



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**MRAe**

Mission régionale d'autorité environnementale  
**Grand Est**

**Avis sur le projet de révision allégée du Plan local d'urbanisme (PLU)  
de la commune de Bouilly  
porté par la communauté urbaine du Grand Reims (51)**

n°MRAe 2023AGE14

## **Préambule relatif à l'élaboration de l'avis**

Pour tous les plans, programmes ou schémas soumis à évaluation environnementale ou à étude d'impact, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.

En application du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016, modifiant l'article R.104-21 du code de l'urbanisme, l'autorité environnementale est, dans le cas présent, la Mission régionale d'autorité environnementale<sup>1</sup> (MRAe) Grand Est, de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD).

La MRAe a été saisie pour avis par la communauté urbaine du Grand Reims (CUGR), compétente en la matière, pour le projet de révision allégée du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Bouilly (51). Le dossier ayant été reçu complet, il en a été accusé réception le 06 décembre 2022. Conformément à l'article R.104-25 du code de l'urbanisme, l'avis sur l'évaluation environnementale et le projet de document doit être fourni dans les trois mois suivant la date de sa saisine.

Selon les dispositions de l'article R.104-24 du même code, la MRAe a consulté l'Agence régionale de santé (ARS) et la Direction départementale des territoires (DDT) de la Marne.

Par délégation de la MRAe, son président a rendu l'avis qui suit, dans lequel les recommandations sont portées en italique gras pour en faciliter la lecture.

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

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

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

La MRAe attire l'attention des porteurs de projet sur :

- la loi n°2021-1104 du 22 août 2021, portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (Loi Climat et Résilience) ;
- le SRADDET<sup>2</sup> de la région Grand Est ;
- la stratégie nationale bas carbone (SNBC) ;
- le document qu'elle a publié sur son site internet, qu'elle complète et actualise régulièrement (« les points de vue de la MRAe Grand Est<sup>3</sup> ») et qui précise ses attentes sur différentes thématiques environnementales pour l'évaluation des plans-programmes et des projets.

La loi Climat et Résilience ancre les préoccupations environnementales dans la société française : dans les services publics, l'éducation, l'urbanisme, les déplacements, les modes de consommation, la justice.

Le SRADDET, nouveau document de planification régionale a été approuvé le 24 janvier 2020 par le préfet de région après son adoption par le Conseil régional. Il regroupe et orchestre les enjeux et objectifs poursuivis par des schémas thématiques pré-existants (SRADDT<sup>4</sup>, SRCAE<sup>5</sup>, SRCE<sup>6</sup>, SRIT<sup>7</sup>, SRI<sup>8</sup>, PRPGD<sup>9</sup>).

Les autres documents de planification : SCoT<sup>10</sup> (PLU(i)<sup>11</sup> ou CC<sup>12</sup> à défaut de SCoT), PDU<sup>13</sup>, PCAET<sup>14</sup>, charte de PNR<sup>15</sup>, doivent se mettre en compatibilité à leur première révision.

Un PLU(i) ou une CC faisant partie d'un SCoT devra en cascade se mettre en compatibilité avec celui-ci dans un délai d'un an ou de 3 ans si cette mise en compatibilité implique une procédure de révision du PLU(i) (Article L.131-6 du code de l'urbanisme).

*Lors de l'examen des projets qui lui sont présentés, la MRAe invite systématiquement les porteurs de projet à prendre en compte dès à présent les règles du SRADDET, ceci dans la recherche d'une gestion optimale de l'environnement à laquelle les documents qui lui sont présentés pour avis, affirment être attachés.*

Par ailleurs, la France s'est dotée d'une stratégie nationale bas carbone (SNBC) en 2015 fixant pour objectif la division par quatre des émissions de gaz à effet de serre (GES) à l'horizon 2050.

La SNBC révisée et approuvée le 21 avril 2020 a pour but de respecter les termes de l'Accord de Paris signé lors de la COP21, avec l'objectif d'aboutir à une neutralité carbone dès 2050.

*Aussi, la MRAe examinera la façon dont les projets qui lui sont soumis, contribuent à la réalisation de cet objectif fondamental pour les générations à venir.*

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

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

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

5 Schéma régional climat air énergie.

6 Schéma régional de cohérence écologique.

7 Schéma régional des infrastructures et des transports.

8 Schéma régional de l'intermodalité.

9 Plan régional de prévention et de gestion des déchets.

10 Schéma de cohérence territoriale.

11 Plan local d'urbanisme (intercommunal).

12 Carte communale.

13 Plan de déplacements urbains.

14 Les plans climat-air-énergie territoriaux sont obligatoires pour l'ensemble des intercommunalités de plus de 20 000 habitants depuis le 1er janvier 2019 et, depuis 2017, pour les intercommunalités de plus de 50 000 habitants.

15 Parc naturel régional.

# AVIS

## 1. Contexte et présentation générale du projet

La commune de Bouilly<sup>16</sup>, située dans le département de la Marne (51), fait partie de la communauté urbaine du Grand Reims (CUGR)<sup>17</sup>. Elle se trouve à environ 14 km au sud-ouest de Reims. La commune, incluse dans le Parc naturel régional (PNR) de la Montagne de Reims, est couverte par le Schéma de cohérence territoriale de la Région Rémoise (SCoT2R) approuvé le 17 décembre 2016.

La CUGR a saisi la MRAe pour avis sur la procédure de révision allégée n°1 du Plan local d'urbanisme (PLU) de Bouilly.

L'emprise de la révision allégée porte sur une partie, 5,4 ha des 146 ha du parc du Domaine de Commétreuil, constituée de prairies et boisements et classée en secteur NI<sup>18</sup> de la zone naturelle N.

L'objet de cette procédure est de faire évoluer les dispositions réglementaires du secteur NI et de créer une orientation d'aménagement et de programmation (OAP)<sup>19</sup> spécifique. Le zonage est modifié pour y reporter l'OAP.

Les principales modifications réglementaires sont la suppression de l'obligation de réutiliser les bâtiments existants au 1<sup>er</sup> janvier 2017, l'augmentation de la règle d'emprise au sol (+35 % de l'emprise au sol des constructions existantes dans une limite totale maximale de 2 300 m<sup>2</sup>), la simplification des règles d'implantation sur une même propriété, la suppression de la hauteur maximale des futures constructions à l'égout de toiture<sup>20</sup>, l'obligation de non-imperméabilisation des surfaces de stationnement.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale sont les préservations des espèces et espaces naturels, de la ressource en eau et du paysage.

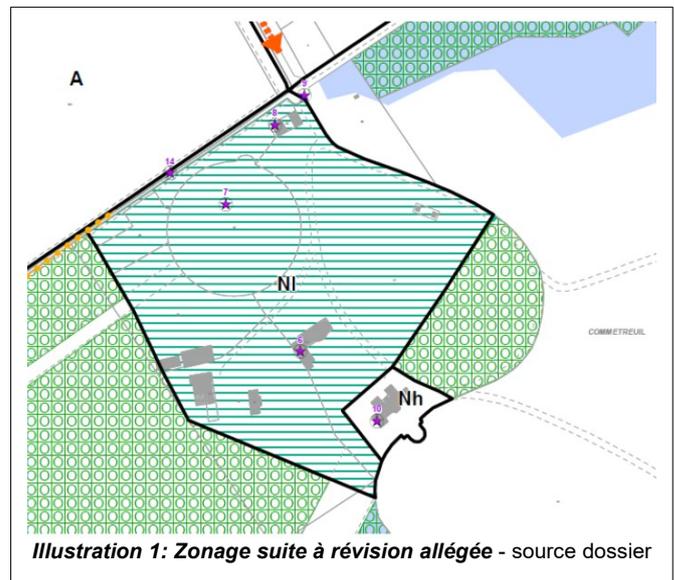


Illustration 1: Zonage suite à révision allégée - source dossier

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

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

Le dossier ne décrit pas l'articulation avec les documents qui lui sont supérieurs. Selon les dispositions de l'article L.131-4 du code de l'urbanisme, le projet de révision allégée doit notamment être compatible avec le Schéma de cohérence territoriale de la Région Rémoise (SCoT2R) approuvé le 17 décembre 2016.

***L'Ae recommande de compléter le dossier par une analyse de compatibilité de l'évolution du PLU avec les dispositions du SCoT2R qui lui sont directement opposables (consommation foncière, préservation de la ressource en eau, cadre de vie, ...).***

16 225 habitants (INSEE 2020).

17 296 749 habitants et 143 communes (INSEE 2019).

18 Sont autorisés en secteur NI : les exploitations agricoles non soumises à autorisation, les activités de restauration, les hébergements hôteliers et touristiques, les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, les salles d'art et de spectacle, les centres de congrès et d'expositions, les bureaux, les logements liés au gardiennage, à l'activité d'hébergement hôtelier et touristique, à la restauration et aux activités de services accueillant une clientèle.

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

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

20 La règle de hauteur liée au faitage (10 m ou 12 m pour les bâtiments agricoles) reste inchangée.

L'Ae rappelle par ailleurs que le SDAGE du bassin Seine-Normandie 2022-2027 a été approuvé le 06 avril 2022 et, bien que couverte par un SCoT, lui **recommande de compléter son dossier par une analyse de compatibilité afin de s'assurer de la cohérence des modifications réglementaires apportées par la révision allégée avec les orientations du SDAGE Seine-Normandie 2022-2027 (assainissement non collectif, maîtrise des eaux pluviales...)**.

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

Le dossier ne présente pas d'analyse de compatibilité avec le SRADDET. Il est dans l'intérêt de la collectivité de s'assurer dès à présent de la prise en compte des règles du SRADDET pour le projet de révision allégée. L'Ae s'interroge notamment sur la préservation du potentiel de séquestration carbone<sup>21</sup>, sur la limitation de l'imperméabilisation des sols<sup>22</sup> et sur le respect des objectifs de réduction de la consommation foncière<sup>23</sup>.

**L'Ae recommande de compléter le dossier par une analyse de compatibilité des modifications apportées avec le SRADDET Grand Est (imperméabilisation des sols, consommation foncière, ...).**

## **3. Analyse par thématiques environnementales de la prise en compte de l'environnement**

### **3.1. La consommation d'espace et la préservation des sols**

Le projet de révision allégée porte sur l'un des secteurs NI de la zone naturelle N. Elle a pour objectif de faire évoluer les règles sur le Domaine de Commétreuil. L'Ae rappelle que c'est à titre exceptionnel que le règlement du PLU peut délimiter, dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, des secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL) qui doivent répondre aux conditions fixées par l'article L.151-13 du code de l'urbanisme<sup>24</sup>.

En augmentant les droits à construire du secteur NI (emprise au sol, assouplissement des règles de hauteur) qui va induire une augmentation des capacités d'accueil de ce secteur, l'Ae s'interroge sur la compatibilité des dispositions projetées avec le maintien du caractère naturel du secteur.

**L'Ae recommande à la collectivité de justifier le caractère exceptionnel et les capacités d'accueil limitées du secteur NI compte-tenu des évolutions du PLU soumises à révision allégée.**

### La loi Climat et Résilience

Par ailleurs, l'Ae attire l'attention de la collectivité sur les dispositions de la Loi Climat et Résilience qui impose une baisse minimale de 50 % de la consommation foncière sur la période 2021-2031 par rapport aux dix années précédentes. Selon les données issues du portail ministériel de l'artificialisation<sup>25</sup>, 4 ha du territoire ont été consommés entre 2011 et 2021, dont 2 ha entre 2020 et 2021 et 2 ha entre 2012 et 2013. L'assouplissement des règles de construction permettra la consommation de près de 0,23 ha sans compter les aménagements au sol de type voies d'accès.

21 Règle n° 1 du SRADDET « Atténuer et s'adapter au changement climatique ». La **séquestration du carbone** (piégeage du CO<sub>2</sub>) est le stockage relativement stable à **long terme** du **carbone** dans les océans, les sols, la végétation (en particulier les forêts avec la **photosynthèse**) et les formations géologiques. La séquestration du carbone est l'élimination du **dioxyde** de carbone de l'**atmosphère** vers un stockage dans le système terrestre.

22 La règle n° 25 du SRADDET demande d'éviter et de limiter au maximum l'imperméabilisation des sols et de compenser à 100 % les surfaces imperméabilisées en milieu rural.

23 La règle n° 16 du SRADDET fixe un objectif de réduction de 50 % de la consommation foncière à l'horizon 2030 (pour le résidentiel et les activités) par rapport à une période de référence de 10 ans.

24 **Article L.151-13 du code de l'urbanisme**. Le règlement peut à titre exceptionnel délimiter dans les zones naturelles des STECAL. Le règlement doit préciser les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

25 Le portail de l'artificialisation analyse les données de la consommation d'espace en se basant sur le registre foncier. <https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/>

### 3.2. Les zones naturelles, habitats et biodiversité, continuités écologiques

Selon le dossier, l'emprise concernée par la révision allégée est constituée d'une mosaïque d'habitats ouverts et boisés, actuellement exploités en gestion intensive. La classification CORINE land cover<sup>26</sup> identifie des terres arables, des vergers, des forêts et milieux semi-naturels.

Le dossier comporte une étude d'incidence Natura 2000<sup>27</sup>, succincte. Le dossier aurait gagné, dans l'optique de comparaison avec la mosaïque d'habitats existants sur le secteur, à comprendre un descriptif des habitats et espèces ayant conduit à la désignation des deux sites Natura 2000 les plus proches. L'étude d'incidence conclut à l'absence d'incidence significative compte-tenu de la distance avec les sites les plus proches se situant à 6,6 km et 7,5 km et du contenu de la révision allégée. L'Ae n'a pas de remarques particulières.

L'emprise du projet est à l'écart de la zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF<sup>28</sup>) « Vallée de l'Ardre et de ses affluents entre Saint-Imoges et Fismes » à 1,1 km du site. Aucune zone humide ou à dominante humide n'est identifiée sur le secteur concerné par la révision allégée. Le dossier précise que le site se situe à proximité de réservoirs de biodiversité et corridors écologiques mais ne les recoupe pas.

Le dossier comporte une étude faune-flore sur l'emprise concernée qui met en évidence des enjeux forts sur les chauves-souris (chiroptères) avec un risque de destruction d'habitats et d'individus. Les bâtiments anciens ainsi que les bois (arbres creux) sont le refuge de chauves-souris qui sont des espèces protégées. Les prairies de fauche et le verger sont propices pour la chasse faite par celles-ci. Des mesures d'évitement (mise en défens d'arbres remarquables) et de réduction (adaptation de la période de travaux et des modalités d'intervention, mise en place de gîtes à chiroptères) sont proposées. À l'issue de ces mesures d'évitement et de réduction, le niveau de l'impact résiduel est estimé à très faible. L'Ae en prend note.

***L'Ae recommande d'attirer l'attention des futurs porteurs de projet sur la nécessité d'étudier l'impact sur l'environnement de leurs projets et de veiller scrupuleusement au respect des mesures d'évitement et de réduction détaillées dans le présent dossier.***

### 3.3. Les risques et nuisances

L'ensemble des risques est bien identifié et pris en compte dans le dossier. L'Ae n'a pas d'observations particulières à formuler.

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

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

Le dossier indique, sans autres précisions, que le Domaine de Commétreuil n'est pas relié au réseau d'assainissement collectif. De plus, le dossier n'apporte aucune information sur le réseau d'eaux pluviales. L'Ae rappelle que la règle n°25 du SRADDET préconise de favoriser

26 Inventaire biophysique de l'occupation des terres qui fournit une photographie complète de l'occupation des sols, à des fréquences régulières. CORINE Land Cover permet une collecte de données sur les terres, normalisée et homogène au niveau européen, afin de soutenir l'élaboration d'une politique environnementale.

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

28 L'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. Les ZNIEFF de type 1 sont des secteurs d'une superficie limitée, caractérisés par la présence d'espèces ou de milieux rares remarquables du patrimoine naturel national ou régional. Les ZNIEFF de type 2 sont de grands ensembles naturels riches et peu modifiés ou offrant des potentialités importantes.

l'infiltration des eaux pluviales *in situ*. Elle indique également que les surfaces imperméabilisées dont les eaux pluviales rejoignent un réseau de collecte doivent être compensées à hauteur de 100 % en milieu rural.

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

- **compléter le volet assainissement en lien avec les installations autonomes existantes et futures de son projet et à nouveau de s'assurer de la conformité du projet de révision allégée avec le SDAGE bassin Seine-Normandie 2022-2027 en prenant les dispositions adaptées (en matière de traitement des eaux usées) ;**
- **préciser les dispositions en matière de gestion des eaux pluviales dans le respect du SDAGE bassin Seine-Normandie 2022-2027 et du SRADDET.**

### **3.5. Le climat, l'air et l'énergie**

Le dossier ne comporte pas d'analyse sur les mobilités et le trafic généré par les activités touristiques escomptées sur le Domaine de Commétreuil. Il n'évalue pas les impacts de la modification du règlement sur les émissions de gaz à effet de serre (GES) ni la qualité de l'air. De plus, la faculté d'autoriser davantage d'artificialisation par l'augmentation de l'emprise au sol réduit d'autant la capacité de séquestration carbone à l'échelle de la commune.

**L'Ae recommande de compléter le dossier par l'impact sur la qualité de l'air et par celui des émissions de GES liées au transport et au développement touristique espéré tout en tenant compte de la réduction de la capacité de séquestration carbone sur le secteur.**

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

Le Domaine de Commétreuil comporte des éléments du bâti protégés par le biais de l'article L.151-19<sup>29</sup> du code de l'urbanisme permettant de préserver le patrimoine. L'assouplissement des règles de construction et l'absence de dispositions réglementaires architecturales pour les nouvelles constructions ou les extensions sont susceptibles d'impacter le paysage.

**L'Ae recommande de compléter le dossier par l'analyse des impacts du projet sur le paysage et, suivant le résultat, d'adopter des dispositions réglementaires en vue de sa préservation, compte-tenu du caractère naturel du secteur et de la présence de bâtiments remarquables du patrimoine bâti.**

METZ, le 13 février 2023

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

Jean-Philippe MORETAU

<sup>29</sup> Article L.151-19 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 ».