



RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**MRAe**

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

**Avis sur le projet de modification simplifiée n°3 du Plan local  
d'urbanisme (PLU) de la commune de Courcy, porté par la  
communauté urbaine du Grand Reims (51)**

n°MRAe 2023AGE27

## **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 (51) pour le projet de modification simplifiée n°3 du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Courcy. Le dossier ayant été reçu complet, il en a été accusé réception le 17 janvier 2023. 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 (51).

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

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

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

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

## A – SYNTHÈSE DE L'AVIS

La commune de Courcy, située dans la Marne (51) appartient à la communauté urbaine du Grand Reims (CUGR)<sup>2</sup>. Elle est couverte par le Schéma de cohérence territoriale de la Région Rémoise (SCoT2R) approuvé le 17 décembre 2016.

La CUGR, compétente en matière d'urbanisme, a saisi la MRAE pour avis sur la procédure de modification simplifiée n°3 du Plan local d'urbanisme (PLU) de Courcy, qui porte sur :

1. la modification de la programmation et les destinations de la zone à urbaniser 1AUs ;
2. la modification de l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)<sup>3</sup> de la zone à urbaniser 1AUc, à dominante d'habitat ;
3. la modification du 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. diverses modifications au règlement écrit, plans de zonage, rapport de présentation et OAP du PLU.

Le projet de modification simplifiée n°3 du PLU de Courcy a fait l'objet d'une décision de l'Ae du 28 janvier 2022<sup>4</sup> le soumettant à évaluation environnementale après une demande d'examen au cas par cas pour plusieurs raisons essentiellement en lien avec l'urbanisation de la zone 1AUs<sup>5</sup>. **L'Ae relève que les nombreuses observations qu'elle y avait formulées n'ont pas été prises en compte dans le dossier qui lui a été présenté.**

Le projet de modification porte en grande majorité sur l'urbanisation de la zone 1AUs, initialement dédiée aux activités sportives, et désormais affectée à la création d'une « *microville durable* » sur une portion de l'ancien base aérienne 112. L'emprise de celle dernière s'étend sur Courcy ainsi que sur les communes voisines de Brimont et de Bétheny.

Le projet en zone 1AUs de 64 ha autorise tous les types de destinations possibles, de l'habitat, au tertiaire, aux services, aux commerces, à l'agriculture, aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), sans donner de vue d'ensemble sur l'organisation future de la zone, susceptible dès lors d'entraîner des risques de nuisances.

La collectivité ne fait pas le lien entre son évolution démographique et les besoins en termes d'équipements. Le PLU approuvé en 2014 a été établi sur une hypothèse de croissance démographique de +300 habitants en 2025. Selon l'Ae, la commune affiche une décroissance démographique depuis 2013, et compte en 2020 1 243 habitants<sup>6</sup>, soit 45 habitants de moins que lors de l'élaboration du PLU (1 288 habitants en 2009). Il en ressort que l'urbanisation de cette zone de 64 ha n'est pas en corrélation avec les besoins actuels.

Le dossier ne comporte pas d'étude faune-flore et d'étude de caractérisation de zones humides. Ainsi, l'Ae ne rejoint pas les conclusions de la collectivité sur l'impact réduit sur le site de la zone 1AUs.

Le volet transport (flux attendu, accès...) sur la zone 1AUs et les modalités de stationnement, de mobilités actives (vélo, marche) au niveau de la zone 1AUc, nécessitent d'être précisés.

La gestion des eaux pluviales dans le cadre du risque glissement de terrains et le risque inondation de cave par remontées de nappe sont à mieux prendre en compte, en rappelant pour l'un l'obligation de rejeter les eaux pluviales dans le réseau collectif et pour l'autre en adoptant des dispositions constructives dans le règlement (interdiction de sous-sol).

2 296 749 habitants et 140 communes (INSEE 2020).

3 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 (...) ».

4 <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2022dkge8.pdf>

5 Importance de la zone de 63 ha dont 30 ha de surface non artificialisée, dont les besoins ne sont pas justifiés ni mis en corrélation avec les zones à urbaniser et les zone d'activités présentes sur le territoire.

6 Chiffres INSEE.

Le volet nuisances et pollution mérite d'être complété sur la prise en compte du risque pyrotechnique, des nuisances, de la pollution et des installations industrielles existantes et futures, et leurs interactions avec les autres destinations projetées sur la zone 1AUs.

L'Ae ne partage pas les conclusions de l'analyse de compatibilité avec les documents d'ordre supérieur. Les dispositions du SCoT2R (sur l'enveloppe foncière pour l'habitat et les activités, la création d'une microville durable sur la BA 112), les règles du SRADDET qui concernent plus directement la modification simplifiée (consommation foncière...) et les orientations du SDAGE Seine-Normandie 2022-2027 (préservation des zones humides...) sont à prendre en compte, ce qui n'a pas été fait.

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

- la consommation et la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- la préservation de la biodiversité ordinaire ;
- les risques et les nuisances.

***En conclusion générale, l'Ae déplore de constater que ses recommandations précédentes n'ont pas été prises en compte et recommande à la collectivité de ne pas mettre à l'enquête publique le dossier de modification simplifiée n°3 du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Courcy en son état actuel.***

Elle invite également la communauté urbaine du Grand Reims, compte-tenu de sa taille importante, à conduire l'élaboration d'un plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) lui permettant ainsi d'organiser la cohérence entre ses projets, notamment les projets communaux.

***Dans le cadre d'un nouveau dossier, l'Ae recommande à la collectivité de :***

- ***justifier du besoin d'urbaniser une zone de cette importance (64 ha dont 30 ha non artificialisés) en complétant le dossier par l'évolution démographique de la commune depuis l'approbation du PLU en 2014 et en tenant compte des logements déjà réalisés ;***
- ***compléter le dossier par une étude de caractérisation des zones humides permettant de confirmer ou non leur présence, puis les préserver en cas d'incidences avérées ;***
- ***compléter le dossier par une étude faune-flore afin d'identifier les enjeux sur la biodiversité sur la zone 1AUs ;***
- ***compléter le volet risques et nuisances en lien avec la sécurité des biens et des personnes ;***
- ***s'assurer de la comptabilité du projet de modification simplifiées avec les documents de rang supérieur (SCoT, SRADDET Grand Est et SDAGE 2022-2027) ;***
- ***rendre son projet conforme aux dispositions de la Loi Climat et Résilience qui ne permet pas d'artificialiser plus de 6 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur le territoire communal.***

***Les autres recommandations de l'Ae se trouvent dans l'avis détaillé et ont pour objectif de guider le pétitionnaire dans la constitution d'un nouveau dossier.***

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>7</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>8</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>9</sup>, SRCAE<sup>10</sup>, SRCE<sup>11</sup>, SRIT<sup>12</sup>, SRI<sup>13</sup>, PRPGD<sup>14</sup>).

Les autres documents de planification : SCoT<sup>15</sup> (PLU(i)<sup>16</sup> ou CC<sup>17</sup> à défaut de SCoT), PDU<sup>18</sup>, PCAET<sup>19</sup>, charte de PNR<sup>20</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.*

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

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

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

10 Schéma régional climat air énergie.

11 Schéma régional de cohérence écologique.

12 Schéma régional des infrastructures et des transports.

13 Schéma régional de l'intermodalité.

14 Plan régional de prévention et de gestion des déchets.

15 Schéma de cohérence territoriale.

16 Plan local d'urbanisme (intercommunal).

17 Carte communale.

18 Plan de déplacements urbains.

19 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.

20 Parc naturel régional.

## B – AVIS DÉTAILLÉ

### 1. Contexte et présentation générale du projet

La commune de Courcy<sup>21</sup>, située dans le département de la Marne (51) appartient à la communauté urbaine du Grand Reims (CUGR)<sup>22</sup>. Elle est limitrophe de Reims au sud. La commune est couverte par le Schéma de cohérence territoriale de la Région Rémoise (SCoT2R) approuvé le 17 décembre 2016.

La CUGR, compétente en matière d'urbanisme, a saisi la MRAe pour avis sur la procédure de modification simplifiée n°3 du Plan local d'urbanisme (PLU) de Courcy. L'objet de cette procédure est multiple :

1. modifier la programmation et les destinations de la zone à urbaniser 1AUs ;
2. modifier l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)<sup>23</sup> 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.

Le projet de modification simplifiée n°3 du PLU de Courcy a fait l'objet d'une décision de l'Ae du 28 janvier 2022<sup>24</sup> le soumettant à évaluation environnementale après une demande d'examen au cas par cas. Les observants de cette décision étaient les suivants :

- Point 1 :
  - *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*

21 1 243 habitants (INSEE 2020).

22 296 749 habitants et 140 communes (INSEE 2020).

23 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 (...) ».

24 <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2022dkge8.pdf>

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 : 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 : sans conséquences sur l'environnement
- Point 4 :
  - 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>.

Le PLU de Courcy a été approuvé le 14 février 2014 et a fait l'objet de deux modifications approuvées respectivement le 19 décembre 2016 et le 23 novembre 2017.

L'Ae relève des erreurs dans le tableau des surfaces à la suite de la seconde modification : la somme des surfaces après modification n°1 est erronée (total de 84,4 ha et non de 81,3 ha).

**L'Ae recommande pour assurer une bonne compréhension du dossier de détailler les objets des modifications n°1 et n°2 et de corriger le tableau des surfaces.**

PLU		Après modif n°1	Après modif n°2
Zones	Dénomination des Zones	Surface (en ha)	Surface (en ha)
<b>U</b>	<b>Zones urbaines</b>	<b>50,3</b>	<b>50,3</b>
U	Zone urbaine à vocation mixte	38,5	38,5
Ua	Zone urbaine après création d'un lotissement	2,4	2,4
Uv	Secteur urbain de la Verrerie	7,2	7,2
U*	Zone urbaine à vocation d'activités	2,7	
UE	Zone urbaine à vocation d'activités	2,2	2,2
	Dont Espaces jardin	0,6	0,6
<b>AU</b>	<b>Zones à urbaniser</b>	<b>81,3</b>	<b>81,3</b>
1AU	Zone d'urbanisation future à vocation d'habitat	0,3	0,3
1AUa	Zone d'urbanisation future à vocation d'habitat	2,4	2,4
1AUB	Zone d'urbanisation future à vocation d'habitat	0,3	0,3
1AUC	Zone d'urbanisation future à vocation d'habitat	3,1	3,1
1AUe	Zone dédiée au sports	16,7	
1AUs	Zone d'urbanisation future à vocation mixte		63
2AUa	Urbanisation future à long terme	1,6	
2AUB	Urbanisation future à long terme - emplacement de l'ancienne BA112	47,8	
1AUx	Zone d'urbanisation future à vocation d'activités	12,2	12,2

**Illustration 1: Extrait tableau des surfaces affectées à chaque zone - source rapport de présentation modifié**

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

- la consommation et la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- la préservation de la biodiversité ordinaire ;
- les risques et les nuisances.

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

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

#### Schéma de cohérence territoriale (SCoT)

Courcy est couverte par le SCoT de la Région Rémoise approuvé le 17 décembre 2016. Selon l'armature territoriale du SCoT, la commune est identifiée au sein du Document d'objectif et d'orientations (DOO) en tant que « bourg d'appui du secteur Centre (pôle relais) ».

L'Ae relève que la collectivité n'a pas indiqué le nombre de logements qu'elle entend accueillir en zone 1AUs. Le SCoT a fixé une densité minimale de 16 à 20 logements/ha pour les secteurs en extension dont il n'est pas possible de vérifier le respect.

Le projet porte notamment sur l'urbanisation de la zone 1AUs de 64 ha dont 34 ha artificialisés (portion de l'ancienne BA 112). Si la reconversion d'un site anthropisé est à saluer, le projet comprend également 30 ha d'espaces aujourd'hui non artificialisés qui seront consommés. Il s'agit de créer une « *microville durable* » aux multiples aspects : habitat intergénérationnel, services, commerces, tertiaires... Ce projet d'importance « *Microville durable* » ou « Microville 112 » n'a pas été identifié dans le SCoT. Il apparaît disproportionné au regard de la taille de la commune<sup>25</sup> ; de plus, le dossier n'indique pas de quelle manière il s'inscrit dans les enveloppes foncières affectées aux bourgs d'appui du secteur Centre.

***L'Ae considère qu'en l'état, le projet de modification simplifiée n°3 de la commune de Courcy ne démontre pas sa compatibilité avec le SCoT de la région rémoise. Elle recommande à la collectivité de reconsidérer l'urbanisation d'un secteur de 64 ha sur l'ancienne base aérienne BA 112 au regard de ce SCoT.***

#### Programme Local de l'Habitat (PLH)

Le PLH 2019-2024 de la communauté urbaine du Grand Reims a été approuvé le 27 juillet 2019. Il fixe un objectif annuel de seulement 4 nouveaux logements pour la commune de Courcy dont 0,4 en logements sociaux. Le dossier présente une analyse indiquant que le projet de PLU est compatible avec les orientations du PLH, mais l'Ae constate qu'il prend en compte un objectif de production de 147 logements pour la période de 2015 à 2025/2030, soit depuis l'approbation du PLU en 2014. Il ne précise pas le nombre de logements créés depuis l'approbation du PLU.

***L'Ae recommande à la collectivité de revoir sa démonstration de la compatibilité de la modification n°3 du PLU de Courcy avec le PLH de la CUGR en précisant le nombre de logements qui seront créés sur la zone 1AUs, les logements déjà créés depuis l'approbation du PLU et du PLH et de conclure sur le nombre de logements nécessaires et le cas échéant, de le revoir à la baisse.***

#### Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE)

Bien que couverte par un SCoT, le dossier présente une analyse de la compatibilité du projet de PLU avec le SDAGE Seine-Normandie 2022-2027 approuvé le 23 mars 2022.

L'Ae constate que le projet de plan ne démontre pas une prise en compte satisfaisante de la gestion des milieux humides (voir chapitre 3.2).

La masse d'eau souterraine de Craie de Champagne nord, sur laquelle repose la commune, présente un état qualitatif médiocre du fait de la présence de pesticides et nitrates et de la forte perméabilité du sol crayeux.

***L'Ae recommande de mieux prendre en compte les milieux humides, de prendre des dispositions visant à concourir à l'amélioration de la qualité de l'eau, et à réduire les pollutions diffuses.***

25 1 243 habitants (INSEE 2020).



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

Bien que cela ne soit pas obligatoire puisque la commune est couverte par un SCoT, le dossier comporte un chapitre sur le SRADDET Grand Est approuvé le 24 janvier 2020.

L'Ae rappelle l'obligation de mise en compatibilité du PLU dans l'année suivant celle du SCoT de la Région de Reims qui devra intégrer, à sa première révision, les règles et objectifs du SRADDET.

Le dossier s'appuie sur le fait que la présente procédure n'ouvre aucune zone supplémentaire à l'urbanisation pour affirmer sa compatibilité. Il ne la démontre pas, puisqu'il ne détaille pas sa consommation d'espaces agricoles ou naturels. Cependant, selon les données issues du portail ministériel de l'artificialisation<sup>26</sup>, 12 ha ont été consommés sur le territoire entre 2011 et 2021. Sur cette base, selon l'Ae, les objectifs du SRADDET (règle n°16) et de la Loi climat et résilience (voir paragraphe ci-après) de réduction de 50 % de la consommation foncière par rapport à une période de référence de 10 ans ne seront pas respectés, la consommation foncière prévue (pour le résidentiel et les activités) dans le projet de modification simplifiée n°3 dépassant très largement les 6 ha constituant la limite maximale (50 % de 12 ha).

L'Ae relève également que d'autres règles comme la règle n°10 sur les pollutions diffuses, la règle n°9 sur la préservation des zones humides ou n°25 sur l'imperméabilisation des sols ne semblent pas respectées (voir ci-après).

***L'Ae recommande à la collectivité de revoir la compatibilité de la modification n°3 du PLU de Courcy avec le SRADDET, de modérer sa consommation d'espaces pour l'habitat et l'activité et, a minima, d'appliquer la limite maximale fixée par le SRADDET, et d'une manière générale de respecter l'ensemble des règles et objectifs du SRADDET.***

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

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

Dans sa décision du 28 janvier 2022, l'Ae avait signalé que le projet « *ne mettait 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, et qu'il ne mettait pas en lien cette urbanisation avec les 4 zones à urbaniser à dominante d'habitat ainsi que la zone d'activités du territoire communal* ».

L'Ae relève que le dossier qui lui est aujourd'hui soumis n'explique toujours pas de quelle manière les objectifs de logements projetés sur la zone 1AUs, ainsi que les surfaces dédiées aux activités tertiaires, de service, commerciales... s'inscrivent dans les objectifs démographiques et les besoins en extension tant pour l'habitat que pour les activités fixés au PLU approuvé le 14 février 2014.

Dans le PLU approuvé en 2014, les 4 zones à urbaniser futures<sup>27</sup> d'une surface totale de 6,1 ha, la zone 2AU, d'urbanisation à long terme, de 1,6 ha, ainsi que le comblement des dents creuses, devaient permettre à la commune de répondre à son objectif d'accueillir 300 habitants supplémentaires en 2025<sup>28</sup> pour un besoin de 147 logements. La zone 1AUs permet aujourd'hui l'accueil de logements supplémentaires intergénérationnels<sup>29</sup> et liés aux activités admises dans la zone. Les opérations de logements non liées aux activités autorisées dans la zone ne sont pas

26 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/>

27 1AU, 1AUa, 1AUb, Auc.

28 Par rapport aux données de 2009 (1 288 habitants) selon le rapport de présentation du PLU approuvé en 2014.

29 L'habitat intergénérationnel désigne un ensemble de logements conçu pour accueillir différentes générations : étudiants, familles, personnes âgées. Les différentes générations ne partagent pas le même toit mais vivent dans un même ensemble résidentiel. Ce sont en général des bailleurs sociaux en partenariat avec des associations ou des investisseurs privés qui initient ce type de projets. Source Portail national d'information pour les personnes âgées et leurs proches.

autorisées, selon les dispositions du règlement modifié. L'Ae relève que le potentiel de nouveaux logements pouvant être créés dans la zone 1AUs n'a pas été évalué.

Le rapport de présentation du PLU approuvé en 2014 affichait une population de 1 288 habitants en 2009. Selon l'INSEE, la population de Courcy est passée entre 2013 et 2020 de 1 116 habitants à 1 243 habitants<sup>30</sup>, soit une baisse très importante entre 2009 et 2013 puis une faible progression annuelle entre 2013 et 2020, ne permettant pas au final d'atteindre le niveau de 2009 (la commune comptant en 2020 45 habitants de moins qu'en 2009). La commune ne s'est pas donc retrouvée dans la dynamique démographique positive sur laquelle elle tablait lors de l'élaboration de son PLU en 2014.

Dès lors, il en ressort que l'urbanisation de cette importante zone de 64 ha n'est pas en corrélation avec des besoins identifiés et justifiés en termes d'évolution démographique et d'équipement de la population.

***L'Ae recommande à la collectivité de reconsidérer l'urbanisation de cette zone qui ne répond pas à des besoins réels et justifiés en termes de logements, d'activités, de services...***

#### 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 pour la période 2021-2031 par rapport aux dix années précédentes. Comme évoqué précédemment, selon les données issues du portail ministériel de l'artificialisation 12 ha ont été consommés sur le territoire entre 2011 et 2021.

Ainsi, le projet de modification simplifiée portant notamment sur l'urbanisation d'une zone d'une superficie de 64 ha en partie artificialisée (34 ha) apparaît contraire aux dispositions de loi précitée.

***L'Ae recommande à la collectivité de reconsidérer l'urbanisation de la zone 1AUs compte-tenu des dispositions de la Loi Climat et Résilience.***

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

Dans sa décision du 28 janvier 2022, l'Ae a signalé que le projet conduisait 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 et que le projet ne faisait pas état de la réalisation d'études faune/flore ou d'études de caractérisation de zones humides sur ladite zone* ».

#### Les zones humides

Le dossier indique qu'un périmètre de zones à dominante humide (ZDH) définies par la DREAL est identifié au nord de la zone 1AUs et qu'aucune étude de caractérisation de zones humides n'a été effectuée sur le secteur dans son ensemble. L'évaluation environnementale conclut cependant à l'impact réduit compte-tenu du schéma d'aménagement défini à l'OAP. L'Ae ne rejoint pas cette conclusion, d'autant plus que le dossier n'a pas intégré la modélisation des milieux potentiellement humides (MPH) disponible sur le site AgroCampus<sup>31</sup> de Rennes, réalisée à la demande du Ministère de l'Écologie, du Développement Durable et de l'Énergie. Il existe une probabilité assez forte à forte de la présence de milieux potentiellement humides identifiés grâce à la modélisation disponible sur le site d'AgroCampus Rennes.

***L'Ae recommande de compléter le rapport par une expertise zones humides sur l'ensemble des zones identifiées comme milieux potentiellement humides d'après les cartographies AgroCampus Ouest et celles de la DREAL Grand Est.***

30 Soit une progression moyenne annuelle de 1,42 %.

31 [Site AgroCampus Ouest - Modélisation MPH](#)

**Elle recommande par ailleurs, d'appliquer la règle de l'évitement de la séquence « Éviter, Réduire, Compenser » et de s'assurer de la préservation de ces milieux d'importance, conformément aux dispositions du SRADDET et du SDAGE Rhin-Meuse 2022-2027.**

**L'Ae rappelle qu'elle a publié dans son document « les points de vue de la MRAe Grand Est » des éléments réglementaires et ses attentes relatives aux zones humides<sup>32</sup>.**

#### L'imperméabilisation des sols

Dans sa décision du 28 janvier 2022, l'Ae a indiqué que le dossier (point n°4) offrait « 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> ».

Le dossier justifie cette demande concernant les zones urbaines U, UA et 1AUb, par un besoin des habitants qui disposent d'un petit terrain pour laquelle la règle pourrait être trop restrictive pour permettre l'implantation de piscines et de petits abris de jardin.

L'Ae rappelle les attendus de la règle n°2 du SRADDET qui visent à limiter l'emprise au sol et l'imperméabilisation et ceux de la règle n°25 qui visent à compenser à 150 % les surfaces imperméabilisées en zone urbaine. Ainsi le projet de modification ne semble pas s'inscrire dans les dispositions du SRADDET.

**L'Ae recommande dans un souci de lutte contre l'imperméabilisation des sols de reconsidérer l'opportunité de déroger à l'emprise au sol réglementée.**

#### Biodiversité ordinaire, trame verte et bleue

L'Ae avait souligné l'absence d'étude faune-flore sur le secteur de la zone 1AUs permettant d'évaluer la valeur biologique du site. L'évaluation environnementale signale que l'analyse d'enjeux biologiques n'a fait l'objet aucune prospection de terrain, l'analyse faune-flore reposant uniquement sur de la bibliographie. Elle indique cependant que les habitats présents, prairies et boisements, sont favorables à la biodiversité et que l'absence d'activités humaines sur le site de la BA 112 est favorable à la présence d'oiseaux et d'insectes. Le rapport d'évaluation précise par ailleurs que l'absence d'inventaires sur le terrain empêche de conclure à l'absence d'enjeu significatif et que le site est voué à perdre sa vocation actuelle d'habitat naturel ou d'aire d'alimentation pour les espèces qui le fréquentent.

L'impact potentiel sur la biodiversité est ainsi estimé « modéré » et passe à « faible » après mise en œuvre de la séquence « Éviter, Réduire, Compenser » qui consiste à : maintenir des zones végétalisées, à imposer un pourcentage minimal de surface éco-aménageable, d'autoriser les toitures végétalisées, de créer un parc paysager public ou de créer une travée verte continue...

L'Ae ne partage pas ces conclusions en l'absence d'une étude faune-flore pour attester de la sensibilité environnementale ou non de la zone.

L'Ae attire l'attention de la collectivité sur les bâtiments inhabités (locaux de l'ancienne BA 112) susceptibles d'être le refuge d'espèces protégées de chauves-souris, comme le Grand Rhinolophe (espèce de chauve souris d'intérêt communautaire de la ZSC « marais et pelouses du tertiaire nord de Reims »), qui a été contacté dans un bâtiment désaffecté sur la commune voisine de Brimont.

**L'Ae recommande de compléter le rapport par une étude faune-flore (qui comprendra a minima une description terrain (photos du site, description des habitats et des espèces fréquentant la zone, avec plusieurs passages dans l'année)) sur l'ensemble de la zone 1AUs et d'analyser la cohérence du projet au regard des enjeux identifiés et de dérouler la séquence « Éviter, Réduire, Compenser », afin d'anticiper les impacts sur les habitats et**

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

**les espèces au stade du PLU et de ne pas les reporter au moment des projets d'aménagement.**

### **3.3. Les risques et nuisances**

#### **3.3.1. Les risques naturels**

##### Risque inondation

D'après le dossier, le risque d'inondation de caves par remontées de la nappe d'eau sub-affleurante est localisé au nord de la zone 1AUs. Le rapport d'évaluation environnementale comprend des informations contradictoires sur l'existence ou non de ce risque.

**L'Ae recommande de corriger le dossier en analysant précisément le phénomène de remontées de nappe et de compléter, le cas échéant, le règlement écrit par des dispositions pouvant prévenir ce risque (comme l'interdiction de sous-sol, par exemple).**

##### Glissement de terrain

Selon la Direction départementale des territoires de la Marne (DDT51), qui se base sur la carte d'aléa réalisée en 2000 par le Bureau de recherches géologiques et minières (BRGM), le risque de glissement de terrain est recensé sur la commune. Un aléa fort est présent sur plusieurs zones du territoire (U, Ua, 1AUb, Ah et Ap). Il est recommandé de limiter les puisards et de rejeter les eaux pluviales dans le réseau collectif. Afin d'éviter les infiltrations dans le terrain accentuant le risque de glissement de terrain, il est possible d'utiliser des techniques particulières pour maximiser les surfaces d'épandages et éviter les infiltrations concentrées d'eaux.

**L'Ae recommande de compléter le rapport d'évaluation environnementale afin de prendre en compte la carte d'aléa réalisée en 2000 par le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM), de rappeler le risque de glissement de terrain dans le règlement écrit et les précautions à prendre.**

#### **3.3.2. Les risques anthropiques et les nuisances**

Dans sa décision du 28 janvier 2022, l'Ae avait indiqué que le projet n'abordait 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<sup>33</sup>, qu'ils soient sur la commune de Courcy ou sur une autre commune voisine. L'Ae rappelle à la communauté urbaine du Grand Reims son avis N°2022AGE17 en date du 1er avril 2022<sup>34</sup> sur le projet d'élaboration du PLU de Brimont, dans lequel elle lui recommandait « de procéder à une analyse intercommunale de l'état de pollution du site, en vue d'adapter et optimiser le projet d'aménagement de l'ensemble du site de l'ancienne base aérienne ».

##### Risque pyrotechnique

La collectivité qui a identifié le risque de pollution pyrotechnique, précise que ce risque sera pris en compte à travers un diagnostic et un dispositif de traitement des risques sur le secteur. Il indique que la réalisation d'une étude pyrotechnique sera portée à la connaissance du futur porteur de projet.

**L'Ae estime que c'est au niveau du PLU que l'analyse des possibilités de reconversion et d'accueil des activités devrait être faite, et non pas ultérieurement.**

33 Extrait décision du 28 janvier 2022 : « 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 ».

34 <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2022age17.pdf>

***L'Ae renouvelle sa recommandation à la communauté urbaine du Grand Reims de disposer d'un diagnostic intercommunal de pollution avant de définir la nature des activités envisagées, en cohérence avec les pollutions présentes, en vue d'optimiser l'organisation future de la totalité du site de l'ex BA 112.***

#### *Pollution, installations industrielles, stockage de matériaux*

Outre le fait que la zone 1AUs est très ouverte sur la destination des constructions et installations pouvant être autorisées (habitat, tertiaire, installations classées pour la protection de l'environnement, agricole, services...), elle se situe à proximité de la zone 1AUX. Cette dernière permet l'implantation de constructions et d'installations nécessaires aux activités de broyage et de stockage de matériaux inertes de démolition, ainsi que des installations classées pour la protection de l'environnement...

Le dossier n'a pas évalué les impacts des nuisances (sonores, olfactives, poussières...) des installations permises au sein de la zone 1AUs et de leurs interactions entre elles ni les impacts de celles autorisées en zone 1AUX sur celles envisagées au sein du périmètre de la zone 1AUs (constructions de type habitat intergénérationnel, de services...)

***L'Ae recommande de compléter le dossier par l'analyse des incidences des constructions et installations permises en zone 1AUX sur le secteur 1AUs, et de toutes celles autorisées en zone 1AUs entre elles, et de s'assurer de leur compatibilité et suivant les conclusions de proposer des mesures d'évitement en reconsidérant le type de constructions et d'installations autorisées en zone 1AUs.***

Dans sa décision du 28 janvier 2022 (point 4), l'Ae s'interrogeait 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* ».

L'Ae relève que la collectivité n'a pas apporté d'explications sur les raisons la conduisant à ne pas modifier le règlement de la zone 1AUs à l'identique des autres zones afin d'y interdire « *les dépôts sauvages et stockages de matériaux en zone 1AUs* ».

***L'Ae recommande de modifier le règlement de la zone 1AUs de manière à interdire les affouillements et exhaussements des sols, les dépôts sauvages et le stockage de matériaux, à l'instar de ce qui est prévu dans les autres zones du PLU, ou à défaut, d'exposer les raisons qui ont conduit à ne pas les interdire.***

La DDT51 signale que le dossier n'a pas pris en compte pour le secteur 1AUc l'arrêté préfectoral instituant des servitudes d'utilité publique (Société COMPAS et SEPAC-COMPAGRI) en date du 21 février 2020. Cet arrêté devra être pris en compte dans le projet de modification simplifiée du PLU.

***L'Ae recommande de compléter le dossier par les dispositions de l'arrêté préfectoral du 21 février 2020 relatif à la Société COMPAS et SEPAC-COMPAGRI et d'en tenir compte lors de l'ouverture du secteur à l'urbanisation.***

#### *Nuisances sonores*

La zone 1AUs est concernée d'une part par les nuisances sonores en lien avec le classement en catégorie 3 de la RD966 et par la voie ferrée (acheminement de voyageurs et fret) qui serait déclassée selon la DDT.

Le rapport et règlement de la zone 1AUs ne prennent pas en compte les nuisances sonores en lien avec ces infrastructures.

**L'Ae recommande d'intégrer au dossier l'analyse des impacts liées aux infrastructures routières et ferrées et de les prendre en compte au niveau du règlement écrit et de l'OAP.**

#### Sécurité des biens et des personnes

Dans sa décision du 28 janvier 2022, l'Ae indiquait que le dossier ne comportait pas d'éléments (point n°2) visant à confirmer que « *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* ».

L'évaluation environnementale indique que la commune assure à la MRAe que le bâtiment identique de l'autre côté du pont est réhabilité en logements. Il est indiqué également que le risque pour les biens et les personnes est supprimé par la modification de l'OAP qui impose la réhabilitation à la destruction.

**L'Ae ne partage pas les conclusions de la communauté urbaine du Grand Reims et recommande d'engager des études, en faisant appel par exemple à un bureau d'études spécialisé en bâtiment et génie civil, afin d'évaluer la nature des travaux de réhabilitation pouvant être menés sans engendrer de risques pour la sécurité et la santé humaine et ceux devant être proscrits.**

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

**L'Autorité environnementale signale que le Plan climat-air-énergie territorial (PCAET) dont elle dispose depuis le 14 décembre 2022 et pour lequel l'Ae a rendu un avis le 28 octobre 2022<sup>35</sup>, doit être pris en compte.**

#### Les mobilités et les transports

Dans sa décision du 28 janvier 2022, l'Ae avait indiqué pour le point 2 (relatif à la zone 1AUc) que le dossier ne comportait pas « *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...)* ».

L'Ae relève que le dossier n'a pas apporté d'explications sur l'obligation de création de stationnement sur les parcelles que ce soit pour l'habitat, les activités tertiaires ou de service.

**L'Ae recommande, dans un souci d'économie du foncier et de lutte contre l'imperméabilisation des sols, de mener une réflexion sur le stationnement (mutualisé ou à l'intérieur des bâtiments) et sur l'aménagement de la desserte de la zone 1AUc par les mobilités actives ou par les transports en commun.**

Pour la zone 1AUc, le territoire communal est traversé par plusieurs routes départementales, notamment la RD966 qui relie la commune à Reims. Le dossier met en avant la mixité des usages (habitat, activités, services, équipements, ...) au sein de la zone 1AUc qui permettrait de réduire le nombre de trajets de la population. Il évoque également l'aménagement de deux entrées de ville qui comprendraient des plateformes multimodales pour changer de mode de déplacement (autre que la voiture) au sein de la zone, en lien avec les mobilités actives (vélo, marche).

35 <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2022age71.pdf>

L'Ae constate que le dossier ne comprend pas d'éléments permettant de s'assurer que les aménagements routiers sont adaptés à l'urbanisation de la zone 1AUs telle que prévue à l'OAP.

**L'Ae recommande de compléter le dossier par une étude plus complète sur le volet des transports (flux attendu en fonction des types de constructions et installations envisagées, accès, types de véhicules...) sur la zone d'activités.**

#### Le changement climatique et la qualité de l'air

L'OAP de la zone 1AUs « *Microville durable* », comporte des dispositions visant à promouvoir l'usage de matériaux verts, ressourcés, réemployés, favorisant la neutralité carbone lors de la construction (y compris pour la réhabilitation et l'extension de bâtiments) et pour la gestion des bâtiments.

L'Ae souligne cependant que l'artificialisation de 30 ha constitués notamment de luzernes ou de « jachères d'intérêt écologique » selon le registre parcellaire graphique en 2021 (RPG)<sup>36</sup> diminue les capacités de séquestration de carbone et que construire génère davantage de gaz à effet de serre que réhabiliter des bâtiments existants.

**L'Ae signale qu'elle a produit un point de vue sur les émissions de gaz à effet de serre qui donne des exemples en urbanisme pour lutter contre le changement climatique<sup>37</sup>.**

### **3.5. Les modalités et indicateurs de suivi du PLU**

La modification simplifiée n°1 comprend des indicateurs de suivi environnementaux répondant aux enjeux identifiés. L'Ae n'a pas de remarques particulières à formuler.

### **3.6. Le résumé non technique**

Un résumé non technique est présent dans le dossier. Il permet une bonne compréhension des enjeux environnementaux par le plus grand nombre.

METZ, le 6 avril 2023

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

Jean-Philippe MORETAU

36 Le registre parcellaire graphique est une base de données géographiques servant de référence à l'instruction des aides de la politique agricole commune (PAC).

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