



Mission régionale d'autorité environnementale

**Grand Est**

**Décision de soumettre à évaluation environnementale la  
modification simplifiée du Plan local d'urbanisme (PLU)  
de la commune de Courcy (51),  
portée par la communauté urbaine du Grand Reims**

n°MRAe 2022DKGE8

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

Vu la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.104-1 à L.104-8 et R.104-1 et suivants ;

Vu le code de l'environnement, notamment l'article L.122-4 III 3° ;

Vu le décret n° 2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;

Vu le décret n° 2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable, notamment son article 11 ;

Vu les arrêtés ministériels des 11 août et 21 septembre 2020, ainsi que des 11 mars et 23 novembre 2021 portant nomination des membres des Missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) du Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu l'arrêté ministériel du 22 septembre 2020 portant désignation du président de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Grand Est ;

Vu le règlement intérieur de la MRAe Grand Est, et notamment son article 6, relatif à l'intérim de son président ;

Vu la décision délibérée de la MRAe Grand Est du 1<sup>er</sup> octobre 2020 fixant les critères de collégialité pour les dossiers ;

Vu la demande d'examen au cas par cas réceptionnée le 13 décembre 2021 et déposée par la communauté urbaine du Grand Reims, compétente en la matière, relative à la modification simplifiée du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Courcy (51), approuvé le 25 juin 2015 et modifié le 19 décembre 2016 et le 23 novembre 2017 ;

Vu la consultation de l'Agence régionale de santé (ARS) du 13 décembre 2021 ;

Après la consultation des membres de la MRAe par un « tour collégial » ;

Considérant que le projet de modification simplifiée du PLU de la commune de Courcy (1 132 habitants en 2018 selon l'INSEE) porte sur les points suivants :

1. modifier la programmation et les destinations de la zone à urbaniser 1AUs ;
2. modifier l'OrientatIon d'aménagement et de programmation (OAP) de la zone à urbaniser 1AUc, à dominante d'habitat ;
3. modifier le règlement de la zone urbaine Uv, correspondant au quartier de la Verrerie, afin de permettre la construction d'une résidence d'accueil pour personnes âgées ;
4. apporter diverses modifications au règlement écrit, plans de zonage, rapport de présentation et OAP du PLU ;

### Point 1

Considérant que :

- la nouvelle OAP modifie la destination de la zone 1AUs, d'une superficie de 63 hectares (ha) ; cette zone, correspondant aux emprises communales de l'ancienne base aérienne 112 (fermée en 2011), était auparavant destinée à des activités sportives, culturelles et de loisirs, et a désormais une vocation d'activités mixtes, permettant la réalisation d'un projet de « micro-ville durable » ;

Ce projet s'appuie d'une part sur la rénovation écologique des bâtiments de l'ancienne base aérienne et des infrastructures existantes et d'autre part sur la construction de bâtiments d'habitation, d'équipements et aussi d'activités, en lien avec la vocation éco-durable du site ;

- le règlement est modifié pour tenir compte de cet objectif et précise notamment que :
  - la zone est constructible au fur et à mesure de l'avancement des travaux de remise en service, rénovation et adaptation de capacité des réseaux collectifs et dans le respect des objectifs de l'OAP présentés ci-dessus ;
  - sont autorisés sous conditions les projets en rénovation des constructions existantes et les constructions et installations conformes à l'OAP (sont ensuite listés des exemples de types de constructions possibles, tels que des bâtiments offrant des services à la personne, d'intérêt collectif, de l'agroforesterie, de l'habitat intergénérationnel, un éco-campus, un camping, des bâtiments liés à l'éco-tourisme, ...); le projet autorise également les activités artisanales et industrielles ;
  - les voies nouvelles devront, dans la mesure du possible, utiliser des matériaux drainants ;
  - les constructions devront être reliées au réseau d'assainissement collectif, un assainissement non collectif pouvant toutefois être autorisé temporairement ;
  - les réseaux d'électricité et de télécommunication devront, dans la mesure du possible, être enterrés ;
  - la mutualisation des places de stationnement des voitures doit être recherchée ;

Observant que :

- le projet de modification simplifiée :
  - ne met pas en regard l'urbanisation de cette importante zone de 63 ha avec des besoins identifiés, en termes d'évolution démographique et d'équipements de la population ;
  - ne met pas en lien cette urbanisation avec les 4 zones à urbaniser à dominante d'habitat ainsi que la zone d'activités du territoire communal ;
  - autorise au final tous les types de constructions possibles, y compris les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à déclaration, enregistrement et autorisation, sans donner de vue d'ensemble sur l'organisation future de la zone, susceptible dès lors d'entraîner des risques de nuisances ;
  - conduit à une artificialisation et une imperméabilisation supplémentaire d'environ 30 ha de biodiversité ordinaire sur des milieux potentiellement humides, dont la nécessité n'est pas explicitée ni justifiée comme indiqué précédemment ; le projet ne fait pas état de la réalisation d'études faune/flore ou d'études de caractérisation de zones humides sur ladite zone ;
  - n'aborde pas l'aspect relatif aux risques susceptibles d'affecter la zone : risque pyrotechnique, risque de pollution, ou risques liés aux projets qui pourraient s'implanter sur l'ensemble de la surface de l'ancienne base aérienne 112, qu'ils soient sur la commune de Courcy ou sur une autre commune voisine ;
- le projet n'apporte ainsi pas non plus d'information sur les 34 ha d'anciens bâtiments de la base aérienne 112, accolés à la zone 1AUs, sur les territoires des communes de Brimont (environ 20 ha) et Bétheny (environ 14 ha), ce qui permettrait de comprendre la logique d'ensemble du projet (l'ancienne base aérienne couvrait une superficie d'environ 542 ha) ;

## Point 2

Considérant que :

- l'OAP de la zone à urbaniser 1AUc, d'une superficie de 3,1 ha, est modifiée afin de préciser que les bâtiments existants accolés à la structure du pont surplombant la voie ferrée doivent être conservés et réhabilités car leur démolition (prévue auparavant) est susceptible de remettre en cause la stabilité du pont ;
- ces constructions pourront y accueillir des logements, des activités tertiaires ou des services, conditionnés à la réalisation de places de stationnement sur la parcelle ;

Observant que le dossier ne permet pas de comprendre :

- si les bâtiments dont la démolition serait susceptible de remettre en cause la stabilité du pont sont bien en mesure d'accueillir les usages projetés (logements et activités tertiaires et de services) sans risque pour la sécurité et la santé humaine ;
- les raisons qui expliquent le pourquoi d'un conditionnement des autorisations de construire à la réalisation de places de stationnement de voitures sur la parcelle (d'autres solutions pourraient être possibles, à savoir la réalisation de stationnement mutualisé pour des voitures, le long des voiries ou directement dans les bâtiments pour réduire la consommation foncière, ainsi que des stationnements pour les vélos associés à un réseau de pistes cyclables ou une desserte de la zone par des transports en commun qui éviteraient d'imposer des places de stationnement de voitures pour les constructions...)

## Point 3

Considérant que :

- l'article 11, relatif à l'aspect des constructions, est modifié pour la zone Uv afin de permettre la construction de façades et de couvertures de construction de 26 mètres de long (au lieu de 20) ;

Observant que cette augmentation de 6 mètres de long est sans conséquence sur l'environnement et qu'elle permettra la réalisation d'un projet d'accueil des personnes âgées ;

## Point 4

Considérant que le règlement écrit est également modifié dans les articles suivants :

- les articles 1 et 2 de toutes les zones, relatifs aux types d'occupation ou d'utilisation des sols interdites ou autorisés sous condition, sont complétés :
  - afin que les exhaussements et affouillements des sols autorisés ne soient que des exceptions et qu'ils ne modifient pas la topographie des lieux (ajout de graphiques pour le cas des terrains en pente) ; cette règle ne s'applique pas à la zone urbaine UE, et aux zones à urbaniser 1AUs et 1AUx ;
  - afin que les dépôts sauvages et le stockage de matériaux et déchets soient interdits ; cette règle ne s'applique pas à la zone 1AUx (réservée à une activité de broyage/recyclage de matériaux de démolition) et à la zone 1AUs ;
- l'article 10 des zones U, Ua, 1AU, 1AUa, 1AUb, 1AUc ainsi que des zones agricoles A, relatif à la hauteur des constructions, précise que, pour les toitures terrasses, la hauteur autorisée (7 mètres) est mesurée par rapport au terrain naturel ;

- l'article 11 de toutes les zones, relatif à l'aspect des constructions, est modifié :
  - dans sa partie « toitures » : en supprimant l'obligation de répondre aux normes de Haute qualité environnementale (HQE) ou dites passives ;
  - dans sa partie « clôture » en supprimant l'obligation d'employer des essences mélangées dans les haies et en précisant certains types de clôtures ;
- l'article 11 relatif à la zone à urbaniser 1AUc, prévoit désormais des dispositions spécifiques pour les clôtures (interdiction des portillons et des dispositifs occultants, ...) et l'obligation, le long de la voie ferrée, de prévoir des murs pleins ou maçonnés pour limiter les nuisances ;
- l'article 4 de la zone 1AUb, relatif à la desserte par les réseaux, apporte une précision sur l'obligation de traiter les eaux de ruissellement de voirie ;
- l'article 9 des zones U, UA et 1AUb, autorise un dépassement de l'emprise au sol réglementée pour les piscines (de 50 m<sup>2</sup> maximum) et les annexes de type abris de jardins (de 8 m<sup>2</sup> maximum) ;
- l'article 12 des zones U, UA, 1AU, 1AUa et 1AUb, relatif au stationnement, prévoit que des places non closes (et ni couvertes pour les opérations d'ensemble) devront être matérialisées sur la parcelle ;
- l'article 13 de toutes les zones, relatif aux espaces libres et plantations, est complété pour préciser que, dans les 10 % d'espaces verts exigés par unité foncière, 5 % au minimum sont exigées d'un seul tenant et que les noues, les fossés enherbés ainsi que les espaces de stationnement perméables ne doivent pas être comptabilisés dans ces 10 % ;

Considérant que :

- les articles réglementaires sont mis à jour dans l'ensemble du règlement écrit ainsi que dans les légendes des plans de zonage ;
- les bénéficiaires des Emplacements réservés (ER) sont modifiés dans le rapport de présentation et les plans de zonage ; les ER n°1, 2 et 3 sont au bénéfice de la commune, les ER n° 4, 5 et 6, au bénéfice de la communauté urbaine du Grand Reims ;
- le règlement écrit, le rapport de présentation et les OAP n'avaient pas été rectifiés conformément aux modifications approuvées en 2016 et 2017 et que la présente modification reprend ces modifications pour mettre les documents à jour ;

Observant que :

- la majorité des modifications présentées ont pour objet de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme ou de mettre à jour les différentes pièces du PLU (notamment conformément aux modifications approuvées en 2016 et 2017) ; elles n'ont pas de conséquence négative sur l'environnement ;
- s'interrogeant toutefois :
  - sur la non application (en lien avec le point 1) des modifications des articles 1 et 2 à la zone 1AUs et donc l'autorisation, dans cette zone susceptible de comporter des constructions d'habitation, d'autoriser les affouillements et exhaussements des sols ainsi que les dépôts sauvages et stockages de matériaux ;
  - sur la possibilité, dans l'article 9, de déroger à l'emprise au sol réglementée, notamment pour des piscines d'une superficie conséquente de 50 m<sup>2</sup> ;

**conclut :**

qu'au vu de l'ensemble des informations fournies par la communauté urbaine du Grand Reims, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, le Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Courcy est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

**et décide :**

**Article 1<sup>er</sup>**

En application, des dispositions du chapitre IV du Livre Premier du code de l'urbanisme et sur la base des informations fournies par la personne publique responsable, la modification simplifiée du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Courcy (51) **est soumise à évaluation environnementale.**

En fonction des informations transmises dans le cadre de la présente demande, l'évaluation environnementale devra porter une attention particulière aux incidences décrites dans les **observants relatifs aux points 1, 2 et 4.**

**Article 2**

La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles le projet peut être soumis par ailleurs.

Elle ne dispense pas les projets, éventuellement permis par ce plan, des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont eux-mêmes soumis.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de plan est exigible si celui-ci, postérieurement à la présente décision, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.

**Article 3**

La présente décision sera publiée sur le site Internet de la Mission régionale d'autorité environnementale. En outre, en application de l'article R.104-32 du code de l'urbanisme, la présente décision doit être jointe au dossier d'enquête publique.

Fait à Metz, le 28 janvier 2022

Le président de la Mission régionale d'autorité  
environnementale,  
par délégation,

Jean-Philippe MORETAU

1) En application de l'article R.122-18 IV du code de l'environnement, vous pouvez déposer un recours administratif préalable devant l'autorité environnementale qui a pris la décision de soumission à évaluation environnementale. Ce recours administratif constitue un recours gracieux qui doit, sous peine d'irrecevabilité, précéder le recours contentieux.

Il doit être formé dans le délai de deux mois suivant la réception de la décision. En cas de décision implicite, le recours doit être formé dans le délai de deux mois suivant la publication sur le site internet de l'autorité environnementale de la mention du caractère tacite de la décision. L'absence de réponse au recours gracieux à l'issue d'un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet du recours.

Ce recours gracieux doit être adressé à :

**Monsieur le président de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Grand Est  
DREAL Grand Est – Service évaluation environnementale (SEE)**

**RECOURS GRACIEUX**

**14 rue du Bataillon de Marche n°24 – BP 10001  
67050 STRASBOURG CEDEX**

[mae-saisine.dreal-grand-est@developpement-durable.gouv.fr](mailto:mae-saisine.dreal-grand-est@developpement-durable.gouv.fr)

2) Le recours contentieux

a) Si la décision de l'autorité environnementale impose une évaluation environnementale, alors le recours doit être formé dans le délai de deux mois à compter de la réception de la décision de rejet du recours administratif préalable (recours gracieux) ou dans le délai de deux mois à compter de la décision implicite de rejet de celui-ci. Le recours contentieux doit être adressé au tribunal administratif compétent.

b) Si la décision de l'autorité environnementale dispense d'évaluation environnementale, alors le recours doit être formé à l'encontre de la décision ou de l'acte d'autorisation approuvant ou adoptant le plan ou document concerné (et non à l'encontre de la décision de dispense de l'autorité environnementale) dans un délai de deux mois à compter de l'approbation de ce plan ou document. Le recours contentieux doit être adressé au tribunal administratif compétent.

En effet, la décision dispensant d'une évaluation environnementale rendue au titre de l'examen au cas par cas ne constitue pas une décision faisant grief, mais un acte préparatoire ; elle ne peut faire l'objet d'un recours direct, qu'il soit administratif préalable (recours gracieux) ou contentieux.