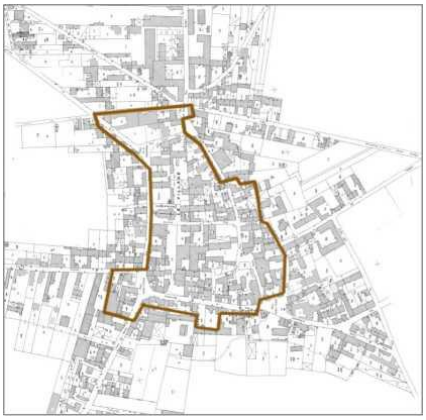
Délimitation du centre ancien établi d'après la carte d'état-major de 1850

Le vieux village

À cette époque, le « vieux village » présente un ensemble de rues plutôt étroites le long desquelles se presse un **habitat agricole et vigneron constitué de bâtiments avec cour implantés directement sur la rue et en mitoyenneté.**

Le développement du village se poursuit en étoile avec le renouveau de l'activité du Champagne vers les années 50.

Ainsi, habitat, activités agro-viticoles et petits commerces sont pendant longtemps étroitement liés au cœur du « vieux village » qui concentre donc toute la vie locale de Bouzy.



Bouzy à la fin du 20e siècle (en marron le noyau ancien)

Les zones pavillonnaires récentes

À partir des années 50, le tissu urbain du « vieux village », densément bâti, ne permet plus la construction de nouveaux logements qui prennent naturellement place en dehors de l'enveloppe du village. Trois principaux projets de lotissements verront le jour :



- n°1 "Derrière les Jardins" rue Charles De Gaulle entre 1955 et 1960 (Densité : 1,60 ha pour 26 lots soit 16 logements / ha - voirie et espaces verts compris)
- n°2 "Derrière l'église" en 1966 (Densité : 2 ha pour 27 lots soit 13 logements / ha – voirie et espaces verts compris)
- n°3 "les Tartelettes" entre 1977 et 1991 (Densité : 5,50 ha pour 62 lots soit 11,3 logements / ha - voirie et espaces verts compris)

À cette époque, le bâti présente un nouveau modèle "moderne" à savoir le pavillon individuel. C'est la fin de la mitoyenneté et de toute forme de densité. Cette évolution est nettement perceptible sur l'image en négatif de la trame urbaine où n'est représentée que l'empreinte du bâti ; le « vieux village » se distingue nettement des zones pavillonnaires où le bâti est bien plus lâche et aéré. La somme de foncier utilisée pour un même nombre de constructions a presque doublé.

Les lotissements cités sont caractéristiques des lotissements des années 70-80 : densité faible, organisation en placette autour d'un parking voiture, voie créée uniquement pour les résidents du lotissement (« voie sans issue » sans lien réel avec l'ensemble du village). Les extensions plus récentes visibles sont situées sur la partie Est de la commune sur la carte ci—dessus. Elles ont été réalisées au coup par coup et ne prennent pas en compte la topographie du site. Les maisons sont au milieu des parcelles, entourées d'un jardin. Il n'y a pas d'alignement sur rue. La mitoyenneté n'existe pas et il n'y a plus de relation avec l'espace public.

La zone d'équipements sportifs

Les abords des bâtiments de la zone d'équipements sportifs sont entourés d'espaces ouverts aménagés ou d'accompagnement. La zone de jeu à proprement parler est gérée de manière intensive ce qui limite grandement le développement d'une faune et d'une flore spontanée. Les espaces d'accompagnement et d'agrément sont potentiellement plus favorables. L'existence de zone "en friche" favorise les petits herbivores et rongeurs qui y trouvent une nourriture plus variée et un couvert végétal plus dense permettant une certaine sécurité vis- à-vis des prédateurs.

Les abords du bourg

Le village de Bouzy est ceinturé d'espaces en herbe, favorables aux espèces de prairies. Des corridors permettent de relier ces espaces entre eux uniquement au Nord-Est. De même, quelques bosquets se situent aux abords du village. Très impactés par l'urbanisation, ils sont isolés les uns des autres. Rétablir des corridors écologiques entre les prairies et les bosquets aux alentours du bourg favorisera de nombreuses espèces et permettra d'améliorer le cadre de vie des bouzillons. Un certain nombre de ces espaces ont été préservés.

2) La typologie du bâti







Le tissu ancien

Le tissu urbain ancien est rassemblé dans les îlots autour des trois places (places de l'Église, André Collard et André Tritant) **le long de rues étroites desservant un parcellaire assez complexe.**

Les constructions traditionnelles sont majoritairement organisées en petits ensembles bâtis associant habitat et dépendances autour d'une cour sur rue fermée par un haut mur.

L'alignement sur rue et la mitoyenneté sont omniprésents : ils composent ainsi un front bâti au caractère marqué qui alterne façades, murs et pignons percés de porches et de portails, conférant un aspect très minéral à l'ensemble. **Les volumétries générales sont simples**, le plus souvent sur 2 ou 3 niveaux (R+1+combles ou parfois R+2+combles).

Les toitures comportent pour la plupart deux pans, avec ou sans croupes, un faible débord et sont quelquefois percées de lucarnes. Elles sont principalement en **tuiles de terre cuite rouge à côte**, avec une cheminée en briques. Certaines sont en **ardoise**. Les constructions sont en maçonnerie de **pierres enduites dans les tons beige plus ou moins foncé, avec un soubassement marqué par un matériau ou une teinte différents**. Certaines constructions mettent en œuvre des **moellons de pierre apparents** (calcaire ou craie) ou des **moellons de meulière pour le soubassement.**

Les **murs de clôture** reprennent le même vocabulaire : maçonnerie de pierres enduites avec un chaperon en tuile de terre cuite. Les **éléments de structure du bâti** (encadrements, corniche, bandeaux, linteaux, chainage) sont majoritairement en **briques de ton rouge orangé, beige ou vernissée ;** celles-ci créent parfois des motifs sur l'ensemble de la façade. Une part importante des constructions a conservé ses portails et porches d'origine, de dimensions variables, en bois peint avec un encadrement en pierre de taille ou briques, à linteaux droits (en bois principalement). On retrouve de **nombreux porches et chartils typiques de** l'architecture des maisons vigneronnes.





Les ouvertures, plus hautes que larges, à linteau droit ou cintré selon le matériau (brique, bois ou métal), sont équipées de **volets battants en bois peint** avec un dessin et une construction simple à lames verticales, maintenues par des barres (ou traverses) sans écharpe transversale, ou à persiennes partielles ou complètes. On trouve également des persiennes métalliques.

Les menuiseries traditionnelles sont en bois peint. Elles épousent la forme des ouvertures pour lesquelles elles ont été réalisées. Les fenêtres, posées en retrait de la façade, sont à double vantail ouvrant à la française, chacun composé de trois carreaux de taille identique séparés par des petits bois de petite section. Les portes peuvent être pleines (à panneaux ou à lames de bois verticales) ou ouvertes sur leur moitié supérieure. Elles sont parfois surplombées d'impostes vitrées pour laisser entrer plus de lumière. **Une part importante de ces menuiseries traditionnelles a aujourd'hui été remplacée par des menuiseries en PVC blanc avec parfois des volets roulants** ou des volets à écharpe, dispositifs peu cohérents et moins valorisant pour l'expression architecturale d'ensemble.





Les constructions implantées à la fin du XIXème et au début du XXème siècle reprennent les mêmes codes que les constructions plus anciennes avec une **présence très marquée de la brique, rouge ou beig**e dans les éléments de structure du bâti tels que encadrements ou corniches. Certaines arborent en plus des céramiques colorées en façade. La densité est cependant un peu plus faible dans ces parties du village du fait du retrait plus fréquent des constructions par rapport à l'alignement ou aux limites de parcelles, **laissant la place à des jardins d'agrément ou des cours de dimensions plus importantes**.

Une part des constructions du tissu ancien a été modifiée ou remaniée, de manière inappropriée, ponctuellement ou entièrement, principalement en ce qui concerne les menuiseries (changement des types et dimensions, suppression des volets…) et les façades (ajout d'enduit, de couleur plus colorée ou sombre, encadrements et éléments en brique souvent peints, …). Les murs de clôture et portails tendent à être supprimés ou remplacés par des portails métalliques. Cependant, quelques constructions ont été réhabilitées tout en préservant l'identité architecturale d'origine du bâti. [source : porter à connaissance du Parc naturel régional de la Montagne de Reims].

Le tissu récent

Les extensions récentes se sont installées au coup par coup ou par le biais d'opérations de lotissement au pourtour du village, en continuité de l'existant, ou pour certaines en périphérie éloignée : habitations mitoyennes dans les années 1950-1960 puis pavillons dans les années 1980-2000.



Ces constructions de styles hétéroclites ont de moins en moins de lien avec l'architecture et le tissu urbain du village. Elles adoptent un **vocabulaire standardisé** reproduisant des modèles sans chercher à vraiment s'adapter au lieu. Les constructions de plain-pied et ponctuellement R+1, sont implantées en milieu de parcelle avec un espace à l'avant dédié à l'allée de garage ; celui-ci étant enterré ou le plus souvent au niveau de la rue. **Ces constructions sont le reflet d'une période moins faste pour les propriétaires, les matériaux locaux ne sont plus forcément disponibles, pas au même cout. Le modèle pavillonnaire est en plein essor.**





Ceci tend à renforcer l'aspect déconnecté de la construction par rapport à l'espace public de la rue et aux autres constructions. De manière générale, les clôtures font l'objet de traitements divers avec différentes barrières et grilles (bois, PVC, aluminium, ...) ou murs recouverts d'enduits de couleur, ciment, fausse pierre, etc. avec ou sans végétation. Certaines habitations se différencient par l'absence de clôture en limite de parcelle sur rue. En ce qui concerne les constructions en elles-mêmes, on n'observe pas d'unité que ce soit en termes de volumétrie, de gammes colorimétriques, de matériaux ou de détails architecturaux.

Les façades sont enduites dans des tons très clairs ou plus colorés (tons beige, rosé, blanc, ...) avec parfois des parements en imitation (pierre d'imitation). Les couvertures sont en tuiles de toutes sortes (plates ou à relief, rouges, brunes ou ardoisées) et les toitures, parfois complexes, aux pentes variables, voire plates, à deux pans, avec ou sans croupes, sont percées de fenêtres de toit ou de lucarnes variées.

Les ouvertures, quant à elles, prennent des proportions **carrées**, voire en bandeau plus larges que hautes. **Les menuiseries et volets traditionnels sont remplacés par du PVC blanc** et des volets à écharpes ou des volets roulants. Les modénatures disparaissent ou deviennent anecdotiques (éléments préfabriqués) et les encadrements sont réduits au minimum ou inexistants avec parfois une surépaisseur d'enduit ou une autre couleur.



Quelques constructions réutilisent la brique ponctuellement en encadrement de fenêtre ou sur les murs de clôture par exemple. D'autres éléments rapportés sans lien avec l'architecture traditionnelle locale ou faisant référence à d'autres types régionaux tels que les balcons ou terrasses surélevées, les balustrades ou tourelles viennent parfois s'ajouter aux constructions.



Ce manque d'unité des constructions et l'aspect hétéroclite qui en découle se retrouvent notamment dans les parties les plus récemment construites de la commune, c'est- à-dire sur les parcelles bâties au coup par coup, mais aussi dans la zone d'extension récente vers la plaine. De manière globale et du fait de leur juxtaposition, avec leur implantation en milieu de parcelle, les constructions récentes créent une rupture avec les linéaires bâtis des rues du tissu ancien. [source : porter à connaissance du Parc naturel régional de la Montagne de Reims].



La maison individuelle (contemporaine post 70's) : Les pavillons actuels ne tiennent plus compte des données du site auxquelles les anciens étaient attentifs : rapport à la rue, à la topographie, à l'ensoleillement, à l'utilisation de matériaux locaux, etc. Leur assemblage en lotissement n'a plus rien de commun avec la succession des fermes dans le village. Les plantations qui pourraient améliorer leur intégration dans le paysage manquent le plus souvent.



Les constructions actuelles doivent être obligatoire conforme à la règlementation environnementale en vigueur (RE 2021), les constructions consomment de moins en moins d'énergie primaire et sont plus confortables à vivre (acoustique, isolation, aération, ...).

Observations : au fil des années (post-1950), la plupart du temps par manque d'espace (interstitiel, dents creuses étroites), mais aussi motivé par un réel désir de s'éloigner de ses voisins, les habitations se sont construites de plus en plus en retrait de la limite séparative (les constructions mitoyennes sont plus rares à la campagne). On observe aussi une tendance à l'implantation en retrait de la voirie (cela permet d'avoir des emplacements de stationnement). Enfin les habitations sont plus modestes utilisant la plupart du temps une volumétrie plus légère (du point de vue de la hauteur). Autrefois il n'était pas rare de voir un logement en R+1+combles).

Les gros volumes

Les gros volumes sont situés pour la majorité dans et sur le pourtour du village, en continuité du tissu bâti. Les constructions plus récentes tendent à s'implanter plus en périphérie et s'éloignent de plus en plus du centre du village, procédant à un mitage des parcelles de culture céréalière notamment au sud de la commune (mitage opéré également par la construction d'habitations de type pavillon). **Ces gros volumes restent de manière générale pour la plupart peu ou pas intégrés au tissu bâti du village et très visibles,** du fait des matériaux employés et de leurs dimensions importantes dans un paysage très ouvert et au dénivelé peu marqué.

Le relais sport santé nature, situé au nord du lotissement comporte les bâtiments les plus importants en termes de superficie de la commune. Traités entièrement en bois avec une toiture végétale, les différents volumes d'une hauteur généralement faible s'intègrent dans le paysage qui les environne. Le premier bâtiment à gros volume est l'église de par son caractère historique. Les bâtiments professionnels relativement récents (après les années 70) sont imposants, sans réel effort paysager et heurte le paysage urbain comme le paysage lointain. [source : porter à connaissance du Parc naturel régional de la Montagne de Reims].

Les teintes et les matériaux

À travers les territoires, leurs matériaux et leurs couleurs, l'homme a su tirer parti des ressources locales pour produire un habitat, une architecture et un environnement qui traduit la géologie. Ce sont ces identités qui forgent la spécificité de nos paysages, et composent aujourd'hui des éléments de patrimoine face à l'architecture banalisée ou contemporaine. On parle d'architecture vernaculaire pour qualifier l'architecture propre à un territoire. Diverses ressources locales ont été utilisés sur Bouzy, parmi elles :

Les façades en meulière : La meulière est une roche siliceuse, issue de l'altération des argiles. On la retrouve dans la formation des argiles à meulières du Sannoisien, qui forme le plateau de la Montagne de Reims. Les murs en meulières sont traditionnellement enduits à pierres-vue mais peuvent parfois rester en pierres apparentes.



Beige moyen à brun



Porche en meulière grossièrement taillée, Ambonnay.



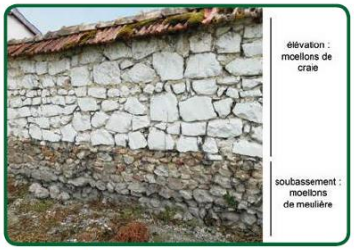
Façade en moellons de meulière, Germaine.

Source : guide matériaux et couleurs du bâti sur la Montagne de Reims élaboré par le Parc naturel régional de la Montagne de Reims

Les façades en craie : La craie des environs de Reims est une roche sédimentaire carbonatée, âgée d'environ 70 millions d'années et datée de l'étage géologique du Campanien. Elle est essentiellement composée de coccolites, qui sont des squelettes d'algues calcaires microscopiques. En œuvre, la craie peut se retrouver appareillée de deux façons différentes : sous forme de moellons de petite taille parfois grossièrement taillés pour les constructions les plus modestes, ou en blocs de plus grandes dimensions (30 cm environ) dont la face extérieure est taillée de façon à être parfaitement plane. Lorsqu'elle est taillée, la craie peut rester apparente, en revanche lorsqu'il s'agit de moellons, elle est souvent recouverte d'un enduit de protection.



Blanc cassé à gris clair



Mur en moellons de meulière et de craie, Bisseuil.



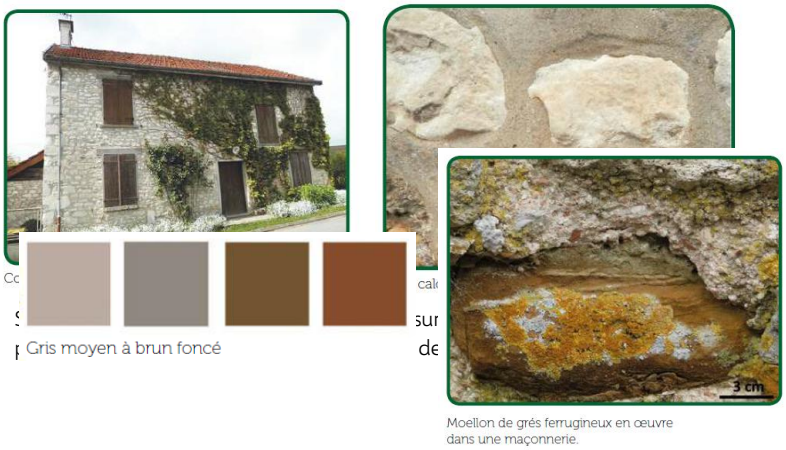
Construction en blocs de craie taillés, Mareuil-sur-Ay.

Source : guide matériaux et couleurs du bâti sur la Montagne de Reims élaboré par le Parc naturel régional de la Montagne de Reims

Les façades en calcaire : Les roches de constructions calcaires se trouvent essentiellement dans le secteur Ouest de la Montagne de Reims, c'est-à-dire dans le Tardenois et le Châtillonnais. Il s'agit de calcaires datant du Lutétien moyen, du Lutétien supérieur ou encore du Bartonien. De l'Ouest vers l'Est, les calcaires deviennent progressivement des grés calcaires, puis des sables calcaires impropres à la construction. N'ayant pas les propriétés requises pour pouvoir être taillés, on les retrouve toujours sous forme de moellons, à l'exception de la pierre rousse de type « Pierre de Courville » qui elle est une pierre de taille.



Gris clair à beige clair



Gris moyen à brun foncé

Moellon de grés ferrugineux en œuvre dans une maçonnerie.

Source : guide matériaux et couleurs du bâti sur la Montagne de Reims élaboré par le Parc naturel régional de la Montagne de Reims

Les façades en grès : Les grés se retrouvent un peu partout en Montagne de Reims. Ils se sont développés localement dans la plupart des couches sableuses du Paléogène. Les grés sont utilisés en très faible proportion dans les constructions, généralement quelques blocs au sein d'une maçonnerie essentiellement composée d'un ou plusieurs autres matériaux principaux.

Les façades en terre crue : Partout dans le monde, la terre crue est un mode de construction très répandu. En Champagne, la rareté des bonnes pierres de construction a amené les populations à utiliser la terre crue, qui se révèle être un matériau de construction économique et facile à produire localement. Il existe différents modes de construction en terre crue. En Champagne, la technique utilisée est celle de la brique de terre crue appelée aussi adobe. **Ces briques, localement appelées carreaux de terre**, sont en fait constituées de terre argilosableuse fortement calcaire (mélange de fragments de craie, de limons ou d'argiles) à laquelle on ajoute souvent des fibres (de la paille ou encore des crins de chevaux). Elles sont mises en forme dans des moules puis compactées et séchées au soleil.



Beige moyen à brun foncé



Carreaux de terre crue en œuvre, Bouzy.

Source : guide matériaux et couleurs du bâti sur la Montagne de Reims élaboré par le Parc naturel régional de la Montagne de Reims

La terre cuite : briques et tuiles : Comme la terre crue, la terre cuite s'est imposée dans les secteurs où il n'y a pas ou peu de bonnes pierres à bâtir. Plus résistante que la terre crue et plus facile à mettre en œuvre que la pierre, c'est devenu un matériau de construction très répandu. La brique, avec ses différentes teintes et formes, est un élément de décoration très important. On la retrouve sur l'ensemble du territoire de la Montagne de Reims.



Beige clair à brun rouge



Source : guide matériaux et couleurs du bâti sur la Montagne de Reims élaboré par le Parc naturel régional de la Montagne de Reims



Tuile losangée. Tuile mécanique à cote. Petite tuile plate.

Traditionnellement, **leur teinte va du beige** (mais pas jaune) **au rouge foncé en passant par le rosé**, l'orangé et le noir. Elle a une couleur unie sans « tâche » ni effet « flammé ». Les joints sont fins, en creux léger. La brique est un matériau très répandu localement pour constituer les éléments de structure du bâti : encadrements, corniches, bandeaux, chaînages ou linteaux participent aussi à l'esthétique des façades. Elle donne un caractère fort à l'architecture d'une construction.



Depuis peu les fabricants de tuiles produisent des tuiles photovoltaïques, **certains d'entre eux permettre même d'imiter la couleur de la toiture** (rouge à brun par exemple). L'intégration du bâti y est plus facile.

Les enduits : La grande majorité des façades traditionnelles, et notamment sur rue, sont enduites. Comme une peau, l'enduit constitue une enveloppe protectrice face au vent, au froid, à la pluie et participe à l'esthétique du bâti. Les enduits sont essentiellement composés d'un agrégat (le sable) mélangé à un liant (la chaux). Ainsi, en fonction des sables utilisés, plus ou moins argileux, **la couleur des enduits varie du beige clair aux tons de terres plus ou moins foncés, en passant par des nuances légèrement rosées ou ocrées**. Parfois, de la tuile pilée (ou chamotte) était additionnée aux enduits afin d'augmenter leur résistance, le mortier prenait alors une couleur rosée assez franche.

Les enduits étaient généralement à pierre-vue (la maçonnerie de moellons de pierre apparaît partiellement) ou entièrement couvrants, de finitions diverses, afin de masquer un appareillage peu soigné ou de protéger des pierres de moins bonne qualité.



Source : guide matériaux et couleurs du bâti sur la Montagne de Reims élaboré par le Parc naturel régional de la Montagne de Reims

L'enduit est dressé en léger retrait des éléments de structure du bâti (encadrements, bandeaux…) et ne doit surtout pas créer de surépaisseur. Seuls restent alors visibles les encadrements de baie et les chaînages d'angle et modénatures en briques ou en pierre.

- Enduit lissé : la couche de finition est resserrée avec le plat de la truelle pour un aspect plus brillant avec de faibles ondulations de surface et une plus grande résistance.
- Enduit taloché : la couche de finition est uniformisée à la taloche en mouvements circulaires pour un aspect mat, plus lisse et plus régulier sans pour autant être resserré.
- Enduit brossé : la couche de finition est brossée pour atténuer les irrégularités et faire apparaître les grains de sable.
- Enduit gratté : la couche de finition est grattée à l'aide d'une taloche à pointes pour un aspect en relief uniforme mais qui diminue la résistance de l'enduit.



Source : guide matériaux et couleurs du bâti sur la Montagne de Reims élaboré par le Parc naturel régional de la Montagne de Reims

Le bois : La forêt, présente de tout temps sur la Montagne de Reims, a constitué jusque récemment un arrière-fond indispensable à l'économie domestique locale. Alimentation, chauffage, construction, mobilier, outillage… Elle était une source importante d'approvisionnement. Mais elle a fourni avant tout la matière première pour la réalisation de charpentes et de menuiseries.

Jusqu'au milieu du XIXe siècle, une grande partie des constructions étaient réalisées en bois. Mais, peu à peu, le bois pour les structures verticales a été délaissé : pénurie de matière due aux défrichements agricoles et à la surexploitation, notamment pour alimenter en énergie l'industrie naissante avant l'essor des énergies fossiles ; invention d'autres matériaux de construction ; perte de main-d'œuvre qualifiée et de savoir-faire consécutive à la disparition pendant la Guerre de 14-18 de nombreux charpentiers chargés des travaux d'étayage des tranchées.

Le bois a ainsi progressivement reculé dans les emplois structurels, tout en continuant à être majoritairement employé en aménagements et menuiseries intérieures. Les constructions en bois ont donc progressivement disparu et ont été remplacées par des constructions 'en dur' où le bois reste souvent cantonné à la charpente et aux menuiseries même si celui-ci ne provient plus des forêts locales.

La seconde moitié du XXe siècle, et notamment la décennie 1990, marque le retour du bois en structure dans la construction grâce à l'apparition de techniques et produits nouveaux, ainsi qu'à la prise de conscience de la nécessité de protéger les ressources naturelles de la planète et le concept du **développement durable**. Pour les bardages, on choisira de préférence des **essences européennes** naturellement résistantes (douglas, mélèze, red cedar, châtaignier, chêne) sans traitement ou avec un traitement thermique laissant le bois prendre, en vieillissant, une teinte grise qui s'intègre bien dans le paysage.


Pressoir Henri IV à Ay.

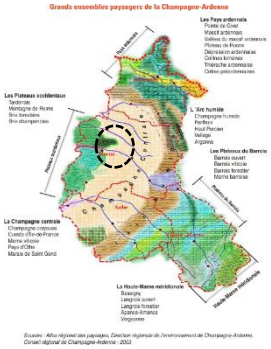

Grange à Chaumuzy.


Logement et garage à Pargny-lès-Reims.

Source : guide matériaux et couleurs du bâti sur la Montagne de Reims élaboré par le Parc naturel régional de la Montagne de Reims

Devant ces enjeux et les défis de demain, les élus ont fait le choix de **ne pas rendre opposable le nuancier de couleurs pour les façades et les menuiseries**. Ce dernier est annexé au règlement écrit en tant que guide des bonnes pratiques et du patrimoine ancien. Chaque teinte sur les constructions nouvelles ou les rénovations sera étudiée en fonction de ce présent nuancier. La commune se réserve le droit au moment de l'instruction de la demande de refuser la teinte proposée au motif que celle-ci ne respecte pas la bonne intégration du projet dans son environnement, naturel ou urbain de Bouzy (architecture, dimensions, aspect extérieur) en vertu des articles R.111-27 et R.111-28 du code de l'urbanisme.

I. LES PAYSAGES NATURELS



Le paysage constitue une composante essentielle du cadre de vie des populations, expression de la diversité de leur patrimoine commun et fondement des identités locales. La nature géologique des terrains détermine les types de sols et le relief, ceux-ci permettent de mettre en évidence les régions naturelles. L'analyse ci-après est basée sur une observation du terrain et sur l'Atlas Régional des Paysages de Champagne-Ardenne, édité en 2003 par la DIREN (Direction Régionale de l'Environnement) et l'ancien Conseil Régional de Champagne-Ardenne.

La Montagne de Reims est identifiée dans l'Atlas des paysages de Champagne—Ardenne, comme une unité de Paysage qui est constituée de plusieurs entités de paysage qui la définissent. Ce paysage de plateau et coteaux est visible de loin, il fait partie des 6 grands ensembles paysagers de Champagne—Ardenne clairement identifiable dans les paysages de la Marne, en grande partie grâce à son triptyque paysager reconnu. Ces cinq entités de paysages aux caractéristiques fortes créent un ensemble paysager reconnaissable dans le grand paysage, ce qui en fait sa particularité. Il est composé des entités suivantes :

- Plateau Forestier : le haut boisé de la Montagne de Reims
- Le Tardenois : Les paysages du revers du plateau
- La cuesta d'Ile—de—France : le vignoble et les coteaux de la Montagne de Reims.
- La vallée de la Marne et ses vallées secondaires
- La plaine crayeuse, située sur les flancs nord et sud—est de la Montagne de Reims.

Ces entités de paysages caractéristiques sont intrinsèquement liées à la nature géologique du sol. L'implantation des villages, des cultures et de la forêt refilète également le réseau hydrographique que l'on trouve en sous—sol.

Entités paysagères :

Bouzy au pied de la cuesta d'Ile-de-France - La Cuesta d'Ile—de—France marque la limite entre les plateaux tertiaires du centre du Bassin Parisien et la plaine Crayeuse.

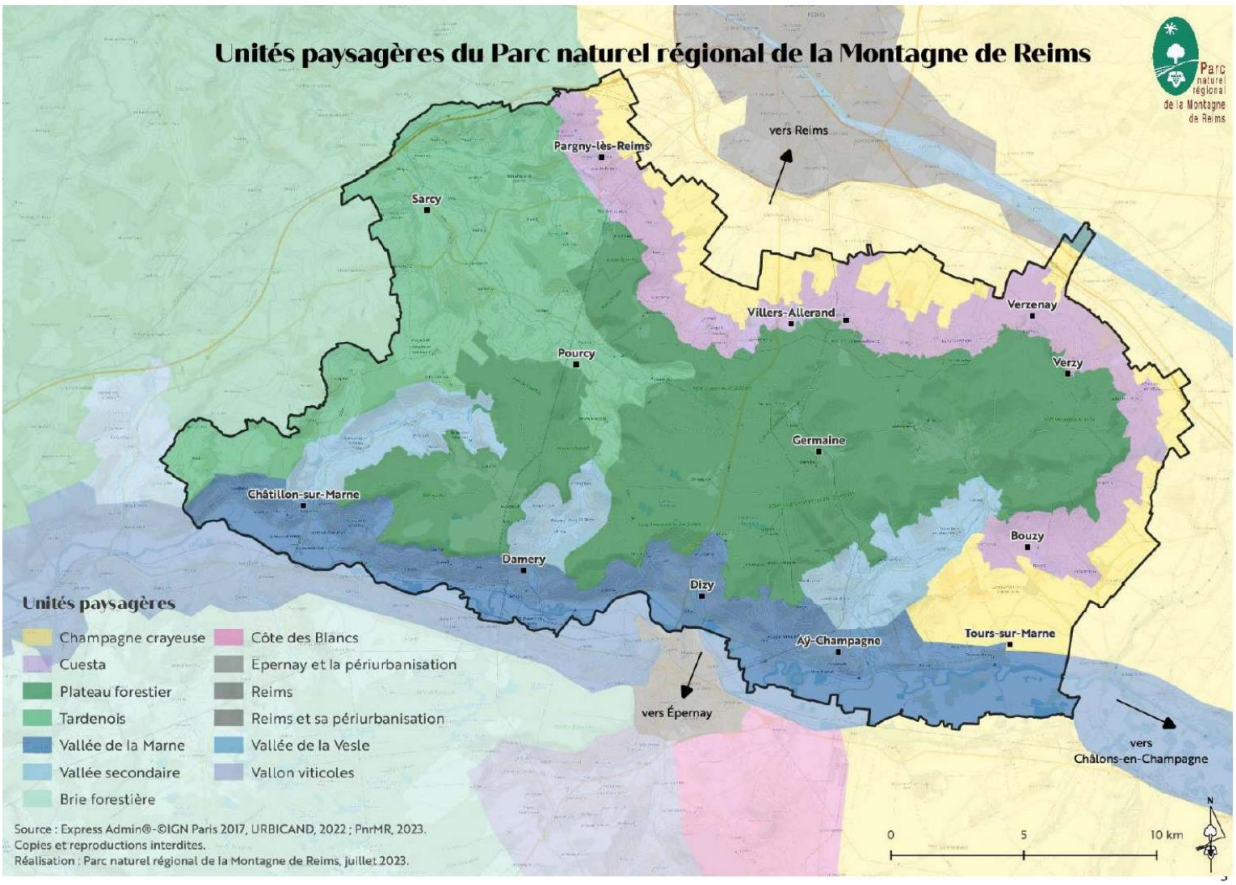
Ce paysage de coteaux très homogène contourne l'ensemble de la Montagne de Reims sur ses flancs nord, est et sud, puis s'étend vers la brie forestière sur la rive gauche de la Marne.

Ces coteaux sont principalement recouverts du vignoble de l'AOC Champagne et des villages qui semblent se cacher dans les replis du relief de la cuesta. Les formes de ces villages sont denses et regroupées, ce qui leur procure une identité forte depuis la plaine crayeuse.

Bouzy au cœur du triptyque paysage - C'est à la spécificité géologique de ce territoire que l'on doit les entités paysagères emblématiques de la Montagne de Reims, dont les paysages étagés composent ce triptyque emblématique. Qui est composé du plateau forestier, des coteaux, de la plaine crayeuse :

- **Le plateau** est presque exclusivement recouvert de forêt. Il est implanté sur un sol argilo–limoneux, humide, frais, très plat dans sa partie orientale. Puis il devient de plus en plus vallonné avec un réseau hydrographique dense. La forêt est un paysage fermé et intimiste qui bascule complètement vers des paysages ouverts en traversant la lisière forestière. Cette transition vers ce milieu ouvert permet la découverte du grand paysage et des immenses étendues que l'on découvre à la sortie de cette forêt épaisse et dense.
- **Les coteaux** sont le support de la culture de la vigne, sur lesquels sont implantés de nombreux villages. La proximité de ce tissu urbain enserré par le vignoble et la forêt est caractéristique des coteaux viticoles Champenois. Cet emplacement en surélévation permet la découverte de la plaine jusqu'à la ligne d'horizon.
- Plus bas, la **plaine crayeuse** est composée de grandes étendues agricoles, caractérisées par des sols pauvres. Les cours d'eau qui la traversent sont fortement impactés par l'étalement urbain. Au fil des siècles, la plaine est devenue le support d'une grande diversité d'activités et d'infrastructures, tel que des zones d'activités et commerciales.

Le triptyque paysager est donc la **rencontre spectaculaire du plateau forestier, prolongement du plateau de la Brie se terminant sur la cuesta d'Ile-de-France, en limite de la plaine crayeuse.**



Morphologie paysagère :

Le village de Bouzy est installé en bas des coteaux, **il est positionné en creux de vallon**, là où la pente est la plus faible. Il est caractérisé par des pentes douces. Ce relief adouci annonce la transition vers la plaine crayeuse. Le parcellaire viticole est large sur les pentes les plus fortes. Il se mêle aux cultures céréalières qui entourent le village. Néanmoins, on observe une tendance à la monoculture viticole qui donne un paysage de « mer de vigne » continu). [source : porter à connaissance du Parc naturel régional de la Montagne de Reims]. **La qualité du paysage et des vues lointaines invite les élus à trouver les bons outils dans le PLU pour préserver l'écosystème en place et embellir les entrée de ville et les pourtours du village.**



Les prémisses du village implantés en creux de vallons. Les lignes sont horizontales, tout élément fort marque le paysage (ici, l'église, dans d'autres endroits un bâtiment viticole).



La vue depuis les coteaux est majestueuse, mais on devine facilement la fragilité de ces paysages. L'impact des gros gabarits de constructions (ex. bâtiments viticoles, Zone d'activité de la Côté des Noirs, etc.) impacte grandement la qualité paysagère.





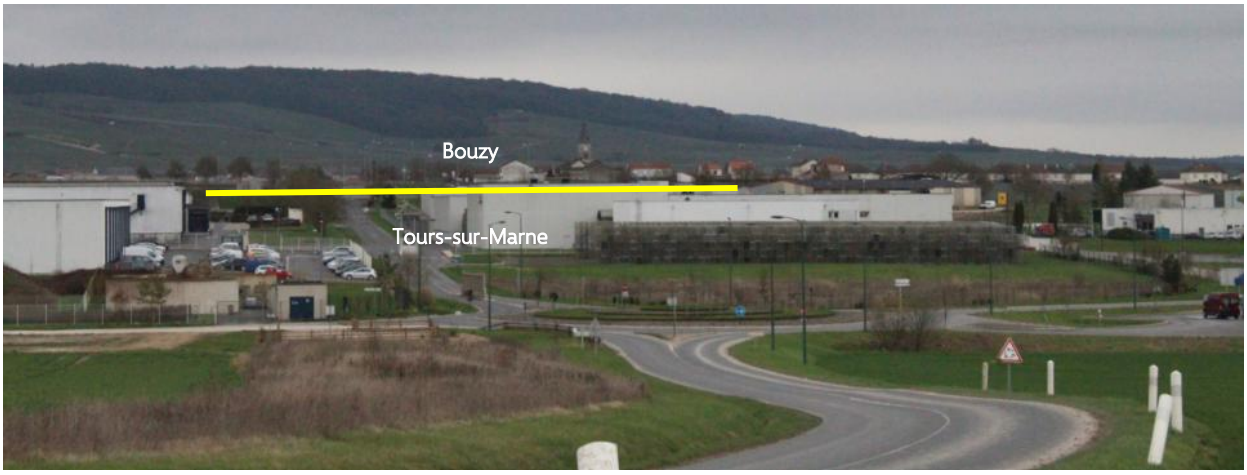
Étude paysagère sur le village de Bouzy

Dans le cadre de la convention pluriannuelle d'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) dans laquelle Ay-Champagne et Bouzy sont signataires, il a été demandé de penser le PLU sous le prisme du paysage afin de mieux intégrer les développements de demain. **Le conseil communautaire le 11 décembre 2025 a décidé de ne pas solliciter le prolongement de l'ORT engagée en 2020 sur les communes d'Ay-Champagne et de Bouzy**. La principale conclusion de cette étude est de préserver certaines vues via les outils à disposition dans le PLU :

1. Le paysage vu en provenance de Louvois (Val-de-Livre). Depuis les hauteurs de la départementale 34, on peut observer le village se dessiner dans la vallée en plein milieu des vignes. Cette vue pittoresque de Bouzy nous montre un village parfaitement ancré dans le vignoble, où l'église s'élance et devient le point culminant du village, son repère.



2. Le paysage vu en provenance de Tours-sur-Marne. La zone d'activité présente devant l'entrée du village vient détruire la potentielle vue pittoresque que l'on pourrait avoir de Bouzy et des coteaux en arrière-plan. Quelques habitations et le clocher de l'église sont visibles par-dessus les bâtiments de la zone d'activité, permettant de deviner le village se dessiner derrière.



3. Les vues remarquables de Bouzy - Les chemins faisant la périphérie du village sont très fréquentés par les habitants et par les visiteurs, offrant des cadres de vues pittoresques du village qui se mêle harmonieusement avec la nature.

Parmi ces balades, celle longeant le chemin du haut petit chemin, à l'entrée sud donne à voir l'une des plus belles vues de Bouzy, mêlant les champs et le village, avec le clocher culminant au-dessus de tous les bâtiments, mais aussi en arrière-plan tous les coteaux de Bouzy avec la forêt.

La deuxième vue remarquable de Bouzy est celle que l'on peut avoir en venant de Louvois, évoqué précédemment. En effet, ce panorama nous permet d'observer le village en fond de vallée avec tous les coteaux et la forêt de ce versant de la montagne de Reims, mais aussi les grandes plaines agricoles qui séparent Bouzy des autres villages aux alentours.

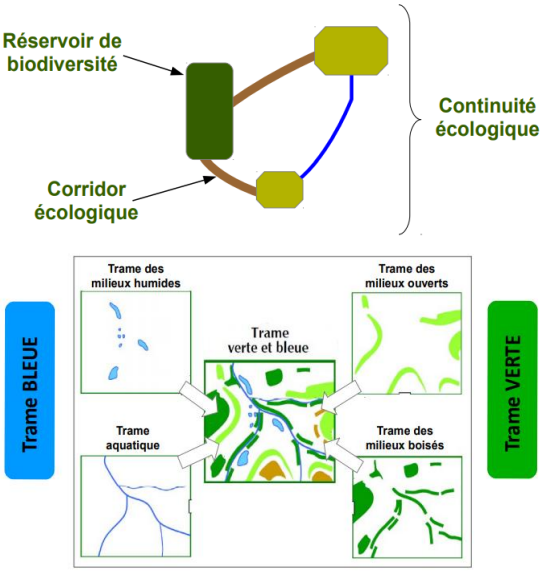


J. LES CORRIDORS ÉCOLOGIQUES (TRAME VERTE ET BLEUE)

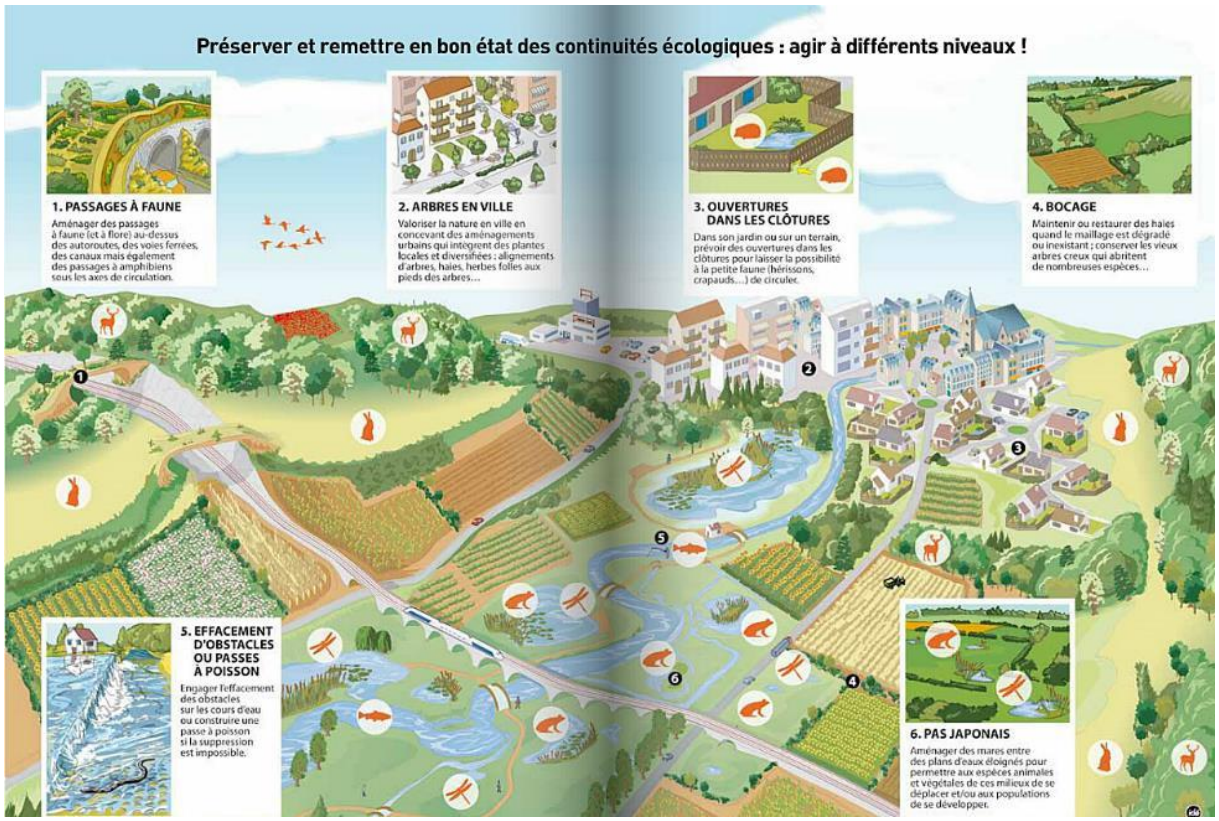
La Trame verte et bleue (TVB) est une mesure phare du Grenelle Environnement (juillet 2010) qui porte l'ambition d'enrayer le déclin de la biodiversité au travers de la préservation et de la restauration des continuités écologiques. Elle est définie comme un "outil d'aménagement du territoire qui permettra de créer des continuités territoriales".

Ce réseau écologique, terrestre (« trame verte ») et aquatique (« trame bleue »), se compose de :

- « Réservoirs de biodiversité », accueillant une biodiversité riche et diversifiée, et permettant la dispersion d'individus vers d'autres espaces ;
- « Corridors écologiques », espaces plutôt linéaires assurant une liaison entre milieux naturels et permettant les déplacements des espèces, pour la migration ou la dispersion d'individus.
- Un ensemble de réservoirs de biodiversités interconnectés par un ou plusieurs corridors écologiques constitue une « continuité écologique ».



C'est pour ces raisons que les stratégies actuelles de conservation de la biodiversité mettent l'accent sur **les échanges entre milieux et non plus uniquement sur la création de sanctuaires préservés, mais clos et isolés.** (Définitions issue de www.futura-sciences.com).



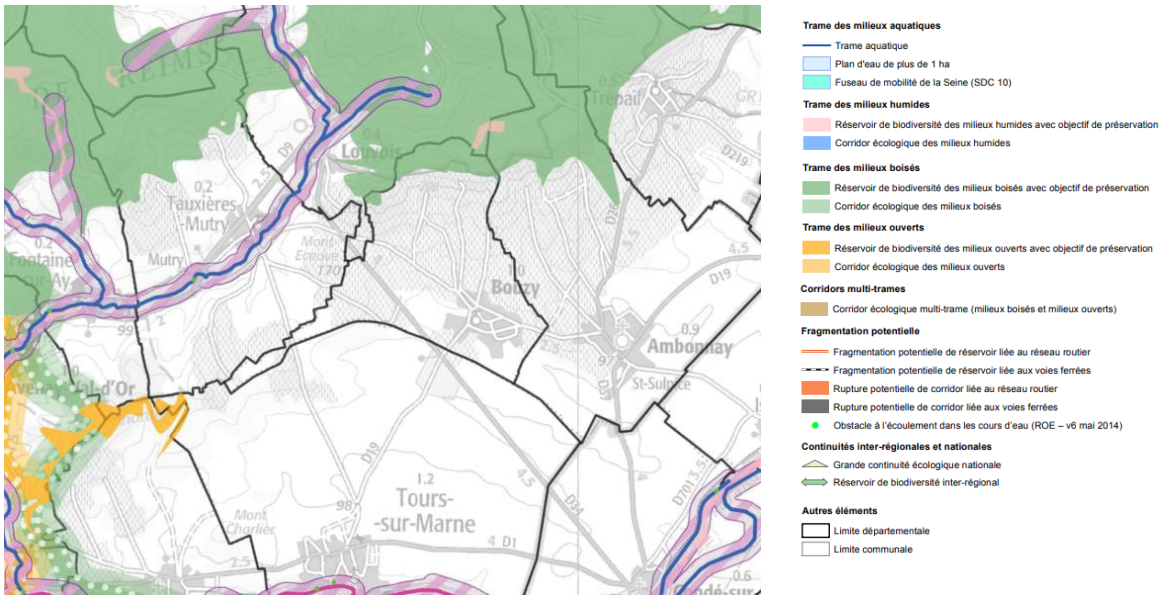
L'analyse suivante porte principalement sur les données recueillies lors des visites de terrain, les données du Parc naturel régional de la Montagne de Reims et lors de l'analyse du Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) adopté par le Préfet de la région Champagne-Ardenne le 8 décembre 2015.

La déclinaison de la TVB au niveau de la commune

Au niveau du Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)

Cette déclinaison s'appuie sur les diagnostics écologiques existants et sur une analyse du SRCE. Il s'agit donc ici de construire un projet de territoire intégrant les continuités écologiques :

- En prenant en compte les enjeux régionaux identifiés dans le SRCE et en les précisant au niveau local. La cartographie du SRCE, élaborée au 1/100 000e, ne peut en effet être utilisée tel quel dans un document d'urbanisme. Elle nécessite d'être affinée par une analyse qui permet de préciser localement l'emprise des réelles continuités écologiques (réservoirs et corridors) et d'adapter si besoin l'objectif assigné régionalement à celles-ci ;
- En s'intéressant aux enjeux de continuités propres au territoire de la commune ainsi qu'à celles des territoires adjacents. Le SRCE n'identifie en effet que des enjeux régionaux en matière de continuités écologiques, qui peuvent être complétés, à une échelle plus fine, par des enjeux locaux.

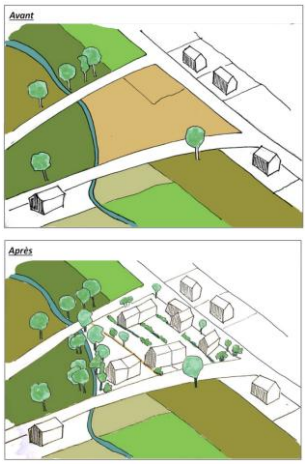


Ainsi, la TVB régionale traduite par le SRCE peut être complétée par l'identification, le cas échéant, de continuités écologiques complémentaires (réservoirs ou corridors), d'échelle plus locale et non répertoriée dans le SRCE. L'ensemble des réservoirs de biodiversité renseignés par le SRCE sont repris à l'échelle communautaire sur leurs limites reconnues (zones Natura 2000, zones humides et à dominantes humides de la DREAL ...). La traduction locale de la TVB porte donc sur une réflexion sur la fonctionnalité des continuités écologiques. À l'échelle de la commune, la TVB se traduit par des traductions opérationnelles et règlementaires dans le document d'urbanisme (intégré aux OAP, au plan de zonage, au règlement écrit, ...). **A la lecture de la carte du Schéma Régional de Cohérence Écologique, la Trame Verte et Bleue sur le grand territoire est quasi-inexistante, il n'y a que le réseau de boisement continu au nord de Bouzy (Natura 2000).**

La trame verte est principalement présente sur les massifs boisés ou boisements et plus secondairement sur les prés, jardins et vergers en périphérie des bourgs et villages. Les prés, arbres isolés, bosquets ou plantations, haies, vergers... représentent une mosaïque d'habitats favorables au cheminement de la faune en limite de la zone urbaine. Le réseau de Trame Verte est régulièrement classé en Espace Boisé Classé si ce n'est en zone naturelle. **Il n'est pas rare que des éléments de végétations soient classés en élément remarquable** au regard de leur rareté (sur la globalité de la commune), le risque d'appauvrissement des paysages et leur importance pour le paysage naturel.

La trame bleue est présente essentiellement via le réseau de ruisseaux et fossés, mais aussi par les milieux aquatiques et les milieux humides (prairies, roselières, autres ceintures de végétation humide, ...).

Les corridors écologiques peuvent être interrompus naturellement (cours d'eau infranchissable) ou artificiellement par la trop grande fragmentation des habitats (isolement de petits éléments prairiaux, ...). Cette fragmentation peut être liée aux infrastructures de circulation ou ouvrages hydrauliques (réseau routier, lit aménagé), de transport ou de production d'énergie (ligne aérienne haute tension, parc éolien) à l'intensification agricole (grandes surfaces parcellaires), à l'urbanisation, voire au mitage par l'édification de clôtures infranchissables pour la faune. Certains territoires agricoles très ouverts n'apparaissent pas comme très fonctionnels en termes de continuités écologiques.



La trame verte et bleue intramuros

Au fil du temps, les espaces libres aux abords des constructions ont fait l'objet d'un traitement paysager de qualité visant à leur non-imperméabilisation et/ou à leur végétalisation pour participer à l'embellissement des construction ou à l'infiltration des eaux pluviales. Les outils du PLU poursuivent cette objectif. Le plus gros de la trame verte se situe dans les espaces publics et dans les fonds de jardin des propriétés. Les principaux secteurs de trame bleue des quelques rus et fossés.

Les quelques éléments végétaux ponctuels ont fait l'objet d'un classement



en élément remarquable.

A noter que la commune est exposée aux espaces exotiques envahissantes. Au total, ce sont 4 espèces exotiques envahissantes qui ont été recensées sur la commune de Bouzy :

- La Berce du Caucase (Heracleum mantegazzianum)
- L'Aster à feuilles lancéolées (Symphyotrichum lanceolatum)
- Le Bunias d'Orient (Bunias orientalis)
- Le Solidage du Canada (Solidago canadensis)

Ces 4 espèces sont inscrites sur la liste des espèces réglementées (mise à jour en juillet 2025) et les milieux colonisés doivent donc être traités en conséquence.

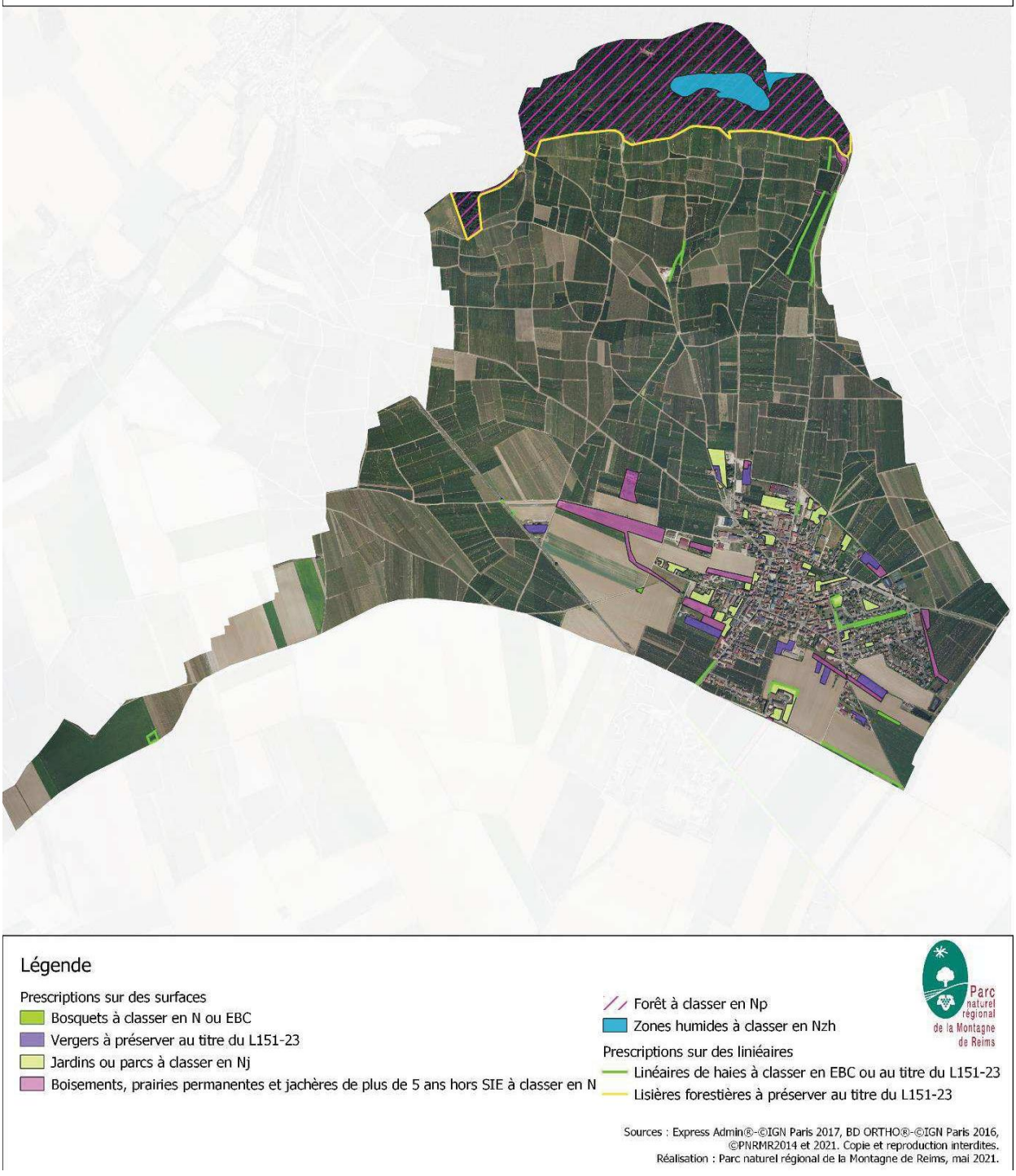
Au niveau du Parc naturel régional de la Montagne de Reims

La trame écologique doit permettre de conserver ou restaurer la mosaïque de milieux permettant les échanges entre populations animales et végétales. La commune de Bouzy est située au Sud de la Montagne de Reims. **Les principaux enjeux en termes de Trame verte et bleue de la commune sont liés au massif forestier de la Montagne de Reims au Nord.** Une série de cartes jointes à cette note localisent précisément les enjeux identifiés sur la commune. Chaque grand milieu est présenté séparément (forêt, prairies…). Sur chacune figure les continuités écologiques correspondantes (continuum et corridors) ainsi que les obstacles identifiés. La plus grande partie de la commune correspond à des espaces agricoles. Leur traversée peut être assurée par des haies, buissons, plans d'eau ou même des bandes enherbées.

Ces **espaces de circulation privilégiés** pour la faune forment des abris, des réserves alimentaires et une diversité d'habitat (habitats forestiers, semi– ouvert et ouverts) favorables au maintien des espèces. Ce type d'action doit se localiser particulièrement sur les « corridors à restaurer » (en pointillés sur les cartes). Lors du réaménagement de portions de routes, des passages à petites ou grandes faune peuvent être prévus, aussi pour limiter le risque de collision. [source : porter à connaissance du Parc naturel régional de la Montagne de Reims].

Cartographie des éléments à préserver dans le cadre de la Trame verte et bleue

Attention, cette carte n'est pas exhaustive



K. LES PRINCIPALES ENTRÉES DE VILLE

Une entrée de ville constitue un espace de référence représentant la première perception de l'usager dans l'entrée de la ville. Ainsi une attention particulière doit être portée en termes de qualité urbaine et paysagère de ces secteurs dans le but d'affirmer l'identité communale. Le traitement de ces secteurs permet aussi de renforcer la limite communale favorisant une diminution de la vitesse des automobilistes. Il existe trois entrées de ville : une au Nord-Ouest Rue Louvois, une au Nord-Est à partir de la RD 19 et une au Sud Rue de Tours-sur-Marne via la RD 19.

Entrée n° 1 – Nord-Ouest Rue de Louvois

ATOUTS	CONTRAINTES
- Lente découverte du coteau - Chicanes pour limites la vitesse dans cette longue ligne droite - Vue dégagée	- Entrée de ville « confidentielle » par la route des vignes peu valorisée et avec une chaussée dégradée due au trafic routier important (tracteurs, poids lourds, etc.)

Entrée n° 2 – Nord-Est à partir de la RD19 (Ambonnay)

ATOUTS	CONTRAINTES
- À la découverte de Bouzy (lente découverte jusqu'à la ville centre)	- Entrée de ville peu valorisée (peu de plantation) - Perception de village urbain (gabarit de construction important en entrée de ville) - Entrées de ville roulantes (topographie descendante)

Entrée n° 3 – au Sud par la Rue de Tours-sur-Marne via la RD 19

ATOUTS	CONTRAINTES
- Sentiment de découverte du village - Chicanes pour limites la vitesse dans cette longue ligne droite	- Entrées de ville roulante (pourtant limitée à 30 km/h) - Entrées extrêmement passantes (voitures et poids lourds) - Entrées de ville peu valorisée surtout en venant de Tours-sur-Marne (Côtes des Noirs) – des efforts ont été faits récemment, un programme de plantation de la zone d'activité est en cours

II. Les ressources naturelles et leur gestion

A. LA LOI SUR L'EAU ET LES MILIEUX AQUATIQUES

La loi sur l'eau du 16 décembre 1964 qui a organisé la gestion décentralisée de l'eau par bassin versant. C'est cette loi qui a créé les agences de l'eau et les comités de bassin. **La loi sur l'eau du 3 janvier 1992** consacre l'eau en tant que « patrimoine commun de la Nation ». Elle a renforcé l'impératif de protection de la qualité et de la quantité des ressources en eau. Elle a mis en place de nouveaux outils de la gestion des eaux par bassin : les SDAGE et les SAGE. Par ailleurs, une grande partie de la réglementation française découle des directives européennes et notamment de la directive cadre sur l'eau qui a été transposée en droit français par la loi du 21 avril 2004. La directive organise notamment la gestion de l'eau en s'inspirant largement de ce qui a été fait depuis plusieurs décennies en France.

Consultable sur : http://www.eaufrance.fr/IMG/pdf/DGALN-Loi_sur_l_eau_cle01b31b.pdf

Les différentes lois sur l'eau s'inscrivent dans le cadre d'un renforcement de la politique de l'environnement, tant au niveau communautaire que national. Elle a notamment pour objectif d'assurer et de réhabiliter la qualité des eaux du territoire. Les principes fondamentaux en sont la reconnaissance de la valeur patrimoniale de l'eau, le respect de l'équilibre des écosystèmes aquatiques, des zones

humides et de leur richesse spécifique, l'adéquation de toute opération ou projet dans le domaine de l'eau. Cette loi a de ce fait des incidences sur les documents d'urbanisme, tant au niveau de l'assainissement que de la maitrise du ruissellement.

B. LA GESTION DE L'EAU

La **loi n° 2006-1772 modifiée du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques** s'inscrit dans le cadre d'un renforcement de la politique de l'environnement, tant au niveau communautaire que national. Elle a notamment pour objectif d'assurer et de réhabiliter la qualité des eaux du territoire. Les principes fondamentaux en sont la reconnaissance de la valeur patrimoniale de l'eau, le respect de l'équilibre des écosystèmes aquatiques, des zones humides et de leur richesse spécifique, l'adéquation de toute opération ou projet dans le domaine de l'eau.

Les obligations des communes en matière de zonage des eaux sont quant à elles fixées par le code général des collectivités territoriales à l'article L.2224-10. Les communes ou leurs établissements publics de coopération délimitent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement :

1° **Les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées** domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées ;

2° **Les zones relevant de l'assainissement non collectif** où elles sont tenues d'assurer le contrôle de ces installations et, si elles le décident, le traitement des matières de vidange et, à la demande des propriétaires, l'entretien et les travaux de réalisation et de réhabilitation des installations d'assainissement non collectif ;

3° **Les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols** et pour assurer la maitrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ;

4° **Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte**, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

La Communauté de Communes de la Grande Vallée de la Marne, compétente en la matière nous informe qu'une étude sur l'élaboration du zonage d'assainissement sera lancé en 2026. Celui-ci sera approuvé après enquête publique d'ici 2027.

C. L'ASSAINISSEMENT

Le **décret 94-469 du 3 juin 1994** impose aux communes la **réalisation d'un zonage** de leur territoire, distinguant notamment les secteurs relevant de l'assainissement collectif de ceux relevant de l'assainissement non collectif (autonome ou semi-groupé). L'assainissement des eaux usées domestiques est indispensable (et obligatoire) afin de participer à l'effort général pour préserver nos ressources en eau et pour éviter les risques sanitaires.

La gestion des eaux usées

Deux solutions sont possibles, toutes aussi efficaces, mais adaptées à des contextes différents :

- **L'assainissement collectif**, qui consiste à raccorder l'ensemble des habitations à un réseau d'assainissement et une station d'épuration, adapté aux secteurs d'urbanisation dense ;
- **L'assainissement non collectif (ANC),** qui consiste à équiper chaque habitation de sa propre installation d'assainissement, adapté aux secteurs où l'habitat est dispersé, et où il serait trop couteux d'étendre des réseaux de collecte d'eaux usées.

Actuellement, **la commune est raccordée à la station d'épuration de Bouzy** dont l'exutoire est la rivière La Marne. La capacité de la station d'épuration est de 2 800 équivalent habitant de type A7 - Boue activée aération prolongée (très faible charge). Le débit de référence est de 227 m^3/j.

La Communauté de Communes de la Grande Vallée de la Marne, compétente en la matière nous informe que la station d'épuration de BOUZY, la station est jugée non conforme par les services police de l'eau pour production de boues insuffisante. Les analyses d'autosurveillance sont néanmoins conformes à l'exception de 2 dépassements ponctuels observés sur le paramètre azote en 2024. Des réglages doivent être réalisés par l'exploitant pour tenter d'améliorer la production de boues. Une étude diagnostique va également être lancée cette année qui pourra apporter des préconisations pour régler cette problématique

La gestion des eaux pluviales

Les eaux pluviales de voirie sont collectées par des caniveaux et fossés le long des routes et rejoignent principalement la station d'épuration. La question du rejet des eaux pluviales en provenance des opérations d'aménagement doit être examinée avec soin dans le PLU afin de répondre aux dispositions contenues dans le code de l'environnement. **Les eaux pluviales de toitures seront traitées à la parcelle** par le biais de dispositif permettant leur réutilisation ou leur infiltration dans le sol.

Lorsque la surface totale desservie est comprise entre 1 et 20 ha, le rejet d'eaux pluviales est soumis à déclaration. Il est soumis à autorisation lorsque la surface desservie est égale ou supérieure à 20 ha. **Le milieu récepteur est tout à fait capable de recevoir les eaux pluviales de toiture par infiltration lente.**

Conformément à l'arrêté du 21 août 2008 relatif à **la récupération des eaux de pluie** et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, l'eau de pluie peut être récupérée pour votre usage personnel, à l'intérieur du logement, **hors consommation alimentaire pour les cas suivants :**

- Remplir la chasse d'eau des toilettes ;
- Laver les sols ;
- Laver du linge, à condition d'utiliser un dispositif de traitement de l'eau assurant notamment une désinfection.

D. LA MAITRISE DU RUISSELLEMENT

La loi sur l'eau fait obligation aux communes :

- Définir les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maitrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- Définir les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, si nécessaire, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Afin de maitriser au mieux les ruissellements et les écoulements des eaux, la commune doit porter une attention particulière sur l'entretien des bandes enherbées le long des fossés.

E. LES ESPACES BOISÉS

Les boisements représentent un **peu moins de 9% de la superficie du territoire communal** soit une valeur plus faible que les moyennes départementales (20,4%), nationales (29,2%1). En ce qui concerne la flore et la faune, un type principal de boisement peut être distingué sur le territoire communal : les boisements du massif forestier de la Montagne de Reims, au Nord de la commune. Ils sont dans les périmètres Natura 2000. Les particularités géologiques et topographiques du territoire du massif de la Montagne de Reims déterminent des biotopes variés et l'installation d'une végétation diversifiée : forêts acidiphiles (avec landes relictuelles et marais associés), forêts neutrophiles, bois marécageux, forêts thermophiles (avec lisières et pelouses associées).

Sur le territoire de la commune de Bouzy, en plus des **mélanges de feuillus issus de l'histoire sylvicole du territoire**, on trouve des hêtraies neutrophiles et acidiclines ainsi que des chênaies pédonculées-boulaies à molinie, deux habitats inscrits à la Directive "Habitat-Faune-Flore".

Ces boisements sont dominés par le **Hêtre, le Chêne** (pédonculé et pubescent) et le **Pin sylvestre**, d'autres essences forestières sont plus rares (Frêne, Erable, Merisier). La strate herbacée abrite la Luzule des bois, le Gaillet odorant, la Stellaire holostée. On retrouve également ponctuellement des boisements issus de la recolonisation forestière des anciens pâtis par le Chêne pédonculé, le Bouleau et le Pin sylvestre.

L'avifaune est bien représentée et on peut observer de nombreux rapaces, Grives et Pics. **Ce massif boisé joue un rôle fondamental dans le cycle de vie de nombreuses espèces de Chauves-souris** (Grand murin, Vespertilion). Celles-ci, au cycle de vie complexe, sont très dépendantes de la qualité de leur environnement plus ou moins proche. Ces boisements sont un écrin fondamental pour la faune et la flore et participent au rôle de continuité écologique.

Les lisières forestières, pelouses calcicoles et milieux associés présentent également un intérêt écologique marqué en formant un espace de transition entre le bois et l'espace contigu. La densité d'oiseaux nicheurs y est importante (Bruants, Rouge-gorges, Hypolaïs, Fauvettes, Grives, Pouillots…). On peut y dénombrer une grande variété d'animaux forestiers ou des lisières (Lézard des souches, Papillons, Carabes, etc.). Les lisières, ornières et fossés des chemins forestiers et mares temporaires accueillent également le Sonneur à ventre jaune. Ce petit crapaud gris à la face ventrale colorée de jaune-orangé est protégé au niveau national et inscrit aux annexes II et IV de la Directive « Habitats-Faune-Flore ».

F. BOIS ET FORÊTS RELEVANT DU RÉGIME FORESTIER

Les espaces boisés sont des éléments du patrimoine naturel qui participent fortement aux équilibres physiques et biologiques des milieux. Pour information, avec plus de 700 000ha de forêts, le taux de boisement en Champagne-Ardenne est de 28% (33% dans le Grand Est).

Sur le territoire de la commune, Bouzy soumis au projet d'aménagement urbain, **la préservation des surfaces boisées, ainsi que des boisements linéaires, bosquets, vergers et haies d'intérêt paysager sont essentiels au regard d'enjeux importants ou présumés d'intérêt général**, notamment :

- **Protection des populations** : abords immédiats des tissus urbains denses, préservation de la qualité paysagère, diminution des nuisances sonores causées par les infrastructures routières, atténuation des pics de chaleurs estivales,
- **Protection des sols** : rôle majeur dans la lutte contre l'érosion des sols situés sur pentes et prévention contre le ruissellement des eaux ou autres risques naturels,
- **Protection de la ressource en eau** : préservation de la qualité de l'eau destinée à la consommation humaine (rôle auto-épurateur des formations boisées alluviales ou autour des captages d'eau potable), régulation des flux et de l'alimentation des nappes et des rivières,
- **Protection de la qualité de l'air** : fixation du carbone, production d'oxygène, rôle épurateur,
- **Protection du patrimoine biologique** : préservation des corridors boisés présentant un intérêt écologique répertorié en présence d'espèces à protéger, qualité de l'écosystème (articles L.121-23 et L.121-24 du code de l'urbanisme),
- **Rôle économique de développement durable** : ressource énergétique (chauffage, cogénération), production du matériau bois (bâtiment), lorsque l'accessibilité est suffisante,
- **Protection des sites naturels classés et monuments historiques** : renforcement de la protection des formations boisées notamment pour pérenniser le critère du champ de covisibilité ou de préservation de la qualité de l'aspect du paysage

[Source : Porter à connaissance de l'Etat]

À travers le régime forestier, l'ONF assiste les collectivités en tant que gestionnaire de leur patrimoine forestier. En partenariat avec l'ONF, les communes forestières exercent un rôle essentiel dans la mise en œuvre de la politique forestière et la structuration de la filière bois locale.

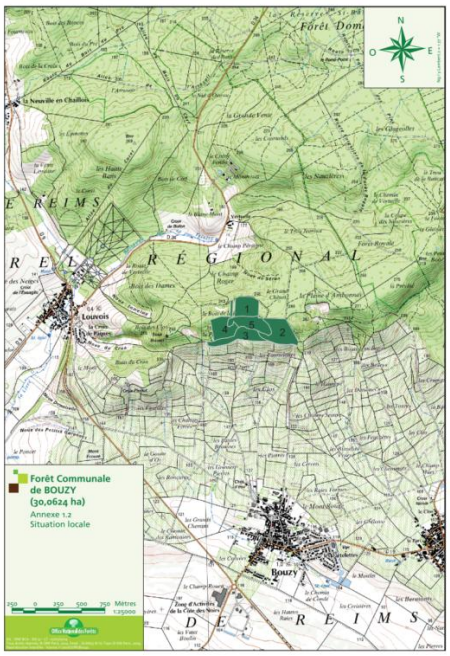
Les fondements du régime forestier :

- Un plan de gestion de la forêt appelé aménagement forestier, préalable indispensable à toutes les actions qui y seront réalisées et à l'obtention de la certification de gestion durable
- Un programme annuel de travaux d'entretien et d'infrastructures en forêt
- Un programme annuel de coupes
- La surveillance et la conservation du patrimoine.

Les 4 grandes fonctions de la forêt sont :

- Fonction économique (production de bois : bois d'œuvre, bois d'industrie, bois-énergie)
- Fonction environnementale (protection de la biodiversité)
- Fonction sociale (paysage, accueil du public, protection de la ressource en eau)
- Fonction de protection contre les risques naturels tels que chutes de blocs, avalanches, glissements de terrain, érosion…

Le territoire de votre commune est en partie couvert par la **forêt communale de Bouzy** d'une superficie totale de 30,06 ha soumise au régime forestier et dotée d'un plan de gestion approuvé par arrêté préfectoral du 9 juin 2016 pour la période 2015 – 2034. L'article L.211-1 du code forestier définit le champ d'application du régime forestier : « I. - Relèvent du régime forestier, [...] et sont administrés conformément à celui-ci : [...] 2° Les bois et forêts susceptibles d'aménagement, d'exploitation régulière ou de reconstitution qui appartiennent aux collectivités [...] ».



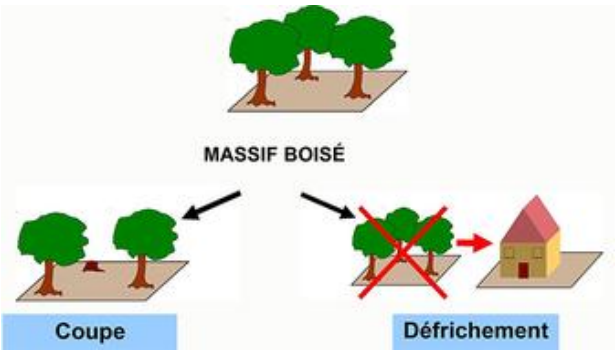
Aussi, toute commune propriétaire de bois et forêts non gérés par l'ONF qui remplissent ces conditions doit demander le bénéfice du régime forestier. L'ONF suggère que les forêts appartenant à des collectivités soient classées à minima en zone naturelle et éventuellement en espace boisé classé, si la commune y est favorable. Les documents d'urbanisme prévoyant une réduction des espaces forestiers ne peuvent être rendus publics ou approuvés qu'après avis du centre national de la propriété forestière. Il en va de même pour la modification ou la révision de ces documents.

La forêt sur votre territoire communal représente 48 ha pour 19 propriétés. Le SRGS est maintenant applicable sur la région Grand Est, à la suite de son approbation par arrêté ministériel en date du 14 juin 2024 fixe les orientations d'une gestion durable de la forêt privée sur la base d'une description fine de la forêt et de son environnement.

Selon le CNPF, **le classement systématique en EBC n'est pas utile**. Le SRADDET définit les EBC comme « espaces ayant pour objectif la protection ou la création de boisements ou d'espaces verts, particulièrement en milieu urbain ou péri-urbain ». Les EBC n'ont donc pas vocation à couvrir l'intégralité des espaces boisés d'autant plus si les forêts disposent d'un document de gestion durable (DGD) qui assure une protection dans le respect du code forestier. Le classement en zone « Np » et les restrictions prévues par le règlement nous semblent suffisantes pour préserver le fond forestier de toutes constructions.

Le projet de PLU ne prévoit aucune réduction de ces espaces.

L'arrêté n°03-2524A du 3 octobre 2003 définissant le seuil départemental de surface minimale du massif boisé au-delà duquel une **autorisation de défrichement est nécessaire**. Un massif forestier est une étendue continue de bois pouvant appartenir à plusieurs propriétaires. Cet arrêté est annexé au dossier de PLU. Pour les régions forestières départementales de la Champagne crayeuse et de la Champagne sénonaise comprenant les communes ou parties de communes mentionnées à 1 annexe 1 du présent arrêté, et dans le périmètre de la zone viticole d'appellation d'origine contrôlée « Champagne », **tout défrichement quel qu'en soit la surface, à l'intérieur d'un massif forestier qui atteint ou dépasse 0,5 hectare, nécessite d'obtenir une autorisation préalable** selon les modalités prévues au livre III du Code Forestier.



Coupes :

Hors espaces boisés classés (EBC), il n'y a pas d'autorisation à solliciter au titre du Code de l'urbanisme, sauf autres réglementations le prévoyant (sites inscrits, périmètre de captage d'eau potable, Code forestier (art L.124-5 – autorisation pour les coupes prélevant plus de 50% du volume sur pied et sur une surface supérieure à 0,5 ha)).

Dans les espaces boisés classés (EBC) : régime déclaratif - déclaration préalable au titre du Code de l'urbanisme. Il existe quelques exceptions ne faisant l'objet d'aucune déclaration préalable :

- Les coupes d'arbres dangereux, chablis (bois abattus dans la forêt par le vent) et bois morts ;
- Les coupes qui rentrent dans le cadre d'une autorisation par catégories, définies par arrêté préfectoral pris après avis du Centre régional de la propriété forestière ;
- Toutes coupes ne faisant pas partie des catégories du régime déclaratif sus-cité.

Défrichement :

Dans les espaces boisés classés (EBC) : dossier irrecevable, rejet de plein droit au titre du Code forestier. Changement d'affectation du sol interdit au titre du Code de l'urbanisme.

Hors espaces boisés classés (EBC) : régime d'autorisation préfectorale préalable- autorisation de défrichement de la compétence du préfet (DDT - service eau environnement)

La réglementation en vigueur suivant les articles L. 341-1 et L. 341-3 du Code forestier, ainsi que l'arrêté préfectoral n° 03-3524 A du 3 octobre 2003 réglementant le seuil de superficie boisée pour lequel le défrichement nécessite une autorisation **sont joints en annexe du PLU**.

III. Pollutions et nuisances

A. QUALITÉ DE L'EAU

Les dispositions prises par le SDAGE Seine-Normandie permettent de garantir une bonne qualité de l'eau notamment en diminuant les pollutions et en préservant les ressources. L'État, par l'intermédiaire du Ministère chargé de la Santé, organise le contrôle sanitaire des eaux d'alimentation. Dans ce cadre, il inspecte les installations de production, de traitement et de distribution d'eau et vérifie la qualité de l'eau utilisée puis distribuée. Les résultats des contrôles sanitaires sont affichés en mairie, avec l'indication du lieu où toutes les données (dont l'historique des résultats) peuvent être consultées. Tous les abonnés au service de distribution d'eau doivent recevoir des informations sur la qualité de l'eau qui sont jointes à la facture. Le maire présente également au conseil municipal un rapport annuel sur le prix et la qualité du service public d'eau potable.

Le contrôle sanitaire réalisé par l'Agence Régionale de Santé met en évidence que l'eau desservie respecte les valeurs limites réglementaires pour les paramètres bactériologiques et physico-chimiques analysés sur l'unité de distribution de Bouzy.

Prélèvement du 18/08/2024 : Cette eau est conforme aux limites de qualité chimique de par une teneur relativement faible en nitrates de 16 mg/l, la concentration maximale admissible étant de 50 mg/l. Plus d'information sur le site internet du Ministère chargé de la Santé https://sante.gouv.fr/sante-et-environnement/eaux/eau .

B. POLLUTIONS ET QUALITÉ DES SOLS

1) Pollutions agricoles

Concernant les pollutions agricoles, le risque est faible à Bouzy. En effet l'activité agricole peut occasionner quelques pollutions. La craie retient longtemps les substances potentiellement polluantes, les engrais utilisées peuvent être à l'origine de ces pollutions sur le captage. La commune ne dispose pas de captages (risque de pollution au nitrates) mais les pollutions agricoles issues des ICPE peuvent avoir des impacts sur la commune. Pour plus d'information, il convient de se rapprocher des services compétents de l'Agence Régionale de la Santé.

Selon le porter à connaissance de l'Etat, il y a aucune exploitation agricole faisant de l'élevage mais 19 exploitations viticoles avec un classement ICPE à Bouzy :

Exploitant	Adresse	Rubrique nomenclature ICPE
Champagne BANDONCK-MANGIN	rue Félix Faure	Déclaration 2251 – Préparation et conditionnement de vins
Champagne EARL BARNAUT E.	11, rue de Tous-sur-Marne	Déclaration 2251 – Préparation et conditionnement de vins
SARL Baron Dauvergne	31, rue de Tours-sur-Marne	Déclaration 2251 – Préparation et conditionnement de vins
Champagne Veuve Cliquot Ponsardin – MHCS	1, rue des Postes	Déclaration 2251 – Préparation et conditionnement de vins
SARL Champagne BRICE	22 rue Gambetta	Déclaration 2251 – Préparation et conditionnement de vins
SARL CLOUET André	rue Pommery	Déclaration 2251 – Préparation et conditionnement de vins
Coopérative vinicole « Au Bouquet »	21, rue de Louvois	Déclaration 2251 – Préparation et conditionnement de vins
Coopérative vinicole DEFYNLIEU	Chemin rural n° 33 – rue de Louvois	Déclaration 2251 – Préparation et conditionnement de vins
Coopérative vinicole SCIV	7, rue de Condé	Déclaration 2251 – Préparation et conditionnement de vins
Champagne Michel SECONDE	13, rue de Trépail	Déclaration 2251 – Préparation et conditionnement de vins
EARL Champagne TORNAY	rue Haut Petit Chemin	Déclaration 2251 – Préparation et conditionnement de vins
SCEV Alain VESSELLE	8, rue de Louvois	Déclaration 2251 – Préparation et conditionnement de vins
SCEV Jean VESSELLE	4, rue Victor HUGO	Déclaration 2251 – Préparation et conditionnement de vins
SARL Diffusion Champagne Georges VESSELLE	16, rue des Postes	Déclaration 2251 – Préparation et conditionnement de vins
Champagne Rémy GALICHET	rue Auban Moët et 21, rue Jeanne d'Arc	Déclaration 2251 – Préparation et conditionnement de vins
Champagne MUMM PERRIER JOUET	5, rue Auban Moët	Déclaration 2251 – Préparation et conditionnement de vins
PAILLARD Antoine et Quentin	rue du XXe siècle	Déclaration 2251 – Préparation et conditionnement de vins
REMY Père et fils SAS	21, rue Félix Faure	Déclaration 2251 – Préparation et conditionnement de vins
Champagne SALVES Camille	rue de la Noue du Puits	Déclaration 2251 – Préparation et conditionnement de vins

Définition du nitrate (source : https://aires-captages.fr/glossaire/nitrates) : principaux aliments azotés des plantes, dont ils favorisent la croissance, ils jouent un rôle important comme engrais. Toutes les eaux naturelles contiennent normalement des nitrates à des doses variant selon les saisons (de l'ordre de quelques milligrammes par litre). Dans de nombreuses eaux souterraines et de surface, on observe aujourd'hui une augmentation de la concentration en nitrates d'origine diffuse (entraînement des nitrates provenant des engrais minéraux ou organiques non utilisés par les plantes) ou ponctuelle (rejets d'eaux usées domestiques, agricoles ou industrielles). L'enrichissement progressif des eaux en nitrates peut conduire à compromettre leur utilisation pour la production d'eau potable et conduit, dans certains cas, à des développements importants d'algues. Ce phénomène d'eutrophisation est accentué par la présence de phosphore.

Il n'y a pas suffisamment de boisement ou de milieux naturels qui pourraient jouer un rôle important facilitant l'autoépuration naturelle, en piégeant notamment les pollutions azotées (nitrates). Malgré tout la commune n'est pas connu pour avoir connu des épisodes de pollution au nitrates.

2) Pollution des sols

Un site pollué est un site qui, du fait d'anciens dépôts de déchets ou d'infiltration de substances polluantes, présente une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque pérenne pour les personnes ou l'environnement. Le type de contamination, sa gravité et sa cause sont donc très variables. Peuvent être concernés, par exemple, les sites d'anciennes usines à gaz, des carrières reconverties en décharges, des zones anciennes d'enfouissement des déchets ou encore des entrepôts de produits toxiques. **À la connaissance de la mairie, aucune pollution des sols n'est répertoriée à Bouzy.** Selon la base de données BASOL (base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif) **aucune pollution des sols n'est recensée sur la commune.**

Selon la Carte des Anciens Sites Industriels et Activités de Services (CASIAS), un ancien site exploité depuis 1933 : Service d'assainissement G. Thil et fils - E38.42Z - Dépôt d'immondices, dépotoir à vidanges (ancienne appellation des déchets ménagers avant 1945) code SSP3834942. Le site est aujourd'hui réaménagé en dépôt de gravats et jardins aménagés.

Source : https://www.georisques.gouv.fr/donnees/bases-de-donnees/inventaire-historique-de-sites-industriels-et-activites-de-service



Plans cartographiques

C. LES RISQUES NATURELS

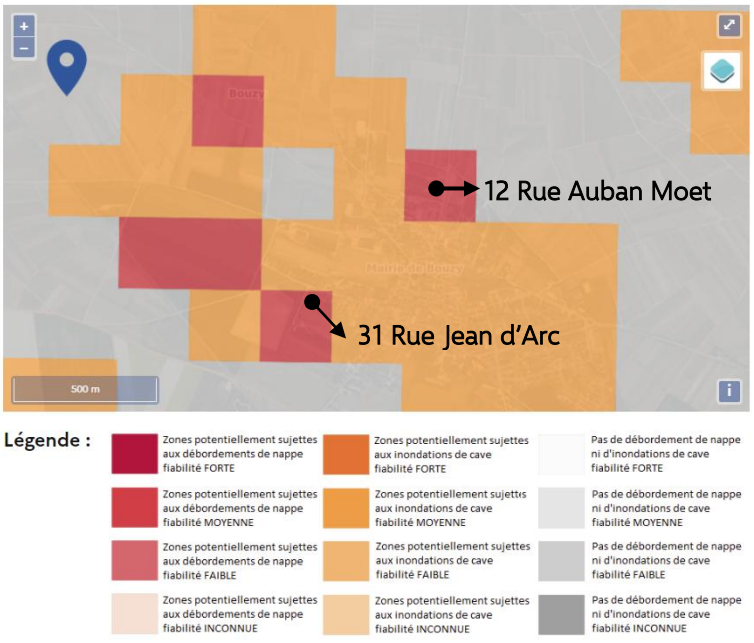
2 arrêtés de catastrophe naturelle concernent la commune de Bouzy a été pris le 25 décembre 1999 et le 1/04/1983 correspondant à une inondations et/ou coulées de boue.

1) Le risque inondation

L'inondation est une submersion, rapide ou lente, d'une zone habituellement hors de l'eau. La commun est situéoù il y a de **fortes probabilités d'observer des débordements par remontée de nappe**, ou au moins des inondations de cave.

Une inondation par remontée de nappe se produit lorsque la nappe phréatique (le réservoir d'eau souterrain) sature le sol et remonte à la surface, souvent après des pluies prolongées ou des crues. Les remontées de nappes peuvent provoquer l'inondation de caves et engendrer l'endommagement du bâti, notamment du fait d'infiltrations dans les murs. A long terme, des infiltrations dans les murs peuvent désagréger les mortiers. Il faut être très prudent lors des opérations de pompage lorsque des caves ont été inondées afin de ne pas fragiliser les murs à cause d'une différence de pression exercée par l'eau.

Votre niveau d'exposition est : Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe. L'indication de fiabilité associé à votre zone est : FORTE.

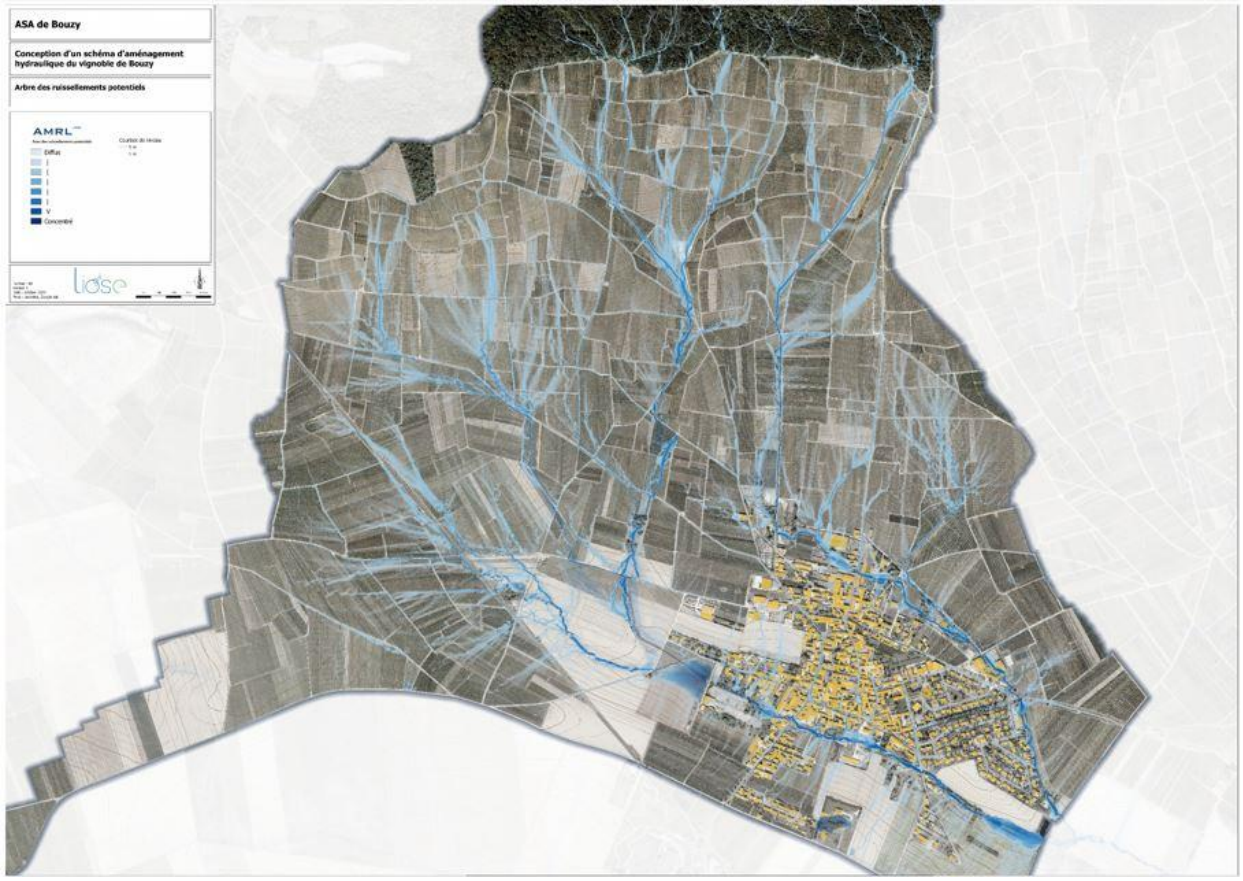


Certains secteurs agricoles sont plus sensibles au phénomène d'inondation par remontée de nappe. 2 secteurs : sont concernés à l'intérieur des tissus urbains :

- Le bout de la rue Auban Moet (vers le numéro 12 – carré rouge de 250 mètres de largeur)
- Le bout de la Rue Jean D'arc sur le côté gauche (vers le numéro 21– carré rouge de 250 mètres de largeur)

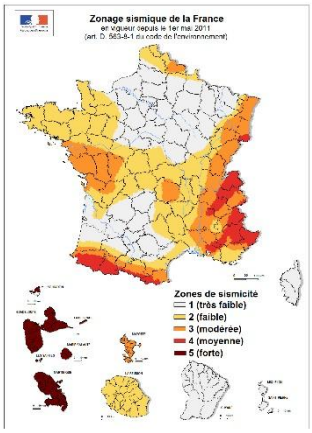
Les futurs travaux de l'ASA viendront amoindrir ce phénomène en retenant les eaux de ruissellement du coteau champenois. Source : https://www.georisques.gouv.fr/mes-risques/connaitre-les-risques-pres-de-chez-moi/

La commune est concernée par le risque d'inondation par coulées de boue provenant du ruissellement des eaux pluviales sur les coteaux. La commune n'a jamais eu trop d'épisodes d'inondation. Les viticulteurs et la commune s'organisent depuis 29 novembre 2021 (arrêté préfectoral) à travers une ASA (association syndicale autorisée). Un programme de travaux pluriannuel est voté et validé l'État via l'instruction du dossier loi sur l'eau. Les communes viticoles se saisissent petit à petit de la thématique des eaux pluviales dans les bassins versants des régions viticoles.



Carte de ruisselement des eaux viticoles – source : Liose – ASA de Bouzy

2) Le risque sismique



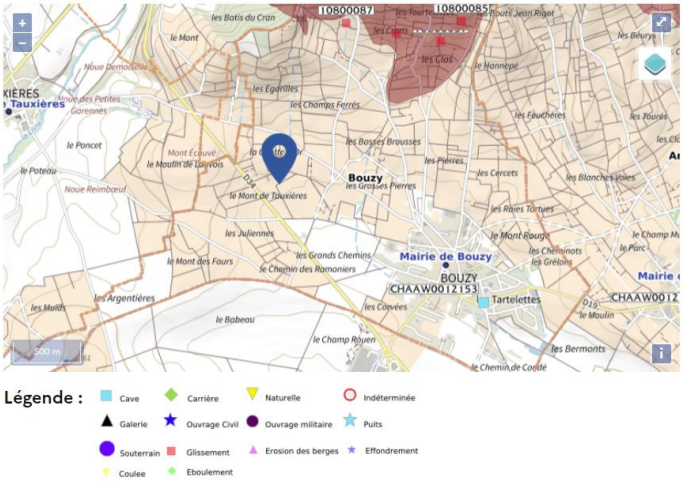
Un séisme ou un tremblement de terre est une fracturation brutale des roches en profondeur créant des failles dans le sol et parfois en surface, et se traduisant par des vibrations du sol transmises aux fondations des bâtiments. Les dégâts observés sont fonction de l'amplitude, de la fréquence et de la durée des vibrations. Les décrets n° 2010-1254 et n° 2010-1255 ainsi que l'arrêté du 22 octobre 2010 fixent le nouveau zonage et les nouvelles règles de construction parasismique avec une mise en application au 1er mai 2011. Contrairement au précédent zonage qui était fondé sur des limites cantonales, ces limites sont désormais communales. Le territoire national est ainsi divisé en 5 zones de sismicité croissante :

- Zone 1 : sismicité très faible
- Zone 2 : sismicité faible
- Zone 3 : sismicité modérée
- Zone 4 : sismicité moyenne
- Zone 5 : sismicité forte

La commune est en zone de sismicité de type 1 (très faible), ne requérant aucune mesure particulière à adopter dans le cadre du PLU. Pour votre sécurité, à partir d'un risque de niveau 2, des obligations en cas de travaux ou de construction sont liées à prévenir votre risque sismique. Pour plus d'information : https://www.georisques.gouv.fr/articles-risques/seismes/alea-et-risque-sismique

3) Le risque mouvement de terrain

Les mouvements de terrain regroupent un ensemble de déplacements, plus ou moins brutaux, du sol ou du sous-sol. Les volumes en jeu peuvent aller de quelques mètres cubes à plusieurs millions de mètres cubes. Les déplacements peuvent être lents (quelques millimètres par an) à très rapides (quelques centaines de mètres par jour). Généralement, les mouvements de terrain mobilisant un volume important sont peu rapides. Ces phénomènes sont souvent très destructeurs, car les aménagements humains y sont très sensibles et les dommages aux biens sont considérables et souvent irréversibles.



La commune abrite plusieurs caves liées aux exploitations viticoles. Le plan de prévention du risque naturel (PPRn) mouvement de terrain de la côte d'Île-de-France dans le secteur de la vallée de la Marne a été approuvé par arrêté préfectoral du 5 mars 2014 pour sa tranche 2. Dans les zones d'aléa, les dispositions du PPRnGT doivent être respectées. Il s'agit d'une servitude d'utilité publique.

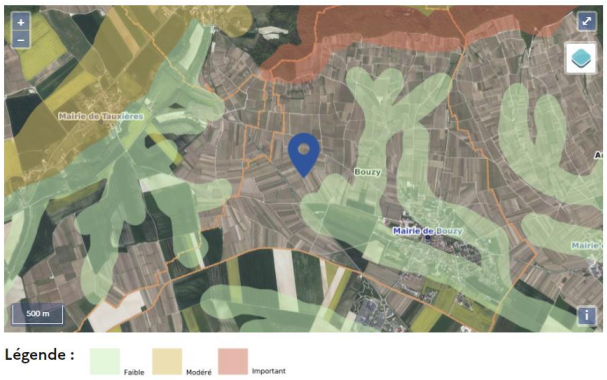
Les règles sont différentes en fonction de la zone d'aléa. À ce titre, en fonction de la localisation du projet dans la zone d'aléa du Plan de Prévention des Risques de Glissement de terrain (PPRNGT) en vigueur, les équipements devront respecter les dispositions de ce dernier (ex. puisards interdits dans certains secteurs, conditions à respecter pour l'assainissement autonome, infiltration des eaux usées, etc.).

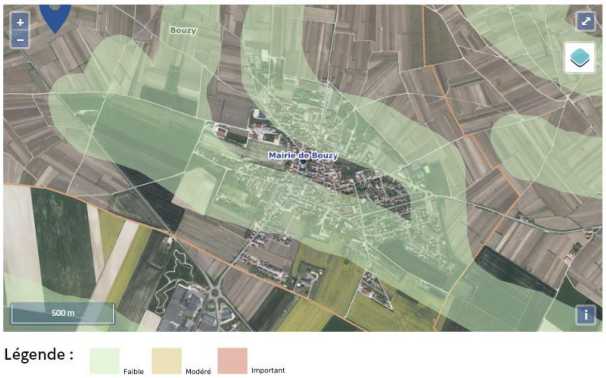
Pour plus d'information : https://www.marne.gouv.fr/Politiques-publiques/Risques-Securite-et-Protection-de-la-population/Prevention-des-risques-naturels/Risque-glissement-de-terrain/PPRnGT-Cote-Ile-de-France-Vallee-de-la-Marne/PPRn-GT-vallee-de-la-Marne-Tranches-1-2-et-3

Pour plus d'information : http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/mouvements-de-terrain/

4) Le risque retrait-gonflement des sols argileux

Les mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation désignés sous le vocable de « retrait-gonflement des argiles » sont liés à des propriétés qu'ont certaines argiles de changer de volume en fonction de leur capacité d'absorption. Ce « retrait-gonflement » successif des terrains argileux, qui peut être accentué par la présence d'arbres à proximité, engendre des dommages importants sur les constructions : fissures des murs et cloisons, affaissement des dallages, rupture de canalisations, ….





Pour plus d'information : https://www.georisques.gouv.fr/cartes-interactives#/

Des mesures préventives existent ; elles exigent le respect de règles relativement simples n'entraînant pas de surcout majeur sur la construction. L'ensemble des données descriptions et mesures de prévention relatives à ces phénomènes est consultable sur le site internet https://www.georisques.gouv.fr/consulter-les-dossiers-thematiques/retrait-gonflement-des-argiles

En France métropolitaine, ces phénomènes, mis en évidence à l'occasion de la sécheresse exceptionnelle de l'été 1976, ont pris une réelle ampleur lors des périodes sèches des années 1989-1991 et 1996-1997, puis dernièrement au cours de l'été 2003.

La commune est concernée par le risque retrait gonflement des argiles, quelques secteurs sont en aléa faible, le plateau forestier est en aléa fort (cf. carte ci-dessus). L'impact du risque retrait - gonflement des argiles sur la commune est globalement faible puisque la zone urbaine est en exposition faible.

Le décret du 22 mai 2019 de la loi Elan impose à tout vendeur d'un terrain non bâti d'informer le potentiel acquéreur de l'existence d'un risque retrait-gonflement des argiles (RGA) moyen ou fort. Le décret n° 2019-495 du 22 mai 2019 **impose la réalisation de deux études de sol** dans les zones d'exposition moyenne ou forte au retrait-gonflement des argiles :

- ✓ à la vente d'un terrain constructible : le vendeur a l'obligation de faire réaliser un diagnostic du sol vis-à-vis du risque lié à ce phénomène ;
- ✓ au moment de la construction de la maison : l'acheteur doit faire réaliser une étude géotechnique à destination du constructeur. Si cette étude géotechnique révèle un risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur doit en suivre les recommandations et respecter les techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.

En complément du respect du PPRNGT de la côte d'Île-de-France dans le secteur de la vallée de la Marne a été approuvé par arrêté préfectoral du 5 mars 2014 pour sa tranche 2, **il conviendra dans les zones d'aléa moyen ou fort (sur le coteau et dans le massif forestier) de mener une étude de sol.**

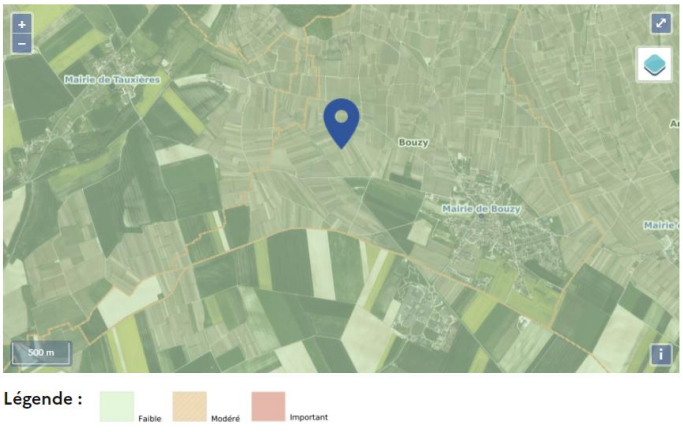
À noter, par ailleurs, que le Code de la construction et de l'habitation (CCH) consacre une section aux risques liés aux sols argileux, tant dans sa partie réglementaire que sa partie législative (Livre 1er - Titre III - Chapitre II- section 4).

Pour une parfaite information, les textes de référence sont :

- décret n° 2019-495 du 22/05/19 relatif à la prévention des risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux (NOR : LOGL1909554D - JO du 23/05/19)
- décret 2019-1223 du 25/11/19 relatif aux techniques particulières de construction à appliquer dans les zones exposées au phénomène (NOR : LOGL1914897D -JO 26/11/19)
- arrêté du 22/07/20 définissant les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux (NOR : TREP2019233A - JO du 09/08/20) et son rectificatif présentant la carte d'exposition (NOR : TREP2019233Z -JO 15/08/20)
- arrêté du 22/07/20 définissant le contenu des études géotechniques à réaliser dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols (NOR : LOGL2019476A - JO 06/08/20) modifié par l'arrêté du 24/09/20 (NOR : LOGL2023407A -JO 30/09/20
- arrêté du 22/07/2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols (NOR : LOGL2021179A -JO 15/08/20) modifié par l'arrêté du 24/09/20 (NOR : LOGL2023409A -JO 30/09/20)

5) Le risque lié au radon

Le radon est un gaz radioactif naturel. Il est présent dans le sol, l'air et l'eau. Il présente principalement un risque sanitaire pour l'homme lorsqu'il s'accumule dans les bâtiments. Le risque est faible sur la commune. En effet, le département de la Marne n'a pas été identifié comme l'un des 31 départements jugés prioritaires quant à ce risque. Aucune recommandation est liée à ce risque faible.



D. LES RISQUES INDUSTRIELS ET TECHNOLOGIQUES

Le risque industriel majeur est un événement accidentel se produisant sur un site industriel et entraînant des conséquences immédiates graves pour le personnel, les riverains, les biens et/ou l'environnement. Les générateurs de risques sont regroupés en deux familles :

- **Les industries chimiques** fabriquent des produits chimiques de base, des produits destinés à l'agroalimentaire (notamment les engrais), les produits pharmaceutiques et de consommation courante (ex. : eau de javel)
- **Les industries pétrochimiques** produisent l'ensemble des produits dérivés du pétrole (essences, goudrons, gaz de pétrole liquéfié). Tous ces établissements sont des établissements fixes qui produisent, utilisent ou stockent des produits répertoriés dans une nomenclature spécifique.

La réglementation « installations classées »

La loi sur les installations classées pour la protection de l'environnement du 19 juillet 1976, dite loi ICPE, concerne toute activité ou stockage pouvant générer des nuisances ou des risques pour l'environnement. Cette réglementation donne lieu à un classement des entreprises concernées selon quatre « régimes » :

- Soumis à la déclaration ;
- Soumis à l'enregistrement ;
- Soumis à autorisation préfectorale d'exploiter ;
- Soumis à autorisation préfectorale d'exploiter avec servitude d'utilité publique.

La réglementation prévoit un régime spécifique pour toutes les exploitations industrielles ou agricoles susceptibles de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances à leur environnement physique et humain. Ce sont des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE). En fonction du degré de risque ou d'inconvénient couru, elles sont soumises à déclaration, autorisation ou autorisation avec servitudes.

À Bouzy, selon le porter à connaissance de l'État, Des établissements soumis à déclaration au titre de la législation des installations classées sont présents sur le territoire communal (exploitations viticoles notamment).

La réglementation « SEVESO »

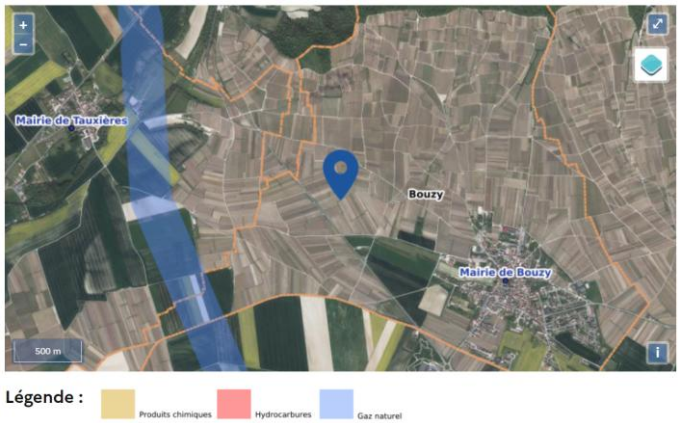
La directive européenne Seveso 2 de 1996 remplace, depuis le 3 février 1999, la directive européenne Seveso 1 de 1982. Cette directive, reprise en France au travers notamment de l'arrêté du 10 mai 2000, concerne certaines installations classées pour la protection de l'environnement utilisant des substances ou des préparations dangereuses en quantités telles qu'elles présentent un potentiel de danger important. Contrairement à la réglementation ICPE, la réglementation européenne ne concerne que les risques industriels majeurs. Elle ne traite pas la question des nuisances. **Il n'y a pas d'établissement SEVESO recensé sur la commune.**

E. LES RISQUES LIÉ À LA POLLUTION SONORE

La commune n'est pas soumise aux dispositions d'arrêtés préfectoraux relatif au classement sonore du réseau routier ou ferroviaire dans différentes communes du département de la Marne et aux modalités d'isolement acoustique qui en découlent.

F. LE RISQUE DE TRANSPORT DE MATIÈRES DANGEREUSES

Le risque de transport de matières dangereuses est consécutif à un accident se produisant lors du transport de ces marchandises par voie routière, ferroviaire, voie d'eau ou canalisation. Il peut entraîner des conséquences graves pour la population, les biens et/ou l'environnement. Les produits dangereux sont nombreux. Ils peuvent être inflammables, toxiques, explosifs, corrosifs ou radioactifs. On peut observer trois types d'effets, qui peuvent être associés : une explosion, un incendie ou un dégagement de nuage toxique.

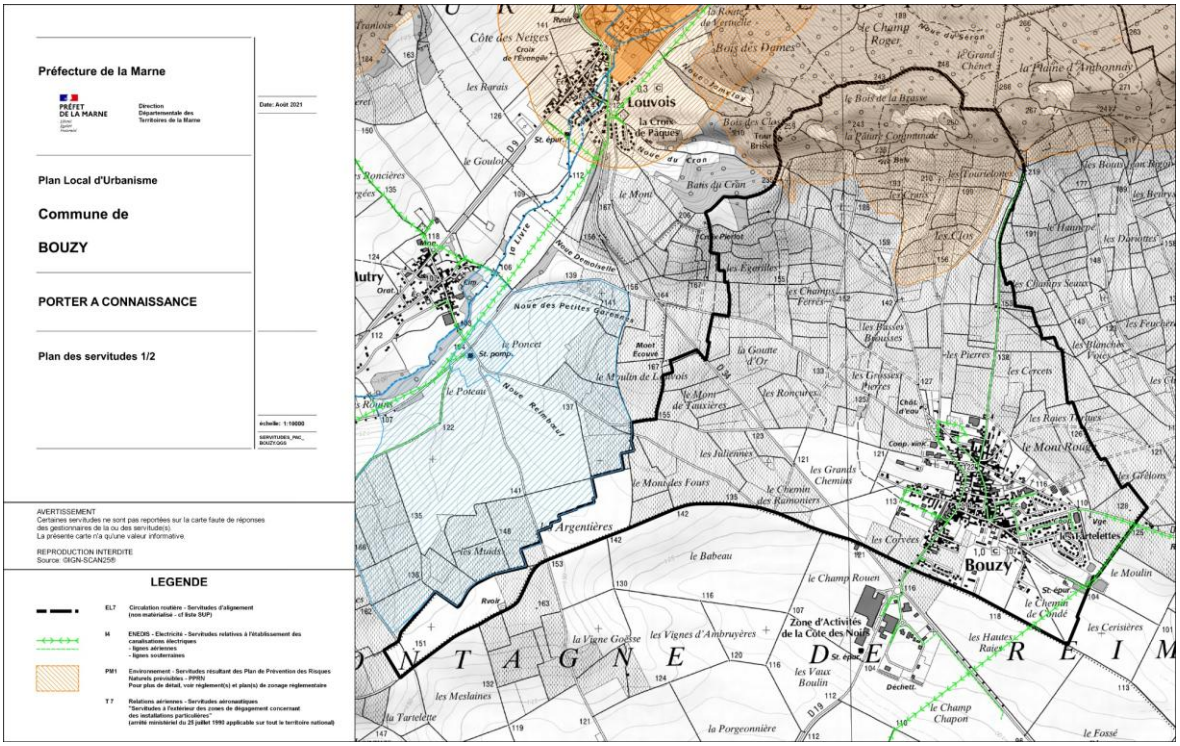


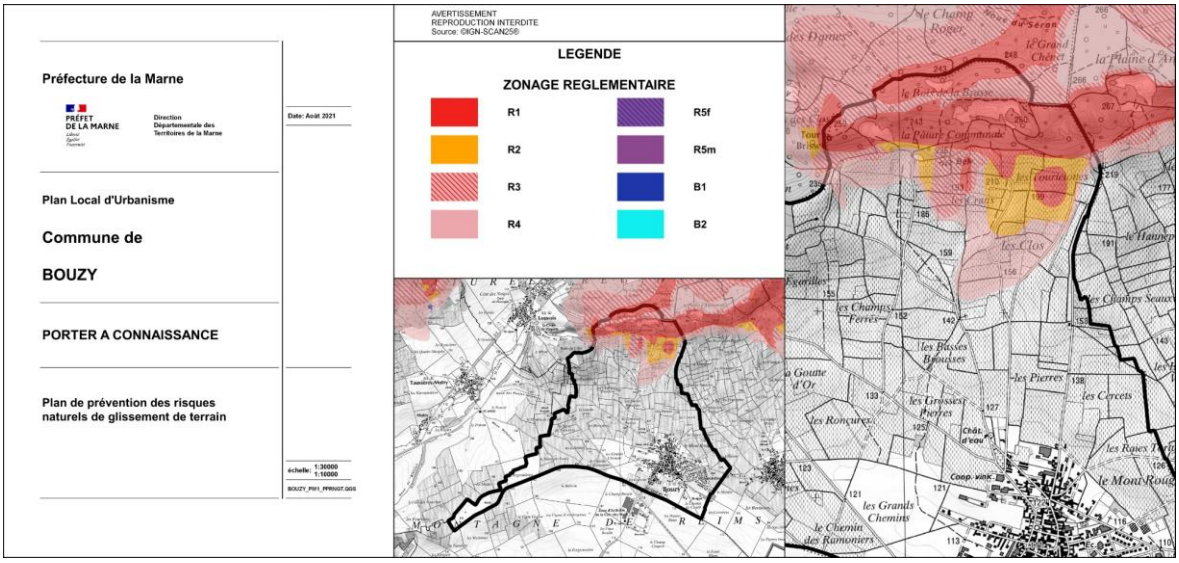
La commune est traversée par une canalisation de gaz ou d'hydrocarbure. Les canalisations sont fixes et protégées. En général, elles sont enterrées à au moins 80 cm de profondeur. Les canalisations sont utilisées pour le transport sur grandes distances du gaz naturel (gazoducs), des hydrocarbures liquides ou liquéfiés (oléoducs, pipelines), de certains produits chimiques (éthylène, propylène…) et de la saumure (saumoduc).
La commune est concernée par le risque de transport de matières dangereuses.

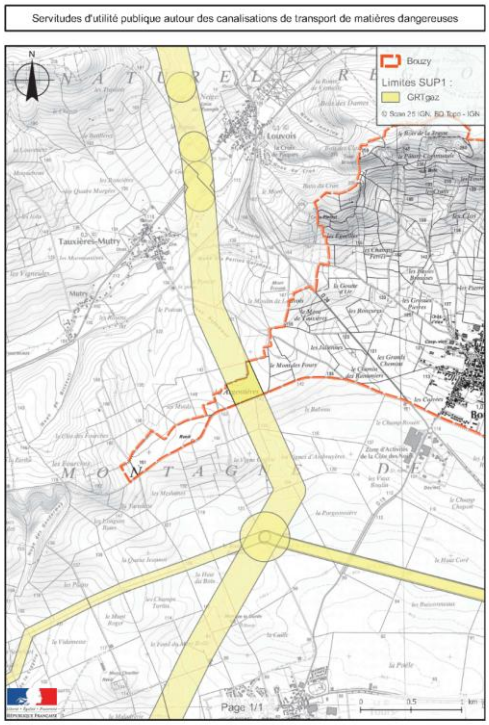
G. LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Les servitudes d'utilité publique sont instituées par des lois ou règlements particuliers. Le code de l'urbanisme, dans ses articles L.151-43, L.152-7 et L.153-60, R.151-51 et R.153-18, ne retient juridiquement que les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols, c'est-à-dire celles susceptibles d'avoir une incidence sur la constructibilité et plus largement sur l'occupation des sols. Les servitudes d'utilité publique (SUP) constituent des limitations administratives au droit de propriété, instituées dans un but d'utilité publique au bénéfice de personnes publiques (État, collectivités locales, …), de concessionnaires de services publics (EDF, GDF…) et de personnes privées exerçant une activité d'intérêt général (concessionnaires de canalisations…). Leur liste, dressée par décret du Conseil d'État et annexée au code de l'urbanisme, **les classe en quatre catégories** :

- Les servitudes relatives à la conservation du patrimoine ;
- Les servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements ;
- Les servitudes à la défense nationale ;
- Les servitudes relatives à la salubrité et à la sécurité publiques.


Préfecture de la Marne
PRÉFET DE LA MARNE
Direction Départementale des Territoires de la Marne
Date: Août 2021
Plan Local d'Urbanisme
Commune de
BOUZY
PORTER A CONNAISSANCE
Plan des servitudes 1/2
échelle: 1:10000
SERVITUDES_PAC_BOUZY.QGS
AVERTISSEMENT
Certaines servitudes ne sont pas reportées sur la carte faute de réponses des gestionnaires de la ou des servitude(s).
La présente carte n'a qu'une valeur informative.
REPRODUCTION INTERDITE
Source: ©IGN-SCAN25®
LEGENDE
EL7 Circulation routière - Servitudes d'alignement (non-matérialisé - cf liste SUP)
I4 ENEDIS - Electricité - Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques
- lignes aériennes
- lignes souterraines
PM1 Environnement - Servitudes résultant des Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles - PPRN
Pour plus de détail, voir règlement(s) et plan(s) de zonage réglementaire
T7 Relations aériennes - Servitudes aéronautiques
"Servitudes à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières"
(arrêté ministériel du 25 juillet 1990 applicable sur tout le territoire national)
Louvois
Bouzy
Zone d'Activités de la Côte des Nois


Préfecture de la Marne
PRÉFET DE LA MARNE
Direction Départementale des Territoires de la Marne
Date: Août 2021
Plan Local d'Urbanisme
Commune de
BOUZY
PORTER A CONNAISSANCE
Plan de prévention des risques naturels de glissement de terrain
échelle: 1:30000 1:10000
BOUZY_PM1_PPRNGT.QGS
AVERTISSEMENT
REPRODUCTION INTERDITE
Source: ©IGN-SCAN25®
LEGENDE
ZONAGE REGLEMENTAIRE
R1
R2
R3
R4
R5f
R5m
B1
B2


Servitudes d'utilité publique autour des canalisations de transport de matières dangereuses
Bouzy
Limites SUP1 :
GRTgaz
Page 1/1

Le territoire de la commune de Bouzy est concerné par les servitudes suivantes :

EL7 : Servitudes attachées à l'alignement des voies nationales, départementales ou communales

La commune de Bouzy est concernée par les plans d'alignement sur les routes départementales RD 19 entre Tours-sur-Marne et Condé-sur-Marne. Il s'agit en réalité de la traverse de Bouzy. Il est nécessaire de solliciter le service gestionnaire lors de la :

- Construction d'un bâtiment ou d'une clôture en limite du domaine public départemental (délivrance de l'alignement individuel) ;
- Création d'un accès ou modification d'un accès existant sur le domaine public départemental (permission de voirie).

Service gestionnaire :
Conseil Départemental
Direction des routes départementales
2 bis rue de Jessaint
51000 CHALONS-ENCHAMPAGNE

I1 : Servitudes relatives à la maîtrise de l'urbanisation autour des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques

Le territoire de la commune de BOUZY est impacté par un ouvrage de transport de gaz naturel sous pression, exploité par la société GRT gaz. Cet ouvrage impacte le territoire de la commune à la fois pour les servitudes d'utilité publique d'implantation et de passage (voir fiche d'information sur les servitudes d'utilité publique d'implantation et de passage I3) et pour les servitudes d'utilité publique d'effets (voir fiche d'information sur les servitudes d'utilité publique d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation I1).

En application des dispositions de l'article R.555-30 du code de l'environnement, les règles de servitude sont les suivantes :

SUP 1 : La délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes et/ou à un immeuble de grande hauteur, est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité.

Ainsi, cette analyse de compatibilité, mentionnée à l'article R. 431-16 du code de l'urbanisme, doit faire état de la compatibilité du projet de construction ou d'extension de l'ERP ou de l'IGH concerné, avec l'étude de dangers fournie par le gestionnaire de la canalisation (CERFA N° 15016*01 : Formulaire de demande des éléments utiles de l'étude de dangers d'une canalisation de transport en vue d'analyser la compatibilité d'un projet d'établissement recevant du public (ERP) ou d'un projet d'immeuble de grande hauteur (IGH) avec cette canalisation). La procédure d'analyse de la compatibilité de la construction ou de l'extension de l'ERP ou de l'IGH avec la canalisation est conduite en amont du dépôt de la demande du permis de construire. Il appartient en effet au demandeur d'obtenir les avis requis au titre de cette procédure. L'analyse de compatibilité jointe à la demande de permis de construire doit ainsi être accompagnée de l'avis favorable du transporteur. Cet avis peut être favorable sous réserve de réalisation de mesures de protection de la canalisation à la charge du pétitionnaire. En cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R555-31 du code de l'environnement sera requis. L'analyse de compatibilité est établie conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 5 mars 2014.

L'article R.555-31 du code de l'environnement précise que : « Lorsque l'analyse de compatibilité prévoit des mesures particulières de protection de la canalisation, le maire ne peut autoriser l'ouverture de l'établissement recevant du public ou l'occupation de l'immeuble de grande hauteur qu'après réception d'un certificat de vérification de leur mise en place effective fourni par le transporteur concerné »

SUP 2 : Est interdite l'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur.

SUP 3 : Est interdite l'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur.

En application des dispositions de l'article R.555-30-1 du Code de l'environnement, **le maire doit informer GRTgaz de toute demande** de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans la SUP

Nom Canalisation	DN (-)	PMS (bar)	SUP 1	SUP 2	SUP 3
dn400-1970-bergeres-les-vertus-cernay-les-reims(art champagne)	400	67,7	145	5	5

DN : Diamètre nominal (sans unité) ; PMS : Pression Maximale en Service

Service gestionnaire :
GRTgaz
Pôle Exploitation Nord Est
Département Maintenance Données et Travaux Tiers
Centre Travaux Tiers et Urbanisme
Boulevard de la République
BP 34
62232 Annezin
Téléphone : 03.21.64.79.29

I3 : Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de distribution et de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques

Le territoire de la commune de BOUZY est impacté par un ouvrage de transport de gaz naturel sous pression, exploité par la société GRT gaz. Cet ouvrage impacte le territoire de la commune à la fois pour les servitudes d'utilité publique d'implantation et de passage (voir fiche d'information sur les servitudes d'utilité publique d'implantation et de passage I3) et pour les servitudes d'utilité publique d'effets (voir fiche d'information sur les servitudes d'utilité publique d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation I1).

L'ouvrage indiqué dans la fiche de présentation a été déclaré d'utilité publique. Des conventions de servitudes amiables sont signées à la pose des ouvrages avec les propriétaires des parcelles traversées. Dans le cas général, est associée à l'ouvrage, une bande de servitude, libre passage (non constructible et non plantable) dont la largeur est précisée dans le tableau ci-dessous.

Nom Canalisation	DN (-)	Largeur de la bande de servitude (m)
dn400-1970-bergeres-les-vertus-cernay-les-reims(art champagne)	400	8

Dans cette bande de terrain (zone *non aedificandi* et *non sylvandi)* aussi appelée « bande étroite » ou « bande de servitudes fortes », GRTgaz est autorisé à enfouir dans le sol les canalisations avec les accessoires techniques nécessaires à leur exploitation ou leur protection, à construire en limite de parcelle cadastrale les bornes de délimitation et les ouvrages de moins d'un mètre carré de surface nécessaires à leur fonctionnement et à procéder aux enlèvements de toutes plantations, aux abattages, essartages et élagages des arbres et arbustes nécessités pour l'exécution des travaux de pose, de surveillance et de maintenance des canalisations et de leurs accessoires ;

Dans cette bande, les constructions, la modification du profil du terrain, les plantations d'arbres ou arbustes potentiellement de plus de 2,7 mètres de hauteur et toutes pratiques culturales dépassant plus de 0,6 mètres de profondeur sont interdites. De même, la pose de branchements en parallèle à notre ouvrage dans la bande de servitude est interdite.

Dans une bande appelée également « bande large » ou « bande de servitudes faibles », dans laquelle est incluse la bande étroite, GRTgaz est autorisé à accéder en tout temps au dit terrain notamment pour l'exécution des travaux nécessaires à la construction, l'exploitation, la maintenance et l'amélioration continue de la sécurité des canalisations. Cette bande peut aller jusqu'à 40 mètres.

Service gestionnaire :
GRTgaz
Pôle Exploitation Nord Est
Département Maintenance Données et Travaux Tiers
Centre Travaux Tiers et Urbanisme
Boulevard de la République
BP 34
62232 Annezin
Téléphone : 03.21.64.79.29

PM1 : Sécurité publique - Servitude résultant des plans d'expositions aux risques naturels prévisibles.

Zones exposées aux risques de glissement de terrain - PPRnGT Côte d'Ile de France – Vallée de la Marne (Tranches 1 et 2). Le plan de prévention du risque naturel (PPRn) mouvement de terrain de la côte d'Île-de-France dans le secteur de la vallée de la Marne a été approuvé par arrêté préfectoral du 5 mars 2014 pour sa tranche 2.

Service gestionnaire :
Direction Départementale des Territoires de la Marne
Service Risques et Éducation routière
40 Bd Anatole France,
51022 CHALONS-ENCHAMPAGNE Cedex

T7 : Relations aériennes - Servitudes à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières (couvre l'ensemble du territoire communal)

Le plan de servitudes aéronautiques (PSA) de dégagement a pour but de protéger la circulation aérienne de tout obstacle dangereux situé dans l'emprise ou aux abords d'un aérodrome.

Effets principaux : Autorisation des ministres chargés de l'aviation civile et des armées pour les installations de grande hauteur

- 50 m hors agglomération
- 100 m en agglomération

Service gestionnaire :
Armée de terre
Etat Major de Zone de Défense Metz
D.AFM/B.SEU
1, boulevard Clemenceau
CS 30001
57044 METZ cedex 1

DGAC-SNIA
210 route d'Allemagne
BP 606
69125 LYON SAINT EXUPERY

CODE	DENOMINATION	DESCRIPTION	ACTE D'INSTITUTION	SERVICE RESPONSABLE
EL 7	Circulation routière - Servitudes d'alignement *(non reportées sur le plan faute de pouvoir disposer de plans cadastraux)*	Servitude attachée à l'alignement des routes nationales, départementales ou communales. Effets principaux : Servitude non confortandi sur les immeubles bâtis frappés d'alignement. Servitudes non aedificandi sur les immeubles non bâtis. Route nationale : Route départementale : **_ RD 19** entre tours-sur-Marne et Condé-sur-Marne En ce qui concerne les voies communales soumises aux plans d'alignement, la commune est l'autorité responsable, en application du décret n° 64.262 du 14.03.1964 modifié.	Edit du 16.12.1607, confirmé par arrêté du Conseil du Roi du 27.02.1765. Loi du 16.09.1805. Décret 62.1245 du 20.10.1962 (RN). Décret du 25.10.1938 modifié par décret 61.231 du 06.03.1961 (CD). Décret 62.262 du 14.03.1964 modifié (voies communales). Plan approuvé le : **20 novembre 1889**	Conseil Départemental de la Marne Direction des routes départementales 2 bis rue de Jessaint 51000 CHALONS-EN-CHAMPAGNE Commune

CODE	DENOMINATION	DESCRIPTION	ACTE D'INSTITUTION	SERVICE RESPONSABLE
I 1	Servitudes relatives à la maîtrise de l'urbanisation autour des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques	Servitude de protection des ouvrages suivants : **_ Cf annexe GRT Gaz ci-après** Effets principaux : Consultation du gestionnaire dès que sont connus des projets de construction dans les zones de dangers. Interdiction ou réglementation de certains modes d'occupation du sol à proximité de la canalisation.	Art. 10 et 12 modifié de la loi du 15.06.1906. Art. L. 555-16, R. 555-30 b), R. 555-30-1 et R. 555-31 du code de l'environnement. Arrêté du 5 mars 2014 **Arrêté préfectoral du 23/01/2017**	GRTgaz cellule travaux tiers bd de la république BP 34 62 232 ANNEZIN

CODE	DENOMINATION	DESCRIPTION	ACTE D'INSTITUTION	SERVICE RESPONSABLE
I 3	Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de distribution et de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques	Servitude d'implantation et de passage des ouvrages suivants : **_ DN400-1970-BERGERES-LES-VERTUS, CERNAY-LES-REIMS (ART CHAMPAGNE)** : largeur de la bande de servitude 8 m Effets principaux : Interdiction ou réglementation de certains modes d'occupation du sol à proximité de la canalisation. Consultation du gestionnaire dès que sont connus des projets de construction proche de la canalisation.	Loi du 15.06.1906 modifiée (art.12) Loi de finances du 13.07.1925 art. 298. Loi 46.628 du 08.04.1946 (art.35) Décret 85-1108 du 15.10.1985 (Art.29) Loi 2003-8 du 03/01/2003 (art.24) Arrêté préfectoral du **23 janvier 2017**	GRTgaz cellule travaux tiers bd de la république BP 34 62 232 ANNEZIN

CODE	DENOMINATION	DESCRIPTION	ACTE D'INSTITUTION	SERVICE RESPONSABLE
I 4	Électricité - Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques	Servitude d'ancrage, d'appui, de passage et d'élagage d'arbres relatives aux ouvrages électriques. Profitant : 1) au réseau d'alimentation publique HTA et BT	Lois, décrets et arrêtés en vigueur dont Décret n°91-1147 du 14/10/1991 Arrêté du 16 novembre 1994	ENEDIS Service Reims Champagne 2 Rue St-Charles 51095 REIMS CEDEX

CODE	DENOMINATION	DESCRIPTION	ACTE D'INSTITUTION	SERVICE RESPONSABLE
PM 1	Sécurité publique- Servitude résultant des plans d'expositions aux risques naturels prévisibles.	Zones exposées aux risques de glissement de terrain **PPRnGT Côte d'Ile de France – Vallée de la Marne (Tranches 1 et 2)** Effets principaux : Interdiction ou prescription pour toute construction ou pour tout changement d'affectation de construction existante dans le périmètre du plan de prévention des risques **(se référer au règlement du PPRnGT)**	Art. 5.1 de la loi n° 82-600 du 13.07.1982. **Arrêté préfectoral du 5 mars 2014**	Direction Départementale des Territoires de la Marne Service Prévention des Risques Naturels, Technologiques et Routiers 40 Bd Anatole France, 51022 CHALONS-EN-CHAMPAGNE Cedex

CODE	DENOMINATION	DESCRIPTION	ACTE D'INSTITUTION	SERVICE RESPONSABLE
T 7	Relations aériennes - Servitudes à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières *(couvre l'ensemble du territoire communal)*	Servitude attachée à la protection de la circulation aérienne. **Territoire national** Effets principaux : Autorisation des ministres chargés de l'aviation civile et des armées pour les installations de grande hauteur - 50 m hors agglomération - 100 m en agglomération	Code des Transports : Art. L 6352-1 à L 6351-5 Code de l'Aviation Civile : Art. R 244-1, D 244-1 à D 244-4. **Arrêté interministériel du 25/07/1990.**	Armée de terre Etat Major de Zone de Défense Metz D.AFM/B.SEU 1, boulevard Clemenceau CS 30001 57044 METZ cedex 1 DGAC-SNIA 210 route d'Allemagne BP 606 69125 LYON SAINT EXUPERY

À retenir sur l'état initial de l'environnement à Bouzy

Atouts

- Un paysage majestueux
- Un cadre de vie champêtre relativement préservé
- Absence relative de risques majeurs
- Absence de sites pollués

Faiblesses

- Environnement biologique ordinaire (intramuros)
- Développement contraint par les coteaux

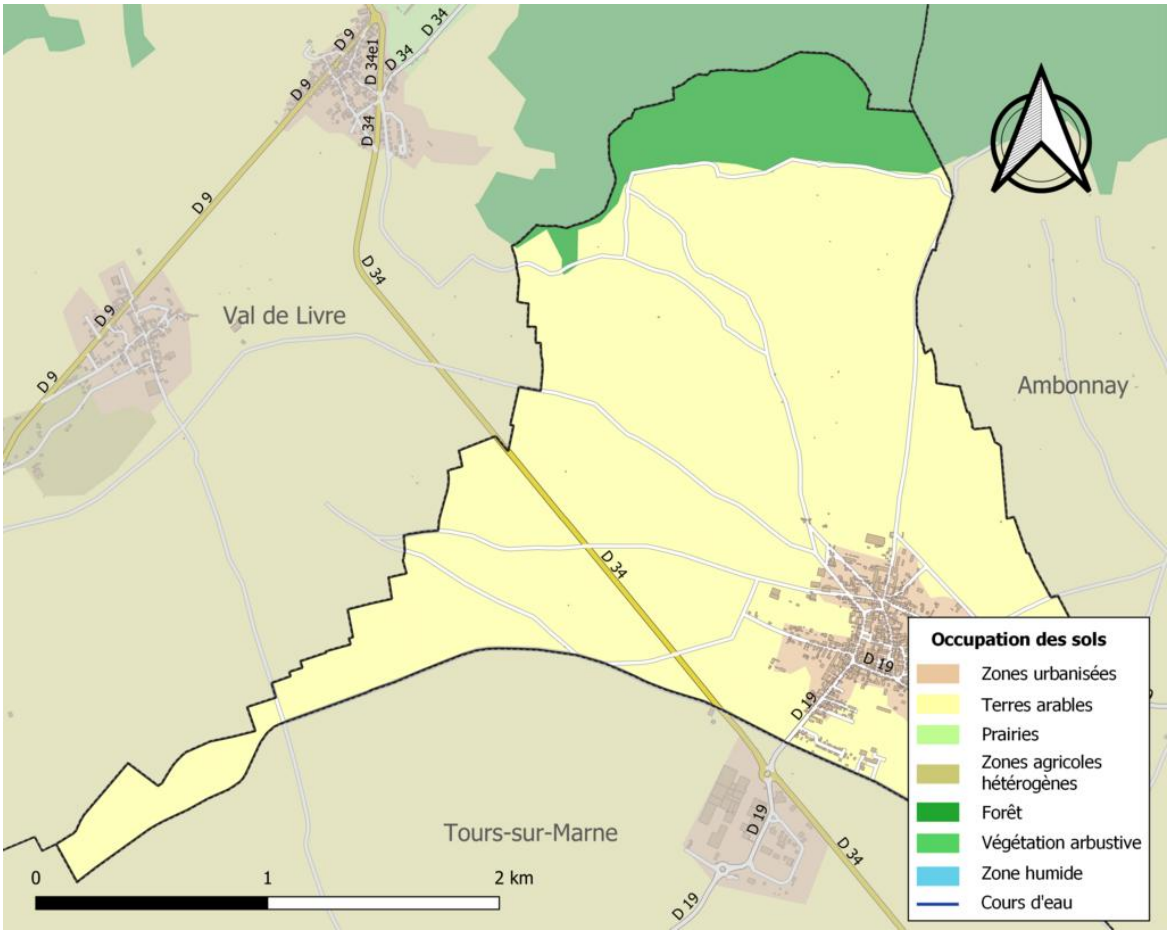
Opportunités

- Un réseau de Trame Verte à préserver et à mettre en valeur avec des fonctions écologiques ordinaires, mais avec une grande qualité pour le paysage local
- Faire le lien entre les différentes formes urbaines

Menaces

- Image du bourg viticole à préserver
- Un paysage fragile (village au creux du vallon) avec des vues directes
- Appauvrissement de la qualité paysagère

TROISIÈME PARTIE – CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT



I. Analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers sur les dix dernières années

Sur la décennie 2011-2021, 24 000 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers ont été consommés chaque année en moyenne en France, soit près de 5 terrains de football par heure. Les conséquences sont écologiques, mais aussi socio-économiques. La France s'est donc fixée, dans le cadre de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 dite « Climat et résilience » complétée par la loi n° 2023-630 du 20 juillet 2023, l'objectif d'atteindre le « zéro artificialisation nette des sols » en 2050, **avec un objectif intermédiaire de réduction de moitié de la consommation d'espaces NAF** (Naturels, Agricoles et Forestiers) **sur 2021-2031 par rapport à la décennie précédente**.

Cette trajectoire progressive est à décliner territorialement dans les documents de planification et d'urbanisme. Cette trajectoire est mesurée, pour la période 2021-2031, en consommation d'espaces NAF (Naturels, Agricoles et Forestiers), définie comme « la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné » (article 194, III, 5° de la loi Climat et résilience).

A. Analyse de la consommation d'ENAF au cours des 10 dernières années précédant l'arrêt du PLU soit dans le cas de la commune de Bouzy : 2015-2025

Selon les données du CEREMA disponibles sur le portail national : https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr, **la consommation d'espace de Bouzy sur la période 2015-2025 est de 21 702 m² soit 2,17 hectares.** Il est important de préciser que pendant de nombreuses années, aucune consommation d'espace n'a eu lieu. **Les chiffres sont surprenants (prise en compte de la réhabilitation de la friche Moet sans doute)** :

- la période 2017-2018 (3 652 m² pour l'enveloppe habitat alors même qu'aucun nouveau logement a été créé) ;
- la période 2021-2022 (4 934 m² pour l'enveloppe habitat alors même que les 5 autorisations d'urbanisme porte sur des changements de destination occasionnant la création de 5 logements) ;
- la période 2023-2024 (11 885 m² pour l'enveloppe habitat alors même que 4 permis de construire pour 1 logement créé par changement de destination) ;

B. La loi Climat et résilience qui elle fixe un objectif de réduction de moitié des ENAF sur 2021-2031 par rapport à la décennie précédente soit 2011-2021

Le bilan de consommation d'espaces NAF (Naturels, Agricoles et Forestiers) s'effectue à l'échelle d'un document de planification ou d'urbanisme. À partir de 2031, cette trajectoire est également mesurée en artificialisation nette des sols, définie comme « le solde de l'artificialisation et de la désartificialisation des sols constatées sur un périmètre et sur une période donnés » (article L.101-2-1 du code de l'urbanisme). L'artificialisation nette des sols se calcule à l'échelle d'un document de planification ou d'urbanisme. La loi ENE du 13 juillet 2010 impose aux documents d'urbanisme de réaliser une estimation relativement exhaustive de la consommation foncière sur une période d'environ 10 ans. Le travail a été réalisé selon plusieurs leviers :

- En comparant les différentes photographies aériennes ;
- En listant la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers du 1er janvier 2009 au 1er janvier 2023 COENAF 2009-2024 (portail de l'artificialisation) ;
- En analysant les autorisations d'urbanisme sur les dernières années disponibles auprès des registres des autorisations d'urbanisme délivrées et sur la base de données SITADEL ;
- En écoutant les élus et acteurs locaux sur les développements récents.

La méthodologie complète, ainsi que les définitions considérées et les limites du traitement sont disponibles sur le portail national : https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr .

En prenant en compte les données du portail de l'artificialisation sur la période 2009 à 2024, l'occupation des espaces s'établit de la manière suivante :

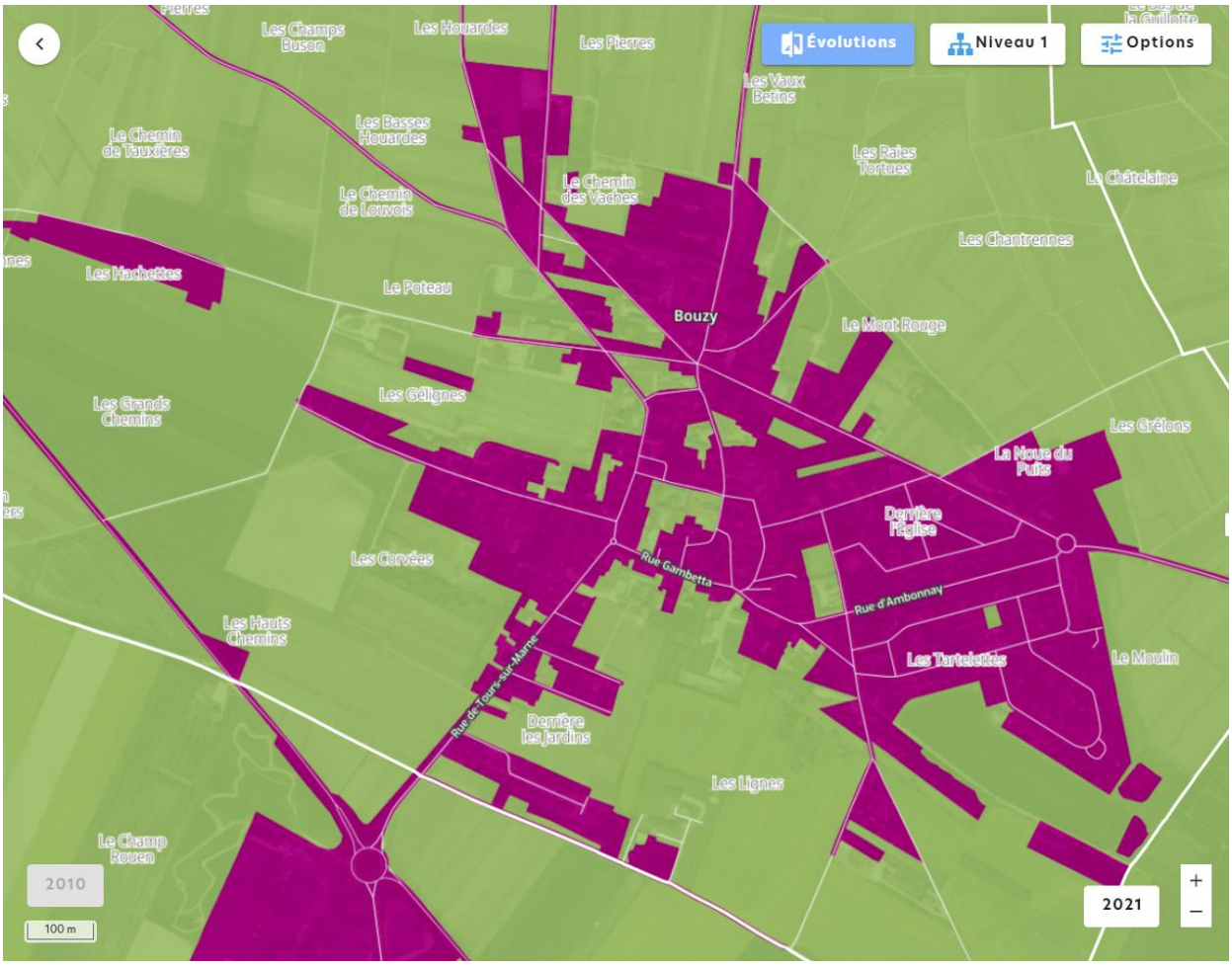
Années	Flux entre surfaces naturelles, agricoles et forestières (NAF) et artificialisée (en m²)	Destiné à l'activité	Destiné à l'habitat	Destiné au mixte	Destiné aux infrastructures routières	Destiné aux infrastructures ferroviaires	Destiné à inconnue
2009-2010	375	375	0	0	0	0	0
2010-2011	375	375	0	0	0	0	0
2011-2012	0	0	0	0	0	0	0
2012-2013	0	0	0	0	0	0	0
2013-2014	0	0	0	0	0	0	0
2014-2015	0	0	0	0	0	0	0
2015-2016	0	0	0	0	0	0	0
2016-2017	0	0	0	0	0	0	0
2017-2018	3 652	0	3 652	0	0	0	0
2018-2019	0	0	0	0	0	0	0
2019-2020	90	0	90	0	0	0	0
2020-2021	422	0	382	0	0	0	40
2021-2022	4 934	0	4 934	0	0	0	0
2022-2023	719	0	719	0	0	0	0
2023-2024	11 885	655	11 230	0	0	0	0
TOTAL entre 2009 et 2024 inclus	22 452	1 405	21 007	0	40	0	0
TOTAL entre 2011 et 2021 inclus	**9 098**	**0**	**9 058**	**0**	**0**	**0**	**40**
Objectif de -50% du flux NAF entre 2021-2031 par rapport à la décennie précédente							4 559
Reste à réaliser entre 2024-2031 (pour cela on retranche 2021-2022-2023)							- 6 607

Selon les données du portail de l'artificialisation des sols la consommation à l'échelle de la commune s'élève à 0,90 hectare de surface naturelle agricole ou forestière entre 2011 et 2021 (inclus). En reprenant la traduction à la lettre de l'objectif de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 dite « Climat et résilience » complétée par la loi n° 2023-630 du 20 juillet 2023, l'objectif intermédiaire de réduction de moitié de la consommation d'espaces NAF (Naturels, Agricoles et Forestiers) sur 2021-2031 par rapport à la décennie précédente serait de 0,45 ha.

Il est important de préciser que pendant de nombreuses années, aucune consommation d'espace n'a eu lieu. **Le reste à consommer est biaisé par les chiffres surprenant concernant (prise en compte de la réhabilitation de la friche Moet sans doute)** :

- la période 2017-2018 (3 652 m² pour l'enveloppe habitat alors même qu'aucun nouveau logement a été créé) ;
- la période 2021-2022 (4 934 m² pour l'enveloppe habitat alors même que les 5 autorisations d'urbanisme porte sur des changements de destination occasionnant la création de 5 logements) ;
- la période 2023-2024 (11 885 m² pour l'enveloppe habitat alors même que 4 permis de construire pour 1 logement créé par changement de destination) ;

Ces chiffres interpellent alors même que le village ne se développe pas, notamment par manque de surface à bâtir. Sur la même période, les données de l'OCS Grand Est mettent en évidence 1,99 ha d'espace naturel agricole et forestier consommé au bénéfice d'espace urbanisé.



Carte OCS Grand Est 2010



Carte OCS Grand Est 2021

Cette trajectoire progressive est à décliner territorialement dans les documents de planification et d'urbanisme (SCoT et PLU en l'absence de SCoT). Il est important de préciser que le SCoT de la Région d'Épernay approuvé le 5 décembre 2018 a territorialisé certains objectifs (Bouzy étant un pôle d'irrigation). Malgré tout, le SCoT intégrera la trajectoire ZAN lors d'une prochaine procédure d'évolution. **Selon les chiffres du CEREMA (portail de l'artificialisation des sols), depuis le T0 du SCoT, Bouzy aurait consommé 1,80 ha (depuis 2019). Or on observe une déconnexion entre la consommation d'espace observée sur site et les chiffres du CEREMA,** nous pensons que des opérations de réhabilitations (quelques permis isolés et la réhabilitation globale de la friche Moet explique ces chiffres que nous ne retrouvons pas dans la réalité).

Selon les définitions issues des décrets n° 2023-1096 du 27 novembre 2023 relatif à l'évaluation et au suivi de l'artificialisation des sols, dans le cadre de la fixation et du suivi des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols, le solde entre les surfaces artificialisées et les surfaces désartificialisées est évalué au regard des catégories listées par la nomenclature annexée au présent article R 101-1 du code de l'urbanisme.

<table>
<tr><th colspan="2">Catégories de surfaces</th><th>Seuil de référence (*)</th></tr>
<tr><td rowspan="5">Surfaces artificialisées</td><td>1° Surfaces dont les sols sont imperméabilisés en raison du bâti (constructions, aménagements, ouvrages ou installations).</td><td>Supérieur ou égal à 50 m² d'emprise au sol</td></tr>
<tr><td>2° Surfaces dont les sols sont imperméabilisés en raison d'un revêtement (artificiel, asphalté, bétonné, couvert de pavés ou de dalles).</td><td rowspan="10">Les jardins avec 25% du couvert végétal et dont le terrain est > à 2 500 m²

Supérieur ou égal à 2 500 m² d'emprise au sol ou de terrain</td></tr>
<tr><td>3° Surfaces partiellement ou totalement perméables dont les sols sont stabilisés et compactés ou recouverts de matériaux minéraux, ou dont les sols sont constitués de matériaux composites (couverture hétérogène et artificielle avec un mélange de matériaux non minéraux).</td></tr>
<tr><td>4° Surfaces à usage résidentiel, de production secondaire ou tertiaire, ou d'infrastructures notamment de transport ou de logistique, dont les sols sont couverts par une végétation herbacée (**).</td></tr>
<tr><td>5° Surfaces entrant dans les catégories 1° à 4°, qui sont en chantier ou en état d'abandon.</td></tr>
<tr><td rowspan="5">Surfaces non artificialisées</td><td>6° Surfaces naturelles dont les sols sont soit nus (sable, galets, rochers, pierres ou tout autre matériau minéral, y compris les surfaces d'activités extractives de matériaux en exploitation) soit couverts en permanence d'eau, de neige ou de glace.</td></tr>
<tr><td>7° Surfaces à usage de cultures dont les sols sont soit arables ou végétalisés (agriculture), y compris si ces surfaces sont en friche, soit recouverts d'eau (pêche, aquaculture, saliculture).</td></tr>
<tr><td>8° Surfaces dont les sols sont végétalisés et à usage sylvicole.</td></tr>
<tr><td>9° Surfaces dont les sols sont végétalisés et qui constituent un habitat naturel.</td></tr>
<tr><td>10° Surfaces dont les sols sont végétalisés et qui n'entrent pas dans les catégories précédentes.</td></tr>
</table>

(*) Les infrastructures linéaires sont qualifiées à partir d'une largeur minimale de cinq mètres.

(**) Une surface végétalisée est qualifiée d'herbacée dès lors que moins de vingt-cinq pour cent du couvert végétal est arboré.

La consommation d'espaces à Bouzy s'explique par le fait que la situation foncière est en partie bloquée. Il ne reste plus énormément d'espace disponible à l'intérieur des tissus urbains. Il y a peu de ventes via les annonces immobilières. Les logements ne répondent pas forcément aux besoins des ménages (primo accédants, jeunes actifs, retraités, etc.). C'est pourquoi les élus ont souhaité réfléchir à l'aménagement du territoire à travers la présente élaboration du PLU.

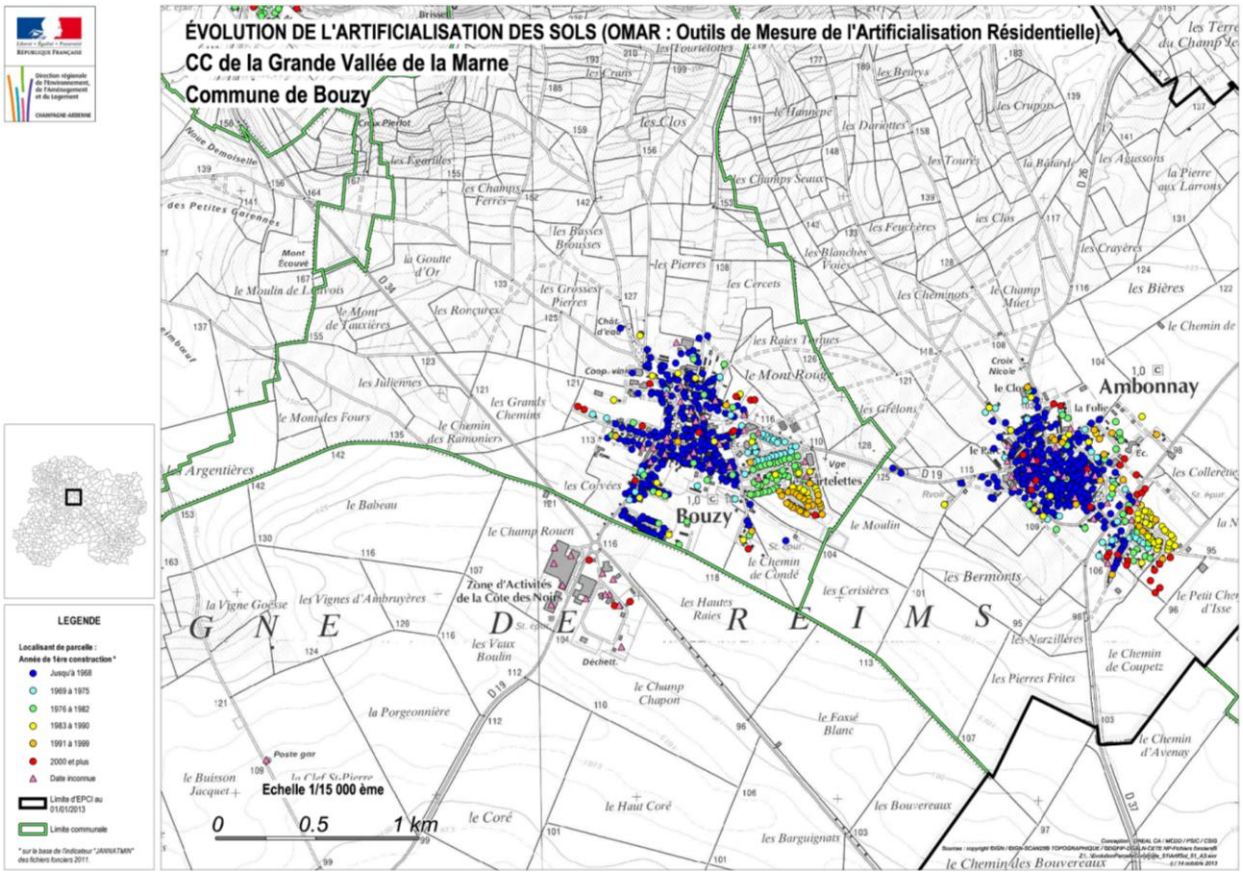
C. ANALYSE VIA LES AUTORISATIONS D'URBANISME (EN PARTIE)

Année	Objet de la demande d'urbanisme		Permis de construire	Déclaration préalable	Certificat d'urbanisme
	Nouvelle habitation	Réhabilitation / modification ou extension de l'existant			
2003	0	3	3	4	17
2004	0	12	12	9	18
2005	1	8	9	15	20
2006	1	7	8	15	21
2007	0	12	12	16	20
2008	0	11	11	9	6
2009	0	9	9	15	22
2010	0	13	13	18	18
2011	1	8	9	20	20
2012	1	4	5	8	9
2013	5	6	6	10	16
2014	0	2	2	5	18
2015	0	2	2	9	17
2016	1	4	5	14	24
2017	0	1	1	15	17
2018	0	3	3	15	18
2019	0	2	2	17	16
2020	1	2	3	17	9
2021	0	6	6	1	0
2022	4 dont 4 en changement de destination	4	5		
2023	1 dont 1 en changement de destination	0	3	1	
2024	0	4	4		
2025	0	4	4		
TOTAL 2003-2025	15	130	137	232	335
TOTAL 2010-2020	10	47	51	148	211
Source : commune de Bouzy					

Selon les données de la commune, entre 2010 et 2020 (période de référence de -50% reprenant la traduction à la lettre de l'objectif de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 dite « Climat et résilience » complétée par la loi n° 2023-630 du 20 juillet 2023), **il y eu 9 nouveaux logements (dont certains issus de division parcellaire ou changement de destination).** La **consommation d'espaces est estimée à 4 539 m² pour la création de 9 logements entre 2010 et 2020. Depuis 2022, 5 logements ont été créés par changement de destination** (ex. friche Moët, ancienne sulfaterie et ancien salon de coiffure).

La consommation d'espace par logement dans les dents creuses est assez importante de l'ordre de 1 388 m² par création de logements (3 logements pour 4 164 m²). Demain après l'élaboration du PLU, pour chaque secteur d'OAP et de zone 1AU, la densité brute (VRD inclus) sera de 18 logements par hectare soit environ 555 m² par ménage / foyer. Par densité brute, on comprend les voiries, réseaux, espaces de convivialité ou de gestion environnementale liés à l'espace aménagé. Ces densités constituent des moyennes, à l'échelle de la commune, afin d'adapter les différents secteurs de projet aux contraintes topographiques, morphologiques ou techniques.

Soit une baisse de 60% de consommation d'espace en moins, par ménager / foyer créé, après adoption du PLU. Cette forte baisse s'explique par l'élaboration du PLU, document pivot pour le développement de la commune. Le PLU permet à la collectivité d'organiser son territoire en prenant en compte l'historique de la commune (zone UA par exemple), la situation actuelle de la commune (zone UB) et les projets de développement de la commune, à la nécessaire comptabilité du PLU avec le SCoT. Également la commune a diminué ses réserves foncières importantes édictées à travers le PLU ancien plus en adéquation avec le besoin en logement.



D. Analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis en tenant compte des formes urbaines et architecturales

Depuis la loi ALUR, le rapport de présentation du PLU doit comporter une « analyse de la capacité de **densification** et de **mutation** de l'ensemble des espaces bâtis » (article L.151-4 du code de l'urbanisme). Par ailleurs, « [le rapport] expose les dispositions qui favorisent la **densification** de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. » Il s'agit de distinguer la consommation foncière entre les tissus urbains (ou mixtes) et les tissus urbains liés uniquement aux bâtiments d'activité, et de décrire la nature du bâti qui les compose. Concernant le bâti, outre les logements générés par **les extensions** et ceux générés par **la densification**, la distinction porte également sur des logements créés sans donner lieu à une consommation foncière issue de **la mutation** du tissu.

► La densification

Le terme de densification renvoie à une évolution des espaces bâtis aboutissant à une densité supérieure à une densité initiale de référence. Il s'agit de l'urbanisation des unités foncières composées exclusivement de terrains nus et situés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.

► La mutation

La capacité de mutation des espaces bâtis, ou mutabilité, renvoie à leur capacité à changer d'**usage**. On parle également de dureté foncière, un foncier « dur » étant un foncier peu mutable (phénomène de rétention foncière). Il s'agit de l'urbanisation des unités foncières déjà urbanisées soit par modification de la structure des bâtiments déjà existants, soit par démolition reconstruction soit encore par rajout de bâtiments (division parcellaire).

► L'extension

Il s'agit des unités foncières situées en bordure de l'enveloppe urbaine qui indique l'accroissement périphérique de l'emprise spatiale de cette enveloppe urbaine.

Enjeux : en termes de consommation foncière, les **principaux enjeux concernent la préservation des ressources, notamment agricoles et naturelles**, la modération de la consommation de l'espace et la poursuite de la dynamique observée de lutte contre l'étalement et l'extension en dehors de l'enveloppe urbaine. Cela implique la limitation et l'optimisation de la consommation foncière et conduit à devoir trouver un équilibre entre le renforcement de l'agriculture à travers la pérennisation des espaces agricoles et le développement économique et démographique de l'agglomération nécessitant des extensions urbaines. D'autre part, un **autre enjeu passe par la disponibilité d'une offre foncière et immobilière adaptée selon les caractéristiques des territoires**.

L'analyse permet de répondre aux questions suivantes :

- Quantifier la consommation foncière ;
- La localiser ;
- La qualifier par destination (habitat, activités) ;
- La qualifier par type de consommation (densification, extensions) ;
- Faire le lien entre les surfaces consommées et les logements créés ;
- Mesurer les densités générées par l'urbanisation ;
- Repérer les endroits où la création de logements ne donne pas lieu à une consommation foncière.

La consommation foncière pour le développement urbain est en progression depuis les années 1999, traduisant un rythme de construction soutenu (ouverture à l'urbanisation d'une zone = dernier lotissement). Sur la période 1999-2011, le territoire a artificialisé 1111 m² par nouveau ménage alors que sur la période 1982-1999 cette valeur était de 1174 m² par ménage. (Fichiers Fonciers 2013 (DGFiP) / INSEE / Traitements DREAL-SAHB et MCDD).

E. LE POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT DANS LE TISSU URBAIN

La capacité de densification d'une unité foncière dépend notamment de ses caractéristiques morphologiques. Elle est liée à la capacité d'urbanisation. **Plusieurs critères sont à prendre en compte :**

- **La taille** : en deçà d'une certaine surface, l'unité foncière ne permettra pas la réalisation d'une opération ou ne trouvera pas preneur et l'unité foncière restera en jardin ;
- **La forme** : elle ne doit pas être trop complexe (par exemple, les délaissés « en lanières » sont difficilement urbanisables) ;
- **Le coefficient d'emprise au sol (CES)** qui exprime le rapport entre l'emprise au sol du bâti et la surface de l'unité foncière : un faible CES peut par exemple permettre une division parcellaire de type Bimby (traduit par construire dans mon propre jardin : l'idée est de diviser sa propriété en vue d'en céder une partie constructible),
- **Le coefficient d'occupation du sol (COS)** qui exprime la surface de plancher et la surface de l'unité foncière : un faible COS peut permettre l'extension ou la surélévation d'un bâtiment. Le COS est supprimé depuis la loi ALUR.
- **Les contraintes techniques ou règlementaires** (surface nécessaire pour réaliser un dispositif d'assainissement individuel, nature du sol, existence d'un périmètre de réciprocité inconstructible autour d'un bâtiment agricole ou industriel)

La ville est en transformation permanente : sous forme d'expansion (phénomène d'étalement urbain très marqué ces dernières décennies) et sous forme de renouvellement sur elle-même (par le biais de rénovation ou de reconquête des espaces délaissés – les dents creuses). C'est par ce dernier type de développement, au sein de l'enveloppe urbaine, que la collectivité a vu un bon nombre de permis de construire déposés et entend bien privilégier ce type de développement dans les années qui viennent afin de ménager les ressources naturelles que forment le sol, la végétation, l'eau, l'énergie…

Le potentiel de densification dans le tissu urbain se situe au niveau des dents creuses, certains critères peuvent facilement être retenus pour définir une dent creuse constructible et pour accueillir convenablement un logement :

- avoir une largeur de parcelle supérieure à 15 mètres ;

- avoir une surface (en zone constructible) supérieure à 400 m² afin de satisfaire les règles de prospects (alignement, emprise au sol limitée, etc.) ;

- avoir un accès privatif.

Par conséquent toutes les fractions de parcelles, terrains **ne respectant pas ces conditions ne peuvent pas être comptées dans le calcul des dents creuses et du potentiel de densification** car techniquement il est impossible d'accueillir une construction neuve (uniquement des extensions). On ne parle pas ici de potentiel densifiable. Pour autant ces parcelles demeurèrent constructibles, mais leurs caractéristiques permettront sans doute uniquement que des annexes ou extensions du bâti existant. Pour le cas des dents creuses en arrière-partie des constructions existante on ne parle pas de densification du bâti, mais d'extension (ex. garage, véranda, etc.). **Le potentiel de densification se situe parfois dans les espaces en front bâti c'est-à-dire** en extension urbaine avec la présence de VRD.

F. LES SITES POTENTIELLEMENT MUTABLES

L'analyse de la capacité de mutation peut ainsi répondre en particulier à l'objectif de densification. Par exemple, un terrain nu de type dent creuse, non soumis à contrainte particulière, est à la fois susceptible de muter vers un nouvel usage via sa construction et de participer à la densification du tissu urbain existant. De manière générale, l'analyse de la dureté foncière permet d'identifier les secteurs stratégiques qui pourraient faire l'objet d'une acquisition publique ou d'une négociation avec des propriétaires privés, afin d'y mener une opération d'aménagement. **Plusieurs critères permettent d'appréhender le fait qu'un foncier est plus ou moins susceptible de changer d'usage :**

- **Le type de propriétaire** : un bien en copropriété est moins mutable qu'un bien détenu par la collectivité ;
- **Le morcellement de la propriété** : sur un même site, plus les propriétaires sont nombreux pour de faibles surfaces foncières, plus la capacité à muter est faible ;
- **L'absence de bâti** : les terrains vacants, les parcs ou jardins, les parcs de stationnement, les surfaces en herbe non agricoles constituent un foncier plus mutable qu'un espace bâti ;
- **L'occupation** : pour les activités, plus le nombre d'emplois est faible, plus le site est mutable ; pour l'habitat, plus le nombre de logements est faible, plus le site est mutable ;
- **L'usage** : certains usages sont plus mutables que d'autres ; par exemple, les cimetières ou les emprises hospitalières sont généralement considérés comme non mutables.

D'autres facteurs, tenant à l'environnement du site, influencent sa mutabilité :

- La présence de pollution, de risque ou d'enjeux environnementaux et patrimoniaux limite la mutabilité ;
- La desserte en transports en commun ou par la route peut augmenter l'attractivité et ainsi faciliter la reconversion ;
- L'existence de servitudes d'utilité publique (canalisation de gaz, secteurs inondables) ;
- L'existence de projets à l'étude ou programmés favorise la mutabilité.

En s'inspirant du gradient de mutabilité théorique selon la nomenclature de SIGALE (Source : EPF Nord-Pas-de-Calais, Quelleville ?, novembre 2010), on peut qualifier le degré de mutabilité ainsi :

	Indice	Usage	Surface estimée	Indice	Usage	Surface estimée
+ mutable	1	Friches industrielles	0 ha	4	Habitat individuel rural	54 ha
	2	Décharges et dépôts	0 ha	4	Habitat collectif	0 ha
	2	Emprises industrielles	0 ha	4	Emprises commerciales ou mixtes : commerçant / habitat	0 ha
	2	Axes ferroviaires principaux et espaces associées	0 ha	5	Carrières	0 ha
	3	Cultures annuelles	95 ha	5	Chantiers	Inconnue
	3	Prairies : naturelles et permanentes (inondables)	0 ha	5	Collines / merlons / Talus	0 ha
	3	Parcelles complexes	Inconnue	5	Emprises publiques (écoles, églises, mairies, ...)	2 ha
	3	Vignes / Vergers	400 ha	5	Axes routiers	Inconnue
	3	Golfs	0 ha	5	Plan d'eau / Marais / zones humides	0 ha
	3	Jardins	Environ 2,66 ha	5	Bois	65 ha
- mutable	3	Camping, caravanning	0 ha	5	Cimetière	Inconnue (peu significative)

Les sites potentiellement mutables sont des sites actuellement occupés par des fonctions non pérennes ou avec une occupation des sols facilement mutable. La collectivité défend le principe de la ville de proximité, basée sur un tissu urbain diversifié, mixte, où travail et habitat savent cohabiter.

Existence de friches :

- Industrielle : non pas à ce jour. La friche Moët a bénéficié d'une reconversion (restaurant, micro-brasserie et 4 logements) ;
- Ferroviaire : non pas à ce jour ;
- Militaire : non pas à ce jour ;
- agricole : non pas à ce jour ;

Il n'existe pas de friche sur la commune faisant l'objet d'un site potentiel mutable (source : données communales et https://cartofriches.cerema.fr/cartofriches/)

Un des principaux gisements fonciers affichés dans le PLU est localisé dans l'enveloppe urbaine existante. Leur taille est réduite et ne permet pas d'accueillir la production de logements souhaitée (démarche Écoquartier avec de l'habitat intergénérationnel). Certains tissus constitués seront appelés à muter et à se densifier. Les tissus les moins denses, par nature peu intenses, présentent un potentiel de mutabilité non négligeable. **C'est le cas du tissu diffus et du tissu de maisons individuelles de type lotissement.**

Cependant, la plupart des tissus urbains de Bouzy sont fortement denses avec l'héritage d'exploitation viticoles, véritable lieux de vie et de production il y a de nombreuses années. Les bâtiments sont restés et les possibilités d'extension sont rares.

Le tissu diffus et le tissu de maisons individuelles représentent un véritable gisement foncier. C'est ce que démontre la démarche Bimby (« Build in my back yard » est une démarche qui vise à densifier les tissus pavillonnaires existants), initiée à l'échelle nationale, **dont l'objectif est de promouvoir la densification des zones pavillonnaires**.



Le BIMBY, (« Build In My Back Yard » dans sa version 1, puis « Beauty In My Back Yard » dans sa version 2) est un projet de recherche & développement open source proposé en 2007 par Benoit Le Foll et David Miet et dont Villes Vivantes est devenue aujourd'hui l'un des acteurs majeurs. Il consiste à **organiser une densification douce et diffuse des espaces bâtis**, à l'initiative des habitants, dans le cadre d'opérations orchestrées et animées par la collectivité de façon, notamment, **à faire revenir les familles en ville et permettre le maintien à domicile des personnes âgées.** L'importance des superficies occupées par les maisons individuelles montre tout l'enjeu du renouvellement urbain. A l'heure du ZAN (Zéro Artificialisation Nette), nombreux territoires en France se préparent à inclure, à l'instar de Périgueux et de la Communauté Urbaine Creusot-Montceau, le BIMBY et le BUNTI dans leur palette d'outils pour produire l'offre de logements dont leurs habitants ont besoin, dans des territoires métropolitains aux marchés fonciers et immobiliers tendus comme dans les territoires détendus dans lesquels la reconfiguration du parc ancien et la sortie de vacance sont les enjeux prioritaires.

Plus d'information sur : https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/sites/artificialisation/files/inline-files/GuideSF_4_densifier_web.pdf

Infographie : https://www.vv.energy/bimby

D'une manière générale, la commune ne dispose pas de sites mutables de **type « friches urbaines ». Ainsi il y a aucun bâtiment mutable qui pourrait faire l'objet d'un changement d'occupation. À ce stade aucun autre bâtiment en friche ne pourra faire l'objet d'un changement d'usage.**

En revanche, 61 logements étaient recensés comme vacants selon l'INSEE en 2022 (49 en 2016). Selon un recensement de la commune, le nombre de logements vacants s'élève à 25 unités en 2023 (26 selon les données LOVAC). Dans le calcul du besoin en logement et dans les objectifs du PADD, nous prévoyons de rester sur la tendance récente observée sur la commune (inventaire communale et données LOVAC) et considérer qu'il y aura 25 logements vacants en 2035. Un certain nombre d'entre eux (moins de logements vacants réellement sur la commune que les statistiques INSEE) pourra être mobilisé dans le calcul du besoin en logements et viendra en déduction du besoin en logements.

G. DISPOSITIONS QUI FAVORISENT LA DENSIFICATION OU LE RENOUVELLEMENT DU TISSU URBAIN

Pour atteindre l'objectif de densification et grâce à une règlementation adaptée, la collectivité utilisera les leviers à sa disposition, à savoir la **mutation des tissus constitués (dont la démolition / reconstruction), la transformation du bâti existant, les changements d'affectation, la mixité des fonctions, la reconquête des friches urbaines, éventuellement la construction en cœur d'îlots**... Nous entrons donc dans l'aire de la modification de la ville existante. La ville dont nous héritons a été construite très rapidement (par exemple, la superficie de la tâche urbaine a doublé entre 1960 et 2000), souvent au détriment de la qualité urbaine. Les préoccupations environnementales actuelles et les principes du développement durable nous donnent l'opportunité d'enrichir le territoire, d'améliorer, voire de réparer la ville produite dans la seconde moitié du XXème siècle, de lui apporter l'urbanité qui lui fait souvent défaut. Il s'agit de favoriser le renouvellement urbain à l'extension urbaine. Le renouvellement urbain, contrairement à l'extension urbaine, consiste à reconstruire la ville sur elle-même. Il consiste à saisir les nombreuses opportunités qui se présentent en milieu urbain pour adapter la ville (le contenant) aux nouvelles demandes sociétales (le contenu). En revanche il convient de s'accorder sur un site favorable au renouvellement urbain, nous avons décidé de retenir la définition en page 135.

Une dent creuse constructible pour accueillir convenablement un logement :

- avoir une largeur de parcelle supérieure à 15 mètres ;

- avoir une surface (en zone constructible) supérieure à 400 m² afin de satisfaire les règles de prospects (alignement, emprise au sol limitée, etc.) ;

- avoir un accès privatif.

Par conséquent toutes les fractions de parcelles, terrains ne respectant pas ces conditions ne peuvent pas être comptées dans le calcul des dents creuses et du potentiel densifiable. Pour autant ces parcelles demeurèrent constructibles, mais leurs caractéristiques permettront sans doute uniquement que des annexes ou extensions du bâti existant. Un travail d'identification de ce secteur a été réalisé en distinguant à chaque fois les parcelles qui pourraient être mobilisées et celles qui ne nous pourraient pas l'être. Par exemple, quelques zones de jardin, les parcelles connaissant un phénomène de rétention foncière ...

On désigne une dent creuse comme, une parcelle ou un groupe de parcelles non bâties (unité foncière), insérées dans un tissu construit. Parmi les espaces repérés dans le potentiel densifiable cohabitent des dents creuses qui peuvent facilement accueillir un ou des logements au regard des critères spécifiés au-dessus.

> La mobilisation des espaces densifiables et mutables

Il s'agit de classer en zone urbaine les terrains situés dans l'enveloppement urbaine, sauf impossibilité technique.

> La maîtrise de l'étalement urbain

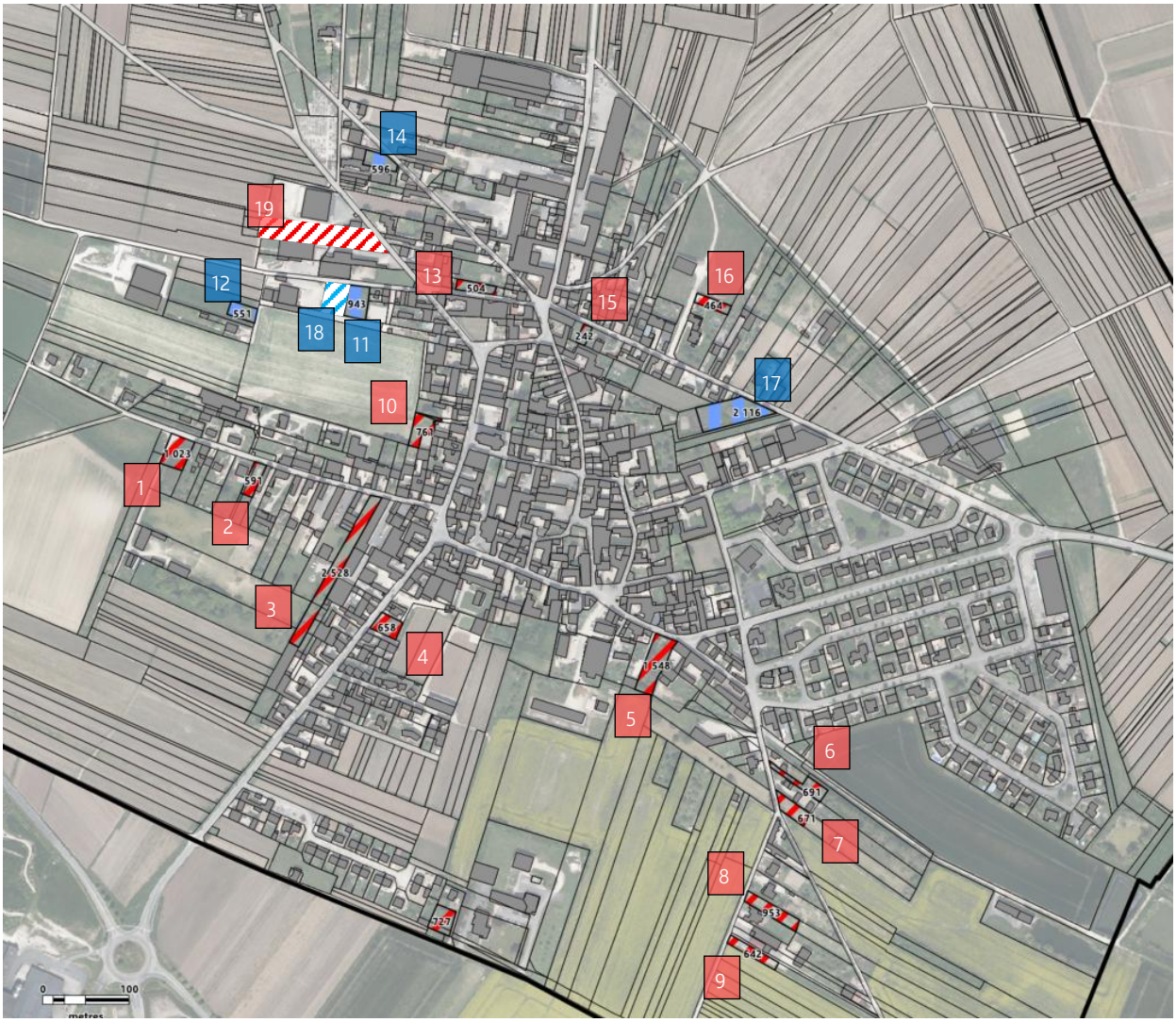
La collectivité affiche clairement sa volonté de maîtriser l'étalement urbain et de fait protéger les espaces agricoles et naturels. Une partie de développement résidentiel se fait par extension urbaine par nécessité (manque de foncier disponible dans l'enveloppe urbaine). Le PLU est estimé économe en termes de consommation d'espace à l'horizon 2035.

H. LE POTENTIEL D'ACCUEIL DE LOGEMENTS DANS LES ESPACES DENSIFIABLES (DENTS CREUSES)

La capacité de densification va essentiellement se localiser au niveau de l'enveloppe urbaine en dents creuses. **La mutabilité des espaces bâtis** est assez restreinte puisqu'il s'agit d'une collectivité extrêmement résidentielle avec très peu de friches urbaines ou industrielles.

Légende :

Potentiel densifiable non mobilisable (soumis à rétention foncière)	9 935 m² soit 0,99 ha
Potentiel densifiable mobilisable – environ 4 logements	5 150 m² soit 0,51 ha



N°	Ne réponds pas aux critères de la page 135	Non mobilisable	Mobilisable	Nb de logements potentiel	Explications
	Surface (en m² et zone du PLU)				
1		1 023 m² en UB			35 Rue Jeanne D'Arc – Il s'agit d'une zone de friche (jachère) difficilement cultivable. Cette parcelle est à l'intérieur des tissus urbains de la Rue Jeanne D'Arc mais est soumise à la rétention foncière. Cette parcelle n'est pas mobilisable depuis plusieurs années, mais bénéficie de la présence de tous les réseaux.
2	591 m² en UB				29 Rue Jeanne D'Arc – la parcelle étant trop étroite (14 mètres) et sert de jardin à la parcelle n°684 pour imaginer une construction d'un nouveau logement sur site. Dans ces conditions on ne peut pas imaginer la construction d'un nouveau logement sur site (en dehors d'une annexe ou d'une extension à partir d'une construction riveraine - regroupement de parcelles).
3	2 528 m² en UA				11 Rue Jeanne D'Arc – la parcelle étant trop étroite (13 mètres) et sert de jardin aux parcelles riveraines. On note la présence d'une entreprise sur site (Établissements Collard). Dans ces conditions on ne peut pas imaginer la construction d'un nouveau logement sur site (en dehors d'une annexe ou d'une extension à partir d'une construction riveraine - regroupement de parcelles).
4		658 m² en UA			Impasse Barnaut – un bâtiment viticole existe le long de l'impasse, à ce jour il doit rester moins de 500 m². Cette parcelle n'est pas mobilisable depuis de nombreuses années. Elle devait être gardé pour des projets viticoles (présence d'un bâtiment). À ce stade il est inimaginable d'espérer une construction sur site en dehors d'une annexe ou d'une extension
5		1 548 m² en UB			5 Rue d'Ambonnay – Il s'agit d'une zone de jardin, abrité derrière un mur. Il s'agit du jardin de la parcelle 552. Il est inimaginable d'espérer une construction sur site en dehors d'une annexe ou d'une extension. Cette parcelle n'est pas mobilisable depuis plusieurs années, mais bénéficie de la présence de tous les réseaux.
6		691 m² en UB			12 Rue de Condé – malgré que la parcelle ait été divisé pour accueillir une construction en second rideau, celle-ci est soumise à rétention foncière depuis de nombreuses années. Il est inimaginable d'espérer une construction sur site en dehors d'une annexe ou d'une extension. Cette parcelle n'est pas mobilisable depuis plusieurs années, mais bénéficie de la présence de tous les réseaux.
7		671 m² en UB			12 Rue de Condé – Il s'agit d'une zone de jardin. Il est inimaginable d'espérer une construction sur site en dehors d'une annexe ou d'une extension. Cette parcelle n'est pas mobilisable depuis plusieurs années, mais bénéficie de la présence de tous les réseaux.
8		953 m² en UB			19 Chemin des Lignes – Il s'agit d'une zone de jardin. Il est inimaginable d'espérer une construction sur site en dehors d'une annexe ou d'une extension. Cette parcelle n'est pas mobilisable depuis plusieurs années, mais bénéficie de la présence de tous les réseaux.
9		642 m² en UB			19 Chemin des Lignes – Il s'agit d'une zone en partie artificialisée autour de la Société Coopérative d'Intérêts Vinicoles. Il est inimaginable d'espérer une construction sur site en dehors d'une annexe ou d'une extension. Cette parcelle n'est pas mobilisable pour conserver des possibilités de développement de la coopérative.
10		761 m² en UA			9 Rue Pasteur – Il s'agit du jardin de la parcelle 49 et 52. Il est inimaginable d'espérer une construction sur site en dehors d'une annexe ou d'une extension. Cette parcelle n'est pas mobilisable depuis plusieurs années. Sans accès direct à la Rue Pasteur, elle ne peut accueillir de nouvelle construction sans lien direct avec l'existant.
11			943 m² en UB	1	3 Rue de Tauxières – La parcelle est propice à la construction par le biais d'une opération de densification des tissus urbains. Cette dent creuse directement connectée au bourg. Il s'agit d'un projet mixte (bâtiment professionnel et habitation).
12			551 m² en UB	1	Chemin privé accessible depuis la Rue de Tauxières – cette parcelle fait l'objet d'une demande pour bâtir une maison d'habitation. Le projet devrait sortir après l'approbation du PLU. La parcelle est déjà desservie par les réseaux (présence d'une construction au bout du chemin privé.

N°	Ne réponds pas aux critères de la page 135	Non mobilisable	Mobilisable	Nb de logements potentiel	Explications
	Surface (en m² et zone du PLU)				
13	504 m² en UB				1 Rue d'Avenay – la parcelle étant trop étroite (13 mètres) et sert de jardin à la parcelle riveraine (654). Il est inimaginable d'espérer une construction sur site en dehors d'une annexe ou d'une extension. Cette parcelle n'est pas mobilisable depuis plusieurs années, mais bénéficie de la présence de tous les réseaux.
14			596 m² en UB	1	15 Rue Ernest Irroy – La parcelle est propice à la construction par le biais d'une opération de densification des tissus urbains. Cette dent creuse directement connectée au bourg.
15	242 m² en UA				7 Rue Félix Faure – la parcelle étant trop étroite (11 mètres) et sert de jardin à la parcelle riveraine (373). Il est inimaginable d'espérer une construction sur site en dehors d'une annexe ou d'une extension. Cette parcelle n'est pas mobilisable depuis plusieurs années, mais bénéficie de la présence de tous les réseaux.
16	464 m² en UB				23 Rue Félix Faure – la parcelle étant trop étroite (11 mètres) et sert de jardin à la parcelle riveraine (239). Il est inimaginable d'espérer une construction sur site en dehors d'une annexe ou d'une extension. Cette parcelle n'est pas mobilisable depuis plusieurs années, mais bénéficie de la présence de tous les réseaux.
17			2 116 m² en UB	1	35 Rue Félix Faure – La parcelle fait l'objet d'un projet de construction mixte (activité viticoles et habitations). La parcelle a fait l'objet d'un certificat d'urbanisme opérationnelle accordé le 19 février 2025 (CU0517925S0001).
18			934 m² en UZ		3 Rue de Tauxières – La parcelle est propice à la construction par le biais d'une opération de densification des tissus urbains. Cette dent creuse directement connectée au bourg. Il s'agit d'un projet mixte (bâtiment professionnel et habitation).
19		2 988 m² en UZ			10 Rue de Louvois – La parcelle est en friche (non inscrite à la PAC). Elle n'est pas mobilisable mais pourrait accueillir un bâtiment professionnel dans la zone UZ. Aujourd'hui il n'y a pas de projet sur la parcelle.
	4 329 m²	9 935 m²	**5 150 m²**	**4 logements**	

En tenant compte de la faisabilité technique et des comportements individuels à Bouzy, environ 5 150 m² de potentiel densifiable peuvent être mobilisés dans le projet de PLU à Bouzy. Toutes les parcelles parmi les 4 206 m² sont localisées dans ce que l'on appelle communément dans le Règlement National d'Urbanisme (RNU) les Parties Actuellement Urbanisées (PAU).

Ces parcelles pourraient accueillir 4 logements soit une densité proche de 10 logements par hectare. Les autres parcelles sont naturellement restées dans le tracé de la zone constructible du fait de la présence des VRD ou des possibilités de créer des annexes ou des extensions.

On note malgré tout une rétention foncière très forte dans les communes viticoles, le moindre mètre carré en dehors des zones viticoles ou inondables est précieux pour agrémenter le bâti, on retrouve des accès, des jardins, des potagers. Dans le cadre du PLU, un examen de la **rétention foncière** a été établi, cet examen appelle les conclusions suivantes :

	Surface totale en ha	Rétention foncière moyenne	Surface potentiellement non mobilisable	Surface potentiellement mobilisable	% potentiellement mobilisable
Surface « potentiel densifiable » pour l'habitat	11 153 m² 1,11 ha	62,28%	6 947 m² 0,69 ha	4 206 m² 0,42 ha ≃ 4 logements	37,72%
Surface « potentiel densifiable » pour l'activité	3 922 m² 0,39 ha	76%	2 988 m² 0,29 ha	934 m² 0,09 ha = 1 projet en UZ	24%

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme est l'opportunité pour la commune de mener une réflexion d'ensemble sur son territoire prenant en compte plusieurs problématiques : démographie, attractivité, densité, cadre de vie, morphologie urbaine, paysages, etc. L'élaboration des orientations générales qui constituent le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) découle :

- Des objectifs initiaux des procédures définis par la délibération du 19 janvier 2021 décidant de prescrire l'élaboration du PLU., qui en ont constitué un premier cadrage ;
- De la mise en œuvre des grands principes généraux applicables en matière d'aménagement et d'urbanisme ;
- Du respect des objectifs du développement durable et de protection de l'environnement en général ;
- Du respect des objectifs du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de la région d'Épernay approuvé le 5 décembre 2018.

Le projet et les choix opérés se sont nécessairement renforcés au regard des enjeux et besoins identifiés au cours du diagnostic territorial. Ils ont été affinés sur la base des différentes politiques sectorielles et politiques publiques en termes d'aménagement du territoire notamment, ainsi que les projets développés sur le territoire communal pendant la procédure. Les orientations générales du PADD regroupées dans un document séparé ont fait l'objet d'un **débat au Conseil Municipal du 25 mai 2021.**

Bases théoriques de travail pour la définition du projet :

Les terrains résiduels dans le tissu urbain actuel (« dents creuses » / potentiel densifiable) ne permettent pas la croissance démographique souhaitée. De plus la rétention foncière ne permet pas d'envisager d'accueillir cette population uniquement dans les espaces à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. Les zones urbanisables ont donc été choisies en fonction de :

- Leur localisation par rapport au tissu urbain existant (cohérence et présence des réseaux) ;
- La qualité des sols (absence de risque reconnu comme tel) ;
- Des ambitions communales (croissance démographique, préservation des espaces naturels) ;
- Des disponibilités foncières ;
- La capacité des réseaux.

Afin d'évaluer les véritables besoins de la commune, notamment en termes de logement, des projections peuvent être établies :

- à partir des évolutions observées ces dernières années (INSEE) ;
- à travers les objectifs définis dans les documents de rangs supérieurs (SCoT de la Région d'Épernay notamment) ;
- À partir de la politique d'aménagement de la Communauté de Communes à travers ses compétences.

Entre 2011 et 2022, la tendance de l'évolution de la population est actuellement à la diminution de la population, on compte 833 (et 24 personnes comptées à part) habitants en 2022 contre 936 habitants en 2011 selon l'INSEE. Depuis 2022 la commune n'a pas réalisé de lotissement. En revanche on observa la création de 5 logements par changement de destination ou d'usage. Il n'y pas eu de construction dans les dents creuses ou dans les secteurs d'extensions. La reconquête des logements vacants (ventes récentes, rénovation) a permis d'accueillir des habitants dans le parc immobilier existant mais un certain nombre d'entre eux sont garder pour des besoins saisonniers (locations touristiques saisonnières, vendanges, palissages, etc.).

On a pu observer une vague de réhabilitation de logements vacants ou de changement de destination sur les dernières années (après 2021). **Selon l'INSEE il y 61 logements vacants en 2022**, nous en avons dénombré beaucoup moins selon un inventaire communal (logements habitables en 2024) qui pourraient accueillir des habitants. Pour comparer les deux sources de données (INSEE et LOVAC) en 2022, l'INSEE identifie 61 logements vacants contre 32 pour les données LOVAC. Nous pensons que les logements vacants conjoncturels (faible durée) font exploser le nombre de logements vacants (régulièrement utilisé pour ses besoins saisonniers liés à la culture de la vigne). Il est certain que depuis 2022, la population communale croit légèrement : plus d'arrivées que de décès, nouvelles familles installées à travers des changements de destination, réhabilitation de logements vacants.

1) Point méthodologique

Le projet de PLU est construit sur une projection entre 2019 et 2035 en prenant en compte les objectifs du Schéma de Cohérence Territorial de la Région d'Épernay qui a construit son projet de développement sur la période 2012 à 2035. Le T0 du Schéma de Cohérence Territorial est donc son approbation c'est-à-dire 2019. Il convient donc de faire un calcul du besoin en logements entre 2012 et 2035 tout en prenant en compte les logements réalisés à Bouzy entre 2012 et 2019.

Afin d'être au plus près de la réalité entre la date de démarrage du SCoT et l'élaboration du PLU, **il convient de retrancher les logements produits entre 2012 et 2019 sur le « pôle d'irrigation » de la Communauté de Communes de la Grande Vallée de la Marne afin d'avoir un aperçu de l'objectif 2019-2035 pour ce pôle.** À travers le calcul du besoin en logement, il convient de prendre en compte de trois types de besoins à savoir :

- Assurer le desserrement des ménages à horizon 2035 ;
- Renouveler le parc immobilier ;
- Les variations de résidences secondaires et des logements vacants ;
- Accueillir une population supplémentaire extérieure sur la période 2012 – 2035 ;

2) Objectifs à travers le SCoT

En termes de consommation d'espace, le SCoT de la Région d'Épernay vise à répondre à la règle n°16 du projet de SRADDET sur la période de référence 2003-2012. Pour ce faire le PETR a analysé la consommation des territoires sur la période considérée et le besoin en logements. « L'objectif du SCoTER, affirmé au sein du PADD, est de limiter la consommation à moins de **470 hectares** à l'horizon 2035 (soit une consommation moyenne de 23,5 hectares par an). Le respect de ce seuil permettrait de préserver des espaces viticoles et agricoles fonctionnels (AOC), mais aussi de respecter les périmètres de protection des risques, en privilégiant un urbanisme intense, développé prioritairement au sein des enveloppes urbaines existantes, et en limitant les extensions détachées des centralités. »

A Bouzy (pôle d'irrigation avec Ambonnay et Tours-sur-Marne), au moins 15% des logements à construire doivent se faire dans l'enveloppe urbaine. Source : Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT de la Région d'Épernay - https://pays-epernay.fr/sites/pays-epernay/files/2024-06/3-SCoTER_Document-dOrientation-et-dObjectifs-compressed.pdf

Le SCoT de la Région d'Épernay regroupe la Communauté de Communes de la Grande Vallée de la Marne (CCGVM), la Communauté de Communes de la Grande Vallée de la Marne (CCGVM) et la Communauté d'Agglomération Epernay, Coteaux et Plaine de Champagne (CAECPC). **Le projet du SCoT porte sur la période 2012-2035 et s'inscrit dans une dynamique démographique positive, pour atteindre 92 000 habitants à l'horizon 2035** et affirmer le « T sparnacien », qui avait tendance à s'affaiblir, pour lui permettre un rayonnement plus marqué. Cela passe notamment par un renforcement des pôles.

Le besoin en logements résultant du scénario suivant :

Objectifs	EPCI	Pop. 2012 (INSEE)	Pop. 2035 (projection)	Nombre de logements à produire	Dans l'enveloppement urbaine	En extension	TOTAL
Pôle sparnacien							
Ay Champagne	CCGVM	35 502	38 272	457	229 (50%)	229	2 133
Dizy							
Épernay	CAECPC			1 676	1 006 (60%)	670	
Magenta							
Mardeuil							
Pierry							
Pôles structurants							
Dormans	CCPC	5 311	5 888	219	66 (30%)	153	374
Vertus	CAECPC			155	46 (30%)	108	

Objectifs	EPCI	Pop. 2012 (INSEE)	Pop. 2035 (projection)	Nombre de logements à produire	Dans l'enveloppement urbaine	En extension	TOTAL
Pôle d'irrigation							
Avize	CAECPC	1 791	1 995	116	17 (15%)	99	899
Châtillon-sur-Marne	CCPC	702	782	613	92 (15%)	521	
Mareuil-le-Port		1 185	1 320				
Damery		1 518	1 691				
Saint-Martin d'Ablois		1 465	1 632				
Montmort-Lucy		582	648				
Orbais-l'Abbaye		579	645				
Etoges		415	462				
Ambonnay	CCGVM	941	1 048	170	26 (15%)	145	
Bouzy		937	1 044				
Tours-sur-Marne		1 367	1 522				
TOTAL		11 482	12 788	899	135	765	899
Communes actives							
45 autres communes de la CCPC	CCPC	33 601	35 052	890	89 (10%)	801	2 433
9 autres communes de la CCGVM	CCGVM			264	27 (10%)	237	
44 autres communes de la CAECPC	CAECPC			1 279	128 (10%)	1 151	
TOTAL		85 896	92 000	5 839	1725 (31%)	4 115	5 839

Les objectifs en termes de dynamique démographique sont les suivants :

	Pop 2012	Pop. 2035	Croissance 2012-2025	Croissance annuelle
Pôle sparnacien				
CCGVM CAECPC	35 502	38 272	2 770 habitants Soit 7,80% en plus	120 habitants / an Soit 0,34% en plus / an
Pôles structurants				
CCPC CAECPC	5 311	5 888	577 habitants Soit 10,86% en plus	25 habitants / an Soit 0,47% en plus / an
Pôle d'irrigation				
CCPC CCGVM CAECPC	11 482	12 788	1 306 habitants Soit 11,37% en plus	57 habitants / an Soit 0,49% en plus / an
Communes actives				
45 autres communes de la CCPC 9 autres communes de la CCGVM 44 autres communes de la CAECPC	33 601	35 052	1 451 habitants Soit 4,32% en plus	63 habitants / an Soit 0,19% en plus / an
TOTAL				

Afin de s'inscrire dans les objectifs du SCoT, **la commune peut planifier au maximum la construction de 57 logements dont 8 dans l'enveloppe urbaine et 49 en extension** (170 logements / 3 communes – la répartition des enveloppes se fait en collaboration entre les communes membres et avec l'arbitrage de l'EPCI et du SCoT). Dans les faits il y a eu des réunions de travail entre les communes du pôle d'irrigation Ambonnay, Bouzy et Tours-sur-Marne en présence d'élus de la Communauté de Communes de la Grande Vallée de la Marne pour une parfaite intégration des compétences communautaires (ex. assainissement, voirie, zone d'activité, etc.). La croissance démographique estimée entre 2012 et 2035 pour les pôles d'irrigation (dont Bouzy fait partie) s'établit à 11,37% soit 0,49% par an selon les prévisions du SCoT de la Région d'Épernay. Enfin, en appliquant un objectif de densité (de 14 à 30 logements à l'hectare selon les pôles – cf. DOO du SCoT), on estime alors la consommation d'espace que nécessitent les communes pour répondre à leurs objectifs résidentiels : **ici 242 hectares en extension. Avec une densité brute de 18 logements par hectare dans les zones d'extension, la consommation maximale serait de 8 hectares entre 2012 et 2035 pour les communes de la CCGVM « pôle d'irrigation »** soit environ **2,66 ha par commune en moyenne,** étant entendu qu'un partage moins « mathématique et théorique » peut se faire à l'intérieur de l'EPCI après avis du SCoT en commission. Ce travail est fait lors de réunion de travail avec la CCGVM et les communes, mais aussi lors de la commission du bureau du SCoT qui émet un avis sur le dossier en présence notamment d'élus de la Communauté de Communes.

Ce besoin a été calculé, pour chaque armature territoriale (pôle sparnacien, pôle structurant, pôle d'irrigation et communes actives), pour répondre d'une part aux besoins liés au parc existant (réhabilitation, déconstruction, changement d'affectation…), au phénomène de desserrement des ménages et au scénario de développement démographique. Au regard des chiffres de la construction neuve ces dernières années, **l'effort de production de logements apparaît adapté et répond bien à un objectif « mesuré » vis-à-vis des fonctionnalités urbaines de la commune et son rôle dans la Communauté de Communes.** Sur la base de ce scénario, **les besoins fonciers sont estimés à l'horizon 2035**.

La commune de Bouzy n'a pas de velléité d'expansion urbaine gigantesque. Elle souhaite malgré tout :

- Rajeunir la population des ménages afin de préserver le niveau d'effectif scolaire .
- Encourager le turn-over dans les tissus urbains en agissant sur la trajectoire résidentielle (les logements anciens ne sont plus forcément adaptés au nombre d'occupants et à leurs âges). Ici une solution sera proposée pour les ainés de Bouzy ;
- Réfléchir aux modes d'habiter dans le dernier « lotissement » que Bouzy accueillera par une démarche se rapprochant de l'habitat intergénérationnel, démarche d'Écoquartier, volonté de penser l'habitat via la maitrise du foncier. Ici une solution autre que l'acquisition d'une grande maison sera proposée aux jeunes actifs désireux de travailler et de vivre à Bouzy ;

Les projections démographiques sont ambitieuses mais les demandes de logements sont présentes avec tous les profils pour tous types de logements. C'est pour cela que la commune a imaginé un espace qu'elle maitrisera en termes d'aménagement et de produits à commercialiser. La commune espère répondre à la demande locale et enrayée la situation. **À noter que la commune de Bouzy entre 2012 et 2019 a perdu beaucoup d'habitants faute de pouvoir renouveler sa population et pouvoir héberger sur son territoire les actifs.** A l'inverse, Ambonnay et Tours-sur-Marne ont pu se développer (plus de champs disponibles pour réaliser des lotissements en extension urbaine, existence d'un PLU). Sur la période 2011-2022 Ambonnay a augmenté sa population de 4% pour 48 logements créés (dont 12 résidences principales). Sur la période 2011-2022 Tours-sur-Marne a augmenté sa population de 0,96% pour 49 logements créés (dont 35 résidences principales). **Il y a aussi de moins en moins d'enfants dans les foyers**.

3) Objectifs intercommunaux à travers les pôles d'irrigation de la Communauté de Communes de la Grande Vallée de la Marne

À travers nos échanges avec la Communauté de Communes de la Grande Vallée de la Marne, **les élus ont pu construire un projet :**

- respectueux des objectifs du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de la région d'Épernay approuvé le 5 décembre 2018 (qui intègre les règles et les objectifs de rangs supérieurs) ;
- Et qui tient compte des spécificités communales et du pôle d'irrigation Ambonnay / Bouzy / Tours-sur-Marne

Il s'agit de renforcer le rôle des bourgs-centres qu'est Ambonnay / Bouzy / Tours-sur-Marne à travers leurs fonctions urbaines et les services que ses équipements rendent au habitants. Ces deux communes vivent et ne sont pas des villes dortoirs. Il convient de préserver leur vitalité à travers des objectifs mesurés, mais ambitieux du PLU.

Pôle d'irrigation Ambonnay / Bouzy / Tours-sur-Marne			
	Ambonnay (962 hab. en 2022)	Bouzy (833 hab. en 2022)	Tours-sur-Marne (1 271 hab. en 2022)
Activité économique			
Artère commerçante	Boulevard des Fossés de Ronde, Rue Saint-Vincent : 2 commerces	Avenue de Tours-sur-Marne, Rue Pasteur : 4 commerces	Avenue de Champagne, Rue de la Halle : 7 commerces
Équipement de santé	maison de santé pluridisciplinaire, chiropraticien	Une maison de santé (dentiste, kinésithérapeute, etc.) ; Un cabinet médical en télécommunication ; Un cabinet d'infirmières libérales ; Une pharmacie ;	Maison de santé, pharmacie, infirmières libérales
Artisans	20	11	25
Exploitations viticoles	172 exploitants Surface exploitée : 385,70 ha	175 exploitants Surface exploitée : 373,40 ha	48 exploitants Surface exploitée : 52,30 ha

Pôle d'irrigation Ambonnay / Bouzy / Tours-sur-Marne			
	Ambonnay (962 hab. en 2022)	Bouzy (833 hab. en 2022)	Tours-sur-Marne (1 271 hab. en 2022)
Exploitations agricoles	12	16	15
Création d'entreprises en 2024	9 (source : INSEE 2022)	10 (source : INSEE 2022)	10 (source : INSEE 2022)
Zone d'activité			Zone d'activité de la Côtes des Noirs
Unités légales	96	77	87
Emploi sur les communes	364	429	737
Actifs résidents	473	398	634
Le scolaire et le périscolaire			
Nombre de naissances	7 en 2023, 8 en 2024	6 en 2023, 6 en 2024	9 en 2023, 11 en 2024
Effectifs de 0 à 14 ans	208 (source : INSEE 2022)	138 (source : INSEE 2022)	236 (source : INSEE 2022)
École	École primaire de 61 élèves	groupe scolaire Camille Claudel, l'école primaire comporte 3 classes pour environ 78 élèves	École primaire de 88 élèves
Collège	/	/	/
Lycée	/	/	/
Autres équipements à rayonnement intercommunal			
			Déchetterie
			Supermarché avec station essence
		Station d'épuration	Station d'épuration

4) Objectifs communaux en lien avec les objectifs du pôle d'irrigation du SCoT de la Région d'Épernay

Par son positionnement stratégique sur le territoire de la Communauté de Communes, et ses équipements publics en nombre et de qualité, **Bouzy a pour objectif de conforter son rôle de bourg-centre dans une logique de complémentarité avec le pôle d'irrigation de Ambonnay / Bouzy / Tours-sur-Marne.** La commun souhaite naturellement combler la perte d'habitants des dernières années et accroitre population à horizon 2035 (retrouver son niveau de population des années 2010). La date de démarrage est le 1er janvier 2019 (post-approbation du SCoT et après le dernier millésime INSEE connu, celui de 2019.

La **baisse enregistrée ces dernières années** (en très grande partie dû à l'inadaptabilité du marché immobilier sur la commune : peu de biens, certains biens sont achetés pour en faire des locations saisonnières, beaucoup de grands logements, des prix pas toujours en phase avec le budget moyen des ménages, etc.). Pendant le début des années 2020, la commune s'est attelée à la **reconversion de la « friche Moët ».** Aujourd'hui c'est une réussite avec un restaurant, une microbrasserie et 4 logements. L'attractivité de la commune est toujours là, il faut simplement un **renouvellement progressif de la population et un turn-over dans les logements**. Autre facteur important, **certains ménages sous-occupent leurs logements** (logement trop grand pour la composition du foyer). Ces logements restent dans le patrimoine familiale et ne permet pas à une autre famille de venir s'installer. L'INSEE en 2022 estime à 55,2 l'indice de sous-occupation très accentuée (+10 points en 11 ans).

Afin de conforter la centralité de la commune sur le bassin de vie, il est important de proposer des terrains pour accueillir des ménages et un véritable projet de vie (démarche ÉcoQuartier). La commune souhaite pouvoir **faire face à la demande existante** en ayant une réserve de terrains potentiellement constructibles pour désamorcer durablement la reprise démographique. C'est très certainement le dernier « lotissement » de Bouzy. Il convient de proposer une diversité de logements, en accession à la propriété, en location, destinée aux jeunes, aux séniors, le tout dans une démarche type EcoQuartier (espace vert, espace public, mitoyenneté, etc.).

5) Assurer le desserrement des ménages entre 2012 et 2035

	Taille des ménages	Population des ménages (rés. Principales)
2012	2.52	937
2035	2.10	
Évolution sur 23 ans	**- 16,73 %**	**+75 ménages (=logements)**

Le desserrement des ménages selon les prévisions du SCoT (horizon 2012-2035) sont plus pessimistes que les nôtres. Le profil de Bouzy est plus familial et les ménages concentre plus de personnes dans les foyers même si la taille des ménages baisse. Une taille des ménages estimée à 2,10 en 2035 quand en 2019 elle est de 2,26 selon l'INSEE nous semble cohérent.

= 75 ménages au minimum

Desserrement des ménages = (937 habitants^{2012} / 2.10 taille des ménages^{2035}) – (372 résidences principales^{2012})
= 75 logements au minimum

Pour garder le même nombre d'habitants qu'en 2012 soit 937 habitants, compte tenu de la tendance actuelle de diminution globale de la taille des ménages, des décohabitations généralisés (séparation, étudiants, célibataire, etc.), en prenant en considération la courbe de tendance départementale et les dynamiques récentes de la commune, il n'y aurait pas moins de 75 ménages supplémentaires soit **75 logements nécessaires** sont à prévoir pour le seul desserrement des ménages.

6) Renouveler le parc immobilier

Le renouvellement du parc de logement tient au changement de destination des logements (démolition, abandon ou affectation à un autre usage (commerces, bureaux…). À l'inverse, des locaux autres que logement sont transformés en logements, ou des logements divisés en plusieurs logements ou des logements agrandis par la fusion de plusieurs logements. Le renouvellement se calcule en comparant le nombre de logements construits durant une période intercensitaire et la variation du parc total de logements durant la même période. Habituellement 0.5% du parc se renouvelle tous les ans, soit environ 12 logements entre 2012 et 2035. Cependant, pour tenir compte de la faible évolution du parc immobilier ces dernières années, du nombre de logements vacants remis sur marché (différence important entre les chiffres INSEE et les données LOVAC + inventaire communale) et des constructions neuves à venir (programme de lotissement communal), le renouvellement du parc est estimé à **-37 logements (à déduire du besoin donc)**.

Renouvellement = (nb de logements construits $^{2012\text{-}2035}$ - variation du parc $^{2012\text{-}2035}$)
= 21 logements (neufs) – (478 – 420)
= - 37

7) Variation des logements vacants et des logements occasionnels entre 2012 et 2035

Il convient de tenir compte des variations entre les résidences secondaires et des logements vacants. En 2012, l'INSEE compatibilise 44 logements vacants (61 en 2019). Il y a eu des rénovations et des logements vacants insalubres. Le nombre de résidences secondaires augmente un peu (4 en 2012 contre 11 en 2019). En fin de période (horizon SCoT à 2035), le nombre de résidences secondaires est estimé à 12 et le nombre de logements vacants est estimé à 25 (soit le nombre de logements vacants selon la commune en 2024 et plus proche des données LOVAC).

Variation du parc de RS et de Vacants = (RS+LV en 2035) – (RS+LV en 2012)
= (12 + 25) – (4 + 44)
= -11

Le besoin est déficitaire de 11 logements (8 résidences secondaires en plus entre 2012 et 2035 mais 19 logements vacants en moins sur la même période). **La commune ambitionne de réduire de 43% le nombre de logements vacants en 2035 par rapport au chiffre recensé selon l'INSEE en 2012. Ces 11 logements viennent donc en déduction du besoin en logement.**

8) Calcul du point mort entre 2012 et 2035

Le maintien de la population actuelle du territoire est un objectif prioritaire et minimum à atteindre. La stabilité du poids de population est une condition nécessaire pour maintenir le tissu économique et social et favoriser son développement. En prenant les 3 premiers facteurs pour le calcul du besoin en logements**, nous obtenons le point mort** (nombre de logements techniquement nécessaires pour maintenir le nombre d'habitants). En théorie, pour maintenir le même niveau de population à l'horizon 2035 que celui de 2012 (937 habitants), **il faudrait au moins 27 nouveaux logements.**

Celui-ci s'établit à : 75 - 37 - 11 = 27 logements à créer.

9) Accueillir une population supplémentaire extérieure entre 2012 et 2035

Hypothèse n°1 : Tendance de stagnation avec à 0,20% de croissance démographique annuelle sur 23 ans
= 937 x 0,20% x 23 ans)
= 44 habitants supplémentaires d'ici 2035 par rapport à 2012 / Taux de 2.10 personnes par ménages **soit environ 21 logements supplémentaires**
Cette hypothèse est compatible avec les prévisions du Schéma de Cohérence Territorial de la Région d'Épernay approuvé le 5 décembre 2018. Tout confondu (point mort et ambition communale) la croissance démographique s'établit à 0,49% par an entre 2012 et 2025 pour 57 logements à produire.

Hypothèse n°2 : Tendance avec 0.36% de croissance démographique annuelle sur 23 ans
= 937 x 0,36% x 23 ans)
= 78 habitants supplémentaires d'ici 2035 par rapport à 2012 / Taux de 2.10 personnes par ménages **soit environ 37 logements supplémentaires**
Cette hypothèse est compatible avec les prévisions du Schéma de Cohérence Territorial de la Région d'Épernay approuvé le 5 décembre 2018. Tout confondu (point mort et ambition communale) la croissance démographique s'établit à 0,49% par an entre 2012 et 2025 pour 57 logements à produire.

Hypothèse n°3 : Tendance avec à 0,60% de croissance démographique annuelle sur 23 ans
= 937 x 0,6% x 23 ans)
= 129 habitants supplémentaires d'ici 2035 par rapport à 2012 / Taux de 2.10 personnes par ménages **soit environ 61 logements supplémentaires**
Cette hypothèse n'est pas compatible avec les prévisions du Schéma de Cohérence Territorial de la Région d'Épernay approuvé le 5 décembre 2018.

10) Tenir compte des besoins déjà satisfaits sur la période 2012-2019 puisque le T0 du PLU fait référence au T0 du SCoT de la Région d'Épernay

Ainsi il convient de retrancher du besoin les logements réalisés entre 2012 et 2035 puisque ceux-ci étaient compris dans le calcul du besoin en logement du SCoT. **Selon l'INSEE 24 logements ont été créés entre 2012 et 2019 à Bouzy tandis qu'il y a eu seulement 7 logements créé selon l'inventaire des autorisations d'urbanisme.** Il n'y pas eu autant de division de propriété. La commune n'a pas observée la création de 24 nouveaux logements sur la période (ni en termes de logements vacants ni en termes de gain de population).

11) Bilan du besoin en logements nouveaux pour la période 2019-2035:

	Hypothèse n°1 (0.20% de croissance démographique annuelle)	Hypothèse n°2 (0.36% de croissance démographique annuelle)	Hypothèse n°3 (0,60% de croissance démographique annuelle)
1) desserrement des ménages (2.52 en 2012 à 2.10 en 2035)	75 au minimum	75 au minimum	75 au minimum
2) renouvellement du parc immobilier	*-37*	*-37*	*-37*
3) Variation du parc de logements vacants et de résidences secondaires	*-11 (-43% de logements vacants par rapport à 2012)*	*-11 (-43% de logements vacants par rapport à 2012)*	*-11 (-43% de logements vacants par rapport à 2012)*
4) arrivée d'habitants supplémentaires	21	37	61
5) logements réalisés sur la période 2012-2019	-7	-7	-7
TOTAL	41 LOGEMENTS NÉCESSAIRES	57 LOGEMENTS NÉCESSAIRES	81 LOGEMENTS NÉCESSAIRES

Afin de s'inscrire dans les objectifs du SCoT, **la commune peut planifier au maximum la construction de 57 logements dont 8 dans l'enveloppe urbaine et 49 en extension** (170 logements / 3 communes – la répartition des enveloppes se fait en collaboration entre les communes membres et avec l'arbitrage de l'EPCI et du SCoT). **Compte tenu des particularité du parc immobilier à Bouzy, les élus retiennent le scénario n°1.**

<table>
<tr><td colspan="3">Calcul du point mort entre 2012 et 2035
(=maintenir le même niveau de population INSEE 2019)</td><td rowspan="2">+ Effet démographique (ambition communale selon l'hypothèse n°1 – compatible SCoT)</td><td rowspan="2">- Besoins satisfaits (=Logements réalisés entre 2012 et 2019)</td></tr>
<tr><td>Desserrement des ménages à horizon 2035</td><td>+ Renouvellement du parc</td><td>+ Variation des résidences secondaires et des logements vacants</td></tr>
<tr><td>75</td><td>-37</td><td>-11
(-43% par rapport au niveau de 2012)</td><td>21</td><td>- 7</td></tr>
<tr><td colspan="3">27</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="5">= Calcul du besoin en logement
= 41</td></tr>
</table>

12) Bilan du besoin en logements

Point mort + ambition communale – besoin satisfaits entre 2012 et 2019

27 + 21 – 7 = 41 logements à créer entre 2019 et 2035

La production de logement est estimée à 41 logements. Selon le tableau de suivi communale des permis de construire, 6 logements ont été créés entre 2019 et 2025. La production de logement est donc estimée à 35 logements entre le 1er janvier 2026 et 2035.

13) Logements absorbés dans les tissus existants

Après étude du potentiel densifiable parcelle par parcelle, 4 logements pourraient être absorbés dans les tissus urbains (potentiel densifiable en comblement des dents creuses). Malheureusement pour la commune, elle ne peut satisfaire l'objectif du SCoT d'accueillir 15% des nouveaux logements dans l'enveloppe urbaine. Elle ne dispose pas d'assez de potentiel densifiable, ni d'assez de logements vacants. **En revanche, les 6 logements créés entre 2019 et 2025 à Bouzy se sont fait dans les tissus urbains. Par conséquent, ce sont 10 logements qui peuvent être absorbés dans les tissus urbains soit 24%.**

14) Logements absorbés dans les espaces mutables

Aucun logement ne peut être accueilli dans un site mutable. La commune et ses partenaires privés ont porté le dossier de reconversion de la friche Moët.

15) Par conséquent, les extensions urbaines à prévoir

10 logements soit 24% d'entre eux peuvent être obtenus à l'intérieur du tissu urbain (4 dans les dents creuses et 6 déjà réalisés dans le parc immobilier entre 2019 et 2025). **Les 31 logements restants** (76%) seront obtenus via un processus d'extension urbaine par le biais d'un lotissement communal maitrisée.

16) Surface totale des besoins fonciers théoriques

Les enveloppes constructibles sont estimées au regard de densités observées et des seuils de densité vivable en milieu rural, dans le respect de la qualité de vie des habitants. Ces **densités peuvent être adaptées** selon la typologie du tissu urbain, le contexte paysager, la concentration en équipement, la préservation de la biodiversité, la faisabilité technique, le foncier, …

Concernant les espaces en extensions urbaines (zone 1AU), les objectifs de densité brute (VRD inclus) sont les suivants : 18 logements par hectare. Par densité brute, on comprend les voiries, réseaux, espaces de convivialité ou de gestion environnementale liés à l'espace aménagé. Ces densités constituent des moyennes, à l'échelle de la commune, afin d'adapter les différents secteurs de projet aux contraintes topographiques, morphologiques ou techniques. Ces densités sont compatibles avec le SCoT de la Région d'Épernay.

Après une étude sur la rétention foncière, les zones d'extension ne devraient être gelées par ce phénomène (maitrise foncière de la commune). Aucun bonus de constructibilité pour pallier la rétention foncière se justifie. En revanche la rétention foncière dans les dents creuses est présente pour les raisons évoqués dans l'étude à la parcelle de densification.

Pour conclure, avec ces bases de calcul et selon l'Hypothèse n°1, **35 logements seraient nécessaires** pour le développement de la commune réparti de la manière suivante :

	Nombre de logements à produire	Déjà réalisé entre 2012 et 2019	Déjà réalisé entre 2019 et 2025	Absorbé dans le potentiel densifiable (dents creuses mobilisables)	Absorbé dans les espaces mutables	Reste à réaliser en extension urbaine
Hypothèse n°1	41	-7	6	4	0	31
Surface				4 206 m² 0,42 ha	0 m² 0 ha	17 050 m² Environ 1,70 ha

Source PADD : « En croisant les orientations de la politique d'habitat et ceux pour modérer la consommation d'espaces naturels et agricoles et de lutte contre l'étalement urbain, concernant les zones de développement à vocation résidentielle, l'objectif est de ne pas dépasser une surface en **extension urbaine de 1,70 hectare sur la période 2019-2035**. Des secteurs à l'intérieur du tissu urbain seront inscrits dans le PLU mais ne représente pas d'extension urbaine (dents creuses) pour 0,42 hectare environ). »

Bilan : les extensions urbaines représentent 75,6% du nombre de logements à produire à hauteur de 1,70 hectares. Le SCoT ambitionne d'accueillir au plus 85% du nombre totale de logements dans les zones d'extension urbaine. La densité brute en extension urbaine s'élève à 18 logements par hectare.

En réalité, compte tenu de la configuration du village, **nous retrouvons la traduction de cet objectif dans le projet de PLU. La seule zone d'extension à vocation d'habitat sur Bouzy dans le PLU est matérialisée de la sorte : OAP n°1 – Secteur 1AU – Rue de Condé** d'une surface de **1,70 ha** (immédiatement ouverte à l'urbanisation). La commune dispose d'un compromis de vente sur la parcelle pour maitriser l'opération d'aménagement et le phasage.

Le projet de PLU va faire l'objet d'une audition au sein du Schéma de Cohérence Territorial de la Région d'Épernay en présence des élus de la commune et de la Communauté de Communes (notamment pour la répartition dans les pôles d'irrigation du SCoT).

L'avis du SCoT sur le PLU arrêté reprendra l'avis de la commission. Cet **avis** concerne les surfaces ouvertes à l'urbanisation (habitat, équipements publics et activités économiques). Le PLU intègre un programme innovant en matière d'habitat (ÉcoQuartier, habitat intergénérationnel) à proximité du groupe scolaire, de la maison médicale, de la pharmacie, à deux pas du Relais Sport Santé.

III. Explication des choix retenus pour établir le projet de PADD

A. Par rapport aux objectifs de la délibération de prescription du 19 janvier 2021

Par délibération de son conseil municipal en date du 19 janvier 2021, la commune a décidé de prescrire l'élaboration de son PLU en précisant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation. Les objectifs poursuivis sont :

- Des principes énoncés aux articles L. 101-1 à L. 101-3 du code de l'urbanisme ;
- Fixer les orientations de la commune en matière d'urbanisme, d'aménagement et de développement durable et de maintenir à minima le niveau de population ;
- Définir clairement l'affectation des sols et organiser l'espace communal pour permettre son développement harmonieux ;
- Favoriser le renouvellement urbain ;
- Préserver l'environnement dans le respect des principes du développement durable ;
- Mettre en valeur les qualités architecturales présentes sur le territoire communal.
- Rendre compatible le PLU avec les différentes évolutions législatives et règlementaires dont le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de la région d'Épernay approuvé le 5 décembre 2018

Les élus ont encouragé l'élaboration du PLU pour favoriser le renouvellement urbain et préserver la qualité architecturale et l'environnement, il importe que la commune réfléchisse sur ses orientations en matière d'urbanisme, d'aménagement et de développement durable. Il apparaît nécessaire de redéfinir clairement l'affectation des sols et d'organiser l'espace communal pour permettre un développement harmonieux de la commune. En effet, la commune pourra faire usage d'un droit de préemption pour des achats immobiliers et prévoir les futures constructions dans la commune en considérant que l'établissement d'un PLU aurait un intérêt évident pour une gestion du développement durable de la commune. Les mutations rapides liées à l'évolution démographique, aux enjeux environnementaux (gestion des espaces et des ressources), mais également à l'évolution des pratiques urbaines ont amené le législateur à faire évoluer le contenu des documents de planification urbaine de manière radicale depuis la loi SRU du 13 décembre 2000 (instituant le PLU en remplacement du POS) et la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003. Ainsi, contrairement au PLU qui n'intègre pas ou peu la stratégie politique d'aménagement de la commune, le projet de PLU se définit comme un document devant prendre en compte cette dimension primordiale.

B. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS DANS LE PROJET DE PADD

Le PADD, défini en respect des principes de l'article L101-2 et suivant du Code de l'Urbanisme, est une pierre angulaire dans l'affirmation du devenir du territoire. **Synthèse des ambitions politiques, des besoins sociaux et des aspects techniques et durables, le projet communal s'articule autour du développement durable.** Les enjeux déterminés en croisant le regard des élus sur leur territoire et les observations du diagnostic aboutissent à la détermination de choix ci-dessous explicités. Sont ici présentées les orientations générales du PADD au regard des principes généraux de l'urbanisme posés par l'article L101-2 du Code de l'Urbanisme.

C. TRADUCTION RÈGLEMENTAIRE DU PADD

Cette partie montre la manière dont le PADD est concrètement traduit dans le document graphique de zonage et dans le règlement écrit.

Objectif du PADD	Traduction dans le PLU
1. Les politiques d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme	
Orientation n°1.1. Renforcer l'attractivité de la trame villageoise en améliorant la qualité du cadre de vie	Il s'agit de prioriser le développement dans l'enveloppe urbaine (densification) et permettre le renouvellement des tissus urbains en mobilisant en premier lieu les dents creuses. La commune ne dispose plus actuellement de friche ou de bâtiment mutable.
Orientation n°1.2. Maintenir l'identité du territoire	Il convient de promouvoir un urbanisme de qualité (architecturale et paysagère), respectueux des sites et des identités du territoire pour les zones d'habitation comme pour les zones destinées à l'activité économique. Il s'agit de maîtriser l'urbanisation afin de préserver l'ambiance villageoise qui est un atout pour le territoire et pour le cadre de vie.
Orientation n°1.3. S'appuyer sur les équipements existants	Pour cela le PLU s'attache à ancrer le projet sur les équipements et les trames (sociale, viaire, vertes et bleue) qui structurent le territoire. Le PLU favoriser les projets (logements, services, activités) au sein des secteurs urbanisés et avec des réseaux en capacité afin de limiter les extensions périphériques.
Orientation n°1.4. Par la diminution de la demande en énergie primaire et le développement des énergies renouvelables	Le PLU encourager le développement des énergies renouvelables. Ces dispositifs de production d'énergies renouvelables devront s'inscrire dans leur environnement et notamment s'insérer dans le paysage. Inciter le déploiement d'une architecture contemporaine et faible consommatrice d'énergie. Pour cela l'OAP n°1 ambitionne de se rapprocher des cibles de performance des ÉcoQuartier. Favoriser le déploiement de bornes de recharges pour véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Objectif du PADD	Traduction dans le PLU
2. La politique d'habitat	
Orientation n°2.1. Répondre aux besoins en logements par une production ambitieuse, mais réaliste et équitablement répartie	Le PLU traduit un scénario de développement en fonction des besoins et de l'armature territoriale. Cette offre de logements sera répartie en fonction des disponibilités foncières à l'intérieur de la trame villageoise, l'accessibilité aux voiries et réseaux divers et des contraintes techniques et/ou naturelles. Accueillir entre 2012 et 2035 environ 45 habitants supplémentaires (hors point mort : desserrement des ménages, renouvellement du parc immobilier et variation des résidences secondaires et logements vacants = nombre de logements nécessaire pour maintenir le niveau de population). Cette offre de logements sera répartie en fonction des disponibilités foncières à l'intérieur de la trame villageoise, l'accessibilité aux voiries et réseaux divers et des contraintes techniques et / ou naturelles.
Orientation n°2.2. Diversifier la production de logements pour couvrir les besoins de tous, aux différentes étapes de la vie	Il s'ajuster la production de logements pour couvrir l'ensemble des besoins de la population et proposer une gamme diversifiée tant en termes de tailles de logement qu'en termes de types de logement, individuel ou collectif. Un projet d'habitat intergénérationnel et la production de plus petits logements à l'étude dans le lotissement communal pour favoriser le turn-over (dernière opération d'aménagement à Bouzy).
Orientation n°2.3 - Par la densification des villages via la réappropriation des espaces urbains non bâtis (dents creuses)	Il convient à travers le plan de zonage d'optimiser les espaces déjà urbanisés : ceux qui se prêtent le mieux à une densification ou au renouvellement urbain, sans altérer le bourg et le cadre de vie, par une mobilisation des dents creuses. Par ailleurs, le PLU préserver l'image du centre ancien notamment par le biais de réhabilitations cohérentes en mobilisant les anciennes fermes et les logements vacants. Le PLU favoriser la mixité fonctionnelle et sociale en permettant à minima, voire en encourageant la cohabitation entre les activités résidentielles et les activités tertiaires et artisanales / équipements (cf. OAP n°1).
Orientation n°2.4 - Par le développement raisonné de l'habitat	Le projet de PLU est construit sur une projection entre 2019 et 2035 en prenant en compte les objectifs du Schéma de Cohérence Territorial de la Région d'Épernay qui a construit son projet de développement sur la période 2012 à 2035. Le T0 du Schéma de Cohérence Territorial est donc son approbation c'est-à-dire 2019. Il convient donc de faire un calcul du besoin en logements entre 2012 et 2035 tout en prenant en compte les logements réalisés à Bouzy entre 2012 et 2019. Le projet de la commune est basé sur un scénario unique avec une seule zone de développement alliant des logements de toutes tailles, pas uniquement axé sur l'accession à la propriété dans une démarche de type ÉcoQuartier avec une coulée verte au dos de la zone 1AU (lien avec le lotissement Rue du Moulin). La production de logement est estimée à 41 logements, 10 d'entre eux peuvent être obtenus à l'intérieur du tissu urbain. Les 31 logements restants (76%) seront obtenus via un processus d'extension urbaine par le biais d'un lotissement communal maitrisée.
3. La protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques	
Orientation n°3.1. Par l'affirmation des potentialités agricoles et naturelles	À travers le PLU et notamment le plan de zonage, il s'agit de maintenir une place importante à l'agriculture en limitant au strict nécessaire (besoin en logement) l'extension urbaine et le mitage de l'urbain au sein des zones de cultures. Mais aussi de protéger la viticulture, composantes de l'identité communale. Des mesures permettent de limiter l'artificialisation progressive des sols détruisant des espaces à fortes valeurs agronomiques ou des espaces de respiration (ex. fonds de jardin, nature en ville).
Orientation n°3.2. Assurer des continuités écologiques entre les réservoirs de biodiversité	Il convient dans le PLU de freiner la fragmentation des corridors par l'urbanisation ou les infrastructures de transport (cf. plan de zonage, OAP et règlement écrit). Il s'agit de conforter la nature en ville et au sein des espaces agricoles, sous toutes ses formes, pour faciliter le déplacement des espèces au sein de la commune. Dans chaque OAP, la thématique « nature en ville » est intégrée.
Orientation n°3.3. Mettre l'eau au cœur des préoccupations d'aménagement	À travers le plan de zonage, la ressource en eau et les éléments identitaires de la Trame Bleue ont été mis en valeur. À travers le plan de zonage il convient de préserver et de restaurées les zones humides avérées notamment celles recensées sur le massif forestier. Il convient aussi de s'assurer du caractère non humide des parcelles ouvertes à l'urbanisation et de limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Elles participent à l'équilibre écologique et hydrologique des bassins versants aussi bien par leur capacité de filtration des eaux, leur rôle épurateur et leur accueil de la biodiversité. Il convient aussi d'encourager la réutilisation des eaux de pluie pour des usages autres que domestiques.

Objectif du PADD	Traduction dans le PLU
4. Les éléments de paysage	
Orientation n°4. Par la valorisation des paysages locaux	À travers le plan de zonage, les OAP et le règlement écrit il s'agit de : • Valoriser le patrimoine végétal des villages comme les arbres remarquables, les espaces verts et boisés, les milieux humides, les espaces de respiration intramuros, les fonds de jardin, … • Préserver des ceintures vertes cohérentes autour de la trame villageoise. Les ceintures vertes sont des zones tampons composées de terres agricoles ou de milieux naturels (par exemple : les fonds de parcelles plantées et arborées, les vergers, …). • Créer une ambiance végétale, en préconisant dans les opérations d'aménagement de traiter le volet paysager. • Mettre en valeur le point de vue paysager au pied de la Pâture Communale avec un point de vue remarquable sur les coteaux champenois du Bouzy Rouge. • Mettre en valeur les entrées de ville et les points de vue paysagers sur la trame villageoise.
5. La maîtrise des risques, pollutions et nuisances	
Orientation n° 5. Par une préservation de la santé publique	À travers les différents outils du PLU, il s'agit de : • Réduire l'exposition des biens et des personnes face aux risques et nuisances : prendre en compte le relief et les risques naturels et technologiques dans les choix d'urbanisation. Le PPRNGT s'appliquera à travers l'établissement d'une servitude d'utilité publique (il concerne le haut du coteau de Bouzy). • Prendre en compte les espaces tampons entre les zones résidentielles et secteurs d'activités ou agricoles. • Réduire les émissions de gaz à effet de serre : implantation des activités industrielles, favoriser la végétalisation des abords des voies, le développement de cortèges végétaux (haies, boisement, mares, …). • Préserver les ressources en eau et œuvrer pour la gestion des eaux pluviales.
6. Le développement économique et l'équipement commercial	
Orientation n°6.1. Accompagner et favoriser l'évolution de l'agriculture et de la viticulture	À travers les différents outils du PLU, il s'agit de : • Garder une importante partie du territoire en zone agricole favorisera l'entretien des paysages locaux et donc à la sauvegarde du cadre de vie champêtre (principal atout du territoire). • Soutenir l'activité agricole et viticole, en répondant aux besoins d'implantation des exploitations agricoles et leurs équipements. • Maintenir des îlots de productions cohérents et préserver des accès aux exploitations et aux parcelles agricoles afin de garantir la viabilité des exploitations. • Laisser la possibilité à l'activité agricole (au sens large) de se diversifier (agritourisme, commerce à la ferme, réseau de circuits-courts, …).
6. Le développement économique et l'équipement commercial	
Orientation n°6.2. Accompagner les activités existantes	À travers les différents outils du PLU, il s'agit de : • Favoriser le maintien et soutenir le développement des entreprises. • Assurer une mixité fonctionnelle entre les activités et l'habitat. • Favoriser le développement économique. • Affirmer la présence d'équipement d'envergure sur le territoire.
Orientation n°6.3. Faire connaître le tissu économique local	À travers les différents outils du PLU, il s'agit de : • Prendre en compte la filière bois, gérant durablement la ressource et diversifiant les usages (économiques, récréatif, écologique, …) • Considérer le besoin en foncier pour permettre des extensions ou des implantations économiques, connues ou futures. La zone 1AUZ permettra l'installation d'artisans ou d'activité économiques sans fonction commerciale. La zone 1AUA permettra quant à elle l'implantation d'activités agri-viticoles dans un secteur permettant d'accueillir ces activités sans trop de contraintes ou d'impact paysager pour la commune. La volonté de la commune est de faire l'intermédiaire et de favoriser l'installation de jeunes exploitants agri-viticoles.

Objectif du PADD	Traduction dans le PLU
Orientation n°6.4. Conforter la dynamique communale en termes de commerces et de services de proximité	À travers les différents outils du PLU, il s'agit de : • Préserver et renforcer l'offre de commerces, de services et d'équipements de proximité pour répondre aux besoins quotidiens. • Promouvoir un cadre de vie agréable en préservant et en développant les équipements de qualité sur le territoire. • Encourager les initiatives mettant en œuvre les principes d'économies circulaires aussi bien issues d'initiatives privées que et/ou publiques.
Orientation n°6.5. Promouvoir le territoire par le tourisme	À travers les différents outils du PLU, il s'agit de : • Faire connaître le potentiel existant auprès des habitants et des visiteurs. En valorisant les ressources locales telles que le patrimoine bâti remarquable et la grande diversité des paysages (urbain, naturel et agricole). • Affirmer les potentialités et les structures touristiques du territoire par la communication sur l'offre de tourisme, de loisirs et d'hébergement existant, sur l'évènementiel. • Développer le tourisme vert, par exemple les activités de plein air, les aménagements autour des sites naturels et d'un réseau de mobilité douce en complément de la voie verte existante. • Développer les circuits touristiques, par exemple en mettant en lumière les principaux points d'intérêts du territoire et en créant des circuits de découverte thématiques (gastronomie, patrimonial, environnemental, ...). • Adapter les conditions d'accueil de la clientèle touristique, s'accompagnant d'un développement de l'offre d'équipements, d'hébergement et de services à vocation touristique. • Créer les conditions pour développer les liens entre l'agriculture et le tourisme, par exemple le tourisme à la ferme, la découverte du terroir, des produits locaux, ...
7. Les orientations en matière de transport et de déplacement	
Orientation n°7.1. Maintenir les efforts de déplacements plus sécurisés (piétonniers et motorisés)	À travers les différents outils du PLU, il s'agit de : • Poursuivre les aménagements routiers sécuritaires, notamment sur les rues très circulantes et longilignes, ou près des équipements recevant du public. • Prévoir des aménagements de modération de la vitesse compatibles avec la circulation des engins agricoles et viticoles. Il est envisagé d'interdire la circulation (hors engins agricoles) sur le chemin des vignes après la Rue de Louvois. La voirie est en mauvaise état, la circulation y est difficile pour les poids-lourds. • Tout projet d'urbanisation d'ensemble doit prévoir un ou plusieurs accès sécurisés, notamment le long des grands axes, favorisant ainsi le ramassage des déchets et les manœuvres des véhicules d'incendie et de secours. • Lorsqu'une opération d'aménagement nécessitera la réalisation d'un accès sur axe routier important, il conviendra de respecter des distances de visibilité suffisantes afin de sécuriser les manœuvres ou les traversées de la voie.
Orientation n°7.2. Favoriser les circulations douces	À travers les différents outils du PLU, il s'agit de : • Développer les déplacements non motorisés par des liaisons piétonnes et/ou cyclistes entre les secteurs résidentiels, les équipements / commerces et les cœurs de village (artère commerçante et secteur autour de l'école). Les OAP mettent l'accès sur le développement et le raccordement au réseau de mobilité douce • Protéger et développer les cheminements doux (circuits de randonnées piétonniers ou cyclables balisés ou non) sur les communes et assurer leur continuité vers les communes limitrophes.
Orientation n°7.3. Poursuivre la requalification des entrées de ville	Les entrées de village méritent une attention dans leur traitement paysager et sécuritaire, dans leur rôle de « ralentisseur naturel » des véhicules (effet de porte ou d'entonnoir). Le traitement des entrées de ville participe à l'attractivité globale de la commune. La commune a déjà commencé un programme de plantation depuis l'entrée de ville de Tours-sur-Marne (ZAE des Côtes des Noirs).

Objectif du PADD	Traduction dans le PLU
Orientation n°7.4. Offrir une bonne irrigation des commerces	Il s'agit d'offrir la possibilité aux ménages et à la clientèle touristique de « consommer local », en valorisant les espaces publics, en créant un véritable parcours piétonnier. Il est donc nécessaire de réfléchir à l'offre de stationnement pour se rendre dans les commerces et services de proximité plus facilement. La commune réfléchit à une meilleure gestion du stationnement quand la plupart des ménages se stationne sur l'espace public.
Orientation n°7.5. Développer les transports collectifs ou les rendre efficients	À travers les différents outils du PLU, il s'agit de : • Privilégier l'utilisation de modes de transport collectifs / partagés et d'accompagner les nouvelles pratiques de déplacement telles que le co-voiturage, afin de contribuer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre induites par les déplacements motorisés individuels. • Favoriser le développement du covoiturage et du transport à la demande pour les déplacements quotidiens afin de prendre en compte les déplacements domicile-travail sur des sites existants tels que les aires de stationnement, les places publiques ou aménagées sur de nouveaux emplacements visibles et sécurisés.
Orientation n°7.6 Prévoir systématiquement, pour les nouvelles constructions, un stationnement en domaine privé	Le stationnement des constructions neuves doit correspondre aux besoins des nouvelles constructions (habitat, activité, équipement public, ...).
8. Le développement des communications numériques	
Orientation n°8. Encourager la réalisation d'une bonne desserte numérique pour la population et les activités	À travers les différents outils du PLU, il s'agit de : • Regrouper l'urbanisation et en favorisant la compacité à l'étalement urbain des villages, la politique de l'habitat menée par la commune va faciliter le déploiement de la fibre optique en réduisant le linéaire de réseau à installer. • Anticiper les besoins en nouvelles technologies de l'information et en prévoyant l'accès au réseau numérique. • Réduire la fracture numérique en ayant un raccordement très haut débit à moyen terme afin d'accroitre l'attractivité du territoire (ménages et entreprises).
9. La politique en matière de loisirs	
Orientation n°9.1. Capitaliser sur le patrimoine local pour développer les itinéraires de promenades et de randonnées	Il s'agit de faire la promotion des promenades à la découverte des paysages emblématiques la balade « le Chemin des Vignes » à la découverte des paysages emblématiques des coteaux champenois du Bouzy Rouge. Il y a d'autres circuits de promenades à découvrir.
Orientation n°9.2. Promouvoir le pôle santé-sport	Il s'agit de créer interactions et développer des flux entre le bourg-centre et ses communes environnantes. Leurs activités se complètent, des circuits peuvent être organisés pour promouvoir le territoire. Le Relais Sport Santé Nature propose différentes activités de loisirs.
Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace naturel et agricole et de lutte contre l'étalement urbain	
Orientation n°1 : développer en priorité les espaces dans l'enveloppe urbaine	À travers les différents outils du PLU, il s'agit de : • Donner la priorité à la densification du tissu urbain existant plutôt qu'aux extensions urbaines. Le développement de nouveaux modes d'habitat contribue à l'attractivité des villages et donc lutte contre l'étalement urbain. • Limiter la consommation d'espaces agricoles en n'ouvrant à l'urbanisation que des terrains en limite urbaine dans le respect du scénario de développement établi.
Orientation n°2 : optimiser les capacités constructibles du territoire	Les enveloppes constructibles sont estimées au regard de densités observées et des seuils de densité vivable en milieu rural, dans le respect de la qualité de vie des habitants. Dans cette optique, les densités les plus importantes sont attendues dans le bourg-centre, à proximité des commerces via la production de petits et moyens logements permettant d'accueillir les jeunes ménages, mais aussi les séniors. **Concernant les espaces en extensions urbaines (zone 1AU), les objectifs de densité brute (VRD inclus) sont les suivants : 18 logements par hectare**. Par densité brute, on comprend les voiries, réseaux, espaces de convivialité ou de gestion environnementale liés à l'espace aménagé. Ces densités constituent des moyennes, à l'échelle de la commune, afin d'adapter les différents secteurs de projet aux contraintes topographiques, morphologiques ou techniques

Objectif du PADD	Traduction dans le PLU
Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace naturel et agricole et de lutte contre l'étalement urbain	
Orientation n°3 : la définition d'une enveloppe urbaine à ne pas dépasser	Pour conclure à l'horizon 2035, en croisant les orientations de la politique d'habitat et ceux pour modérer la consommation d'espaces naturels et agricoles et de lutte contre l'étalement urbain, concernant les zones de développement à vocation résidentielle, l'objectif est de ne pas dépasser **une surface en extension urbaine de 1,70 hectare sur la période 2019-2035**. Des secteurs à l'intérieur du **tissu urbain seront inscrits dans le PLU mais ne représente pas d'extension urbaine (dents creuses) pour 0,42 hectare environ).**
Orientation n°4 : satisfaire les besoins en foncier économique en limitant la consommation foncière	Le positionnement géographique sur le grand territoire en tant que pôle d'irrigation sur le SCoT fait que la commune souhaite pérenniser les activités existantes et permettre leur développement. **Pôle activité économique à dominante artisanale (sans activité de vente directe à la clientèle** Afin de maitriser le développement des zones à vocation économique hors secteurs de renouvellement urbain, l'objectif chiffré est de limiter l'extension urbaine à 0,7 hectare. La commune a l'ambition d'accueillir une zone artisanale sans fonction commerciale de vente directe afin de satisfaire des besoins locaux (ex. tapissier, traiteur, etc.) dans la zone 1AUZ. **Pôle activité agricoles, viticoles (y compris prestation de services)** Afin de maitriser le développement des zones à vocation économique hors secteurs de renouvellement urbain, l'objectif chiffré est de limiter l'extension urbaine à 1,66 hectare. La commune a l'ambition d'accueillir une zone agri-viticole (y compris prestation de services) afin de satisfaire des besoins locaux dans la zone 1AUA. **Pôle équipements publics** Afin de maitriser le développement des équipements publics, l'objectif chiffré est de limiter l'extension urbaine à 0,47 hectare. La commune a l'ambition d'accueillir des ateliers municipaux et bâtiments relais dans la zone 1AUE. Les locaux actuels sont trop exigus.

IV. La compatibilité du PADD avec les principes généraux définis dans le code de l'urbanisme

Pièce essentielle du dossier de PLU, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) informe des orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques retenues pour l'ensemble du territoire communal pour les années à venir. **De nouvelles prescriptions législatives et règlementaires s'imposent au document d'urbanisme ; le PLU s'attache à les prendre en compte**. Les communes disposent d'un libre choix concernant l'élaboration et l'énonciation de leur projet ; cependant, le PADD et la délimitation des zones du PLU doivent respecter des principes légaux établis aux articles L101-2 et L.131-1 du code de l'urbanisme :

Premier objectif : Équilibre entre développement et préservation
1° L'équilibre entre :
a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
e) Les besoins en matière de mobilité ;
2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;
4° La sécurité et la salubrité publiques ;
5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;
6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;
6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;
8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

Le projet communal de Bouzy se résume en des choix raisonnés répondant aux seuls besoins identifiés sans surplus (Cf. hypothèse théorique de définition du projet). La consommation d'espaces ne concerne que des projets calculés. Les mesures de protection des espaces forestiers et naturels doivent permettre de compenser les atteintes à ces espaces non-urbanisés aujourd'hui. Les déplacements et la cohérence urbaine ont été prépondérants dans le choix de la localisation du projet. Les espaces agricoles ne sont que faiblement atteints par le projet communal et les distances de réciprocité par rapport aux bâtiments agricoles ont été respectées. Un accès aux parcelles agricoles est prévu pour la frange de cette même parcelle proche de la voirie lorsqu'elle est constructible.

Les différents sites naturels présents sur le territoire communal ont été classés en zone N, permettant d'assurer une bonne protection de ces espaces. Les zones identifiées comme humides sont classées inconstructibles. Enfin, le développement durable est traduit dans ses trois dimensions, environnementales (préservation des ressources et encouragement à l'utilisation d'énergies et de ressources renouvelables), sociales (mixité sociale par des dispositions règlementaires permettant la construction autre que pavillonnaire) et économiques (possibilité d'installer son activité sur son parcellaire).

Deuxième objectif : Mixité sociale et fonctionnelle

« 3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ; »

La commune a fait le choix de permettre une diversité de logements en autorisant la construction en limite séparative. Cela peut permettre une densification de logements et ainsi encouragée à la création de logements locatifs. En ce qui concerne la mixité proposée, il est nécessaire d'adapter la taille des terrains selon les besoins (densité moyenne envisagée à 18 logements par hectare), prise en compte des logements vacants insérés dans le tissu urbain existant. L'absence de COS (Article 14 du règlement) permet de produire des constructions en densité variable adaptées aux besoins de chacun. La communication numérique ADSL est satisfaisante pour les besoins actuels et futurs. Le développement numérique se fera dans le respect des textes en vigueur et dans le cadre des grandes orientations du STDAN du département de la Marne.

Troisième objectif : Utilisation raisonnée et préservation des ressources et des espaces

« 7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ; »

La gestion durable de la collectivité se traduit dans le PADD par la volonté de préserver les milieux forestiers et les boisements diffus. Mais également, la préservation du calme rural et de la qualité de vie par l'interdiction de nouvelles activités nuisantes à proximité immédiate de l'habitat (exemples : activités industrielles). La qualité énergétique des constructions est donc recherchée par l'application de la règlementation thermique en vigueur. Le PLU s'attache à préserver les corridors écologiques par un classement en zone naturelle ou agricole des secteurs concernés. Le PLU s'appuie sur une gestion adaptée des eaux pluviales (perméabilisation des sols, maintien de la ripisylve, préservation des milieux humides) et du maintien de la qualité de l'eau.

Le PLU s'est aussi attaché à répondre aux objectifs du SDAGE. Les risques inondation, mouvement de terrain et retrait gonflement des argiles sont pris en compte dans le présent document. Le classement des espaces boisés en zone naturelle contribue également à la régulation des eaux. Pour assurer la qualité des eaux et la gestion des effluents est assuré via la station d'épuration géré par la Communauté de Communes de la Grande Vallée de la Marne.

La commune de Bouzy n'est pas concernée par de nuisances particulières. Les projets envisagés sur le territoire ne compromettent pas le cadre de vie des habitants. Néanmoins, le maire dispose de pouvoirs de police lui permettant de lutter contre le bruit en cas de dommage constaté.

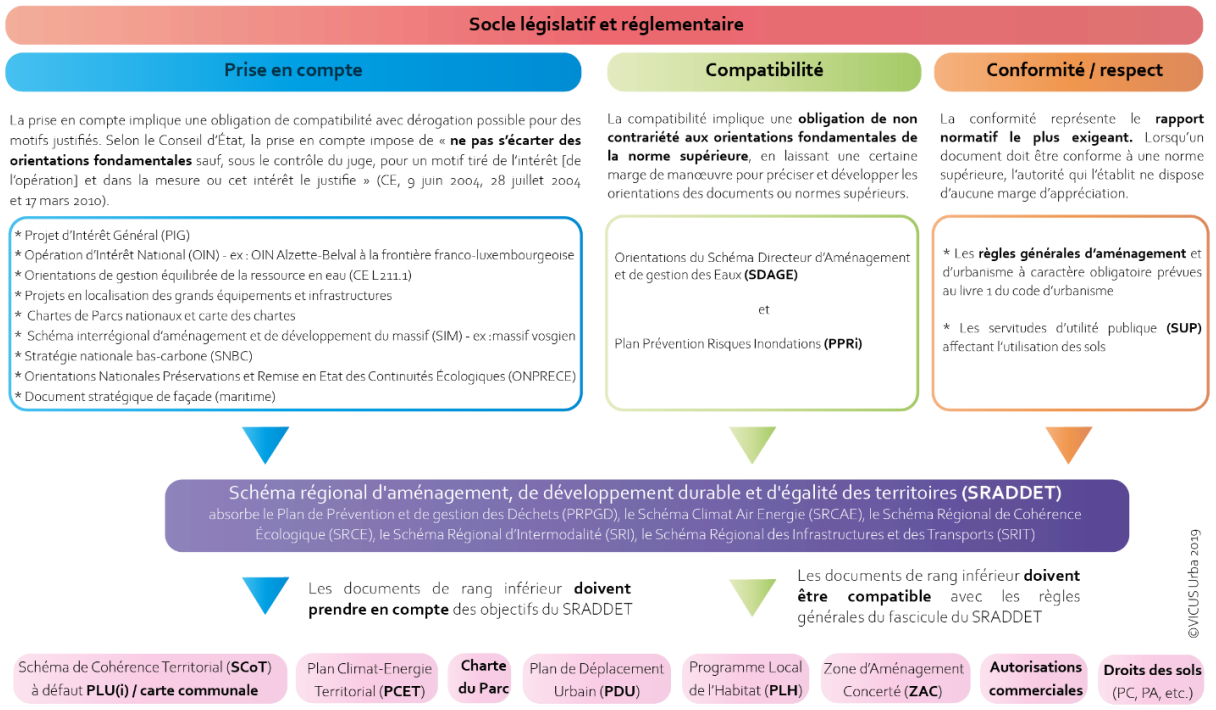
Le PLU tente de prendre en compte tous les types de nuisances potentielles de manière à mieux appréhender les risques de pollution éventuels. Ainsi, une attention particulière est portée sur la gestion de l'eau, des déchets, du bruit, la qualité de l'air, la gestion des déplacements (renforcement des itinéraires piétons), utilisation d'énergies renouvelables et intégration de concepts bioclimatiques pour les constructions futures.

V. La compatibilité avec les plans, programme et schéma de rang supérieur

En vertu de l'article L131-4 du code de l'urbanisme, le PLU sera compatible avec différents plans et programmes.

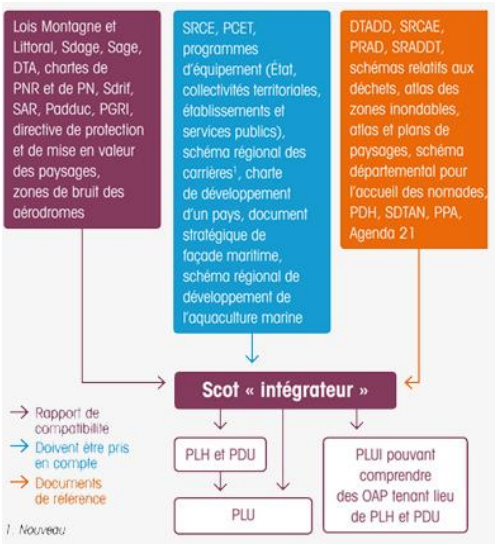
Hiérarchie des normes des documents de planification (niveaux d'opposabilité)

suite à la loi NOTRe (7/08/2015) et à l'ordonnance n°2015-1174 du 23/09/2019 relative à la partie législative du livre Ier du code de l'urbanisme



A. La compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale

La compatibilité s'apprécie essentiellement sur le fascicule dit « Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO). Le SCoT est un outil stratégique et prospectif qui permet la mise en œuvre d'une stratégie territoriale à l'échelle d'un « bassin de vie ». La loi portant engagement national pour l'environnement (ENE) de 2010 a introduit le principe selon lequel les Plans locaux d'urbanisme (PLU) et les cartes communales doivent être compatibles avec le SCoT, intégrateur des documents de planification supérieurs (SDAGE, SAGE, charte PNR, ...). La multiplication des normes supérieures étant source de risques juridiques, la loi Alur va plus loin que la loi Grenelle II dans la simplification. Ainsi, le SCoT devient le document pivot qui sécurise les relations juridiques. **C'est au regard du SCoT que les documents d'urbanisme locaux doivent être rendus compatibles.** Extrait du Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT de la Région d'Épernay, approuvé le 5 décembre 2018.



Partie 1 : Faire converger les objectifs d'adaptation au changement climatique et les politiques environnementales avec une valorisation patrimoniale durable

Objectif / prescription du SCoT	Transposition des principales orientations du DOO dans le PLU
Orientation 1.1 : Une armature agro environnementale qui valorise les ressources patrimoniales et permet de s'adapter au changement climatique	
1.1.1 Protéger les réservoirs de biodiversité	La protection des réservoirs de biodiversité locaux sont assurés dans le PLU.
1.1.2 : Renforcer la perméabilité écologique associant espaces naturels, viticoles, forestiers et agricoles	Le réseau de continuités écologiques a été identifié dans le plan de zonage au travers des zone naturelle et agricoles. Dans certains secteurs l'outil Espace Boisé Classé a été mobilisé. Dans d'autres secteurs c'est l'outil « élément remarquable » qui a été mobilisé.
1.1.3 : Protéger les milieux humides et les cours d'eau	Les zones humides dans le massifs forestier ont été préservés. Un prédiagnostic a été réalisé dans la zone de développement envisagée sur la commune (absence de zones humides).
1.1.4 : Protéger la ressource en eau	La commune ne dispose pas de captage.

Objectif / prescription du SCoT	Transposition des principales orientations du DOO dans le PLU
Orientation 1.2 : Un territoire à énergie positive	
1.2.1 : La gestion énergétique	La commune encourage un urbanisme économe, valorisant le potentiel foncier et bâti.
1.2.2 : La production d'énergies renouvelables	Il convient de réfléchir à la bonne insertion paysagère des dispositifs de production d'énergies renouvelables dans les communes au paysage sensible comme les communes AOC.
1.2.3 : L'utilisation des ressources du sous-sol	La commune de Bouzy n'est pas concernée par cet objectif.
Orientation 1.3 : Une culture du risque associée aux enjeux patrimoniaux	
1.3.1 : Mettre en œuvre le PPR et en organiser les conséquences sur les espaces à renforcer	Le risque glissement de terrain a été intégré dans le PLU via le respect de cette servitude d'utilité publique.
1.3.2 : Anticiper les risques et nuisances et développer une culture du risque	
Orientation 1.4 : La limitation de la consommation de l'espace au service de la préservation de l'espace agricole et viticole et de la politique patrimoniale	
1.4.1 : Privilégier l'enveloppe urbaine	Le PLU de Bouzy traduit l'objectif d'articulation de la production de logements avec l'armature territoriale pour favoriser un développement équilibré, solidaire et durable du territoire. Dans la mesure du possible, les développements se feront dans l'enveloppe urbaine. Cet objectif vise la réduction de l'extension urbaine.
1.4.2 : Limiter la consommation d'espace en extension	L'hypothèse de croissance démographique développée plutôt est compatible avec les prévisions du Schéma de Cohérence Territorial de la Région d'Épernay approuvé le 5 décembre 2018. Bouzy est identifiée en tant que pôle d'irrigation avec 3 communes de la Communauté de Communes de la Grande Vallée de la Marne. Ces 3 communes partagent les mêmes objectifs, la répartition territoriale peut être ajustée après l'accord des communes et du SCoT. Le développement de l'habitat à Bouzy dans l'enveloppe urbaine est assez limité. La commune souhaite réfléchir à une opération d'aménagement exemplaire, dense, avec une bonne gestion des espaces publics et espaces verts. Sur la commune ce sont 1.70 hectares en extension urbaine pour l'habitat. Le PLU intègre un programme innovant en matière d'habitat (ÉcoQuartier, habitat intergénérationnelle) à proximité du groupe scolaire, de la maison médicale, de la pharmacie, à deux pas du Relais Sport Santé.
1.4.3 : Utiliser les STECAL et les changements de destination au service de la stratégie	Le STECAL identifié sur la commune (zone NL – naturelle de loisirs) participe au soutien de la politique touristique du SCoTER. Il vise à accueillir des hébergements touristique limités à 250 m² cumulé de type chalet, roulottes, constructions modulaires, etc.
Orientation 1.5 : Une qualité paysagère reconnue source d'attractivité pour le territoire	
1.5.1 : Inscrire le patrimoine mondial dans l'aménagement du territoire	Le PLU s'attache à préserver les vues éloignées des coteaux historiques, éléments constitutifs de la Valeur Universelle et Exceptionnelle (UNESCO).
1.5.2 : Reconnaître et maintenir la qualité paysagère de l'ensemble du territoire	À travers la règle du PLU, les OAP, le PLU permet de répondre à cet objectif. Le PLU s'attache à préserve la qualité paysagère et à mettre en valeur le point de vue paysager sur les coteaux champenois comme sur les tissus urbains. De nombreux espaces de transitions entre les zones agricoles et les zones urbaines sont préservés de toute urbanisation (zone NP et AP).
1.5.3 : Renforcer l'accessibilité aux paysages et valoriser le rapport à la nature	La nature en ville est renforcée à travers les règles du PLU et les OAP misent en place sur les secteurs à enjeux et sur l'OAP thématique « continuités écologiques ». Des plantations et quelques fois des Espaces Boisés Classés à créer sont de rigueur dans le PLU.
1.5.4 : Concilier qualité et densité pour le développement résidentiel	La trame viaire et parcellaire sera respectée à travers les secteurs de développement. Une forte intégration urbaine et paysagère sera demandée pour les secteurs en extensions urbaines (cf. OAP). Le respect des densités de logements à l'hectare sera un moyen pour intégrer l'habitat récent dans la trame urbaine assez dense, mais aussi pour accueillir des habitants dans un minimum d'espace (logique de consommation d'espaces raisonnée)

Partie 2 : Des objectifs de développement économique et démographique pour valoriser les atouts de chaque espace et renforcer l'unité du Pays

Objectif / prescription du SCoT	Transposition des principales orientations du DOO dans le PLU
Orientation 2.1 : L'armature urbaine pour renforcer la visibilité du Pays d'Épernay dans le pôle métropolitain	
2.1.1 : Renforcer le pôle sparnacien	La commune de Bouzy n'est pas concernée par cet objectif.
2.1.2 : Valoriser des vocations	Il s'agit d'amorcer des outils permettant de mettre en valeur le pôle d'irrigation Ambonnay / Bouzy / Tours-sur-Marne doté d'une offre de services de proximité et intermédiaires, polarisant les communes voisines.

Objectif / prescription du SCoT	Transposition des principales orientations du DOO dans le PLU
Orientation 2.1 : L'armature urbaine pour renforcer la visibilité du Pays d'Épernay dans le pôle métropolitain	
2.1.3 : Renforcer les pôles dans la programmation	Le PLU entend satisfaire l'objectif en respectant la doctrine « Chaque espace du territoire en sort donc renforcé, mais à des rythmes différents ». Ce scénario d'accueil de population se traduit dans le calcul du besoin en logements.
2.1.4 : Réaffirmer le rôle clé des infrastructures ferrées et routières dans le projet de développement	Les projets débouchant sur les routes départementales seront travaillés en étroite relation avec le Conseil Départemental.
Orientation 2.2 : Des espaces de qualité au service de la stratégie économique	
2.2.1 : Développer les fonctions métropolitaines dans le pôle sparnacien	La commune de Bouzy n'est pas concernée par cet objectif.
2.2.2 : Favoriser les activités dans le tissu urbain (tertiaire en lien avec les nouveaux modes de travail, artisanat)	La mixité fonctionnelle est permise à travers le règlement écrit du PLU. Des activités économiques et des équipements publics s'insèrent dans la trame urbaine à dominante résidentielle. Une zone mixte se dessine sur le secteur des Tartelettes (habitat, équipements publics de type ateliers municipaux, artisanat et activités agri-viticole).
2.2.3 : Développer une offre ciblée d'espaces d'activités	Le positionnement géographique sur le grand territoire en tant que pôle d'irrigation sur le SCoT fait que la commune souhaite pérenniser les activités existantes et permettre leur développement. **Pôle activité économique à dominante artisanale (sans activité de vente directe à la clientèle** Afin de maitriser le développement des zones à vocation économique hors secteurs de renouvellement urbain, l'objectif chiffré est de limiter l'extension urbaine à 0,7 hectare. La commune a l'ambition d'accueillir une zone artisanale sans fonction commerciale de vente directe afin de satisfaire des besoins locaux (ex. tapissier, traiteur, etc.) dans la zone 1AUZ. Cette zone rentre dans l'enveloppe de la zone flottante sur la Communauté de Communes. **Pôle activité agricoles, viticoles (y compris prestation de services)** Afin de maitriser le développement des zones à vocation économique hors secteurs de renouvellement urbain, l'objectif chiffré est de limiter l'extension urbaine à 1,66 hectare. La commune a l'ambition d'accueillir une zone agri-viticole (y compris prestation de services) afin de satisfaire des besoins locaux dans la zone 1AUA. Cette zone rentre dans l'enveloppe de la zone flottante sur la Communauté de Communes. Il existe une zone 1AUA destiné à l'accueil d'activité agri-viticole (y compris la prestations de services). Les élus considèrent qu'il vaut mieux concentrer sur un même secteur ces activités plutôt que de les accueillir dans les tissus urbains (ex. Rue Auban Moet) ou au pied du coteau champenois (il y a déjà eu des projets d'installation de bâtiment viticole / vendangeoirs au pied du coteau). L'impact paysagé aurait été très fort et contre les objectifs de la mission UNESCO. C'est d'ailleurs pour se protéger de ce type d'implantation dans un secteur clé pour le paysager et les entrées de ville de Bouzy que les élus ont souhaité travailler sur une zone Ap (protégé de tous bâtiments) et d'une zone A plus à même de recevoir (localisation, topographie, ...) des bâtiments agricoles et viticoles. **Pôle équipements publics** Afin de maitriser le développement des équipements publics, l'objectif chiffré est de limiter l'extension urbaine à 0,47 hectare. La commune a l'ambition d'accueillir des ateliers municipaux et bâtiments relais dans la zone 1AUE. Les locaux actuels sont trop exigus. Concernant les espaces en dents creuses dans la zone des Côtes des Noirs à Tours-sur-Marne, il faut savoir que la situation foncière est bloquée. Les propriétaires (agriculteurs et viticulteurs en majorité) ne souhaitent pas vendre les terrains au cas où ils auraient des projets d'installation. La CCGVM a même un temps imaginer faire une DUP (2023-2024). La future zone artisanale de Bouzy est similaire à celle d'Ambonnay (UX suivie d'une AUX d'une surface approximative de 8 450 m²).
2.2.4 : Promouvoir un mode d'aménagement de haute qualité	Le règlement du PLU et les OAP viendront intégrer les futures constructions, des plantations sont prévues sur les pourtours de la zone 1AUZ.
2.2.5 : Faciliter le bon fonctionnement des exploitations viticoles, agricoles...	Les espaces à forte qualité agronomique et les espaces d'AOC sont préservés
2.2.6 : Soutenir le développement et la diversification des activités primaires (sylviculture, agriculture, viticulture...)	Ces différents espaces sont préservés avec des développements possibles sous condition. Malgré tout, de nombreux espaces de transitions entre les zones agricoles et les zones urbaines sont préservés de toute urbanisation (zone NP et AP).
Orientation 2.3 : Une armature touristique structurée et lisible	
2.3.1 : Valoriser l'armature touristique et organiser les parcours	Le PLU s'attache à mettre en valeur des points d'intérêt touristiques comme le point de vue de la Pature Communale et plus globalement les vues entre le coteau champenois et les tissus urbains.
2.3.2 : Développer l'e-tourisme	Cet objectif sera satisfait par les actions menées par la Communauté de Communes (autorité compétente en matière d'offices de tourisme)
2.3.3 : Favoriser le développement de l'offre d'hébergement et le développement d'évènementiel et	La commune a écouté les porteurs de projet et accepté le développement d'une offre d'hébergement touristique (zone NL). Certains évènements ont lieu au niveau du point de vue de la pâture communale.

d'activités en lien avec les politiques culturelles, sportives et de loisirs	
Orientation 2.4 : Organiser un développement résidentiel favorisant sociabilité et mixité générationnelle et sociale	
Objectif 2.4.1 : Développer une offre de logement pour renforcer les pôles et soutenir des bourgs et villages vivants et actifs	Le PLU de Bouzy prend en compte les enjeux liés au vieillissement à travers le calcul du besoin en logements
2.4.2 : Organiser la mixité sociale et générationnelle	Le PLU à travers l'OAP n°1 a travaillé sur un quartier accueillant de l'habitat dense idéal pour les jeunes actifs comme pour les personnes âgées autonomes (la commune sera propriétaire à l'issue du PLU, elle maitrisera les programmes d'habitat). L'accent sera mis sur des modes d'habiter permettant le turn-over des familles afin de rajeunir la population et maintenir les effectifs scolaires.

Objectif / prescription du SCoT	Transposition des principales orientations du DOO dans le PLU
Orientation 3.1 : Une politique des transports et des déplacements articulés avec le maillage des pôles pour une meilleure accessibilité aux services et équipements	
3.1.1 : Organiser les transports au sein du pôle sparnacien	La commune de Bouzy n'est pas concernée par cet objectif.
3.1.2 : Organiser l'intermodalité et le rabattement sur les gares	La commune de Bouzy n'est pas concernée par cet objectif. La Voie Verte se trouve à Tours-sur-Marne ou Condé-sur-Marne à moins de 5 kilomètres.
3.1.3 : Développer les mobilités à l'échelle des espaces de vie en lien avec les équipements et services de proximité et encourager les modes doux	À son échelle, la commune ne peut uniquement développer un réseau de mobilité douce. Les trottoirs ne peuvent pas toujours accueillir les piétons (ex. Absence de largeur suffisante). Dans de nombreuses rues, l'espace est partagé entre cycles et véhicules. L'emprise une fois retranchée les zones de stationnement (saturées) n'est pas toujours suffisante pour aménager une infrastructure en site propre.
Orientation 3.2 : Un territoire qui s'adapte à la révolution numérique	
3.2.1 : Favoriser le développement des services numériques au profit de la stratégie touristique, économique et des déplacements	La commune de Bouzy n'est pas concernée par cet objectif.
3.2.2 : Anticiper sur les besoins en infrastructures	La commune de Bouzy n'est pas concernée par cet objectif.
Orientation 3.3 : Des « centres » villes, bourgs et villages vivants facteurs d'attractivité touristique et résidentielle	
3.3.1 : Renforcer l'attractivité commerciale du centre-ville d'Épernay	La commune de Bouzy n'est pas concernée par cet objectif.
3.3.2 : Créer les conditions de renforcement des usages des centres pour favoriser le commerce	La commune de Bouzy n'est pas concernée par cet objectif. L'artère commerçante sera renforcée par l'augmentation de la population et donc de consommateurs dans le bourg.
3.3.3 : Aménager les centres-villes comme pôles d'animation Associés à un commerce de qualité	Les linéaires commerciaux ne restent pas vacants, la situation est correctement gérée naturellement. Les élus ont souhaité mettre en place un système de protection des linéaires commerciaux (impossibilité de changer de destination sur certains rez-de-chaussée commerçants).
3.4.1 : Définir des localisations préférentielles	Ambonnay, Bouzy et Tours-sur-Marne sont des pôles relais, qui ont un rayonnement qui répondent aux besoins quotidiens, hebdomadaires voire à certains besoins occasionnels des ménages. Dans la commune l'offre doit rester diversifiée en alimentaire et non alimentaire d'appoint. Il existe à Bouzy un magasin alimentaire, tout projet de l'école, de la pharmacie et du Relais Sport Santé Nature.
3.4.2 : Concentrer et diversifier l'offre commerciale dans les pôles existants	L'offre commerciale sera concentrée sur l'artère existante et non dans les zones d'activités économiques « 1AUZ ». Cette dernière accueillera de l'artisanat sans fonction de vente directe (ex. laboratoire traiteur, tapissier, plombier-chauffagiste, etc.)

Au regard des orientations du Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT de la Région d'Épernay, approuvé le 5 décembre 2018 et des traductions dans le PLU de Bouzy, **la compatibilité avec le SCoT est assurée.**

B. LA COMPATIBILITÉ AVEC LE SCHÉMA DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX

Créé par la loi de 1992, et modifié par la Directive Cadre sur l'Eau de 2000, le Schéma Directeur d'Aménagement des Eaux (SDAGE) fixe pour chaque grand bassin hydrographique des orientations pour une gestion équilibrée de la ressource en eau. Il définit de manière générale, les grands objectifs de qualité et de quantité des eaux pour atteindre un bon état général des eaux. Toute décision administrative dans le domaine de l'eau doit ainsi être compatible avec le document, les décisions touchant aux autres domaines doivent le prendre en compte.

La commune appartient au bassin hydrographique Seine-Normandie, dont le SDAGE a été adopté le 23 mars 2022 pour la période 2022-2027. Le SDAGE Seine-Normandie s'applique aux SCoT approuvés et notamment vis-à-vis des orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux. **Ainsi la commune de Bouzy est concernée par le SCoT,** la compatibilité se fait par rapport au SCoT dans son rôle intégrateur.

Les grands messages du SDAGE aux collectivités :

Disposition	Traduction
VÉGÉTALISER LA VILLE FACE AU CHANGEMENT *Afin de réduire l'imperméabilisation des sols pour permettre aux eaux de pluie de s'infiltrer où elles tombent plutôt que de ruisseler, le SDAGE prévoit que les documents d'urbanisme privilégient, en cas de nouvelle urbanisation, de densifier au préalable des zones déjà urbanisées, d'utiliser, si la densification ne suffit pas, des terrains situés en zone déjà desservie par les réseaux publics, et de compenser les nouvelles imperméabilisations en désimperméabilisant d'autres surfaces du territoire. Cela peut se traduire par la création de jardins de pluie ou d'espaces végétalisés en creux (noues, fossés végétalisés, ...). L'infiltration en pleine terre et la végétalisation sont des moyens de lutter contre les « îlots de chaleur urbains » et de recharger les nappes phréatiques, réservoirs souterrains du bassin*	• SCOT intégrateur • Le PLU respecte la trajectoire fournie par le SCoT
MIEUX PROTÉGER LES CAPTAGES DESTINÉS À L'EAU POTABLE *Les collectivités sont invitées à poursuivre l'identification des aires de captage, à inscrire dans les documents d'urbanisme les règles favorisant des usages du sol compatibles avec la qualité de l'eau, comme la préservation des espaces naturels ou des haies, à développer des stratégies foncières adaptées, ou encore à porter un projet alimentaire territorial pour créer des débouchés à de nouvelles filières à bas niveau d'intrants. Les collectivités sont encouragées à définir des programmes d'actions ambitieux avec l'ensemble des acteurs concernés. Les SAGE peuvent encourager une réduction de l'utilisation des produits phytosanitaires sur ces aires. Au-delà des aires de captage, les SAGE sont invités à implanter des bosquets, des arbres ou de l'herbe le long des cours d'eau.*	• L1321-2 du code de la santé publique : périmètres de protection immédiate, rapprochée, éloignée des captages AEP. Les collectivités ayant acquis des terrains dans les périmètres rapprochés de protection de captages AEP peuvent prescrire des modes d'utilisation du sol dans le cadre des baux ruraux. **La commune n'abrite pas de captage.** • Article L.211-1 du code de l'urbanisme : droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future [...] dans les périmètres de protection rapprochée de prélèvement d'eau destinée à l'AEP • Les documents graphiques du PLU peuvent délimiter les secteurs où la construction est limitée (cf. arrêté préfectoral de protection des aires de captages)
GÉRER LE TRAIT DE COTE DE MANIÈRE INTÉGRÉE *Les collectivités sont invitées à s'appuyer sur les fonctionnalités des espaces naturels (zones humides littorales, prairies arrière-littorales) pour absorber la montée du niveau marin et ainsi limiter les risques d'inondations, de submersion, d'érosion côtière.*	• Non concerné

Disposition	Traduction
PROTÉGER / RESTAURER LES MILIEUX HUMIDES ET LE LIT MAJEUR DES COURS D'EAU POUR UNE MEILLEURE RÉSILIENCE LOCALE *Les collectivités ont intérêt à préserver les zones humides, notamment en bordure de cours d'eau pour mieux absorber leurs débordements, et préserver la biodiversité et un bon fonctionnement des milieux, via leur identification et des règles permettant leur protection dans les documents d'urbanisme, dans les documents de planification régionale ou dans les SAGE. Il peut s'agir par exemple de proscrire tout aménagement dans les zones humides. L'acquisition foncière de zones fragiles, ou des conventions de gestion adaptées, peuvent contribuer à protéger ces zones.*	• L211-1-1 du code de l'environnement : intérêt général de la protection et de la gestion durable des ZH, cohérence des différentes politiques publiques • Possibilité d'identification des éléments de paysages • Classement en zones naturelles avec un règlement adapté • L. 411-1 du code forestier : les bois et forêts situées dans les zones où leur maintien s'impose pour des raisons écologiques peuvent être classés comme forêts de protection, pour cause d'utilité publique (modalités aux R411-1 à 10) • Possibilité d'identification des éléments de paysages • Possibilité de recourir aux espaces boisés classés • Classement en zones naturelles

Le PLU est compatible avec les dispositions du SDAGE Seine-Normandie.

C. LA COMPTABILITÉ AVEC LE PLAN DE GESTION DES RISQUES D'INONDATION SEINE NORMANDIE

Le Plan de Gestion des Risques Inondation du bassin Seine-Normandie (PGRI), document stratégique pour la gestion des inondations sur le bassin Seine-Normandie, Il fixe pour une période de six ans (2022-2027), quatre grands objectifs pour réduire les conséquences des inondations sur la santé humaine, l'environnement, le patrimoine culturel et l'économie. Le PGRI et le SDAGE sont deux documents de planification à l'échelle du bassin Seine-Normandie dont les champs d'action se recouvrent partiellement. Certaines dispositions sont communes. Certaines orientations du SDAGE contribuent à la gestion des risques d'inondation, en particulier celles qui mettent en jeu la préservation des zones de mobilité des cours d'eau, la préservation des zones humides…

Le PLU est compatible avec les objectifs de gestion des inondations. Un des objectifs est la prise en compte du risque inondation dans l'urbanisme en accompagnant les collectivités dans l'élaboration des documents d'urbanisme (mise à disposition des données sur les zones inondables). **Il n'existe pas, actuellement, sur le territoire de votre commune, de zones recensées comme étant soumises à un risque notable d'inondation**

D. LA PRISE EN COMPTE DU SCHÉMA RÉGIONAL D'AMÉNAGEMENT, DE DÉVELOPPEMENT DURABLE ET D'ÉGALITÉ DES TERRITOIRES

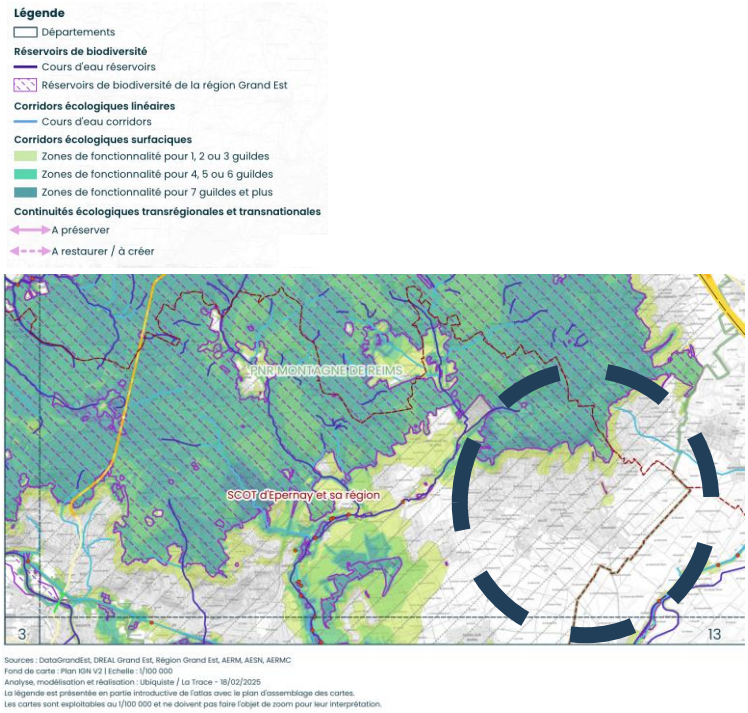
Conformément aux articles L.131-7 et L.131-2 du code de l'urbanisme, **le SCoT prend en compte le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET).** Ainsi, au vu des lectures des documents de travail du SRADDET, le SCoT de la Région d'Épernay s'attache à être compatible et par transposition le PLU.

Pour rappel, le SCoT jouant un rôle intégrateur, **le PLU doit seulement s'attacher à être compatible avec le SCoT.** Différentes lois votées depuis l'entrée en vigueur du SRADDET en 2020, et plus particulièrement la loi Climat et Résilience d'août 2021, ont prévu la prise en compte dans les SRADDET d'objectifs supplémentaires notamment en matière de sobriété foncière et de gestion des déchets. Aussi, lors de la séance plénière du 16 décembre 2021, la Région Grand Est a décidé d'engager la modification du SRADDET adopté en 2019.

La zone 1AU, seule zone de développement, dernière opération d'aménagement (habitat) a Bouzy apparait comme nécessaire compte tenu des faibles disponibilités foncière dans les tissus urbains, du faible nombre de logements vacants (habitables). Il s'agit de la seule opération pour allier modes d'habitat innovants, turn-over de la population, régulation des locations-propriété. La commune maitrisera le phasage, le programme de construction et les espaces publics (une large coulée verte prend place au lieu de maximiser le nombre de lots à bâtir et donc la consommation d'espace).

Pour les communes qui ne sont pas couvertes par un SCoT approuvé « intégrateur », le projet de PLU se doit d'être compatible avec le SRADDET et par son volet Trame Verte et Bleue. **Ce n'est pas le cas de Bouzy puisque le SCoT a été approuvé.**

Conformément à l'article L 371-3 du Code de l'environnement, il doit être pris en compte par les documents de planification et projets de l'État, des collectivités et de leurs groupements.



Le PLU ne semble toutefois pas faire obstacle à la bonne mise en œuvre de celui-ci. Pour ce faire, il a été réalisé un recensement de la Trame Verte et Bleue à l'échelle de la collectivité afin de démontrer la prise en compte des continuités écologiques dans le projet. L'étude et les données du Parc naturel régional de la Montagne de Reims concernant les milieux naturels ont été intégrées.

Le projet de PLU est compatible avec les orientations du SRCE, puisque les éventuelles réserves de biodiversités auraient été classées en zone N ou A (zone inconstructible par défaut). Certains espaces naturels sont même identifiés en Espaces Boisés Classé. **Les principaux enjeux en termes de Trame verte et bleue de la commune sont liés au massif forestier de la Montagne de Reims au Nord. Le PLU est compatible avec les orientations du SRCE.**

E. LA COMPATIBILITÉ AVEC LA CHARTE DU PARC

Le droit, dans le langage laconique qui est le sien, réduit l'interaction entre SCoT et Parc naturel régional à une simple phrase : « transposer les dispositions pertinentes des Chartes de Parcs naturels régionaux dans les SCoT ». Puisque le label d'un Parc naturel régional n'est valable que 15 ans, la Charte de ce dernier doit faire l'objet d'une révision à cette même échéance. La nouvelle charte du parc devrait être approuvé en 2025. **Le SCoT dans sa fonction intégrateur devra prendre en compte ses dispositions**. Les mesures phares de la charte objectif 2020 devront être reprises et étoffées. Le PLU de Bouzy s'attache à être compatibles avec les dispositions de la Charte du Parc existante à la date d'arrêt de projet de PLU (3 juin 2025).

F. LA PRISE EN COMPTE DU PLAN CLIMAT-AIR-ENERGIE TERRITORIAL

Avec le Grenelle de l'environnement, la France a confirmé son engagement à concourir aux objectifs européens consistant à réduire de 20 % les émissions de gaz à effet de serre et de 20 % les consommations d'énergie d'ici à 2020, tout en s'assurant qu'à cette même échéance, 20 % des consommations seront couvertes par la production d'énergies renouvelables. La loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010 a prévu la mise en place de schémas régionaux portant sur les trois thèmes du climat, de l'air et de l'énergie.

À ce titre, la commune de Bouzy n'est pas concernée par un plan climat air énergie territorial. Étant donné qu'il n'existe pas de PCAET sur le territoire du PLU, il devra donc être compatible avec les objectifs du SRADDET.

G. JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS RÈGLEMENTAIRES D'ORDRE GÉNÉRAL

1) La comptabilité avec les autres règles supra-communales

En complément de ces documents avec lesquels le PLU doit être compatible, des prescriptions nationales ou communautaires intéressent le territoire de Bouzy. **Il s'agit des servitudes d'utilité publique dont la liste est précisée en annexe du PLU.**

2) Les autres législations d'urbanisme applicables

Plusieurs législations restent applicables et restreignent en cela l'utilisation du sol résultant de la seule lecture du règlement. Il s'agit des articles d'ordre public contenus dans les règles générales d'urbanisme, ainsi que d'autres législations telles que les servitudes d'utilité publique ou le code rural.

3) Le droit de préemption urbain

Désormais, le PLU autorise la commune à instituer un droit de préemption urbain, c'est-à-dire une priorité d'achat lors d'une vente d'un bien meuble ou immeuble. Ce droit est restreint à toute ou partie des zones urbaines et à urbaniser ainsi que dans les périmètres rapprochés de captage d'eau. Cela permet à la commune de maîtriser certaines parties du territoire qu'elle juge particulièrement à enjeux au vu de leur localisation ou de leur intérêt naturel, paysager…

4) Le stationnement

Il a été choisi de regrouper les règles applicables en matière de stationnement (nombre, dimension, modalité de calcul, revêtement…) au sein du règlement écrit.

VI. Motifs de la délimitation des zones du PLU et des règles applicables

La partie de ce rapport expose les choix retenus pour définir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables conformément au code de l'urbanisme. Elle justifie également, en ce sens, les prescriptions et limitations apportées à l'utilisation des sols : constructibilité, desserte des terrains, règles morphologiques, aspect des constructions, obligations en matière de stationnement ou d'espaces libres, etc… En vertu de l'article L.151-8 du code de l'urbanisme, « Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L.101-1 à L. 101-3. ». Le plan de zonage est la déclinaison spatiale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

A. Philosophie générale du document

En vertu des objectifs et des orientations prises dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), la politique d'aménagement prône un urbanisme raisonné et de qualité. Il s'agit d'intégrer le plus en amont possible les contraintes physiques et environnementales et de laisser la possibilité à chaque commune de se développer en fonction de son rôle dans l'armature territoriale. L'analyse de la rétention foncière a permis à la collectivité de travailler sur des enveloppes foncières mobilisables ou mutables dans le temps. L'idée est de travailler sur les espaces urbains sans exagérer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

B. Organisation générale des pièces du règlement

Le Plan Local d'Urbanisme, conformément au Code de l'Urbanisme, est composé de zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles (N). Cette délimitation est le résultat des besoins et enjeux définis dans le diagnostic, et des objectifs dans le PADD. Chaque type de zone fait l'objet d'un découpage établi en fonction des usages actuels ou souhaités (notamment pour les zones agricoles et naturelles) et de la morphologie urbaine et villageoise. Même si le règlement proposé est simple, plusieurs secteurs ont été créés pour tenir compte des spécificités rencontrées. Les secteurs sont constitués du même nom de la zone dont ils sont issus, auquel s'ajoute un indice (Exemple : La zone N, et le secteur Nj – destinés aux jardins). **Le règlement écrit se décompose comme suit pour chaque zone :**

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Paragraphe 1 : Destinations et sous-destinations (Articles R151-27 à R151-29)
Paragraphe 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités (Articles R151-30 à R151-36)
Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale (Articles R151-37 à R151-38)

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions (Articles R151-39 à R151-40)
Paragraphe 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (Articles R151-41 à R151-42)
Paragraphe 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (Article R151-43)
Paragraphe 4 : Stationnement (Articles R151-44 à R151-46)

ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

Paragraphe 1 : Desserte par les voies publiques ou privées (Articles R151-47 à R151-48)
Paragraphe 2 : Desserte par les réseaux (Articles R151-49 à R151-50)

La commune de Bouzy a retenu l'échelle de la division foncière et non de l'unité foncière. En cas de permis d'aménager ou d'un permis valant division, les règles dictées par le PLU sont donc appréciées à l'échelle de la division foncière.

C. Bilan global des surfaces

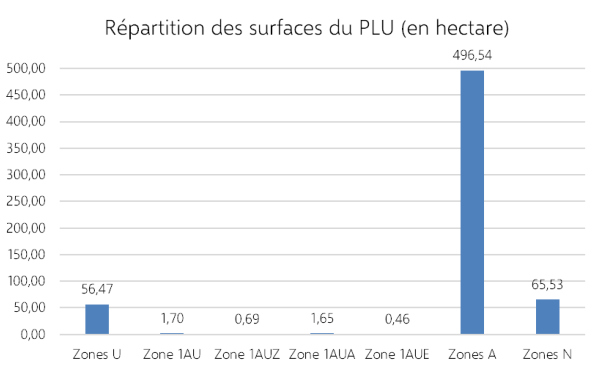
Les plans locaux d'urbanisme, conformément aux articles L101-1 à L101-3, doivent déterminer les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable, l'équilibre notamment entre le renouvellement et le développement urbain maîtrisé, l'utilisation économe des espaces naturels agricoles et forestiers et la protection des sites, des milieux et paysages naturels, la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables. Le Plan Local d'Urbanisme vise à permettre l'évolution et la densification du tissu urbain existant et des secteurs actuellement ouverts à l'urbanisation et à privilégier le développement d'espaces situés dans les tissus urbains et en continuité des villages. La grande majorité des espaces agricoles et naturels sont préservés de tout développement à des fins urbaines.

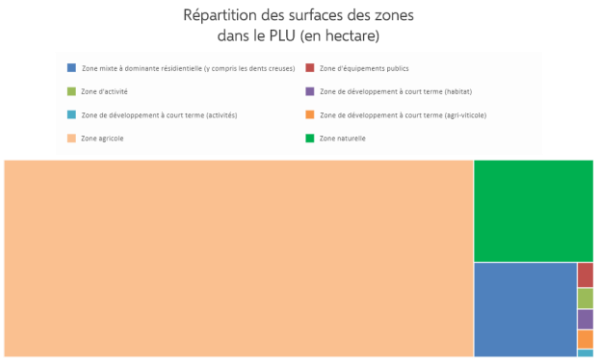
Les espaces urbains et à urbaniser ne représentant que 9,1% des surfaces du territoire contre 79,9% d'espaces agricoles et 10.5% d'espaces naturels. L'équilibre entre développement urbain et maintien des espaces naturels, des espaces agricoles et des paysages est assuré compte tenu des caractéristiques rurales du territoire.

La phase de diagnostic a permis d'identifier les enjeux environnementaux et agricoles. Ainsi les enjeux environnementaux ciblent, sur la base de l'état initial de l'environnement, les terrains qu'il convient de préserver pour assurer les équilibres des milieux naturels et les continuités écologiques.

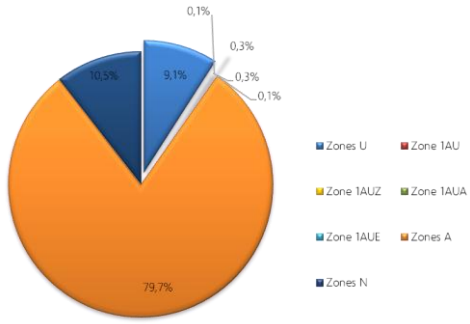
Les espaces urbanisés et les choix de développement urbain ont été réalisés en associant à la fois un remodelage de l'aménagement urbain (arrêter de donner la priorité à l'extension urbaine) et une analyse des paysages urbains et naturels.

Il s'agit de **privilégier une démarche qui identifie les enjeux naturels, les enjeux agricoles et donc les espaces agricoles et naturels à préserver, ainsi que les secteurs soumis à des risques**, et plus spécifiquement les risques naturels. Le travail de terrain et l'analyse des paysages et de la morphologie urbaine permettent d'identifier les éléments à préserver (paysagers, patrimoniaux, etc.) ainsi que les secteurs préférentiels d'extension en cohérence avec le bâti existant.





Représentation de la surface de la zone dans le territoire communal



La combinaison de l'ensemble de ces critères ainsi que **l'analyse des capacités de densification à l'intérieur des espaces bâtis** permettent en lien avec les objectifs du PADD de déterminer cet équilibre entre le renouvellement et le développement urbain maîtrisé, l'utilisation économe des espaces naturels agricoles et forestiers et la protection des sites, des milieux et paysages naturels, la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables. Ainsi, la pertinence de l'ouverture à l'urbanisation de certains secteurs inscrits comme constructibles (à plus ou moins long terme) dans le document d'urbanisme communal précédemment en vigueur a dû être réinterrogée pour prendre en compte ces éléments, mais également les évolutions législatives en matière d'urbanisme (modération de la consommation d'espace, préservation des trames vertes et bleues, etc.).

La consommation d'espace à travers l'élaboration du PLU se résume de la manière suivante :

<table>
<tr><th>Habitat</th><th>Activités économiques</th><th>Projets d'intérêt général</th></tr>
<tr><td rowspan="5">OAP n°1 : 1,70 ha</td><td rowspan="5">OAP n°2 : 0,69 ha (1AUZ)

OAP n°2 : 1,65 ha (1AUA)</td><td>OAP n°2 : 0,46 ha (1AUE)</td></tr>
<tr><td>Hydraulique du vignoble : emplacement réservé n°1 à 13 et le n°16 : 1,57 ha</td></tr>
<tr><td>Cheminements : emplacement réservé n°14 : 0,01 ha</td></tr>
<tr><td>Élargissement de carrefour (demi-tour de poids lourds) : emplacement réservé n°17 et 18 : 0,08 ha</td></tr>
<tr><td>TOTAL : 2,12 ha</td></tr>
<tr><td colspan="2">TOTAL</td><td>6,16 ha</td></tr>
</table>

Aucune consommation d'espace (réaménagement du fossé) : emplacement réservé n°1, 2, 5 à 12.

Zone du PLU	Description de la zone	PLU		% ban
		m²	ha	
UA	Le secteur UA correspond aux parties les plus denses et les plus anciennes du village	203 024	**20,30**	3,26%
UB	Le secteur UB correspond au développement plus récent de l'urbanisme sur le territoire communal.	322 102	**32,21**	5,17%
	Dont trame de jardin (inconstructible sauf annexes, etc..)	13 332	**1,33**	0,21%
UE	Le secteur UE est réservé aux constructions, équipements et ouvrages d'infrastructure qui présentent un intérêt collectif, ainsi qu'aux équipements publics ou privés destinés à l'assainissement des eaux usées, ou des effluents agricoles, viticoles ou vinicoles.	21 177	**2,12**	0,34%
UZ	Le secteur UZ correspond à un secteur où sont présent uniquement des activités économiques.	18 411	**1,84**	0,30%
TOTAL U		**564 714**	**56,47**	9,06%
1AU	La zone 1AU couvre les extensions urbaines de l'enveloppe urbaine à vocation résidentielle. Il s'agit d'une zone ouverte à l'urbanisation.	17 057	**1,71**	0,27%
1AUA	Le secteur 1AUA couvre les extensions urbaines destinées à accueillir seulement des constructions à vocation agricole et viticole	16 499	**1,65**	0,26%
1AUE	Le secteur 1AUE couvre les extensions urbaines de l'enveloppe urbaine à vocation d'équipements collectifs ou à des services publics. Il s'agit d'une zone ouverte à l'urbanisation	4 613	**0,46**	0,07%
1AUZ	Le secteur 1AUZ couvre les extensions urbaines destinées à recevoir des constructions économiques de type artisanal sans fonction de vente directe	6 912	**0,69**	0,11%
TOTAL AU		**45 081**	**4,51**	0,72%
A	La zone A couvre une zone de production agricole ou d'élevage qu'il convient de préserver des tissus urbains.	129 565	**12,96**	2,08%
Ap	La zone Ap couvre la zone non équipée à vocation agricole dans laquelle aucune nouvelle construction ne peut être autorisée en raison des vues intéressantes sur le village et les coteaux viticoles	828 916	**82,89**	13,30%
Av	La zone Av couvre une zone de production viticole qu'il convient de préserver des tissus urbains.	4 006 956	**400,70**	64,31%
TOTAL A		**4 965 437**	**496,54**	79,70%
N	La zone N couvre une zone naturelle à préserver et à mettre en valeur.	70 678	**7,07**	1,13%
NL	Le secteur NL est réservé aux constructions liées aux activités d'hébergement touristiques, sportives et de loisirs.	2 290	**0,23**	0,04%
Np	La zone Np couvre la zone naturelle dans laquelle aucune nouvelle construction ne peut être autorisée en raison des vues intéressantes sur le village et les coteaux viticoles	582 312	**58,23**	9,35%
TOTAL N		**655 280**	**65,53**	10,52%
	Éléments remarquables "50 chartils" (en ml)	256,97	0,03	0,00%
	Éléments remarquables "naturel" dont 490 végétaux	7 615	0,76	0,12%
	Espaces Boisés Classés (EBC)	15 427	1,54	0,25%
	Emplacements réservés	27 278	2,73	0,44%
	Linéaires commerciaux protégés (en ml)	140,69	0,01	0,00%

D. LES CHOIX RELATIFS AUX ZONES URBAINES (U)

Article R151-18 du code de l'urbanisme

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Plusieurs types de zones urbaines ont été mises en place pour proposer un développement cohérent et harmonieux de la commune. Ces zones correspondent à des formes urbaines différentes sur lesquelles les règles d'implantation et les fonctions sont différentes. Les zones urbaines sont des zones suffisamment **équipées en réseaux publics, ou destinées à l'être**, dans lesquelles sont admises, selon les prescriptions écrites au règlement d'urbanisme, les constructions à vocation d'habitat, d'équipement et les bâtiments professionnels compatibles avec le caractère résidentiel, ou les constructions d'activités économiques.

Les principaux éléments qui justifient le classement en zones urbaines et donc constructibles sont l'analyse de la morphologie urbaine, la présence de voiries et réseaux divers, l'absence de contraintes règlementaires rédhibitoires, l'absence de réservoir de biodiversité d'intérêt communautaire. Les règles d'urbanisme des zones urbaines ont été définies à partir du diagnostic, des relevés de terrain, des structures villageoises, de leur morphologie, de leurs spécificités qui ont notamment été détaillées dans le diagnostic. Il existe plusieurs secteurs dans la zone urbaine :

Zones	Vocation / usage	Explication de la délimitation
UA	Le secteur **UA** correspond aux parties les plus denses et les plus anciennes du village.	Le secteur UA correspond au centre originel où les densités sont les plus élevées. Le secteur UA a vocation à accueillir de l'habitat, des équipements, des activités économiques (sous condition), des services, etc.
UB	Le secteur **UB** correspond au développement plus récent de l'urbanisme sur le territoire communal.	Le secteur UB correspond aux secteurs d'extensions urbaines où les densités sont moins élevées.
	Dont trame de jardin avec la possibilité de réalisés des constructions de tailles réduites Trame de jardin au sein de la zone urbaine article L151-19 du code de l'urbanisme 	À l'intérieur de la trame urbaine, sont recensés des espaces de respiration et des fonds de jardin. Dans le PLU et notamment le plan de zonage figure de nombreux espaces de trame de jardin qui remplit cet objectif. L'outil utilisé est le classement en élément remarquable au titre de l'article L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme. **À l'intérieur de ces espaces, des constructions légères peuvent se faire**.
UE	Le secteur **UE** est réservé aux constructions, équipements et ouvrages d'infrastructure qui présentent un intérêt collectif, ainsi qu'aux équipements publics ou privés destinés à l'assainissement des eaux usées, ou des effluents agricoles, viticoles ou vinicoles.	Ce secteur est exclusivement réservé à des constructions, équipements et ouvrages d'infrastructure qui présentent un intérêt collectif. On retrouve le cimetière, la station d'épuration et le Relais Sport Santé Nature notamment.
UZ	Le secteur **UZ** correspond à un secteur où sont présent uniquement des activités économiques.	Il s'agit d'un secteur dédié exclusivement à des activités agri-viticole. Il s'agit d'une pièce urbaine au nord de Bouzy sans habitation présente. Cette secteur abrite uniquement des activités économiques.

<table>
<tr><th colspan="3">Principales dispositions règlementaires pour les secteurs de la zone urbaine UA, UB, UE et UZ (pour plus de précision, se référer au document 4a règlement écrit)</th></tr>
<tr><th>Paragraphe</th><th>Règle du PLU</th><th>Justification</th></tr>
<tr><td colspan="3">I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ</td></tr>
<tr><td>1. Destination et sous-destinations</td><td>
<table>
<tr><th>Liste des destinations et / ou sous-destinations interdites :</th><th>UA</th><th>UB</th><th>UE</th><th>UZ</th></tr>
<tr><td>Destination : « habitation »</td><td></td><td></td><td>X</td><td></td></tr>
<tr><td>Destination « Les commerces de gros »</td><td>X</td><td>X</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Destination « industrielle »</td><td>X</td><td>X</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Destination « entrepôt »</td><td>X</td><td>X</td><td></td><td></td></tr>
</table>
</td><td>Il s'agit d'encadrer les commerces et les activités de services, afin de ne pas déséquilibré le commerce locale de proximité, les grosses surfaces de vente sont interdites tandis que ceux répondant à des besoins quotidiens trouveront leur place dans les tissus urbains denses (respect des dispositions de la Charte commerciale du SCoT).</td></tr>
<tr><td>2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</td><td>Sont interdits dans toute la zone U :
• Les nouveaux commerces et nouvelles activités de services supérieur à 300 m² de surface de vente ;
• Tout changement de destination sur les rez-de-chaussée commerçants, commerces et activités de services figurant au plan de zonage conformément à l'article L 151-16 du code de l'urbanisme. L'activité devra être maintenu ou éventuellement transformé en équipement d'intérêt collectif et services publics.
• Les bâtiments qui par leur destination ou leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité ou l'environnement de la zone (nuisances olfactives, bruits, trépidations).
• L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.
• Toutes constructions à moins de 5 mètres des rives des cours d'eau, ruisseaux ou fossés aériens.
• Les habitations légères de loisirs (HLL).
• Le garage collectif des caravanes hormis sur les aires aménagées et sur les terrains où est implantée la construction achevée constituant la résidence de l'utilisateur.
• Les dépôts de toute natures à ciel ouvert. Cette règle ne s'applique pas pour la déchetterie et le bois de chauffage et les dépôts provisoires (inférieur à 1 mois).
• Les antennes-relais ;
• Les terrains destinés à la pratique permanente des sports motorisés ou activités sources de nuisances sonores importantes.
Sont interdits dans toute le secteur UZ : Les bâtiments à usage d'habitation sauf s'ils sont accolées aux bâtiments d'activités.
Sont admises sous conditions les occupations ou utilisations du sol ci-après : Pour mémoire, tout ce qui n'est pas interdit où soumis à conditions particulières est autorisé.
Généralités :
• Toutes les nouvelles constructions, toutes les nouvelles extensions, toutes les nouvelles annexes dans la limite des occupations du sol autorisé ;
• Les sous-sols enterrés s'ils ne se situent pas dans une zone sensible au phénomène de remontée de nappe, de débordement d'un cours d'eau ou de glissement de terrain ;
• Les extensions des commerces et activités de services supérieur à 300 m² de surface de vente à la date d'approbation du PLU. Les extensions seront limitées à 10% de la surface de vente actuelle ;
• Le changement de destination des constructions existantes, à condition que la nouvelle affectation des sols ou la nouvelle destination ne soit pas interdite par le paragraphe 2.2 et qu'elle n'aggrave pas le danger et les inconvénients pour le voisinage (insalubrité, nuisances sonores, pollution, bruit, ...) ;
• La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, hormis pour les constructions ne répondant pas à la vocation de la zone ;</td><td>Le calme et l'usage principal d'habitation sont un élément caractéristique de la zone U (à vocation résidentielle), il est justifié d'interdire les constructions perturbant ces deux éléments.

Certains linéaires commerciaux ont été repérés. Tout autre destination (ex. logement) est interdite en rez-de-chaussée dans l'objectif de favoriser les activités de services.

Il ne s'agit pas de définir la zone U comme uniquement résidentielle, des bâtiments professionnels peuvent cohabiter avec les bâtiments à usage d'habitation sous réserve d'être compatibles avec le règlement de la zone.

Les commerces avec des surfaces de vente importantes sont interdits pour préserver la vitalité des pôles commerçants du SCoT de la Région d'Épernay.

Il est d'usage d'interdire tout ce qui peut occasionner des risques supplémentaires dans les zones à risque pour le glissement de terrain.

Il est important de donner des possibilités de développement économique alternatives et encadrées. Cela participe à la mixité fonctionnelle observée, dans le respect de l'usage principal d'habitation.

Les sous-sols enterrés s'ils ne se situent pas dans une zone sensible au phénomène de remontée de nappe (les secteurs concernées sont sur georisques.gouv.fr à savoir le bout de la Rue Auban Moet et le bout de la Rue Jeanne d'Arc.</td></tr>
</table>

Principales dispositions règlementaires pour les secteurs de la zone urbaines UA, UB, UE et UZ (pour plus de précision, se référer au document 4a règlement écrit)		
Paragraphe	Règle du PLU	Justification
I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ		
2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	**Sont admises sous conditions les occupations ou utilisations du sol ci-après :** Généralités : • Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux ; • Les modifications et extensions des bâtiments et installations existants interdits au paragraphe précédent à condition que les modifications entreprises soient légères, qu'elles ne soient pas susceptibles d'aggraver le danger ou les inconvénients pour le voisinage (insalubrité, nuisances sonores, pollution, bruit, ...), ou qu'elles s'accompagnent de la mise en œuvre des dispositions nécessaires pour éviter l'aggravation des nuisances ; • Les constructions à usage commerciale, artisanale ou industrielle à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers éventuels non maîtrisables après épuration ou traitement adapté ; • Les constructions de type modulaire non visible depuis l'espace public, qui bénéficie d'un aspect extérieur qualitatif avec un habillage soigné ou un bardage et sous réserve qu'il bénéficie d'un traitement paysager. **Les habillages ou bardages seront dans les teintes de beige ou marron.** • Le stockage et le dépôt de matériaux à condition d'être : ✓ Lié à une activité existante ; ✓ Ou lié au système de chauffage (stockage du bois) ; ✓ Ou compatible avec les constructions à usage d'habitation ; ✓ Ou lié à un chantier. • Les opérations, constructions et installations inscrites en emplacements réservés. • Les constructions précaires et temporaires liées à un évènement. • Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sous réserve : ✓ Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ; ✓ Que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers éventuels non maîtrisables après épuration ou traitement adapté. Sont autorisés, dans le secteur de trame de jardin identifiée au document graphique : • Les voies d'accès à des constructions, lorsqu'aucune autre solution technique n'est possible ; • Les piscines découvertes ou non ; • Les autres annexes d'une construction principale existante (garage, abris, remise, pool house, ...) dans la limite de 50 m² cumulée d'emprise au sol par unité foncière et à condition de ne pas créer de nouveau logement ; • Les extensions des constructions existantes ne dépassant pas 25 m² d'emprise au sol (ex. véranda, pergola) ; • L'aménagement de stationnement léger (dalle à engazonner ...), dans la limite de 10% de la surface du jardin protégé sur la parcelle, sous réserve d'une compensation paysagère (plantations, revêtement perméable, ...) Les plantations devront correspondre à la palette végétale détaille dans le chapitre 9 ; • Les aires de jeux ou de sport en herbe (bitume ou matériaux durs interdits) ; En zone UZ : Les bâtiments à usage d'habitation sous réserve d'être accolés aux bâtiments d'activités professionnels	Les annexes et abris de jardins sont autorisés pour que les personnes puissent jouir pleinement de leur propriété. Par la présence de bâtiment professionnel dans la zone U, les extensions, la construction de nouveaux bâtiments sont possibles, il s'agit d'un enjeu important sur la commune Il y a quelques demandes pour installer des constructions modulaires sur les exploitations viticoles, celles-ci devront être bien intégrées à l'environnement bâti traditionnel afin d'éviter d'avoir une multiplication d'abris dans les tons blancs. À l'intérieur de la trame de jardin se trouve déjà des constructions légères de type abris de jardin, abris bois, piscine, etc. C'est pourquoi il est important de préserver une trame avec un couvert végétal mais aussi de permettre un certain nombre de constructions, aménagement limitée dans l'espace.

<table>
<tr><th colspan="3">Principales dispositions règlementaires pour les secteurs de la zone urbaine UA, UB, UE et UZ (pour plus de précision, se référer au document 4a règlement écrit)</th></tr>
<tr><th>Paragraphe</th><th>Règle du PLU</th><th>Justification</th></tr>
<tr><td colspan="3">I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ</td></tr>
<tr><td>2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</td><td>Concernant les constructions et installations publiques ou répondant à l'intérêt général :
• Les constructions et installations autres que celles nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.
• Dans l'ensemble de la zone, les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation (exemple : aménagement de l'hydraulique), ou destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation à l'échelle du bief ou de la vallée (par exemple digues, bassins de rétention, ...).</td><td>Tous les types d'équipements publics et installations nécessaires à des services publics sont naturellement autorisés à l'intérieur de la trame urbaine</td></tr>
<tr><td>3. Mixité fonctionnelle et sociale</td><td>Sans objet.</td><td>Les élus n'ont pas souhaité règlementer la mixité fonctionnelle et sociale en zone urbaine, en l'absence d'enjeux identifié.</td></tr>
<tr><td colspan="3">II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE</td></tr>
<tr><td rowspan="2">1. Volumétrie et implantation des constructions</td><td>Hauteur : La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet. La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut (faîtage ou sommet de l'acrotère) et son point le plus bas situé à sa verticale. De manière à limiter les remblais qui ne sont pas nécessaires à la construction ou les constructions en surplomb, le plancher du premier niveau habitable ne devra pas se situer à plus d'un mètre au-dessus du point bas du terrain naturel (y compris pour les terrains en pente). La hauteur maximale par secteur est de :
<table>
<tr><th></th><th>UA</th><th>UB</th><th>UE</th><th>UZ</th></tr>
<tr><td>Les bâtiments professionnels sont limités à 9 mètres maximum au faitage ou au sommet de l'acrotère</td><td>X</td><td>X</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Les bâtiments professionnels sont limités à 7 mètres maximum au faitage ou au sommet de l'acrotère</td><td></td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td>Les constructions à usage d'habitation sont limitées 9 mètres au faitage ou à 6 mètres au sommet de l'acrotère</td><td>X</td><td>X</td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td>Les abris de jardin sont limités 4 mètres au faitage ou au sommet de l'acrotère</td><td>X</td><td>X</td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td>Les autres annexes et garages (s'ils ne sont pas accolés à la construction principale) sont limitées à 7 mètres au faitage ou au sommet de l'acrotère</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td></tr>
<tr><td>Les constructions et installations publiques ou répondant à l'intérêt général sont limitées 9 mètres au faitage ou à 6 mètres au sommet de l'acrotère</td><td></td><td></td><td>X</td><td></td></tr>
</table></td><td>La hauteur doit être cohérente avec le bâti existant dans le respect du cadre urbain (R+1+combles aménageables).</td></tr>
<tr><td>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :
<table>
<tr><th></th><th>UA</th><th>UB</th><th>UE</th><th>UZ</th></tr>
<tr><td>À l'alignement des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer, ou à la limite latérale effective des voies privées</td><td>X</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td>Avec un recul similaire à celles des façades des constructions riveraines (au moins un angle de la façade devra être dans cet alignement – ex. l'angle de la façade la plus proche de la voie publique)</td><td>X</td><td>X</td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td>En observant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement</td><td></td><td>X</td><td></td><td>X</td></tr>
</table></td><td>Cette disposition est justifiée pour maintenir un cadre urbain cohérent avec le bâti existant qu'il soit ancien ou plus récent.

L'implantation n'est pas règlementée pour les constructions nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics. Il en est de même pour les constructions déjà bâties qui ne respectent pas la règle au moment de l'approbation du PLU.</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th colspan="3">Principales dispositions règlementaires pour les secteurs de la zone urbaine UA, UB, UE et UZ (pour plus de précision, se référer au document 4a règlement écrit)</th></tr>
<tr><th colspan="3">II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE</th></tr>
<tr><th>Paragraphe</th><th>Règle du PLU</th><th>Justification</th></tr>
<tr><td rowspan="3">1. Volumétrie et implantation des constructions</td><td>
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :
<table>
<tr><th></th><th>UA</th><th>UB</th><th>UE</th><th>UZ</th></tr>
<tr><td>Implantation sur au moins une limite séparative</td><td>X</td><td>X</td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td>Implantation en observant une marge de recul d’au moins 3 mètres</td><td>X</td><td>X</td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td>Les constructions de piscines (en sont exclues les margelles) doivent observer une marge d’isolement minimale d’au moins 5 mètres.</td><td>X</td><td>X</td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td>Les constructions des autres annexes (ex. abris bois, abris de jardin) doivent soit être implantées en limite séparative soit observer une marge d’isolement minimale d’au moins 1 mètre pour garantir l’entretien des abords</td><td>X</td><td>X</td><td></td><td>X</td></tr>
</table>
</td><td>L’implantation en limite séparative est justifiée pour maintenir le cadre urbain existant et pour favoriser l’ensoleillement des espaces de vie. Les parcelles en zone U sont de taille et de formes différentes, la règle doit pouvoir s’adapter afin de ne pas être une entrave à la densification de l’espace bâti.</td></tr>
<tr><td>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou sur plusieurs propriétés liées par un acte authentique : Pour la zone U, les constructions peuvent être accolées à un bâtiment ou dans le cas contraire à une distance au moins égale à 3 mètres.</td><td>Il convient de satisfaire à l’ensemble des règles en vigueur en matière de protection civile et de sécurité incendie, éventuellement applicables aux types de constructions projetées.</td></tr>
<tr><td>
Emprise au sol :
<table>
<tr><th></th><th>UA</th><th>UB</th><th>UE</th><th>UZ</th></tr>
<tr><td>Si la parcelle est inférieure à 250 m² alors l’emprise au sol cumulée des constructions, abris de jardin, annexes et piscines est limitée à 70%.</td><td>X</td><td>X</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Au-delà de 251 m² l’emprise au sol cumulée des constructions, abris de jardin, annexes et piscines est limitée à 50%.</td><td>X</td><td>X</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>L’emprise au sol cumulée des constructions à usage professionnel est limitée à 60%</td><td>X</td><td>X</td><td></td><td>X</td></tr>
</table>
</td><td>L’emprise au sol limitée est proportionnelle par rapport à la taille du terrain et donc sa position géographique. Dans les tissus anciens denses, les terrains sont plus petits et l’emprise au sol souvent plus importante.
Cette règle vise à favoriser la non-imperméabilisation excessive des sols et à préserver des espaces verts autour des constructions. La règle est à regarder aussi vis-à-vis de la surface écoaménageable ou non imperméabilisée (cf. paragraphe 4).</td></tr>
<tr><td>2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</td><td>Aspect des constructions :
1.1. Adaptation au terrain naturel
L’implantation des constructions devra s’adapter au terrain naturel. Le plancher du premier niveau habitable de la construction ne devra pas se situer à plus d’un mètre au-dessus du point bas du terrain naturel (y compris pour les terrains en pente).</td><td>Le bâti régional est caractéristique de la zone urbaine. Les nouvelles constructions doivent donc être cohérentes avec les anciennes. Les différentes prescriptions doivent permettre aux nouvelles constructions de s’insérer facilement dans le tissu urbain en cohérence avec le bâti existant.</td></tr>
</table>

Principales dispositions règlementaires pour les secteurs de la zone urbaine UA, UB, UE et UZ (pour plus de précision, se référer au document 4a règlement écrit)		
II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE		
Paragraphe	Règle du PLU	Justification
2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	**Aspect des constructions :** 1.2. Réhabilitations / rénovations Les travaux réalisés sur une construction existante doivent respecter les spécificités architecturales (rythme et proportion des ouvertures, aspect des matériaux, éléments de modénature, linteaux en briques apparentes, ...) qui constituent son intérêt esthétique et qui participent à la qualité patrimoniale de l'ensemble urbain au sein duquel il s'insère. La reconstruction même partielle, la restauration, l'aménagement ou l'extension d'une construction ancienne traditionnelle doivent respecter les volumes (vérandas...), les couleurs, les dispositions et proportions des ouvertures ainsi que les décors, les éléments de modénatures (bandeaux, corniches...) et l'ordonnancement des ouvertures de la construction originelle. Dans le cas d'extension de construction existante, l'intégration au volume principal sera recherchée et l'unité architecturale préservée. 1.3. Travaux réalisés sur les éléments patrimoniaux identifiés sur le plan de zonage Tous projets d'aménagement d'extension ou de modification des éléments patrimoniaux des constructions identifiés sur le plan de zonage devront être réalisé de manière à assurer la préservation et la mise en valeur les caractéristiques architecturales initiales (murs anciens en pierre, chartils, chasse-roues, angles bâtis...). 1.4. Extension des constructions - Garages et annexes Ils devront être traités en harmonie avec la construction principale et les constructions avoisinantes, tant par leur volume et leur pente de toiture, que par la nature des matériaux utilisés et leurs ouvertures. 1.5. Toitures Les couvertures des toitures couvertes de chaume, de tuiles « canal » ou d'un aspect similaire sont interdites. La pente des toitures et la direction des faîtages doivent être déterminées en tenant compte des éléments correspondants des bâtiments voisins, ou des courbes de niveaux. D'autres types de toitures pourront être autorisés au vu d'un projet architectural de qualité ou de forme urbaine contemporaine. La réfection de toiture se fera dans les teintes initialement présentes avant travaux (rouge, brun, ardoise). **Dans le secteur UB :** les matériaux de couverture seront dans les teintes de terre cuite, de zinc, ou schiste / ardoise. Les toitures en bac acier sont interdites pour les bâtiments d'habitation sauf pour les abris de jardin. Dans le cas d'une toiture en bac acier, ils devront avoir un aspect de tuiles. **Systèmes photovoltaïques ou solaire thermique :** Les dispositifs de production d'électricité ou d'eau chaude (notamment les panneaux photovoltaïques ou panneaux solaires thermiques) sont autorisés sous réserve d'être implantés sur des pans de toiture sans châssis de toit et de respecter les prescriptions suivantes : ✓ **En zone UA,** à condition que l'ensemble du pan de toiture soit recouvert par des dispositifs photovoltaïques. ✓ **En zone UB,** ils sont de couleur sombre et se rapprochant de la teinte de la toiture (ou noire pour les bâtiments neutres), et encastrés dans la toiture, positionnés dans la partie basse, limités à la moitié inférieure du pan de toiture et alignés avec les fenêtres de la construction quand elles existent. 1.6. Façade Les bardages en tôles ou métalliques sont interdits. L'isolation extérieure par bardage sur une maçonnerie traditionnelle pourra être admise dans le cadre d'un projet de qualité permettant de garantir une isolation plus performante. **Dans le secteur UA,** la couleur des façades, des menuiseries et accessoires, doivent s'harmoniser avec les couleurs traditionnelles des constructions anciennes existantes. La hauteur des ouvertures en façade sur rue doit être supérieure à leur largeur, exception faite des portails, des portes de garages, de grange et des vitrines commerciales, des impostes, des ouvertures en « œil de bœuf » ou assimilés, et des ouvertures secondaires de petites dimensions telles que lucarneaux, ... qui pourront avoir des proportions différentes. **Dans le secteur UB**, pour les bâtiments à usage d'habitation, les enduits teintés le seront en harmonie avec l'environnement bâti. Un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal doit être privilégié.	Le bâti régional est caractéristique de la zone urbaine. Les nouvelles constructions doivent donc être cohérentes avec les anciennes. Les différentes prescriptions doivent permettre aux nouvelles constructions de s'insérer facilement dans le tissu urbain en cohérence avec le bâti existant.

Principales dispositions règlementaires pour les secteurs de la zone urbaine UA, UB, UE et UZ (pour plus de précision, se référer au document 4a règlement écrit)		
II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE		
Paragraphe	Règle du PLU	Justification
2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	1.6. Façade **Concernant les travaux sur les constructions existantes**, l'aspect naturel des matériaux qui composent la construction doit être conservé. Les éléments de décor du bâti ancien, les ferronneries (grilles, garde-corps, portes d'entrée…) et de modénature existants et destinés à être vus (encadrement, listels, chainages, soubassements, corniches, céramiques, briques apparentes, …) devront être conservés et laissés apparents, ou remplacés à l'identique. **Volets roulants** : Les volets roulants sont autorisés à condition que le coffre ne soit pas en saillie du profil de la façade, sous réserve de sa bonne intégration visuelle, dissimulée derrière un lambrequin peint. ✓ **En zone UA**, il est recommandé de laisser les volets battants même en cas d'installation de volets roulants. Toute extension, réhabilitation ou création de nouvelles ouvertures devra s'harmoniser avec les caractéristiques de la construction existante (volets battants…). Les menuiseries doivent épouser la forme des baies notamment lorsque ces dernières possèdent un linteau cintré. ✓ **Concernant les travaux sur les constructions neuves**, les volets roulants sont autorisés à condition que le coffre soit intégré à l'intérieur de la construction et non visible depuis l'extérieur. 1.7. Teintes La couleur des façades, des menuiseries et accessoires, doivent s'harmoniser avec les couleurs traditionnelles des constructions anciennes existantes. 1.8. Devantures des magasins, bureaux, équipements publics Lorsque le bâtiment à construire a pour objet l'installation d'une activité commerciale ou artisanale, une recherche architecturale devra être mené en cohérence avec l'environnement bâti et le contexte urbain. 1.9. Antennes paraboliques et Wi-Fi - Coffrets de pompes à chaleur - coffrets de climatisation Il est interdit de fixer les paraboles, coffrets de pompe à chaleur et de climatisation en applique sur les façades sur la rue ou sur façades des limites séparatives latérales, sauf impossibilité technique justifiée. Si ces coffrets de pompe à chaleur ou de climatisation sont visibles depuis l'espace public, ils devront être dissimulés derrière un cache ou tout autre élément ayant le même résultat. Les caches ne pourront pas être blancs. 1.10. Clôtures Les clôtures, qu'elles soient minérales ou végétales ne devront pas gêner la visibilité aux carrefours. Si la clôture riveraine sur voie publique à une hauteur différente du maximum autorisé dans le règlement du PLU, le projet peut s'adapter aux clôtures voisines. La rénovation d'un mur de clôture ne répondant pas aux exigences précisées ci-après est possible si cette rénovation est faite à l'identique (hauteur et composition de la clôture). L'utilisation de matériaux tels que plaques de béton, les parpaings non enduits ou peints, les toiles ou bâches/films plastiques, et les matériaux provisoires ou précaires est interdite. Dans tous les cas les clôtures en limite séparative de fond de jardin (donnant sur les espaces ou agricoles) devront être perméables au passage de la petite faune (Hérisson…).	Le bâti régional est caractéristique de la zone urbaine. Les nouvelles constructions doivent donc être cohérentes avec les anciennes. Les différentes prescriptions doivent permettre aux nouvelles constructions de s'insérer facilement dans le tissu urbain en cohérence avec le bâti existant. Les projets participeront par leur architecture, à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc. Le projet architectural opéré dans un esprit d'expérimentation devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel il s'insère.

<table>
<tr><th colspan="3">Principales dispositions règlementaires pour les secteurs de la zone urbaine UA, UB, UE et UZ (pour plus de précision, se référer au document 4a règlement écrit)</th></tr>
<tr><th colspan="3">II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE</th></tr>
<tr><th>Paragraphe</th><th>Règle du PLU</th><th>Justification</th></tr>
<tr><td rowspan="2">2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</td><td>1.10. Clôtures
<table>
<tr><th></th><th>UA</th><th>UB</th><th>UE</th><th>UZ</th></tr>
<tr><td>Les clôtures sur la voie publique en grillage souple ou rigide ne sont pas autorisées.</td><td>X</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Les clôtures en limite séparative et en fond de parcelle en grillage souple ou rigide sont autorisées.</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td></tr>
<tr><td>Les clôtures pourront être constituées de grilles. Le tout ne devra pas dépasser 2 mètres en tout point à partir du niveau du terrain naturel</td><td>X</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Les murs existants devront être conservés ou reconstruits à l'identique</td><td>X</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>La clôture sur voie publique pourra être constituée par un mur plein surmonté de tuiles de protection. Le tout ne devra pas dépasser 2 mètres en tout point à partir du niveau du terrain naturel. Il faudra dans ce cas utiliser des matériaux et des teintes présentes dans le secteur UA.</td><td>X</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>La clôture sur voie publique pourra être constituée par un mur bahut en pierre naturelle ou enduit (0,8 mètre de haut maximum) surmontée de grilles. Le tout ne devra pas dépasser 1,8 mètre en tout point à partir du niveau du terrain naturel. Si le mur bahut n'est pas en pierre locale ou de brique, la maçonnerie sera recouverte d'un enduit adapté à son environnement.</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td></tr>
<tr><td>Les clôtures pourront être constituées par des haies. Dans ce cas, les haies mono-spécifiques d'espèces persistantes et/ou invasives sont interdites. Les haies devront comporter au moins 3 espèces différentes. Elles pourront, éventuellement, être doublées par des grillages. La hauteur maximale des clôtures formées de grillages est de 2 mètres mesurée à partir du niveau du terrain naturel.</td><td></td><td>X</td><td>X</td><td>X</td></tr>
</table></td><td rowspan="2">Les projets participeront par leur architecture, à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc. Le projet architectural opéré dans un esprit d'expérimentation devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel il s'insère.</td></tr>
<tr><td>Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales : Pour les constructions neuves, elles devront soit avoir un procédé de production d'énergies renouvelables (ex. pompe à chaleur, solaire, géothermie, etc.) soit un système de végétalisation soit tout autre dispositif aboutissant au même résultat. Les projets participeront par leur architecture, à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, etc. Conformément à l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, l'eau de pluie peut être récupérée pour votre usage personnel, à l'intérieur du logement, hors consommation alimentaire pour les cas suivants :
✓ Remplir la chasse d'eau des toilettes ;
✓ Laver les sols ;
✓ Laver du linge, à condition d'utiliser un dispositif de traitement de l'eau assurant notamment une désinfection.</td><td>Les constructions devront respecter la règlementation thermique / environnementale en vigueur. Dans une optique de préservation des ressources en eau, la réutilisation des eaux pluviales est autorisée sous condition.</td></tr>
<tr><td>3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</td><td>Les espaces libres aux abords des constructions à usage d'habitation doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité visant à leur non-imperméabilisation totale et/ou à leur végétalisation pour participer à l'infiltration des eaux pluviales. Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement devront être créées.
Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement ou par la terrasse doivent être paysagés et plantés à raison d'un arbuste (ex. haie), fruitier ou arbre de haute tige au moins par 200 m² de ces espaces. Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées. Il convient de se référer à la liste des essences régionales à la fin du règlement écrit, inspiré notamment du guide « Créer et entretenir une haie champêtre » du Parc naturel régional de la Montagne de Reims. Il est interdit de planter les espèces exotiques envahissantes listées à la fin du règlement.</td><td>La commune compte sur la bonne volonté des pétitionnaires pour aménager leur jardin d'agrément en utilisant de préférence des essences locales pour préserver l'identité du village.</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th colspan="3">Principales dispositions règlementaires pour les secteurs de la zone urbaine UA, UB, UE et UZ (pour plus de précision, se référer au document 4a règlement écrit)</th></tr>
<tr><th colspan="3">II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE</th></tr>
<tr><th>Paragraphe</th><th>Règle du PLU</th><th>Justification</th></tr>
<tr><td>3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</td><td>Dans le cadre de constructions nouvelles destinées à l'habitat, dont le terrain d'assiette est mitoyen de la zone agricole, d'un terrain planté en vigne ou cultivé, un traitement paysager aux abords de la ou des limites séparatives concernées, sous forme de haie vive composée d'au moins 1/3 d'essences à feuillage persistant, d'essences fleuries et d'arbres de moyenne tige (arbres fruitiers…) est à réaliser.
Surface éco-aménageable ou non imperméabilisée : Indépendamment des règles d'emprise au sol limitée, il devra être préservé, pour les nouvelles constructions, pour les unités foncières au minimum 65% de la surface de l'unité foncière en espace non imperméabilisé. Ne sont pas comptabilisées les surfaces perméables ou drainantes comme des espaces de stationnement végétalisé sur dalles à engazonner ou les bétons drainants ou poreux.</td><td>La commune compte sur la bonne volonté des pétitionnaires pour aménager leur jardin d'agrément en utilisant de préférence des essences locales pour préserver l'identité du village.</td></tr>
<tr><td>4. Stationnement</td><td>Stationnement : Le stationnement doit être assuré obligatoirement en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des occupations et utilisations du sol. Les divisions de terrain et les transformations de bâti existant ne doivent pas aboutir à la suppression d'une place de stationnement sans qu'elle ne soit remplacée. Si la configuration de la parcelle ou si l'espace est insuffisant pour aménager le nombre exigé de places de stationnement, la possibilité existe de les établir sur des parcelles distantes de moins de 300 m de la limite de l'unité foncière.
Les parc de stationnement extérieurs de plus de 500 m² doivent intégrer sur au moins 50 % de leur surface des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés (ex. noues, haies, arbres, etc.) favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation. Ces mêmes parcs doivent également intégrer des dispositifs végétalisés ou des ombrières concourant à l'ombrage desdits parcs sur au moins la moitié de leur surface, dès lors que l'un ou l'autre de ces dispositifs n'est pas incompatible avec la nature du projet ou du secteur d'implantation et ne porte pas atteinte à la préservation du patrimoine architectural ou paysager. Si lesdits parcs comportent des ombrières, celles-ci intègrent un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur surface. Ces obligations ne s'appliquent pas aux parcs de stationnement qui, en raison de contraintes techniques, de sécurité, architecturales ou patrimoniales, ne permettent pas l'installation des procédés et dispositifs, ou lorsque cette obligation ne peut être satisfaite dans des conditions économiquement acceptables du fait de contraintes techniques.
Concernant les opérations de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension : Pour les travaux de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places exigé est définit comme suit :
✓ Pour les constructions à destination d'habitat, toute place doit être maintenue ou restituée ;
✓ Pour les extensions de bâtiment d'habitation, il est exigé la création d'une place de stationnement supplémentaire (couverte ou non) par tranche de 30 m² supplémentaire ;
<table>
<tr><th></th><th>UA</th><th>UB</th><th>UE</th><th>UZ</th></tr>
<tr><td>2 places pour les logements dont la surface de plancher est inférieure à 150 m².</td><td>X</td><td>X</td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td>3 places pour les logements dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 150 m².</td><td>X</td><td>X</td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td>1.5 place pour les logements collectifs (hors logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État)</td><td>X</td><td>X</td><td></td><td>X</td></tr>
</table>
Obligations minimales en matière de stationnement pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux Pour les constructions neuves (hors rénovation), les exigences minimales sont les suivantes :
✓ Pour les immeubles d'habitations collectives (à partir de 2 logements / appartements), il est demandé une superficie minimale de 1,75 m² par logement avec une superficie minimale de 4 m² ;
✓ Pour les immeubles de bureaux ou économiques (ex. artisanat), l'espace destiné au stationnement sécurisé des deux-roues non motorisés doit avoir une surface minimale de 1,5% de la surface de plancher (1 place fait 1,75 m²).
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics. Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux besoins des occupations et utilisations du sol des secteurs concernés.</td><td>Les stationnements seront anticipés et suffisants pour les nouvelles constructions.

Référence à l'article L 111-19-1 du code de l'urbanisme pour les parc de stationnement de plus de 500 m².</td></tr>
</table>

Principales dispositions règlementaires pour les secteurs de la zone urbaine UA, UB, UE et UZ (pour plus de précision, se référer au document 4a règlement écrit)		
II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE		
Paragraphe	**Règle du PLU**	**Justification**
4. Stationnement	Normes de stationnement automobile pour les constructions destinées aux commerces : Sauf impossibilité technique justifiée, le nombre de places de stationnement devra correspondre aux besoins de l'activité. Normes de stationnement automobile pour les constructions destinées aux bureaux, et activités artisanales : pour chaque tranche de 40 m² de surface de plancher, une place de stationnement minimum doit être créée sauf impossibilité technique justifiée.	Les stationnements seront anticipés et suffisants pour les nouvelles constructions.
III. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX		
1. Déserte par les voies publiques ou privées	**Généralités :** Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. **Voirie :** Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir. Afin de satisfaire aux règles en vigueur en matière de défense incendie, les nouvelles voies publiques à double sens devront avoir une largeur minimale de 5 mètres, libre de circulation, bandes réservées ou stationnement exclus. Les voies nouvelles s'articuleront autant que possible avec les voies existantes. Sauf impossibilité technique ou par manque d'espace, les voies à créer destinées à la circulation automobile doivent présenter un passage suffisamment dimensionné pour **permettre notamment la cohabitation de la circulation automobile avec les modes de déplacement doux.** **Cas des voies en impasse à plus de 50 mètres :** Dans le cas particulier de voie en impasse et pour des distances supérieures à 50 mètres linéaires, il convient de créer une aire de retournement ayant vocation à faciliter la manœuvre des engins d'incendie et de secours. Les aires de retournement devront donc être dimensionnées suivant les prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS).	La sécurité des usagers et les accès pour le service incendie sont les minima essentiels et justifiés.
	Accès : Pour être constructible, un terrain ou une unité foncière doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation. **Les voies d'accès à la parcelle ou portail doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres donnant sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation. La création des voies d'accès aux parcelles (ex. chemin privé, servitude de passage, etc.) de plus de 20 mètres sont interdites.** Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et de manière à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Des pans coupés peuvent être imposés aux angles des voies ou accès.	Les accès doivent être réalisés de façon à permettre l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.
2. Déserte par les réseaux	**Généralités :** L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur. Les nouveaux réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, etc.) doivent être souterrains.	La commune souhaite garantir à chacun que les règles sanitaires en vigueur soient appliquées.
	Alimentation en eau potable : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable suivant les règles sanitaires en vigueur. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur et aux prescriptions établies par le gestionnaire de l'eau. Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau par le réseau public (activités grosses consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise à sa charge les dispositifs techniques permettant de les raccorder au réseau d'eau existant. Dans le cas de la création d'un double réseau d'alimentation en eau (cas des bâtiments desservis à la fois par le réseau public et un captage privé), compte tenu du risque de pollution par retour d'eau du réseau public d'eau potable, celui-ci devra être protégé par l'installation en concertation avec le gestionnaire du réseau, de dispositifs adéquats en amont de chaque poste à risque (articles R.1321-57 à R.1321-61 du code de la Santé Publique).	La commune souhaite garantir à chacun que les règles sanitaires en vigueur soient appliquées.

Principales dispositions règlementaires pour les secteurs de la zone urbaine UA, UB, UE et UZ (pour plus de précision, se référer au document 4a règlement écrit)		
III. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX		
Paragraphe	Règle du PLU	Justification
2. Déserte par les réseaux	**Eau à usage non domestique :** Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.	La commune souhaite garantir à chacun que les règles sanitaires en vigueur soient appliquées.
	Assainissement : **Eaux usées domestiques (eaux-vannes et ménagères) :** L'évacuation directe des eaux usées dans les caniveaux, égouts pluviaux est interdite. Les eaux usées devront obligatoirement être évacuées par le réseau collectif d'évacuation s'il existe.	Pour des raisons d'hygiène et de protection des eaux non usées, il est exigé le raccordement au réseau collectif d'assainissement si existant.
	Eaux usées non domestiques (par exemple : établissements industriels, établissements de santé, de commerces, de cantines scolaires, ...) : Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans l'autorisation du gestionnaire du réseau, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur. Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.	Pour des raisons d'hygiène et de protection des eaux non usées, il est exigé le raccordement au réseau collectif d'assainissement si existant.
	Eaux pluviales : Les eaux pluviales seront traitées conformément à la réglementation d'assainissement en vigueur. Les eaux pluviales seront obligatoirement recueillies, infiltrées lentement (fossés, noues, puisards, ...) ou stockées en vue d'une réutilisation possible sur la parcelle au moyen de dispositifs adaptés conformes aux réglementations en vigueur. En cas d'impossibilité technique (ex. : nature du sous-sol), les eaux pluviales seront évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales si existant ou par une solution alternative. Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdit. Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenant aux constructions constituant les fonds intérieurs.	Une réflexion sur la gestion des eaux pluviales est nécessaire favorisant l'infiltration ou ralentissant les écoulements devront être mises en œuvre, sous réserve que les mesures nécessaires soient prises pour que la qualité des effluents soit compatible avec le milieu récepteur.
	Électricité, téléphone et réseau de chauffage : Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également. Lorsqu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé.	Cette règle rentre dans le cadre d'une réflexion d'ensemble sur l'enfouissement des réseaux.

E. LES CHOIX RELATIFS AUX ZONES À URBANISER (AU)

Article R151-20 du code de l'urbanisme

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement (zones 1AU)

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone (zones 2AU).

Cette zone correspond aux futures zones d'urbanisation. Elle sera caractérisée principalement par des habitations pavillonnaires ou individuelles groupées. Toutefois, des petits commerces peuvent naturellement s'y installer. **La localisation de ces zones à urbaniser a été choisie** en fonction de l'armature territoriale, l'analyse de la morphologie urbaine, la présence de voiries et réseaux divers, le contexte foncier, l'absence de contraintes règlementaires rédhibitoires, l'absence de réservoir de biodiversité d'intérêt communautaire.

Zones	Vocation / usage	Explication de la délimitation
1AU	Le secteur **1AU** couvre la zone destinée à être ouverte à l'urbanisation essentiellement à vocation d'habitat.	Le secteur 1AU se situe en continuité des tissus villageois. L'enjeu principal est de relier ces futurs tissus urbains récents au reste du bourg en respectant la morphologie urbaine, l'insertion paysagère, etc. Une coulée verte accompagnant un large secteur de développement est prévue.
1AUA	Le secteur **1AUA** couvre les extensions urbaines destiné à accueillir des constructions à vocation agricole et viticole et des activités de prestations de services.	La délimitation du secteur 1AUA répond à une logique d'équilibre entre développement économique et préservation des paysages. Le secteur est destiné à accueillir des bâtiments à vocation agricole et viticole ainsi que des activités de services compatibles avec son environnement. Son positionnement a été retenu au regard de critères d'accessibilité, de fonctionnalité et de moindre sensibilité paysagère. Le choix de cette localisation permet d'éviter une urbanisation au pied du coteau viticole, espace particulièrement sensible sur le plan paysager. Les incidences visuelles des futures constructions y sont nettement réduites, ce qui contribue à la préservation des vues sur le vignoble et des caractéristiques du paysage champenois. Cette ouverture à l'urbanisation vise également à répondre aux besoins fonciers des exploitations viticoles, notamment dans un contexte de difficultés d'installation des jeunes professionnels liées à la rareté du foncier et à la faible disponibilité de bâtiments adaptés à des coûts compatibles avec les capacités d'investissement des nouveaux exploitants. Le secteur 1AUA constitue ainsi une réserve foncière stratégique permettant d'accompagner le renouvellement des générations et de conforter durablement l'activité viticole, pilier économique et identitaire de la commune.
1AUE	Le secteur **1AUE** couvre les extensions urbaines de l'enveloppe urbaine à vocation d'équipements collectifs ou à des services publics. Il s'agit d'une zone ouverte à l'urbanisation.	Ce secteur à vocation à accueillir des équipements publics. À ce stade des ateliers municipaux sont prévus. Les locaux actuels sont trop étroits et enclavés dans la Rue Jeanne d'Arc.
1AUZ	Le secteur **1AUZ** couvre les extensions urbaines destinées à recevoir des constructions économiques de type artisanal sans fonction de vente directe.	Le secteur 1AUZ pourra accueillir des activités artisanales sans fonction de vente directe pour ne pas concurrencer les artères commerçantes de la commune. Il s'agit de répondre à la demande locale (ex. traiteur, tapissier, plombier-chauffagiste, etc.)

<table>
<tr><th colspan="3">Principales dispositions règlementaires pour les secteurs 1AU, 1AUA, 1AUE et 1AUZ (pour plus de précision, se référer au document 4a règlement écrit)</th></tr>
<tr><th>Paragraphe</th><th>Règle du PLU</th><th>Justification</th></tr>
<tr><td colspan="3">I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ</td></tr>
<tr><td>1. Destination et sous-destinations</td><td>
<table>
<tr><th>Liste des destinations et / ou sous-destinations interdites :</th><th>1AU</th><th>1AUA</th><th>1AUE</th><th>1AUZ</th></tr>
<tr><td>Destination : « habitation »</td><td></td><td>X</td><td>X</td><td>X</td></tr>
<tr><td>Destination « Les commerces de gros »</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td></td></tr>
<tr><td>Destination « industrielle »</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td></td></tr>
<tr><td>Destination « entrepôt »</td><td>X</td><td>X</td><td></td><td></td></tr>
</table>
</td><td>Le secteur 1AUA a vocation à accueillir des bâtiments agri-viticoles. La zone. Le secteur 1AUE a vocation é accueillir des équipements publics de type ateliers municipaux. Le secteur 1AUZ a vocation accueillir des activités artisanales sans fonction commerciale de vente directe. Il est d'usage d'interdire les habitations dans ces secteurs (réservé à la zone 1AU).</td></tr>
<tr><td>2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</td><td>
Sont interdits dans tous les secteurs 1AU, 1AUA, 1AUE et 1AUZ :
• L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.
• Toutes constructions à moins de 5 mètres des rives des cours d'eau, ruisseaux ou fossés aériens.
• Les activités industrielles qui engendrent des nuisances (bruits, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs) ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air, les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
• Les constructions de type modulaire.
• Les habitations légères de loisirs (HLL).
• Le garage collectif des caravanes hormis sur les aires aménagées et sur les terrains où est implantée la construction achevée constituant la résidence de l'utilisateur,
• Les dépôts de toute natures à ciel ouvert (épaves, vieilles ferrailles, matériaux de démolition, déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures ménagères, véhicules désaffectés, ...). Cette règle ne s'applique pas pour la déchetterie et le bois de chauffage et les dépôts provisoires (inférieur à 1 mois) ;
• Les antennes-relais ;
Sont interdits dans toute le secteur 1AUE : Les bâtiments autres que les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics ou lié à l'éco pâturage.
Sont interdits dans toute le secteur 1AUZ :
• Les bâtiments autres que les constructions et installations destinées à des activités artisanales sans activité de vente directe à ma clientèle ;
• Les commerces et activités de services supérieur à 300 m² de surface de vente ;
Sont admises sous conditions les occupations ou utilisations du sol ci-après :
Pour mémoire, tout ce qui n'est pas interdit ou soumis à conditions particulières est autorisé.
Généralités :
• Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux.
• La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, hormis pour les constructions ne répondant pas à la vocation de la zone.
• Les opérations, constructions et installations inscrites en emplacements réservés.
</td><td>Le calme et l'usage principal d'habitation est un élément caractéristique de la zone 1AU, il est justifié d'interdire les constructions perturbant ces deux éléments.

Il ne s'agit pas de définir la zone 1AU comme uniquement résidentielle, des bâtiments professionnels peuvent cohabiter avec les bâtiments à usage d'habitation sous réserve d'être compatibles avec le règlement de la zone.

Les commerces de surface importantes sont interdits pour préserver la vitalité des pôles commerçants du SCoT de la Région d'Épernay.

Il est important de donner des possibilités de développement économique alternatives et encadrées. Cela participe à la mixité fonctionnelle observée, dans le respect de l'usage principal d'habitation.</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th colspan="3">Principales dispositions règlementaires pour les secteurs 1AU, 1AUA, 1AUE et 1AUZ (pour plus de précision, se référer au document 4a règlement écrit)</th></tr>
<tr><th>Paragraphe</th><th>Règle du PLU</th><th>Justification</th></tr>
<tr><td colspan="3">I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ</td></tr>
<tr><td>2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</td><td>Sont autorisés dans le secteur 1AUA :
• Les bâtiments liés à une activité agricole, viticole ou des prestations de services ;
• Les commerces et activités de services supérieur à 300 m² de surface de vente ;
Concernant les constructions et installations publiques ou répondant à l'intérêt général :
• Les constructions et installations autres que celles nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.
• Dans l'ensemble de la zone, les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation (exemple : aménagement de l'hydraulique), ou destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation à l'échelle du bief ou de la vallée (par exemple digues, bassins de rétention, ...).</td><td>Le calme et l'usage principal d'habitation est un élément caractéristique de la zone 1AU, il est justifié d'interdire les constructions perturbant ces deux éléments.

Il ne s'agit pas de définir la zone 1AU comme uniquement résidentielle, des bâtiments professionnels peuvent cohabiter avec les bâtiments à usage d'habitation sous réserve d'être compatibles avec le règlement de la zone.</td></tr>
<tr><td>3. Mixité fonctionnelle et sociale</td><td>Mixité sociale : Lors d'une opération portant sur au moins 50 logements, ou sur un programme de logements excédant 5 500 m² (ex : 50 x 110 m² ou 69 x 80 m²) de surface de plancher réservé à l'habitation, sur une ou plusieurs tranches de travaux, l'aménageur devra recourir à une solution visant à intégrer la mixité sociale dans le programme. Il est exigé au moins 10% des lots réservés aux logements sociaux (en location ou en accession à la propriété), toutes tranches de travaux confondues.
Mixité fonctionnelle : Lors d'une opération portant sur au moins 70 logements, sur une ou plusieurs tranches de travaux, l'aménageur doit prévoir une mixité fonctionnelle en prévoyant notamment, l'implantation en rez-de-chaussée des programmes de logements, bureaux, équipements, commerces, services (ex. co-working, etc.).</td><td>Les élus ont souhaité règlementer la mixité fonctionnelle et sociale uniquement sur les grandes opérations ; Par ailleurs la commune maitrisera à terme le foncier et s'assurera d'une bonne mixité sociale et fonctionnelle.</td></tr>
<tr><td colspan="3">II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE</td></tr>
<tr><td rowspan="2">1. Volumétrie et implantation des constructions</td><td>Hauteur : La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet. La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut (faîtage ou sommet de l'acrotère) et son point le plus bas situé à sa verticale. De manière à limiter les remblais qui ne sont pas nécessaires à la construction ou les constructions en surplomb, le plancher du premier niveau habitable ne devra pas se situer à plus d'un mètre au-dessus du point bas du terrain naturel (y compris pour les terrains en pente).
<table>
<tr><th></th><th>1AU</th><th>1AUA</th><th>1AUE</th><th>1AUZ</th></tr>
<tr><td>Les bâtiments professionnels sont limités à 7 mètres maximum au faitage ou au sommet de l'acrotère</td><td>X</td><td>X</td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td>Les constructions d'habitation individuelle (ex. maison individuelle ou habitat individuel groupé) sont limitées 9 mètres au faitage ou à 6 mètres au sommet de l'acrotère ;</td><td>X</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Les constructions d'habitation collective (ex. résidence, appartements, etc.) sont limitées 12 mètres au faitage ou à 9 mètres au sommet de l'acrotère ;</td><td>X</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Les abris de jardin sont limités 4 mètres au faitage ou au sommet de l'acrotère</td><td>X</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Les autres annexes et garages (s'ils ne sont pas accolés à la construction principale) sont limités à 5,5 mètres au faitage ou au sommet de l'acrotère</td><td>X</td><td>X</td><td></td><td>X</td></tr>
</table></td><td>La hauteur doit être cohérente avec le bâti existant dans le respect du cadre urbain (R+1+combles aménageables).</td></tr>
<tr><td>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques : en observant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement</td><td>Cette disposition est justifiée pour maintenir un cadre urbain cohérent avec le bâti existant qu'il soit ancien ou plus récent.</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th colspan="3">Principales dispositions règlementaires pour les secteurs 1AU, 1AUA, 1AUE et 1AUZ (pour plus de précision, se référer au document 4a règlement écrit)</th></tr>
<tr><th>Paragraphe</th><th>Règle du PLU</th><th>Justification</th></tr>
<tr><td colspan="3">II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE</td></tr>
<tr><td rowspan="3">1. Volumétrie et implantation des constructions</td><td>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :
<table>
<tr><th></th><th>1AU</th><th>1AUA</th><th>1AUE</th><th>1AUZ</th></tr>
<tr><td>Implantation sur au moins une limite séparative</td><td>X</td><td>X</td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td>Implantation en observant une marge de recul d'au moins 3 mètres</td><td></td><td>X</td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td>Les constructions de piscines (en sont exclues les margelles) doivent observer une marge d'isolement minimale d'au moins 3 mètres.</td><td>X</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Les constructions des autres annexes (ex. abris bois, abris de jardin) doivent soit être implantées en limite séparative soit observer une marge d'isolement minimale d'au moins 1 mètre pour garantir l'entretien des abords</td><td>X</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
</table></td><td rowspan="3">L'implantation en limite séparative est justifiée pour maintenir le cadre urbain existant et pour favoriser l'ensoleillement des espaces de vie. Les parcelles en zone AU sont de taille et de formes différentes, la règle doit pouvoir s'adapter afin de ne pas être une entrave à la densification de l'espace bâti.</td></tr>
<tr><td>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou sur plusieurs propriétés liées par un acte authentique : Pour la zone 1AU, les constructions peuvent être accolées à un bâtiment ou dans le cas contraire à une distance au moins égale à 3 mètres.</td><td>Il convient de satisfaire à l'ensemble des règles en vigueur en matière de protection civile et de sécurité incendie, éventuellement applicables aux types de constructions projetées.</td></tr>
<tr><td>Emprise au sol :
<table>
<tr><th></th><th>1AU</th><th>1AUA</th><th>1AUE</th><th>1AUZ</th></tr>
<tr><td>La parcelle est inférieure à 250 m² alors l'emprise au sol cumulée des constructions, abris de jardin, annexes et piscines est limitée à 70%.</td><td>X</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Au-delà de 251 m² l'emprise au sol cumulée des constructions, abris de jardin, annexes et piscines est limitée à 50%.</td><td>X</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>L'emprise au sol cumulée des constructions à usage professionnel est limitée à 60%</td><td>X</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
</table></td><td>L'emprise au sol limitée est proportionnelle par rapport à la taille du terrain et donc sa position géographique. Dans les tissus anciens denses, les terrains sont plus petits et l'emprise au sol souvent plus importante. Cette règle vise à favoriser la non-imperméabilisation excessive des sols et à préserver des espaces verts autour des constructions. La règle est à regarder aussi vis-à-vis de la surface écoaménageable ou non imperméabilisée (cf. paragraphe 4).</td></tr>
<tr><td>2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</td><td>Aspect des constructions :
1.1. Adaptation au terrain naturel
L'implantation des constructions devra être adaptée au terrain naturel, afin d'éviter la création d'un relief artificiel en surélévation, trop important par rapport au terrain naturel.
1.2. Extension des constructions - Garages et annexes
Ils devront être traités en harmonie avec la construction principale et les constructions avoisinantes, tant par leur volume et leur pente de toiture, que par la nature des matériaux utilisés et leurs ouvertures.
1.3. Toitures
Les couvertures des toitures couvertes de chaume, de tuiles « canal » ou d'un aspect similaire sont interdites. La pente des toitures et la direction des faîtages doivent être déterminées en tenant compte des éléments correspondants des bâtiments voisins, ou des courbes de niveaux. D'autres types de toitures pourront être autorisés au vu d'un projet architectural de qualité ou de forme urbaine contemporaine.
Les matériaux de couverture seront en tuiles de terre cuite, en zinc, en ardoise ou en matériaux ayant le même aspect extérieur. Ces dispositions ne s'appliquent ni aux toitures plates, ni aux toitures végétalisées, ni aux vérandas, ni aux dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques notamment). Pour mémoire, la législation en vigueur ne permet pas d'interdire les toitures végétalisées car celles-ci évitent l'émission de gaz à effet de serre et favorise la retenue des eaux pluviales. Systèmes photovoltaïques ou solaire thermique : Les dispositifs de production d'électricité ou d'eau chaude (notamment les panneaux photovoltaïques ou panneaux solaires thermiques) sont autorisés sous réserve d'être implantés sur des pans de toiture sans châssis de toit et de respecter les prescriptions suivantes : ils sont de couleur sombre et se rapprochant de la teinte de la toiture (ou noire pour les bâtiments neutres), et encastrés dans la toiture, positionnés dans la partie basse, limités à la moitié inférieure du pan de toiture et alignés avec les fenêtres de la construction quand elles existent.</td><td>Le bâti régional est caractéristique de la zone urbaine. Les nouvelles constructions doivent donc être cohérentes avec les anciennes.

Les différentes prescriptions doivent permettre aux nouvelles constructions de s'insérer facilement dans le tissu urbain en cohérence avec le bâti existant.</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th colspan="3">Principales dispositions règlementaires pour les secteurs 1AU, 1AUA, 1AUE et 1AUZ (pour plus de précision, se référer au document 4a règlement écrit)</th></tr>
<tr><th>Paragraphe</th><th>Règle du PLU</th><th>Justification</th></tr>
<tr><td colspan="3">II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE</td></tr>
<tr><td>2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</td><td>1.4. Façade
Les bardages en tôles ou métalliques sont interdits. L'isolation extérieure par bardage sur une maçonnerie traditionnelle pourra être admise dans le cadre d'un projet de qualité permettant de garantir une isolation plus performante.
Volets roulants : Les volets roulants sont autorisés à condition que le coffre soit intégré à l'intérieur de la construction et non visible depuis l'extérieur.
1.5. Antennes paraboliques et Wi-Fi - Coffrets de pompes à chaleur - coffrets de climatisation
Il est interdit de fixer les paraboles, coffrets de pompe à chaleur et de climatisation en applique sur les façades sur la rue ou les voies ouvertes à la circulation, sauf impossibilité technique justifiée. Si ces coffrets de pompe à chaleur ou de climatisation sont visibles depuis l'espace public, ils devront être dissimulés derrière un cache ou tout autre élément ayant le même résultat. Les caches ne pourront pas être blancs.
1.6. Clôtures
Si la clôture riveraine sur voie publique à une hauteur différente du maximum autorisé dans le règlement du PLU, le projet peut s'adapter aux clôtures voisines. La rénovation d'un mur de clôture ne répondant pas aux exigences précisées ci-après est possible si cette rénovation est faite à l'identique (hauteur et composition de la clôture). L'utilisation de matériaux tels que plaques de béton, les parpaings non enduits ou peints, les toiles ou bâches/films plastiques, et les matériaux provisoires ou précaires est interdite. Dans tous les cas les clôtures en limite séparative de fond de jardin (donnant sur les espaces ou agricoles) devront être perméables au passage de la petite faune (Hérisson…).
<table>
<tr><th></th><th>1AU</th><th>1AUA</th><th>1AUE</th><th>1AUZ</th></tr>
<tr><td>Les clôtures sur la voie publique en grillage rigide ne sont pas autorisées. Ceux en grillages souples sont interdits.</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td></tr>
<tr><td>Les clôtures en limite séparative et en fond de parcelle en grillage souple ou rigide sont autorisées.</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td></tr>
<tr><td>Les clôtures pourront être constituées par des haies. Dans ce cas, les haies mono-spécifiques d'espèces persistantes et/ou invasives sont interdites. Les haies devront comporter au moins 3 espèces différentes. Une liste d'espèces végétales locales, ainsi qu'une liste d'espèces à proscrire sont disponibles en annexe du règlement écrit. Elles pourront, éventuellement, être doublées par des grillages. La hauteur maximale des clôtures formées de grillages est de 2 mètres mesurés à partir du niveau du terrain naturel.</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td></tr>
<tr><td>La clôture pourra être constituée par un mur bahut en pierre naturelle ou enduit (0,8 mètre de haut maximum) surmonté de grilles. Le tout ne devra pas dépasser 2 mètres en tout point à partir du niveau du terrain naturel. Si le mur bahut n'est pas en pierre locale ou de brique, la maçonnerie sera recouverte d'un enduit adapté à son environnement.</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td></tr>
</table></td><td>Le bâti régional est caractéristique de la zone urbaine. Les nouvelles constructions doivent donc être cohérentes avec les anciennes.

Les différentes prescriptions doivent permettre aux nouvelles constructions de s'insérer facilement dans le tissu urbain en cohérence avec le bâti existant.</td></tr>
</table>

Principales dispositions règlementaires pour les secteurs 1AU, 1AUA, 1AUE et 1AUZ (pour plus de précision, se référer au document 4a règlement écrit)		
Paragraphe	**Règle du PLU**	**Justification**
II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE		
	1.7. Collecte sélective des déchets Tout projet d'habitat collectif (au moins 3 appartements) devra prévoir un local ou un emplacement sur la parcelle, destiné au stockage des déchets ménagers et recyclables dont les dimensions devront permettre une collecte sélective de ces déchets et accessibles depuis la voie ou les emprises publiques. Cet emplacement sera réalisé de telle manière que les containers soient mis en discrétion et en dehors des espaces publics.	Les déchets doivent être mis en discrétion sur la parcelle.
2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	**Obligation en matière de performances énergétiques et environnementales** L'utilisation d'au moins une énergie renouvelable est obligatoire pour les logements (ex. pompe à chaleur, solaire, géothermie, etc.). Les projets participeront par leur architecture, à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, etc. Conformément à l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, l'eau de pluie peut être récupérée pour votre usage personnel, à l'intérieur du logement, hors consommation alimentaire pour les cas suivants : ✓ Remplir la chasse d'eau des toilettes ; ✓ Laver les sols ; ✓ Laver du linge, à condition d'utiliser un dispositif de traitement de l'eau assurant notamment une désinfection.	Les projets participeront par leur architecture, à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc. Le projet architectural opéré dans un esprit d'expérimentation devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel il s'insère. Les constructions devront respecter la règlementation thermique / environnementale en vigueur. Dans une optique de préservation des ressources en eau, la réutilisation des eaux pluviales est autorisée sous condition.
3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	Les espaces libres aux abords des constructions à usage d'habitation doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité visant à leur non-imperméabilisation totale et/ou à leur végétalisation pour participer à l'infiltration des eaux pluviales. Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement ou par la terrasse doivent être paysagés et plantés **à raison d'un arbuste (ex. haie), fruitier ou arbre de haute tige au moins par 200 m² de ces espaces. Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées.** Il convient de se référer à la liste des essences régionales à la fin du règlement écrit, inspiré notamment du guide « Créer et entretenir une haie champêtre » du Parc naturel régional de la Montagne de Reims. Il est interdit de planter les espèces exotiques envahissantes listées à la fin du règlement. **Dans le cadre de constructions nouvelles destinées à l'habitat, dont le terrain d'assiette est mitoyen de la zone agricole**, d'un terrain planté en vigne ou cultivé, un traitement paysager aux abords de la ou des limites séparatives concernées, sous forme de haie vive composée d'au moins 1/3 d'essences à feuillage persistant, d'essences fleuries et d'arbres de moyenne tige (arbres fruitiers…) est à réaliser. Surface éco-aménageable ou non imperméabilisée : Indépendamment des règles d'emprise au sol limitée, il devra être préservé, pour les nouvelles constructions, pour les unités foncières au minimum 65% de la surface de l'unité foncière en espace non imperméabilisé en zone 1AU et 15% en secteur 1AUZ. Ne sont pas comptabilisées les surfaces perméables ou drainantes comme des espaces de stationnement végétalisé sur dalles à engazonner ou les bétons drainants ou poreux.	La commune compte sur la bonne volonté des pétitionnaires pour aménager leur jardin d'agrément en utilisant de préférence des essences locales pour préserver l'identité du village.
4. Stationnement	Le stationnement doit être assuré obligatoirement en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des occupations et utilisations du sol. Les divisions de terrain et les transformations de bâti existant ne doivent pas aboutir à la suppression d'une place de stationnement sans qu'elle ne soit remplacée. Si la configuration de la parcelle ou si l'espace est insuffisant pour aménager le nombre exigé de places de stationnement, la possibilité existe de les établir sur des parcelles distantes de moins de 300 m de la limite de l'unité foncière. Les parc de stationnement extérieurs de plus de 500 m² doivent intégrer sur au moins 50 % de leur surface des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés (ex. noues, haies, arbres, etc.) favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation. Ces mêmes parcs doivent également intégrer des dispositifs végétalisés ou des ombrières concourant à l'ombrage desdits parcs sur au moins la moitié de leur surface, dès lors que l'un ou l'autre de ces dispositifs n'est pas incompatible avec la nature du projet ou du secteur d'implantation et ne porte pas atteinte à la préservation du patrimoine architectural ou paysager. Si lesdits parcs comportent des ombrières, celles-ci intègrent un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur surface.	Les stationnements seront anticipés et suffisants pour les nouvelles constructions. Référence à l'article L 111-19-1 du code de l'urbanisme pour les parc de stationnement de plus de 500 m².

<table>
<tr><th colspan="3">Principales dispositions règlementaires pour les secteurs 1AU, 1AUA, 1AUE et 1AUZ (pour plus de précision, se référer au document 4a règlement écrit)</th></tr>
<tr><th>Paragraphe</th><th>Règle du PLU</th><th>Justification</th></tr>
<tr><td colspan="3">II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE</td></tr>
<tr><td>4. Stationnement</td><td>Ces obligations ne s'appliquent pas aux parcs de stationnement qui, en raison de contraintes techniques, de sécurité, architecturales ou patrimoniales, ne permettent pas l'installation des procédés et dispositifs, ou lorsque cette obligation ne peut être satisfaite dans des conditions économiquement acceptables du fait de contraintes techniques.
Concernant les constructions nouvelles à usage d'habitation, il est exigé :
<table><tr><th></th><th>1AU</th><th>1AUA</th><th>1AUE</th><th>1AUZ</th></tr><tr><td>1 place pour les logements de moins de 49 m² de surface de plancher</td><td>X</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>2 places pour les logements dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 50 m².</td><td>X</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>3 places pour les logements dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 150 m².</td><td>X</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>1.5 pour les logements collectifs (hors logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État)</td><td>X</td><td></td><td></td><td></td></tr></table>Obligations minimales en matière de stationnement pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux Pour les constructions neuves (hors rénovation), les exigences minimales sont les suivantes :
✓ Pour les immeubles d'habitations collectives (à partir de 2 logements / appartements), il est demandé une superficie minimale de 1,75 m² par logement avec une superficie minimale de 4 m² ;
✓ Pour les immeubles de bureaux ou économiques (ex. artisanat), l'espace destiné au stationnement sécurisé des deux-roues non motorisés doit avoir une surface minimale de 1,5% de la surface de plancher (1 place fait 1,75 m²).
Normes de stationnement automobile pour les constructions destinées aux bureaux, et activités artisanales : pour chaque tranche de 40 m² de surface de plancher, une place de stationnement minimum doit être créée sauf impossibilité technique justifiée.</td><td>Référence à l'article L 111-19-1 du code de l'urbanisme pour les parc de stationnement de plus de 500 m².

Les stationnements seront anticipés et suffisants pour les nouvelles constructions.</td></tr>
<tr><td colspan="3">III. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX</td></tr>
<tr><td>1. Déserte par les voies publiques ou privées</td><td>Généralités : Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
Voirie : Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir. Afin de satisfaire aux règles en vigueur en matière de défense incendie, les nouvelles voies publiques à double sens devront avoir une largeur minimale de 5 mètres, libre de circulation, bandes réservées ou stationnement exclus. Les voies nouvelles s'articuleront autant que possible avec les voies existantes. Sauf impossibilité technique ou par manque d'espace, les voies à créer destinées à la circulation automobile doivent présenter un passage suffisamment dimensionné pour permettre notamment la cohabitation de la circulation automobile avec les modes de déplacement doux.
Cas des voies en impasse à plus de 50 mètres : Dans le cas particulier de voie en impasse et pour des distances supérieures à 50 mètres linéaires, il convient de créer une aire de retournement ayant vocation à faciliter la manœuvre des engins d'incendie et de secours. Les aires de retournement devront donc être dimensionnées suivant les prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS).
Accès : Pour être constructible, un terrain ou une unité foncière doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation. Les voies d'accès à la parcelle ou portail doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres donnant sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation. La création des voies d'accès aux parcelles (ex. chemin privé, servitude de passage, etc.) de plus de 20 mètres sont interdites. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et de manière à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Des pans coupés peuvent être imposés aux angles des voies ou accès.</td><td>La sécurité des usagers et les accès pour le service incendie sont les minima essentiels et justifiés.</td></tr>
</table>

Principales dispositions règlementaires pour les secteurs 1AU, 1AUA, 1AUE et 1AUZ (pour plus de précision, se référer au document 4a règlement écrit)		
Paragraphe	**Règle du PLU**	**Justification**
	III. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX	
2. Déserte par les réseaux	**Généralités :** L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur. Les nouveaux réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, etc.) doivent être souterrains.	La commune souhaite garantir à chacun que les règles sanitaires en vigueur soient appliquées.
	Alimentation en eau potable : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable suivant les règles sanitaires en vigueur. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur et aux prescriptions établies par le gestionnaire de l'eau. Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau par le réseau public (activités grosses consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise à sa charge les dispositifs techniques permettant de les raccorder au réseau d'eau existant. Dans le cas de la création d'un double réseau d'alimentation en eau (cas des bâtiments desservis à la fois par le réseau public et un captage privé), compte tenu du risque de pollution par retour d'eau du réseau public d'eau potable, celui-ci devra être protégé par l'installation en concertation avec le gestionnaire du réseau, de dispositifs adéquats en amont de chaque poste à risque (articles R.1321-57 à R.1321-61 du code de la Santé Publique).	La commune souhaite garantir à chacun que les règles sanitaires en vigueur soient appliquées.
	Eau à usage non domestique : Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.	La commune souhaite garantir à chacun que les règles sanitaires en vigueur soient appliquées.
	Eaux usées domestiques (eaux-vannes et ménagères) : L'évacuation directe des eaux usées dans les caniveaux, égouts pluviaux **est interdite**. Les eaux usées devront obligatoirement être évacuées par le réseau collectif d'évacuation s'il existe.	Pour des raisons d'hygiène et de protection des eaux non usées, il est exigé le raccordement au réseau collectif d'assainissement si existant.
	Eaux usées non domestiques (par exemple : établissements industriels, établissements de santé, de commerces, de cantines scolaires, ...) : Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans l'autorisation du gestionnaire du réseau, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur. Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.	Pour des raisons d'hygiène et de protection des eaux non usées, il est exigé le raccordement au réseau collectif d'assainissement si existant.
	Eaux pluviales : Les eaux pluviales seront traitées conformément à la réglementation d'assainissement en vigueur. Les eaux pluviales seront obligatoirement recueillies, infiltrées lentement (fossés, noues, puisards, ...) ou stockées en vue d'une réutilisation possible sur la parcelle au moyen de dispositifs adaptés conformes aux réglementations en vigueur. **En cas d'impossibilité technique (ex. : nature du sous-sol),** les eaux pluviales seront évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales si existant ou par une solution alternative. Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdit. Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenant aux constructions constituant les fonds intérieurs.	Une réflexion sur la gestion des eaux pluviales est nécessaire favorisant l'infiltration ou ralentissant les écoulements devront être mise en œuvre, sous réserve que les mesures nécessaires soient prises pour que la qualité des effluents soit compatible avec le milieu récepteur.
	Électricité, téléphone et réseau de chauffage : Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.	Cette règle rentre dans le cadre d'une réflexion d'ensemble sur l'enfouissement des réseaux.

F. LES CHOIX RELATIFS AUX ZONES AGRICOLES (A)

Article R151-22 du code de l'urbanisme

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Article R151-23 du code de l'urbanisme

Peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Au vu du caractère rural du territoire, les espaces agricoles tiennent une place majeure dans le zonage du PLU. En effet, le choix des zones classées en zone « agricole » s'est attaché à inclure les îlots agricoles soit recensés par le Registre Parcellaire Graphique soit par photo-interprétation.

Zones A	Vocation / usage	Explication de la délimitation
A	Le secteur **A** couvre la zone non équipée à vocation agricole	Le secteur A est un secteur agricole généraliste qui correspond à l'usage agricole (culture) du territoire.
Ap	Le secteur **Ap** couvre une zone de production agricole ou d'élevage qu'il convient de préserver des tissus urbains. Ce secteur est intéressant pour la préservation des points de vue sur le village et ses monuments historiques, aucune construction hormis les équipements publics peuvent être autorisées.	Au regard des enjeux paysagers dans ce village typique de la Montagne de Reims, la délimitation de plusieurs zones Ap, où aucune construction y compris agricole et hormis à destination d'équipement n'est autorisée, est justifiée. Il s'agit d'une zone stratégique pour la qualité paysagère de Bouzy (vue vers les coteaux champenois et vue vers les tissus urbains). La zone a vocation à être sanctuarisée. A ce titre, diverses constructions ou installations sont interdites pour préserver le cadre de vie et le paysage. Cette zone est dessinée pour protéger les tissus urbains de l'impact d'un bâtiment agricole à proximité de ceux-ci en lien avec la volonté de préserver (échanges avec la Mission UNESCO Coteaux, Maisons et Caves de Champagne). Malgré tout, il convient de trouver des secteurs adéquats pour accueillir des projets agricoles ; ils devront s'implanter en zone A et 1AUA. Des échanges avec la Chambre d'Agriculture ont eu lieu afin de préserver tout de même des terrains agricoles pouvant accueillir des constructions nécessaires à une exploitation agricole ou viticole.
Av	Le secteur **Av** couvre une zone de production viticole qu'il convient de préserver des tissus urbains	Il convient de protéger ces secteurs dans la zone AOC Champagne

Dans le secteur Av, la commune est concernée par le Plan de Prévention du Risque Naturel de Glissement de Terrain (PPRNGT) de la Côte d'Île de France dans le secteur de la Vallée de la Marne tranche 2 approuvé le 5 mars 2014, il s'agit d'une servitude d'utilité publique. Par conséquent, les constructions et occupations du sol devront respecter les dispositions du PPRNGT.

Principales dispositions règlementaires pour les secteurs A, Ap et Av (pour plus de précision, se référer au document 4a règlement écrit)		
Paragraphe	**Règle du PLU**	**Justification**
I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ		
1. Destination et sous-destinations	Paragraphe non règlementé.	La commune n'a pas jugé utile d'interdire une destination.
2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	**Sont interdits :** • Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.3. **Sont interdits dans toute le secteur Ap :** • Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole ; • Les ouvrages de productions d'énergies renouvelables de tous types : aérogénérateurs (éoliennes), parc photovoltaïque, unité de méthanisation, etc. • Les terrains destinés à la pratique permanente des sports motorisés ou activités sources de nuisances sonores importantes. **Sont autorisés, dans toute la zone A :** • Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole. • Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production (une activité doit être maintenue), dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. • La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, hormis pour les constructions ne répondant pas à la vocation de la zone. • Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux. • Les opérations, constructions et installations inscrites en emplacements réservés. **Sont autorisés, dans le secteur Ap :** • Les travaux et installations liées à l'hydraulique du vignoble réalisés par une collectivité ou une association syndicale autorisée. • Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. • Les opérations, constructions et installations inscrites en emplacements réservés. • Les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaire à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité. **Sont autorisés, dans le secteur Av :** • Uniquement les travaux et installations liées à l'hydraulique du vignoble réalisé par une collectivité ou une association syndicale autorisée. • Dans la zone d'aléa du Plan de Prévention des Risques de Glissement de terrain en vigueur, les constructions autorisées dans le règlement du PLU, déblais, remblais, travaux et installations autorisées sous réserve de respecter les dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques de Glissement de terrain	Le zonage A est spécifique aux activités agricoles. Dans de rares cas (ex. élevage sous condition), une maison d'habitation pour une exploitation agricole peut être autorisée. Quelques équipements collectifs peuvent être autorisés Le secteur Ap de la commune de Bouzy est impacté par les servitudes I1 et I3, relatives à la présence d'une canalisation de gaz ou d'hydrocarbure. Des travaux peuvent avoir lieu en raison de la présence de cette servitude.

<table>
<tr><th colspan="3">Principales dispositions règlementaires pour les secteurs A, Ap et Av (pour plus de précision, se référer au document 4a règlement écrit)</th></tr>
<tr><th>Paragraphe</th><th>Règle du PLU</th><th>Justification</th></tr>
<tr><td colspan="3">I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ</td></tr>
<tr><td>2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</td><td>Concernant les constructions et installations publiques ou répondant à l'intérêt général, sont admises :
• Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
• Les travaux et installations liées à l'hydraulique du vignoble réalisés par une collectivité ou une association syndicale autorisée.
• Les opérations, constructions et installations inscrites en emplacements réservés.
• Les antennes-relais inférieures à 12 mètres sous réserve d'avoir un traitement paysager ;</td><td>Des constructions ou ouvrages nécessaire à des équipements collectifs ou répondant à l'intérêt général peuvent être autorisés.

Quelques rares constructions peuvent avoir lieu proche du captage et dans la zone agricole.</td></tr>
<tr><td>3. Mixité fonctionnelle et sociale</td><td>Il n'est pas fixé de règles.</td><td>Le règlement écrit est suffisant souple pour permettre à l'activité agricole de se diversifier.</td></tr>
<tr><td colspan="3">II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE</td></tr>
<tr><td rowspan="4">1. Volumétrie et implantation des constructions</td><td>Hauteur : La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet. La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut (faîtage ou sommet de l'acrotère) et son point le plus bas situé à sa verticale. De manière à limiter les remblais qui ne sont pas nécessaires à la construction ou les constructions en surplomb, le plancher du premier niveau habitable ne devra pas se situer à plus d'un mètre au-dessus du point bas du terrain naturel (y compris pour les terrains en pente).
<table>
<tr><th></th><th>A</th><th>Ap</th><th>Av</th></tr>
<tr><td>Les bâtiments professionnels sont limités à 7 mètres maximum à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère</td><td>X</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Les constructions à usage d'habitation sont limitées à 6 mètres maximum à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère</td><td>X</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Les abris de jardins sont limités 3 mètres au faitage ou au sommet de l'acrotère</td><td>X</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Les autres annexes et garages à usage d'habitation (s'ils ne sont pas accolés à la construction principale) sont limités à 4 mètres au faitage ou au sommet de l'acrotère</td><td>X</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Les antennes doivent être inférieures à 12 mètres de hauteur en tout point</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td></tr>
</table></td><td>La hauteur des bâtiments d'activité est adaptée aux besoins des exploitations agricoles. La hauteur des autres constructions (habitation et annexe) est cohérente avec ce qui est autorisé dans l'espace bâti.

Pour une parfaite compatibilité avec la Charte du Parc, la hauteur des antennes doivent être inférieures à 12 mètres de hauteur.</td></tr>
<tr><td>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :
• 5 mètres de l'alignement des voies publiques communales, des voies privées, chemins d'association foncière ou encore des chemins d'exploitation, ces derniers étant alors assimilés aux voies publiques communales ;
• 15 mètres de l'alignement des routes départementales ;</td><td>Ces dispositions répondent à un souci de sécurité lors de l'insertion des véhicules agricoles dans la circulation (visibilité).</td></tr>
<tr><td>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :
• Concernant les parcelles étroites de moins de 25 mètres de façade sur voie publiques ou privées, il est possible d'implanter une construction sur au moins une limite. Si la construction n'est pas implantée en limite séparative alors, elle devra respecter une distance de 3 mètres ;
• Dans tous les autres cas, les constructions observeront une marge de recul d'au moins 5 mètres ;</td><td>La marge doit favoriser l'accès du matériel incendie, de respect du voisinage et de morphologie urbaine aérée (si bâtiment à usage d'habitation en milieu agricole).</td></tr>
<tr><td>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou sur plusieurs propriétés liées par un acte authentique :
Nulle (accolé à un bâtiment) ou respectant une distance de sécurité au moins égale à 3 mètres entre les constructions.</td><td>Il n'est pas utile de règlementer ce paragraphe avec la taille des parcelles agricoles sur la commune.</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th colspan="3">Principales dispositions règlementaires pour les secteurs A, Ap et Av (pour plus de précision, se référer au document 4a règlement écrit)</th></tr>
<tr><th>Paragraphe</th><th>Règle du PLU</th><th>Justification</th></tr>
<tr><td colspan="3">II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE</td></tr>
<tr><td>1. Volumétrie et implantation des constructions</td><td>
<table>
<tr><th></th><th>A</th><th>Ap</th><th>Av</th></tr>
<tr><td>L'emprise au sol des extensions à usage d'habitation est limitée à 30% de la construction initiale à la date d'approbation du PLU.</td><td>X</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 20 m² sur l'unité foncière du projet ou l'unité foncière riveraine. Un seul abri de jardin sera autorisé par parcelle.</td><td>X</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>L'emprise au sol des autres annexes et garages des constructions à usage d'habitation est limitée à 30 m². Une seule annexe sera autorisée par parcelle.</td><td>X</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>L'emprise au sol des autres constructions n'est pas règlementée.</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td></tr>
</table>
</td><td>L'emprise au sol des bâtiments agricoles n'est pas limitée. En revanche certaines constructions et annexes en zones agricole le sont. Dans le autres zones, l'emprise au sol ne constitue pas un enjeu.</td></tr>
<tr><td></td><td>Aspect des constructions :
1.1. Adaptation au terrain naturel
Les bâtiments à usage agricole isolés seront de préférence implantés dans les fonds de vallée. Dans le cas d'une implantation sur les versants, à flanc de coteaux, une adaptation maximale au terrain naturel sera recherchée, avec un équilibrage entre les remblais et déblais, le faîtage principal parallèle aux courbes de niveaux et la façade la plus haute en haut de pente. L'implantation des constructions devra être adaptée au terrain naturel, afin d'éviter la création d'un relief artificiel en surélévation, trop important par rapport au terrain naturel.
1.2 Façade
La couleur des enduits ou bardages doit correspondre à des teintes de bois, de pierre, de sable.
1.3. Toitures
La pente des toitures et la direction des faîtages doivent être déterminées en tenant compte des éléments correspondants des bâtiments voisins, ou des courbes de niveaux. D'autres types de toitures pourront être autorisés au vu d'un projet architectural de qualité ou de forme urbaine contemporaine.
Les couvertures des bâtiments à usage d'habitation, doivent être dans les teintes terres cuites ou ardoisées. Ces dispositions ne s'appliquent ni aux toitures plates, ni aux toitures végétalisées, ni aux vérandas, ni aux dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques notamment).
Systèmes photovoltaïques ou solaire thermique : Les dispositifs de production d'électricité ou d'eau chaude (notamment les panneaux photovoltaïques ou panneaux solaires thermiques) sont autorisés sous réserve d'être implantés sur des pans de toiture avec ou sans châssis de toit et de respecter les prescriptions suivantes : ils sont de couleur sombre et se rapprochant de la teinte de la toiture (ou noire pour les bâtiments neutres), et encastrée dans la toiture, positionnés dans la partie basse, limités à la moitié inférieure du pan de toiture et alignés avec les fenêtres de la construction quand elles existent. Les centrales solaires au sol de type agrivoltaïque sont interdits.
1.4. Murs / Revêtements extérieurs
Pour les bâtiments à usage d'habitation, les enduits teintés le seront en harmonie avec l'environnement bâti. Un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal doit être privilégié. L'isolation extérieure par bardage sur une maçonnerie traditionnelle pourra être admise dans le cadre d'un projet de qualité permettant de garantir une isolation plus performante.</td><td>Les aspects extérieurs ont été rédigés de façon à encadrer un minimum l'aspect des constructions.</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th colspan="3">Principales dispositions règlementaires pour les secteurs A, Ap et Av (pour plus de précision, se référer au document 4a règlement écrit)</th></tr>
<tr><th>Paragraphe</th><th>Règle du PLU</th><th>Justification</th></tr>
<tr><td colspan="3">II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE</td></tr>
<tr><td rowspan="2">2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</td><td>1.5. Antennes paraboliques et Wi-Fi - Coffrets de pompes à chaleur - coffrets de climatisation
Il est interdit de fixer les paraboles, coffrets de pompe à chaleur et de climatisation en applique sur les façades sur la rue ou les voies ouvertes à la circulation, sauf impossibilité technique justifiée.
1.6. Clôtures sur les voies publiques
Si la clôture riveraine sur voie publique à une hauteur différente du maximum autorisé dans le règlement du PLU, le projet peut s'adapter aux clôtures voisines. La rénovation d'un mur de clôture ne répondant pas aux exigences précisées ci-après est possible si cette rénovation est faite à l'identique (hauteur et composition de la clôture). L'utilisation de matériaux tels que plaques de béton, les parpaings non enduits ou peints, les toiles ou bâches/films plastiques, et les matériaux provisoires ou précaires est interdite. Dans tous les cas les clôtures en limite séparative de fond de jardin (donnant sur les espaces ou agricoles) devront être perméables au passage de la petite faune (Hérisson…).
Composition et hauteur :
<table>
<tr><th></th><th>A</th><th>Ap</th><th>Av</th></tr>
<tr><td>Les clôtures pourront être constituées par des haies. Dans ce cas, les haies mono-spécifiques d'espèces persistantes et/ou invasives sont interdites. Les haies devront comporter au moins 3 espèces différentes. Une liste d'espèces végétales locales, ainsi qu'une liste d'espèces à proscrire sont disponibles en annexe du règlement écrit. Elles pourront, éventuellement, être doublées par des grillages. La hauteur maximale des clôtures formées de grillages est de 2 mètres mesurée à partir du niveau du terrain naturel.</td><td>X</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>La clôture pourra être constituée par un mur bahut en pierre naturelle ou enduit (0,8 mètre de haut maximum) surmonté de grilles. Le tout ne devra pas dépasser 2 mètres en tout point à partir du niveau du terrain naturel. Si le mur bahut n'est pas en pierre locale ou de brique, la maçonnerie sera recouverte d'un enduit adapté à son environnement.</td><td>X</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>L'entretien des murs pleins est autorisé, en revanche la construction de nouveaux murs pleins est interdite sauf dans le cadre de mus bahuts surmontés de grilles.</td><td>X</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Les clôtures pourront être constituées des grillages.</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td></tr>
</table></td><td>Les aspects extérieurs ont été rédigés de façon à encadrer un minimum l'aspect des constructions.</td></tr>
<tr><td>Obligation en matière de performances énergétiques et environnementales
L'utilisation d'au moins une énergie renouvelable est obligatoire pour les logements (ex. pompe à chaleur, solaire, géothermie, etc.). Les projets participeront par leur architecture, à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, etc. Conformément à l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, l'eau de pluie peut être récupérée pour votre usage personnel, à l'intérieur du logement, hors consommation alimentaire pour les cas suivants :
✓ Remplir la chasse d'eau des toilettes ;
✓ Laver les sols ;
✓ Laver du linge, à condition d'utiliser un dispositif de traitement de l'eau assurant notamment une désinfection.</td><td>Les projets participeront par leur architecture, à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc. Le projet architectural opéré dans un esprit d'expérimentation devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel il s'insère. Les constructions devront respecter la règlementation thermique / environnementale en vigueur. Dans une optique de préservation des ressources en eau, la réutilisation des eaux pluviales est autorisée sous condition.</td></tr>
</table>

Principales dispositions règlementaires pour les secteurs A, Ap et Av (pour plus de précision, se référer au document 4a règlement écrit)		
Paragraphe	**Règle du PLU**	**Justification**
II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE		
3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	Les espaces libres aux abords des constructions à usage d'habitation doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité visant à leur non-imperméabilisation totale et/ou à leur végétalisation pour participer à l'infiltration des eaux pluviales. Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement ou par la terrasse doivent être paysagés et plantés **à raison d'un arbuste (ex. haie), fruitier ou arbre de haute tige au moins par 200 m² de ces espaces. Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées.** Il convient de se référer à la liste des essences régionales à la fin du règlement écrit, inspiré notamment du guide « Créer et entretenir une haie champêtre » du Parc naturel régional de la Montagne de Reims. Il est interdit de planter les espèces exotiques envahissantes listées à la fin du règlement. **Dans le cadre de constructions nouvelles destinées à l'habitat, dont le terrain d'assiette est mitoyen de la zone agricole**, d'un terrain planté en vigne ou cultivé, un traitement paysager aux abords de la ou des limites séparatives concernées, sous forme de haie vive composée d'au moins 1/3 d'essences à feuillage persistant, d'essences fleuries et d'arbres de moyenne tige (arbres fruitiers…) est à réaliser. **Surface éco-aménageable ou non imperméabilisée :** Indépendamment des règles d'emprise au sol limitée, il devra être préservé, pour les nouvelles constructions, pour les unités foncières au minimum 65% de la surface de l'unité foncière en espace non imperméabilisé. Ne sont pas comptabilisées les surfaces perméables ou drainantes comme des espaces de stationnement végétalisé sur dalles à engazonner ou les bétons drainants ou poreux.	Les haies et les arbres jouent un rôle écologique fort qu'il convient de ne pas briser pour préserver l'équilibre environnemental.
4. Stationnement	Les aires de stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques.	Les stationnements seront anticipés et suffisants.
III. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX		
1. Déserte par les voies publiques ou privées	**Généralités :** Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.	La sécurité des usagers et les accès pour le service incendie sont les minima essentiels et justifiés.
	Voirie : Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir. Afin de satisfaire aux règles en vigueur en matière de défense incendie, les nouvelles voies publiques à double sens devront avoir une largeur minimale de 5 mètres, libre de circulation, bandes réservées ou stationnement exclus. Les voies nouvelles s'articuleront autant que possible avec les voies existantes. Sauf impossibilité technique ou par manque d'espace, les voies à créer destinées à la circulation automobile doivent présenter un passage suffisamment dimensionné pour permettre notamment la cohabitation de la circulation automobile avec les modes de déplacement doux.	La sécurité des usagers et les accès pour le service incendie sont les minima essentiels et justifiés.
	Cas des voies en impasse à plus de 50 mètres : Dans le cas particulier de voie en impasse et pour des distances supérieures à 50 mètres linéaires, il convient de créer une aire de retournement ayant vocation à faciliter la manœuvre des engins d'incendie et de secours. Les aires de retournement devront donc être dimensionnées suivant les prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS).	
	Accès : Pour être constructible, un terrain ou une unité foncière doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation. **Les voies d'accès à la parcelle ou portail doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres donnant sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation.** Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et de manière à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Des pans coupés peuvent être imposés aux angles des voies ou accès.	Les accès doivent être réalisés de façon à permettre l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Principales dispositions règlementaires pour les secteurs A, Ap et Av (pour plus de précision, se référer au document 4a règlement écrit)		
Paragraphe	Règle du PLU	Justification
III. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX		
2. Déserte par les réseaux	**Généralités :** L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur. Les nouveaux réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, etc.) doivent être souterrains.	La commune souhaite garantir à chacun que les règles sanitaires en vigueur soient appliquées.
	Alimentation en eau potable : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable suivant les règles sanitaires en vigueur. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur et aux prescriptions établies par le gestionnaire de l'eau. Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau par le réseau public (activités grosses consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise à sa charge les dispositifs techniques permettant de les raccorder au réseau d'eau existant. Dans le cas de la création d'un double réseau d'alimentation en eau (cas des bâtiments desservis à la fois par le réseau public et un captage privé), compte tenu du risque de pollution par retour d'eau du réseau public d'eau potable, celui-ci devra être protégé par l'installation en concertation avec le gestionnaire du réseau, de dispositifs adéquats en amont de chaque poste à risque (articles R.1321-57 à R.1321-61 du code de la Santé Publique).	La commune souhaite garantir à chacun que les règles sanitaires en vigueur soient appliquées.
	Eau à usage non domestique : Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.	La commune souhaite garantir à chacun que les règles sanitaires en vigueur soient appliquées.
	Assainissement : À l'intérieur du secteur Av sont recensées des **zones d'aléas vis-à-vis du risque de glissement de terrain**. À ce titre, en fonction de la localisation du projet dans la zone d'aléa du Plan de Prévention des Risques de Glissement de terrain (PPRNGT) en vigueur, les équipements devront respecter les dispositions de ce dernier (ex. puisards interdits dans certains secteurs, conditions à respecter pour l'assainissement autonome, infiltration des eaux usées, etc.).	
	Eaux usées domestiques (eaux-vannes et ménagères) : L'évacuation directe des eaux usées dans les caniveaux, égouts pluviaux **est interdite**. Les eaux usées devront obligatoirement être évacuées par le réseau collectif d'évacuation s'il existe. En l'absence d'un réseau public d'assainissement mais dont la réalisation est prévue, toute opération devra être desservie par un système autonome d'assainissement interne muni d'un dispositif d'épuration approprié, raccordable au futur réseau public d'assainissement et conforme aux réglementations en vigueur. Ce système doit être conçu de telle manière, qu'il soit raccordable au futur réseau public d'assainissement. Le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement est obligatoire lorsqu'il sera réalisé dans un délai de 2 ans.	Pour des raisons d'hygiène et de protection des eaux non usées, il est exigé le raccordement au réseau collectif d'assainissement si existant.
	Eaux usées non domestiques (par exemple : établissements industriels, établissements de santé, de commerces, de cantines scolaires, ...) : Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans l'autorisation du gestionnaire du réseau, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux règlementations en vigueur.	Pour des raisons d'hygiène et de protection des eaux non usées, il est exigé le raccordement au réseau collectif d'assainissement si existant.
	Eaux pluviales : Les eaux pluviales seront traitées conformément à la réglementation d'assainissement en vigueur. Les eaux pluviales seront obligatoirement recueillies, infiltrées lentement (fossés, noues, puisards, ...) ou stockées en vue d'une réutilisation possible sur la parcelle au moyen de dispositifs adaptés conformes aux réglementations en vigueur. **En cas d'impossibilité technique (ex. : nature du sous-sol),** les eaux pluviales seront évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales si existant ou par une solution alternative. Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdit. Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenant aux constructions constituant les fonds intérieurs.	Une réflexion sur la gestion des eaux pluviales est nécessaire favorisant l'infiltration ou ralentissant les écoulements devront être mise en œuvre, sous réserve que les mesures nécessaires soient prises pour que la qualité des effluents soit compatible avec le milieu récepteur.
	Électricité, téléphone et réseau de chauffage : Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.	Cette règle rentre dans le cadre d'une réflexion d'ensemble sur l'enfouissement des réseaux.

G. LES CHOIX RELATIFS AUX ZONES NATURELLES (N)

Article R151-24 du code de l'urbanisme - Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Article R151-25 du code de l'urbanisme - Peuvent être autorisées en zone N :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Sont recensés un certain nombre d'espaces naturels, fortement dominés par les boisements. Le PLU s'est donc attaché à identifier et classer en zones naturelles ces espaces de la façon la plus judicieuse qui soit. Le classement en zones naturelles de ces espaces permet d'assurer la préservation des éléments naturels majeurs du territoire et porteurs de son patrimoine naturel. Il permet également la pérennisation du caractère naturel de ces milieux, et de cadrer les espaces agricoles et leur occupation.

Zones	Vocation / usage	Explication de la délimitation
N	Le secteur **N** couvre la zone non équipée, constituant un espace naturel qu'il convient de protéger	Le secteur N est un secteur naturel généraliste qui correspond à l'usage naturel (boisement, espaces sensibles, ...) des territoires.
NL	La secteur **NL** couvre une zone naturelle dite de loisirs et d'hébergement touristique.	Il s'agit de permettre d'aménager un secteur d'hébergement touristique.
Np	Le secteur **Np** couvre la zone naturelle dans laquelle aucune nouvelle construction ne peut être autorisée en raison des vues intéressantes sur le village et les coteaux viticoles	Il s'agit d'une zone stratégique pour la qualité paysagère de Bouzy (vue vers les coteaux champenois et vue vers les tissus urbains). La zone a vocation à être sanctuarisée. La zone abrite également des zones humides et un site de biodiversité remarquable (Natura 2000).

Dans le secteur Np, la commune est concernée par le Plan de Prévention du Risque Naturel de Glissement de Terrain (PPRNGT) de la Côte d'Île de France dans le secteur de la Vallée de la Marne tranche 2 approuvé le 5 mars 2014, il s'agit d'une servitude d'utilité publique. Par conséquent, les constructions et occupations du sol devront respecter les dispositions du PPRNGT.

Principales dispositions règlementaires pour les secteurs N, NL et Np (pour plus de précision, se référer au document 4a règlement écrit)		
Paragraphe	**Règle du PLU**	**Justification**
I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ		
1. Destination et sous-destinations	Paragraphe non règlementé.	La commune n'a pas jugé utile d'interdire une destination.
2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	**Sont interdits :** • Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.3. **Sont interdits dans toute la zone Np :** • Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole. • Les ouvrages de productions d'énergies renouvelables de tous types : aérogénérateurs (éoliennes), parc photovoltaïque, unité de méthanisation, etc. • Toutes constructions, déblais, remblais, travaux et installations de quelque nature qu'ils soient interdits dans le règlement du Plan de Prévention des Risques de Glissement de terrain en vigueur. • Les terrains destinés à la pratique permanente des sports motorisés ou activités sources de nuisances sonores importantes. • Tous travaux, aménagements, occupations et utilisation du sol susceptibles de compromettre la qualité hydraulique et biologique des zones humides à savoir : ✓ Les comblements, affouillements et exhaussements, ✓ Les nouveaux drainages, ✓ Les dépôts de toute nature, ✓ La création de plans d'eau artificiels, ✓ La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone, ✓ L'imperméabilisation des sols. **Sont autorisés, dans tout le secteur N :** • Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole. • Les sous-sols enterrés s'ils ne se situent pas dans une zone sensible au phénomène de remontée de nappe, de débordement d'un cours d'eau ou de glissement de terrain ; • La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, hormis pour les constructions ne répondant pas à la vocation de la zone. • Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux. **Concernant les bâtiments à usage de loisirs, sont admis en secteur NL :** • Les constructions liées à l'hébergement touristique limités à 250 m² de surface de plancher cumulé ; • Les abris de jardin limités à 30 m² de surface de plancher. Un seul abri de jardin sera autorisé par parcelle ; • Les piscines, à condition : ✓ D'être liée à une construction d'habitation existante ; ✓ D'être implantées à une distance maximale de 55 mètres de la construction d'habitation existante en zone UB ; ✓ Qu'une seule piscine soit autorisée par parcelle.	La règlementation est spécifique aux occupations du sol de la zone. Il s'agit d'autoriser une projet d'hébergement touristique et d'encadrer son développement.

<table>
<tr><th colspan="3">Principales dispositions règlementaires pour les secteurs N, NL et Np (pour plus de précision, se référer au document 4a règlement écrit)</th></tr>
<tr><th>Paragraphe</th><th>Règle du PLU</th><th>Justification</th></tr>
<tr><td colspan="3">I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ</td></tr>
<tr><td>2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</td><td>Sont autorisés, dans tout le secteur Np :
Les travaux et installations liées à l'hydraulique du vignoble réalisés par une collectivité ou une association syndicale autorisée.
Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
Concernant les constructions et installations publiques ou répondant à l'intérêt général, sont admises :
Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
Les opérations, constructions et installations inscrites en emplacements réservés.
S'agissant des ouvrages de productions d'énergies renouvelables, ils sont autorisés, d'une part si l'énergie produite est majoritairement destinée à la revente sur le réseau national de distribution, et d'autre part si ces ouvrages ne doivent pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
Les antennes-relais inférieures à 12 mètres sous réserve d'avoir un traitement paysager ;</td><td>Les occupations du sol autorisées ne comportent pas de nuisances particulières pour les espaces et sont compatibles avec les milieux.</td></tr>
<tr><td>3. Mixité fonctionnelle et sociale</td><td>Il n'est pas fixé de règles.</td><td>Le règlement écrit est suffisant souple pour permettre à l'activité agricole de se diversifier.</td></tr>
<tr><td colspan="3">II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE</td></tr>
<tr><td>1. Volumétrie et implantation des constructions</td><td>Hauteur : La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet. La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut (faîtage ou sommet de l'acrotère) et son point le plus bas situé à sa verticale. De manière à limiter les remblais qui ne sont pas nécessaires à la construction ou les constructions en surplomb, le plancher du premier niveau habitable ne devra pas se situer à plus d'un mètre au-dessus du point bas du terrain naturel (y compris pour les terrains en pente).
<table>
<tr><th></th><th>N</th><th>NL</th><th>Np</th></tr>
<tr><td>Les hébergements touristiques sont limités à 5 mètres de hauteur au faitage ou au sommet de l'acrotère</td><td></td><td>X</td><td></td></tr>
<tr><td>Les bâtiments professionnels sont limités à 7 mètres maximum au faitage ou au sommet de l'acrotère</td><td>X</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Les abris de jardins sont limités 4 mètres au faitage ou au sommet de l'acrotère</td><td></td><td>X</td><td></td></tr>
<tr><td>Les autres annexes et garages (s'il n'est pas accolé à la construction principale) sont limitées à 4 mètres au faitage ou au sommet de l'acrotère</td><td></td><td>X</td><td></td></tr>
</table></td><td>La hauteur des bâtiments d'activité est adaptée aux besoins des exploitations agricoles et forestières. La hauteur des autres constructions (habitation et annexe) est cohérente avec ce qui est autorisé dans l'espace bâti.</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th colspan="3">Principales dispositions règlementaires pour les secteurs N, NL et Np (pour plus de précision, se référer au document 4a règlement écrit)</th></tr>
<tr><th>Paragraphe</th><th>Règle du PLU</th><th>Justification</th></tr>
<tr><td colspan="3">II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE</td></tr>
<tr><td rowspan="4">1. Volumétrie et implantation des constructions</td><td>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :
• 5 mètres de l'alignement des voies publiques communales, des voies privées, chemins d'association foncière ou encore des chemins d'exploitation, ces derniers étant alors assimilés aux voies publiques communales ;
• 15 mètres de l'alignement des routes départementales ;</td><td>Ces dispositions répondent à un souci de sécurité lors de l'insertion des véhicules agricoles dans la circulation (visibilité).</td></tr>
<tr><td>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :
• Concernant les parcelles étroites de moins de 25 mètres de façade sur voie publique ou privée, il est possible d'implanter une construction sur au moins une limite. Si la construction n'est pas implantée en limite séparative alors, elle devra respecter une distance de 3 mètres.
• Les abris de jardins peuvent s'implanter à 1 mètre de la limite séparative
• Dans tous les autres cas, les constructions principales observeront une marge de recul d'au moins 5 mètres</td><td>La marge doit favoriser l'accès du matériel incendie, de respect du voisinage et de morphologie urbaine aérée (si bâtiment à usage d'habitation en milieu agricole). Les abris de jardins et annexes devront respecter une marge d'isolement d'au moins 1 mètre pour permettre leur entretien.</td></tr>
<tr><td>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou sur plusieurs propriétés liées par un acte authentique :
• Nulle (accolé à un bâtiment)
• Ou respectant une distance de sécurité au moins égale à 3 mètres entre les constructions.</td><td>Il n'est pas utile de règlementer ce paragraphe avec la taille des parcelles agricoles sur la commune.</td></tr>
<tr><td>L'emprise au sol :
<table>
<tr><th></th><th>N</th><th>NL</th><th>Np</th></tr>
<tr><td>L'emprise au sol cumulé des constructions liées à l'hébergement touristique est limitée à 250 m²</td><td></td><td>X</td><td></td></tr>
<tr><td>L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 30 m² sur l'unité foncière du projet ou l'unité foncière riveraine. Un seul abri de jardin sera autorisé par parcelle.</td><td></td><td>X</td><td></td></tr>
<tr><td>L'emprise au sol des autres annexes et garages des constructions à usage d'habitation est limitée à 30 m². Une seule annexe sera autorisée par parcelle.</td><td></td><td>X</td><td></td></tr>
<tr><td>L'emprise au sol des autres constructions n'est pas règlementée.</td><td>X</td><td></td><td>X</td></tr>
</table></td><td>L'emprise au sol des bâtiments agricoles n'est pas limitée. En revanche certaines constructions et annexes en zones agricole le sont. Dans le secteur Np, l'emprise au sol ne constitue pas un enjeu puisque seules les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sont autorisées.</td></tr>
<tr><td colspan="3">II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE</td></tr>
<tr><td>2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</td><td>Aspect des constructions :
1.1. Adaptation au terrain naturel
Les bâtiments à usage agricole isolés seront de préférence implantés dans les fonds de vallée. Dans le cas d'une implantation sur les versants, à flanc de coteaux, une adaptation maximale au terrain naturel sera recherchée, avec un équilibrage entre les remblais et déblais, le faîtage principal parallèle aux courbes de niveaux et la façade la plus haute en haut de pente. L'implantation des constructions devra être adaptée au terrain naturel, afin d'éviter la création d'un relief artificiel en surélévation, trop important par rapport au terrain naturel.
1.2 Façade
La couleur des enduits ou bardages doit correspondre à des teintes de bois, de pierre, de sable.
1.3. Toitures
La pente des toitures et la direction des faîtages doivent être déterminées en tenant compte des éléments correspondants des bâtiments voisins, ou des courbes de niveaux. D'autres types de toitures pourront être autorisés au vu d'un projet architectural de qualité ou de forme urbaine contemporaine.</td><td>Les aspects extérieurs ont été rédigés de façon à encadrer un minimum l'aspect des constructions.</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th colspan="3">Principales dispositions règlementaires pour les secteurs N, NL et Np (pour plus de précision, se référer au document 4a règlement écrit)</th></tr>
<tr><th>Paragraphe</th><th>Règle du PLU</th><th>Justification</th></tr>
<tr><td colspan="3">II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE</td></tr>
<tr><td>2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</td><td>1.3. Toitures
Les couvertures des bâtiments à usage d'habitation, doivent être dans les teintes terres cuites ou ardoisées. Ces dispositions ne s'appliquent ni aux toitures plates, ni aux toitures végétalisées, ni aux vérandas, ni aux dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques notamment).
Systèmes photovoltaïques ou solaire thermique : Les dispositifs de production d'électricité ou d'eau chaude (notamment les panneaux photovoltaïques ou panneaux solaires thermiques) sont autorisés sous réserve d'être implantés sur des pans de toiture sans châssis de toit et de respecter les prescriptions suivantes : ils sont de couleur sombre et se rapprochant de la teinte de la toiture (ou noire pour les bâtiments neutres), et encastrée dans la toiture, positionnés dans la partie basse, limités à la moitié inférieure du pan de toiture et alignés avec les fenêtres de la construction quand elles existent.
1.4. Murs / Revêtements extérieurs
Pour les bâtiments à usage d'habitation, les enduits teintés le seront en harmonie avec l'environnement bâti. Un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal doit être privilégié. L'isolation extérieure par bardage sur une maçonnerie traditionnelle pourra être admise dans le cadre d'un projet de qualité permettant de garantir une isolation plus performante.
1.5. Antennes paraboliques et Wi-Fi - Coffrets de pompes à chaleur - coffrets de climatisation
Il est interdit de fixer les paraboles, coffrets de pompe à chaleur et de climatisation en applique sur les façades sur la rue ou les voies ouvertes à la circulation, sauf impossibilité technique justifiée.
1.6. Clôtures sur les voies publiques
Si la clôture riveraine sur voie publique à une hauteur différente du maximum autorisé dans le règlement du PLU, le projet peut s'adapter aux clôtures voisines. La rénovation d'un mur de clôture ne répondant pas aux exigences précisées ci-après est possible si cette rénovation est faite à l'identique (hauteur et composition de la clôture). L'utilisation de matériaux tels que plaques de béton, les parpaings non enduits ou peints, les toiles ou bâches/films plastiques, et les matériaux provisoires ou précaires est interdite. Dans tous les cas les clôtures en limite séparative de fond de jardin (donnant sur les espaces ou agricoles) devront être perméables au passage de la petite faune (Hérisson…).
<table>
<tr><th></th><th>N</th><th>NL</th><th>Np</th></tr>
<tr><td>Les clôtures pourront être constituées par des haies. Dans ce cas, les haies mono-spécifiques d'espèces persistantes et/ou invasives sont interdites. Les haies devront comporter au moins 3 espèces différentes. Une liste d'espèces végétales locales, ainsi qu'une liste d'espèces à proscrire sont disponibles en annexe du règlement écrit. Elles pourront, éventuellement, être doublées par des grillages. La hauteur maximale des clôtures formées de grillages est de 2 mètres mesurés à partir du niveau du terrain naturel.</td><td>X</td><td>X</td><td></td></tr>
<tr><td>La clôture pourra être constituée par un mur bahut en pierre naturelle ou enduit (0,8 mètre de haut maximum) surmonté de grilles. Le tout ne devra pas dépasser 2 mètres en tout point à partir du niveau du terrain naturel. Si le mur bahut n'est pas en pierre locale ou de brique, la maçonnerie sera recouverte d'un enduit adapté à son environnement.</td><td>X</td><td>X</td><td></td></tr>
<tr><td>L'entretien des murs pleins est autorisé, en revanche la construction de nouveaux murs pleins est interdite sauf dans le cadre de mus bahuts surmontés de grilles.</td><td>X</td><td>X</td><td></td></tr>
<tr><td>Les clôtures pourront être constituées des grillages.</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td></tr>
</table></td><td>Les aspects extérieurs ont été rédigés de façon à encadrer un minimum l'aspect des constructions.</td></tr>
</table>

Principales dispositions règlementaires pour les secteurs N, NL et Np (pour plus de précision, se référer au document 4a règlement écrit)		
Paragraphe	**Règle du PLU**	**Justification**
II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE		
2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	**Obligation en matière de performances énergétiques et environnementales** L'utilisation d'au moins une énergie renouvelable est obligatoire pour les logements (ex. pompe à chaleur, solaire, géothermie, etc.). Les projets participeront par leur architecture, à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, etc. Conformément à l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, l'eau de pluie peut être récupérée pour votre usage personnel, à l'intérieur du logement, hors consommation alimentaire pour les cas suivants : ✓ Remplir la chasse d'eau des toilettes ; ✓ Laver les sols ; ✓ Laver du linge, à condition d'utiliser un dispositif de traitement de l'eau assurant notamment une désinfection.	Les projets participeront par leur architecture, à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc. Le projet architectural opéré dans un esprit d'expérimentation devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel il s'insère. Les constructions devront respecter la règlementation thermique / environnementale en vigueur. Dans une optique de préservation des ressources en eau, la réutilisation des eaux pluviales est autorisée sous condition.
3. Traitement environnementale et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	Les espaces libres aux abords des constructions à usage d'habitation doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité visant à leur non-imperméabilisation totale et/ou à leur végétalisation pour participer à l'infiltration des eaux pluviales. Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement ou par la terrasse doivent être paysagés et plantés **à raison d'un arbuste (ex. haie), fruitier ou arbre de haute tige au moins par 200 m² de ces espaces. Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées.** Il convient de se référer à la liste des essences régionales à la fin du règlement écrit, inspiré notamment du guide « Créer et entretenir une haie champêtre » du Parc naturel régional de la Montagne de Reims. Il est interdit de planter les espèces exotiques envahissantes listées à la fin du règlement. **Dans le cadre de constructions nouvelles destinées à l'habitat, dont le terrain d'assiette est mitoyen de la zone agricole**, d'un terrain planté en vigne ou cultivé, un traitement paysager aux abords de la ou des limites séparatives concernées, sous forme de haie vive composée d'au moins 1/3 d'essences à feuillage persistant, d'essences fleuries et d'arbres de moyenne tige (arbres fruitiers…) est à réaliser. **Surface éco-aménageable ou non imperméabilisée :** Indépendamment des règles d'emprise au sol limitée, il devra être préservé, pour les nouvelles constructions, pour les unités foncières au minimum 65% de la surface de l'unité foncière en espace non imperméabilisé. Ne sont pas comptabilisées les surfaces perméables ou drainantes comme des espaces de stationnement végétalisé sur dalles à engazonner ou les bétons drainants ou poreux.	Les haies et les arbres jouent un rôle écologique fort qu'il convient de ne pas briser pour préserver l'équilibre environnemental.
4. Stationnement	Les aires de stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques.	Les stationnements seront anticipés et suffisants.

Principales dispositions règlementaires pour les secteurs N, NL et Np (pour plus de précision, se référer au document 4a règlement écrit)		
Paragraphe	Règle du PLU	Justification
III. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX		
1. Déserte par les voies publiques ou privées	**Généralités :** Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.	La sécurité des usagers et les accès pour le service incendie sont les minima essentiels et justifiés.
	Voirie : Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir. Afin de satisfaire aux règles en vigueur en matière de défense incendie, les nouvelles voies publiques à double sens devront avoir une largeur minimale de 5 mètres, libre de circulation, bandes réservées ou stationnement exclus. Les voies nouvelles s'articuleront autant que possible avec les voies existantes. Sauf impossibilité technique ou par manque d'espace, les voies à créer destinées à la circulation automobile doivent présenter un passage suffisamment dimensionné pour permettre notamment la cohabitation de la circulation automobile avec les modes de déplacement doux.	
	Cas des voies en impasse à plus de 50 mètres : Dans le cas particulier de voie en impasse et pour des distances supérieures à 50 mètres linéaires, il convient de créer une aire de retournement ayant vocation à faciliter la manœuvre des engins d'incendie et de secours. Les aires de retournement devront donc être dimensionnées suivant les prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS).	La sécurité des usagers et les accès pour le service incendie sont les minima essentiels et justifiés.
	Accès : Pour être constructible, un terrain ou une unité foncière doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation. Les voies d'accès à la parcelle ou portail doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres donnant sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et de manière à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Des pans coupés peuvent être imposés aux angles des voies ou accès.	Les accès doivent être réalisés de façon à permettre l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.
2. Déserte par les réseaux	**Généralités :** L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur. Les nouveaux réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, etc.) doivent être souterrains.	La commune souhaite garantir à chacun que les règles sanitaires en vigueur soient appliquées.
	Alimentation en eau potable : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable suivant les règles sanitaires en vigueur. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur et aux prescriptions établies par le gestionnaire de l'eau. Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau par le réseau public (activités grosses consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise à sa charge les dispositifs techniques permettant de les raccorder au réseau d'eau existant. Dans le cas de la création d'un double réseau d'alimentation en eau (cas des bâtiments desservis à la fois par le réseau public et un captage privé), compte tenu du risque de pollution par retour d'eau du réseau public d'eau potable, celui-ci devra être protégé par l'installation en concertation avec le gestionnaire du réseau, de dispositifs adéquats en amont de chaque poste à risque (articles R.1321-57 à R.1321-61 du code de la Santé Publique).	
	Eau à usage non domestique : Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.	La commune souhaite garantir à chacun que les règles sanitaires en vigueur soient appliquées.
	Assainissement : À l'intérieur du secteur Np sont recensées des zones d'aléas vis-à-vis du risque de glissement de terrain. À ce titre, en fonction de la localisation du projet dans la zone d'aléa du Plan de Prévention des Risques de Glissement de terrain (PPRNGT) en vigueur, les équipements devront respecter les dispositions de ce dernier (ex. puisards interdits dans certains secteurs, conditions à respecter pour l'assainissement autonome, infiltration des eaux usées, etc.).	

Principales dispositions règlementaires pour les secteurs N, NL et Np (pour plus de précision, se référer au document 4a règlement écrit)		
Paragraphe	**Règle du PLU**	**Justification**
III. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX		
	Eaux usées domestiques (eaux-vannes et ménagères) : L'évacuation directe des eaux usées dans les caniveaux, égouts pluviaux **est interdite**. Les eaux usées devront obligatoirement être évacuées par le réseau collectif d'évacuation s'il existe. En l'absence d'un réseau public d'assainissement mais dont la réalisation est prévue, toute opération devra être desservie par un système autonome d'assainissement interne muni d'un dispositif d'épuration approprié, raccordable au futur réseau public d'assainissement et conforme aux réglementations en vigueur. Ce système doit être conçu de telle manière, qu'il soit raccordable au futur réseau public d'assainissement. Le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement est obligatoire lorsqu'il sera réalisé dans un délai de 2 ans.	Pour des raisons d'hygiène et de protection des eaux non usées, il est exigé le raccordement au réseau collectif d'assainissement si existant.
	Eaux usées non domestiques : Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans l'autorisation du gestionnaire du réseau, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux règlementations en vigueur.	Pour des raisons d'hygiène et de protection des eaux non usées, il est exigé le raccordement au réseau collectif d'assainissement si existant.
	Eaux pluviales : Les eaux pluviales seront traitées conformément à la réglementation d'assainissement en vigueur. Les eaux pluviales seront obligatoirement recueillies, infiltrées lentement (fossés, noues, puisards, ...) ou stockées en vue d'une réutilisation possible sur la parcelle au moyen de dispositifs adaptés conformes aux réglementations en vigueur. **En cas d'impossibilité technique (ex. : nature du sous-sol),** les eaux pluviales seront évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales si existant ou par une solution alternative. Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdit. Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenant aux constructions constituant les fonds intérieurs.	Une réflexion sur la gestion des eaux pluviales est nécessaire favorisant l'infiltration ou ralentissant les écoulements devront être mise en œuvre, sous réserve que les mesures nécessaires soient prises pour que la qualité des effluents soit compatible avec le milieu récepteur.
	Électricité, téléphone et réseau de chauffage : Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.	Cette règle rentre dans le cadre d'une réflexion d'ensemble sur l'enfouissement des réseaux.

H. JUSTIFICATIONS DES CHOIX POUR LE PLAN DE ZONAGE

Respect de l'armature urbaine

Les espaces urbanisés et les choix de développement urbain ont été réalisés en associant à la fois un remodelage de l'aménagement urbain (arrêter de donner la priorité à l'extension urbaine) **et une analyse des paysages urbains et naturels.** Il s'agit de privilégier une démarche qui identifie les enjeux naturels, les enjeux agricoles et donc les espaces agricoles et naturels à préserver, ainsi que les secteurs soumis à des risques, et plus spécifiquement les risques naturels.

Le travail de terrain et **l'analyse des paysages et de la morphologie urbaine** permettent d'identifier les éléments à préserver (paysagers, patrimoniaux, etc.) ainsi que les secteurs préférentiels d'extension en cohérence avec le bâti existant. La combinaison de l'ensemble de ces critères ainsi que l'analyse des capacités de densification à l'intérieur des espaces bâtis permettent en lien avec les objectifs du PADD de déterminer cet équilibre entre le renouvellement et le développement urbain maîtrisé, l'utilisation économe des espaces naturels agricoles et forestiers et la protection des sites, des milieux et paysages naturels, la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables.

Ainsi, la pertinence de l'ouverture à l'urbanisation de certains secteurs a dû être réinterrogée pour prendre en compte ces éléments, mais également les évolutions législatives en matière d'urbanisme (modération de la consommation d'espace, préservation des trames vertes et bleues, etc.). La délimitation des zones urbaines et à urbaniser ont été définies à partir du diagnostic, des relevés de terrain, des structures villageoises, de leur morphologie, de leurs spécificités qui ont notamment été détaillées dans le diagnostic.

La particularité de Bouzy est d'avoir deux types de morphologies urbaines :

- Un centre ancien typique des villages viticoles (dense, à cheval sur l'emprise publique, cour intérieure) ;
- Un secteur d'extension plus récent (développement après 1970).

L'activité économique d'aujourd'hui est la même qu'hier (principalement la viticulture) mais les modes de commercialisation ont changé. Les livraisons en poids lourds sont monnaie courante, ces derniers stationnent régulièrement au milieu de la rue par manque de place à l'intérieur des parcelles. On assiste aussi à de plus en plus de division d'exploitation viticole avec chacune des implantations différentes. L'avantage est que le bâtiment ancien est reconverti et reste attractif. Autre avantage, cette économie fait vivre le territoire. Reste la question de la vie des grandes exploitations viticoles intramuros. La cohabitation avec l'habitat, les piétons, les cycles et la circulation automobile n'est pas toujours facile.

Les contraintes topographiques et agronomiques liées à la viticulture (zone AOC Champagne) font que **le développement de Bouzy est extrêmement limité**. La commune de Bouzy n'a pas de velléité d'expansion urbaine gigantesque. Elle souhaite malgré tout :

- Penser l'aménagement de A à Z en travaillant sur une zone sans rétention foncière, sur laquelle la commune pouvait programmer les modes d'habiter qu'elle souhaite.
- Rajeunir la population des ménages afin de préserver le niveau d'effectif scolaire .
- Encourager le turn-over dans les tissus urbains en agissant sur la trajectoire résidentielle (les logements anciens ne sont plus forcément adaptés au nombre d'occupants et à leurs âges). Ici une solution sera proposée pour les ainés de Bouzy ;
- Réfléchir aux modes d'habiter dans le dernier « lotissement » que Bouzy accueillera par une démarche se rapprochant de l'habitat intergénérationnel, démarche d'Écoquartier, volonté de penser l'habitat via la maitrise du foncier. Ici une solution autre que l'acquisition d'une grande maison sera proposée aux jeunes actifs désireux de travailler et de vivre à Bouzy ;

Modération et réduction de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers

Le PLU s'inscrit également dans un contexte de **compatibilité avec le SCoT de la Région d'Épernay**, par conséquent le PLU se doit d'être compatible avec le SCoT approuvé. De la même manière, l'association des élus et des services du SCoT nous permet de garantir cette compatibilité.

Il était nécessaire de se questionner et de mettre en parallèle les parties actuellement urbanisées de la commune (situation postérieure au PLU – RNU) et les enveloppes constructibles accordées par le plan local d'urbanisme. La possibilité de bâtir, accordée dans un certificat d'urbanisme opérationnel postérieur du projet de PLU, ou un promesse de pouvoir bâtir postérieure aux différentes législations n'est pas recevable et ne vaut pas une décision définitive. Le droit à construire d'une parcelle n'est pas figé dans le temps (ex. une réserve foncière importante sur des unités foncières agricoles ou naturelles).

Après six ans (date de création de la zone 2AU), l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU nécessite une révision générale, sauf si la collectivité a déjà acquis une partie du terrain (art. 199-I-2° LCR, art. L. 153- 3 1 CU, non applicable aux zones à urbaniser délimitées par le règlement d'un plan local d'urbanisme adopté avant le 1er janvier 2018. Les zones 2AU de plus de 6 ans sont donc fermées à l'urbanisation. La révision générale implique la compatibilité avec le SCoT qui souhaite que les communes revoient à la baisse les enveloppes à urbaniser et en réserve foncière dans les PLU anciens.

Par ailleurs, le PLU approuvé le 2 décembre 2008 ne répond plus aux différentes législations en vigueur notamment la loi n°2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche (MAP) en matière de la réduction de la consommation des espaces agricoles et naturels. De plus le SRADDET du Grand-Est (approuvé le 22 novembre 2019), transposé dans le SCoT impose aux documents d'urbanisme une gestion plus vertueuse de l'espace avec l'encadrement des enveloppes constructibles dans le temps.

Présence et capacité des réseaux

Reste la question de la présence et de la capacité des réseaux, c'est un des principaux leviers pour la décision des élus vis-à-vis des zones ouvertes à l'urbanisation immédiatement et les autres zones ouvertes dans un second temps. Il est évident que la présence des réseaux ne garantit pas la constructibilité de la parcelle. En effet, certaines communes sont très entendues, rendre constructible les parcelles d'un bout à l'autre du village, sous prétexte de la présence des réseaux reviendrait à ne pas tenir compte de la règlementation en vigueur notamment la loi n°2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche (MAP) en matière de la réduction de la consommation des espaces agricoles et naturels et les enveloppes foncières contenues dans les documents du SCoT. **La seule zone de développement est raccordée au réseau d'assainissement** (la station d'épuration n'est pas très loin). Seules des extensions de réseaux à l'intérieur de la zone seront nécessaires.

Le choix par déduction des contraintes règlementaires rédhibitoires

Il s'agit aussi de superposer les contraintes règlementaires rédhibitoires telles que l'absence de zones humides potentielles ou encore l'absence de réservoir de biodiversité d'intérêt communautaire (ex. sites Natura 2000).

La volonté de sanctuarisé une zone protégeant les paysages, les entrées de ville et les coteaux champenois

Au regard des enjeux paysagers dans ce village typique de la Montagne de Reims, la délimitation de plusieurs zones Ap, où aucune construction y compris agricole et hormis à destination d'équipement n'est autorisée, est justifiée. Il s'agit d'une zone stratégique pour la qualité paysagère de Bouzy (vue vers les coteaux champenois et vue vers les tissus urbains). La zone a vocation à être sanctuarisée. A ce titre, diverses constructions ou installations sont interdites pour préserver le cadre de vie et le paysage. Cette zone est dessinée pour protéger les tissus urbains de l'impact d'un bâtiment agricole à proximité de ceux-ci en lien avec la volonté de préserver (échanges avec la Mission UNESCO Coteaux, Maisons et Caves de Champagne). Malgré tout, il convient de trouver des secteurs adéquats pour accueillir des projets agricoles ; ils devront s'implanter en zone A et 1AUA. Des échanges avec la Chambre d'Agriculture ont eu lieu afin de préserver tout de même des terrains agricoles pouvant accueillir des constructions nécessaires à une exploitation agricole ou viticole. A titre d'exemple, un vendangeoir ou un lieu accueillant du public n'est pas une construction nécessaire à l'exploitation agricole (pour limiter le mitage de l'espace agricole).

Le classement en trame de jardin (à l'intérieur de la zone U)

L'analyse de la rétention foncière a permis à la collectivité de travailler sur des enveloppes foncières mobilisables ou mutables dans le temps. Si des unités foncières sont identifiées comme non mutables par la présence d'un jardin, de vergers, accès impossible à la rue ..., la collectivité a pris le parti de classer certains de ces espaces en trame de jardin (1,40 ha au total) ou de les identifier comme potentiel densifiable non mobilisable. Cet outil permet aussi de gérer les fonds de jardin tout en limitant la profondeur constructible du PLU. Cette justification va de pair avec la volonté du SCoT de limiter les enveloppes constructibles. Mobiliser des surfaces potentiellement ouvertes à l'urbanisation (ex. profondeur constructible importante, possibilité de construction en second rideau) n'est pas sans conséquence sur les enveloppes constructibles encadrées par les dispositions règlementaires du SCoT. Vis-à-vis de la consommation d'espace, le projet de PLU ne peut pas rendre des terrains constructibles sur une trop grande profondeur au risque de diminuer le volume global des unités foncières constructibles. Les élus n'ont pas souhaité généraliser le développement du modèle de construction en second rideau voir en troisième rideau.

Vocation / usage	Explication de la délimitation
UA – mixte, mais à dominante résidentielle	Le secteur UA correspond aux tissus urbains dans un secteur équipé en voirie et réseaux. Cette zone regroupe des tissus anciens, mais aussi une architecture qui a évolué sur les décennies précédentes. La délimitation de la zone est construite de telle manière que les extensions urbaines sont limitées à la présence ou la capacité des réseaux actuels dans une logique de réduction de l'étalement urbain et de rationalisation des finances publiques. Pour délimiter le secteur UA, nous avons analysé l'armature urbaine du territoire. D'autres justifications en termes de zonage et notamment des parcelles constructibles dans les dents creuses se trouvent en page 147 à 148 du rapport de présentation.
UB – mixte, mais à dominante résidentielle	Les tissus urbains du secteur UB se distinguent du secteur UA par leur gabarit légèrement différent, moins denses. La délimitation de la zone est construite de telle manière que les extensions urbaines sont limitées à la présence ou la capacité des réseaux actuels dans une logique de réduction de l'étalement urbain et de rationalisation des finances publiques. Pour délimiter le secteur UB, nous avons analysé l'armature urbaine du territoire (de la plus dense avec une architecture héritée du monde agricole à la plus lâche héritée du modèle pavillonnaire des années 70 – 80's). Tous les secteurs constructibles sont dans les Parties Actuellement Urbanisées (PAU). Ce secteur abrite des secteurs de jardins avec des constructions isolées de type abris de jardin, annexes, etc. Par mesure d'équité et pour valoriser ces fonds de jardins, il est décidé d'autoriser certaines constructions sous condition. **Sur certaines parcelles, à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, avec la présence de voirie et réseaux divers, les élus ont fait le choix d'intégrer des projets de constructions parvenues en mairie** (dent creuse Rue de Tauxières ou encore Rue Félix Faure - La parcelle a fait l'objet d'un certificat d'urbanisme opérationnelle accordé le 19 février 2025 (CU0517925S0001). D'autres justifications en termes de zonage et notamment des parcelles constructibles dans les dents creuses se trouvent en page 147 à 148 du rapport de présentation.
UE – réservé aux équipements publics	Ce secteur est exclusivement réservé à des constructions, équipements et ouvrages d'infrastructure qui présentent un intérêt collectif. On retrouve le cimetière, la station d'épuration et le Relais Sport Santé Nature notamment.
UZ – activité	Il s'agit d'un secteur dédié exclusivement à des activités agri-viticole. Il s'agit d'une pièce urbaine au nord de Bouzy sans habitation présente. Cette secteur abrite uniquement des activités économiques. Il s'est avéré important de ne pas rendre ce secteur mixte avec la possibilité d'accueillir des habitations sans lien direct avec les acticité économiques présentes dans la zone.
1AU – mixte, mais à dominante résidentielle	Cette zone correspond à la future zone d'urbanisation. La localisation de ces zones à urbaniser a été choisie en fonction de l'armature territoriale, l'analyse de la morphologie urbaine, la présence de voiries et réseaux divers, le contexte foncier, l'absence de contraintes règlementaires rédhibitoires, l'absence de réservoir de biodiversité d'intérêt communautaire. Il s'agit d'es rares secteurs cohérents pour accueillir des extensions urbaines. Ces secteurs sont sans contraintes majeures, la topographie légèrement encaissé du terrain par rapport du reste du village sera un plus pour son intégration paysagère. Ces zones ont fait l'objet de réflexions particulières (Orientations d'Aménagement et de Programmation) qui orientent les choix et permettent à la collectivité d'assurer une continuité du tissu urbain et villageois.
1AUA – activité agri-viticoles	La délimitation du secteur 1AUA répond à une logique d'équilibre entre développement économique et préservation des paysages. Le secteur est destiné à accueillir des bâtiments à vocation agricole et viticole ainsi que des activités de services compatibles avec son environnement. Son positionnement a été retenu au regard de critères d'accessibilité, de fonctionnalité et de moindre sensibilité paysagère. Le choix de cette localisation permet d'éviter une urbanisation au pied du coteau viticole, espace particulièrement sensible sur le plan paysager. Les incidences visuelles des futures constructions y sont nettement réduites, ce qui contribue à la préservation des vues sur le vignoble et des caractéristiques du paysage champenois. Cette ouverture à l'urbanisation vise également à répondre aux besoins fonciers des exploitations viticoles, notamment dans un contexte de difficultés d'installation des jeunes professionnels liées à la rareté du foncier et à la faible disponibilité de bâtiments adaptés à des coûts compatibles avec les capacités d'investissement des nouveaux exploitants. Le secteur 1AUA constitue ainsi une réserve foncière stratégique permettant d'accompagner le renouvellement des générations et de conforter durablement l'activité viticole, pilier économique et identitaire de la commune.

Vocation / usage	Explication de la délimitation
1AUE – équipements publics	Ce secteur à vocation à accueillir des équipements publics. À ce stade des ateliers municipaux sont prévus. Les locaux actuels sont trop étroits et enclavés dans la Rue Jeanne d'Arc. La réflexion es lié à l'aménagement d'une opération d'ensemble avec le future lotissement communale et la petite zone artisanale à proximité.
1AUZ – activité	Cette zone correspond à la future zone d'urbanisation à vocation économique, destinée à recevoir des activités économiques identifiées avec des secteurs de projets à court terme. La localisation de ces zones à urbaniser a été choisie en fonction de l'armature territoriale, l'analyse de la morphologie urbaine, la présence de voiries et réseaux divers, le contexte foncier, l'absence de contraintes règlementaires rédhibitoires, l'absence de réservoir de biodiversité d'intérêt communautaire. Il s'agit de secteurs cohérents pour accueillir des extensions urbaines quasi-exclusivement dans la poursuite d'activités existantes. Ces secteurs sont sans contraintes majeures. Ces zones ont fait l'objet de réflexions particulières (Orientations d'Aménagement et de Programmation) qui orientent les choix et permettent à la collectivité d'assurer une continuité du tissu urbain et villageois. Il n'y a pas de surface disponible à l'intérieur des tissus urbains de Bouzy. **Le secteur 1AUZ pourra accueillir des activités artisanales sans fonction de vente directe pour ne pas concurrencer les artères commerçantes de la commune. Il s'agit de répondre à la demande locale (ex. traiteur, tapissier, plombier-chauffagiste, etc.)**
A – agricole	Le secteur correspond aux terres agricoles de la commune. La zone doit permettre le maintien et le développement de l'activité agricole. La délimitation s'est faite par analyse de l'occupation du sol et de photo-interprétation.
AP – agricole protégée	Au regard des enjeux paysagers dans ce village typique de la Montagne de Reims, la délimitation de plusieurs zones Ap, où aucune construction y compris agricole et hormis à destination d'équipement n'est autorisée, est justifiée. Il s'agit d'une zone stratégique pour la qualité paysagère de Bouzy (vue vers les coteaux champenois et vue vers les tissus urbains). La zone a vocation à être sanctuarisée. A ce titre, diverses constructions ou installations sont interdites pour préserver le cadre de vie et le paysage. Cette zone est dessinée pour protéger les tissus urbains de l'impact d'un bâtiment agricole à proximité de ceux-ci en lien avec la volonté de préserver (échanges avec la Mission UNESCO Coteaux, Maisons et Caves de Champagne). Malgré tout, il convient de trouver des secteurs adéquats pour accueillir des projets agricoles ; ils devront s'implanter en zone A et 1AUA. Des échanges avec la Chambre d'Agriculture ont eu lieu afin de préserver tout de même des terrains agricoles pouvant accueillir des constructions nécessaires à une exploitation agricole ou viticole. A titre d'exemple, un vendangeoir ou un lieu accueillant du public n'est pas une construction nécessaire à l'exploitation agricole (pour limiter le mitage de l'espace agricole).
Av – viticole (AOC Champagne)	Il s'agit d'un secteur agricole avec un potentiel agronome très élevé dédié à la culture de la vigne dans le cadre de l'AOC Champagne. Il est naturel de préserver ces secteurs.
N – naturelle	Cette zone correspond aux espaces naturels de la commune. La zone doit permettre le maintien et le développement de l'activité naturelle et/ou forestière. La délimitation s'est faite par analyse de l'occupation du sol et de photo-interprétation.
NL – hébergement touristique et équipements publics	Il s'agit de permettre d'aménager un secteur d'hébergement touristique. Un projet à court terme existe sur le site (ex. chalets).
Np – naturelle protégée	Il s'agit d'un secteur stratégique pour la qualité paysagère de Bouzy (vue vers les coteaux champenois et vue vers les tissus urbains). La zone a vocation à être sanctuarisée. La zone abrite également des zones humides et un site de biodiversité remarquable (Natura 2000).

I. LES DIFFÉRENTS SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉS (STECAL)

Conformément à l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme, à titre exceptionnel, la délimitation de secteurs de taille et de capacité limitées dans les zones A et N, peut permettre certaines constructions.



Les secteurs relevant du régime des STECAL sont : NL. Les dispositions règlementaires sont soumises pour avis à la CDPENAF. Le secteur NL doit permettre l'aménagement d'un secteur d'hébergement touristique dans un secteur de fonds de jardin. **Il convient d'autoriser ce type de construction dans ces secteurs.**

J. LES EXTENSIONS OU ANNEXES DES BÂTIMENTS D'HABITATION

En dehors des STECAL, les bâtiments d'habitation existants en zone naturelle ou agricole peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que celles-ci ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. **Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité** de ces extensions et annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. En d'autres termes, le règlement ne peut autoriser les extensions ou annexes des bâtiments d'habitation dans l'ensemble de la zone A ou N, mais définir précisément l'espace où ces possibilités ne remettent pas en question le caractère naturel ou forestier ou agricole de la zone. Les dispositions du règlement sont soumises, pour avis à la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) qui rendra son avis autant sur la délimitation des zones concernées, que sur les règles de hauteur, d'emprise et de densité qui y sont imposées. **Les zones N sont des secteurs où des extensions et annexes des bâtiments d'habitation peuvent être autorisées (Article L.151-12 du code de l'urbanisme).** Les dispositions règlementaires sont soumises pour avis à la CDPENAF.

Aucun secteur en zone naturelle ou agricole sont concernés.

K. LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Conformément à l'article L 113-1 du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme permet de « classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements ». À noter que le classement en EBC est incompatible avec la servitude liée aux lignes à haute tension (servitude I4 : transport d'électricité), en application de la circulaire ministérielle du 2 mars 1993.

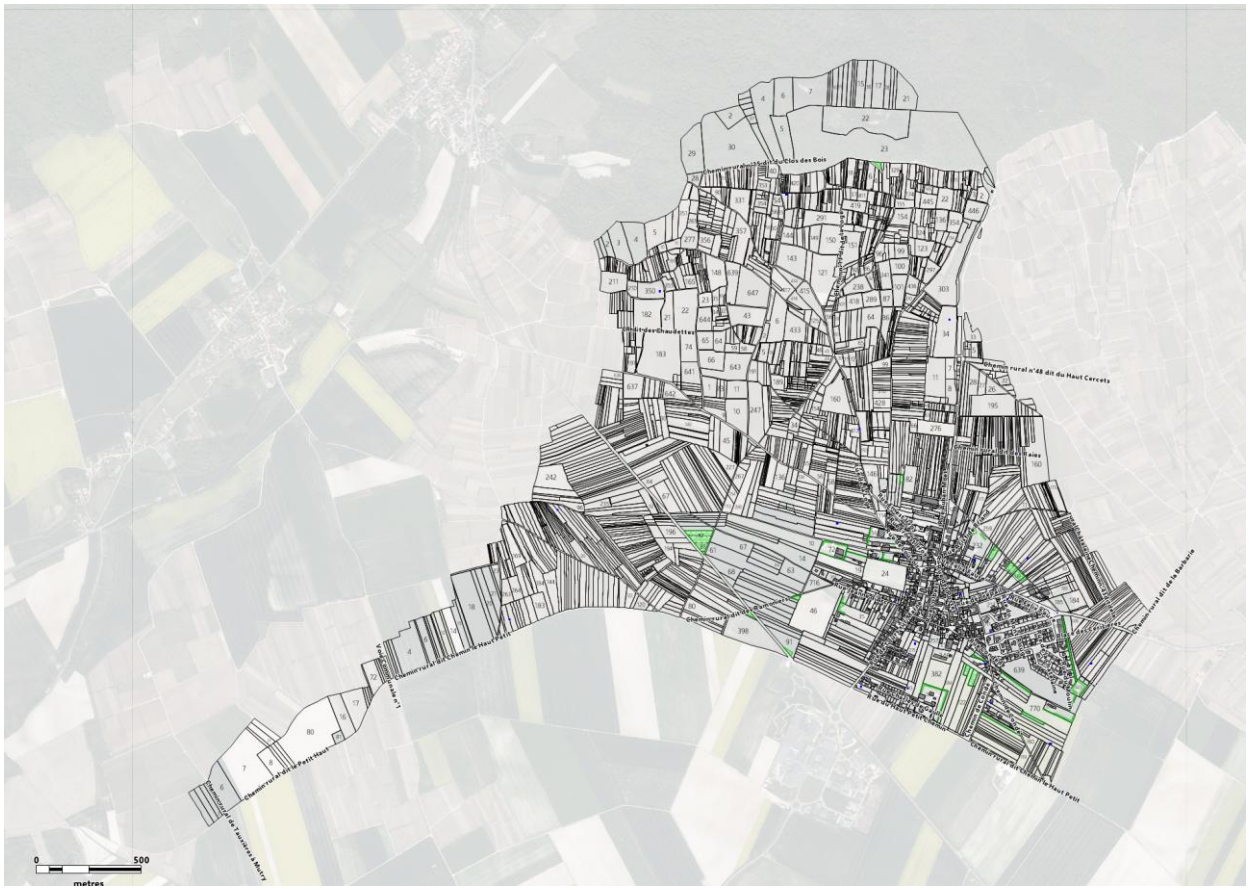
Le classement d'un espace boisé a pour effet :

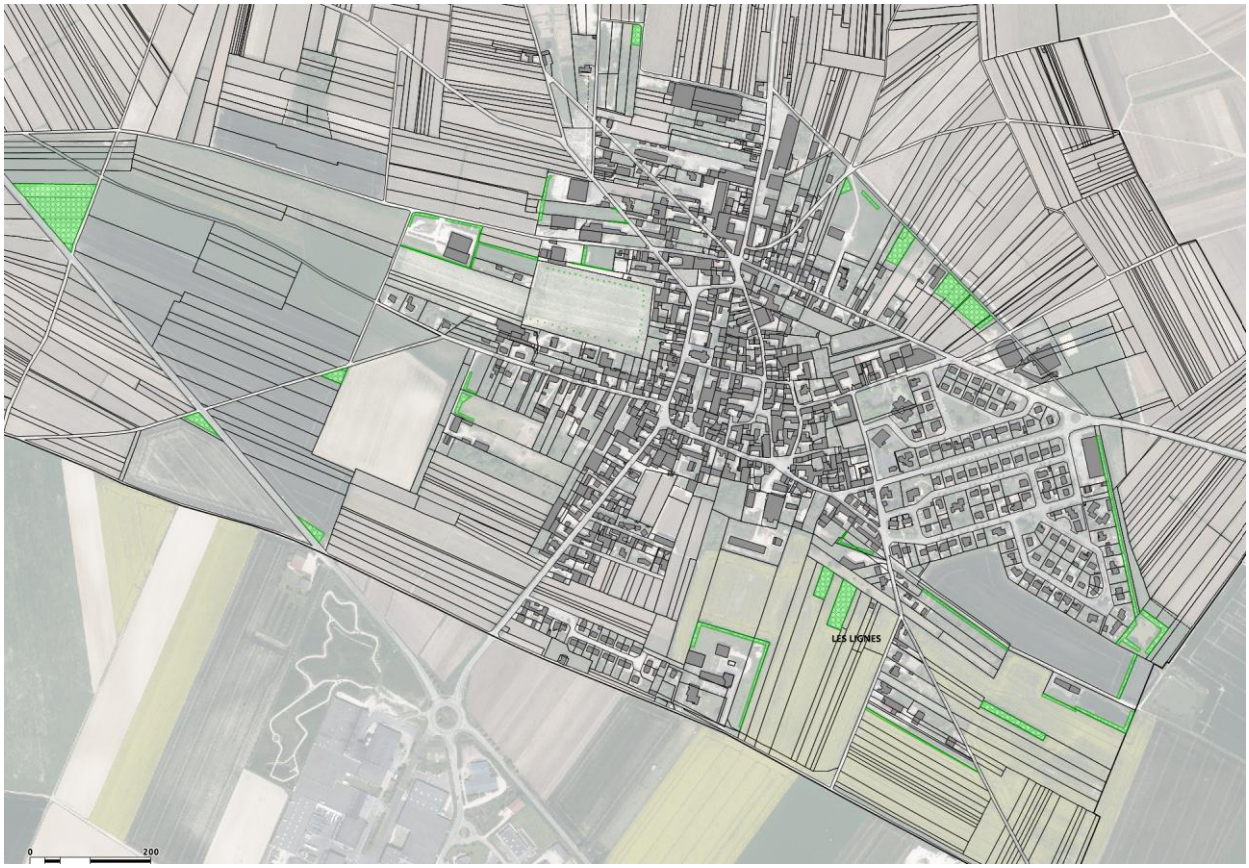
- De soumettre à autorisation préalable certaines coupes ou abattage d'arbres ;
- D'interdire tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements ;
- D'entraîner le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement.

Selon le CNPF, **le classement systématique en EBC n'est pas utile**. Le SRADDET définit les EBC comme « espaces ayant pour objectif la protection ou la création de boisements ou d'espaces verts, particulièrement en milieu urbain ou péri-urbain ». Les EBC n'ont donc pas vocation à couvrir l'intégralité des espaces boisés d'autant plus si les forêts disposent d'un document de gestion durable (DGD) qui assure une protection dans le respect du code forestier. Le classement en zone « Np » et les restrictions prévues par le règlement nous semblent suffisantes pour préserver le fond forestier de toutes constructions.

Il existe plusieurs secteurs d'espaces boisés classés (EBC) qui figure sur le plan de zonage de Bouzy.

Localisation des Espaces Boisés Classés (EBC)





Au total ce sont 1,54 hectares de bois, haies qui sont repérés en Espace Boisé Classé (EBC).

L. LES ÉLÉMENTS ARCHITECTURAUX OU PAYSAGERS À PRÉSERVER

Conformément à l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, le code de l'urbanisme permet « d'identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres ». Ce repérage a pour effet de soumettre toute modification des éléments de paysage identifiés qui ne serait soumise à aucun régime d'autorisation **à une demande d'autorisation préalable** (déclaration préalable ou permis de démolir). Les éléments paysagers à protéger sont localisés sur le plan de règlement sous la forme d'éléments ponctuels par ailleurs identifiés dans le rapport de présentation et sous la forme de secteur soumis à des règles architecturales ou environnementales particulières.

Plusieurs éléments architecturaux (porches, chartils, façade) sont identifiés au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme. Par conséquent toute intervention sur ces éléments bâtis nécessite une déclaration préalable. Cette autorisation pourra soit être refusée, soit être acceptée et soumise à la mise en œuvre de mesures conservatoires. Ces derniers sont repérés comme élément paysager à préserver dans le plan de zonage à travers un **linéaire épais noir.**



Localisation des porches et chartils (élément bâti) :

2 place André Collard	16 Rue des Postes	2 Rue Werlé
10 Rue Pasteur	12 Rue des Postes	2 Rue de Trépail
3 Rue Pasteur	5 Rue des Postes	5 Rue de Trépail
6 Rue Pommery	13 Rue Yvonnet	9 Rue d'Ambonnay
2 Rue Auban Moët	4 Rue Yvonnet	3 Rue d'Ambonnay
1 Rue Aristide Briand	3 Rue Yvonnet	7 Rue Colbert
1 Place JB Barnaut	2 Rue Yvonnet	3 Rue Colbert
2 Place JB Barnaut	1 Rue Yvonnet	2 Rue Colbert
3 Place Victor Hugo	4 Rue des Postes	2 Rue Gambetta
1 Rue Félix Faure	12 Rue Villebois Mareuil	4 Rue Gambetta
3 Rue Félix Faure	3 Rue Villebois Mareuil	8 Rue Gambetta
5 Rue Félix Faure	1 Rue Villebois Mareuil	12 Rue Gambetta
7 Rue Félix Faure	6 Rue Villebois Mareuil	20 Rue Gambetta
11 Rue Félix Faure	1 Rue Werlé	

Selon l'article L151-23 du code de l'urbanisme, « le règlement peut i**dentifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.** Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ».

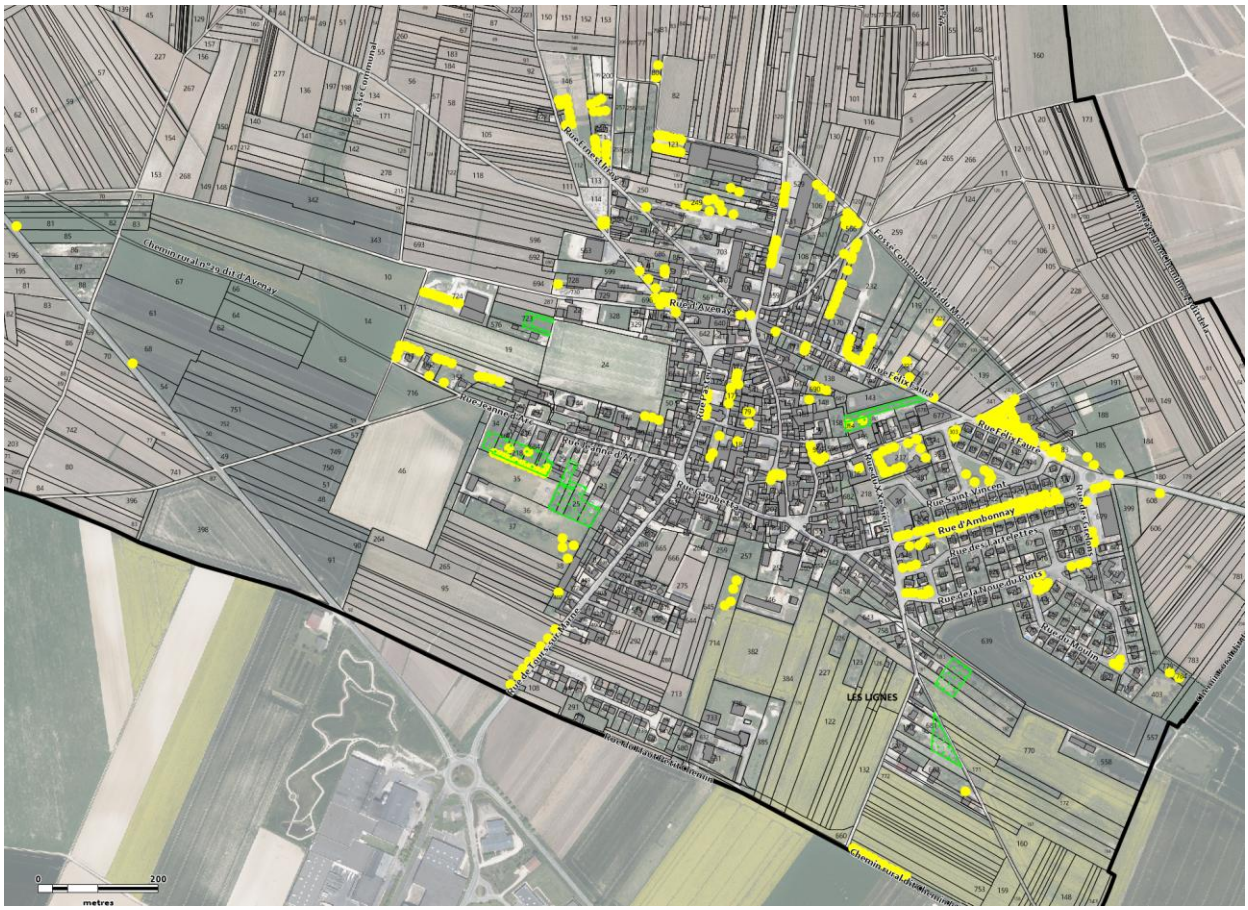
La commune est empreinte de verdure, sa trame boisée est assez conséquente. La nature en ville y est omniprésente. Il a été décidé de préserver certains de ces ilots. **Sur la commune de Bouzy,** il s'agit la plupart du temps d'élément en fond de jardin ou un élément ponctuel (arbre isolé). La conception du projet (habitat, activité économique, agriculture, équipement public, etc.) devra maintenir dans la mesure du possible les éléments naturels préexistants, notamment en fonction de leur potentialité écologique supposée ou avérée. En cas d'incompatibilité avec le projet, **ils pourront être reconstitués ou réaménagés au sein de l'opération.**

En cas d'impossibilité, ils pourront être exceptionnellement **transplantés sur l'unité foncière ou être remplacés** par des plantations favorables à la biodiversité ou satisfaisant les principes bioclimatiques (ombrage des bâtiments, îlot de fraîcheur…). Cette préservation et ces aménagements devront tenir compte d'une bonne orientation du bâti. C'est en ce sens que des **éléments remarquables** (principalement des végétaux) sont identifiés au plan de zonage afin de maintenir ces végétaux créant une véritable ambiance champêtre dans le village.

Des arbres, alignement d'arbres, haies, bosquets, massifs sont repérés comme élément paysager à préserver dans la commune **au titre de l'article L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme**. Par conséquent toute intervention sur ces éléments paysagers nécessite une déclaration préalable. Cette autorisation pourra soit être refusée, soit être acceptée et soumise à la mise en œuvre de mesures compensatoires si l'élément paysager concerné par ces travaux présente un intérêt pour la gestion de l'eau (ralentissement des ruissellements, réduction de l'érosion des sols …) ou pour le paysage.

Dans le cas d'une destruction (ex. arbre malade), une replantation devra être réalisée sans obligatoirement reprendre l'essence initiale, mais conserver les mêmes fonctionnalités (ex. l'arrachage d'un chêne ne peut être remplacé par un rosier) et à proximité (dans un rayon de 10 mètres) si ce n'est à l'emplacement initial. Il convient de s'inspirer du guide des essences régionales (liste non exhaustive).

Les arbres, alignement d'arbres, haies, bosquets, massifs sont repérés comme élément paysager à préserver dans le plan de zonage à travers un rond jaune. Les fonds de jardin à préserver (rares constructions autorisées) sont repérés dans le plan de zonage avec une hachure verte.



Localisation	Édifice protégé	Nature de la protection	Illustration
Rue de Trépail	Arbres (place des marronniers)	Toute intervention sur ces éléments paysagers nécessite une **déclaration préalable**. Cette autorisation pourra soit être refusée, soit être acceptée et soumise à la mise en œuvre de mesures compensatoires si l'élément paysager concerné par ces travaux présente un intérêt pour la gestion de l'eau (ralentissement des ruissellements, réduction de l'érosion des sols ...) ou pour le paysage.	
Rue d'Ambonnay	Arbres (Allée de tilleuls)		
Rue Félix Faure	Arbres et plantations sur les pourtours du Relais Sport Santé		
Commune de Bouzy	Arbres, plantations, haies, prairie herbacée		Photographie non disponible

VII. Justification établie dans les choix d'orientation d'aménagement et de programmation

A. LES PRINCIPES RETENUS DANS LES OAP

Créées par la loi Solidarité et renouvellement urbain (SRU) et complétées par la loi Grenelle 2, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) visent à définir des intentions d'aménagement sur un secteur donné, quelle qu'en soit l'échelle (îlot, quartier, commune, groupe de communes, territoire intercommunal…).

Ces choix, laissés à l'initiative de l'autorité compétente, concernent aussi bien le développement et le renouvellement du tissu urbain, que l'environnement et les paysages. Ces orientations prennent la forme de schémas d'aménagement et précisent, si nécessaire, les principales caractéristiques des espaces publics.

Les OAP constituent une pièce désormais obligatoire du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU) conformément aux dispositions du Grenelle II et précisent les conditions d'aménagement des secteurs définis comme stratégiques dans la commune.

(Article L. 151-6 du code de l'urbanisme) *« Les orientations d'aménagement et de programmation* ***comprennent****, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.*

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comportent les orientations relatives à l'équipement commercial, artisanal et logistique mentionnées aux 1° et 2° de l'article L. 141-5 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux, artisanaux et logistiques qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif. »

(Article L. 151-6-1 du code de l'urbanisme) *« Les orientations d'aménagement et de programmation* ***définissent****, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant. »*

Conformément au II de l'article 199 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021, ***ces dispositions ne sont pas applicables aux plans locaux d'urbanisme en cours*** *d'élaboration,* ***de révision*** *ou de modification dont les projets ont été arrêtés avant la promulgation de ladite loi.»*

(Article L. 151-6-2 du code de l'urbanisme) *« Les orientations d'aménagement et de programmation* ***définissent,*** *en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques. »*

(Article L151-7 du code de l'urbanisme) « Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° (Abrogé) ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;

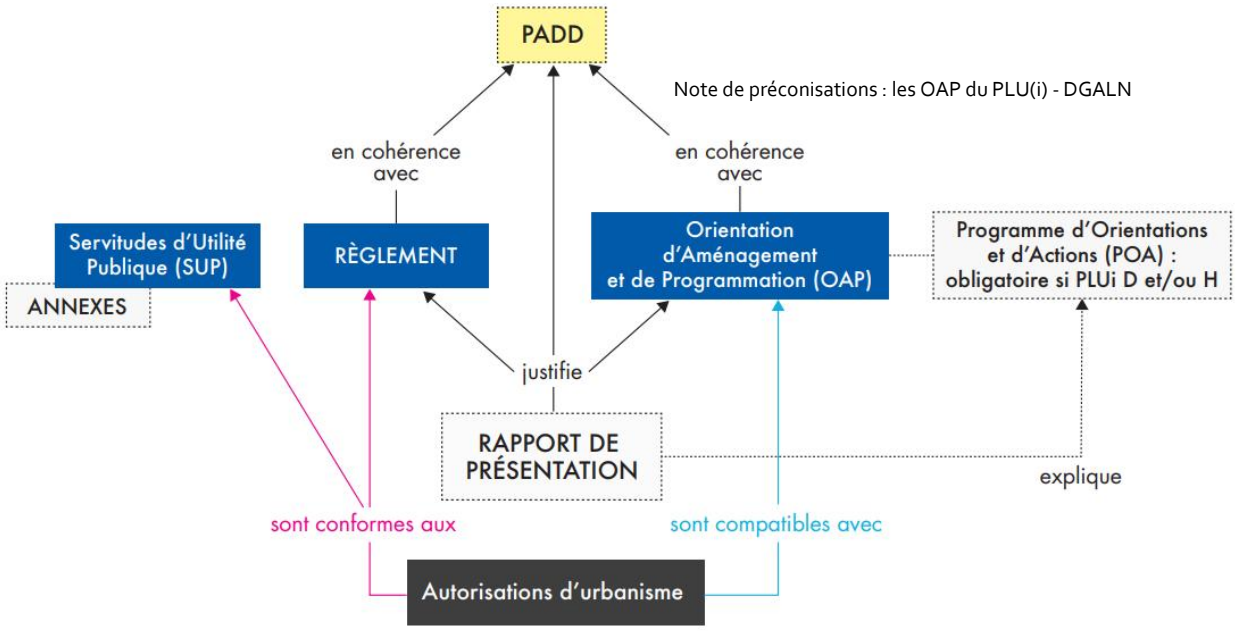
7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.

II. - En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.

III.- Dans les zones exposées au recul du trait de côte, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent définir les actions et les opérations, ainsi que leur échéancier prévisionnel, nécessaires pour réorganiser le territoire au regard de la disparition progressive des aménagements, des équipements, des constructions et des installations.

Conformément au II de l'article 199 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021, l'abrogation du 3° du présent article n'est pas applicable aux plans locaux d'urbanisme en cours d'élaboration, de révision ou de modification dont les projets ont été arrêtés avant la promulgation de ladite loi.

B. RAPPORT D'OPPOSABILITÉ DES OAP DANS LES AUTORISATIONS D'URBANISME



Pour toute autorisation demandée, le projet proposé doit respecter de manière souple les principes du parti d'aménagement contenus dans l'OAP. La compatibilité implique « **de ne pas aller à l'encontre de la règle** », alors que la conformité nécessite le respect strict de la règle. Les autorisations d'urbanisme **devront être en accord avec les principes d'aménagement** inscrits dans les orientations d'aménagement et de programmation.

À travers le présent document « OAP », les modes de représentation utilisés sont schématiques. Il s'agit d'indiquer les orientations, **les principes d'aménagement avec lesquels les projets de travaux ou d'opérations devront être compatibles**. Ces schémas n'ont donc pas pour objet de délimiter précisément les éléments de programme de chaque opération, ni d'indiquer le détail des constructions ou des équipements qui pourront y être réalisés. Leur finalité est de présenter le cadre d'organisation et d'armature urbaine dans lequel prendront place les projets d'aménagement. Ces schémas constituent un guide pour l'élaboration des projets d'aménagement, l'implantation et la nature des constructions étant précisées lors de la mise en œuvre opérationnelle des projets.

C. LIMITES ET AVERTISSEMENT

Pour une meilleure interprétation des règles, la lecture des OAP se fait conjointement avec le règlement écrit et graphique. Le nombre de logements estimé par opération pourra être ajusté selon le contexte foncier et notamment pour pallier la rétention foncière.

D. LOCALISATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP



Source : https://www.geoportail.gouv.fr/carte

Il y a une deux OAP à Bouzy, la première à dominante résidentielle et la seconde pour accueillir des bâtiments publics et des activités économiques (en dehors du secteur marchand). L'ensemble des secteurs de développement « à urbaniser » (zone 1AU) doivent obligatoirement comporter des OAP. Les communes avec des zones urbaines localisées dans les tissus urbains, mais avec de forts enjeux (accès, espace de transition en le milieu urbain et agricole ou naturel à préserver, mixité fonctionnelle, ...) peuvent comporter des OAP pour garantir un aménagement cohérent de la zone. Une OAP thématique portant sur les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques est également présente et concerne l'ensemble de la commune.

N°	Localisation / nombre de logements à prévoir	Surface en ha	Zone du PLU	Justifications
1	OAP N°1 – Secteur 1AU – Rue de Condé 31 logements minimum	1,70 1,38	1AU N	L'obligation de recourir aux OAP sectorielles en zone 1AU est réaffirmée dans l'article R.151-20 du code de l'urbanisme qui la mentionne explicitement. Toute nouvelle zone ouverte à l'urbanisation devra donc comporter des OAP sectorielles. **Le principal enjeu de cette zone est de prévoir une intégration paysagère forte de ce dernier lotissement à Bouzy.** L'accent sera mis sur les cibles de l'Écoquartier, les logements devront être mitoyens. Une coulée verte au dos de la zone 1AU est prévue. Il s'agit de créer un secteur cohérent et connecté au reste du bourg. L'objectif est d'offrir de nouveaux terrains à bâtir en continuité du bâti existant, avec aucune contrainte majeure.
2	Secteur 1AUE, 1AUZ et 1AUA – Rue de Condé Le nombre de lots sera déterminé en fonction de l'armature territoriale et des activités qui seront accueillies.	0,46 0,69 1,65	1AUE 1AUZ 1AUA	Des activités artisanales sont pressenties sur le secteur 1AUZ (il ne s'agit pas de fonction commerciale), des bâtiments publics dans le secteur 1AUE et uniquement des bâtiments agricoles ou viticoles dans la zone 1AUA. L'obligation de recourir aux OAP sectorielles en zone 1AU est réaffirmée dans l'article R.151-20 du code de l'urbanisme qui la mentionne explicitement. Toute nouvelle zone ouverte à l'urbanisation devra donc comporter des OAP sectorielles. **Le principal enjeu de cette zone est de prévoir un accompagnement paysager pour préserver le cadre de vie des habitants et assurer la bonne insertion paysagère des activités économiques.** Il s'agit de créer un secteur cohérent et connecté au reste du bourg. L'objectif est d'offrir de nouveaux terrains à bâtir en continuité du bâti existant, avec aucune contrainte majeure.
-	OPA Thématique	-	Secteurs concernés	La commune est empreinte de verdure, sa trame boisée est assez conséquente. La nature en ville y est omniprésente. Il a été décidé de préserver certains de ces ilots. **Sur la commune de Bouzy, il s'agit la plupart du temps d'éléments ponctuels (alignement d'arbres, arbre isolé, chartils, etc.) sur le domaine public. Ces éléments sont classés en élément remarquable.**
-	OPA Thématique	-	Toutes les zones du PLU	Désormais, **il est obligatoire de rédiger une OAP thématique** concernant les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques. Elle s'applique de manière générale à l'ensemble de la commune. Quelques prescriptions sont inscrites.

E. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT COMMUN À L'ENSEMBLE DES SECTEURS SOUMIS À OAP

Les enjeux propres à ces espaces sont non seulement de participer au dynamisme communal, mais aussi d'assurer un cadre de vie qualitatif en respectant les paysages urbains et naturels environnants. Il est apparu important pour la collectivité d'introduire un socle commun d'orientations à toutes les OAP qu'elles concernent des zones d'habitats ou d'activités. Ainsi des orientations spécifiques sont insérées indépendamment du socle commun (ex : accès spécifique à traiter).

Formes urbaines

Le respect de la typologie urbaine voisine, il s'agit d'intégrer au mieux les nouvelles constructions ou équipements sportifs, qu'elles soient d'un style contemporain ou traditionnel. L'intégration urbaine se fait par les choix de matériaux utilisés, à la gestion des mouvements de terrain, à la volumétrie globale, aux ornementations, aux choix des couleurs. Précisons également que la typologie urbaine d'aujourd'hui n'est pas forcément celle de demain, des constructions contemporaines se mariant avec l'environnement bâti existant sont tout à fait possibles. **Précisons que le règlement du PLU ne peut interdire l'usage de certains matériaux**, le code de l'urbanisme et la jurisprudence ne le permet pas.

De telles exigences ne sont justifiées que dans des secteurs nécessitant une protection particulière, telles que les abords des monuments historiques, les sites ou les zones de protection du patrimoine architectural urbain ou paysager. **Cependant une autorisation d'urbanisme peut être refusée** conformément à l'article R 111-27 du code de l'urbanisme au motif que le projet de construction porte atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Desserte et réseaux

Les circulations :

Voirie : si le projet nécessite la création de voirie nouvelle, la collectivité souhaite, dans la mesure du possible, réaliser un bouclage de la voirie pour la relier au reste de la trame villageoise. La création d'une impasse même avec une aire de retournement est à envisager en ultime recours (ex. si le foncier ne le permet pas, si un double accès au site était dangereux pour la sécurité routière). **Ces aires de retournement peuvent être aménagées à l'intérieur des espaces de stationnement** à condition de respecter les rayons de girations des véhicules de lutte contre l'incendie). Dans tous les cas, les caractéristiques de la voirie nouvelle doivent répondre à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de service hivernal ou d'enlèvement des ordures ménagères.

Les liaisons douces : conformément à la loi d'orientation des mobilités n°2019-1428 du 24 décembre 2019 des cheminements piétons et cyclables **doivent être créés** pour favoriser les relations entre les divers lieux de vie. Ce réseau est souvent parallèle à la voirie par le réseau interurbain de trottoirs ou de voies vertes. Hors agglomération, le gestionnaire de la voirie est tenu d'évaluer le besoin de réalisation de l'aménagement ainsi que sa faisabilité technique et financière, en lien avec l'autorité organisatrice de la mobilité.

Réseaux :

- Assainissement : garantir le bon traitement dans le cas d'un système d'assainissement individuel ou le bon fonctionnement dans le cas d'un réseau collectif des rejets des eaux usées ;
- Eau potable : raccordement au réseau public pour toute construction ou établissement recevant du personnel ou du public ;
- Communications numériques : garantir leur raccordement.

Desserte incendie :

Assurer une desserte incendie suffisante des nouvelles constructions en fonction du risque à défendre.

Principes paysagers notamment pour protéger les franges urbaines et rurales

Les espaces libres aux abords des constructions et des équipements doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité visant à leur non-imperméabilisation et/ou à leur végétalisation pour participer à l'infiltration des eaux pluviales. Cette règle sera respectée notamment en tenant compte de l'emprise au sol limitée. Ce traitement paysager vise à constituer un écrin de verdure de qualité. Par exemple : la plantation d'arbres de fruitiers, de haies champêtres favorables à la biodiversité, l'engazonnement, le recours à des techniques et matériaux réduisant les surfaces imperméabilisées.

Ce traitement paysager participe à la réduction des effets de ruissellement et de lessivage des sols, à la richesse floristique et faunistique, à l'enrichissement du réseau de trame verte locale, à l'esthétisme du village. Les plantations seront à réaliser en automne pour éviter d'avoir recours à un système d'arrosage automatique. Avec les chaleurs actuelles, les plantations au printemps ne permettent plus aux arbres de s'enraciner correctement avant les épisodes de fortes chaleurs, qui apparaissent parfois au printemps. Les premières années, un suivi et un arrosage seront peut-être nécessaires lors des épisodes de canicules, par exemple.

Ce traitement végétal conduit aussi à un effet masquant pour les constructions et équipements favorisants naturellement son raccordement au reste du village. Ainsi les arbres et le réseau de haies existants seront dans la mesure du possible à conserver sur le site. Il s'agit la plupart du temps de préserver le potentiel existant, dans la mesure du possible, et de le compléter. Cependant, dans certains cas, de la souplesse est de rigueur par exemple pour garantir l'accès à la parcelle ou pour pallier les maladies des arbres ou à leur faible résistance mécanique due au vieillissement de l'arbre. **En cas d'abattage d'arbres ou d'arbustes**, ces travaux seront réalisés en automne ou en hiver, afin de prendre en compte la période de reproduction des espèces. **Seules des essences indigènes, régionales, devront être utilisées dans le cadre des plantations.**

Appliquer une démarche qualitative et durable : les préconisations

Zones humides

Un pré-diagnostic de zones humides a été réalisé en mars et en **septembre 2023** sur l'ensemble du site par le Parc naturel régional de la Montagne de Reims. L'analyse des relevés floristiques et pédologiques **est suffisante pour confirmer l'absence de zone humide au sein de la zone d'étude**. En revanche, l'emprise au sol sera limitée afin d'intégrer le site dans son environnement, d'avoir plus d'effets positifs sur la biodiversité, mais aussi sur les îlots de chaleurs.

Gestion de l'eau

- Réduire le rejet des eaux pluviales dans le réseau public en limitant l'imperméabilisation et en imposant l'infiltration des eaux (sauf impossibilité technique justifiée par une étude de sol) en utilisant par exemple : noues, revêtement poreux, espaces verts à utiliser comme aire de stockage ; citernes ou cuves de récupération des eaux de pluie, tranchée drainante, … ;
- Gérer la pluie là où elle tombe (gestion à la source) pour réduire les coûts de transports et d'évacuation des eaux pluviales. Ex : stockage de l'eau de pluie via des citernes ou cuves ;
- Possibilité de réutiliser les eaux de pluie à usage individuel : lavage des voitures, arrosage du jardin, etc… ;
- Intégrer l'eau dans la ville, en adaptant des techniques aux espaces à aménager et en favorisant les synergies avec d'autres usages (espaces d'aménités). Les espaces d'aménités sont des espaces qui évoquent des aspects agréables. Les aménités environnementales sont l'ensemble des bienfaits que procure la nature pour l'homme. La biodiversité en ville concourt à ce sentiment de bien-être ;

Certaines OAP sont susceptibles de nécessiter des dossiers de déclaration au titre de la loi sur l'eau (rubrique 2.1.5.0 de la nomenclature eau : rejet des eaux pluviales notamment). Le porteur de projet (aménageur privé ou public) devra réaliser une déclaration au titre de la loi sur l'eau si les surfaces des eaux pluviales (uniquement les eaux pluviales de voirie et non celles en domaine privé) **interceptent un bassin versant supérieur à un hectare** (ou si l'opération fait plus d'un hectare). À savoir qu'un aménageur ne peut pas « scinder » son projet avec des tranches pour s'exonérer du dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau. Le projet global fera l'objet d'une déclaration (même si la tranche de travaux est inférieure à 1 ha car la surface globale fera plus d'un hectare) en vertu de l'article R 214-42 du code de l'environnement.

Énergie

Favoriser les économies d'énergie : l'implantation des constructions et équipements devra être conçue afin de permettre une exploitation optimum des énergies naturelles et notamment l'ensoleillement naturel des lieux de vie. Les matériaux devront favoriser les économies d'énergie et respecter les normes thermiques et environnementales en vigueur. Il s'agit pour les constructions neuves de répondre à minima à la réglementation thermique et environnementale en vigueur.

Gestion des déchets

Gestion des déchets semblable à celle appliquée au sein de la commune : collecte des ordures ménagères et tri sélectif.

F. ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

Au regard des faibles superficies des zones d'urbanisation de la 1AU, de l'unique secteur de développement, du fait que la collectivité maitrisera le foncier à la fin du PLU, **la collectivité n'a pas souhaité mettre en œuvre un échéancier d'ouverture à l'urbanisation.** La commune n'a pas trop consommé d'espaces agricoles, naturels et forestiers sur les dernières décennies. Elle n'a plus de document d'urbanisme depuis 2017. Bouzy n'a pas beaucoup de logements vacants, friches ou dents creuses à disposition pour justifier de faire échéancier d'ouverture à l'urbanisation sur la zone 1AU.

G. ILLUSTRATIONS DES OAP

Il ne s'agit pas de lister tous les points de détail de l'ensemble des OAP, mais de présenter la philosophie du document. **Pour plus d'informations, il convient de se reporter au document n°3 OAP.**

OAP N°1 – Secteur 1AU – Rue de Condé

Pour rappel, l'article « PRINCIPES GÉNÉRAUX D'AMÉNAGEMENT VALABLES POUR L'ENSEMBLE DES OAP » s'applique. ***Pour plus de détails, se référer à la page 6 et 7 du document.***

<table>
<tr><th colspan="4">Contexte</th><th>Nombre de logements attendu</th></tr>
<tr><td rowspan="2">Accès depuis la Rue de Condé</td><td>Surface (en m²)</td><td>Surface (en ha)</td><td>Zone du PLU</td><td rowspan="2">En respectant les densités moyennes du Schéma de Cohérence Territorial de la Région d'Épernay (18 logements par hectare), il est attendu la production de 31 logements au minimum</td></tr>
<tr><td>17 050
13 820</td><td>1,70
1,38</td><td>1AU
N</td></tr>
<tr><td>Situation</td><td colspan="4">Ce périmètre d'étude est situé au centre de la commune de Bouzy à deux pas du secteur accueillant les écoles, la pharmacie, une supérette et le Relais Sport Santé, en continuité des tissus urbains situés Rue de Condé. Dans une optique de densification de la trame villageoise et de recherche de foncier, ce secteur facilement aménageable et avec une intégration paysagère facile permettrait d'accueillir des logements, avec une implantation légèrement encaissée (jamais plus haut que le clocher de l'église – symbole repère dans le paysage lointain).</td></tr>
<tr><td>Implantation des constructions</td><td colspan="4">L'implantation des constructions en zone 1AU se fera en retrait depuis la limite des voies et emprises publiques afin de permettre le stationnement des véhicules sur la parcelle. L'implantation sera libre, même si la configuration du site fait que l'implantation en parallèle de la future voirie sera privilégiée.
Il est recommandé de jouer avec la topographie de la parcelle, les constructions pourront adoptées en implantation sous forme d'escaliers, ainsi les constructions les moins hautes seront implantées au niveau de la topographique la plus haute (vers le lotissement des Tartelettes).</td></tr>
<tr><td>Accès à la zone</td><td colspan="4">L'accès au périmètre d'étude de l'OAP se fait depuis la Rue de Condé. Le site sera optimisé pour accueillir des cheminements piétons et cyclables afin de mailler les différents sites de la commune, mais aussi d'intégrer le réseau de cheminement nécessaire (ex. choix des matériaux et programme de plantation).</td></tr>
<tr><td>Intégration qualitative de la zone dans son environnement</td><td colspan="4">L'intégration du périmètre d'étude dans son environnement fera appel à la création de plantations (ex. haies champêtres, arbres de hautes tiges, fruitiers). Un guide de plantations figure dans le chapitre 10 du règlement du PLU « liste non exhaustive des essences régionales à privilégier ». Seules des essences indigènes, régionales, devront être utilisées dans le cadre des plantations.
La coulée verte entre la zone constructible (1AU) et la zone naturelle (N) servira à créer du lien social dans le quartier, mais aussi d'intégration paysagère entre le futur lotissement et le quartier des Tartelettes.
La perméabilité du site sera favorisée grâce aux plantations et aux matériaux retenus pour les cheminements doux, mais aussi à travers l'aménagement des espaces libres autour des constructions.</td></tr>
<tr><td>Phasage</td><td colspan="4">Aucun échéancier d'ouverture à l'urbanisation n'est prévu compte tenu du caractère imminent du projet.</td></tr>
</table>

Caractéristiques du site			
Proximité du réseau d'assainissement	Au droit du chemin existant (canalisation reliant la station d'épuration) – continuité et raccordement à prévoir	**Desserte incendie**	Existant en périphérie – raccordement au réseau existant à prévoir - capacité à vérifier et à compléter en fonction du risque à défendre
Proximité du réseau de communication numérique	Existant en périphérie – raccordement au réseau existant à prévoir	**Proximité du réseau d'eau potable**	Existant en périphérie – raccordement au réseau existant à prévoir
Topographie (zone 1AU seulement)	Douce Axe nord-sud : pente moyenne de 9% (5.1m) sur 60m Axe est-ouest : pente moyenne de 5% (0,7m) sur 235m	**Desserte routière / Désenclavement**	Raccordement et accès groupé depuis la Rue de Condé

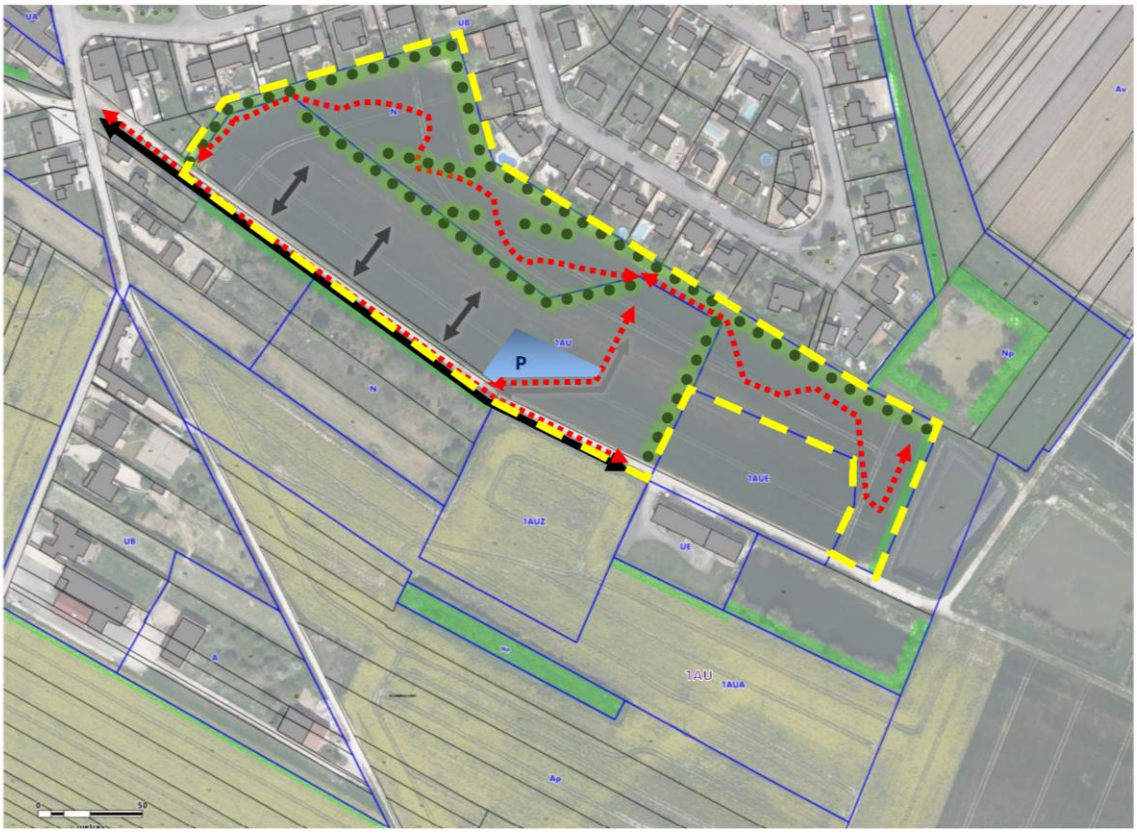
ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

Ouverture à l'urbanisation immédiate après l'approbation du PLU compte tenu du caractère imminent du projet.

OUVERTURE À L'URBANISATION

L'urbanisation de la zone devra être réalisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Schéma de principe – OAP N°1 – Secteur 1AU – Rue de Condé



LÉGENDE :

Périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Voirie à créer avec un raccordement à la Rue de Condé (les accès privés seront groupés autant que possible pour limiter le nombre de débouchés)

Exemple de voirie interne à la zone

Principe de liaisons douces à créer

P

Zone de stationnement pour les visiteurs (l'emplacement peut varier en fonction des projets et des formes urbaines)

Tampon végétal à créer faisant office de transition entre les tissus urbains et les espaces naturels. La composition et la largeur de ce tampon végétal ne sont pas définies. Il peut s'agir d'une frange boisée, d'une haie, de plantation d'arbres, de création de vergers, etc.

Ce tampon végétal sera favorable à la biodiversité, à la bonne gestion des eaux de ruissellement, mais aussi à l'intégration paysagère du site. Pour la plantation d'arbres, de fruitiers ou de haies, vous pouvez vous inspirer du chapitre 10 du règlement du PLU « liste non exhaustive des essences régionales à privilégier ».

OAP N°2 – Zones 1AUE, 1AUZ et 1AUA – Rue de Condé

Pour rappel, l'article « PRINCIPES GÉNÉRAUX D'AMÉNAGEMENT VALABLES POUR L'ENSEMBLE DES OAP » s'applique. ***Pour plus de détails, se référer à la page 6 et 7 du document.***

<table>
<tr><th colspan="4">Contexte</th><th>Nombre de lots attendu</th></tr>
<tr><td rowspan="4">Accès depuis la Rue de Condé</td><td>Surface (en m²)</td><td>Surface (en ha)</td><td>Zone du PLU</td><td rowspan="4">Le nombre de lots sera déterminé en fonction de l'armature territoriale et des activités qui seront accueillies. Des activités artisanales sont pressenties sur le secteur 1AUZ (il ne s'agit pas de fonction commerciale), des bâtiments publics dans le secteur 1AUE. Dans la zone 1AUA ce sont plutôt des bâtiments agricoles ou viticoles voir des activités de prestations de services.</td></tr>
<tr><td>4 613</td><td>0,46</td><td>1AUE</td></tr>
<tr><td>6 912</td><td>0,69</td><td>1AUZ</td></tr>
<tr><td>16 500
28 025</td><td>1,65
2,80 ha</td><td>1AUA
TOTAL</td></tr>
<tr><td>Situation</td><td colspan="4">Ce périmètre d'étude est situé au centre de la commune de Bouzy à deux pas du secteur accueillant les écoles, la pharmacie, une supérette et le Relais Sport Santé, en continuité des tissus urbains située Rue de Condé. Dans une optique de densification de la trame villageoise et de recherche de foncier ce secteur facilement aménageable et avec une intégration paysagère facile permettrait d'accueillir des activités artisanales et des bâtiments publics sans nuisance pour le voisinage du futur lotissement. La zone artisanale 1AUZ viendrait combler le vide avant la station d'épuration.</td></tr>
<tr><td>Implantation des constructions</td><td colspan="4">L'implantation des constructions en zone 1AUZ, 1AUE et 1AUA se fera en retrait depuis la limite des voies et emprises publiques afin de permettre le stationnement des véhicules sur la parcelle. L'implantation sera libre, même si la configuration du site fait que l'implantation en parallèle de la future voirie sera privilégiée.</td></tr>
<tr><td>Accès à la zone</td><td colspan="4">L'accès au périmètre d'étude de l'OAP se fait depuis la Rue de Condé. Le site sera optimisé pour accueillir des cheminements piétons et cyclables afin de mailler les différents sites de la commune, mais aussi d'intégrer le réseau de cheminement nécessaire (ex. choix des matériaux et programme de plantation).</td></tr>
<tr><td>Intégration qualitative de la zone dans son environnement</td><td colspan="4">L'intégration du périmètre d'étude dans son environnement fera appel à la création de plantations (ex. haies champêtres, arbres de hautes tiges, fruitiers). Un guide de plantations figure dans le chapitre 10 du règlement du PLU « liste non exhaustive des essences régionales à privilégier ». Seules des essences indigènes, régionales, devront être utilisées dans le cadre des plantations.
La perméabilité du site sera favorisée grâce aux plantations et aux matériaux retenus pour les cheminements doux, mais aussi à travers l'aménagement des espaces libres autour des constructions.
La zone 1AUA ferra l'objet d'un traitement paysager afin d'intégrer au mieux les futurs constructions agri-viticoles (choix des matériaux, teintes, plantations sur les pourtours). Des plantations sont attendus sur le secteur Sud Est de la zone 1AUA afin de limiter les impacts visuels depuis la RD34.</td></tr>
<tr><td>Phasage</td><td colspan="4">Aucun échéancier d'ouverture à l'urbanisation n'est prévu compte tenu du caractère imminent du projet.</td></tr>
</table>

Caractéristiques du site			
Proximité du réseau d'assainissement	Au droit du chemin existant (canalisation reliant la station d'épuration) – continuité et raccordement à prévoir	**Desserte incendie**	Existant en périphérie – raccordement au réseau existant à prévoir - capacité à vérifier et à compléter en fonction du risque à défendre
Proximité du réseau de communication numérique	Existant en périphérie – raccordement au réseau existant à prévoir	**Proximité du réseau d'eau potable**	Existant en périphérie – raccordement au réseau existant à prévoir
Topographie (zone 1AUZ)	Douce Axe nord-sud : pente moyenne de -3%% (-2.0m) sur 80m Axe est-ouest : pente moyenne de 3% (1,2m) sur 80m	**Desserte routière / Désenclavement**	Raccordement et accès groupé depuis la Rue de Condé

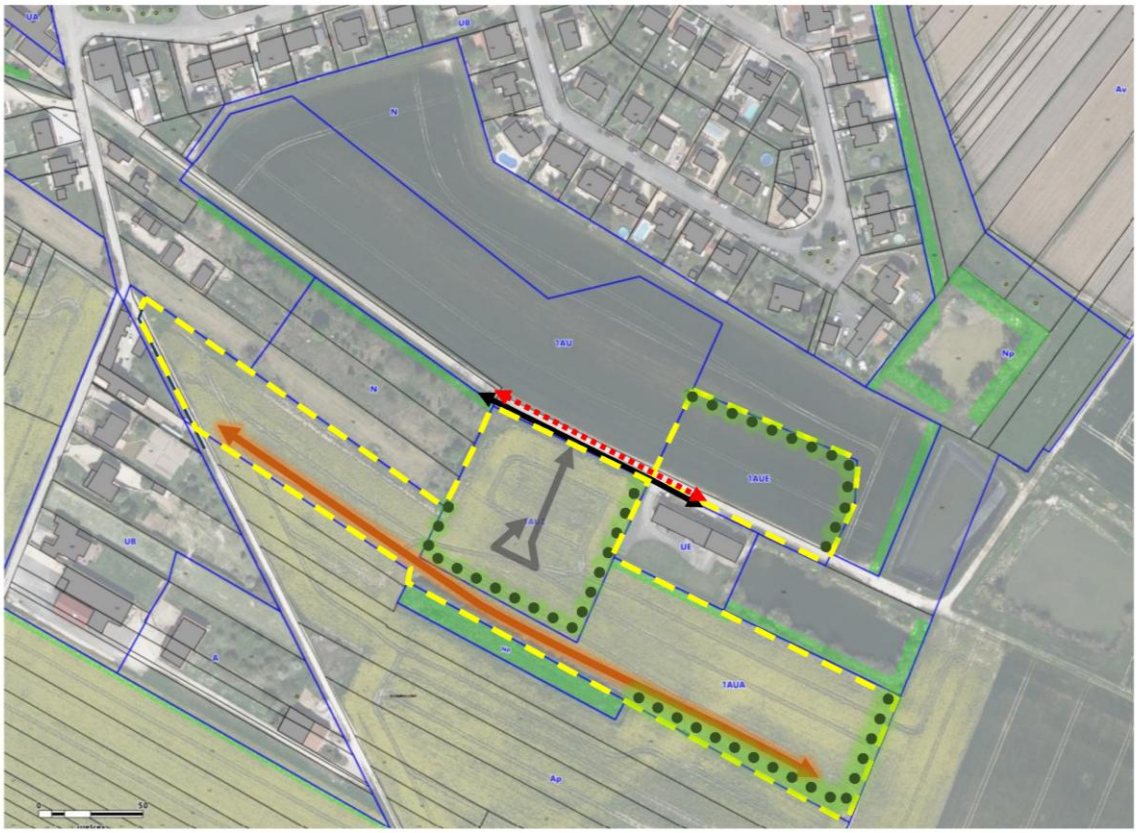
ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

Ouverture à l'urbanisation immédiate après l'approbation du PLU compte tenu du caractère imminent du projet.

OUVERTURE À L'URBANISATION

L'urbanisation de la zone devra être réalisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Schéma de principe – OAP N°2 – Zones 1AUE, 1AUZ et 1AUA – Rue de Condé



LÉGENDE :

Périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Voirie à créer avec un raccordement à la Rue de Condé (les accès privés seront groupés autant que possible pour limiter le nombre de débouchés)

Exemple de voirie interne à la zone

Principe de liaisons douces à créer

Chemin / passage à créer pour maintenir l'ilot de production agricole ou desservir les bâtiments en fonds de parcelles

Tampon végétal à créer faisant office de transition entre les tissus urbains et les espaces naturels et agricoles. La composition et la largeur de ce tampon végétal ne sont pas définies. Il peut s'agir d'une frange boisée, d'une haie, de plantation d'arbres, de création de vergers, etc.

Ce tampon végétal sera favorable à la biodiversité, à la bonne gestion des eaux de ruissellement, mais aussi à l'intégration paysagère du site. Pour la plantation d'arbres, de fruitiers ou de haies, vous pouvez vous inspirer du chapitre 10 du règlement du PLU « liste non exhaustive des essences régionales à privilégier ».

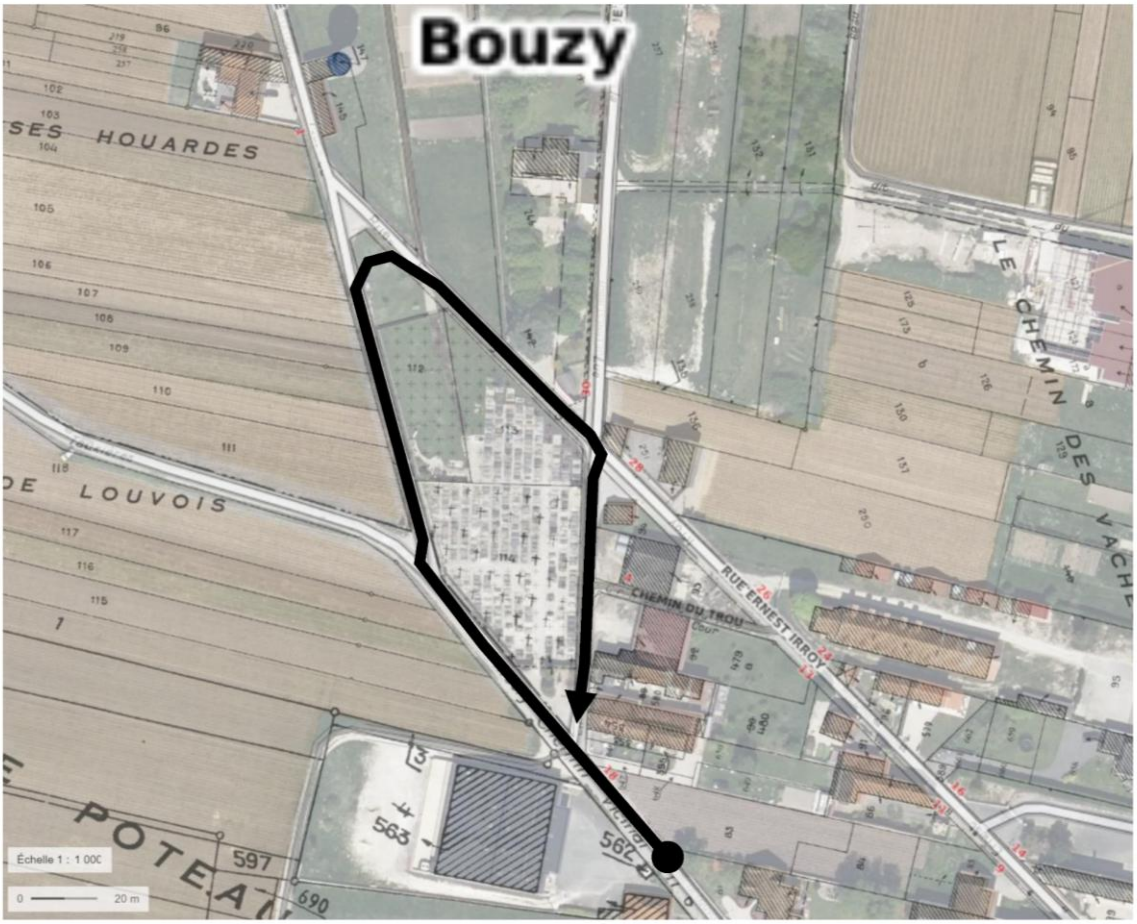
1. La circulation apaisée

Depuis 2022, la circulation routière à l'intérieur des panneaux d'entrée d'agglomération **est limitée à 30 km/h**. La commune est desservie par des rues sinueuses, perpendiculaires avec des régimes de priorité à droite. Dans la même période, des stops ont été retirés pour être remplacés par un régime de priorité à droite notamment sur la Rue de Tours-sur-Marne avec les intersections des Rue Charles de Gaulle, Rue Paul Doumer, Rue Pommery. La circulation est de ce fait plus apaisée à l'intérieur de la commune. Les effets commencent à se faire sentir.

Quelques rues et trottoirs ne sont pas accessibles aux personnes à mobilité réduite, ceux-ci n'ont pas toujours une largeur d'un mètre et quarante centimètres sans obstacle. C'est une des particularités des communes viticoles avec un centre urbain assez dense et de faibles emprises de voirie.

2. La circulation lié à l'activité viticole vers le coteau champenois

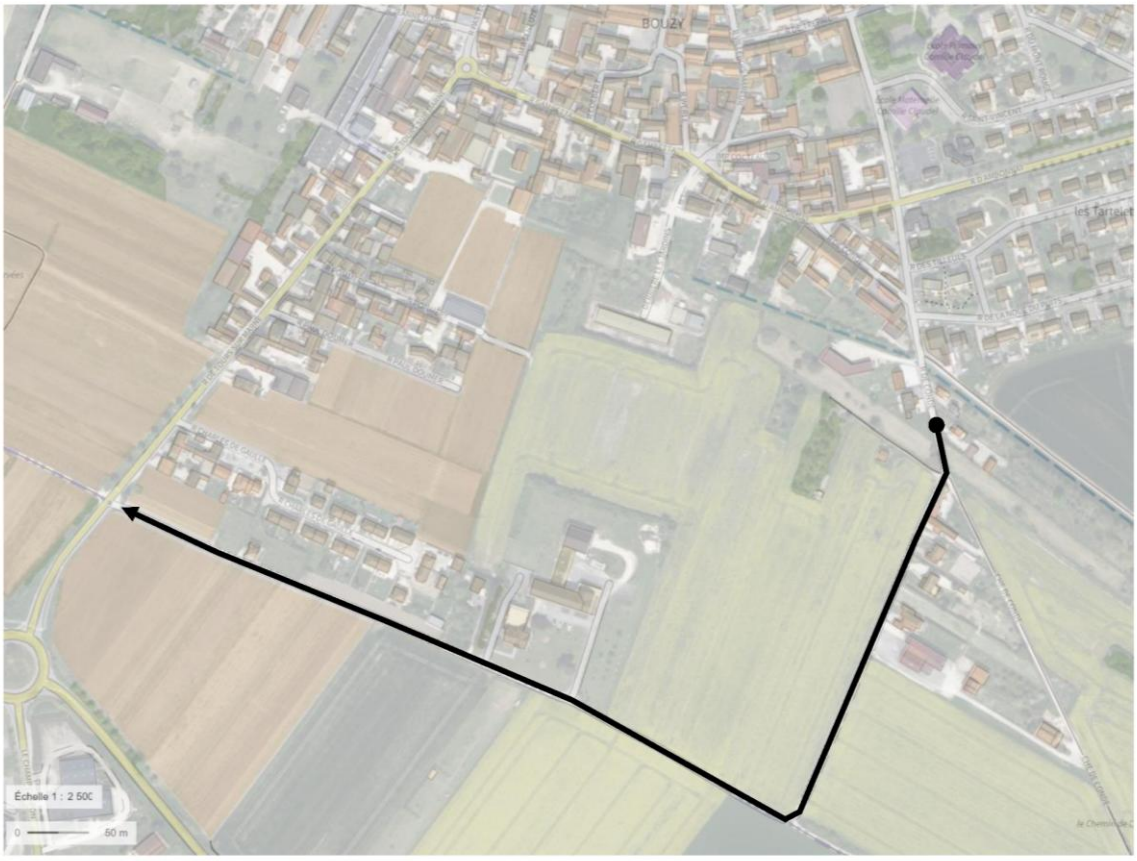
La circulation de véhicules liée à l'activité viticole est assez dense sur la Rue de Louvois. Il n'est pas rare que cette route de vignes serve d'itinéraire bis pour les riverains ou livreurs ne souhaitant pas emprunter la RD34 et la Rue de Tours-sur-Marne. La circulation des poids lourds y est même interdite sur le chemin des vignes pourtant il n'est pas rare de voir des poids lourds empruntés cette portion (mauvais guidage GPS). Concernant ce dernier point, les élus souhaitent mieux baliser la commune pour éviter cette situation fréquente, mais aussi aménager une aire de retournement pour les poids lourds entre la Rue de la Loge et la Rue de Ernest Irroy. **À ce titre l'élargissement du carrefour sera classé en emplacement réservé.**



LÉGENDE :

Aménagement du demi-tour entre la Rue de la Loge et la Rue Ernest Irroy

De la même manière, les exploitations et leurs engins viticoles au sud de la commune pourraient sortir plus facilement sur la Rue de Condé, puis le chemin des lignes et regagner la Rue du Haut Petit Chemin.



LÉGENDE :

Chemin à utiliser en priorité pour les exploitations viticoles du sud de la commune

3. Le stationnement : la gestion sur la parcelle et la réflexion des arrêts minute

Le code de la route fixe les règles de circulation tout comme les règles entourant les stationnements. Premièrement, un véhicule, qu'il soit à l'arrêt ou en stationnement, ne doit **pas gêner la circulation**. Il ne doit également pas représenter un obstacle dangereux pour les autres usagers de la route : cyclistes, piétons, motos, services d'urgence, transports publics, etc. Deuxièmement, il est interdit de s'arrêter en voiture ou de stationner sur les trottoirs **sauf dans les cas où un marquage au sol l'autorise expressément.**

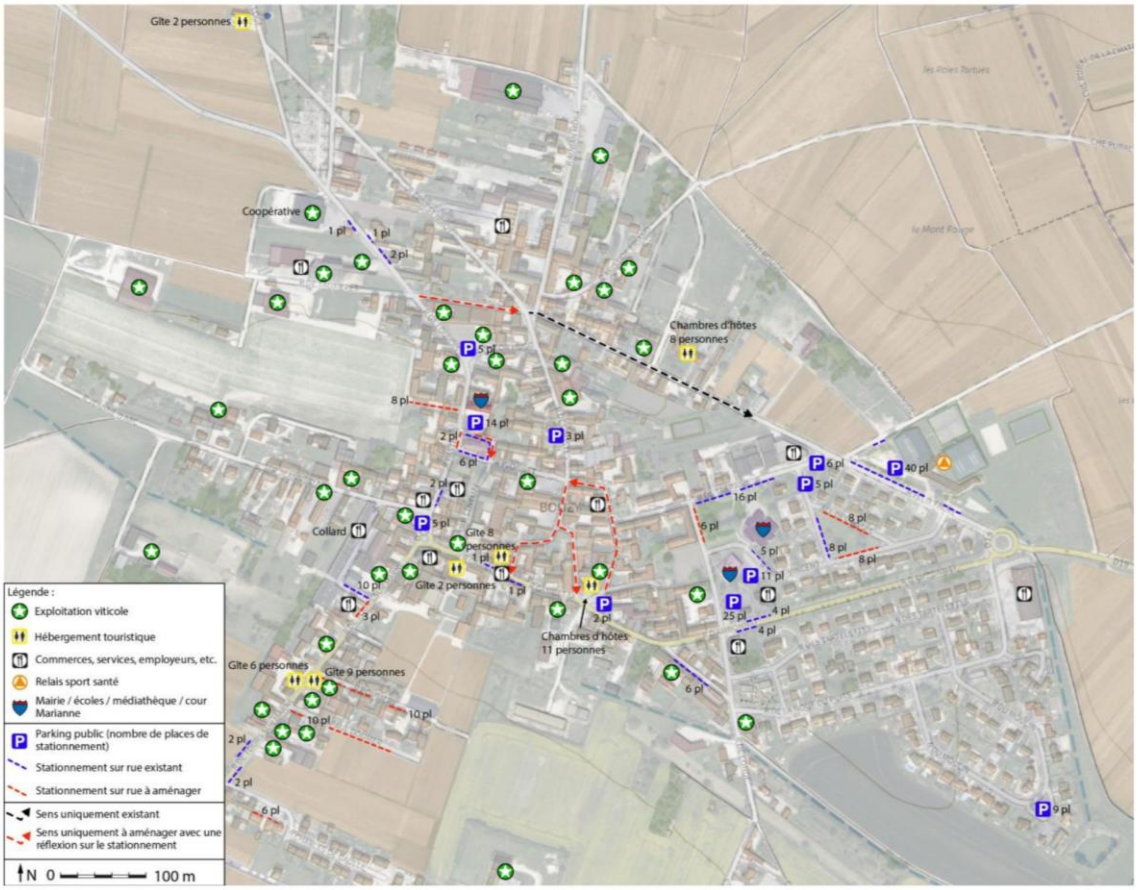
Aujourd'hui, encore beaucoup de véhicules (habitants, salariés, visiteurs, etc.) **ne se garent pas sur les parcelles** pour des raisons de surfaces disponibles sur les entités foncières ou pour des raisons de praticité (habitudes prises). La circulation à l'intérieur de Bouzy est difficile aujourd'hui en partie pour cette raison. La commune réfléchit à créer d'autres « poches » de stationnement, mais il faut que tous les riverains soient aussi responsables et prennent leurs parts. Les véhicules doivent se stationner sur la parcelle ou sur la traverse de la rue pour **éviter notamment l'encombrement des trottoirs et empêcher le passage des piétons et des éventuelles personnes à mobilité réduite** (ex. : personne âgée, fauteuil roulant, personne avec des béquilles, parents avec une poussette, etc.).

Pour ces raisons la commune réfléchit **à l'instauration de mesures pédagogiques** (rappel du cadre règlementaire) **et techniques pour améliorer la situation**. D'ores et déjà il convient d'**informer les usagers des emplacements de stationnements disponibles**. Par ailleurs la commune pense **créer de nouvelles « poches » de stationnement** au gré des opportunités foncières sur la commune.

La gestion des sens de circulation et plus particulièrement la création de sens unique **peut permettre de créer du stationnement longitudinal par endroit**. Cette solution pourrait être étudiée en poursuivant le réseau de sens unique, dans une logique de boucle logique.

La question du stationnement en arrêt-minute (ex. :le stationnement pourrait être limité à 15 minutes) à des endroits stratégiques pour accéder à un commerce, ou un service **se pose**. À de trop nombreuses reprises, des espaces de stationnement au pied d'un commerce ou d'un service sont occupés par un véhicule qui va y rester toute la journée.

Schéma sur les flux de la commune en termes de déplacements et de stationnements pour les activités économiques : exploitations viticoles, commerces, services, équipements, etc.



OAP thématique pour affirmer les éléments paysagers et patrimoniaux majeurs, constitutifs de l'identité communale

L'article L 151-7 du code de l'urbanisme permet de définir des actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur le patrimoine.

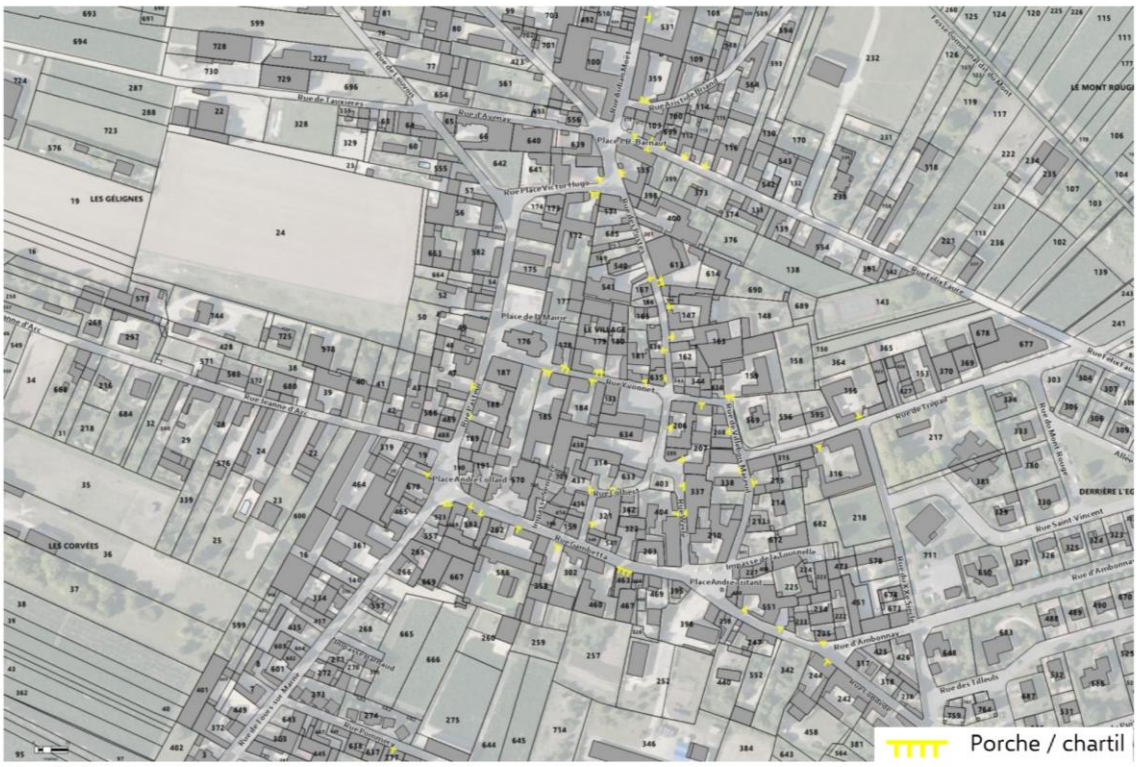
1. Le patrimoine bâti

La préservation et à la mise en valeur du bâti ancien : l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, **immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier** pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Sur la commune de Bouzy, il s'agit des chartils identifiés au plan de zonage. Ils sont caractéristiques de la Champagne. Ce sont des porches particuliers représentatifs de la région viticole. Profonds, généralement surmontés d'une pièce (grenier ou pièce à vivre), ils assuraient le passage tout en offrant un espace où travailler à l'abri et donnant accès à des pièces de service.



Palette d'exemple (Source : guide matériaux et couleurs du bâti sur la Montagne de Reims élaboré par le Parc naturel régional de la Montagne de Reims)



Extrait du plan de zonage

2. Le patrimoine naturel

Selon l'article L151-23 du code de l'urbanisme, « le règlement peut i**dentifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.** Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

La commune est empreinte de verdure, sa trame boisée est assez conséquente. La nature en ville y est omniprésente. Il a été décidé de préserver certains de ces ilots. **Sur la commune de Bouzy, il s'agit la plupart du temps d'élément en fond de jardin ou un élément ponctuel (arbre isolé).**

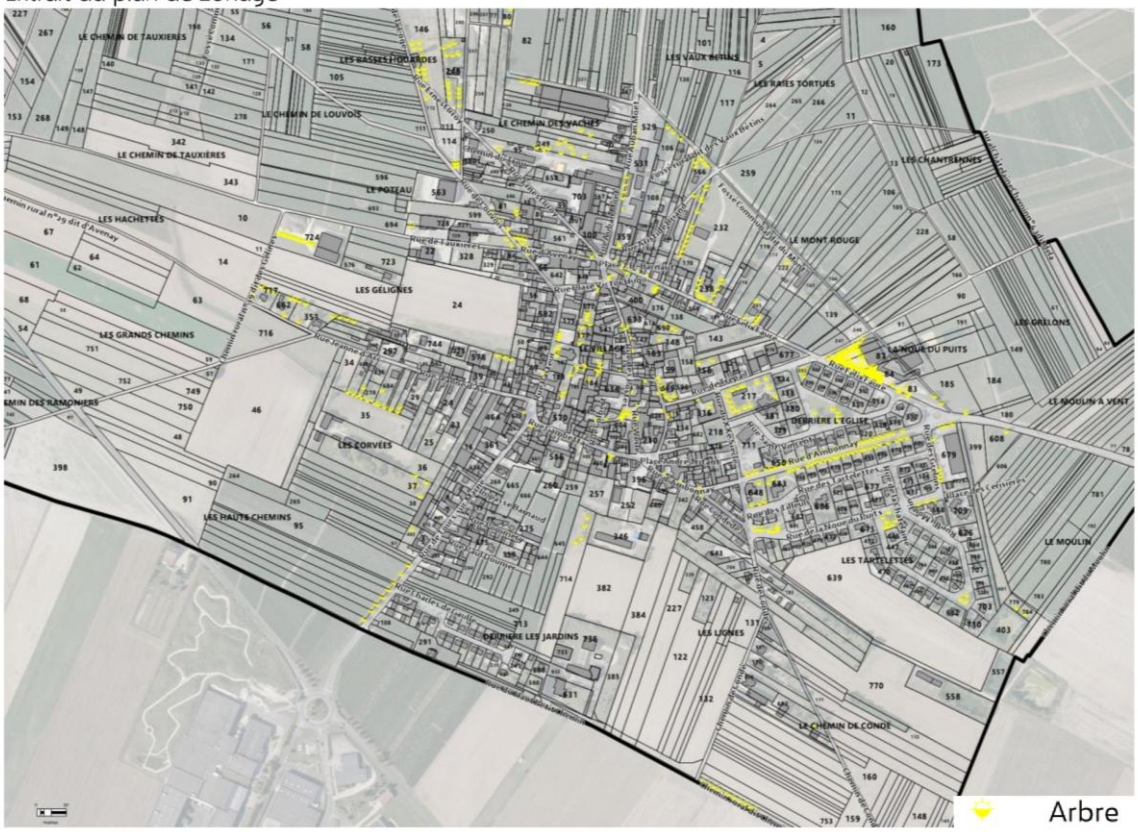
La conception du projet **devra maintenir dans la mesure du possible les éléments naturels préexistants**, notamment en fonction de leur potentialité écologique supposée ou avérée. En cas d'incompatibilité avec le projet, **ils pourront être reconstitués ou réaménagés au sein de l'opération.** A minima, le projet devra intégrer la préservation d'arbres de haute tige existants s'ils sont en bonne santé (développement de l'arbre). **En cas d'impossibilité**, ils pourront être exceptionnellement **transplantés sur l'unité foncière ou être remplacés** par des plantations favorables à la biodiversité ou satisfaisant les principes bioclimatiques (ombrage des bâtiments, îlot de fraîcheur…). Cette préservation et ces aménagements devront tenir compte d'une bonne orientation du bâti. C'est en ce sens que des **éléments remarquables** (principalement des végétaux) sont identifiés au plan de zonage afin de maintenir ces végétaux créant une véritable ambiance champêtre dans le village.

Exemple : À travers les différentes règles fixées dans le PLU, chaque nouvelle construction permettra d'augmenter la nature en ville grâce aux aménagements urbains. Profiter d'un projet en extension ou en renouvellement urbain pour traiter la qualité des espaces naturels : augmentation de la part du végétal dans le projet, aménagement végétalisé sur les toits ou les murs, renaturation d'un cours d'eau, choix qualitatif des essences végétales, etc.

Des arbres, alignement d'arbres, haies, bosquets, massifs sont repérés comme élément architectural ou paysager à préserver dans la commune **au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme**. Par conséquent toute intervention sur ces éléments paysagers nécessite une déclaration préalable. Cette autorisation pourra soit être refusée, soit être acceptée et soumise à la mise en œuvre de mesures compensatoires si l'élément paysager concerné par ces travaux présente un intérêt pour la gestion de l'eau (ralentissement des ruissellements, réduction de l'érosion des sols ...) ou pour le paysage.

Dans le cas d'une destruction (ex. arbre malade), une replantation devra être réalisée sans obligatoirement reprendre l'essence initiale, mais conserver les mêmes fonctionnalités (ex. l'arrachage d'un chêne ne peut être remplacé par un rosier) et à proximité (dans un rayon de 10 mètres) si ce n'est à l'emplacement initial. Il convient de s'inspirer du guide des essences régionales (liste non exhaustive).
Extrait du plan de zonage

Extrait du plan de zonage



L'identification des éléments remarquable vis-à-vis du patrimoine naturel (ex. : arbres) ne doit pas être confondue avec l'outil Espace Boisé Classé (EBC) qui s'applique aussi bien à la protection d'une espace qu'à la création d'un nouvel espace. Ce dernier outil fait référence à l'article L 113-1 du code de l'urbanisme.

OAP thématique concernant les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques

1. Principes généraux

Principes généraux La diminution recherchée des pollutions et atteintes à l'environnement, mais aussi des risques doit conduire pour toutes opérations d'ensemble à :

- Rechercher au travers des matériaux, mais surtout des implantations, une **amélioration des bilans thermiques des constructions ;**
- **Favoriser l'intégration de la trame arborée existante** dans les opérations, et créer des écrans végétaux entre les nouvelles opérations et les espaces agro-naturels et bâtis environnant. Les tracés figurant dans les schémas des OAP sectorielles sont des principes dont la localisation et le dimensionnement précis peuvent être adaptés en fonction du projet d'aménagement, dès lors que ces principes sont respectés ;
- **Préserver les zones humides si elles existent** (notamment la zone Np au nord de la commune dans le massif communal) : **De fait, sont interdits tous travaux, aménagements, occupations et utilisation du sol susceptibles de compromettre la qualité hydraulique et biologique des zones humides à savoir :**
  - ✓ Les comblements, affouillements et exhaussements ;
  - ✓ Les nouveaux drainages ;
  - ✓ Les dépôts de toute nature ;
  - ✓ La création de plans d'eau artificiels ;
  - ✓ La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone ;
  - ✓ L'imperméabilisation des sols.
- Privilégier la réalisation de **fossés ou de noues paysagées** pour les futurs aménagements hydrauliques, éventuellement rendus nécessaires par l'aménagement projeté ;
- Préserver et renforcer les continuités écologiques pour le maintien de la biodiversité dans les espaces urbains (zones U). Sur chaque parcelle et pour chaque projet, **une attention particulière doit être portée sur l'environnement alentour existant pour qu'un réseau de continuité biologique et écologique soit constitué, reconstitué et ininterrompu** pour l'ensemble des organismes vivants, aussi bien en termes de circulation que d'habitats.
- **Préserver et renforcer les espaces naturels du territoire rural** : Les modes de gestion mis en œuvre devront permettre d'assurer la pérennité de ces milieux naturels et de leurs fonctionnalités. L'amélioration de la lisibilité, de la mise en valeur et de l'accessibilité à ces espaces sera favorisée. La politique actuelle de gestion des espaces visant à maintenir une mosaïque d'habitats naturels favorable à la diversité floristique et faunistique sera renforcée, et une agriculture durable y sera favorisée. L'appropriation de la démarche par la population et par les différents acteurs du territoire est indispensable pour mener à bien ce projet. La commune poursuivra et renforcera sa politique en matière de communication, de sensibilisation et de participation de la population.

2. Qu'est-ce que l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) traitant de la mise en valeur des continuités écologiques ?

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique ci-après a pour vocation, dans le respect des orientations définies par le PADD, de renforcer la place de la nature et de l'eau au sein de la commune. Elle est ainsi porteuse d'un projet de territoire qui favorise le développement d'un milieu environnant de qualité pour les espèces végétales et animales, tout en dessinant un cadre de vie et de bien-être pour l'homme.

Instaurée par la loi portant engagement national pour l'environnement (ENE) (Grenelle 2) du 12 juillet 2010 dans le Code de l'environnement, et complété par la loi biodiversité de 2016, la Trame Verte et Bleue est l'un des outils des PLU qui, selon la loi, « a pour objet d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, la gestion et la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques tout en prenant en compte les activités humaines, et notamment agricoles, en milieu rural ainsi que la gestion de la lumière artificielle la nuit » (article L.371-1 du Code de l'environnement).

3. La gestion de l'eau

La gestion locale de l'eau répond à plusieurs objectifs :

- Limiter les rejets devant être pris en charge dans le réseau public d'assainissement, par une gestion à la source des pluies courantes, comme cela est prévu par dans le règlement du PLU ;
- Limiter les pollutions des sols et des milieux dues aux eaux de ruissellement ;
- Mieux intégrer les risques d'inondation associés aux pluies et aux remontées de nappe ;
- Concourir au rafraichissement d'été et améliorer le confort urbain ;
- Contribuer à la renaturation des espaces et au renforcement de leur caractère écologique.

3.1. Privilégier des sols poreux et perméables

La perméabilité des sols est primordiale pour permettre la gestion locale de l'eau et concourir à la résilience du territoire vis-à-vis des événements climatiques (chaleur d'été ou inondation). Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation des sols et à favoriser leur désimperméabilisation, à chaque fois que cela est compatible avec l'usage du terrain. Les espaces de pleine terre où l'eau peut s'infiltrer doivent être privilégiés. Lorsque l'artificialisation des espaces extérieurs est rendue nécessaire par la nature du projet, le type de revêtement sera adapté aux usages qui s'y rapportent, en prenant en compte le type d'usage (piéton, vélo, automobile), la régularité et l'intensité de cet usage. Les matériaux de sols seront systématiquement choisis en prenant en compte leur porosité et perméabilité. Cette orientation est également applicable aux projets de requalification de voirie qui doivent systématiquement faire l'objet d'une réflexion sur la gestion des eaux pluviales.

Exemples de mise en œuvre :

- Les sentes et les allées piétonnes ne nécessitent qu'une faible artificialisation du sol. Les matériaux retenus seront par exemple : les pavés à joint enherbés, les dalle en pas japonais, le sable stabilisé, le platelage bois, les traverses, etc.
- Le revêtement des voies de desserte et des espaces de garage extérieurs sera adapté à la régularité et l'intensité de l'usage. Des matériaux semi-perméables comme le béton poreux, les dalles alvéolaires ou les voies en passe-pieds sont adaptés à un trafic périodique.

Déclinaison opérationnelle dans le PLU : limitation générale de l'emprise au sol dans le règlement du PLU pour laisser la place à des surfaces en pleine terre jouant un rôle pour la rafraichissement des sols et de l'air ambiant mais aussi pour la gestion de l'eau.

3.2. Gérer l'eau de pluie sur place et à ciel ouvert

Afin de permettre l'infiltration des eaux, il est nécessaire d'intégrer à la conception du projet les modalités d'écoulement, d'infiltration et les zones de stockage des eaux pluviales. La gestion des eaux de pluie sera liée à des objectifs autant paysagers qu'écologiques, adaptés à la topographie du terrain (sens de l'écoulement des eaux), la composition des sols, leur perméabilité et à la végétation. Elle s'appuie sur trois principes d'aménagements : le cheminement des eaux pluviales en surfaces, l'apport ponctuel dans des micro-zones d'infiltration (noues, espaces verts en creux, jardins de pluie, parking, toiture ou parvis végétalisés), et la récupération et valorisation des eaux de pluie.

Exemples de mise en œuvre :

- Les dispositifs d'infiltration comme les noues et les jardins de pluie permettent d'infiltrer et de stocker l'eau excédentaire du terrain. Ils présentent un intérêt autant paysager qu'écologique, car ils concourent à réduire les risques d'inondation des espaces et à protéger, développer la biodiversité végétale et renforcer les continuités écologiques.
- Des citernes de récupération des eaux de pluie permettent de réutiliser l'eau pour des usages ne nécessitant pas d'eau potable.

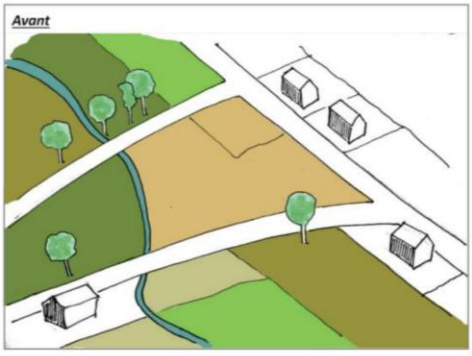
Déclinaison opérationnelle dans le PLU : Les eaux pluviales des toitures, les eaux pluviales des voiries et des parkings privatifs, ne peuvent être rejetées dans le réseau collectif d'eaux pluviales sauf impossibilité technique justifiée (référence : règlement écrit du PLU).

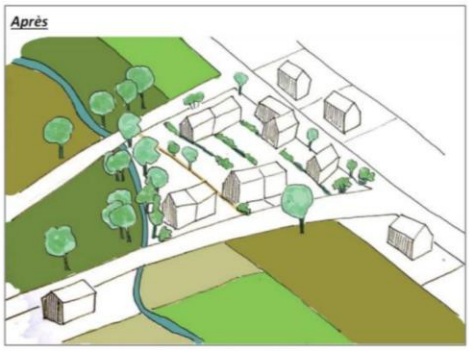
4. Augmenter la part du végétal et favoriser la biodiversité

La végétation est une composante essentielle du confort urbain, qu'il soit paysager ou climatique : elle permet d'atténuer les bruits de la voie, d'ombrager et de rafraichir les espaces. Elle est aussi essentielle au maintien de la biodiversité sur le territoire et constitue un refuge pour les espèces sauvages.

4.1. Contribuer à la création ou à l'amélioration de la place de la nature en ville

La conception de chaque projet **devra maintenir dans la mesure du possible les éléments naturels préexistants**, notamment en fonction de leur potentialité écologique supposée ou avérée. En cas d'incompatibilité avec le projet, **ils pourront être reconstitués ou réaménagés au sein de l'opération.** A minima, le projet devra intégrer la préservation d'arbres de haute tige existants s'ils sont en bonne santé (développement de l'arbre).





En cas d'impossibilité, ils pourront être exceptionnellement **transplantés sur l'unité foncière ou être remplacés** par des plantations favorables à la biodiversité ou satisfaisant les principes bioclimatiques (ombrage des bâtiments, îlot de fraîcheur...). Cette préservation et ces aménagements devront tenir compte d'une bonne orientation du bâti. C'est en ce sens que des **éléments remarquables** (principalement des végétaux) sont identifiés au plan de zonage afin de maintenir ces végétaux créant une véritable ambiance champêtre dans le village.

Exemple : À travers les différentes règles fixées dans le PLU, chaque nouvelle construction permettra d'augmenter la nature en ville grâce aux aménagements urbains. Profiter d'un projet en extension ou en renouvellement urbain pour traiter la qualité des espaces naturels : augmentation de la part du végétal dans le projet, aménagement végétalisé sur les toits ou les murs, renaturation d'un cours d'eau, choix qualitatif des essences végétales, etc.

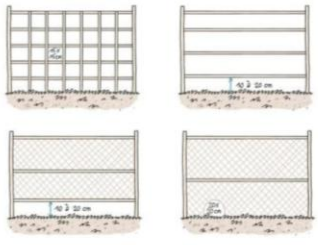
Déclinaison opérationnelle dans le PLU : Les espaces libres aux abords des constructions à usage d'habitation doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité visant à leur non-imperméabilisation et/ou à leur végétalisation pour participer à l'infiltration des eaux pluviales (référence : règlement écrit du PLU). De même, il devra être préservé, pour les nouvelles constructions, au minimum 15 % de la surface de l'unité foncière en espace non imperméabilisé.

Certains petits aménagements peuvent **favoriser la biodiversité au sein des secteurs urbains**. Aussi, **des aménagements d'accueil de la faune** (nichoirs à oiseaux, hôtels à insectes, tas de branchage pour les hérissons, murets de pierre pour les lézards ...) **seront à favoriser** au sein des espaces libres publics, mais aussi privés. **De même que les clôtures en fond de jardin, les grosses mailles permettant le passage de la petite faune sont obligatoires**. Dans le cadre d'opérations d'ensembles (type lotissement, ZAC), ce type d'aménagements est obligatoire. Leur mis en place doit être réfléchi en fonction des besoins vitaux des espèces considérées.



Exemple :

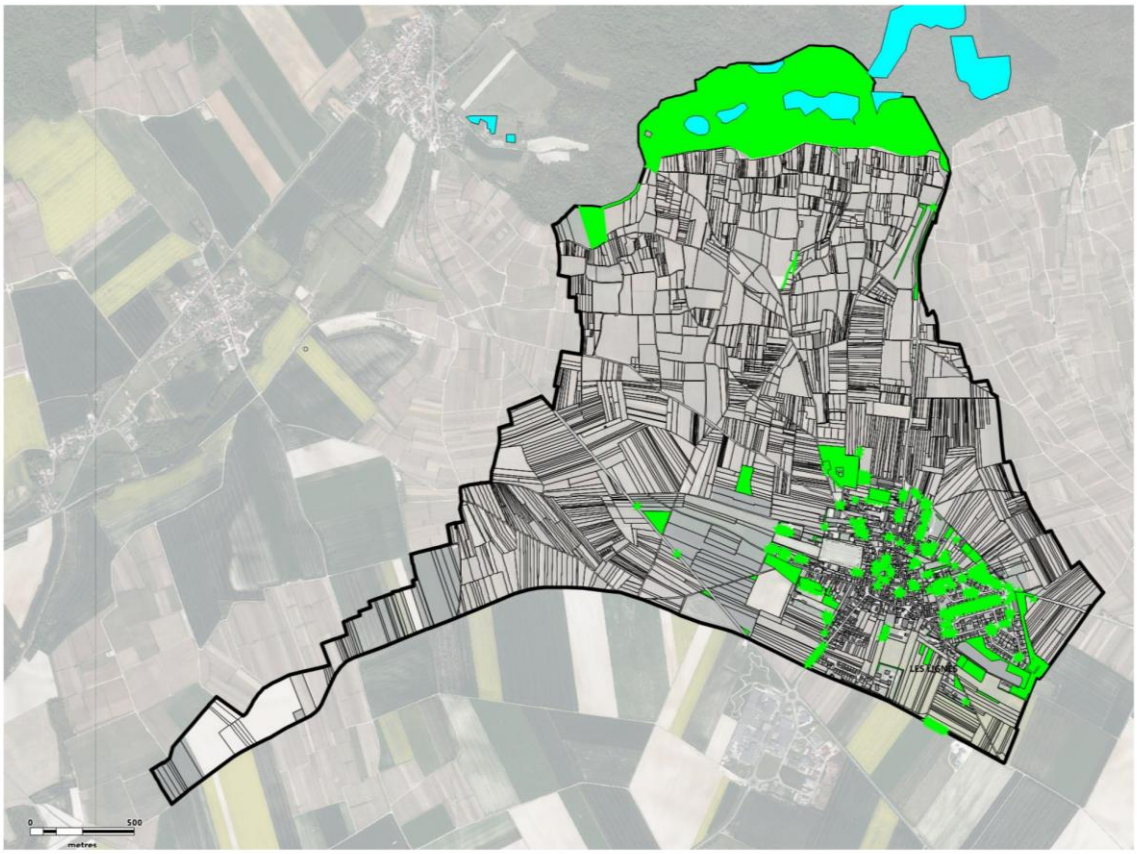
- implantation de nichoir à oiseaux et d'hôtels à insectes sur les espaces privés comme sur les espaces privés ;
- Prévoir des dispositifs dans les clôtures favorables au passage de la petite-faune.



Déclinaison opérationnelle dans le PLU : les clôtures en limite séparative de fond de jardin (donnant sur les espaces ou agricoles) devront être perméables au passage de la petite faune (Hérisson...) (référence : règlement écrit du PLU).

4.2. Préserver les réservoirs de biodiversité locale

Il convient de trouver les outils adéquats pour préserver le réseau et les réservoirs de biodiversité locale même si celle-ci paraît « ordinaire » (fonds de jardin, massifs forestiers, site Natura 2000 par exemple).



Légende :

Réservoir de biodiversité issue de la Trame Verte

Réservoir de biodiversité issue de la Trame Bleue

Déclinaison opérationnelle dans le PLU :

- Préservation du réseau de zones humides ;
- Préservation du réservoir de biodiversité (Natura 2000) ;
- Préservation de certains éléments végétaux relictuels (arbustes, arbres, fruitiers, etc.) avec un classement en élément remarquable
- Préservations de certains massifs (hors servitude d'utilité publique et document de gestion durable - régime forestier) avec un classement en Espace Boisé Classé.

4.3. Compléter et diversifier le réseau végétal

Les projets seront implantés en tenant compte de la végétation existante. Ils concourront à améliorer et développer la part du végétal. L'objectif est de renforcer les structures végétales et de favoriser les complémentarités. De manière générale, les projets privilégieront autant que possible le maintien des structures végétales existantes et notamment les zones humides dont les qualités écologiques doivent être particulièrement préservées.

Exemples de mise en œuvre :

- L'alignement des arbres peut être simple, double ou en succession de bosquets tout en favorisant la continuité des couronnes arborées. Il peut ainsi constituer des espaces stratégiques de déplacement pour la petite faune.
- La stratification de la végétation ou la constitution de lisières diversifiées entre milieu urbain et naturel permettent de créer des refuges pour les espèces végétales et animales.

Déclinaison opérationnelle dans le PLU : Les espaces libres aux abords des constructions à usage d'habitation doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité visant à leur non-imperméabilisation et/ou à leur végétalisation pour participer à l'infiltration des eaux pluviales (référence : règlement écrit du PLU). De même, il devra être préservé, **pour les nouvelles constructions**, au minimum 65 % de la surface de l'unité foncière en espace non imperméabilisé.

4.3. Développer les continuités écologiques entre les espaces privés

Le projet de paysage prendra en compte l'existant afin de favoriser la création de nouvelles continuités écologiques et la mise en réseau des espaces végétalisés entre eux. Les espaces végétalisés créés dans le cadre du projet seront implantés de préférence à proximité des espaces végétalisés préexistants, qu'ils se situent sur le terrain, ou sur un terrain voisin.

Exemples de mise en œuvre :

- Des éléments remarquables (principalement des végétaux) sont identifiés au plan de zonage afin de maintenir ces végétaux créant une véritable ambiance champêtre dans le village ;
- Les couronnes arborées ou le houppier (branches et feuillage de l'arbre) situés sur des terrains voisins, lorsqu'elles sont en contact les unes avec les autres, favorisent les continuités écologiques. La création d'un couvert végétal a un intérêt tant écologique qu'esthétique. Elle permet une densité de feuillage qui favorise le déplacement des petites espèces sauvages et contribue ainsi au maintien et au développement de la biodiversité en ville.
- Le traitement des clôtures est déterminant pour permettre déplacement et le franchissement des espèces d'un terrain à l'autre. La jonction avec le sol peut être travaillée pour permettre des franchissements ponctuels.
- Les murets pleins et les grillages à petite maille sont déconseillés. Les clôtures seront végétalisées autant que possible et travaillées en épaisseur. Les haies mono-spécifiques sont à éviter.

Déclinaison opérationnelle dans le PLU : les clôtures en limite séparative de fond de jardin (donnant sur les espaces ou agricoles) devront être perméables au passage de la petite faune (Hérisson…) (référence : règlement écrit du PLU).

5.4. Privilégier les végétaux locaux

Lorsque l'espace disponible le permet, les projets privilégieront les arbres de grand développement. Des indications relatives aux surfaces de pleine terre et aux distances vis-à-vis des constructions figurent dans le règlement du PLU.

Les arbres à privilégier sont des espèces locales adaptées au climat, comme le hêtre, le chêne pédonculé, l'érable et le charme. Par ailleurs, il est nécessaire d'éviter la concentration d'essences allergènes, (thuyas, cyprès, bouleau, platane, érable, etc.) pour une population urbaine et sensibilisée à la pollution atmosphérique L'entretien futur (ex. gestion différenciée) doit être anticipé par le choix d'espèces adaptées (taille, élagage, espèce caduque ou persistante).

Déclinaison opérationnelle dans le PLU : la liste des essences régionales est annexée à la fin du règlement écrit du PLU.

5. Améliorer la qualité écologique des espaces publics

Les orientations ci-dessous sont complémentaires des orientations relatives à la gestion de l'eau et la végétalisation.

5.1. Concilier l'intensification de l'espace public avec le renforcement de ses qualités écologiques

La qualité écologique des espaces publics est un enjeu majeur de la conception des projets d'aménagement. L'ensemble de l'espace, même dédié à d'autres fonctions, devra être pensé au regard des critères environnementaux. Les parcours dédiés aux modes de déplacements actifs recourront à des matériaux poreux permettant de lutter contre l'imperméabilisation des sols. La gestion de l'eau fera l'objet d'une réflexion spécifique et sera intégrée au projet de paysage global. Une attention particulière sera portée aux propriétés des espaces végétales retenus et à leur complémentarité.

Exemple de mise en œuvre :

- Adapter le revêtement de sol à la fréquence et l'intensité des usages qu'il reçoit.
- Valoriser la présence de l'eau par des noues végétalisées, et permettant aux petites espèces sauvages de se déplacer.
- Renforcer les continuités écologiques (espaces végétalisés en réseau, continuités des couronnes arborées ou le houppier),
- Prévoir des franchissements des axes routiers (écoduc, tunnels)
- Adapter l'entretien des espaces végétalisés aux usages (ex. gestion différenciée)
- Privilégier des espèces locales et robustes, et notamment des arbres de grand développement.

5.2. Les espaces de stationnement

L'aménagement des espaces publics de stationnement viseront à :

- Recherche une **perméabilité maximale** sur les espaces de stationnement (dalles engazonnées, matériaux poreux, etc.) ;
- Assurer une **gestion des eaux pluviales**, notamment d'un point de vue qualitatif (noues d'infiltration, collecte des eaux pluviales sur la parcelle, etc.) ;
- Créer **un espace partagé** : piétons, cycles, véhicules en circulation et en stationnement ;
- **Intégrer les stationnements** avec des interruptions plantées des alignements de voitures, espace central planté/végétalisé, traitement qualitatif et végétal des places de stationnement (massifs arbustifs d'essences locales (espèces invasives proscrites).

5.3. Réduire les sources de pollution lumineuses et établir une véritable « Trame Noire »

L'établissement d'une « Trame Noire » à l'échelle de la commune est un enjeu pour la préservation de la biodiversité, mais également pour la réduction de la consommation énergétique. Il convient de réduire, d'optimiser, ou tout du moins de réguler, l'éclairage artificiel nocturne public et privé et notamment celui des espaces extérieurs. Pour cela, il est important de considérer :

- **Le type d'éclairage et son efficacité énergétique** : par exemple, l'utilisation de technologies, comme les lampes fluorescentes ou les LED, permet désormais de fournir la même puissance d'énergie tout en réduisant la consommation d'énergie ;
- **Son lieu d'implantation** : éclairage raisonné et mutualisation de l'éclairage de certains espaces ;
- **Les périodes d'éclairage correspondant aux usages** : par exemple, les dispositifs de détection de présence permettent à la fois de répondre aux besoins d'éclairage tout en réduisant la consommation d'énergie qui s'effectue sur un laps de temps plus court.

Concernant les espaces publics, l'éclairage sera limité aux trottoirs et pistes cyclables. L'éclairage des voies de circulation automobile est facultatif. L'éclairage de ces cheminements doux peut être de type LED orangée et respecter un maximum de 2700 kelvins. Dans le cadre de projet d'aménagement d'ampleur (type lotissements notamment), une réflexion et des mesures spécifiques pour la préservation d'une Trame Noire pourra être exigée, reprenant notamment les orientations ci-dessus concernant les espaces publics.

Exemples de mise en œuvre :

- L'orientation de la lumière et un angle de projection limité permettent de réduire les diffusions inutiles.
- Privilégier une teinte jaune d'éclairage.
- Adapter l'intensité lumineuse à la fréquence et la nature des usages reçus.
- Limiter la durée d'éclairage (minuteur, détecteur de mouvement, période non-éclairée).

5.5. Gestion différenciée

La gestion future des espaces végétalisés et son coût sont une part importante de l'économie de projet (ex. frais de copropriété) et ainsi rend possible ou limite la création et le maintien d'espaces végétalisés qualitatifs. La gestion différenciée des espaces végétalisés permet à la fois de réduire les couts et de préserver le caractère écologique des milieux végétaux, en évitant à certaines zones, espaces ou parcelles un entretien inutile. Elle s'appuie sur un certain pragmatisme écologique, n'entretenant les espaces qu'à hauteur du besoin associé aux usages qu'ils reçoivent.

De plus, les périodes de reproduction des petites espèces font l'objet de grandes précautions. La taille des arbres, des arbustes et des haies est effectuée de préférence en automne ou en hiver. De même, la fauche des pelouses et des prairies intervient après la période de floraison. Une fauche en mosaïque ou partielle peut être aussi une solution pour respecter le rythme des espèces végétales et animales.

SYNTHÈSE

N°	Localisation	Nombre de logements / lots attendu	Surface (en m²)	Surface (en ha)	Zone du PLU
1	OAP N°1 – Secteur 1AU – Rue de Condé	En respectant les densités moyennes du SCOT, il est attendu la production de **31 logements au minimum**	17 050 13 820	1,70 1,38	1AU N
2	OAP N°2 – Secteur 1AUZ, 1AUA et 1AUE – Rue de Condé	/	4 613 6 912 16 500 **28 025**	0,46 0,69 1,65 **2,80 ha**	1AUE 1AUZ 1AUA **TOTAL**

Les surfaces sont estimées et ne représentent pas les surfaces cadastrales ou réelles (après bornage).

VIII. Emplacements réservés

Les emplacements réservés sont établis pour les projets d'équipements, les espaces verts ou les programmes de logement social. Ces emplacements traduisent un engagement des collectivités publiques de mettre en place des équipements publics sur leur territoire.

A. QU'EST-CE QU'UN EMPLACEMENT RÉSERVÉ ?

Conformément à l'article L 151-41 du code de l'urbanisme :

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

6° Des emplacements réservés à la relocalisation d'équipements, de constructions et d'installations exposés au recul du trait de côte, en dehors des zones touchées par ce recul.

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements. »

Son application permet de geler tout projet de construction privée. La collectivité met une option sur des terrains qu'elle envisage d'acquérir pour un usage d'intérêt général. Le bénéficiaire d'un emplacement réservé est la collectivité publique : État, Département, commune, groupements de communes ou bien encore organismes concessionnaires ou gestionnaires d'un service public. Ces emplacements sont situés selon les besoins et les moyens appréciés par la collectivité. Il s'agira indifféremment de secteurs bâtis ou non. La superficie des emplacements réservés n'est pas limitée, elle est déterminée par l'emprise nécessaire à la réalisation du ou des projets. **Aucune durée ne peut être fixée pour emplacement réservé.**

B. QUELLES CONSÉQUENCES POUR LES PROPRIÉTAIRES PRIVÉS CONCERNÉS ?

Le terrain qui fait l'objet d'un emplacement réservé est « gelé », vous ne pourrez pas utiliser votre terrain comme bon vous semble. Vous ne pourrez pas construire autre chose que ce que la collectivité a prévu, sauf s'il s'agit d'une construction temporaire qui devra alors fait l'objet d'une autorisation préalable.

Comment savoir si vous êtes concernés ?

Pour savoir si votre bien est concerné par un emplacement réservé, consultez le zonage du PLU de votre commune ainsi que la liste des emplacements réservés disponible en annexe du même PLU.

Quelles procédures sont offertes aux propriétaires concernés ?

Les propriétaires d'un terrain avec un emplacement réservé bénéficient en contrepartie d'un droit de délaissement, qui peut mettre en demeure la collectivité d'acquérir le terrain. Si le propriétaire décide d'exercer ce droit, la collectivité disposera alors d'un an pour vous faire part de sa décision d'acheter ou non :

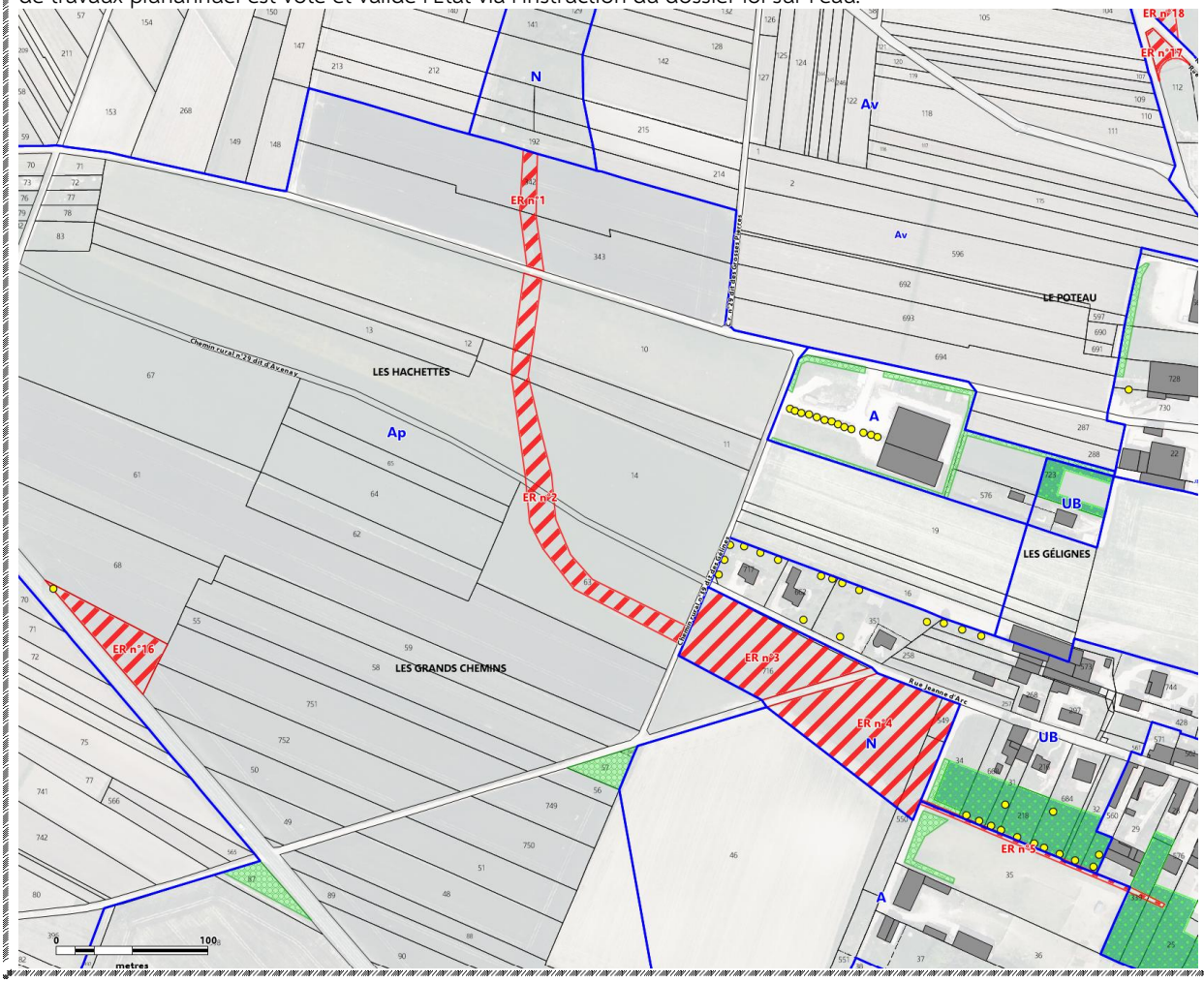
- En cas d'accord sur le prix d'acquisition, il devra vous être payé au plus tard 2 ans à compter de la réception en mairie de cette demande ;
- Si au bout d'un an aucun accord n'a pu être trouvé, le juge de l'expropriation fixera le prix.
- Si la collectivité ne souhaite pas acheter le terrain, l'emplacement réservé est retiré.

C. LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

La liste suivante des emplacements réservés instaurés sur le territoire intercommunal figure également sur les documents graphiques du règlement du dossier de PLU. Les emplacements réservés sont reportés au plan de zonage et voici la liste :

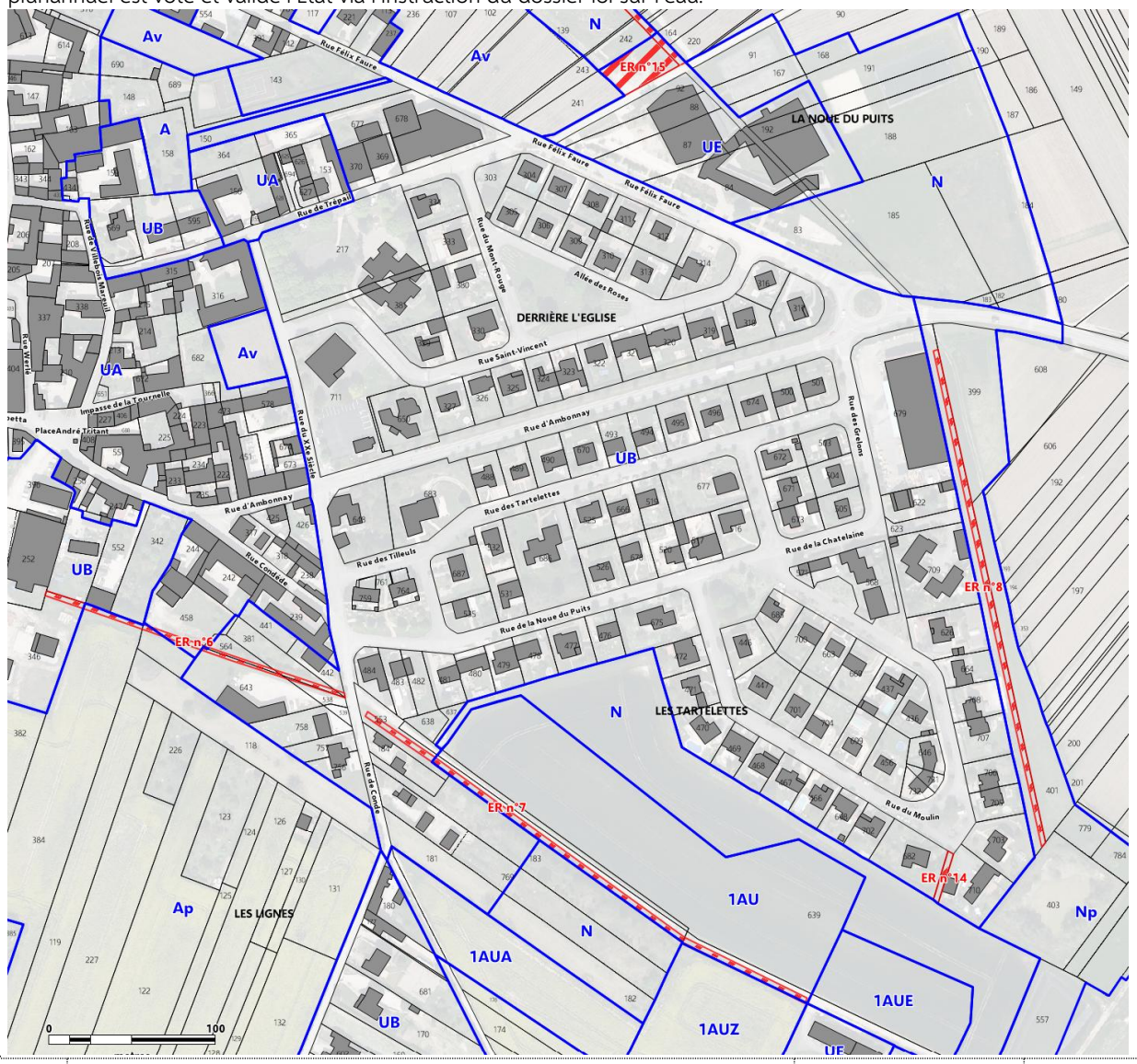
n°	désignation	bénéficiaire	superficie approchée (en m²)
1	Création d'un ouvrage public d'intérêt général (aménagement d'un fossé aérien pour la gestion de l'hydraulique du vignoble)	Commune de Bouzy	777
2	Création d'un ouvrage public d'intérêt général (aménagement d'un fossé aérien pour la gestion de l'hydraulique du vignoble)	Commune de Bouzy	3 776
3	Création d'un ouvrage public d'intérêt général (aménagement d'un ouvrage hydraulique et réalisation d'une aire de retournement)	Commune de Bouzy	4 556
4	Création d'un ouvrage public d'intérêt général (aménagement d'un ouvrage hydraulique et réalisation d'une aire de retournement)	Commune de Bouzy	6 106
5	Création d'un ouvrage public d'intérêt général (aménagement d'un fossé aérien pour la gestion de l'hydraulique du vignoble)	Commune de Bouzy	521
16	Création d'un ouvrage public d'intérêt général (aménagement d'un ouvrage pour la gestion de l'hydraulique du vignoble)	Commune de Bouzy	1 659

L'emplacement réservé n°1 à 5 et le n°16 sont lié aux aménagements nécessaires pour le dossier d'hydraulique du vignoble portée par l'ASA, association syndicale autorisée par arrêté préfectoral du 29 novembre 2021. Un programme de travaux pluriannuel est voté et validé l'État via l'instruction du dossier loi sur l'eau.



n°	désignation	bénéficiaire	superficie approchée (en m²)
6	Création d'un ouvrage public d'intérêt général (aménagement d'un fossé aérien pour la gestion de l'hydraulique du vignoble)	Commune de Bouzy	579
7	Création d'un ouvrage public d'intérêt général (aménagement d'un fossé aérien pour la gestion de l'hydraulique du vignoble)	Commune de Bouzy	1 041
8	Création d'un ouvrage public d'intérêt général (aménagement d'un fossé aérien pour la gestion de l'hydraulique du vignoble)	Commune de Bouzy	944

Les emplacements réservés n°6, 7 et 8 sont lié aux aménagements nécessaires pour le dossier d'hydraulique du vignoble portée par l'ASA, association syndicale autorisée par arrêté préfectoral du 29 novembre 2021. Un programme de travaux pluriannuel est voté et validé l'État via l'instruction du dossier loi sur l'eau.



14	Création d'un ouvrage public d'intérêt général (création d'un cheminement piéton entre le lotissement de la Rue du Moulin et celui des Tartelettes)	Commune de Bouzy	107

Les emplacements réservés n°14 vise la création d'un cheminement doux reliant le lotissement de la Rue du Moulin à celui des Tartelettes. Ce cheminement doux viendrait s'insérer dans la coulée verte.

15	Création d'un équipement public (extension de la zone de stationnement autour du complexe Relais Sport Santé Nature)	Commune de Bouzy	836

Les emplacements réservés n°15 est lié aux aménagements nécessaires pour le Relais Sport Santé Nature. L'emplacement réservé vise l'aménagement d'une nouvelle aire de stationnement (pas suffisamment dimensionné à l'heure actuelle).

n°	désignation	bénéficiaire	superficie approchée (en m^2)
9	Création d'un ouvrage public d'intérêt général (aménagement d'un fossé aérien pour la gestion de l'hydraulique du vignoble)	Commune de Bouzy	1 407
10	Création d'un ouvrage public d'intérêt général (aménagement d'un fossé aérien pour la gestion de l'hydraulique du vignoble)	Commune de Bouzy	120
11	Création d'un ouvrage public d'intérêt général (aménagement d'un fossé aérien pour la gestion de l'hydraulique du vignoble)	Commune de Bouzy	85
12	Création d'un ouvrage public d'intérêt général (aménagement d'un fossé aérien pour la gestion de l'hydraulique du vignoble)	Commune de Bouzy	515
13	Création d'un ouvrage public d'intérêt général (aménagement d'un ouvrage hydraulique de type bassin de rétention)	Commune de Bouzy	3 470

Les emplacements réservés n°9, 10, 11, 12 et 13 sont lié aux aménagements nécessaires pour le dossier d'hydraulique du vignoble portée par l'ASA, association syndicale autorisée par arrêté préfectoral du 29 novembre 2021. Un programme de travaux pluriannuel est voté et validé l'État via l'instruction du dossier loi sur l'eau.



17	Création d'un ouvrage public d'intérêt général (élargissement du carrefour pour permettre le demi-tour des poids lourds)	Commune de Bouzy	305
18	Création d'un ouvrage public d'intérêt général (élargissement du carrefour pour permettre le demi-tour des poids lourds)	Commune de Bouzy	473

La circulation de véhicules liée à l'activité véhicule est assez dense sur la Rue de Louvois. Il n'est pas rare que cette route de vignes serve d'itinéraire bis pour les riverains ou livreurs ne souhaitant pas emprunter la RD34 et la Rue de Tours-sur-Marne. La circulation des poids lourds y est même interdite sur le chemin des vignes pourtant il n'est pas rare de voir des poids lourds empruntés cette portion (mauvais guidage GPS). Concernant ce dernier point, les élus souhaitent mieux baliser la commune pour éviter cette situation fréquente, mais aussi aménager une aire de retournement pour les poids lourds entre la Rue de la Loge et la Rue de Ernest Irroy.

IX. Bilan des augmentations prévisionnelles de consommation

Par son positionnement stratégique sur le territoire de la Communauté de Communes, et ses équipements publics en nombre et de qualité, **Bouzy a pour objectif de conforter son rôle de bourg-centre dans une logique de complémentarité avec le pôle d'irrigation de Ambonnay / Bouzy / Tours-sur-Marne.** La commun souhaite naturellement combler la perte d'habitants des dernières années et accroitre population à horizon 2035 (retrouver son niveau de population des années 2010). **La date de démarrage est le 1er janvier 2019** (post-approbation du SCoT et après le dernier millésime INSEE connu, celui de 2019.

La **baisse enregistrée ces dernières années** (en très grande partie dû à l'inadaptabilité du marché immobilier sur la commune : peu de biens, certains biens sont achetés pour en faire des locations saisonnières, beaucoup de grands logements, des prix pas toujours en phase avec le budget moyen des ménages, etc.). Pendant le début des années 2020, la commune s'est attelée à la **reconversion de la « friche Moët ».** Aujourd'hui c'est une réussite avec un restaurant, une microbrasserie et 4 logements. L'attractivité de la commune est toujours là, il faut simplement un **renouvellement progressif de la population et un turn-over dans les logements**. Autre facteur important, **certains ménages sous-occupent leurs logements** (logement trop grand pour la composition du foyer). Ces logements restent dans le patrimoine familiale et ne permet pas à une autre famille de venir s'installer. L'INSEE en 2022 estime à 55,2 l'indice de sous-occupation très accentuée (+10 points en 11 ans).

Afin de conforter la centralité de la commune sur le bassin de vie, il est important de proposer des terrains pour accueillir des ménages et un véritable projet de vie (démarche ÉcoQuartier). La commune souhaite pouvoir **faire face à la demande existante** en ayant une réserve de terrains potentiellement constructibles pour désamorcer durablement la reprise démographique.

A. Augmentation de la consommation en eau

Si l'on prend comme base théorique les données du rapport du gestionnaire d'eau potable, cette hausse de population augmenterait la consommation d'eau domestique d'environ **2 255 m³ au total dans l'hypothèse où chaque nouvel habitant consommerait 55 m³ d'eau / an**. Le réseau de distribution en eau potable est maillé pour garantir le raccordement des futures habitations. La capacité de production d'eau journalière apparait donc suffisante pour accueillir les besoins en logements recensés dans le cadre du projet de PLU.

B. Augmentation de la consommation électrique du foyer hors chauffage

La consommation électrique du foyer comprend l'éclairage, l'électroménager… mais pas le chauffage. Si l'on prend comme base théorique qu'une maison de 110 m² consomme à l'année 1 800 kWh, alors une augmentation de **41 nouveaux logements** augmenterait la consommation électrique d'environ **73 800 kWh par an**. La capacité de fourniture du réseau électrique de Bouzy est suffisante pour assurer l'augmentation de la consommation.

C. Augmentation de la consommation en énergie du bâtiment

Les bâtiments sont consommateurs d'énergie. Ainsi, une maison bien isolée consomme environ 120 kWh par an et par m². La norme RE 2020 (en vigueur) impose une consommation de 65 kWh par an et par m². L'augmentation de la consommation en énergie du bâtiment sera d'environ **293 150 kWh à l'horizon 2035** (maison RE 2020 de 110 m²). **Les ménages sont dans l'obligation de respecter la réglementation thermique en vigueur**. La RE 2020 impose de recourir à une énergie renouvelable obligatoire au minimum. **Exemple de solutions** : le chauffe-eau thermodynamique (sur lequel est installée une pompe à chaleur air/eau) ; la mise en place de capteurs solaires pour la production d'eau chaude sanitaire ; le raccordement à un réseau de chaleur ; contribution des énergies renouvelables égale à 5 kWhEP/(m².an) – pomper à chaleur ; solaire photovoltaïque ; mini-éolienne ; chauffage bois ; la mise en place d'une chaudière à micro-cogénération. **Pour plus d'information vous trouverez un guide du Ministère de la transition écologique :** https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/documents/guide_re2020_version_janvier_2024.pdf

D. Augmentation de la production de déchets

Chaque année en France, un habitant produit en moyenne 374 kg d'ordures ménagères. Les calculs sont réalisés par l'ADEME à partir des tonnages des poubelles des ménages (hors déchets verts) collectées par les collectivités locales. En France, on recycle et composte un peu plus d'un tiers de sa production d'ordures, mais presque autant atterrissent encore à la décharge. Qu'ils finissent enterrés, incinérés ou recyclés, la collecte et le traitement de tous ces déchets ont un prix (environ 95€ / habitants / an).

Ce montant devrait aller grandissant en même temps que les normes environnementales vont se renforcer. En tant que maillon de la chaîne, pollueur, mais aussi payeur, la responsabilité du consommateur est engagée à tous les niveaux. Pour rappel, un citoyen français jette chaque année 40kg de déchets de cuisine, et reçoit 35kg de tracts publicitaires dont il ne fait rien. En comptant une moyenne de 380 kg de déchets par habitant en une année, l'augmentation de **41 logements** impliquera une hausse des déchets d'environ **15 334 kg par an** à horizon 2035 dans les hypothèses les plus hautes. Chaque logement devra être équipé d'un composteur à partir du 1er janvier 2024, la production de déchet devrait chuter de 30%.

E. AUGMENTATION DES REJETS DE CO_2 PAR LES VÉHICULES

« Le gaz carbonique ou dioxyde de carbone (CO_2) est un gaz incolore, inodore et non toxique, formé lors de la combustion du carbone et de la respiration d'êtres vivants, et considéré comme gaz à effet de serre. On entend par émissions la libération de gaz à effet de serre ou de précurseurs de tels gaz dans l'atmosphère au-dessus d'une zone et au cours d'une période donnée. » Sur les **41 ménages en plus prévus dans le PLU**, on peut considérer que 50% posséderont en moyenne 2 voitures (exemple d'une commune rurale). Cette hausse de la place de la voiture implique une forte consommation en carburant, source de rejets de gaz à effet de serre, dont le CO_2 (dioxyde de carbone). La hausse estimée du rejet en CO_2 à Bouzy est d'environ **1,8 tonne par an et par véhicule** (base : 15 000 kms par an et 120g de CO_2 par km), **soit un total d'environ 109.8 tonnes de CO_2 / an pour 108 véhicules supplémentaires à horizon 2035**. Là encore la généralisation des voitures hybrides non rechargeable, rechargeable ou voitures électriques va faire baisser davantage les rejets de CO_2 dans les années à venir.

Que représente 1 tonne de CO2 ? 1 tonne de CO2 =

- ►8,3 années de chauffage à pompe à chaleur électrique d'un logement de 60 m² ;
- ►1 année et demie de chauffage au gaz d'un logement de 60 m² ;
- ►7 200 km parcourus en voiture.

F. BILAN CARBONE SYNTHÉTIQUE

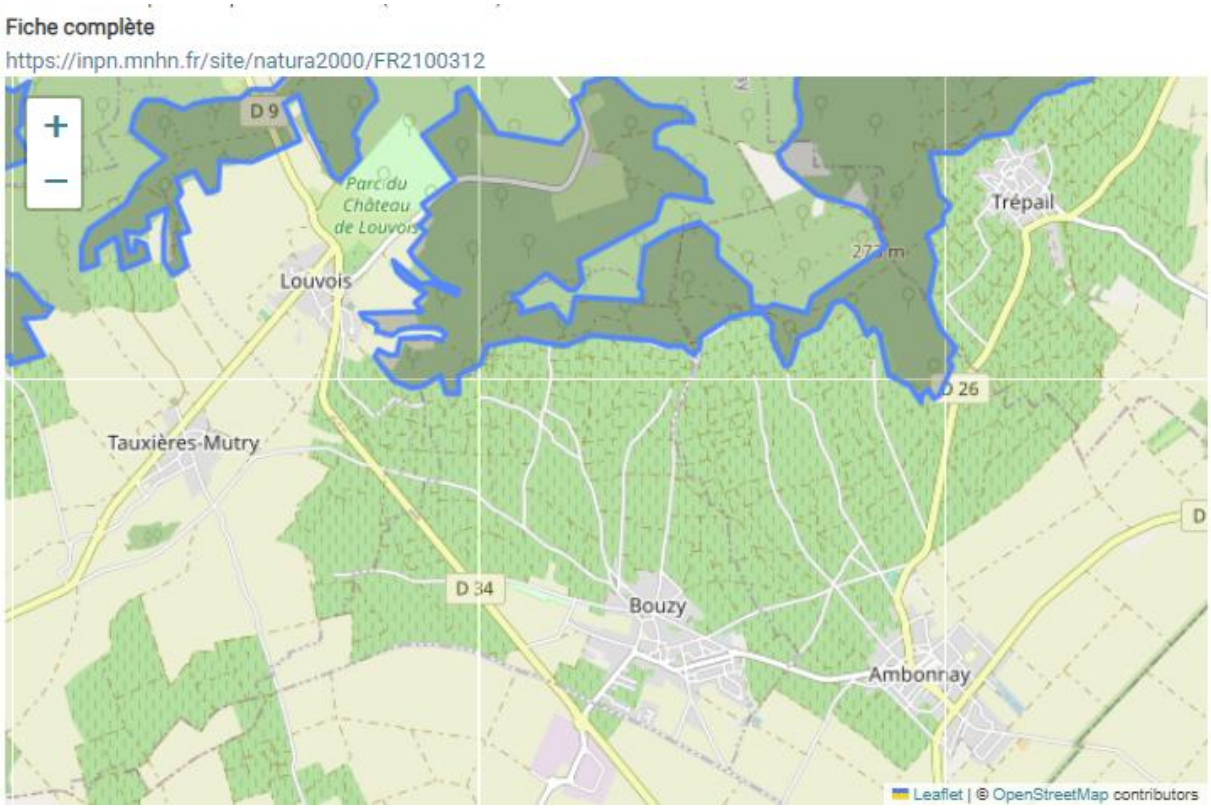
Ce bilan carbone n'est pas complet puisqu'il ne comptabilise pas la production de CO_2 pour les achats, le coût du chauffage, les coûts de traitement des déchets, la production d'électricité…, elle-même consommatrice de CO_2. Toutefois, il permet d'avoir une idée de l'augmentation de la production de gaz à effet de serre pour la commune de Bouzy**. Chaque habitant supplémentaire produira une quantité de CO_2 de 3,5 tonnes par an en moyenne** dont la moitié est dû aux déplacements (sources : La Banque Mondiale). Malgré l'importance des émissions de carbone dans l'atmosphère, son accumulation est limitée par l'existence de deux « puits de carbone » : l'océan et la végétation. Aujourd'hui, ces deux puits absorbent la moitié du carbone émis par les activités humaines, réduisant significativement la vitesse du réchauffement. **Or, l'absorption annuelle naturelle (le milieu naturel consomme du CO_2 donc réduit les émissions) est en moyenne de 1,8 tonne de CO_2 par personne et par an.** Les habitants de Bouzy produiront donc **1,7 tonne de CO2 en trop par an et par nouvel habitant**.

	CO_2 voiture	Énergie du bâtiment	Électricité du foyer	Total par personne **supplémentaire**
Équivalent CO_2 par personne supplémentaire (en tonne / an)	1,8	1.2	0.5	3.5
En France, 1 kWh électrique produit environ 14 grammes d'équivalent CO_2 soit. 0,014 kg. Il faut donc, en moyenne, un peu plus de 71 428 kWh d'électricité pour produire 1 tonne d'équivalent CO_2.				

Heureusement chacun à son échelle peut participer à réduire ses émissions de CO2 à travers nos modes de consommation : plantation d'arbres (stockage de carbone), alimentation en circuit court, gestion des déchets-compostage, tourisme, déplacements, plantation d'arbres dans son jardin, etc.).

Les mesures d'isolation des logements, le covoiturage, le recours à des véhicules moins émetteurs de CO_2 sont des pistes à approfondir pour éviter une surproduction de gaz à effet de serre dans les années à venir. Toutefois, cette problématique énergétique possède davantage une dimension **intercommunale, voire départementale que communale.** Aucun espace boisé forestier ne sera atteint par le projet de PLU (classement en zone naturelle + aucune consommation d'espace naturel), permettant une bonne absorption naturelle. **Au contraire ils seront développés dans le cadre des plantations exigées dans les OAP et dans future coulée verte au dos de la zone 1AU.**

QUATRIÈME PARTIE – INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT



Site Natura 2000 n°67 « Massif forestier de la Montagne de Reims (versant sud) et des étangs associés »

I. Méthodologie

A. Démarche de l'étude

Le but de ce dossier est d'évaluer les incidences du projet de PLU sur l'environnement, mais également sur les parties du territoire ouvertes à l'urbanisation par le PLU. En d'autres termes, il s'agit de procéder à l'évaluation des effets de la mise en œuvre du plan local de l'urbanisme sur l'ensemble des composantes environnementales. Pour mémoire, le diagnostic environnemental a déjà été décrit dans la partie n°2 sur l'état initial de l'environnement (au sens large).

B. Introduction

Conformément à la règlementation en vigueur, les documents d'urbanisme soumis à évaluation environnementale sont listés dans l'article R.104-2 du code de l'urbanisme. **Le projet de PLU n'est pas situé dans le périmètre d'un site Natura 2000. En revanche, l'évaluation environnementale est rendue obligatoire par la loi ASAP avec son décret du 13 octobre 2021.** Pour l'élaboration du PLU, l'évaluation environnementale systématique s'impose, lorsque la révision :

- Permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;
- Introduit un changement des orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- Porte sur les changements figurant à l'article L. 153-31 du Code de l'urbanisme (dont la suppression d'un espace boisé classé [EBC], la réduction d'une protection ou d'une zone naturelle ou agricole, l'évolution de nature à induire de graves risques de nuisance, etc.).

C. Point méthodologique

Nota : Afin d'éviter la redondance, il se peut que l'un des points évoqués ci-dessous a déjà été traité ultérieurement. En effet l'évaluation environnementale d'un projet de PLU doit se faire de manière continue. Par exemple la description du site se trouve dans l'état initial de l'environnement. L'analyse de la consommation d'espaces dans la partie portant sur les justifications du projet.

- Pour analyser les incidences prévisibles sur l'environnement de la mise en œuvre du document et l'évaluation des incidences Natura 2000 :
  - Analyser les effets positifs et négatifs ;
  - Évaluer les impacts sur l'environnement ;
  - Analyser les effets cumulés (addition des effets de différentes orientations, dispositions ou projets) ;
  - Évaluer les incidences sur le site Natura 2000 suivant les dispositions de l'article R.414-23 du code de l'environnement. Cette évaluation des incidences Natura 2000 portera sur les espèces et les habitats ayant justifié à la désignation du site.

L'évaluation environnementale sera conclusive. La commune a choisi d'utiliser des outils pédagogiques pour rédiger cette partie afin que le dossier soit accessible au plus grand nombre.

- Les mesures pour éviter, réduire et/ou compenser (séquence ERC), les incidences négatives (par type d'effet sur l'environnement, efficacité des mesures, conditions de mise en œuvre) le cas échéant ;
- La présentation de critères, d'indicateurs et les modalités pour le suivi de l'évaluation environnementale
- Le résumé non technique de l'évaluation (complet et compréhensible par le grand public) ;
- L'évaluation environnementale comprendra, en outre l'évaluation de la consommation d'espaces (quantitative, qualitative, territorialisée), une analyse en particulier des espaces agricoles, des sols artificialisés.
- La justification de l'ouverture de zones à l'urbanisation ;
- Une analyse des risques naturels et technologiques ;
- Une description des espaces d'inventaires et des espèces protégées.

L'évaluation des incidences Natura 2000 distingue donc deux phases :

- Indiquer les habitats naturels et les espèces d'intérêt européen présents et évaluer les incidences du PLU : **les conclusions** de cette phase **seront soit positives** (absence d'atteinte notable à l'intégrité du site), **soit négatives** ;
- **Si les conclusions sont négatives**, l'évaluation devra alors prévoir des mesures pour supprimer ou **réduire** les effets défavorables du PLU au regard d'autres solutions envisageables, et proposer, en l'absence de solutions alternatives, des **mesures compensatoires**.

La précision de l'évaluation des incidences doit être proportionnée aux enjeux effectivement présents sur le territoire communal. Conformément à l'article R.423-69-1 du code de l'urbanisme, le projet de **PLU** est soumis pour avis au Président de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale trois mois avant l'ouverture de l'enquête publique. **À cet effet le dossier sera envoyé au Président de la MRAe - DREAL ACAL - Service évaluation environnementale – 14 rue du Bataillon de Marche n°24 - 67070 STRASBOURG Cedex BP 81005/F.** L'avis de l'autorité environnementale sera joint au dossier d'enquête publique.

D. CONTEXTE DU PROJET DE PLU

La commune de Bouzy n'est pas dotée d'un document d'urbanisme (PLU). La commune a souhaité élaborer son document d'urbanisme. Il débouche sur une élaboration du plan à l'échelle communale avec des principes d'harmonisation et de cohérence globale. Le bâti existant de Bouzy s'organise principalement le long des grands axes de communication, les limites urbaines sont clairement identifiables. Le rythme de construction est régulier sur les 20 dernières années (+41 logements de 1999 à 2020 soit environ 2 constructions tous les ans dans un contexte de foncier rare). Bouzy observe un rythme de construction régulier, la commune se développe par vague de réaliser d'équipement, plus qu'un logement les habitants recherchent de plus en plus un cadre de vie avec des services, des services publics, des commerces et l'emploi sur la zone.

L'enveloppe urbaine comprend des espaces interstitiels (dents creuses) et des logements vacants (ceux-ci sont régulièrement rachetés pour être rénovés et parfois remis sur le marché de la location). La commune de Bouzy porte une attention particulière sur la gestion de ses espaces afin de limiter la consommation des terres agricoles et des zones naturelles qui participent au développement économique et touristique local. L'évolution de l'enveloppe urbaine a déjà fait l'objet d'une analyse (analyse de la consommation des dix dernières années et capacité de mutation des espaces). Il s'agira d'étudier les bienfaits généraux du PLU sur le paysage, les éléments structurants, la biodiversité. Concrètement, au-delà des aspects liés à la biodiversité, l'évaluation des incidences environnementales consiste à assurer :

- La cohérence et la cohésion entre secteurs constructibles et tissu urbanisé ;
- L'intégration des zones ouvertes à la construction ;
- La préservation de l'identité patrimoniale ;
- Le façonnage d'un paysage urbain de qualité.

II. L'évaluation environnementale

A. LE PRINCIPE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

L'évaluation environnementale traduit, dans le cadre de procédures formalisées, **l'exigence d'intégrer la protection et la valorisation de l'environnement dans les stratégies publiques.** À l'échelle européenne, c'est la Directive n° 2001/42/CE du 27/06/01 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement qui consacre la nécessité d'une telle étude, en liant intimement deux démarches techniques que sont l'évaluation environnementale proprement dite et l'évaluation dite « des incidences Natura 2000 ». L'évaluation environnementale est l'analyse des impacts environnementaux d'un projet, plan ou programme sur l'environnement. L'analyse des incidences Natura 2000 est l'analyse des impacts d'un projet, plan ou programme sur le territoire et sur les espèces protégées au titre du réseau européen Natura 2000. Les principales dispositions transposant les exigences européennes dans le droit français sont l'ordonnance n°2004-489 du 3 juin 2004 et le décret n°2005-60008 du 27 mai 2005.

B. L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DES DOCUMENTS D'URBANISME

En matière de planification urbaine, la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 intègre la notion de développement durable comme fil conducteur des documents d'urbanisme, en particulier du schéma de cohérence territoriale (SCoT) et du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Le décret n°2011-2019 du 29 décembre 2011 portant réforme des études d'impact des projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements et le décret n° 2012-1208 du 23 août 2012, modifié par le décret 2015-1783 du 28 décembre 2015, poursuivent cette logique en définissant de nouvelles prescriptions en matière d'évaluation environnementale des documents d'urbanisme :

- La liste des documents d'urbanisme concernés est accrue ;
- Une procédure d'examen au cas par cas est créée pour soumettre ou non certains documents d'urbanisme à évaluation ;
- Le contenu de l'évaluation environnementale est renforcé.

Ces nouveaux cadres règlementaires instaurent le régime particulier de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme, constituant un cadre d'analyse plus approfondie au regard du régime précédent. Cette étude est dorénavant soumise à l'avis d'une "autorité environnementale", que les collectivités en charge du PLU sont tenues de prendre en compte. Dès lors, l'évaluation environnementale constitue une véritable démarche à l'intérieur du PLU visant à garantir une qualité environnementale du projet d'urbanisme au regard des sensibilités du territoire de référence.

Les dispositions légales relatives à l'évaluation environnementale sont aujourd'hui codifiées à l'article L.104-1 (et suivants) du Code de l'urbanisme. Ce dernier précise notamment les modalités d'application de la procédure d'évaluation environnementale pour les PLU susceptibles de créer des incidences sur l'environnement. Hors de ces critères, dont la lecture relève de l'appréciation des services de l'État au regard des sensibilités du territoire, la procédure d'évaluation environnementale est remplacée par une étude des incidences. Celle-ci est moins exhaustive et n'est pas soumise à l'avis de l'autorité environnementale.

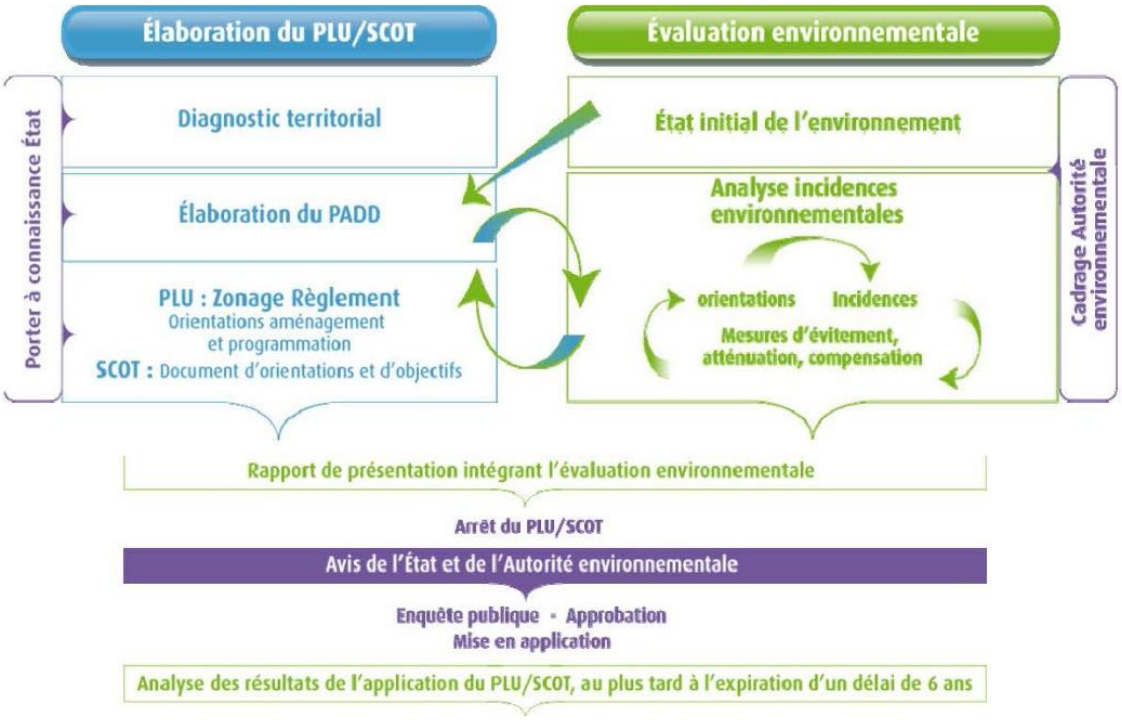
Les documents d'urbanisme soumis à la procédure d'évaluation environnementale :

Le décret du 23 août 2012 fait une distinction entre les documents d'urbanisme soumis à une évaluation environnementale systématique et ceux pouvant faire l'objet d'une évaluation après un examen "au cas par cas". Les recommandations du Conseil d'État de procéder à une évaluation environnementale systématique à l'occasion de l'élaboration d'un PLU ont amené à la modification du code de l'urbanisme pour donner suite à la promulgation de la loi d'Accélération et de simplification de l'action publique (ASAP) du 7 décembre 2020 qui ajoute, au travers de son article 40, **l'élaboration des PLU à la liste des procédures faisant l'objet d'une évaluation environnementale systématique**.

Ainsi, font l'objet d'une évaluation environnementale, dans les conditions prévues par la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001 (...) les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme, (..). Sinon, elles devront saisir pour avis l'autorité environnementale qui déterminera si oui ou non une évaluation environnementale est nécessaire. Au-delà des obligations associées à la loi, l'évaluation environnementale a pour vocation de constituer une véritable méthode de travail pour l'élaboration du PLU. **Cette procédure doit constituer un outil d'aide à la décision** ayant pour objectif de garantir la qualité environnementale du projet d'urbanisme, en cohérence avec les sensibilités environnementales du territoire en vertu de l'article L.104-2 du Code de l'urbanisme.

C. LES PRINCIPES ANIMANT LA DÉMARCHE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

La procédure d'évaluation environnementale implique un niveau d'exigence supérieur en matière de prise en compte de l'environnement, se traduisant notamment par l'élaboration d'un État Initial de l'Environnement (EIE) approfondi. Par ailleurs, le rapport de présentation intègre un document d'analyse des incidences notables du PLU sur l'environnement, et des mesures d'évitement, réduction et compensation en cas d'incidences négatives avérées.



L'élaboration de l'évaluation environnementale repose sur des principes établis :

- **La proportionnalité** de l'analyse des caractéristiques environnementales du territoire, en fonction des enjeux environnementaux et socio-économiques propres au territoire étudié et à la nature du projet d'urbanisme ;
- **L'itérativité**, consistant en une élaboration conjointe du document d'urbanisme et de l'évaluation environnementale. Celle-ci ne doit pas intervenir a posteriori du projet, mais doit être intégrée à celui-ci ;
- **L'objectivité, la sincérité et la transparence**, consistant à produire une analyse de l'environnement et une évaluation conforme à la réalité des incidences probables du document d'urbanisme sur l'environnement. Par ailleurs, l'analyse doit faire apparaître des incidences clairement définies, dans un langage compréhensible.

III. Analyse des effets notables prévisibles sur l'environnement lors de la mise en œuvre du plan

A. Présentation des zones du PLU

Le plan local d'urbanisme divise le territoire de la commune de Bouzy en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières.

Les zones urbaines "U"

- Le secteur **UA** correspond aux parties les plus denses et les plus anciennes du village ;
- Le secteur **UB** correspond au développement plus récent de l'urbanisme sur le territoire communal ;
- Le secteur **UE** est réservé aux constructions, équipements et ouvrages d'infrastructure qui présentent un intérêt collectif, ainsi qu'aux équipements publics ou privés destinés à l'assainissement des eaux usées, ou des effluents agricoles, viticoles ou vinicoles ;
- Le secteur **UZ** correspond à un secteur où sont présent uniquement des activités économiques.

Les zones d'urbanisation future "AU"

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Des zones AU ont été délimitées. Elles ont pour vocation à recevoir des extensions à moyen et long terme.

- Le secteur **1AU** couvre les extensions urbaines de l'enveloppe urbaine à vocation résidentielle. Il s'agit d'une zone ouverte à l'urbanisation ;
- Le secteur **1AUA** couvre les extensions urbaines destiné à accueillir des constructions à vocation agricole et viticole et des activités de prestations de services.
- Le secteur **1AUE** couvre les extensions urbaines de l'enveloppe urbaine à vocation d'équipements collectifs ou à des services publics. Il s'agit d'une zone ouverte à l'urbanisation ;
- Le secteur **1AUZ** couvre les extensions urbaines destiné à recevoir des constructions économiques de type artisanal sans fonction de vente directe ;

La zone agricole "A"

La zone A est destinée aux activités agricoles et aux constructions, dont les habitations, qui leur sont directement nécessaires. Ce sont des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique.

- Le secteur **A** couvre une zone de production agricole ou d'élevage qu'il convient de préserver des tissus urbains.
- Le secteur **Ap** couvre une zone de production agricole ou d'élevage qu'il convient de préserver des tissus urbains. Ce secteur est intéressant pour la préservation des points de vue sur le village et ses monuments historiques, aucune construction hormis les équipements publics peuvent être autorisées.
- Le secteur **Av** couvre une zone de production viticole qu'il convient de préserver des tissus urbains.

La zone naturelle "N"

La zone N est une zone de protection des espaces naturels sensibles, des sites paysagers et des zones d'aléas naturels, il s'agit de :

- Le secteur **N** couvre une zone naturelle à préserver et à mettre en valeur.
- STECAL – Le secteur **NL** couvre une zone naturelle dite de loisirs et d'hébergement touristique.
- Le secteur **Np** couvre la zone naturelle dans laquelle aucune nouvelle construction ne peut être autorisée en raison des vues intéressantes sur le village et les coteaux viticoles

De plus, au titre des articles R.151-31 à R.151-34 du Code de l'urbanisme, les documents graphiques du règlement font en outre apparaître les prescriptions surfaciques suivantes : des Espaces Boisés Classés (EBC) : l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme permet de classer comme EBC, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignement.

B. ÉVALUATION DES INCIDENCES DU PLAN DE ZONAGE

L'élaboration du PLU concerne principalement la redéfinition des zones d'extension à vocation résidentielle avec la réduction de ces zones en compatibilité avec les dispositions du SCoT de la Région d'Épernay qui priorise le renouvellement urbain et la densification du tissu pour développer l'habitat et le maintien d'une zone destinée à l'extension de la zone artisanale. La traduction règlementaire de ces orientations et objectifs dans l'élaboration du PLU de Bouzy a abouti :

- OAP n°1 – Secteur 1AU – Rue de Condé d'une surface de **1,70 ha** (immédiatement ouverte à l'urbanisation). La commune dispose d'un compromis de vente sur la parcelle pour maitriser l'opération d'aménagement et le phasage.
- OAP N°2 – Secteur 1AUE, 1AUZ et 1AUA – Rue de Condé d'une surface de **2.80 ha**
- **Bilan : 4.50 hectares.**

Le projet de PLU va faire l'objet d'une audition au sein du Schéma de Cohérence Territorial de la Région d'Épernay en présence des élus de la commune. Cet avis portera sur les surfaces ouvertes à l'urbanisation (habitat, équipements publics et activités économiques). Il devrait être repris dans l'avis sur le projet de PLU arrêté. Le PLU intègre un programme innovant en matière d'habitat (ÉcoQuartier, habitat intergénérationnel) à proximité du groupe scolaire, de la maison médicale, de la pharmacie, à deux pas du Relais Sport Santé.

Mais aussi :

- Le fait de faire aucune réserve foncière en zones d'urbanisation à long terme (2AU) ;
- La maitrise de la programmation et du foncier (parcelle sous compromis de vente) ;
- Le projet d'aménagement du PLU s'inscrit en effet dans une démarche globale d'un développement équilibré et économe en consommation de l'espace. L'inventaire des disponibilités au sein du tissu a permis d'estimer un potentiel de constructions en zone urbanisée.

C. JUSTIFICATION DU CHOIX DES SITES DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE 1AUZ



Le PADD définit comme orientation économique de conforter l'activité économique. La zone réservée pour le développement économique est classée en 1AUZ et 1AUA (agri-viticole) et 1AUE (équipements publics). La commune a été identifiée, comme pôle d'irrigation dans l'armature territoriale définie au SCoT de la Région d'Épernay. Le SCoT précise que, en matière d'activités et d'emplois, sur ces communes les politiques publiques assurent le maintien et l'extension éventuelle des implantations économiques existantes. La localisation de cette zone à urbaniser est cohérente avec l'armature territoriale, la morphologie urbaine, la présence de voiries et réseaux divers, le contexte foncier, l'absence de contraintes règlementaires rédhibitoires et l'absence de réservoir de biodiversité.

Zonage et classement	Surfaces	Distance à la zone Natura 2000 le plus proche	Fonctionnalité écologique	Intérêt	Remarques
1AUE 1AUZ 1AUA **TOTAL**	0,46 0,69 1,65 **2,80 ha**	3 km	Végétation de grande culture, des bords de champs et des bords de routes,	Moindre →Milieu anthropisé par l'action de l'homme, préservation de l'ilot de culture malgré l'urbanisation de ce secteur	À proximité :, station d'épuration, , zone d'habitat.
Perspectives d'évolution en l'absence de élaboration du PLU		**Effets notables probables**		**Mesures Éviter-Réduire-Compenser**	
En l'état actuel du PLU, surface inconstructible uniquement des projets agricoles		• Milieu physique (sol, eau, air, climat) → Imperméabilisation, → Pollution de l'air modérée (activités humaines, chauffage, déplacements), → Augmentation modérée des consommations d'eau potable (capacité de production adéquate) • Biodiversité (Faune/Flore) • → Pas d'impact		• Mesures règlementaires au PLU : emprise au sol cumulée des constructions à usage professionnel est limitée à 60%, 15% de la surface non imperméabilisée, traitement paysager et végétalisé des espaces libres, traitement des eaux pluviales, ... • Recommandations d'essences régionales à planter • Tampon végétal à créer • Protection des arbres et haies existantes sur le site en EBC • Plantation à prévoir pour l'accompagnement paysager (cf. OAP)	

Il s'agit d'un secteur cohérent pour accueillir des extensions urbaines dans la continuité de la zone d'activités existantes. Ce secteur est sans contrainte majeure. Cette zone fait l'objet de réflexions

particulières (Orientations d'Aménagement et de Programmation) qui orientent les choix et permettent à la collectivité d'assurer une continuité du tissu urbain et villageois.

D. JUSTIFICATION DU CHOIX DES SITES 1AU

La commune a été identifiée, comme "pôle d'irrigation" dans l'armature territoriale définie au SCoT de la Région d'Épernay. Le SCoT précise que, en matière de développement résidentiel, les politiques publiques privilégient la valorisation des potentiels au sein de l'enveloppe bâtie.

Les documents locaux d'urbanisme veillent à ce que l'urbanisation nouvelle s'insère harmonieusement avec le tissu existant et écartent le développement d'une "urbanisation linéaire" le long des axes de circulation en protégeant des coupures agricoles et paysagères entre les communes. Le PLU de Bouzy assure l'optimisation de l'utilisation de l'espace disponible par la définition d'un secteur, qui complète la silhouette du tissu urbain, faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, au sein desquels une densité résidentielle minimale est appliquée et qui prend en compte les transitions avec l'espace agricole.



Zonage et classement	Surfaces	Distance à la zone Natura 2000	Fonctionnalité écologique	Intérêt	Remarques
Zone 1AU Future zone résidentielle	1,70 ha	3 km	Végétation de grande culture, des bords de champs et des bords de routes,	Moindre →Milieu anthropisé par l'action de l'homme, préservation de l'ilot de culture malgré l'urbanisation de ce secteur	À proximité : pôle scolaire, commerces, zone d'habitat, projet d'habitat pour les séniors
Perspectives d'évolution en l'absence de élaboration du PLU		**Effets notables probables**		**Mesures Éviter-Réduire-Compenser**	
En l'état actuel du PLU, surface inconstructible sur 1.70 ha, uniquement des projets agricoles		• Milieu physique (sol, eau, air, climat) → Imperméabilisation, → Pollution de l'air modérée (activités humaines, chauffage, déplacements), → Augmentation modérée des consommations d'eau potable (capacité de production adéquate) • Biodiversité (Faune/Flore) → Pas d'impact		• Mesures règlementaires au PLU : emprise au sol limitée, 65% de la surface non imperméabilisée, traitement paysager et végétalisé des espaces libres, traitement des eaux pluviales, ... • Recommandations d'essences régionales à planter • Tampon végétal à créer , principe de coulée verte • Protection des arbres et haies existantes sur le site en EBC • Plantation à prévoir pour l'accompagnement paysager (cf. OAP)	

E. Analyse des incidences du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) exprime la volonté d'un développement équilibré et intégré dans une logique de cohésion sociale, de création de lieux de vie et d'emploi tout en ayant l'ambition d'aménager un cadre de vie de qualité. La préservation de l'environnement et la maitrise de l'urbanisation sont des axes importants du PADD qui se traduisent règlementairement par la préservation des ressources agricoles et une réduction des surfaces urbanisables.

OBJECTIF	Orientations	Incidence -/0/+	Analyse des incidences
Les politiques d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme	• Maintenir l'identité communal • Réappropriation des espaces	+	• Reconquête urbaine (notamment des logements vacants), • Amélioration du cadre de vie, • Favorise la nature en ville et la biodiversité ordinaire, préserve les corridors écologiques au sein du tissu urbain.
La politique d'habitat	• Consommation modérée de l'espace agricole, naturel et forestier, • Réappropriation des espaces • Diversification des logements	+	• Préserve l'espace agricole, lutte contre l'imperméabilisation, • Habitat plus dense (application des densités de logements par hectare du SCoT de la Région d'Épernay • Des logements plus adaptés en modes de vie (projet d'habitat séniors)
La protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques	• Valorisation patrimoniale, • Affirmation des potentialités « naturelles » : mise en valeur des berges, maintien des espaces naturels… • Affirmation des potentialités touristiques. • Préservation de la santé publique : espaces tampons, réduction des émissions de GES… • Promotion d'une mobilité active	+	• Favorise la biodiversité, préserve les corridors écologiques. • Amélioration du cadre de vie. • Favorise la nature en ville. • Lutte contre le changement climatique.
Les éléments de paysage	• Par la valorisation des paysages locaux	+	• Mise en valeur des ceintures vertes • Intégration paysagère du bâti existant mais aussi des zones de développement (cf. règlement et OAP)
La maitrise des risques, pollutions et nuisances	• Réduire l'exposition des biens et des personnes face aux risques et nuisances	+	• Intégration au plus près du PPrNGT en vigueur avec le travail de zonage du PLU
Le développement économique et l'équipement commercial	• Garder une importante partie du territoire en zone agricole favorisera l'entretien des paysages locaux et donc à la sauvegarde du cadre de vie champêtre • Accompagner les activités existantes et affirmer la présence d'équipements d'envergure, • Aménagement d'un cadre de vie attractif offrant services et commerces de proximité	+	• Favorise le développement des emplois et commerces de proximité et la diminution des déplacements motorisés : préservation de la qualité de l'air, baisse des émissions de GES. • Peu de zone de développement économique sur la commune et uniquement pour répondre à des besoins locaux et à des porteurs de projets mobilisés (absence de rétention foncière)
Le développement des communications numériques	• Encourager la réalisation d'une bonne desserte numérique pour la population et les activités	+	• Raccordement aisé au réseau local via l'implantation des futures zones de développement au plus près du réseau existant
OBJECTIF	Orientations	Incidence -/0/+	Analyse des incidences

Les orientations en matière de transport et de déplacement	• Maintenir des efforts de déplacements plus sécurisés sur l'ensemble de la commune, • Développer des circulations douces, • Poursuivre la requalification des entrées de ville en lien la sécurité routière. • Mutualiser les usages.	+	• Diminution des déplacements motorisés. • Amélioration de la qualité de l'air, baisse des émissions de GES, lutte contre le changement climatique. • Lutte contre la précarité énergétique.
La politique en matière de loisirs	• Capitaliser sur le patrimoine local pour développer les itinéraires de promenades et de randonnées • Promouvoir le sport nature	+	• Faire la promotion des activités sportives existantes • Fédérer les randonneurs autour de la mise en valeur du point de vue paysager
Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace naturel et agricole et de lutte contre l'étalement urbain	• Développer en priorité les espaces dans l'enveloppe urbaine • Optimiser les capacités constructibles du territoire • La définition d'une enveloppe urbaine à ne pas dépasser • Satisfaire les besoins en foncier économique en limitant la consommation foncière	++	• Intégration de zones urbaines en secteur d'OAP avec les mêmes densités de logements par hectare que les zones d'extensions urbaines • Construction du PLU autour d'un scénario de croissance démographique réaliste compte tenu des évolutions sur les dernières années (SCoT, baisse du nombre de logements vacants, etc.) • 21% des espaces en extensions urbaines seront ouvert à l'urbanisation après des conditions de remplissage et après le 1er janvier 2032

En conclusion, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ne génère pas d'incidences négatives particulières sur l'environnement, au contraire, il est bénéfique vis-à-vis de la situation actuelle (commune au RNU sans ambition possible sur le plan paysager). À contrario, le PLU intègre plusieurs mesures visant à concilier vitalité urbaine et économique avec la préservation des spécificités environnementales et paysagères du territoire et à améliorer le cadre de vie, en particulier par l'amélioration des déplacements, la préservation et la mise en valeur des coteaux champenois, la modération de la consommation de l'espace agricole.

F. ÉVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ESPACE AGRICOLE

L'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU et 1AUZ engendrera l'artificialisation de 2.85 ha d'espace agricole.

Mesures d'évitement

Ces terres mise à la vente étaient en fin de culture. La parcelle agricole bien que assez grande (environ 3 ha) était difficilement cultivable vis-à-vis de la proximité du lotissement Rue du Moulin. L'intégration de la zone 1AU à la proximité immédiate du tissu urbain permettra de réduire le linéaire d'interface urbain/agricole, imitant d'autant les potentielles sources de nuisances et de conflits. Ces mesures sont renforcées par les orientations en faveur de la création d'un tampon végétal en interface avec l'espace agricole.

G. ÉVALUATION DES INCIDENCES SUR LE MILIEU NATUREL

La zone 1AU est actuellement essentiellement vouées à la grande culture intensive. Ponctuellement, on retrouve une végétation des bords de champs et des chemins (Pissenlits, Trèfles). Cette zone de grande culture profite à un petit nombre d'espèces animales peu exigeantes et spécialisées (Perdrix, Corbeau freux, Alouette des champs, Caille des blés, etc.) adaptées aux grands espaces artificialisés de culture intensive. Les bords de chemins et de routes peuvent être néanmoins utilisés comme corridors.

La zone 1AUZ est actuellement vouée à la grande culture intensive. Ponctuellement, on retrouve une végétation des bords de champs et des chemins (Pissenlits, Trèfles). Cette zone de grande culture profite à un petit nombre d'espèces animales peu exigeantes et spécialisées (Perdrix, Corbeau freux, Alouette des champs, Caille des blés, etc.) adaptées aux grands espaces artificialisés de culture intensive. Les bords de chemins et de routes peuvent être néanmoins utilisés comme corridors.

Mesures d'évitement

Les sites retenus comme zones 1AU/1AUZ n'abritent que des espèces animales et végétales communes et largement répandues et qui ne présentent pas d'intérêt patrimonial ni ne bénéficient de protection règlementaire. Les OAP des zones 1AU/1AUZ comprennent des mesures de conservations des espaces

végétalisés existants et de végétalisation. Ces orientations devraient permettre le développement d'une nature en ville au sein d'un espace agricole intensif particulièrement artificialisé.

H. ÉVALUATION DES INCIDENCES SUR LA RESSOURCE EN EAU

L'aménagement des zones 1AU/1AUZ en zone urbaine va engendrer de nouvelles consommations en eau potable et une pression légèrement accrue sur la ressource. Cette pression modérée est en accord avec le projet d'aménagement de la commune qui vise à garantir le bon traitement des systèmes d'assainissement individuel. Les sites ont été sélectionnés en raison de leur proximité par rapport au réseau d'eau potable : raccordement au réseau public.

Mesures d'évitement

En tout état de cause, cette augmentation mesurée de la consommation restera compatible avec la ressource et ne fera pas courir de risque de pénurie. La zone urbaine a été délimitée en tenant compte des raccordements au réseaux publics. Les aménagements réalisés doivent garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) des eaux pluviales.

I. ÉVALUATION DES INCIDENCES SUR LES DÉPLACEMENTS

Les dispositions du PLU en faveur de l'amélioration des conditions de déplacement ont pour objectifs l'amélioration de la sécurité des habitants mais aussi l'amélioration de la qualité de l'air, la lutte contre le changement climatique et la préservation des ressources énergétiques : développer des circulations douces et les zones de rencontre, les itinéraires de promenade et mutualiser les usages (aire de covoiturage). L'accueil d'une nouvelle population induira un accroissement modéré de la circulation qui doit être absorbée et canalisée de façon optimale afin de garantir l'accessibilité pour l'ensemble des usagers tout en limitant les nuisances engendrées du trafic.

Mesures de compensation

Les sites 1AU et 1AUZ sont localisés en continuité du tissu urbanisé et bénéficient d'Orientations d'Aménagement et de Programmation. L'accès aux sites se fera :

1AU : L'optimisation du gabarit de la voirie permettra des cheminements doux en parallèle de la voie (flux séparé ou non). Vraisemblablement, une voirie en sens unique sera créée pour desservir les différents lots à l'intérieur de la zone 1AU.

1AUZ : Le chemin de desserte (élargie dans le cadre d'un emplacement réservé) sera doublé par un cheminement doux.

J. ÉVALUATION DES INCIDENCES SUR LA QUALITÉ DE L'AIR

L'urbanisation des sites ainsi que l'augmentation du trafic routier lié à l'accueil de nouveaux habitants et de nouvelles activités vont accroitre raisonnablement les émissions de gaz à effet de serre et engendrer des émissions de polluants en quantité limitée. La compétence règlementaire des collectivités locales est limitée en ce domaine. Toutefois, les communes et leurs groupements peuvent avoir une action importante dans le domaine de la qualité de l'air :

- Au titre des pouvoirs de police du maire,
- Au titre de l'organisation des déplacements dans le cadre de la maitrise des flux de véhicules et d'un meilleur partage entre modes de transport,
- Au titre de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme.

Mesures de réduction

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables fixe ainsi comme objectifs de favoriser les dispositifs de production d'énergies renouvelables, d'améliorer le parc existant, de développer les circulations douces entre quartier, ... Par ailleurs, les dispositions du PLU relatives à la préservation des espaces naturels, au déplacement, à la végétalisation du village, au développement de l'offre de commerces et services au sein du village, ... sont également porteuses d'incidences positives sur la qualité de l'air.

K. ÉVALUATION DES INCIDENCES SUR LES RISQUES NATURELS, TECHNOLOGIQUES ET LES NUISANCES

La prévention de ces risques passe avant tout par le contrôle de l'utilisation des sols et un dispositif juridique (loi du 2 février 1995, article L 567-1 du code de l'environnement) permet la prise en compte des risques naturels, dans les règles d'urbanisme, à travers les Plans de Prévention des Risques naturels (PPR). La commune de Bouzy est concernée par un risque naturel majeur : le risque inondation et glissement de terrain.

Mesures d'évitement

Le zonage règlementaire du PLU prend en compte les prescriptions du PPR glissement de terrain sur la zone agricole et naturelle (zone d'aléa proche du sommet du coteau et du massif forestier). Ce dernier est annexé au PLU en tant que Servitude d'Utilité Publique. La commune n'est pas classée par arrêté préfectoral pour les nuisances sonores vis-à-vis des routes départementales.

Plus largement, le PADD a pour objectif de maitriser les risques et limiter l'exposition aux nuisances :

- Veiller à la protection des personnes et des biens face à l'écoulement des eaux pluviales : limitation de l'emprise au sol ; imposer un pourcentage d'espaces verts ; favoriser l'infiltration à la parcelle, ...
- Créer des espaces tampons entre quartiers résidentiels et secteurs d'activités pour la prise en compte des périmètres d'isolement liés aux risques technologiques et des nuisances générées par les activités.

IV. Synthèse des mesures Éviter-Réduire-Compenser (ERC)

Mesure d'évitement	Entité	Effet résiduel
Protection des arbres et haies existantes en EBC	Biodiversité / paysages	Nul
Augmentation du zonage A par rapport au PLU	Biodiversité / Agriculture	Nul
Préservation des espaces naturels (zone N)	Biodiversité	Nul
Prise en compte des prescriptions du PPR inondation et mouvement de terrain au règlement	Risque	Nul
Choix des sites d'extension avec une faible valeur patrimoniale en termes de biodiversité	Biodiversité / paysages	Nul
Objectif d'augmentation mesuré de la population	Toute entité confondu	Faible
Conservations des espaces végétalisés existants dans les OAP	Biodiversité / paysages	Nul
Création d'espaces tampons entre quartiers résidentiels et secteurs d'activités dans les OAP	Santé / biodiversité / nuisances / paysages	Faible
Réduction du linéaire d'interface urbain/agricole	Santé / agriculture / nuisances / paysages	Nul
Mesures de réduction	**Entité**	**Effet résiduel**
Mesures règlementaires au PLU : 15 % de la surface non imperméabilisée, traitement paysager et végétalisé des espaces libres, traitement des eaux pluviales à la parcelle, ...		Faible
Recommandations d'essences régionales à planter	Biodiversité / paysages	Nul
Tampon végétal à créer le long des voies et en interface avec la zone agricole	Biodiversité / paysages	Faible
Favoriser les dispositifs de production d'énergies renouvelables	Énergie / qualité de l'air	Faible
Amélioration du parc de logement existant	Énergie / qualité de l'air	Nul
Mesures de compensation	**Entité**	**Effet résiduel**
Choix des sites d'extension en continuité du tissu urbanisé et bénéficiant d'Orientations d'Aménagement : optimisation du gabarit des voiries, création de cheminements doux, ...	Déplacements / Qualité de l'air	Faible

V. Conclusion sur l'évaluation environnementale

Le Plan Local d'Urbanisme s'est attaché à structurer, de manière raisonnée et réaliste, l'espace constructible en :

- Protégeant les coteaux champenoise et leur mosaïque de milieux associés et les milieux naturels patrimoniaux, particulièrement les pinèdes du plateau crayeux par un zonage adéquat,
- Préservant et valorisant le caractère végétalisé et l'ambiance villageoise,
- Œuvrant à un développement maitrisé de l'espace et une croissance urbaine conçue de manière durable tout en prenant en compte les exigences économiques du territoire.

Ce document s'inscrit ainsi dans les exigences de la préservation de l'environnement et de l'activité agricole, de la préservation des espaces naturels, des continuités écologiques et plus largement du cadre de vie. La préservation de l'environnement par le PLU a permis de garantir l'absence d'incidences du projet d'urbanisme sur l'environnement en général. **En définitive, le PLU préserve ainsi un espace naturel et un cadre de vie de qualité** tout en permettant de conforter un développement démographique, économique et urbain réaliste, conformément aux objectifs légaux des articles L101-1 et L101-2 du Code de l'Urbanisme.

VI. Évolution du paysage urbain : vers une densification du tissu urbain et la maitrise de son développement

A. Zone urbaine (U)

La commune a pris en compte la problématique de gestion des espaces ; c'est pourquoi elle a identifié quelques espaces interstitiels potentiellement constructibles (exemples : dents creuses et friches urbaines) dans le tissu urbain. Les nouvelles constructions visant à s'implanter sur ces terrains peuvent facilement s'intégrer au bâti existant, sans exiger de frais d'équipements lourds (réseaux à apporter à la parcelle) mais en respectant toutefois des prescriptions spécifiques à la zone urbaine (hauteur, implantation de la construction, etc.). Ainsi, l'objectif communal est d'assurer un renouvellement du parc immobilier et une densification du centre du village (comblement des dents creuses a minima), tout en limitant concomitamment l'étalement urbain au maximum (pas de réserve foncière) sur les espaces agricoles ou naturels en dehors de l'enveloppe urbaine existante. Il ne s'agit pas d'étendre le village éternellement le long des axes de communications, ou sur les parcelles agricoles mais de réfléchir en termes de cohérence urbaine. La zone U regroupe un tissu de bâtiments d'habitation et de bâtiments professionnels. **Le paysage urbain de la commune ne connait pas de bouleversements majeurs**. Le PLU propose désormais de recréer une homogénéité du tissu urbain tout en assurant la protection des espaces naturels et agricoles en dehors de l'enveloppe urbaine existante (perçue, ressentie, ou délimités par les principaux réseaux).

B. Zones à urbaniser (1AU)

Avec le projet de PLU, le paysage ne se retrouve pas bouleversé avec les zone 1AU, 1AUA, 1AUE et 1AUZ, ces zones sont dans une zone légèrement encaissé dans un secteur préférentiel pour l'accueil de ce type d'occupation des sols et fera l'objet d'un traitement paysager. Les zone se situent en continuité immédiate des tissus urbains.

VII. Évolution du paysage naturel

Les espaces naturels représentent plus de 90.5% du territoire communal (zone N et A). Le paysage naturel ne subit pas de grands bouleversements. Le PLU propose de protéger les éléments composés d'une richesse écologique et biologique particulière. Ainsi, plusieurs secteurs sont rattachés à la zone N afin de protéger la spécificité de la zone. L'identification du patrimoine naturel (réserve de biodiversité) participe à leur mise en valeur et à leur protection.

Les trames bleues / trames vertes identifiées sont préservées afin d'assurer les continuités écologiques. **L'impact du projet de PLU sur les espaces naturels est donc infime puisque ce dernier s'attache à préserver au mieux ces espaces de qualité et de richesses particulières pour certains secteurs.** Il doit au contraire contribuer à une meilleure protection et à une reconnaissance de celle-ci. Par ailleurs, le règlement vise à préserver des ceintures vertes existantes qui contribuent à créer une ambiance végétale et paysagère.

VIII. Indicateur pour l'évaluation des résultats d'application du PLU

A. Indicateurs pour l'Évaluation des résultats d'application du PLU

En vertu de l'article L.153-27 du code de l'urbanisme, « six ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur ou sa modification en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, après avoir sollicité l'avis de ses communes membres, ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.

L'analyse des résultats porte également, le cas échéant, sur les unités touristiques nouvelles mentionnées à l'article L. 122-16 du présent code. Dans les communes mentionnées à l'article L. 121-22-1, cette analyse porte en outre sur la projection du recul du trait de côte.

L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant après que celui-ci a sollicité l'avis de ses communes membres ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.

L'analyse des résultats peut inclure le rapport relatif à l'artificialisation des sols mentionné à l'article L. 2231-1 du code général des collectivités territoriales. Dans ce cas, la délibération prévue au troisième alinéa du présent article vaut débat et vote au titre du troisième alinéa de l'article L. 2231-1 du code général des collectivités territoriales. Dans les communes mentionnées au même article L. 121-22-1, cet avis porte sur l'opportunité de réviser ou de modifier ce plan. »

Les indicateurs présentés ci-après permettront à la commune de réaliser une analyse des impacts générés par la mise en œuvre du PLU. L'analyse pourra être effectuée à partir des éléments définis dans ce présent rapport et des permis de construire, déclaration préalable déposée en mairie, recensement INSEE, etc.

Les indicateurs ont été sélectionnés de manière à retenir :

- Les plus pertinents pour la commune ;
- Les plus simples à renseigner et à utiliser ;
- Les plus représentatifs des enjeux et problématiques du territoire communal.

INDICATEURS DE SUIVI DE LA CONSOMMATION DES ESPACES				
QUELLE ÉVOLUTION VEUT-ON SUIVRE ?	QUEL EST L'INDICATEUR DE SUIVI ? T0 SCOT = 01/01/2019	OU PUIS-JE ALLER CHERCHER LES DONNES ?	QUELS SONT LES CONTACTS A UTILISER ?	À QUELLE FRÉQUENCE MENER CE SUIVI ?
Suivi de la consommation d'espaces par l'urbanisation	**1.** Évolution annuelle des surfaces urbanisées **2.** Part des surfaces urbanisées dans la superficie totale du territoire et son évolution **3.** Part des surfaces agricoles et son évolution **4.** Part des surfaces forestières et son évolution **5.** Part d'autres surfaces naturelles et son évolution **6.** Part des nouveaux arrivants dans la commune	. Portail de l'artificialisation des sols . Fichier des propriétés non bâties . Géoportail . DREAL (OMARE) . Registre électoral communal . Registres communaux des demandes d'autorisation d'urbanisme . Rapport de présentation du PLU . Portail de l'artificialisation des sols	Commune / EPCI (si compétent) État / DGFiP	Annuelle OU 2 fois par an si la commune connait un épisode de forte croissance démographique
Dynamiques de construction dans les espaces urbanisés	**7**. Part des maisons individuelles dans la construction (neuve) de logements **8**. Densité nette de construction neuve (nombre de logements construits par hectare de terrain utilisé)	. Registres communaux liés aux demandes d'autorisation d'urbanisme . Bilan des OPAH le cas échéant	Commune / EPCI (si compétent)	Annuelle
Caractéristiques socio-économiques des espaces urbanisés	**9**. Évolution de la population totale **10.** Niveau d'équipement des communes et distance aux équipements	. Recensement de la population . Géoportail . Photographies aériennes	INSEE Commune	Annuelle

INDICATEURS DE SUIVI ENVIRONNEMENTAUX				
Biodiversité et patrimoine naturel	1. Nombre d'arbres annuellement plantés par la commune et dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble 2. État de maintien des boisements classés en zone naturelle et forestière 3. État de maintien de la qualité des espaces sensibles communaux	. Inventaire communal . Plans d'aménagement des projets d'ensemble . DREAL . DOCOB . Photographies aériennes du Géoportail	Commune DREAL INPN Opérateur Natura 2000 Aménageurs privés ou publics ONF	Annuelle
Ressource en eau	4. Analyse de la consommation totale de l'eau par source d'alimentation 5. Analyse de la qualité de l'eau distribuée	. Rapport de suivi du service gestionnaire du réseau . Contrôles sanitaires	Organe compétent (syndicat, EPCI, ...) ARS	Annuelle
Risques et sécurité	6. Nombres d'accidents	. Site internet CartoRisques	Commune Préfecture DDT	Annuelle
Gestion des énergies et lutte contre le réchauffement climatique Préservation du paysage et du patrimoine bâti	7. Analyse de la consommation énergétique au sein des bâtiments publics et de l'éclairage sur le domaine public de la collectivité (ex : en KWh par agent et par an ou en KWh /m²/an) / indice énergétique du patrimoine bâti de la collectivité 8. Part des logements neufs et autres constructions à haute performance énergétique 9. Nombre d'installation de systèmes d'énergie renouvelable chez les particuliers	. Registres communaux liés aux demandes d'autorisation d'urbanisme . Bilan des OPAH le cas échéant	Commune EPCI	Annuelle

Annexe 1 – Document soumis à concertation publique et bilan de la concertation

Les modalités de concertations sont prévues dans la délibération de prescription du PLU en date du 19 janvier 2021.

Les éléments de réflexion tout au long de l'étude

Dans le cadre de la concertation préalable issue de l'article L. 300-2 du Code de l'urbanisme, il a été décidé de créer des supports d'information propres au PLU. Ces affiches se retrouvent exposées à la mairie aux horaires d'ouvertures habituelles. Ce sont des documents de travail soumis à la concertation publique.

Affiche de présentation du zonage et du règlement, avec le plan de zonage communal et les dispositions phares du règlement. L'avantage de cette affiche est de montrer le lien entre le projet communal et la réalité sur le plan de zonage et les règles à venir. Cette affiche est restée jusqu'à l'arrêt du projet de PLU. À noter que les derniers panneaux d'information ont été affichés en mairie durant tout le mois d'octobre 2023.

La réunion publique du 28 septembre 2023

Une réunion publique a été organisée (25 personnes présentes dont les élus et le bureau d'études) afin de présenter le projet dans ses grandes lignes et recueillir l'avis de la population. Lors de la réunion, une présentation a été effectuée, permettant aux habitants de mieux se rendre compte de l'exposé. La réunion a eu pour objectif de rappeler les conclusions du diagnostic et leurs liens avec les principaux enjeux dégagés lors des diverses réunions de travail. Le projet a ensuite été expliqué au public du PADD, au plan de zonage et des grands principes du règlement écrit.



À l'issue de la concertation, il a été constaté quelques observations :

- 5 observations déposés sur le registre de concertation
- 0 requête écrite adressé au Maire.

La délibération du 3 juin 2025 tire le bilan de la concertation et arrête le projet de PLU.

PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

1. RÉSUMÉ NON TECHNIQUE

COMMUNE DE BOUZY (51150)

Autorité compétente : commune

PLU approuvé par délibération du conseil municipal le 28 avril 2026

Révision générale	Révision allégée	Modification	Modification simplifiée

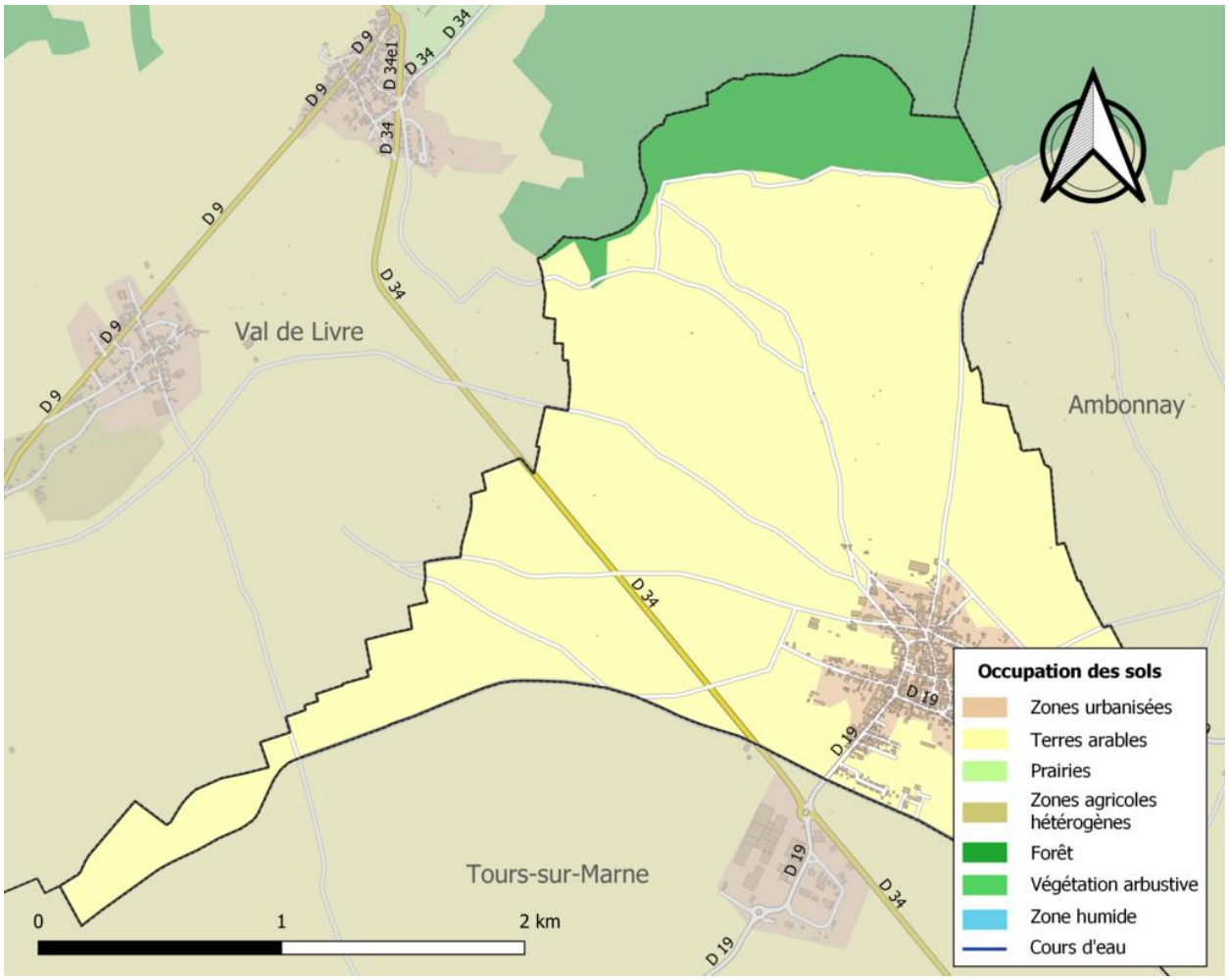
Cachet de la commune et signature du Maire

Jean-François SAINZ
Maire de Bouzy

MAIRIE DE BOUZY
51150 (Marne)

VICUS Urba
9 / 11 Place Bernard-Stasi
51200 ÉPERNAY
03 26 51 07 08
www.vicusurba.fr

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



Le résumé non technique doit être rédigé de manière à être accessible à tous, sans connaissance technique préalable dans le domaine de l'environnement. Il est fortement recommandé d'y ajouter un glossaire des termes techniques.

Il s'agit d'une synthèse du PLU à destination du grand public. Pour tout renseignement complémentaire ou approfondi, les autres pièces constitutives du dossier de PLU doivent être consultées.

SOMMAIRE

1. Coordonnées du maître d'ouvrage 4

2. Glossaire 4

3. Introduction 6

4. Présentation des objectifs de l'élaboration du PLU 7

5. Bilan global des surfaces 13

6. Liste des emplacements réservés 16

7. l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnes a l'article l. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit etre compatible ou qu'il doit prendre en compte 19

8. Analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution 20

9. les incidences notables probables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement 21

10. Analyse des incidences du Projet d'Aménagement et de Développement Durables 24

11. présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement 24

12. Indicateurs pour l'Évaluation des résultats d'application du PLU 26

13. Évaluation environnementale 27

1. COORDONNÉES DU MAÎTRE D'OUVRAGE

Commune de Bouzy

Place de la Mairie

51150 Bouzy

03 26 57 70 70

mairie@bouzyenchampagne.com

2. GLOSSAIRE

Le glossaire explique la signification des sigles techniques les plus fréquemment utilisés en urbanisme.

A

A : Zone agricole dans les PLU

ABF : Architectes des Bâtiments de France

ADS : Application du Droit des Sols

AEU : Approche Environnementale de l'Urbanisme

AFU : Association Foncière Urbaine

AU : Zone A Urbaniser dans les PLUi

B

BET : Bureau d'Études Techniques

BTP : Bâtiment Travaux Publics

C

CC : Carte Communale

CDCEA : Commission Départementale de Consommation des Espaces Agricoles

CDPENAF : Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (remplace la CDCEA, l'ordonnance instituant la CDPENAF devrait intervenir avant la fin de l'année 2015)

CES : Coefficient d'Emprise au Sol

COS : Coefficient d'Occupation des Sols

CU : Certificat Urbanisme

D

DCS : Dossier Communal de Sauvegarde

DD : Développement Durable

DDRM : Dossier Départemental des Risques Majeurs

DIA : Déclaration d'Intention d'Aliéner

DICRM : Document d'Information Communal sur les Risques Majeurs

DPU : Droit de Préemption Urbain

DRAC : Direction Régionale des Affaires Culturelles

DRM : Délégation aux Risques majeurs

DT : Déclaration de Travaux

DUP : Déclaration d'Utilité Publique

E

EBC : Espace Boisé Classé

ENS : Espaces Naturels Sensibles

EP : Eaux pluviales

EPCI : Établissement Public de Coopération Intercommunale

ER : Emplacement Réservé

EU : Eaux Usées

H

HLM : Habitation à Loyer Modéré

HQE : Haute Qualité Environnementale

I

ICPE : Installation Classée pour la Protection de l'Environnement

IGN : Institut Géographique National

INSEE : Institut National Statistiques Études Économiques

M

MH : Monument Historique

MARNU : Modalités d'Application du Règlement National d'Urbanisme

N

N : Zone naturelle dans les PLUi

O

OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation

ONF : Office National des Forêts

OPAH : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

P

PAC : Porter A Connaissance

PAC : Politique Agricole Commune

PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable

PC : Permis de Construire

PCET : Plan Climat-Énergie Territorial

PDU : Plan des Déplacements Urbains

PEB : Plan d'Exposition au Bruit

PLH : Plan Local Habitat

PLU : Plan Local d'Urbanisme

PLUi : Plan Local d'Urbanisme intercommunal

POS : Plan d'Occupation des Sols

PPR : Plan de Prévention des Risques

PPRI : Plan de Prévention des Risques Inondation

PPRT : Plan de Prévention des Risques Technologiques

PPRIF : Plan de Prévention des Risques Incendie de Forêt

PPRN : Plan de Prévention des Risques Naturels

PVR : Participation pour Voie et Réseau

R

RNU : Règlement National de l'Urbanisme

RSD : Règlement Sanitaire Départemental

RTE : Réseau de Transports en Électricité

S

SAFER : Société d'Aménagement Foncier et Établissement Rural

SAGE : Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux

SAU : Surface Agricole Utile

SCOT : Schéma de COhérence Territoriale

SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

SDAP : Service Départemental Architecture et Patrimoine

STAP : Services Territoriaux de l'Architecture et du Patrimoine (remplace le SDAP depuis 2010)

SDIS : Service Départemental d'Incendie et de Secours

SEVESO : SEVESO 1 et SEVESO 2 sont des directives relatives au classement des entreprises présentant des risques technologiques - (Seveso : ville d'Italie ayant enregistré le premier accident grave répertorié de réacteur chimique)

STEP : STation d'ÉPuration des eaux usées

T

TC : Transports en Commun

TLE : Taxe Locale d'Équipement

U

U : Zones urbaines dans les PLUi

V

VRD : Voirie et Réseau Divers

Z

ZA : Zone d'Activités

ZAC : Zone d'Aménagement Concertée

ZAD : Zone d'Aménagement Différée

ZICO : Zone d'Importance pour la Conservation des Oiseaux

ZNIEFF : Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique

ZP : Zone à Protéger

ZPPAUP : Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager

3. INTRODUCTION

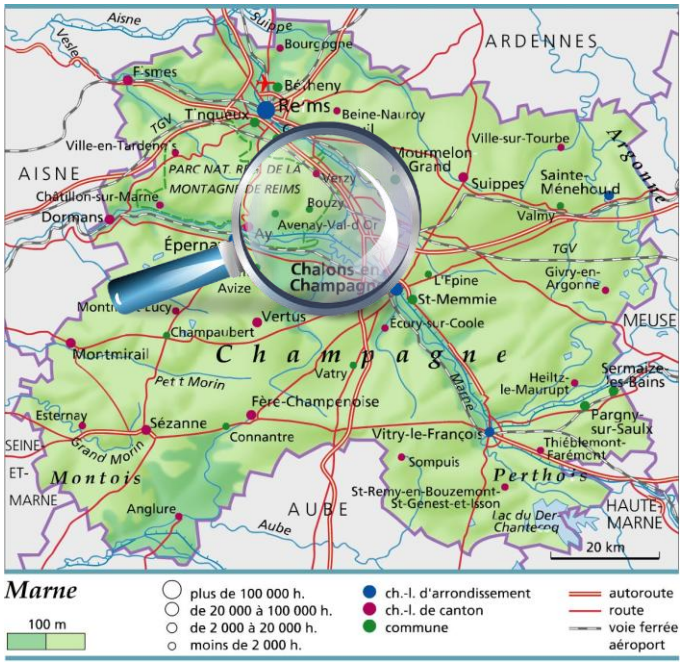
La commune viticole de **Bouzy** est située dans le département de la Marne, dans la région Grand Est, au pied de la Montagne de Reims. La commune s'étend sur 6,26 km² et compte 894 habitants depuis le dernier recensement de la population datant de 2018 (entrée en vigueur au 1er janvier 2019).

Avec une densité de 143 habitants par km², **Bouzy est une commune qui a su conserver une certaine compacité.** La commune a connu une baisse de sa population de 5,8% (-55 habitants) par rapport à 2010 (peu de renouvellement de la population).

Bénéficiant d'une **situation centrale** dans ce que l'on nomme le « **Triangle marnais** », elle est presque à équidistance de Reims (30 km), Châlons-en-Champagne (25 km) et Épernay (20 km). Elle est limitrophe avec les communes de Tauxières-Mutry, Louvois (commune nouvelle de Val de Livre) au Nord-Ouest, Ambonnay au Nord-Est et Tours-sur-Marne au Sud.

Bouzy est membre de la Communauté de communes de la Grande Vallée de la Marne (dit CCGVM), créé le 16 décembre 1992. La Communauté de communes compte 14 communes, avec une population regroupée de 15 097 habitants, sur une superficie totale de 182,82 km².

La commune se situe à 25 km à l'Est de la Préfecture Châlons-en-Champagne et à 20 kilomètres de la Sous-Préfecture Épernay. Bouzy constitue un bourg-centre sur le territoire intermédiaire, ayant un rôle pour l'emploi, les services et les commerces.



© Larousse



Source : Office de tourisme intercommunal – CCGVM

4. PRÉSENTATION DES OBJECTIFS DE L'ÉLABORATION DU PLU

Échelle pertinente pour une politique d'aménagement

L'objectif est de réfléchir au devenir de Bouzy à l'horizon 2035 sur différents thèmes : logement, économie, services, voirie et réseaux divers, environnement, ... Un PLU oui, mais pas n'importe comment : celui-ci traduira le projet de la commune :

- En respectant les politiques nationales (différentes législations visant à mieux prendre en compte l'environnement) et territoriales d'aménagement (notamment la compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territorial de la Région d'Epernay) ;
- En associant les personnes publiques associées (DDT, SCoT, Communauté de Communes, Chambres consulaires, Département, etc.) ;
- En concertant avec les acteurs locaux et les habitants.

Le PLU offre une échelle territoriale pertinente pour traiter des thématiques concernées, comme le développement économique ou l'habitat (zones d'activités, le tourisme, l'environnement). L'élaboration du PLU est l'occasion de réfléchir à l'équilibre entre "utilisation du potentiel densifiable (dents creuses) et extension". Conformément à la législation et aux orientations du SCoT, il convient de "densifier le village avant de l'étendre" et de "ne pas empiéter systématiquement sur les espaces agricoles ou naturels.".

Doter la commune d'un règlement et d'une vision prospective

Le projet de PLU est construit sur une projection entre 2019 et 2035 en prenant en compte les objectifs du Schéma de Cohérence Territorial de la Région d'Épernay qui a construit son projet de développement sur la période 2012 à 2035. Le T0 du Schéma de Cohérence Territorial est donc son approbation c'est-à-dire 2019. Il convient donc de faire un calcul du besoin en logements entre 2012 et 2035 tout en prenant en compte les logements réalisés à Bouzy entre 2012 et 2019.

Afin d'être au plus près de la réalité entre la date de démarrage du SCoT et l'élaboration du PLU, **il convient de retrancher les logements produits entre 2012 et 2019 sur le « pôle d'irrigation » de la Communauté de Communes de la Grande Vallée de la Marne afin d'avoir un aperçu de l'objectif 2019-2035 pour ce pôle.** A travers le calcul du besoin en logement, il convient de prendre en compte de trois types de besoins à savoir :

- Assurer le desserrement des ménages à horizon 2035 ;
- Renouveler le parc immobilier ;
- Les variations de résidences secondaires et des logements vacants ;
- Accueillir une population supplémentaire extérieure sur la période 2012 – 2035 ;

Respect de l'armature urbaine

Les espaces urbanisés et les choix de développement urbain ont été réalisés en associant à la fois un remodelage de l'aménagement urbain (arrêter de donner la priorité à l'extension urbaine) **et une analyse des paysages urbains et naturels.** Il s'agit de privilégier une démarche qui identifie les enjeux naturels, les enjeux agricoles et donc les espaces agricoles et naturels à préserver, ainsi que les secteurs soumis à des risques, et plus spécifiquement les risques naturels.

Le travail de terrain et **l'analyse des paysages et de la morphologie urbaine** permettent d'identifier les éléments à préserver (paysagers, patrimoniaux, etc.) ainsi que les secteurs préférentiels d'extension en cohérence avec le bâti existant. La combinaison de l'ensemble de ces critères ainsi que l'analyse des capacités de densification à l'intérieur des espaces bâtis permettent en lien avec les objectifs du PADD de déterminer cet équilibre entre le renouvellement et le développement urbain maîtrisé, l'utilisation économe des espaces naturels agricoles et forestiers et la protection des sites, des milieux et paysages naturels, la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables.

Ainsi, la pertinence de l'ouverture à l'urbanisation de certains secteurs a dû être réinterrogée pour prendre en compte ces éléments, mais également les évolutions législatives en matière d'urbanisme (modération de la consommation d'espace, préservation des trames vertes et bleues, etc.). La délimitation des zones urbaines et à urbaniser ont été définies à partir du diagnostic, des relevés de terrain, des structures villageoises, de leur morphologie, de leurs spécificités qui ont notamment été détaillées dans le diagnostic.

La particularité de Bouzy est d'avoir deux types de morphologies urbaines :

- Un centre ancien typique des villages viticoles (dense, à cheval sur l'emprise publique, cour intérieure) ;
- Un secteur d'extension plus récent (développement après 1970).

L'activité économique d'aujourd'hui est la même qu'hier (principalement la viticulture) mais les modes de commercialisation ont changé. Les livraisons en poids lourds sont monnaie courante, ces derniers stationnent régulièrement au milieu de la rue par manque de place à l'intérieur des parcelles. On assiste aussi à de plus en plus de division d'exploitation viticole avec chacune des implantations différentes. L'avantage est que le bâtiment ancien est reconverti et reste attractif. Autre avantage, cette économie fait vivre le territoire. Reste la question de la vie des grandes exploitations viticoles intramuros. La cohabitation avec l'habitat, les piétons, les cycles et la circulation automobile n'est pas toujours facile.

Les contraintes topographiques et agronomiques liées à la viticulture (zone AOC Champagne) font que **le développement de Bouzy est extrêmement limité**. La commune de Bouzy n'a pas de velléité d'expansion urbaine gigantesque. Elle souhaite malgré tout :

- Penser l'aménagement de A à Z en travaillant sur une zone sans rétention foncière, sur laquelle la commune pouvait programmer les modes d'habiter qu'elle souhaite.
- Rajeunir la population des ménages afin de préserver le niveau d'effectif scolaire .
- Encourager le turn-over dans les tissus urbains en agissant sur la trajectoire résidentielle (les logements anciens ne sont plus forcément adaptés au nombre d'occupants et à leurs âges). Ici une solution sera proposée pour les ainés de Bouzy ;
- Réfléchir aux modes d'habiter dans le dernier « lotissement » que Bouzy accueillera par une démarche se rapprochant de l'habitat intergénérationnel, démarche d'Écoquartier, volonté de penser l'habitat via la maitrise du foncier. Ici une solution autre que l'acquisition d'une grande maison sera proposée aux jeunes actifs désireux de travailler et de vivre à Bouzy ;

Modération et réduction de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers

Le PLU s'inscrit également dans un contexte de **compatibilité avec le SCoT de la Région d'Épernay**, par conséquent le PLU se doit d'être compatible avec le SCoT approuvé. De la même manière, l'association des élus et des services du SCoT nous permet de garantir cette compatibilité.

Il était nécessaire de se questionner et de mettre en parallèle les parties actuellement urbanisées de la commune (situation postérieure au PLU – RNU) et les enveloppes constructibles accordées par le plan local d'urbanisme. La possibilité de bâtir, accordée dans un certificat d'urbanisme opérationnel postérieur du projet de PLU, ou un promesse de pouvoir bâtir postérieure aux différentes législations n'est pas recevable et ne vaut pas une décision définitive. Le droit à construire d'une parcelle n'est pas figé dans le temps (ex. une réserve foncière importante sur des unités foncières agricoles ou naturelles).

Après six ans (date de création de la zone 2AU), l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU nécessite une révision générale, sauf si la collectivité a déjà acquis une partie du terrain (art. 199-I-2° LCR, art. L. 153- 3 1 CU, non applicable aux zones à urbaniser délimitées par le règlement d'un plan local d'urbanisme adopté avant le 1er janvier 2018. Les zones 2AU de plus de 6 ans sont donc fermées à l'urbanisation. La révision générale implique la compatibilité avec le SCoT qui souhaite que les communes revoient à la baisse les enveloppes à urbaniser et en réserve foncière dans les PLU anciens.

Par ailleurs, le PLU approuvé le 2 décembre 2008 ne répond plus aux différentes législations en vigueur notamment la loi n°2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche (MAP) en matière de la réduction de la consommation des espaces agricoles et naturels. De plus le SRADDET du Grand-Est (approuvé le 22 novembre 2019), transposé dans le SCoT impose aux documents d'urbanisme une gestion plus vertueuse de l'espace avec l'encadrement des enveloppes constructibles dans le temps.

Bilan du besoin en logements

Le projet de PLU est construit sur une projection entre 2019 et 2035 en prenant en compte les objectifs du Schéma de Cohérence Territorial de la Région d'Épernay qui a construit son projet de développement sur la période 2012 à 2035. Le T0 du Schéma de Cohérence Territorial est donc son approbation c'est-à-dire 2019. Il convient donc de faire un calcul du besoin en logements entre 2012 et 2035 tout en prenant en compte les logements réalisés à Bouzy entre 2012 et 2019.

Par son positionnement stratégique sur le territoire de la Communauté de Communes, et ses équipements publics en nombre et de qualité, **Bouzy a pour objectif de conforter son rôle de bourg-centre dans une logique de complémentarité avec le pôle d'irrigation de Ambonnay / Bouzy / Tours-sur-Marne.** La commun souhaite naturellement combler la perte d'habitants des dernières années et accroitre population à horizon 2035 (retrouver son niveau de population des années 2010). **La date de démarrage est le 1er janvier 2019** (post-approbation du SCoT et après le dernier millésime INSEE connu, celui de 2019.

La **baisse enregistrée ces dernières années** (en très grande partie dû à l'inadaptabilité du marché immobilier sur la commune : peu de biens, certains biens sont achetés pour en faire des locations saisonnières, beaucoup de grands logements, des prix pas toujours en phase avec le budget moyen des ménages, etc.). Pendant le début des années 2020, la commune s'est attelée à la **reconversion de la « friche Moët ».** Aujourd'hui c'est une réussite avec un restaurant, une microbrasserie et 4 logements.

L'attractivité de la commune est toujours là, il faut simplement un **renouvellement progressif de la population et un turn-over dans les logements**. Autre facteur important, **certains ménages sous-occupent leurs logements** (logement trop grand pour la composition du foyer). Ces logements restent dans le patrimoine familiale et ne permet pas à une autre famille de venir s'installer. L'INSEE en 2022 estime à 55,2 l'indice de sous-occupation très accentuée (+10 points en 11 ans).

Afin de conforter la centralité de la commune sur le bassin de vie, il est important de proposer des terrains pour accueillir des ménages et un véritable projet de vie (démarche ÉcoQuartier). La commune souhaite pouvoir **faire face à la demande existante** en ayant une réserve de terrains potentiellement constructibles pour désamorcer durablement la reprise démographique.

<table>
<tr><td colspan="3">Calcul du point mort entre 2012 et 2035
(=maintenir le même niveau de population INSEE 2019)</td><td rowspan="2">+ Effet démographique (ambition communale selon l'hypothèse n°1 – compatible SCoT)</td><td rowspan="2">- Besoins satisfaits (=Logements réalisés entre 2012 et 2019)</td></tr>
<tr><td>Desserrement des ménages à horizon 2035</td><td>+ Renouvellement du parc</td><td>+ Variation des résidences secondaires et des logements vacants</td></tr>
<tr><td>75</td><td>-37</td><td>-11
(-43% par rapport au niveau de 2012)</td><td rowspan="2">21</td><td rowspan="2">- 7</td></tr>
<tr><td colspan="3">27</td></tr>
<tr><td colspan="5">= Calcul du besoin en logement = 41</td></tr>
</table>

Surface totale des besoins fonciers théoriques

Les enveloppes constructibles sont estimées au regard de densités observées et des seuils de densité vivable en milieu rural, dans le respect de la qualité de vie des habitants. Ces **densités peuvent être adaptées** selon la typologie du tissu urbain, le contexte paysager, la concentration en équipement, la préservation de la biodiversité, la faisabilité technique, le foncier, …

Concernant les espaces en extensions urbaines (zone 1AU), les objectifs de densité brute (VRD inclus) sont les suivants : 18 logements par hectare. Par densité brute, on comprend les voiries, réseaux, espaces de convivialité ou de gestion environnementale liés à l'espace aménagé. Ces densités constituent des moyennes, à l'échelle de la commune, afin d'adapter les différents secteurs de projet aux contraintes topographiques, morphologiques ou techniques. Ces densités sont compatibles avec le SCoT de la Région d'Épernay.

Après une étude sur la rétention foncière, les zones d'extension ne devraient être gelées par ce phénomène (maitrise foncière de la commune). Aucun bonus de constructibilité pour pallier la rétention foncière se justifie. En revanche la rétention foncière dans les dents creuses est présente pour les raisons évoqués dans l'étude à la parcelle de densification. Pour conclure, avec ces bases de calcul et selon l'Hypothèse n°1, **35 logements seraient nécessaires** pour le développement de la commune réparti de la manière suivante :

	Nombre de logements à produire	Déjà réalisé entre 2012 et 2019	Déjà réalisé entre 2019 et 2025	Absorbé dans le potentiel densifiable (dents creuses mobilisables)	Absorbé dans les espaces mutables	Reste à réaliser en extension urbaine
Hypothèse n°1	41	-7	6	4	0	31
Surface				4 206 m² 0,42 ha	0 m² 0 ha	17 050 m² Environ 1,70 ha

Source PADD : « En croisant les orientations de la politique d'habitat et ceux pour modérer la consommation d'espaces naturels et agricoles et de lutte contre l'étalement urbain, concernant les zones de développement à vocation résidentielle, l'objectif est de ne pas dépasser une surface en **extension urbaine de 1,70 hectare sur la période 2019-2035**. Des secteurs à l'intérieur du tissu urbain seront inscrits dans le PLU mais ne représente pas d'extension urbaine (dents creuses) pour 0,42 hectare environ). »

Bilan : les extensions urbaines représentent 75,6% du nombre de logements à produire à hauteur de 1,70 hectares. Le SCoT ambitionne d'accueillir au plus 85% du nombre totale de logements dans les zones d'extension urbaine. La densité brute en extension urbaine s'élève à 18 logements par hectare.

En réalité, compte tenu de la configuration du village, **nous retrouvons la traduction de cet objectif dans le projet de PLU. La seule zone d'extension à vocation d'habitat sur Bouzy dans le PLU est matérialisée de la sorte : OAP n°1 – Secteur 1AU – Rue de Condé** d'une surface de **1,70 ha** (immédiatement ouverte à l'urbanisation). La commune dispose d'un compromis de vente sur la parcelle pour maitriser l'opération d'aménagement et le phasage.

Le projet de PLU va faire l'objet d'une audition au sein du Schéma de Cohérence Territorial de la Région d'Épernay en présence des élus de la commune et de la Communauté de Communes (notamment pour la répartition dans les pôles d'irrigation du SCoT).

L'avis du SCoT sur le PLU arrêté reprendra l'avis de la commission. Cet **avis** concerne les surfaces ouvertes à l'urbanisation (habitat, équipements publics et activités économiques). Le PLU intègre un programme innovant en matière d'habitat (ÉcoQuartier, habitat intergénérationnel) à proximité du groupe scolaire, de la maison médicale, de la pharmacie, à deux pas du Relais Sport Santé.

Présence et capacité des réseaux

Reste la question de la présence et de la capacité des réseaux, c'est un des principaux leviers pour la décision des élus vis-à-vis des zones ouvertes à l'urbanisation immédiatement et les autres zones ouvertes dans un second temps. Il est évident que la présence des réseaux ne garantit pas la constructibilité de la parcelle. En effet, certaines communes sont très entendues, rendre constructible les parcelles d'un bout à l'autre du village, sous prétexte de la présence des réseaux reviendrait à ne pas tenir compte de la règlementation en vigueur notamment la loi n°2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche (MAP) en matière de la réduction de la consommation des espaces agricoles et naturels et les enveloppes foncières contenues dans les documents du SCoT.

La seule zone de développement est raccordée au réseau d'assainissement (la station d'épuration n'est pas très loin). Seules des extensions de réseaux à l'intérieur de la zone seront nécessaires.

Le choix par déduction des contraintes règlementaires rédhibitoires

Il s'agit aussi de superposer les contraintes règlementaires rédhibitoires telles que l'absence de zones humides potentielles ou encore l'absence de réservoir de biodiversité d'intérêt communautaire (ex. sites Natura 2000).

La volonté de sanctuarisé une zone protégeant les paysages, les entrées de ville et les coteaux champenois

Au regard des enjeux paysagers dans ce village typique de la Montagne de Reims, la délimitation de plusieurs zones Ap, où aucune construction y compris agricole et hormis à destination d'équipement n'est autorisée, est justifiée. Il s'agit d'une zone stratégique pour la qualité paysagère de Bouzy (vue vers les coteaux champenois et vue vers les tissus urbains). La zone a vocation à être sanctuarisée. A ce titre, diverses constructions ou installations sont interdites pour préserver le cadre de vie et le paysage. Cette zone est dessinée pour protéger les tissus urbains de l'impact d'un bâtiment agricole à proximité de ceux-ci en lien avec la volonté de préserver (échanges avec la Mission UNESCO Coteaux, Maisons et Caves de Champagne). Malgré tout, il convient de trouver des secteurs adéquats pour accueillir des projets agricoles ; ils devront s'implanter en zone A et 1AUA. Des échanges avec la Chambre d'Agriculture ont eu lieu afin de préserver tout de même des terrains agricoles pouvant accueillir des constructions nécessaires à une exploitation agricole ou viticole. A titre d'exemple, un vendangeoir ou un lieu accueillant du public n'est pas une construction nécessaire à l'exploitation agricole (pour limiter le mitage de l'espace agricole).

Le classement en trame de jardin (à l'intérieur de la zone U)

L'analyse de la rétention foncière a permis à la collectivité de travailler sur des enveloppes foncières mobilisables ou mutables dans le temps. Si des unités foncières sont identifiées comme non mutables par la présence d'un jardin, de vergers, accès impossible à la rue ..., la collectivité a pris le parti de classer certains de ces espaces en trame de jardin (1,40 ha au total) ou de les identifier comme potentiel densifiable non mobilisable. Cet outil permet aussi de gérer les fonds de jardin tout en limitant la profondeur constructible du PLU.

Cette justification va de pair avec la volonté du SCoT de limiter les enveloppes constructibles. Mobiliser des surfaces potentiellement ouvertes à l'urbanisation (ex. profondeur constructible importante, possibilité de construction en second rideau) n'est pas sans conséquence sur les enveloppes constructibles encadrées par les dispositions règlementaires du SCoT. Vis-à-vis de la consommation d'espace, le projet de PLU ne peut pas rendre des terrains constructibles sur une trop grande profondeur au risque de diminuer le volume global des unités foncières constructibles. Les élus n'ont pas souhaité généraliser le développement du modèle de construction en second rideau voir en troisième rideau.

Vocation / usage	Explication de la délimitation
UA – mixte, mais à dominante résidentielle	La zone UA correspond aux tissus urbains dans un secteur équipé en voirie et réseaux. Cette zone regroupe des tissus anciens, mais aussi une architecture qui a évolué sur les décennies précédentes. La délimitation de la zone est construite de telle manière que les extensions urbaines sont limitées à la présence ou la capacité des réseaux actuels dans une logique de réduction de l'étalement urbain et de rationalisation des finances publiques. Pour délimiter la zone UA, nous avons analysé l'armature urbaine du territoire. D'autres justifications en termes de zonage et notamment des parcelles constructibles dans les dents creuses se trouvent en page 147 à 148 du rapport de présentation.
UB – mixte, mais à dominante résidentielle	Les tissus urbains de la zone UB se distinguent de la zone UA par leur gabarit légèrement différent, moins denses. La délimitation de la zone est construite de telle manière que les extensions urbaines sont limitées à la présence ou la capacité des réseaux actuels dans une logique de réduction de l'étalement urbain et de rationalisation des finances publiques. Pour délimiter la zone UB, nous avons analysé l'armature urbaine du territoire (de la plus dense avec une architecture héritée du monde agricole à la plus lâche héritée du modèle pavillonnaire des années 70 – 80's). Tous les secteurs constructibles sont dans les Parties Actuellement Urbanisées (PAU). Ce secteur abrite des secteurs de jardins avec des constructions isolées de type abris de jardin, annexes, etc. Par mesure d'équité et pour valoriser ces fonds de jardins, il est décidé d'autoriser certaines constructions sous condition. **Sur certaines parcelles, à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, avec la présence de voirie et réseaux divers, les élus ont fait le choix d'intégrer des projets de constructions parvenues en mairie** (dent creuse Rue de Tauxières ou encore Rue Félix Faure - La parcelle a fait l'objet d'un certificat d'urbanisme opérationnelle accordé le 19 février 2025 (CU0517925S0001). D'autres justifications en termes de zonage et notamment des parcelles constructibles dans les dents creuses se trouvent en page 147 à 148 du rapport de présentation.
UE – réservé aux équipements publics	Ce secteur est exclusivement réservé à des constructions, équipements et ouvrages d'infrastructure qui présentent un intérêt collectif. On retrouve le cimetière, la station d'épuration et le Relais Sport Santé Nature notamment.
UZ – activité	Il s'agit d'un secteur dédié exclusivement à des activités agri-viticole. Il s'agit d'une pièce urbaine au nord de Bouzy sans habitation présente. Cette secteur abrite uniquement des activités économiques. Il s'est avéré important de ne pas rendre ce secteur mixte avec la possibilité d'accueillir des habitations sans lien direct avec les acticité économiques présentes dans la zone.
1AU – mixte, mais à dominante résidentielle	Cette zone correspond à la future zone d'urbanisation. La localisation de ces zones à urbaniser a été choisie en fonction de l'armature territoriale, l'analyse de la morphologie urbaine, la présence de voiries et réseaux divers, le contexte foncier, l'absence de contraintes règlementaires rédhibitoires, l'absence de réservoir de biodiversité d'intérêt communautaire. Il s'agit d'es rares secteurs cohérents pour accueillir des extensions urbaines. Ces secteurs sont sans contraintes majeures, la topographie légèrement encaissé du terrain par rapport du reste du village sera un plus pour son intégration paysagère. Ces zones ont fait l'objet de réflexions particulières (Orientations d'Aménagement et de Programmation) qui orientent les choix et permettent à la collectivité d'assurer une continuité du tissu urbain et villageois.
1AUA – activité agri-viticoles	La délimitation du secteur 1AUA répond à une logique d'équilibre entre développement économique et préservation des paysages. Le secteur est destiné à accueillir des bâtiments à vocation agricole et viticole ainsi que des activités de services compatibles avec son environnement. Son positionnement a été retenu au regard de critères d'accessibilité, de fonctionnalité et de moindre sensibilité paysagère. Le choix de cette localisation permet d'éviter une urbanisation au pied du coteau viticole, espace particulièrement sensible sur le plan paysager. Les incidences visuelles des futures constructions y sont nettement réduites, ce qui contribue à la préservation des vues sur le vignoble et des caractéristiques du paysage champenois. Cette ouverture à l'urbanisation vise également à répondre aux besoins fonciers des exploitations viticoles, notamment dans un contexte de difficultés d'installation des jeunes professionnels liées à la rareté du foncier et à la faible disponibilité de bâtiments adaptés à des coûts compatibles avec les capacités d'investissement des nouveaux exploitants. Le secteur 1AUA constitue ainsi une réserve foncière stratégique permettant d'accompagner le renouvellement des générations et de conforter durablement l'activité viticole, pilier économique et identitaire de la commune.

Vocation / usage	Explication de la délimitation
1AUE – équipements publics	Ce secteur à vocation à accueillir des équipements publics. À ce stade des ateliers municipaux sont prévus. Les locaux actuels sont trop étroits et enclavés dans la Rue Jeanne d'Arc. La réflexion es lié à l'aménagement d'une opération d'ensemble avec le future lotissement communale et la petite zone artisanale à proximité.
1AUZ – activité	Cette zone correspond à la future zone d'urbanisation à vocation économique, destinée à recevoir des activités économiques identifiées avec des secteurs de projets à court terme. La localisation de ces zones à urbaniser a été choisie en fonction de l'armature territoriale, l'analyse de la morphologie urbaine, la présence de voiries et réseaux divers, le contexte foncier, l'absence de contraintes règlementaires rédhibitoires, l'absence de réservoir de biodiversité d'intérêt communautaire. Il s'agit de secteurs cohérents pour accueillir des extensions urbaines quasi-exclusivement dans la poursuite d'activités existantes. Ces secteurs sont sans contraintes majeures. Ces zones ont fait l'objet de réflexions particulières (Orientations d'Aménagement et de Programmation) qui orientent les choix et permettent à la collectivité d'assurer une continuité du tissu urbain et villageois. Il n'y a pas de surface disponible à l'intérieur des tissus urbains de Bouzy. **La zone 1AUZ pourra accueillir des activités artisanales sans fonction de vente directe pour ne pas concurrencer les artères commerçantes de la commune. Il s'agit de répondre à la demande locale (ex. traiteur, tapissier, plombier-chauffagiste, etc.)**
A – agricole	Cette zone correspond aux terres agricoles de la commune. La zone doit permettre le maintien et le développement de l'activité agricole. La délimitation s'est faite par analyse de l'occupation du sol et de photo-interprétation.
AP – agricole protégée	Il s'agit d'une zone stratégique pour la qualité paysagère de Bouzy (vue vers les coteaux champenois et vue vers les tissus urbains). La zone a vocation à être sanctuarisée. À ce titre diverses constructions ou installations sont interdites pour préserver le cadre de vie et le paysage. Cette zone est dessinée pour protéger les tissus urbains de l'impact d'un bâtiment agricole à proximité de ceux-ci en lien avec la volonté de préserver (échanges avec la mission UNESO Coteaux, Maisons et Caves de Champagne - Patrimoine mondial). Malgré tout, il convient de trouver des secteurs adéquat pour accueillir des projets agricoles, ils devront s'implanter en zone A et 1AUA.
Av – viticole (AOC Champagne)	Il s'agit d'une zone agricole avec un potentiel agronome très élevé dédié à la culture de la vigne dans le cadre de l'AOC Champagne. Il est naturel de préserver ces secteurs.
N – naturelle	Cette zone correspond aux espaces naturels de la commune. La zone doit permettre le maintien et le développement de l'activité naturelle et/ou forestière. La délimitation s'est faite par analyse de l'occupation du sol et de photo-interprétation.
NL – hébergement touristique et équipements publics	Il s'agit de permettre d'aménager un secteur d'hébergement touristique. Un projet à court terme existe sur le site (ex. chalets).
Np – naturelle protégée	Il s'agit d'une zone stratégique pour la qualité paysagère de Bouzy (vue vers les coteaux champenois et vue vers les tissus urbains). La zone a vocation à être sanctuarisée. La zone abrite également des zones humides et un site de biodiversité remarquable (Natura 2000).

5. BILAN GLOBAL DES SURFACES

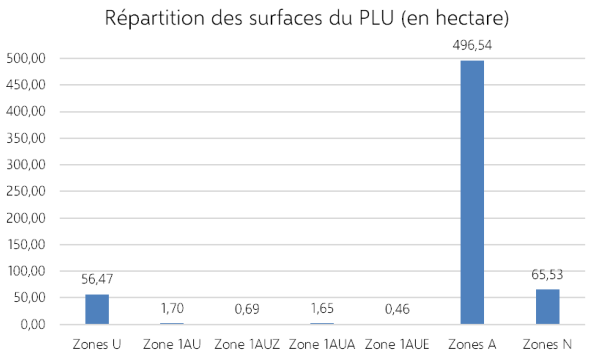
Les plans locaux d'urbanisme, conformément aux articles L101-1 à L101-3, doivent déterminer les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable, l'équilibre notamment entre le renouvellement et le développement urbain maîtrisé, l'utilisation économe des espaces naturels agricoles et forestiers et la protection des sites, des milieux et paysages naturels, la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables. Le Plan Local d'Urbanisme vise à permettre l'évolution et la densification du tissu urbain existant et des secteurs actuellement ouverts à l'urbanisation et à privilégier le développement d'espaces situés dans les tissus urbains et en continuité des villages. La grande majorité des espaces agricoles et naturels sont préservés de tout développement à des fins urbaines.

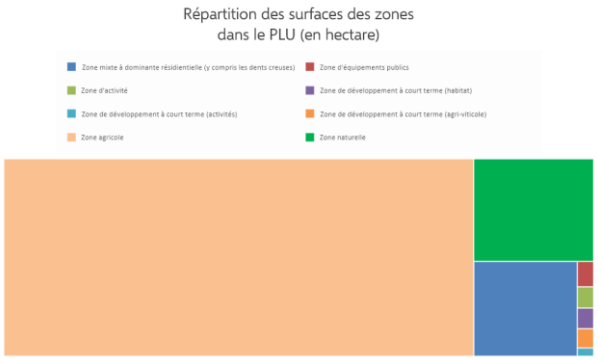
Les espaces urbains et à urbaniser ne représentant que 9,1% des surfaces du territoire contre 79,9% d'espaces agricoles et 10.5% d'espaces naturels. L'équilibre entre développement urbain et maintien des espaces naturels, des espaces agricoles et des paysages est assuré compte tenu des caractéristiques rurales du territoire.

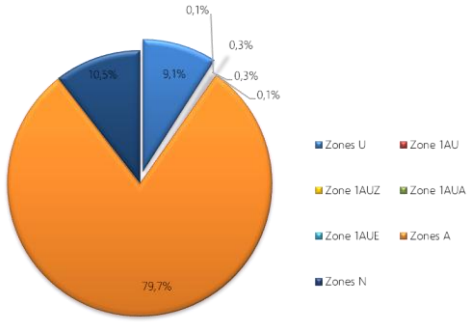
La phase de diagnostic a permis d'identifier les enjeux environnementaux et agricoles. Ainsi les enjeux environnementaux ciblent, sur la base de l'état initial de l'environnement, les terrains qu'il convient de préserver pour assurer les équilibres des milieux naturels et les continuités écologiques.

Les espaces urbanisés et les choix de développement urbain ont été réalisés en associant à la fois un remodelage de l'aménagement urbain (arrêter de donner la priorité à l'extension urbaine) et une analyse des paysages urbains et naturels.

Il s'agit de **privilégier une démarche qui identifie les enjeux naturels, les enjeux agricoles et donc les espaces agricoles et naturels à préserver, ainsi que les secteurs soumis à des risques**, et plus spécifiquement les risques naturels. Le travail de terrain et l'analyse des paysages et de la morphologie urbaine permettent d'identifier les éléments à préserver (paysagers, patrimoniaux, etc.) ainsi que les secteurs préférentiels d'extension en cohérence avec le bâti existant.







La combinaison de l'ensemble de ces critères ainsi que **l'analyse des capacités de densification à l'intérieur des espaces bâtis** permettent en lien avec les objectifs du PADD de déterminer cet équilibre entre le renouvellement et le développement urbain maîtrisé, l'utilisation économe des espaces naturels agricoles et forestiers et la protection des sites, des milieux et paysages naturels, la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables. Ainsi, la pertinence de l'ouverture à l'urbanisation de certains secteurs inscrits comme constructibles (à plus ou moins long terme) dans le document d'urbanisme communal précédemment en vigueur a dû être réinterrogée pour prendre en compte ces éléments, mais également les évolutions législatives en matière d'urbanisme (modération de la consommation d'espace, préservation des trames vertes et bleues, etc.).

La consommation d'espace à travers l'élaboration du PLU se résume de la manière suivante :

Habitat	Activités économiques	Projets d'intérêt général
OAP n°1 : 1,70 ha	OAP n°2 : 0,69 ha (1AUZ) OAP n°2 : 1,65 ha (1AUA)	OAP n°2 : 0,46 ha (1AUE)
		Hydraulique du vignoble : emplacement réservé n°1 à 13 et le n°16 : 1,57 ha
		Cheminements : emplacement réservé n°14 : 0,01 ha
		Élargissement de carrefour (demi-tour de poids lourds) : emplacement réservé n°17 et 18 : 0,08 ha
		TOTAL : 2,12 ha
	TOTAL	**6,16 ha**

Aucune consommation d'espace (réaménagement du fossé) : emplacement réservé n°1, 2, 5 à 12.

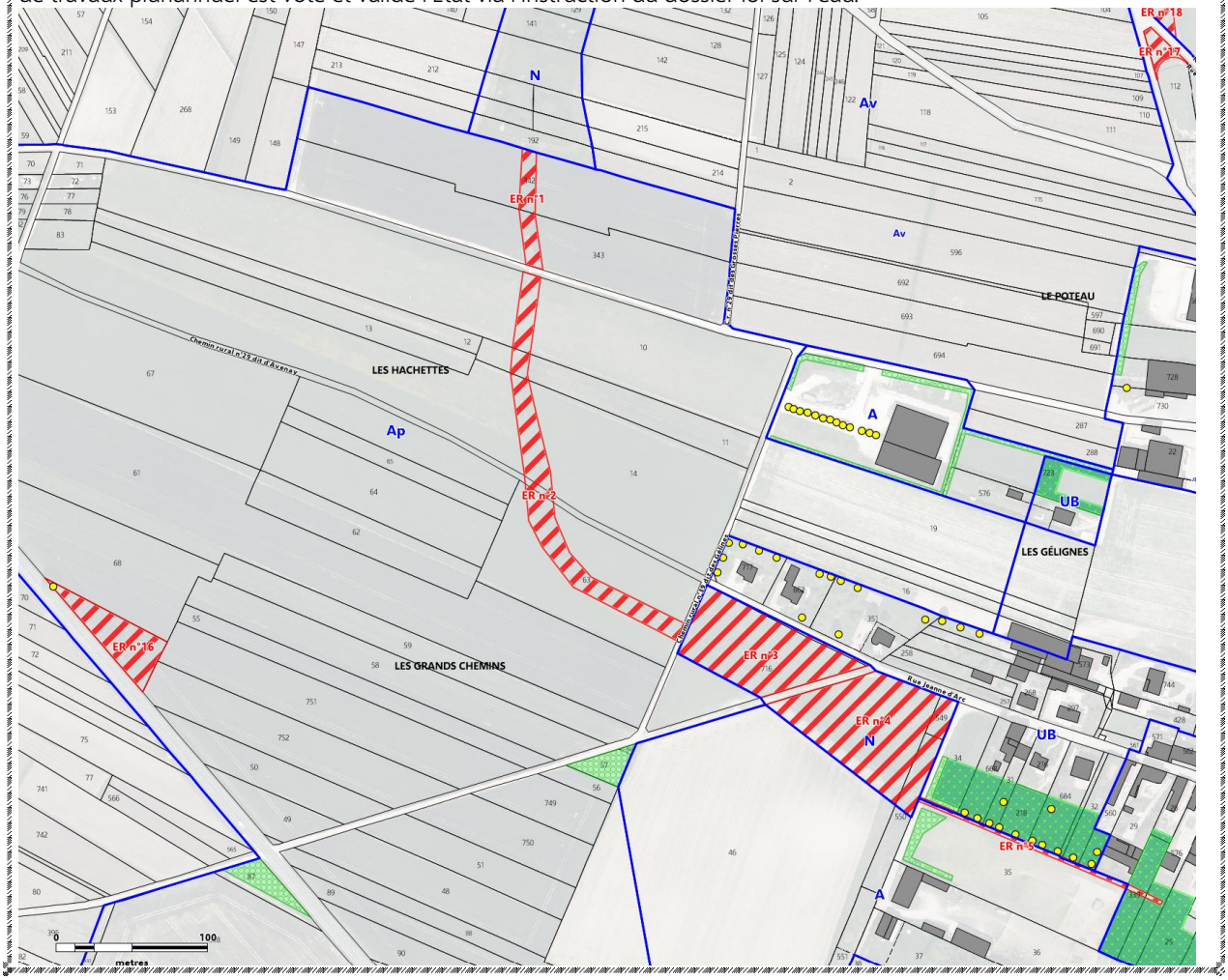
Zone du PLU	Description de la zone	PLU		% ban
		m²	ha	
UA	Le secteur UA correspond aux parties les plus denses et les plus anciennes du village	203 024	**20,30**	3,26%
UB	Le secteur UB correspond au développement plus récent de l'urbanisme sur le territoire communal.	322 102	**32,21**	5,17%
	Dont trame de jardin (inconstructible sauf annexes, etc..)	13 332	**1,33**	0,21%
UE	Le secteur UE est réservé aux constructions, équipements et ouvrages d'infrastructure qui présentent un intérêt collectif, ainsi qu'aux équipements publics ou privés destinés à l'assainissement des eaux usées, ou des effluents agricoles, viticoles ou vinicoles.	21 177	**2,12**	0,34%
UZ	Le secteur UZ correspond à un secteur où sont présent uniquement des activités économiques.	18 411	**1,84**	0,30%
TOTAL U		**564 714**	**56,47**	9,06%
1AU	La zone 1AU couvre les extensions urbaines de l'enveloppe urbaine à vocation résidentielle. Il s'agit d'une zone ouverte à l'urbanisation.	17 057	**1,71**	0,27%
1AUA	Le secteur 1AUA couvre les extensions urbaines destinées à accueillir seulement des constructions à vocation agricole et viticole	16 499	**1,65**	0,26%
1AUE	Le secteur 1AUE couvre les extensions urbaines de l'enveloppe urbaine à vocation d'équipements collectifs ou à des services publics. Il s'agit d'une zone ouverte à l'urbanisation	4 613	**0,46**	0,07%
1AUZ	Le secteur 1AUZ couvre les extensions urbaines destinées à recevoir des constructions économiques de type artisanal sans fonction de vente directe	6 912	**0,69**	0,11%
TOTAL AU		**45 081**	**4,51**	0,72%
A	La zone A couvre une zone de production agricole ou d'élevage qu'il convient de préserver des tissus urbains.	129 565	**12,96**	2,08%
Ap	La zone Ap couvre la zone non équipée à vocation agricole dans laquelle aucune nouvelle construction ne peut être autorisée en raison des vues intéressantes sur le village et les coteaux viticoles	828 916	**82,89**	13,30%
Av	La zone Av couvre une zone de production viticole qu'il convient de préserver des tissus urbains.	4 006 956	**400,70**	64,31%
TOTAL A		**4 965 437**	**496,54**	79,70%
N	La zone N couvre une zone naturelle à préserver et à mettre en valeur.	70 678	**7,07**	1,13%
NL	Le secteur NL est réservé aux constructions liées aux activités d'hébergement touristiques, sportives et de loisirs.	2 290	**0,23**	0,04%
Np	La zone Np couvre la zone naturelle dans laquelle aucune nouvelle construction ne peut être autorisée en raison des vues intéressantes sur le village et les coteaux viticoles	582 312	**58,23**	9,35%
TOTAL N		**655 280**	**65,53**	10,52%
	Éléments remarquables "50 chartils" (en ml)	256,97	0,03	0,00%
	Éléments remarquables "naturel" dont 490 végétaux	7 615	0,76	0,12%
	Espaces Boisés Classés (EBC)	15 427	1,54	0,25%
	Emplacements réservés	27 278	2,73	0,44%
	Linéaires commerciaux protégés (en ml)	140,69	0,01	0,00%

6. LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

La liste suivante des emplacements réservés instaurés sur le territoire intercommunal figure également sur les documents graphiques du règlement du dossier de PLU. Les emplacements réservés sont reportés au plan de zonage et voici la liste :

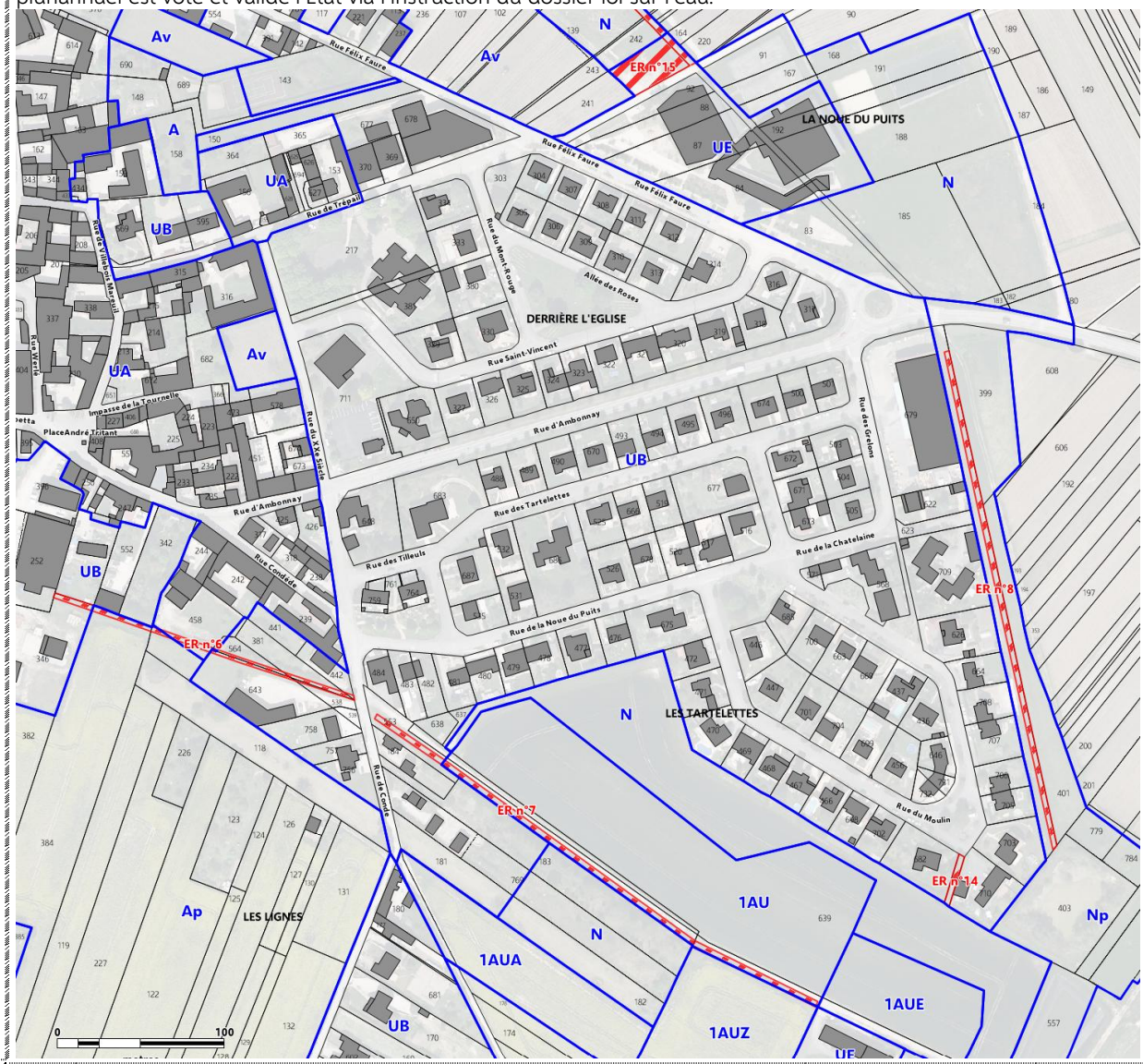
n°	désignation	bénéficiaire	superficie approchée (en m²)
1	Création d'un ouvrage public d'intérêt général (aménagement d'un fossé aérien pour la gestion de l'hydraulique du vignoble)	Commune de Bouzy	777
2	Création d'un ouvrage public d'intérêt général (aménagement d'un fossé aérien pour la gestion de l'hydraulique du vignoble)	Commune de Bouzy	3 776
3	Création d'un ouvrage public d'intérêt général (aménagement d'un ouvrage hydraulique et réalisation d'une aire de retournement)	Commune de Bouzy	4 556
4	Création d'un ouvrage public d'intérêt général (aménagement d'un ouvrage hydraulique et réalisation d'une aire de retournement)	Commune de Bouzy	6 106
5	Création d'un ouvrage public d'intérêt général (aménagement d'un fossé aérien pour la gestion de l'hydraulique du vignoble)	Commune de Bouzy	521
16	Création d'un ouvrage public d'intérêt général (aménagement d'un ouvrage pour la gestion de l'hydraulique du vignoble)	Commune de Bouzy	1 659

L'emplacement réservé n°1 à 5 et le n°16 sont lié aux aménagements nécessaires pour le dossier d'hydraulique du vignoble portée par l'ASA, association syndicale autorisée par arrêté préfectoral du 29 novembre 2021. Un programme de travaux pluriannuel est voté et validé l'État via l'instruction du dossier loi sur l'eau.



n°	désignation	bénéficiaire	superficie approchée (en m²)
6	Création d'un ouvrage public d'intérêt général (aménagement d'un fossé aérien pour la gestion de l'hydraulique du vignoble)	Commune de Bouzy	579
7	Création d'un ouvrage public d'intérêt général (aménagement d'un fossé aérien pour la gestion de l'hydraulique du vignoble)	Commune de Bouzy	1 041
8	Création d'un ouvrage public d'intérêt général (aménagement d'un fossé aérien pour la gestion de l'hydraulique du vignoble)	Commune de Bouzy	944

Les emplacements réservés n°6, 7 et 8 sont lié aux aménagements nécessaires pour le dossier d'hydraulique du vignoble portée par l'ASA, association syndicale autorisée par arrêté préfectoral du 29 novembre 2021. Un programme de travaux pluriannuel est voté et validé l'État via l'instruction du dossier loi sur l'eau.



14	Création d'un ouvrage public d'intérêt général (création d'un cheminement piéton entre le lotissement de la Rue du Moulin et celui des Tartelettes)	Commune de Bouzy	107

Les emplacements réservés n°14 vise la création d'un cheminement doux reliant le lotissement de la Rue du Moulin à celui des Tartelettes. Ce cheminement doux viendrait s'insérer dans la coulée verte.

15	Création d'un équipement public (extension de la zone de stationnement autour du complexe Relais Sport Santé Nature)	Commune de Bouzy	836

Les emplacements réservés n°15 est lié aux aménagements nécessaires pour le Relais Sport Santé Nature. L'emplacement réservé vise l'aménagement d'une nouvelle aire de stationnement (pas suffisamment dimensionné à l'heure actuelle).

n°	désignation	bénéficiaire	superficie approchée (en m²)
9	Création d'un ouvrage public d'intérêt général (aménagement d'un fossé aérien pour la gestion de l'hydraulique du vignoble)	Commune de Bouzy	1 407
10	Création d'un ouvrage public d'intérêt général (aménagement d'un fossé aérien pour la gestion de l'hydraulique du vignoble)	Commune de Bouzy	120
11	Création d'un ouvrage public d'intérêt général (aménagement d'un fossé aérien pour la gestion de l'hydraulique du vignoble)	Commune de Bouzy	85
12	Création d'un ouvrage public d'intérêt général (aménagement d'un fossé aérien pour la gestion de l'hydraulique du vignoble)	Commune de Bouzy	515
13	Création d'un ouvrage public d'intérêt général (aménagement d'un ouvrage hydraulique de type bassin de rétention)	Commune de Bouzy	3 470

Les emplacements réservés n°9, 10, 11, 12 et 13 sont lié aux aménagements nécessaires pour le dossier d'hydraulique du vignoble portée par l'ASA, association syndicale autorisée par arrêté préfectoral du 29 novembre 2021. Un programme de travaux pluriannuel est voté et validé l'État via l'instruction du dossier loi sur l'eau.

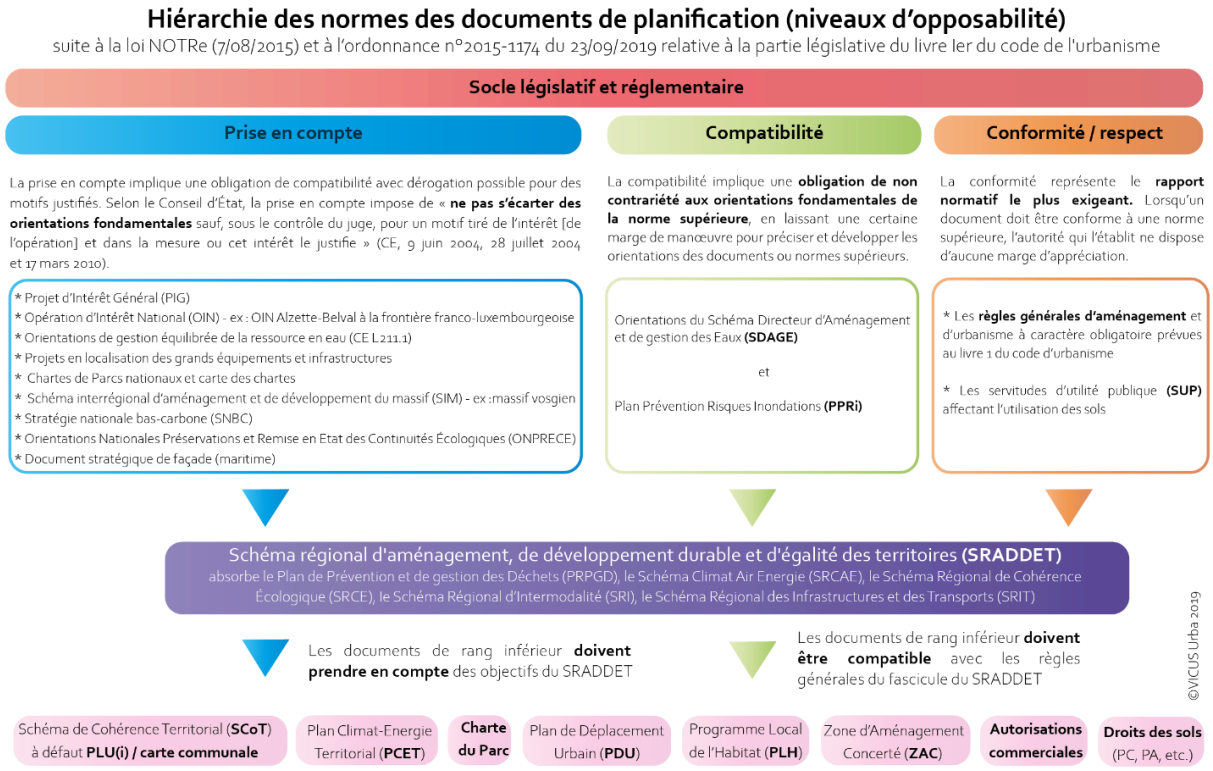


17	Création d'un ouvrage public d'intérêt général (élargissement du carrefour pour permettre le demi-tour des poids lourds)	Commune de Bouzy	305
18	Création d'un ouvrage public d'intérêt général (élargissement du carrefour pour permettre le demi-tour des poids lourds)	Commune de Bouzy	473

La circulation de véhicules liée à l'activité véhicule est assez dense sur la Rue de Louvois. Il n'est pas rare que cette route de vignes serve d'itinéraire bis pour les riverains ou livreurs ne souhaitant pas emprunter la RD34 et la Rue de Tours-sur-Marne. La circulation des poids lourds y est même interdite sur le chemin des vignes pourtant il n'est pas rare de voir des poids lourds empruntés cette portion (mauvais guidage GPS). Concernant ce dernier point, les élus souhaitent mieux baliser la commune pour éviter cette situation fréquente, mais aussi aménager une aire de retournement pour les poids lourds entre la Rue de la Loge et la Rue de Ernest Irroy.

7. L'ARTICULATION DU PLAN AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME ET LES PLANS OU PROGRAMMES MENTIONNES À L'ARTICLE L. 122-4 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT AVEC LESQUELS IL DOIT ÊTRE COMPATIBLE OU QU'IL DOIT PRENDRE EN COMPTE

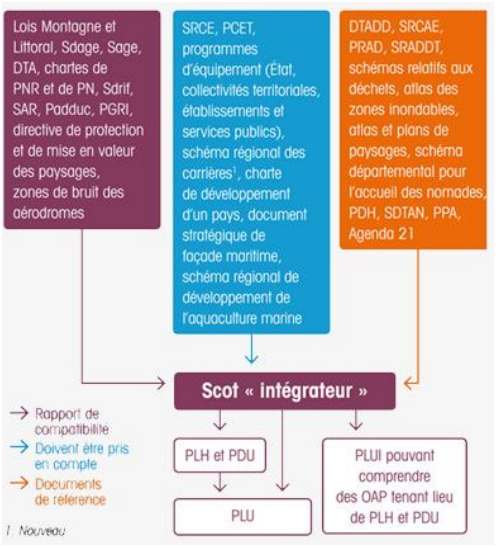
En vertu de l'article L131-4 du code de l'urbanisme, le PLU sera compatible avec différents plans et programmes.



La compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

La compatibilité s'apprécie essentiellement sur le fascicule dit « Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO). Le SCoT est un outil stratégique et prospectif qui permet la mise en œuvre d'une stratégie territoriale à l'échelle d'un « bassin de vie ».

La loi portant engagement national pour l'environnement (ENE) de 2010 a introduit le principe selon lequel les Plans locaux d'urbanisme (PLU) et les cartes communales doivent être compatibles avec le SCoT, intégrateur des documents de planification supérieurs (SDAGE, SAGE, charte PNR, ...). La multiplication des normes supérieures étant source de risques juridiques, la loi Alur va plus loin que la loi Grenelle II dans la simplification. Ainsi, le SCoT devient le document pivot qui sécurise les relations juridiques.



C'est au regard du SCoT que les documents d'urbanisme locaux doivent être rendus compatibles. Extrait du Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT de la Région d'Épernay, approuvé le 5 décembre 2018.

Au regard des orientations du Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT de la Région d'Épernay, approuvé le 5 décembre 2018 et des traductions dans le PLU de Bouzy, **la compatibilité avec le SCoT est assurée.**

8. ANALYSE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET LES PERSPECTIVES DE SON ÉVOLUTION

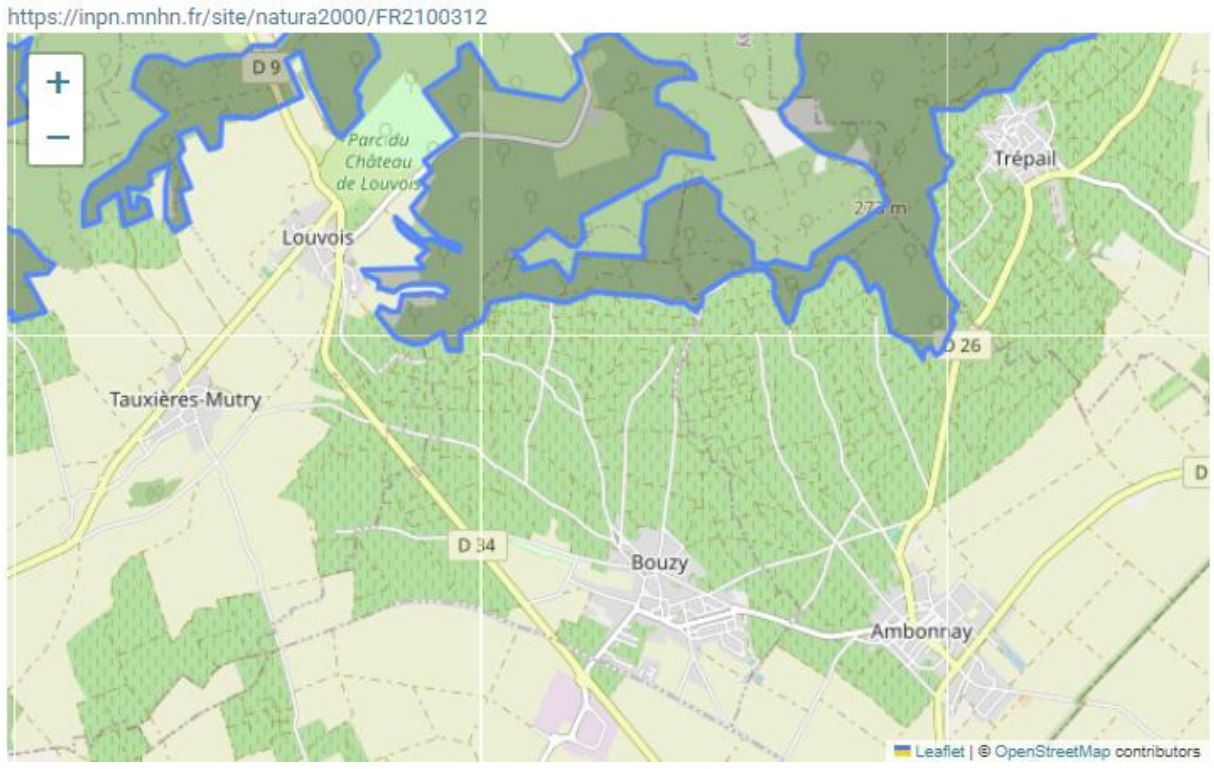
Le diagnostic environnemental a permis de mettre en évidence les enjeux communaux :

- Préserver et prendre en compte les milieux naturels les plus sensibles (coteaux champenoise, massifs forestier et zones humides associées, ...) ;
- Préserver, voire restaurer, les continuités écologiques locales (corridors et réservoirs de biodiversité) ;
- Sécuriser et améliorer les conditions de déplacements ;
- Préserver l'image et les paysages du bourg.

Atouts	Faiblesses
• Un paysage majestueux • Un cadre de vie champêtre relativement préservé • Absence relative de risques majeurs • Absence de sites pollués	• Environnement biologique ordinaire (intramuros) • Développement contraint par les coteaux

Opportunités	Menaces
• Un réseau de Trame Verte à préserver et à mettre en valeur avec des fonctions écologiques ordinaires, mais avec une grande qualité pour le paysage local • Faire le lien entre les différentes formes urbaines	• Image du bourg viticole à préserver • Un paysage fragile (village au creux du vallon) avec des vues directes • Appauvrissement de la qualité paysagère

La commune de Bouzy fait partie d'un site Natura 2000. La zone sera protégée avec un classement en zone Np. Le site Natura 2000 est suffisamment loin (1,6 km) pour dire que les projets intramuros à Bouzy n'impacteront pas le site Natura 2000.



9. LES INCIDENCES NOTABLES PROBABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

Évaluation des incidences sur l'espace agricole

L'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU et 1AUZ engendrera l'artificialisation de 2.85 ha d'espace agricole.

Mesures d'évitement

Ces terres mise à la vente étaient en fin de culture. La parcelle agricole bien que assez grande (environ 3 ha) était difficilement cultivable vis-à-vis de la proximité du lotissement Rue du Moulin. L'intégration de la zone 1AU à la proximité immédiate du tissu urbain permettra de réduire le linéaire d'interface urbain/agricole, imitant d'autant les potentielles sources de nuisances et de conflits. Ces mesures sont renforcées par les orientations en faveur de la création d'un tampon végétal en interface avec l'espace agricole.

Évaluation des incidences sur le milieu naturel

La zone 1AU est actuellement essentiellement vouées à la grande culture intensive. Ponctuellement, on retrouve une végétation des bords de champs et des chemins (Pissenlits, Trèfles). Cette zone de grande culture profite à un petit nombre d'espèces animales peu exigeantes et spécialisées (Perdrix, Corbeau freux, Alouette des champs, Caille des blés, etc.) adaptées aux grands espaces artificialisés de culture intensive. Les bords de chemins et de routes peuvent être néanmoins utilisés comme corridors.

La zone 1AUZ est actuellement vouée à la grande culture intensive. Ponctuellement, on retrouve une végétation des bords de champs et des chemins (Pissenlits, Trèfles). Cette zone de grande culture profite à un petit nombre d'espèces animales peu exigeantes et spécialisées (Perdrix, Corbeau freux, Alouette des champs, Caille des blés, etc.) adaptées aux grands espaces artificialisés de culture intensive. Les bords de chemins et de routes peuvent être néanmoins utilisés comme corridors.

Mesures d'évitement

Les sites retenus comme zones 1AU/1AUZ n'abritent que des espèces animales et végétales communes et largement répandues et qui ne présentent pas d'intérêt patrimonial ni ne bénéficient de protection règlementaire. Les OAP des zones 1AU/1AUZ comprennent des mesures de conservations des espaces végétalisés existants et de végétalisation. Ces orientations devraient permettre le développement d'une nature en ville au sein d'un espace agricole intensif particulièrement artificialisé.

Évaluation des incidences sur la ressource en eau

L'aménagement des zones 1AU/1AUZ en zone urbaine va engendrer de nouvelles consommations en eau potable et une pression légèrement accrue sur la ressource. Cette pression modérée est en accord avec le projet d'aménagement de la commune qui vise à garantir le bon traitement des systèmes d'assainissement individuel. Les sites ont été sélectionnés en raison de leur proximité par rapport au réseau d'eau potable : raccordement au réseau public.

Mesures d'évitement

En tout état de cause, cette augmentation mesurée de la consommation restera compatible avec la ressource et ne fera pas courir de risque de pénurie. La zone urbaine a été délimitée en tenant compte des raccordements au réseaux publics. Les aménagements réalisés doivent garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) des eaux pluviales.

Évaluation des incidences sur les déplacements

l'amélioration de la sécurité des habitants mais aussi l'amélioration de la qualité de l'air, la lutte contre le changement climatique et la préservation des ressources énergétiques : développer des circulations douces et les zones de rencontre, les itinéraires de promenade et mutualiser les usages (aire de covoiturage). L'accueil d'une nouvelle population induira un accroissement modéré de la circulation qui doit être absorbée et canalisée de façon optimale afin de garantir l'accessibilité pour l'ensemble des usagers tout en limitant les nuisances engendrées du trafic.

Mesures de compensation

Les sites 1AU et 1AUZ sont localisés en continuité du tissu urbanisé et bénéficient d'Orientations d'Aménagement et de Programmation. L'accès aux sites se fera :

1AU : L'optimisation du gabarit de la voirie permettra des cheminements doux en parallèle de la voie (flux séparé ou non). Vraisemblablement, une voirie en sens unique sera créée pour desservir les différents lots à l'intérieur de la zone 1AU.

1AUZ : Le chemin de desserte (élargie dans le cadre d'un emplacement réservé) sera doublé par un cheminement doux.

Évaluation des incidences sur la qualité de l'air

L'urbanisation des sites ainsi que l'augmentation du trafic routier lié à l'accueil de nouveaux habitants et de nouvelles activités vont accroitre raisonnablement les émissions de gaz à effet de serre et engendrer des émissions de polluants en quantité limitée. La compétence règlementaire des collectivités locales est limitée en ce domaine. Toutefois, les communes et leurs groupements peuvent avoir une action importante dans le domaine de la qualité de l'air :

- Au titre des pouvoirs de police du maire,
- Au titre de l'organisation des déplacements dans le cadre de la maitrise des flux de véhicules et d'un meilleur partage entre modes de transport,
- Au titre de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme.

Mesures de réduction

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables fixe ainsi comme objectifs de favoriser les dispositifs de production d'énergies renouvelables, d'améliorer le parc existant, de développer les circulations douces entre quartier, … Par ailleurs, les dispositions du PLU relatives à la préservation des espaces naturels, au déplacement, à la végétalisation du village, au développement de l'offre de commerces et services au sein du village, … sont également porteuses d'incidences positives sur la qualité de l'air.

Évaluation des incidences sur les risques naturels, technologiques et les nuisances

La prévention de ces risques passe avant tout par le contrôle de l'utilisation des sols et un dispositif juridique (loi du 2 février 1995, article L 567-1 du code de l'environnement) permet la prise en compte des risques naturels, dans les règles d'urbanisme, à travers les Plans de Prévention des Risques naturels (PPR). La commune de Bouzy est concernée par un risque naturel majeur : le risque inondation et glissement de terrain.

Mesures d'évitement

Le zonage règlementaire du PLU prend en compte les prescriptions du PPR glissement de terrain sur la zone agricole et naturelle (zone d'aléa proche du sommet du coteau et du massif forestier). Ce dernier est annexé au PLU en tant que Servitude d'Utilité Publique. La commune n'est pas classée par arrêté préfectoral pour les nuisances sonores vis-à-vis des routes départementales.

Plus largement, le PADD a pour objectif de maitriser les risques et limiter l'exposition aux nuisances :

- Veiller à la protection des personnes et des biens face à l'écoulement des eaux pluviales : limitation de l'emprise au sol ; imposer un pourcentage d'espaces verts ; favoriser l'infiltration à la parcelle, …
- Créer des espaces tampons entre quartiers résidentiels et secteurs d'activités pour la prise en compte des périmètres d'isolement liés aux risques technologiques et des nuisances générées par les activités

Présentation des zones du PLU

Le plan local d'urbanisme divise le territoire de la commune de Bouzy en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières.

Les zones urbaines "U"

- Le secteur **UA** correspond aux parties les plus denses et les plus anciennes du village ;
- Le secteur **UB** correspond au développement plus récent de l'urbanisme sur le territoire communal ;
- Le secteur **UE** est réservé aux constructions, équipements et ouvrages d'infrastructure qui présentent un intérêt collectif, ainsi qu'aux équipements publics ou privés destinés à l'assainissement des eaux usées, ou des effluents agricoles, viticoles ou vinicoles ;
- Le secteur **UZ** correspond à un secteur où sont présent uniquement des activités économiques.

Les zones d'urbanisation future "AU"

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Des zones AU ont été délimitées. Elles ont pour vocation à recevoir des extensions à moyen et long terme.

- Le secteur **1AU** couvre les extensions urbaines de l'enveloppe urbaine à vocation résidentielle. Il s'agit d'une zone ouverte à l'urbanisation ;
- Le secteur **1AUA** couvre les extensions urbaines destiné à accueillir des constructions à vocation agricole et viticole et des activités de prestations de services.
- Le secteur **1AUE** couvre les extensions urbaines de l'enveloppe urbaine à vocation d'équipements collectifs ou à des services publics. Il s'agit d'une zone ouverte à l'urbanisation ;
- Le secteur **1AUZ** couvre les extensions urbaines destiné à recevoir des constructions économiques de type artisanal sans fonction de vente directe ;

La zone agricole "A"

La zone A est destinée aux activités agricoles et aux constructions, dont les habitations, qui leur sont directement nécessaires. Ce sont des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique.

- Le secteur **A** couvre une zone de production agricole ou d'élevage qu'il convient de préserver des tissus urbains.
- Le secteur **Ap** couvre une zone de production agricole ou d'élevage qu'il convient de préserver des tissus urbains. Ce secteur est intéressant pour la préservation des points de vue sur le village et ses monuments historiques, aucune construction hormis les équipements publics peuvent être autorisées.
- Le secteur **Av** couvre une zone de production viticole qu'il convient de préserver des tissus urbains.

La zone naturelle "N"

La zone N est une zone de protection des espaces naturels sensibles, des sites paysagers et des zones d'aléas naturels, il s'agit de :

- Le secteur **N** couvre une zone naturelle à préserver et à mettre en valeur.
- STECAL – Le secteur **NL** couvre une zone naturelle dite de loisirs et d'hébergement touristique.
- Le secteur **Np** couvre la zone naturelle dans laquelle aucune nouvelle construction ne peut être autorisée en raison des vues intéressantes sur le village et les coteaux viticoles

De plus, au titre des articles R.151-31 à R.151-34 du Code de l'urbanisme, les documents graphiques du règlement font en outre apparaître les prescriptions surfaciques suivantes : des Espaces Boisés Classés (EBC) : l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme permet de classer comme EBC, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignement.

L'élaboration du PLU concerne principalement la redéfinition des zones d'extension à vocation résidentielle avec la réduction de ces zones en compatibilité avec les dispositions du SCoT de la Région d'Épernay qui priorise le renouvellement urbain et la densification du tissu pour développer l'habitat et le maintien d'une zone destinée à l'extension de la zone artisanale. La traduction règlementaire de ces orientations et objectifs dans l'élaboration du PLU de Bouzy a abouti :

- OAP n°1 – Secteur 1AU – Rue de Condé d'une surface de **1,70 ha** (immédiatement ouverte à l'urbanisation). La commune dispose d'un compromis de vente sur la parcelle pour maitriser l'opération d'aménagement et le phasage.
- OAP N°2 – Secteur 1AUE, 1AUZ et 1AUA – Rue de Condé d'une surface de **2.80 ha**
- **Bilan : 4.50 hectares.**

Le projet de PLU va faire l'objet d'une audition au sein du Schéma de Cohérence Territorial de la Région d'Épernay en présence des élus de la commune. Cet avis portera sur les surfaces ouvertes à l'urbanisation (habitat, équipements publics et activités économiques). Il devrait être repris dans l'avis sur le projet de PLU arrêté. Le PLU intègre un programme innovant en matière d'habitat (ÉcoQuartier, habitat intergénérationnel) à proximité du groupe scolaire, de la maison médicale, de la pharmacie, à deux pas du Relais Sport Santé.

Mais aussi :

- Le fait de faire aucune réserve foncière en zones d'urbanisation à long terme (2AU) ;
- La maitrise de la programmation et du foncier (parcelle sous compromis de vente) ;
- Le projet d'aménagement du PLU s'inscrit en effet dans une démarche globale d'un développement équilibré et économe en consommation de l'espace. L'inventaire des disponibilités au sein du tissu a permis d'estimer un potentiel de constructions en zone urbanisée.

10. Analyse des incidences du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) exprime la volonté d'un développement équilibré et intégré dans une logique de cohésion sociale, de création de lieux de vie et d'emploi tout en ayant l'ambition d'aménager un cadre de vie de qualité. La préservation de l'environnement et la maitrise de l'urbanisation sont des axes importants du PADD qui se traduisent règlementairement par la préservation des ressources agricoles et une réduction des surfaces urbanisables.

OBJECTIF	Orientations	Incidence -/0/+	Analyse des incidences
Les politiques d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme	• Maintenir l'identité communal • Réappropriation des espaces	+	• Reconquête urbaine (notamment des logements vacants), • Amélioration du cadre de vie, • Favorise la nature en ville et la biodiversité ordinaire, préserve les corridors écologiques au sein du tissu urbain.
La politique d'habitat	• Consommation modérée de l'espace agricole, naturel et forestier, • Réappropriation des espaces • Diversification des logements	+	• Préserve l'espace agricole, lutte contre l'imperméabilisation, • Habitat plus dense (application des densités de logements par hectare du SCoT de la Région d'Épernay • Des logements plus adaptés en modes de vie (projet d'habitat séniors)
La protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques	• Valorisation patrimoniale, • Affirmation des potentialités « naturelles » : mise en valeur des berges, maintien des espaces naturels… • Affirmation des potentialités touristiques. • Préservation de la santé publique : espaces tampons, réduction des émissions de GES… • Promotion d'une mobilité active	+	• Favorise la biodiversité, préserve les corridors écologiques. • Amélioration du cadre de vie. • Favorise la nature en ville. • Lutte contre le changement climatique.
Les éléments de paysage	• Par la valorisation des paysages locaux	+	• Mise en valeur des ceintures vertes • Intégration paysagère du bâti existant mais aussi des zones de développement (cf. règlement et OAP)

OBJECTIF	Orientations	Incidence -/0/+	Analyse des incidences
La maitrise des risques, pollutions et nuisances	• Réduire l'exposition des biens et des personnes face aux risques et nuisances	+	• Intégration au plus près du PPrNGT en vigueur avec le travail de zonage du PLU
Le développement économique et l'équipement commercial	• Garder une importante partie du territoire en zone agricole favorisera l'entretien des paysages locaux et donc à la sauvegarde du cadre de vie champêtre • Accompagner les activités existantes et affirmer la présence d'équipements d'envergure, • Aménagement d'un cadre de vie attractif offrant services et commerces de proximité	+	• Favorise le développement des emplois et commerces de proximité et la diminution des déplacements motorisés : préservation de la qualité de l'air, baisse des émissions de GES. • Peu de zone de développement économique sur la commune et uniquement pour répondre à des besoins locaux et à des porteurs de projets mobilisés (absence de rétention foncière)
Le développement des communications numériques	• Encourager la réalisation d'une bonne desserte numérique pour la population et les activités	+	• Raccordement aisé au réseau local via l'implantation des futures zones de développement au plus près du réseau existant
Les orientations en matière de transport et de déplacement	• Maintenir des efforts de déplacements plus sécurisés sur l'ensemble de la commune, • Développer des circulations douces, • Poursuivre la requalification des entrées de ville en lien la sécurité routière. • Mutualiser les usages.	+	• Diminution des déplacements motorisés. • Amélioration de la qualité de l'air, baisse des émissions de GES, lutte contre le changement climatique. • Lutte contre la précarité énergétique.
La politique en matière de loisirs	• Capitaliser sur le patrimoine local pour développer les itinéraires de promenades et de randonnées • Promouvoir le sport nature	+	• Faire la promotion des activités sportives existantes • Fédérer les randonneurs autour de la mise en valeur du point de vue paysager
Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace naturel et agricole et de lutte contre l'étalement urbain	• Développer en priorité les espaces dans l'enveloppe urbaine • Optimiser les capacités constructibles du territoire • La définition d'une enveloppe urbaine à ne pas dépasser • Satisfaire les besoins en foncier économique en limitant la consommation foncière	++	• Intégration de zones urbaines en secteur d'OAP avec les mêmes densités de logements par hectare que les zones d'extensions urbaines • Construction du PLU autour d'un scénario de croissance démographique réaliste compte tenu des évolutions sur les dernières années (SCoT, baisse du nombre de logements vacants, etc.) • 21% des espaces en extensions urbaines seront ouvert à l'urbanisation après des conditions de remplissage et après le 1er janvier 2032

En conclusion, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ne génère pas d'incidences négatives particulières sur l'environnement, au contraire, il est bénéfique vis-à-vis de la situation actuelle (commune au RNU sans ambition possible sur le plan paysager). À contrario, le PLU intègre plusieurs mesures visant à concilier vitalité urbaine et économique avec la préservation des spécificités environnementales et paysagères du territoire et à améliorer le cadre de vie, en particulier par l'amélioration des déplacements, la préservation et la mise en valeur des coteaux champenois, la modération de la consommation de l'espace agricole.

11. PRÉSENTATION DES MESURES ENVISAGÉES POUR ÉVITER, RÉDUIRE ET, SI POSSIBLE, COMPENSER, S'IL Y A LIEU, LES CONSÉQUENCES DOMMAGEABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

Mesure d'évitement	Entité	Effet résiduel
Protection des arbres et haies existantes en EBC	Biodiversité / paysages	Nul
Augmentation du zonage A par rapport au PLU (+159,55 ha)	Biodiversité / Agriculture	Nul
Préservation des espaces naturels (zone N)	Biodiversité	Nul
Prise en compte des prescriptions du PPR inondation et mouvement de terrain au règlement	Risque	Nul
Choix des sites d'extension avec une faible valeur patrimoniale en termes de biodiversité	Biodiversité / paysages	Nul
Objectif d'augmentation mesuré de la population	Toute entité confondu	Faible
Conservations des espaces végétalisés existants dans les OAP	Biodiversité / paysages	Nul
Création d'espaces tampons entre quartiers résidentiels et secteurs d'activités dans les OAP	Santé / biodiversité / nuisances / paysages	Faible
Réduction du linéaire d'interface urbain/agricole	Santé / agriculture / nuisances / paysages	Nul
Mesures de réduction	**Entité**	**Effet résiduel**
Mesures règlementaires au PLU : 15 % de la surface non imperméabilisée, traitement paysager et végétalisé des espaces libres, traitement des eaux pluviales à la parcelle, ...		Faible
Recommandations d'essences régionales à planter	Biodiversité / paysages	Nul
Tampon végétal à créer le long des voies et en interface avec la zone agricole	Biodiversité / paysages	Faible
Favoriser les dispositifs de production d'énergies renouvelables	Énergie / qualité de l'air	Faible
Amélioration du parc de logement existant	Énergie / qualité de l'air	Nul
Mesures de compensation	**Entité**	**Effet résiduel**
Choix des sites d'extension en continuité du tissu urbanisé et bénéficiant d'Orientations d'Aménagement : optimisation du gabarit des voiries, création de cheminements doux, ...	Déplacements / Qualité de l'air	Faible

12. INDICATEURS POUR L'ÉVALUATION DES RÉSULTATS D'APPLICATION DU PLU

En vertu de l'article L.153-27 du code de l'urbanisme, « six ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur ou sa modification en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, après avoir sollicité l'avis de ses communes membres, ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports. L'analyse des résultats porte également, le cas échéant, sur les unités touristiques nouvelles mentionnées à l'article L. 122-16 du présent code. Dans les communes mentionnées à l'article L. 121-22-1, cette analyse porte en outre sur la projection du recul du trait de côte. L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant après que celui-ci a sollicité l'avis de ses communes membres ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.

L'analyse des résultats peut inclure le rapport relatif à l'artificialisation des sols mentionné à l'article L. 2231-1 du code général des collectivités territoriales. Dans ce cas, la délibération prévue au troisième alinéa du présent article vaut débat et vote au titre du troisième alinéa de l'article L. 2231-1 du code général des collectivités territoriales. Dans les communes mentionnées au même article L. 121-22-1, cet avis porte sur l'opportunité de réviser ou de modifier ce plan. »

Les indicateurs présentés ci-après permettront à la commune de réaliser une analyse des impacts générés par la mise en œuvre du PLU. L'analyse pourra être effectuée à partir des éléments définis dans ce présent rapport et des permis de construire, déclaration préalable déposée en mairie, recensement INSEE, etc.

Les indicateurs ont été sélectionnés de manière à retenir :

- Les plus pertinents pour la commune ;
- Les plus simples à renseigner et à utiliser ;
- Les plus représentatifs des enjeux et problématiques du territoire communal.

13. ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

La mise en œuvre du PLU a été analysée sous l'angle des thématiques environnementales. Aucune incidence négative significative sur l'environnement n'en ressort et, le cas échéant, des mesures d'évitement, de réduction ou compensatoires ont été requises. Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) s'est attaché à structurer, de manière raisonnée et réaliste, l'espace constructible en :

- Préservant et valorisant le caractère végétalisé et l'ambiance villageoise,
- Œuvrant à un développement maitrisé de l'espace et une croissance urbaine conçue de manière durable tout en prenant en compte les exigences économiques du territoire.

Ce document s'inscrit ainsi dans les exigences de la préservation de l'environnement et de l'activité agricole, de la préservation des espaces naturels, des continuités écologiques et plus largement du cadre de vie. La préservation de l'environnement par le PLU a permis de garantir l'absence d'incidences du projet d'urbanisme sur l'environnement en général. **En définitive, le PLU préserve ainsi un espace naturel et un cadre de vie de qualité** tout en permettant de conforter un développement démographique, économique et urbain réaliste, conformément aux objectifs légaux des articles L101-1 et L101-2 du Code de l'Urbanisme.

Montagne de Reims
PARC NATUREL RÉGIONAL

Dossier suivi par Alexis BOURGEOIS, technicien zones humides

Pré-diagnostic Zones Humides

BOUZY

Note de synthèse, Avril 2023
Analyse du sol et de la flore

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

AGENCE eau SEINE NORMANDIE

I – Objectifs du pré-diagnostic

En France, les **zones humides** sont définies par l'**article L 211.1** du Code de l'Environnement comme « des terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année. »

Le **pré-diagnostic** vise ainsi à identifier des éléments permettant d'infirmer ou de confirmer la probabilité de présence de zone humide. La méthode de pré-diagnostic appliquée par les services du Parc est celle citée dans la note « Intégration de l'enjeu zone humide dans les documents d'urbanisme en Champagne-Ardenne » de la DREAL Champagne-Ardenne.

Il s'agit d'une analyse documentée ou d'un simple passage sur le terrain permettant d'infirmer ou de confirmer la probabilité de zone humide.

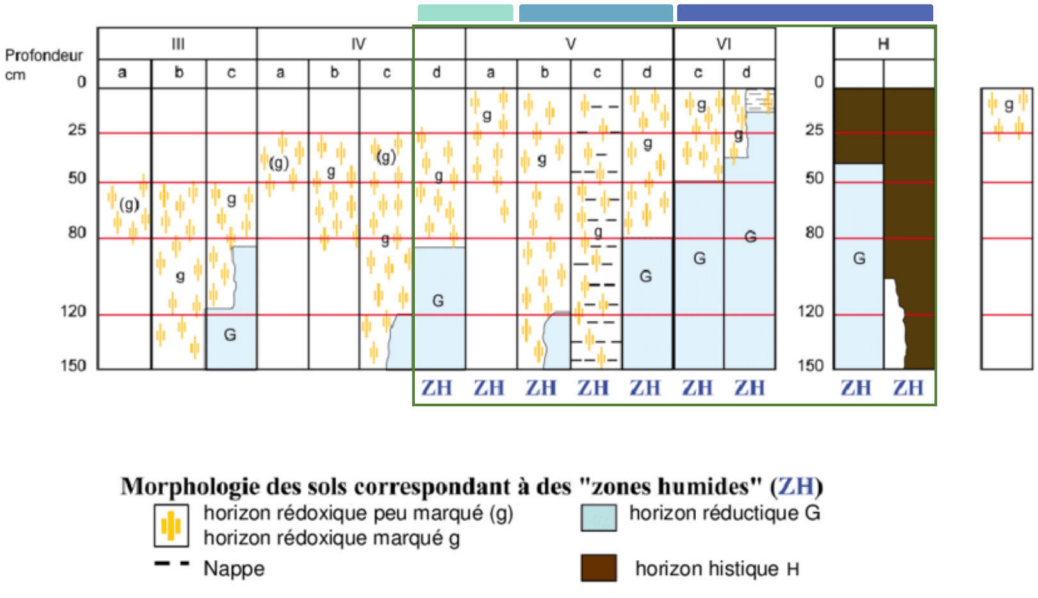
– une analyse documentée peut s'appuyer par exemple sur les données remontées de nappe (BRGM), topographiques, piézométriques, géographiques (lit majeur, tête de bassin versant...)

– un passage sur le terrain consiste à identifier succinctement la végétation (ex : prairie humide ou xérophile) et/ou d'effectuer un seul sondage pédologique par secteur homogène du point de vue topographique, ou à démontrer que le sol est fortement anthropisé voire anthropique. Ces propositions de pré-diagnostic ne sont pas exhaustives.

II – Rappel sur les critères de détermination des zones humides

Bien qu'elle ne soit pas aussi précise, la détermination des zones humides lors du pré-diagnostic, s'inspire de la méthodologie de l'**arrêté du 24 Juin 2008**. Elle repose sur l'examen successif de trois éléments :

- **Les habitats**, avec trois types distingués : les habitats déterminants de zone humide (H), les habitats potentiellement humides (p), les habitats non humides.
- **Les espèces végétales** : en notant le recouvrement des espèces indicatrices de zone humide.
- **Les sols :** la réalisation de sondages pédologiques peut en effet s'avérer nécessaire lorsque l'examen de la végétation n'est pas possible, ou ne permet pas de conclure. Ils permettent de détecter la présence de traits rédoxiques ou réductiques[1], de définir les différents horizons du sol et de placer ce dernier dans les classes d'hydromorphie définies par le Groupement d'Etude des Problèmes de Pédologie Appliquée (GEPPA). La définition « zone humide » s'applique aux classes d'hydromorphie IVd, Va, Vb, Vc, Vd, VIc, VId et H de la classification ci-dessous (d'après GEPPA, 1981).



D'après les classes d'hydromorphie du Groupe d'Etude des problèmes de Pédologie Appliquée (GEPPA, 1981)

[1] L'oxydation (traits rédoxiques) se caractérise par des tâches de couleur rouille ou des concrétions ferromanganiques noires correspondant à des processus d'immobilisation du fer. Les horizons rédoxiques témoignent donc d'engorgements temporaires. Les traits réductiques se caractérisent par des tâches de décoloration gris-bleu et correspondent à un processus de réduction du fer en période de saturation en eau.

III - Eléments cartographiques disponibles

La DREAL Grand Est dispose de deux cartographies régionales non exhaustives recensant les zones humides dites "loi sur l'eau" et les zones à dominante humide :

Les zones humides dites "loi sur l'eau" : leur définition est cadrée par la LEMA (Loi sur l'eau et les milieux aquatiques). Le caractère humide a été défini selon les critères relatifs à la végétation ou aux caractéristiques édaphiques propres aux sols soumis à un engorgement. Ces caractéristiques relatives au sol, à la flore et aux végétations sont listées en annexe de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application de l'article R.211-108 du code de l'environnement. Leur échelle de délimitation est généralement précise au titre de ce même arrêté (échelle du 1/5000e au 1/25000e). Toutefois, ces zones ne sont pas toutes délimitées à l'échelle parcellaire. A ce titre, les tiers souhaitant obtenir ce niveau de précision sont invités à mener un inventaire complémentaire sur le terrain selon la méthodologie et les critères déclinés dans l'arrêté ministériel cité ci-dessus.

Cette cartographie reprend notamment l'inventaire des zones humides du Parc naturel régional de la Montagne de Reims. La réalisation de cette étude a été confiée aux bureaux d'études Asconit Consultants et Atelier des Territoires avec l'appui de l'Agence de l'Eau Seine-Normandie, sur une période de 17 mois, d'octobre 2013 à mars 2015. Cet inventaire non exhaustif a permis de cartographier plus de 5000 hectares de zones humides « loi sur l'eau » présentant une végétation hygrophile et/ou des traces d'hydromorphie dès la surface du sol. Il est depuis mis à jour régulièrement par le technicien Zones humides du Parc.

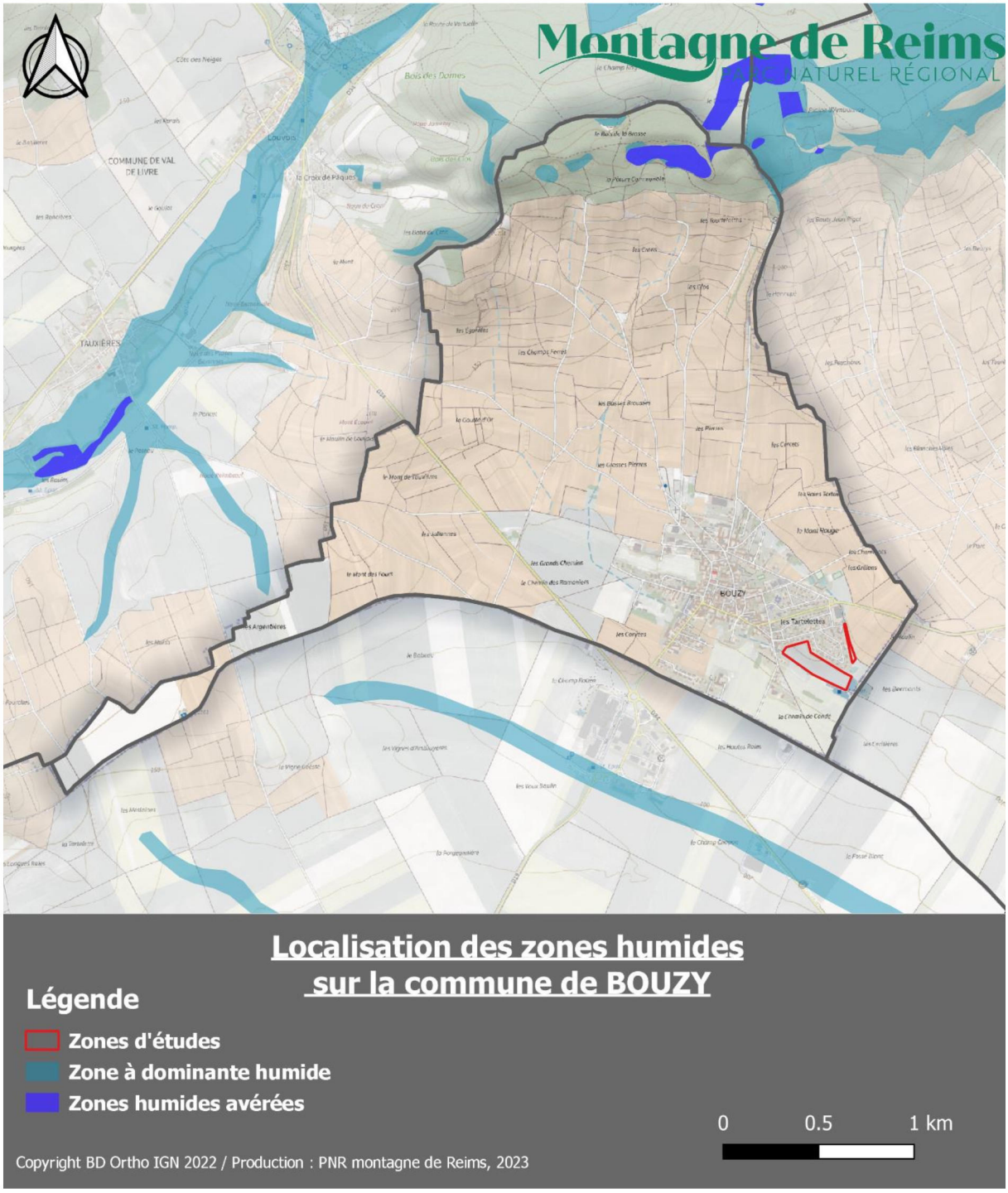
Une enveloppe dite « zones à dominante humide » : ne pouvant certifier, par la technique mise en œuvre (sans campagne systématique de terrain), que toute la superficie des zones ainsi cartographiées est à 100 % constituée de zones humides au sens de la loi sur l'eau, il a été préféré le terme de "zones à dominante humide" (ZDH). Ainsi, cette cartographie n'est pas une délimitation au sens de la loi. Cette terminologie non réglementaire est donc utilisée pour définir des secteurs ayant une potentialité de présence de zones humides (cartographie d'alerte ou de pré-localisation) et pour laquelle le caractère humide, au titre de la loi sur l'eau, n'est pas vérifié. Si un tiers souhaite s'assurer que ces zones ne sont pas des zones humides, un diagnostic doit être réalisé sur le site selon la méthodologie en vigueur.

Ces 2 cartographies sont le résultat d'une agrégation sélective de différentes études et inventaires menés dans la région. La dernière mise à jour de ces éléments cartographiques date d'octobre 2015. Il est précisé que ces données cartographiques seront complétées au fur à mesure de l'avancée des connaissances.

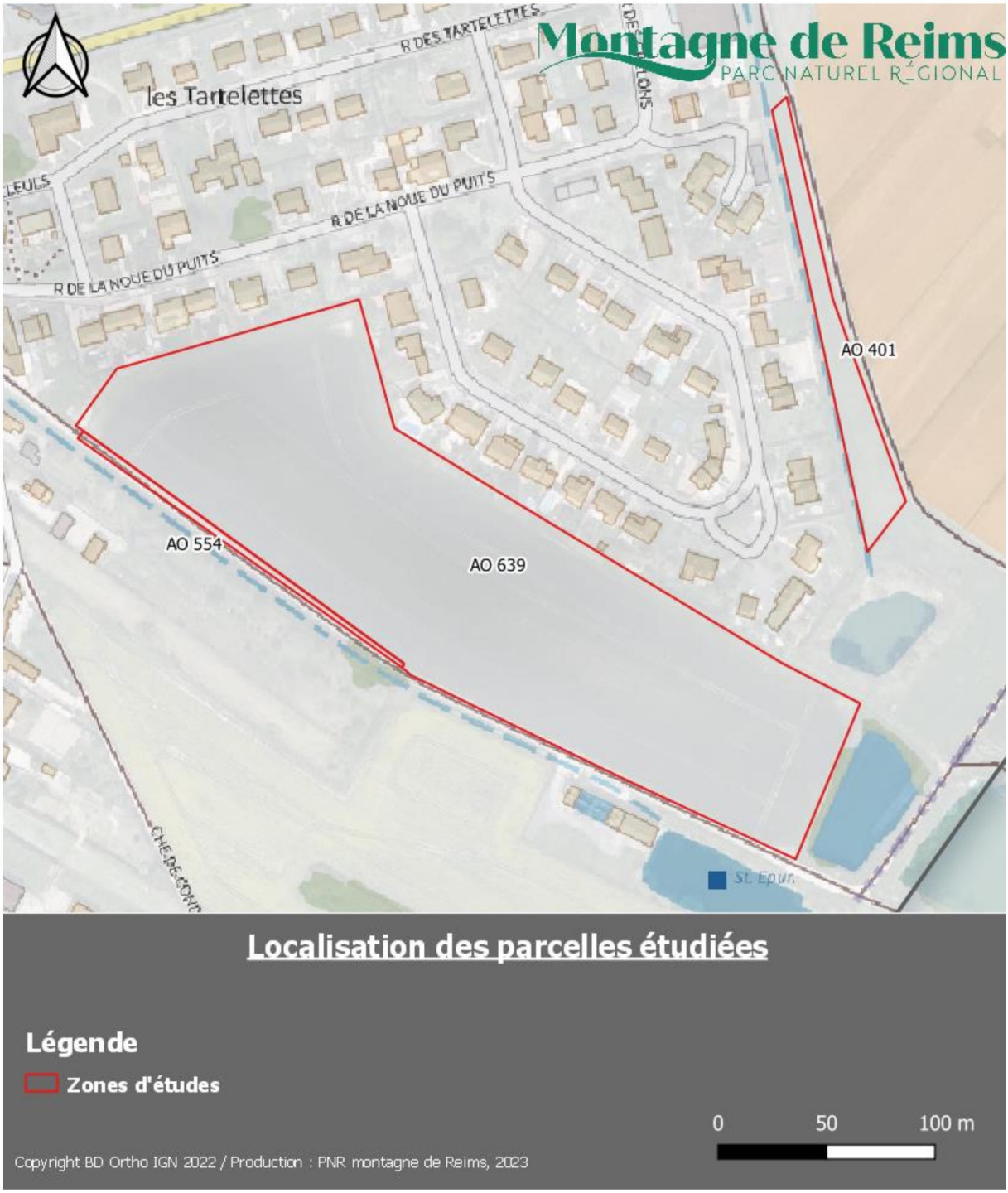
IV – Analyse et résultats

Contexte

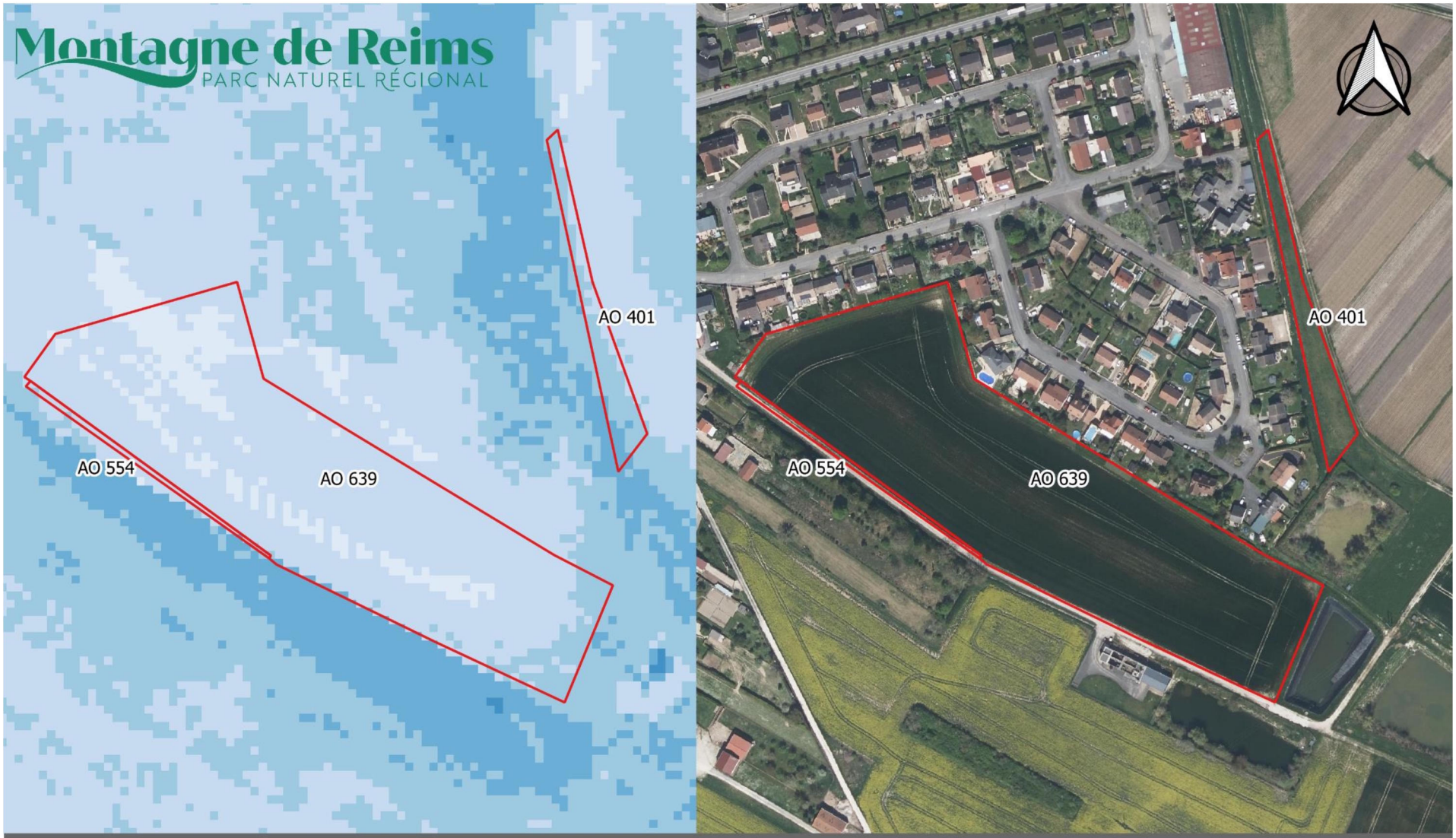
Le secteur d'étude est situé dans la commune de Bouzy. La commune souhaite ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation. Les parcelles sont éloignées des zones humides avérées et des zones à dominante humide (Carte 1). On notera que la parcelle AO 401 est longée par un fossé, une attention particulière a été apportée à cette zone (Carte 2 et 3).



Carte 1 : Localisation des zones humides et à dominante humide sur la commune de Bouzy



Carte 2 : Localisation des parcelles cadastrales étudiées



Potentialité de zone humide sur la zone d'étude

0 100 200 m

Légende

Zones d'études

Potentialité de zone humide

0 % 25 % 50 % 75 % 100 %

Copyright BD Ortho IGN 2022 ; LETG-UMR 6554 CNRS-Université de Rennes 2 - PatriNat OFB-MNHN - Institut Agro Rennes-Angers - INRAE - Agence de l'eau RMC - Tour du Valat/ Production : PNR montagne de Reims, 2023

Carte 3 : Potentialité de zone humide sur la zone d'étude

Habitat/flore

Date de passage :

La majorité du site d'étude pour la parcelle AO 639 est constituée d'une grande culture de céréale bordée par des habitat de type Ourlets annuels vernaux (*Drabo muralis - Cardaminion hirsutae*). Ce dernier se caractérise par la présence de *Cardamine hirsuta, Lamium purpureum, Valerianella locusta*... (Carte 4).

La parcelle numéro AO 401, quant à elle possède une végétation prairiale. L'appréciation de sa valeur environnementale n'a pas pu être diagnostiqué au vu de la date de passage (Carte 4). Cet habitat est potentiellement d'intérêt communautaire. En revanche au niveau de la localisation et de sa topographie (Carte 5), il est vivement conseillé de la conserver et de ne pas l'impacter. Cette bande enherbée sert de zone tampon et protège une partie des eaux du fossés des intrants viticoles et des potentiels envasements issus de l'érosion du vignoble.

Selon le critère floristique, aucun habitat de zone humide n'a été observé sur les zones d'études.



Carte 4 : Cartographie des habitats présents

Tableau 1 : Habitats présents

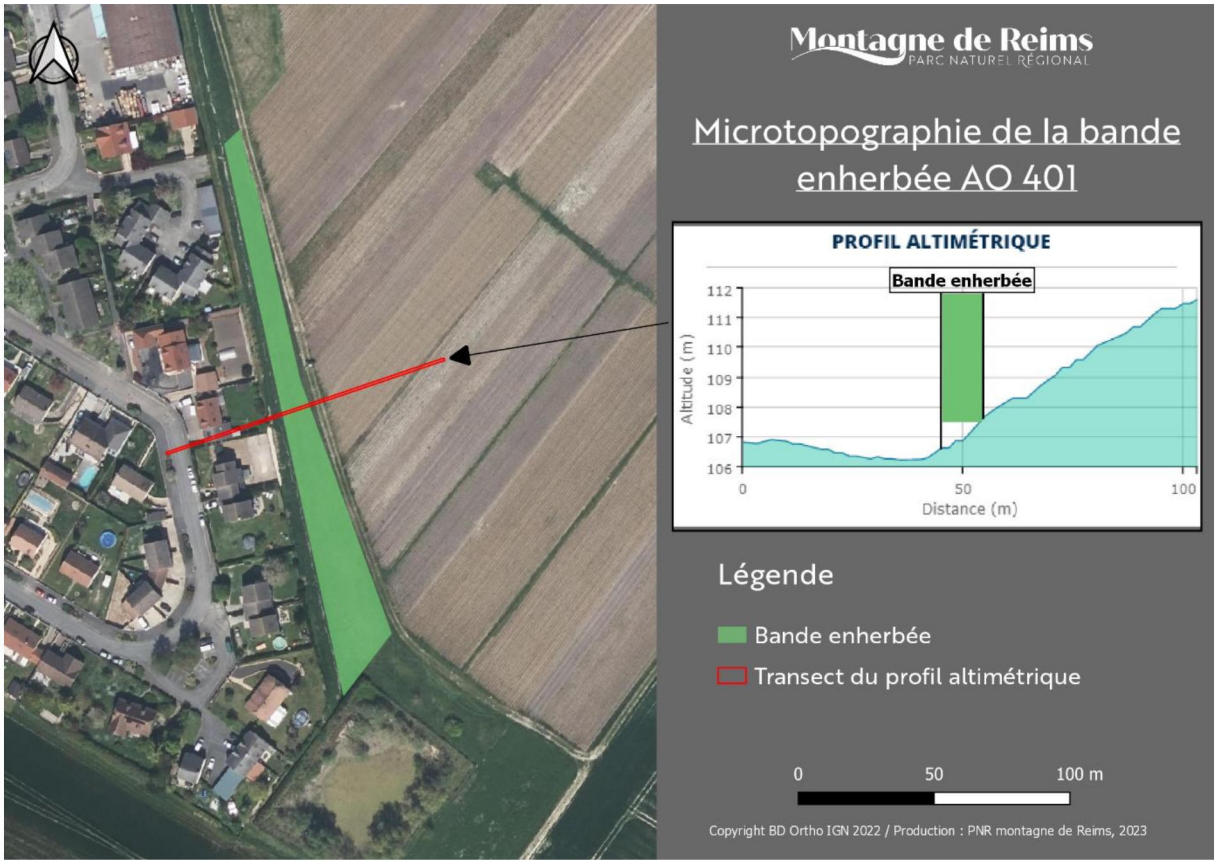
Nom d'habitat	Code Corine	Code Eunis	Natura 2000	Surface	Surface (%)	Humide
Grande culture	82.0	I1	/	2,89	80,65	pp
Drabo muralis - Cardaminion hirsutae	NC	E1.6	/	0,33	9,36	NC
Arrhenatherion elatioris	38.22	E2.22	/	0,25	7,06	pp
Routes,chemins	86.0	J1	/	0,10	2,93	pp
				3,59 ha	100%	



Figure 1 : Grande culture parcelle AO 639



Figure 2 : Bande enherbée parcelle AO 401



Carte 5 : Microtopographie de la bande enherbée AO 401

Pédologie

Neuf sondages ont été effectués sur le site, les sondages se sont révélés non caractéristiques de zones humide. Aucune zone humide via le critère pédologique n'a été observée.

La parcelle AO 639 est constituée de calcosol sur craie de profondeur plus ou moins variable en fonction de la topographie, ces sols sont marqués par la présence d'argile en surface, ils sont plus ou moins drainants.

Le sol de la parcelle AO 401 est un anthroposol (sol remanié) continué de remblais, ce sont des sols très drainants.



Carte 6 : Résultats des sondages et de la délimitation zones humide

SONDAGE	Profondeur max (cm)	Refus de tarière	Trace oxydations début (cm)	Traces oxydations fin (cm)	Trace réductions début (cm)	Trace oxydations fin (cm)	Classe GEPPA
N°1	70	NON	-	-	-	-	Hors GEPPA

Photo du sondage



Type de sol : Calcosol, sol brun calcaire, plus ou moins séchant, souvent très perméable.
Sol non humide

SONDAGE	Profondeur max (cm)	Refus de tarière	Trace oxydations début (cm)	Traces oxydations fin (cm)	Trace réductions début (cm)	Trace oxydations fin (cm)	Classe GEPPA
N°2	60	NON	-	-	-	-	Hors GEPPA

Photo du sondage



Type de sol : Calcosol, sol brun calcaire, plus ou moins séchant, souvent très perméable.
Sol non humide

SONDAGE	Profondeur max (cm)	Refus de tarière	Trace oxydations début (cm)	Traces oxydations fin (cm)	Trace réductions début (cm)	Trace oxydations fin (cm)	Classe GEPPA
N°3	50	NON	-	-	-	-	Hors GEPPA

Photo du sondage



Type de sol : Calcosol, sol brun calcaire, plus ou moins séchant, souvent très perméable.
Sol non humide

SONDAGE	Profondeur max (cm)	Refus de tarière	Trace oxydations début (cm)	Traces oxydations fin (cm)	Trace réductions début (cm)	Trace oxydations fin (cm)	Classe GEPPA
N°4	60	NON	-	-	-	--	Hors GEPPA

Type de sol : Calcosol, sol brun calcaire, plus ou moins séchant, souvent très perméable.
Sol non humide

SONDAGE	Profondeur max (cm)	Refus de tarière	Trace oxydations début (cm)	Traces oxydations fin (cm)	Trace réductions début (cm)	Trace oxydations fin (cm)	Classe GEPPA
N°5	55	NON	-	-	-	--	Hors GEPPA

Type de sol : Calcosol, sol brun calcaire, plus ou moins séchant, souvent très perméable.
Sol non humide

SONDAGE	Profondeur max (cm)	Refus de tarière	Trace oxydations début (cm)	Traces oxydations fin (cm)	Trace réductions début (cm)	Trace oxydations fin (cm)	Classe GEPPA
N°6	55	NON	-	-	-	--	Hors GEPPA

Photo du sondage



Type de sol : Calcosol, sol brun calcaire, plus ou moins séchant, souvent très perméable.
Sol non humide

SONDAGE	Profondeur max (cm)	Refus de tarière	Trace oxydations début (cm)	Traces oxydations fin (cm)	Trace réductions début (cm)	Trace oxydations fin (cm)	Classe GEPPA
N°7	55	NON	-	-	-	--	Hors GEPPA

Photo du sondage



Type de sol : Anthroposol
Sol non humide

SONDAGE	Profondeur max (cm)	Refus de tarière	Trace oxydations début (cm)	Traces oxydations fin (cm)	Trace réductions début (cm)	Trace oxydations fin (cm)	Classe GEPPA
N°8	65	NON	-	-	-	--	Hors GEPPA

Photo du sondage



Type de sol : Anthroposol
Sol non humide

SONDAGE	Profondeur max (cm)	Refus de tarière	Trace oxydations début (cm)	Traces oxydations fin (cm)	Trace réductions début (cm)	Trace oxydations fin (cm)	Classe GEPPA
N°9	60	NON	-	-	-	--	Hors GEPPA

Photo du sondage



Type de sol : Anthroposol
Sol non humide

Conclusion

Aucune zone humide n'a été observée sur le zonage, les enjeux environnementaux semblent faibles pour la parcelle agricole AO 639.

La bande enherbée (parcelle AO 401) joue un important rôle de protection et d'amélioration de la qualité des eaux du fossé au vue de sa position topographique. A ce titre, elle présente un enjeu de conservation important. Le maintien de cette zone en l'état est une priorité.

L'ensemble des enjeux environnementaux n'a pu être observé. **Un second passage** pour vérifier la présence de plantes messicoles, d'espèces constituant la prairie et pour confirmer la présence de la Berce du Caucase (*Heracleum mantegazzianum*), est à préconiser. Il semblerait que cette espèce exotique envahissante, potentiellement dangereuse pour l'homme soit en contre bas du fossé de la parcelle AO 639. Sa localisation est une priorité afin de ne pas la disperser par le passage d'engins et de mettre en place des mesures de gestion.

Montagne de Reims
PARC NATUREL RÉGIONAL

Alexis Bourgeois
Technicien Zones Humides
Standard : 03 26 59 44 44
E-mail : a.bourgeois@parc-montagnedereims.fr

Parc naturel régional de la Montagne de Reims

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
eau seine NORMANDIE

Chemin de Nanteuil | 51480 Pourcy
www.parc-montagnedereims.fr

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté Égalité Fraternité

GÉORISQUES

Rapport de risques

Adresse recherchée :

Bouzy, 51150 Bouzy

(parcelle : 000-AN-0569)



Ce rapport de risques est délivré à titre informatif.
Il a pour but de vous montrer une vision simplifiée des risques naturels et technologiques situés près de chez vous.

Vous pouvez consulter nos conditions d'utilisation sur :
georisques.gouv.fr/cgu

5 Risques naturels identifiés :

REMONTÉE DE NAPPE	à mon adresse : INCONNU	sur ma commune : EXISTANT
SÉISME	à mon adresse : FAIBLE	sur ma commune : FAIBLE
MOUVEMENTS DE TERRAIN	à mon adresse : INCONNU	sur ma commune : EXISTANT
RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES	à mon adresse : PAS DE RISQUE CONNU	sur ma commune : IMPORTANT
RADON	à mon adresse : FAIBLE	sur ma commune : FAIBLE

2 Risques technologiques identifiés :

CANALISATIONS DE TRANSPORT DE MATIÈRES DANGEREUSES	à mon adresse : PAS DE RISQUE CONNU	sur ma commune : CONCERNÉ
POLLUTION DES SOLS	à mon adresse : PAS DE RISQUE CONNU	sur ma commune : CONCERNÉ

Risque de remontées de nappe près de chez moi

Risque à mon adresse INCONNU

Risque sur la commune EXISTANT

Une inondation par remontée de nappe se produit lorsque la nappe phréatique (le réservoir d'eau souterrain) sature le sol et remonte à la surface, souvent après des pluies prolongées ou des crues.
Les remontées de nappes peuvent provoquer l'inondation de caves et engendrer l'endommagement du bâti, notamment du fait d'infiltrations dans les murs. A long terme, des infiltrations dans les murs peuvent désagréger les mortiers. Il faut être très prudent lors des opérations de pompage lorsque des caves ont été inondées afin de ne pas fragiliser les murs à cause d'une différence de pression exercée par l'eau.



Informations détaillées :

REMONTÉE DE NAPPES :

Votre niveau d'exposition aux remontées de nappes est : Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave.
L'indication de fiabilité associé à votre zone est : FAIBLE

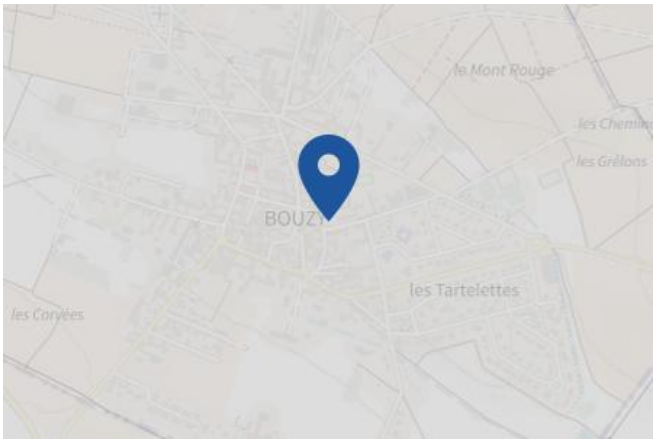
Risque de séisme près de chez moi

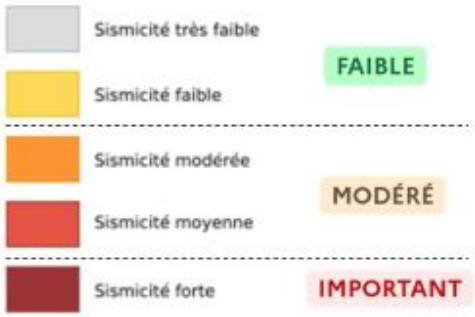
Risque à mon adresse FAIBLE

Risque sur la commune FAIBLE

Les tremblements de terre naissent généralement dans les profondeurs de l'écorce terrestre et causent des secousses plus ou moins violentes à la surface du sol. Généralement engendrés par la reprise d'un mouvement tectonique le long d'une faille, ils peuvent avoir pour conséquence d'autres phénomènes : mouvements de terrain, raz de marée, liquéfaction des sols (perte de portance), effet hydrologique.

Certains sites, en fonction de leur relief et de la nature du sol, peuvent amplifier les mouvements créés par le séisme. On parle alors d'effet de site. On caractérise un séisme par sa magnitude (énergie libérée) et son intensité (effets observés ou ressentis par l'homme, ampleurs des dégâts aux constructions).





Informations détaillées :

SÉISME : Échelle règlementaire et obligations associées

Sur l'échelle règlementaire, à votre adresse, le risque sismique est de **1/5**.
Pour votre sécurité, à partir d'un risque de niveau 2, des obligations en cas de travaux ou de construction sont liées à prévenir votre risque sismique. Vous pouvez les consulter sur cette fiche.

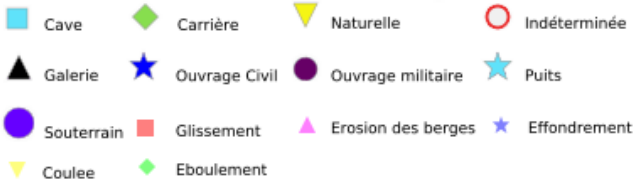
Risque de mouvements de terrain près de chez moi

Risque à mon adresse INCONNU

Risque sur la commune EXISTANT

Les mouvements de terrain regroupent un ensemble de déplacements, plus ou moins brutaux, du sol ou du sous-sol.
Les volumes en jeu peuvent aller de quelques mètres cubes à plusieurs millions de mètres cubes.
Les déplacements peuvent être lents (quelques millimètres par an) à très rapides (quelques centaines de mètres par jour).
Généralement, les mouvements de terrain mobilisant un volume important sont peu rapides. Ces phénomènes sont souvent très destructeurs, car les aménagements humains y sont très sensibles et les dommages aux biens sont considérables et souvent irréversibles.





Les types de risques mouvements de terrain à mon adresse:

- Affaissements et effondrements d'origine anthropique (anciennes carrières souterraines, hors mines) : Cavités souterraines formées naturellement, générant des vides dont les toits sont susceptibles de rompre subitement
- Glissements de terrain.
  Mouvements plus ou moins lents d'un sol en pente qui se détache. Ils ont lieu selon la nature du sol, l'inclinaison de la pente et les intempéries

Informations détaillées :

DDRM : DDRM51

Dans son Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM), la préfecture a classé votre commune à risque pour les aléas et sous aléas :

Mouvement de terrain
- Tassements différentiels
- Affaissements et effondrements d'origine anthropique (anciennes carrières souterraines, hors mines)
- Glissement de terrain

1 Mouvements de terrain classés en catastrophe naturelle dans ma commune :

Une CATNAT est une Catastrophe Naturelle, liée à un phénomène ou conjonction de phénomènes dont les effets sont particulièrement dommageables. Lorsqu'une catastrophe naturelle frappe un territoire, on dit que "le territoire est en état de catastrophe naturelle".

Code NOR	Libellé	Début le	Sur le journal officiel du
INTE9900627A	Mouvement de Terrain	25/12/1999	30/12/1999

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté Égalité Fraternité

GÉORISQUES

Rapport de risques

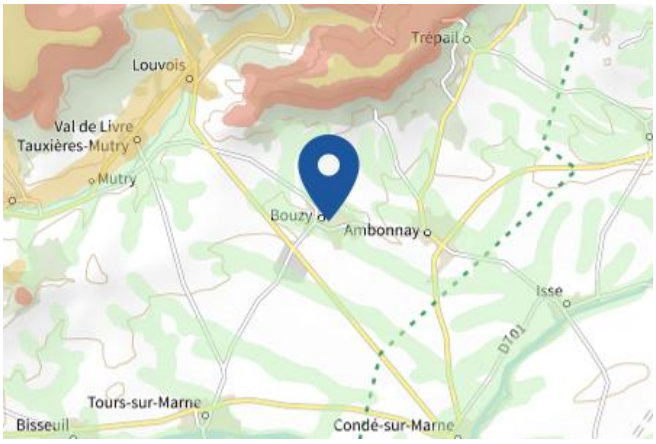
Bouzy, 51150 Bouzy

Risque de retrait gonflement des argiles près de chez moi

Risque à mon adresse PAS DE RISQUE CONNU

Risque sur la commune IMPORTANT

Les sols qui contiennent de l'argile gonflent en présence d'eau (saison des pluies) et se tassent en saison sèche. Ces mouvements de gonflement et de rétractation du sol peuvent endommager les bâtiments (fissuration). Les maisons individuelles qui n'ont pas été conçues pour résister aux mouvements des sols argileux peuvent être significativement endommagées. C'est pourquoi le phénomène de retrait et de gonflement des argiles est considéré comme un risque naturel. Le changement climatique, avec l'aggravation des périodes de sécheresse, augmente ce risque.



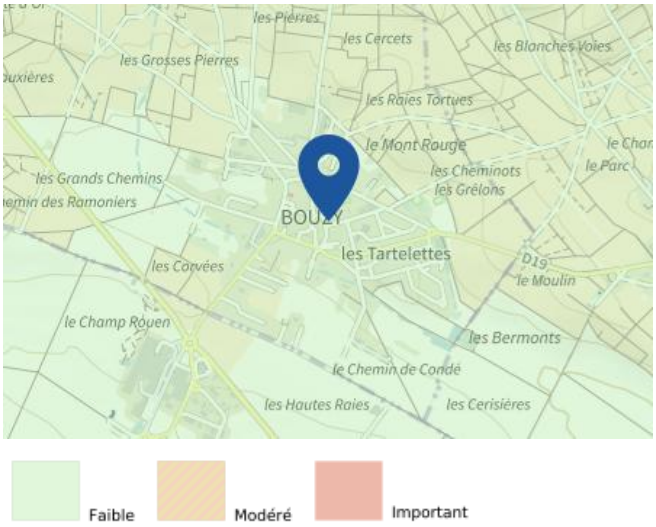
Faible Modéré Important

Risque radon près de chez moi

Risque à mon adresse FAIBLE

Risque sur la commune FAIBLE

Le radon est un gaz radioactif naturel. Il est présent dans le sol, l'air et l'eau. Il présente principalement un risque sanitaire pour l'homme lorsqu'il s'accumule dans les bâtiments.



Informations détaillées :

RADON : Potentiel radon faible : recommandations et obligations

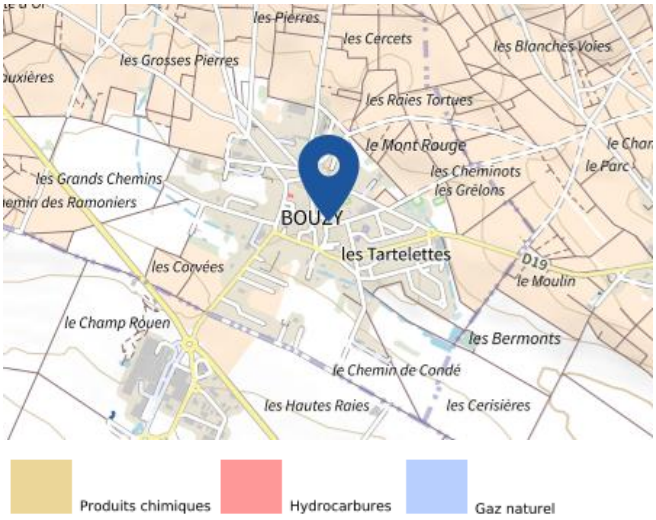
Sur l'échelle règlementaire dans votre commune, le potentiel radon est de **1/3**.
Pour votre sécurité, lorsque le potentiel radon est élevé (niveau 3), il existe des recommandations et une obligation d'informer les acquéreurs ou locataires. Vous pouvez les consulter sur cette fiche.

Canalisations de transport de matières dangereuses près de chez moi

Risque à mon adresse PAS DE RISQUE CONNU

Risque sur la commune CONCERNÉ

Les canalisations sont fixes et protégées. En général, elles sont enterrées à au moins 80 cm de profondeur. Les canalisations sont utilisées pour le transport sur grandes distances du gaz naturel (gazoducs), des hydrocarbures liquides ou liquéfiés (oléoducs, pipelines), de certains produits chimiques (éthylène, propylène...) et de la saumure (saumoduc).

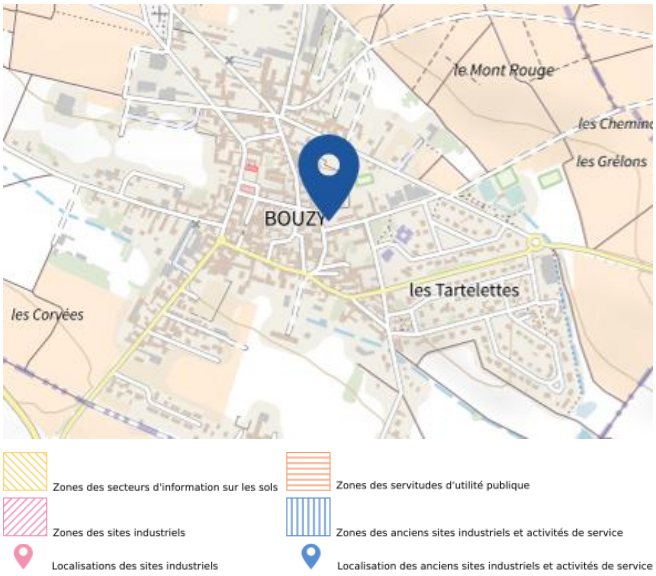


Risque de pollution des sols près de chez moi

Risque à mon adresse PAS DE RISQUE CONNU

Risque sur la commune CONCERNÉ

Un site pollué est un site qui, du fait d'anciens dépôts de déchets ou d'infiltration de substances polluantes, présente une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque pérenne pour les personnes ou l'environnement.



Zones des secteurs d'information sur les sols
Zones des servitudes d'utilité publique
Zones des sites industriels
Zones des anciens sites industriels et activités de service
Localisations des sites industriels
Localisation des anciens sites industriels et activités de service

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité



QUE FAIRE EN CAS DE...

SÉISME ?

Le séisme est le risque naturel majeur potentiellement le plus meurtrier, tant par ses effets directs (chutes d'objets et effondrement de bâtiments) qu'indirects (mouvements de terrain, tsunami, etc.).

Avant les secousses, préparez-vous

- **REPÉREZ les endroits où vous protéger :** loin des fenêtres, sous un meuble solide
- **FIXEZ les appareils et meubles lourds** pour éviter qu'ils ne soient projetés ou renversés
- **PRÉPAREZ VOTRE KIT D'URGENCE 72H** avec les objets et articles essentiels
- **FAITES RÉALISER UN DIAGNOSTIC de vulnérabilité** de votre bâtiment



Pendant les secousses

- **ABRITEZ-VOUS PRÈS D'UN MUR,** d'une structure porteuse ou sous des meubles solides
- **ELOIGNEZ-VOUS DES FENÊTRES** pour éviter les bris de verre
- Si vous êtes en rez-de-chaussée ou à proximité d'une sortie, **ÉLOIGNEZ-VOUS DU BÂTIMENT**
- **NE RESTEZ PAS PRÈS DES LIGNES ÉLECTRIQUES** ou d'ouvrages qui pourraient s'effondrer (ponts, corniches, ...)
- **EN VOITURE, NE SORTEZ PAS** et arrêtez-vous à distance des bâtiments
- **RESTEZ ATTENTIF :** après une première secousse, il peut y avoir des répliques



Après les secousses



SORTEZ DU BÂTIMENT, évacuez par les escaliers et éloignez-vous de ce qui pourrait s'effondrer



ELOIGNEZ-VOUS DES CÔTES et rejoignez les hauteurs : un séisme peut provoquer un tsunami



EVITEZ DE TÉLÉPHONER afin de laisser les réseaux disponibles pour les secours



RESTEZ À L'ÉCOUTE des consignes des autorités

POUR EN SAVOIR PLUS : georisques.gouv.fr

© Illustration : Antoine Levesque - CITIZEN PRESS