



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

MRAe

Mission régionale d'autorité environnementale
Grand Est

**Avis conforme rendu en application du deuxième alinéa de l'article
R.104-33 du code de l'urbanisme pour la modification du Plan local
d'urbanisme (PLU) de la commune de Cormontreuil (51)
portée par la communauté urbaine du Grand Reims**

n°MRAe 2024ACGE77

La Mission régionale d'autorité environnementale Grand Est

Vu la directive n°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 et notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment son article R.104-33 deuxième-alinéa ;

Vu le décret n° 2022-1165 du 20 août 2022 modifié portant création et organisation de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable, notamment son article 11 ;

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

Vu les arrêtés ministériels des 11 mars et 23 novembre 2021, du 28 novembre 2022 ainsi que du 19 juillet 2023, portant nomination des membres des Missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu l'arrêté ministériel du 19 juillet 2023 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 20 juillet 2023 fixant les critères de collégialité pour les dossiers ;

Vu la demande d'avis conforme réceptionnée le 13 mai 2024 et déposée par la communauté urbaine du Grand Reims (51) compétente en la matière, relative à la modification du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Cormontreuil, en application des articles R.104-33 deuxième alinéa à R.104-35 du code de l'urbanisme ;

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 ;

Considérant que la modification du PLU fait évoluer les règlements écrit et graphique et les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sur les points suivants :

- **Point 1** : modifier le préambule des OAP. Les OAP du PLU en vigueur comportent en préambule des éléments de cadrage généraux sur la portée de ces pièces. Selon le dossier, ce préambule présente des approximations et n'est pas indispensable à la compréhension et à l'application des principes d'aménagement définis, il est proposé de supprimer les passages qualifiés de « *superflus* » ;
- **Point 2** : créer une OAP patrimoniale qui couvre le centre ancien de Cormontreuil et qui permettrait à la commune d'y maintenir une certaine homogénéité sur l'aspect des façades et du bâti. La ville de Cormontreuil dispose d'un bâti typique, dans son centre ancien, que la municipalité souhaite voir préserver et mis en valeur : maisons individuelles en R+1 (parfois avec un attique ou un second étage), avec une façade et, le cas échéant, une clôture recouverte d'un enduit lisse, dans les tons sable – beige. Les fenêtres et les portes sont soulignées par un encadrement en pierre ou en parement de pierres, de même que certains soubassements. Les toitures sont en pente et les tuiles ainsi que les faîteaux sont en terre cuite. Or, certaines constructions issues de renouvellement urbain, et majoritairement des logements collectifs, par leur style architectural, l'aspect de leurs façades ou leur hauteur, viennent rompre avec le paysage bâti plus traditionnel du centre ancien de Cormontreuil. En sus de l'OAP, une indication linéaire est ajoutée au règlement graphique pour limiter la possibilité de construire des immeubles d'habitation collectifs ainsi que leur hauteur dans les rues Victor Hugo et Pierre Curie ;
- **Point 3** :
 - 1 : prescrire l'installation de dispositifs de récupération/stockage des eaux pluviales. Les dernières années ont montré la vulnérabilité du territoire face aux épisodes récurrents de sécheresse. Selon le dossier, ce phénomène touche le territoire rémois,

et devrait s'aggraver à l'avenir. Afin de sensibiliser la population à ces problématiques et garantir un stock d'eau indépendant du réseau d'adduction d'eau potable pour des usages extérieurs (arrosage, lavage des voitures...), la commune souhaite inscrire dans son règlement l'obligation de prévoir une cuve de récupération des eaux pluviales. Cette cuve pourra être signalée sur le plan-masse joint à la demande d'autorisation d'urbanisation déposée pour instruction ;

- 2 : prescrire un indice de réflectance minimal en façade, afin de limiter l'effet d'îlot de chaleur urbain ;
 - 3 : promouvoir l'autoconsommation et la production d'énergies renouvelables ;
 - 4 : prévoir des exceptions réglementaires à l'endroit des toitures terrasses présentant des dispositifs de refroidissement passifs. Selon le dossier, les épisodes caniculaires sont eux aussi en augmentation, à la fois en termes d'intensité et en termes de fréquence. Face à ce phénomène, des solutions passives et « low tech » (qui ne nécessitent pas l'intervention de technologies de refroidissement ou de chauffage et favorisent les économies d'énergie) permettent de protéger les constructions et leurs occupants. À cette fin, la commune souhaite limiter le rayonnement solaire et ses conséquences sur les façades et toitures, cette mesure s'inscrivant en compatibilité des mesures de préservation du patrimoine bâti communal et du maintien des façades marnaises traditionnelles ;
 - 5 : modifier l'emprise au sol maximale et la surface de terrain planté minimale imposées dans le cadre de la construction de logements collectifs ;
 - 6 : préciser la réglementation en matière de plantation d'arbres et des haies vives pour lutter contre le dérèglement climatique ;
- **Point 4** : reclasser une partie de la zone des « Blancs Monts II », aujourd'hui classée AUXa (zone réservée à l'implantation future d'activités industrielles ou artisanales et visée par une OAP) en zone agricole A. Selon le dossier, la partie en question est un ensemble de parcelles (d'une surface totale de 12,69 ha), situées au sud de la commune, dans la continuité de l'actuelle zone commerciale des « Blancs Monts I » .

Ce secteur, initialement prévu pour accueillir une Zone d'aménagement concerté (ZAC), a fait l'objet d'une annulation de la déclaration d'utilité publique et de cessibilité rendue par arrêté préfectoral le 11 février 2019 au profit de la CUGR et de son concessionnaire, Écoparc Aménagement, par le tribunal administratif de Châlons-en-Champagne, le 18 décembre 2020.

À la suite de cette annulation et de la délibération communautaire de suppression de la ZAC en date du 17 décembre 2020, il a été constaté par le Préfet de la Marne, dans ses courriers du 16 février 2022 adressés à la Présidente de la Communauté urbaine du Grand Reims et au Maire de Cormontreuil, que les terrains initialement ciblés par le projet de ZAC demeuraient ouverts à l'urbanisation dans le PLU en vigueur et qu'en ce sens, le PLU de Cormontreuil devait évoluer afin d'établir la vocation agricole de ce secteur ;

- **Point 5** : adapter la servitude de mixité sociale définie sur la parcelle n°824 section AI en la repositionnant vers le secteur d'OAP « Route de Taissy ». La parcelle n°824 section AI sur laquelle cette servitude est définie, ne permettra pas la réalisation des logements prévus par la servitude du fait de sa faible superficie (1 891 m²). Le secteur d'OAP « Route de Taissy » qui est en cours d'urbanisation sera plus adapté à la mise en œuvre de la servitude et de ses objectifs ;
- **Point 6** : autres modifications du règlement :
 - 1 : autoriser les activités commerciales en sous secteurs UXa1 et UXa2. Ces zones accueillent d'ores et déjà des activités de prestation de services commerciaux. Selon le dossier l'ajout de cette destination dans le règlement écrit permettra au PLU d'être plus conforme à la réalité. La zone UXa correspond à une zone à dominante d'activités industrielles, artisanales et commerciales comprenant 2 sous-secteurs : UXa1 et Uxa2 ;

- 2 : rectifier la rédaction des points 1.4 et 1.5 du règlement de la zone UX (zone d'activités industrielles ou artisanales). Selon le dossier, la formulation actuelle de ces deux points manque de clarté. Il est proposé de les reformuler en conservant le principe de limitation des changements de destination en zone UX et d'implantation des Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) en marge du secteur UDb (zone urbaine discontinue) ;
- 3 : hausse des exigences en matière de stationnement au sein de la zone UX et du secteur AUXb. Selon le dossier, la réglementation actuelle du stationnement dans cette zone est insuffisante au regard des enjeux d'accueil du public. Il est proposé d'étendre la règle à l'ensemble de la zone UX uniquement en ajoutant la clause suivante : « *Dans l'ensemble de la zone : pour les locaux d'activités, il sera prévu 2 places pour 100 m² de surface de plancher. Toutefois, une dérogation pourra être accordée si le pétitionnaire fait la preuve que ses besoins sont inférieurs à ceux qui résultent de l'application de la règle générale* » ;
- 4 : obligation d'enduire les murs de clôture en zone et secteurs UX (secteur d'activités industrielles ou artisanales), AUX (zone réservée à l'implantation future d'activités industrielles ou artisanales) et AUC (zone où les constructions à usage d'activités sont autorisées à condition de correspondre à des commerces et services de proximité). Afin de garantir l'esthétique et l'homogénéité de traitement des clôtures dans la commune, il est proposé d'étendre l'obligation d'enduire les murs employés à usage de clôture ;
- 5 : autorisation des opérations d'aménagement d'ensemble en secteur AUa (cœur d'îlot route de Taissy à vocation dominante d'habitat). Selon le dossier, ce secteur est couvert par une OAP garantissant la cohérence de l'aménagement à réaliser sur le cœur d'îlot de la Route de Taissy. Le règlement en vigueur interdit sur ce secteur « les opérations d'aménagement d'ensemble d'une superficie inférieure à 3 000 m² ». Il est proposé de supprimer cette limitation surfacique des opérations d'aménagement d'ensemble sur le secteur ;
- 6 : autorisation des opérations d'aménagement d'ensemble en secteur AUb (cœur d'îlot Paix-Doumer à vocation dominante d'habitat). Selon le dossier, ce secteur est couvert par une OAP garantissant la cohérence de l'aménagement à réaliser sur le cœur d'îlot Paix-Doumer. Le règlement en vigueur interdit sur ce secteur « les opérations d'aménagement d'ensemble d'une superficie inférieure à 0,5 ha » il est proposé de supprimer cette limitation surfacique des opérations d'aménagement d'ensemble sur le secteur ;
- 7 : mise en cohérence des règles du règlement écrit avec l'OAP Route de Taissy. Concernant la hauteur maximale des constructions, le règlement autorise une hauteur de 9,50 m au faîtiage et/ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel en zone AUa, mais l'OAP prévoit des maisons de plain-pied. Il est proposé de porter la hauteur autorisée à 7 m dans le règlement afin de maintenir une cohérence entre les deux documents ;
- 8 : suppression partielle du trait de recul des constructions le long de l'avenue des Goisses. Le règlement en vigueur impose un recul de 40 m par rapport à la voirie. Un certain nombre de maisons déjà construites disposent d'un retrait de 35 m en contradiction avec le règlement. Il est proposé de supprimer le recul imposé sur cette portion (maintien du recul de 40 m sur le reste de l'avenue);
- 9 : mise en cohérence du zonage de la parcelle AT 246 avec l'occupation du sol. La parcelle AT 246 est aujourd'hui classée en zone AUXa correspondant à l'ex-ZAC des Blancs Monts II. Cette parcelle étant urbanisée depuis plusieurs années, il est proposé de l'inscrire en zone UXa du PLU ;
- 10 : interdiction des sous-sols semi-enterrés pour les immeubles d'habitation collectifs. Afin de mieux encadrer la hauteur des immeubles d'habitation collectifs, les sous-sols de ces constructions devront être intégralement enterrés ;

- 11 : réglementation des mâts d'éoliennes : la proposition vise à favoriser l'insertion de ce type d'installations dans leur contexte urbain (implantation, hauteur, couleur) ;
- 12 : levée partielle de l'interdiction des bacs acier en toiture : la proposition vise à simplifier l'instruction des autorisations d'urbanisme en précisant que seuls les bacs acier d'aspect taule sont interdits.
- 13 : réévaluation du nombre de places de stationnement à créer par logement. Pour les immeubles à usage d'habitation constitués de plusieurs logements, il est exigé pour les logements de type:
 - T1/T2 : 1,5 places (contre 1 place dans le PLU en vigueur) ;
 - T3 : 2 places (contre 1,5 places dans le PLU en vigueur) ;
 - T4 : 2,5 places (contre 2 places dans le PLU en vigueur) ;
 - T5 : 3,5 places (contre 2 places dans le PLU en vigueur) ;
 - 1 place visiteur par tranche de 10 logements ;

Observant que :

- **Point 1** : ce point permettra de simplifier la rédaction de l'OAP et d'en faciliter la lecture. Sa mise en œuvre n'aura pas d'incidences significatives sur l'environnement et la santé humaine ;
- **Point 2** : ce point permet de protéger et de mettre en valeur le patrimoine bâti du centre historique de Cormontreuil. Sa mise en œuvre n'aura pas d'incidences significatives sur l'environnement et la santé humaine ;
- **Point 3** :
 - 1 : ce point permet de sécuriser la ressource en eau en inscrivant dans la réglementation le principe d'une gestion alternative des eaux pluviales qui doit permettre de limiter les rejets et la consommation d'eau. Sa mise en œuvre sera bénéfique pour l'environnement et n'aura pas d'incidences significatives sur la santé humaine ;
 - 2 et 4 : ces points permettent d'atténuer le phénomène d'îlots de chaleur, en adaptant les façades aux conséquences du rayonnement solaire. Leur mise en œuvre sera bénéfique pour l'environnement et la santé humaine ;
 - 3 : ce point permet d'encadrer le développement des énergies renouvelables domestiques. Sa mise en œuvre n'aura pas d'incidences significatives sur l'environnement et la santé humaine ;
 - 5 : ce point vise à rendre les projets d'aménagement et de construction plus résilients face aux effets du changement climatique. Sa mise en œuvre sera bénéfique pour l'environnement et n'aura pas d'incidences significatives sur la santé humaine ;
 - 6 : ce point permet de favoriser une trame verte urbaine. Sa mise en œuvre sera bénéfique à l'environnement et à la santé humaine ;
- **Point 4** : ce point permet de mettre à jour le PLU en vigueur à la suite de la suppression du projet de l'ex ZAC des Blancs Monts II. Il contribue à la préservation des espaces agricoles et à l'atteinte des objectifs de sobriété foncière ;
- **Point 5** : ce point permet d'adapter la servitude de mixité sociale, mais le dossier ne précise pas le nombre de logements prévus par la servitude, ni la superficie du cœur d'îlot « Route de Taissy » et les densités de logements appliquées par le PLU ;

Recommandant de préciser la superficie du cœur d'îlots et le nombre de logements prévus par la servitude ;

- **Point 6 :**
 - 1 : ce point permet de régulariser le règlement de la zone UX, ce qui améliorera sa lisibilité. Sa mise en œuvre n'aura pas d'incidences significatives sur l'environnement et la santé humaine ;
 - 2 : ce point est une clarification de points du règlement et sa mise en œuvre n'aura pas d'incidences significatives sur l'environnement et la santé humaine ;
 - 3 : ce point vise à répondre aux enjeux en matière de stationnement au sein de la zone d'activités industrielles ou artisanales. Sa mise en œuvre n'aura pas d'incidences significatives sur l'environnement et la santé humaine ;
 - 4 : ce point permet de garantir l'esthétique et l'homogénéité de traitement des clôtures dans la commune. Sa mise en œuvre n'aura pas d'incidences significatives sur l'environnement et la santé humaine ;
 - 5 : ce point permet la réalisation d'opérations et de projets urbains. Sa mise en œuvre n'aura pas d'incidences significatives sur l'environnement et la santé humaine ;
 - 6 : ce point permet la réalisation d'opérations et de projets urbains. Sa mise en œuvre n'aura pas d'incidences significatives sur l'environnement et la santé humaine ;
 - 7 : ce point vise à maintenir une cohérence entre les documents du PLU. Sa mise en œuvre n'aura pas d'incidences significatives sur l'environnement et la santé humaine ;
 - 8 : ce point permet la mise en cohérence du zonage avec l'occupation du sol. Sa mise en œuvre n'aura pas d'incidences significatives sur l'environnement et la santé humaine ;
 - 9 : ce point permet la mise en cohérence du zonage de la parcelle AT 246 avec l'occupation du sol. Sa mise en œuvre n'aura pas d'incidences significatives sur l'environnement et la santé humaine ;
 - 10 : ce point permet de mieux encadrer la hauteur des immeubles d'habitation collectifs. Sa mise en œuvre n'aura pas d'incidences significatives sur l'environnement et la santé humaine ;
 - 11 : ce point vise à favoriser le développement des énergies renouvelables dans la commune. Sa mise en œuvre n'aura pas d'incidences significatives sur l'environnement et la santé humaine ;
 - 12 : ce point vise à simplifier l'instruction des autorisations d'urbanisme en précisant que seuls les bacs acier d'aspect taule sont interdits. Sa mise en œuvre n'aura pas d'incidences significatives sur l'environnement et la santé humaine ;
 - 13 : ce point permet de limiter les empiétements sur le domaine public en zone urbaine à la suite des projets de rénovation ou de constructions neuves. Sa mise en œuvre n'aura pas d'incidences significatives sur l'environnement et la santé humaine ;

AVIS CONFORME

Au vu de l'ensemble des informations fournies par la communauté urbaine du Grand Reims (51), des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente demande d'avis :

- **la modification du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Cormontreuil n'est pas 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 il n'est pas nécessaire de la soumettre à évaluation environnementale** par la personne publique responsable, la communauté urbaine du Grand Reims (51) ;
- l'Ae attire cependant l'attention de la communauté urbaine du Grand Reims sur **sa recommandation formulée ci-avant.**

Conformément à l'article R.104-33 du code de l'urbanisme la communauté urbaine du Grand Reims rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public par voie électronique.

L'avis est mis en ligne sur le site internet de la MRAe Grand Est.

Fait à Metz, le 27 juin 2024

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

Jean-Philippe MORETAU