

DÉPARTEMENT DE LA MARNE

ENQUÊTE PUBLIQUE
du 07 octobre 2016 au 10 novembre 2016

CONCERNANT

**LA MODIFICATION N°1
DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE DE COURCY (51220)**

RAPPORT ET CONCLUSIONS MOTIVÉES

DU

COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Commissaire enquêteur : M. Thierry MALVAUX

SOMMAIRE

Le présent dossier comprend deux parties, des annexes et des pièces jointes.

1^{ère} PARTIE

RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

1. GÉNÉRALITÉS

- 1.1. La commune de Courcy
- 1.2. Historique des documents d'urbanisme
- 1.3. Objet de l'enquête publique
- 1.4. Le choix de la procédure
- 1.5. Le cadre juridique de l'enquête publique
- 1.6. Le PLU actuel de la commune de Courcy
 - 1.6.1. Le rapport de présentation
 - 1.6.2. Le Programme d'aménagement et de développement durable (PADD)
 - 1.6.3. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
 - 1.6.4. Les différentes zones du PLU actuel de la commune de Courcy
- 1.7. Présentation du projet de modification n°1 du PLU de la commune de Courcy
 - 1.7.1. Les éléments de la modification n°1 du PLU de la commune de Courcy
 - 1.7.2. Impact de la modification n° 1 sur le PLU de la commune de Courcy
 - 1.7.3. Avis des personnes publiques associées (PPA)
- 1.8. Composition du dossier d'enquête publique
 - 1.8.1. Pièces constitutives du dossier d'enquête publique
 - 1.8.2. Analyse du dossier d'enquête publique

2. ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

- 2.1. Désignation du commissaire enquêteur
- 2.2. Modalités de l'enquête publique
 - 2.2.1. Contact préalable
 - 2.2.2. Concertation préalable
 - 2.2.3. Autres contacts
 - 2.2.4. Visite des lieux
 - 2.2.5. Date, lieu, durée de l'enquête publique
 - 2.2.6. Permanences du commissaire enquêteur
- 2.3. Information effective du public
 - 2.3.1. Publicité légale de l'enquête publique dans la presse
 - 2.3.2. Publicité légale de l'enquête publique par voie d'affichage
 - 2.3.3. Publicité de l'enquête sur le site Internet de la mairie de Courcy
 - 2.3.4. Autres actions d'information du public
- 2.4. Réunion d'information et d'échange avec le public
- 2.5. Incidents relevés au cours de l'enquête publique
- 2.6. Climat de l'enquête publique
- 2.7. Clôture de l'enquête publique et modalités de transfert du dossier d'enquête et du registre d'enquête
- 2.8. Relation comptable des visites et observations
- 2.9. Notification du procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse

3. ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

4. THÈMES ABORDÉS PAR LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR ET ANALYSE DES RÉPONSES DE LA COMMUNE DE COURCY

5. SYNTHÈSE DU PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLU DE LA COMMUNE DE COURCY

2^{ème} PARTIE

CONCLUSIONS MOTIVÉES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

- 1. PRÉAMBULE**
- 2. RESUMÉ DU PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLU DE LA COMMUNE DE COURCY**
- 3. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE**
- 4. APPRÉCIATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES (PPA)**
- 5. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LES OBSERVATIONS DU PUBLIC**
- 6. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR L'INCIDENCE DE LA MODIFICATION N° 1 DU PLU DE LA COMMUNE DE COURCY SUR L'ENVIRONNEMENT**
- 7. APPRÉCIATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LES ASPECTS POSITIFS ET NÉGATIFS DU PROJET DE MODIFICATION N° 1 DU PLU DE LA COMMUNE DE COURCY**
- 8. CONCLUSIONS PERSONNELLES, MOTIVÉES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE PROJET DE MODIFICATION N° 1 DU PLU DE LA COMMUNE DE COURCY**

ANNEXES

Annexe 1 : l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUa

Annexe 2 : la réhabilitation du site industriel

Annexe 3 : l'orientation d'aménagement et de programmation de la zone 1AUc

Annexe 4 : la prise en compte des marges de recul

Annexe 5 : 4^{ème} observation, M. Emmanuel Baron

Annexe 6 : 5^{ème} observation, M. Emmanuel Baron

Annexe 7 : 21^{ème} observation, M. et Mme Raynald Decary et M. et Mme Gérard Imbert

PIÈCES JOINTES

- Le dossier d'enquête avec tous les documents cités au paragraphe 1.8.1 du rapport d'enquête publique.
- Le bordereau de remise, à Mme Martine Jolly (maire de Courcy), du procès-verbal de synthèse de l'enquête publique.
- La lettre recommandée n° 1A 125 841 7359 9 du 15 novembre 2016, avec avis de réception, relative à une demande d'audition du Foyer Rémois.
- Le bordereau d'envoi, daté du 29 novembre 2016, relatif au PV de synthèse des observations du public avec les réponses de la commune de Courcy aux observations et aux thèmes abordés par le commissaire enquêteur.
- Mail de Mme Céline Corvisier (DDT de la Marne/ Chef du pôle opérationnel planification) du 1^{er} décembre 2016.

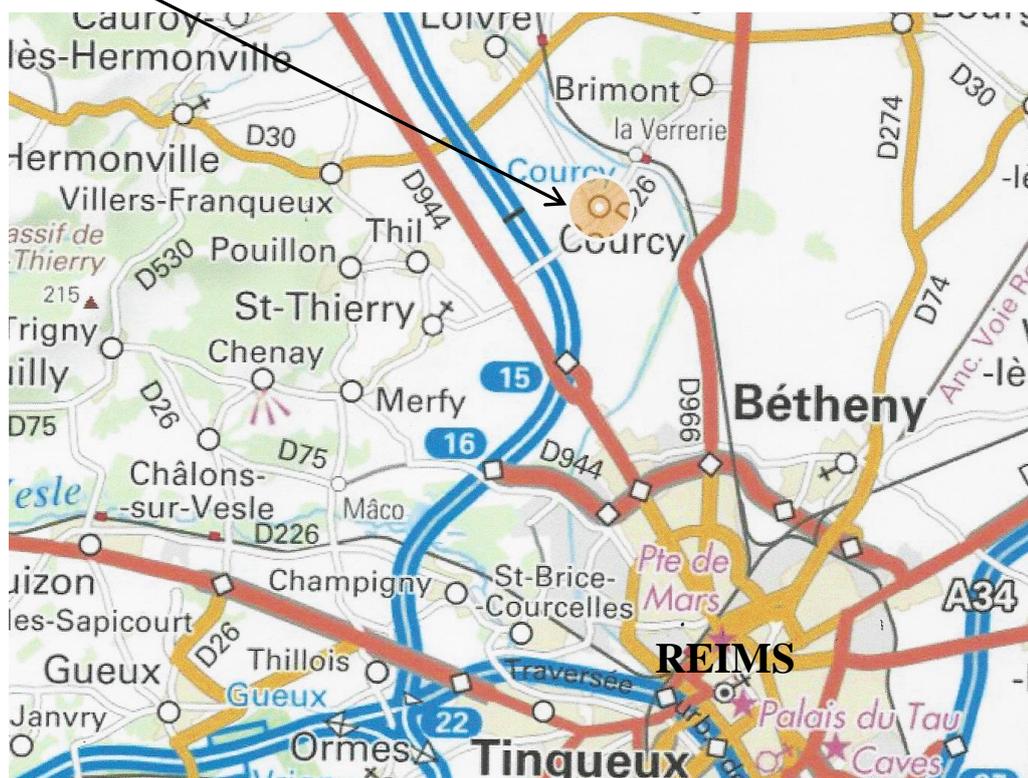
Les pièces jointes ont été remises à la mairie de Courcy

1^{ère} PARTIE

RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

1. GÉNÉRALITÉS

1.1. La commune de Courcy



La commune de Courcy, située au Nord du département de la Marne à proximité de Reims, compte 1121 habitants (REF : INSEE 2013). A noter qu'en 2006, Courcy comptait 1405 habitants avec la présence de la base aérienne 112 (BA 112) dissoute le 30 juin 2012.

La commune s'étend sur 1550 hectares. Le territoire est homogène avec un relief peu prononcé, en dehors du Mont de Brimont. Il est situé au cœur de la plaine agricole champenoise caractérisée par un vaste espace de champs ouverts. A noter que dans le cadre de la révision de l'aire géographique « AOC Champagne », la commune de Courcy pourrait intégrer la zone de production de raisins.

A l'extrême Est du territoire, se trouve l'ancienne BA 112.

Le territoire communal est facilement accessible du fait de la présence de grands axes viaires de desserte (ex : A 26, RD 944, RD 26, etc ...).

La commune est traversée par :

- la voie ferrée Reims-Laon. Elle possède la halte SNCF de « Courcy-Brimont » sur son territoire. Cette dernière permet l'acheminement de voyageurs par des Trains Express Régionaux Picardie et Champagne-Ardenne et met le centre de Reims à 8 minutes de Courcy ;
- le canal de l'Aisne à la Marne. Ce canal est longé par le chemin de grande randonnée « GR 654 ».

La population est répartie entre :

- le bourg groupé de Courcy, développé de part et d'autre de la RD 26 ;
- le quartier de La Verrerie, au Nord-Est du bourg. La Verrerie est une ancienne cité ouvrière. Elle était rattachée à une entreprise de fabrication de bouteilles, qui a exercé de la fin du XIX^{ème} siècle jusqu'au début du XX^{ème} siècle. Cette dernière a cessé toute activité en 1933. L'entreprise Compas, dernier occupant de ce site, a fermé, laissant derrière elle une friche industrielle. Les logements, reconstruits après la 1^{ère} Guerre Mondiale, sont toujours occupés et désormais propriétés du Foyer Rémois.

Trois lotissements se sont construits après les années 1980.

Les équipements commerciaux, scolaires, de santé, culturels, sportifs et de loisirs répondent aux besoins des habitants.

Profitant de la proximité avec la métropole rémoise, Courcy a su néanmoins garder son caractère rural, faisant l'objet d'un développement raisonné.

Commentaire du commissaire enquêteur :

L'atout majeur de Courcy est son positionnement :

- **à proximité de Reims rassemblant un nombre important de services urbains et d'emplois ;**
- **sur des axes routiers et autoroutiers, un axe ferroviaire avec desserte sur la commune et un axe fluvial avec desserte sur une commune voisine.**

Le village offre un cadre agréable. Il est particulièrement dynamique avec de nombreuses associations tant sur le plan sportif que culturel.

1.2. Historique des documents d'urbanisme

Le plan d'occupation des sols (POS) de Courcy a été approuvé le 8 février 1980. Il a été modifié le 2 février 1983, révisé le 7 mars 1996, régularisé le 1^{er} décembre 2003 et de nouveau révisé le 4 mars 2008.

Par ailleurs, la loi relative à la Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 modifiée par la Loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 (LUH) a profondément réformé les documents de planification urbains. Plus de trente ans après la loi d'orientation foncière de 1967, le législateur a organisé le passage du POS au profit du plan local d'urbanisme (PLU). Ce nouveau document d'urbanisme permet de fonder une politique locale d'aménagement, tout en conservant sa vocation de gestionnaire de l'espace en régissant les possibilités de construction et d'usage des sols.

Plus ambitieux que le POS, le PLU est l'expression du projet urbain de la commune et l'occasion de coordonner dans une même vision : l'habitat, l'économie, les transports, l'environnement, l'urbanisme mais également la préservation des paysages et milieux naturels.

Par délibération du 13 mai 2009, le conseil municipal a décidé la révision du POS par l'élaboration d'un PLU.

Le PLU de la commune de Courcy a été approuvé par délibération du conseil municipal du 14 février 2014.

Par délibération du 21 janvier 2016, le conseil municipal a prescrit la modification n° 1 du PLU.

Par délibération motivée du 21 janvier 2016, le conseil municipal a prescrit l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUa (seconde tranche du lotissement Le Clos du Château).

1.3. Objet de l'enquête publique

La présente enquête publique a pour objet le projet de modification n°1 du PLU de la commune de Courcy (Cf. Arrêté du maire n° 47-2016 du 15 septembre 2016).

Les objectifs de la commune sont :

- d'ouvrir une zone 2AUa à l'urbanisation (seconde tranche du lotissement Le Clos du Château) ;
- de reclasser la zone UX (ancien site Compas du quartier de La Verrerie) en zone 1AUc afin de procéder à l'aménagement d'une friche industrielle ;
- d'adapter le règlement du secteur Uv pour prendre en compte le projet de réhabilitation de la cité de La Verrerie ;
- de procéder à la correction de quelques dispositions règlementaires qui posent des problèmes d'application.

1.4. Le choix de la procédure

Conformément à l'article L.153-41 du Code de l'urbanisme, la procédure de modification du PLU peut être utilisée lorsque les évolutions ont pour effet :

- soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- soit de diminuer les possibilités de construire ;
- soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Cette procédure ne peut pas :

- modifier les orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU ;
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole, naturelle, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, du paysage et des milieux naturels ;
- comporter de graves risques de nuisances ;

La procédure de modification est notifiée au Préfet et aux personnes publiques associées (PPA) avant l'ouverture de l'enquête publique. Le cas échéant, les avis sont joints au dossier d'enquête.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le projet de modification du PLU de la commune de Courcy entre dans le champ d'application cité supra.

Les différentes modifications ne portent pas atteinte aux orientations du PADD. Elles n'ont pas de conséquence sur les espaces boisés classés, agricoles, naturelles. Elles ne réduisent pas une protection et de comportent pas de graves risques de nuisances.

1.5. Le cadre juridique de l'enquête publique

L'enquête publique s'inscrit dans le cadre des dispositions :

- du Code de l'urbanisme et notamment les articles L. 153-36, L. 153-37, L. 153-38, L. 153-40, L. 153-41 ;
- du Code de l'environnement et notamment les articles L.123-1 à L.123-19 et les articles R.123-1 à R.123-27 ;
- de la loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement et le décret modifié n° 85-453 du 23 avril 1985 ;
- des dispositions de la loi S.R.U du 13 décembre 2000 et du décret du 27 mars 2001 ;
- du décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement ;
- de la délibération du conseil municipal en date du 14 février 2014 approuvant le PLU de la commune de Courcy ;
- de la délibération du conseil municipal en date du 21 janvier 2016 prescrivant la modification n°1 du PLU de la commune de Courcy ;
- de la délibération du conseil municipal en date du 21 janvier 2016 pour l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUa ;
- de la liste départementale des commissaires enquêteurs ;
- de la décision n° E16000103/ 51 du 6 septembre 2016 de Mme la Vice-présidente du Tribunal administratif de Châlons-en-Champagne désignant M. Thierry Malvaux, en qualité de commissaire enquêteur titulaire et M. Claude Bergé, en qualité de commissaire enquêteur suppléant ;
- de l'arrêté municipal n°47-2016 du 15 septembre 2016 relatif à la prescription de la présente l'enquête publique ;
- du dossier d'enquête publique.

1.6. Le PLU actuel de la commune de Courcy

1.6.1. Le rapport de présentation

Le rapport de présentation comprend six parties :

- une analyse urbaine et du fonctionnement communal ;
- un état initial de l'environnement ;
- les enjeux du territoire ;
- les choix retenus pour établir le PADD des zones du PLU ;
- les incidences des orientations du plan sur l'environnement et les mesures adoptées pour sa préservation ;
- les indicateurs de suivi.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le rapport de présentation est une véritable « mine d'informations » sur la commune de Courcy.

1.6.2. Le Programme d'aménagement et de développement durable (PADD)

Partie essentielle du PLU, le PADD présente le projet de la collectivité et définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues, dans le respect des objectifs et des principes énoncés par le Code de l'urbanisme.

Le PADD de la commune de Courcy a pour objectif global d'exploiter au mieux les atouts de la commune tout en assurant un aménagement urbain de qualité visant à permettre un développement à long terme.

Dans ce cadre, la stratégie de développement durable de Courcy s'articule autour des quatre orientations suivantes :

- **renforcer l'identité urbaine de la commune ;**
- **créer un nouveau pôle de développement urbain durable ;**
- **développer le tissu économique ;**
- **protéger les espaces naturels et urbains.**

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le PADD définit bien les orientations du projet d'urbanisme de la commune pour les dix, quinze ans à venir.

C'est une véritable « clé de voute » qui tient tout l'édifice du PLU.

1.6.3. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Les OAP déclinent avec le règlement le PADD. Elles permettent de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

Les orientations d'aménagement de la commune de Courcy déclinent les préconisations pour les zones d'urbanisation future à vocation d'habitat ou d'activités suivantes :

- zone U : « Auson la Ville » - rue de la Paix / « Auson la Ville » - rue des Loisirs / Arrière de la rue Pasteur / La Crayère - entrée de village / croisement rue Pasteur et rue de la Liberté ;
- zone 1AU (rue Colbert) ;
- zones 1AUa et 2AUa (Chemin de Bourgogne) ;
- zone 1AUb (rue Stivel) ;
- zone 1AUc (ancienne BA 112) ;
- zone 1AUx.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Les orientations d'aménagement sont cohérentes avec le PADD.

Elles exposent très bien la manière dont la commune de Courcy souhaite développer les zones d'urbanisation future.

1.6.4. Les différentes zones du PLU actuel de la commune de Courcy

Le territoire couvert par le PLU de la commune de Courcy est divisé en quatre zones à règlement distinct, délimitées sur le règlement graphique (plan de zonage).

Les zones urbaines (dites "zones U")

La zone U est une zone urbaine mixte qui accueille de l'habitat ancien, intermédiaire et récent ainsi que des activités commerciales, artisanales, agricoles et les équipements publics. Cette zone comprend **un secteur Uv** qui correspond au quartier de La Verrerie.

La zone **UE** est une zone urbaine qui correspond à une zone d'équipements publics et d'intérêt collectif.

La zone **UX** correspond aux activités économiques présentes sur le territoire communal.

Les zones à urbaniser (dites "zones AU")

La zone à urbaniser couvre les terrains pas ou insuffisamment desservis par les voiries et réseaux divers.

- La zone **AU** est une zone d'urbanisation future à vocation mixte d'habitat et de commerces ou d'activités économiques compatibles avec la vocation résidentielle de la zone constructible uniquement par voie d'opération d'aménagement d'ensemble (dans le respect des dispositions du présent règlement et des orientations d'aménagement).
- La zone **1AU** comprend les terrains à caractère agricole réservés à la création d'une zone d'urbanisation future. Cette zone a une vocation mixte d'habitat et de commerces ou d'artisanat compatible avec la vocation résidentielle de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
- La zone **1AUa** est une zone d'urbanisation future à vocation mixte d'habitat et de commerces ou d'activités économiques qui pourra être urbanisée par une seule opération d'aménagement d'ensemble.
- La zone **1AUb** est zone d'urbanisation future à vocation essentielle d'habitat qui est constructible au fur et à mesure de l'avancement des travaux de réseaux, dans le respect du règlement et des orientations d'aménagement.
- La zone **1AUs** comprend une partie de l'emprise des terrains de l'ancienne base aérienne 112. Cette zone d'urbanisation future aura une vocation d'activités de sports et de loisirs. Elle est constructible au fur et à mesure de l'avancement des travaux de réseaux par une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble (dans le respect du règlement et des orientations d'aménagement).
- La zone **1AUx** est une zone d'urbanisation future réservée à une activité de broyage / recyclage de matériaux de démolition.
- La zone **2AUa** est une zone réservée à la création de zones d'urbanisation future à vocation mixte d'habitat et de commerces ou d'artisanat ; cette zone ne peut être ouverte à l'urbanisation que par le biais d'une modification ou d'une révision du PLU.
- La zone **2AUb** comprend une partie de l'emprise des terrains de l'ancienne base aérienne 112. Cette zone est réservée à la création de zones d'urbanisation future dont la vocation sera défini au moment de son ouverture à l'urbanisation ; cette zone ne peut être ouverte à l'urbanisation que par le biais d'une modification ou d'une révision du PLU.

Les zones agricoles (dites "zones A")

La zone **A** comprend les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

La zone A comprend :

- un secteur **Ah** identifiant des sites d'habitat isolé en zone agricole ;
- un secteur **Ap** identifiant les espaces agricoles ceinturant la ville où les constructions agricoles sont réglementées afin de ne pas créer de conflits d'usage entre la zone habitée et la zone agricole.

Les zones naturelles (dites "zones N")

Ce sont les terrains naturels et forestiers de la commune équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique et de leur caractère d'espaces naturels.

Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la préservation des sites, milieux naturels et paysages.

Les espaces boisés classés (EBC)

Le classement en EBC interdit les changements d'affectation ou les modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les emplacements réservés

Ce sont les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

1.7. Présentation du projet de modification n°1 du PLU de la commune de Courcy

Le bureau d'études "Perspectives" (2, rue de la Gare - 10150 Charmont-sous-Barbuise) a été chargé des études relatives à la modification n°1 du PLU.

1.7.1. Les éléments de la modification n°1 du PLU de la commune de Courcy

➤ L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUa (2^{ème} tranche du lotissement Le Clos du Château)

La zone 2AUa, située à l'Est du lotissement Le Clos du Château, est une zone d'urbanisation future, qui doit donc faire l'objet d'une modification du PLU pour être ouverte à l'urbanisation (possibilité de 21 parcelles).

Aujourd'hui, la zone 1AUa (lotissement Le Clos du Château) a été aménagée (34 parcelles bâties). L'aménageur souhaite finaliser l'urbanisation par la construction de nouvelles parcelles sur la zone 2AUa.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUa est une vraie opportunité pour que la commune puisse atteindre ses objectifs affichés dans le PLU (300 habitants supplémentaires en 2025) et compenser la perte de population amorcée en 2009 (dissolution BA 112).

Le lotissement de la zone 2AUa accueillera 21 logements avec une densité de 14 logements par hectare et satisfait les objectifs de modération de la consommation des espaces agricoles et naturelles.

Selon la note de présentation, ce projet se rapproche également des objectifs du schéma de cohérence territoriale (SCOT) qui projette une densité de 16 logements par hectare. Sachant que ce projet nécessite la création de voiries, stationnement et espaces verts qui diminuent le niveau de densité.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUa compense aussi la rétention foncière due aux dents creuses de la commune.

La commune souhaite donc modifier le PLU pour :

- reclasser en zone Ua la partie urbanisée de la zone 1AUa ;
- reclasser en 1AUa la zone 2AUa pour l'ouvrir à l'urbanisation ;
- maintenir l'OAP de cet espace.

Cette adaptation implique une modification du zonage (voir annexe 1).

Commentaire du commissaire enquêteur :

Sur les deux projets de plan de zonage (1/2 500 et 1/10 000), le commissaire enquêteur a constaté que le cartouche « Définition des zones » comporte des erreurs :

- la zone 2AUa n'a pas été supprimée ;
- la zone Ua n'a pas été ajoutée.

Le commissaire enquêteur a signalé ces erreurs à la commune de Courcy (voir paragraphe 4/6^{ème} thème).

➤ **La réhabilitation du site industriel du quartier de La Verrerie**

Le site industriel de La Verrerie était occupé par l'entreprise Compas qui a fermé ses portes. Cette fermeture a engendré la création d'une friche industrielle dommageable pour la commune.

En effet, cette friche industrielle provoque une rupture plus profonde entre le quartier de La Verrerie et le centre bourg, alors qu'une nouvelle urbanisation permettrait de créer du lien. A cela s'ajoute les risques d'accidents, de vandalisme et de squats.

Aujourd'hui, ce site est classé en zone d'activités économiques (UX) qui prenait en compte l'activité industrielle qui occupait les lieux. Il convient maintenant de reclasser ce site en zone d'urbanisation future à vocation mixte d'habitat (1AUc), qui permettra une mutation de ce lieu dans de bonnes conditions.

Un porteur de projets a déposé une proposition de démolition des bâtiments industriels et de création d'un lotissement (une trentaine de parcelles selon la mairie).

C'est la raison pour laquelle la commune de Courcy projette de reclasser cette zone en 1AUc. Ce zonage s'accompagnera d'une OAP pour guider le porteur de projets dans l'aménagement du lotissement et révèle la nécessité de créer une voirie et de renforcer les réseaux pour qu'ils soient au niveau des exigences d'une zone d'habitat.

Cette réhabilitation implique une modification du zonage et une nouvelle OAP (voir annexes 2 et 3).

Commentaire du commissaire enquêteur :

Sur les deux projets de plan de zonage (1/2 500 et 1/10 000), le commissaire enquêteur a constaté que le cartouche « Définition des zones » comporte des erreurs :

- la zone UX n'a pas été supprimée ;
- la zone 1AUc n'a pas été ajoutée.

Le commissaire enquêteur a signalé ces erreurs à la commune de Courcy (voir paragraphe 4/6^{ème} thème).

➤ **Les modifications du règlement**

Depuis l'approbation du PLU, le Foyer Rémois a déposé un projet de réhabilitation de l'ancienne cité ouvrière de La Verrerie située en secteur Uv.

M. Xavier Humbert (Responsable "Foncier Engagement" au Foyer Rémois) a confirmé au commissaire enquêteur que ce projet de réhabilitation comporte les étapes suivantes :

- d'abord, la construction de 15 à 20 maisons individuelles sur les parcelles du Foyer Rémois au Nord de la cité ouvrière ;
- puis, le relogement des habitants de la cité de La Verrerie dans ces maisons neuves ;
- ensuite, la destruction des logements de la cité ouvrière pour construire de nouvelles maisons.

Cependant, certains éléments de ce projet ne sont pas conformes au règlement du PLU et méritent d'être pris en compte dans la mesure où ils améliorent la qualité du bâti et du quartier.

La commune souhaite donc adapter le règlement du secteur Uv et également clarifier quelques points du règlement, qui posent des difficultés d'appréciation.

En outre, le 6 octobre 2016, la commune a proposé deux contributions concernant les changements de destination des locaux commerciaux et les clôtures.

S'agissant des modifications du règlement, Mme Céline Corvisier (DDT de la Marne/ Chef du pôle opérationnel planification) fait observer (Cf. Pièce jointe/ Mail DDT) :

- « *Il est illégal d'interdire le changement de destination des constructions. Si la nouvelle destination n'est pas interdite dans le règlement d'urbanisme, le changement de destination ne pourra pas être interdit. La commune peut éventuellement intervenir sur le type de destination interdite (R151-27 et 28 du code de l'urbanisme)* ».
- « *[...] le courrier de la commune avant enquête publique [...] ne peut pas être pris en compte car les personnes publiques associées n'ont pas été informées de ce point* ».
- « *Si des remarques sont formulées mais ne concernent pas des éléments changés dans la procédure de modification du PLU, il n'est pas possible de les prendre en compte* ».

Commentaire du commissaire enquêteur :

L'article 11.4. Clôtures en zone U du règlement a été changé dans la procédure de modification du PLU et deux observations du public (voir paragraphe 3/ Obs 18 et 23) concerne ces clôtures. La commune a donc la possibilité de prendre en compte ces deux observations.

Le commissaire enquêteur a signalé à la commune des erreurs et/ou des incohérences sur la Note de présentation et le règlement (voir paragraphe 4/ Thèmes 3 à 7).

1.7.2. Impact de la modification n° 1 sur le PLU de la commune de Courcy

Les impacts de la modification n° 1 portent sur :

- le rapport de présentation ;
- le plan de zonage (la zone UX devient 1AUc, la zone 2AUa devient 1AUa et la zone 1AUa est reprise dans la zone Ua) ;
- le règlement : adaptation du règlement pour le secteur Uv et modification de prescriptions ;
- l'ajout d'une OAP pour la zone 1AUc de l'ancien site industriel de La Verrerie.

Selon le dossier d'enquête, ces modifications sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires.

1.7.3. Avis des personnes publiques associées (PPA)

La modification n°1 du PLU de la commune de Courcy a été notifiée le 9 septembre 2016 aux PPA avec la mention : « *sans réponse avant le 4 octobre 2016, votre avis sera réputée favorable* ».

Commentaire du commissaire enquêteur :

Les avis des PPA arrivés après le 4 octobre 2016 et pendant l'enquête ont été joints au dossier d'enquête publique et pris en compte par le commissaire enquêteur.

Liste des PPA ayant reçu la notification de la modification n°1 du PLU de la commune de Courcy

1. M. le préfet de la Marne ;
2. M. le directeur de la Direction départementale des territoires (DDT) de la Marne ;
3. M. le président de la Région Alsace, Champagne Ardenne, lorraine ;
4. M. le président du Conseil départemental de la Marne ;
5. M. le président de la Chambre d'agriculture de la Marne ;
6. M. le président de la Chambre des métiers de la Marne ;
7. M. le président du SIEPRUR ;
8. M. le président de la Communauté de communes du Nord Champenois ;
9. M. le président de la Chambre de commerce et d'industrie.

Avis des PPA ayant répondu :

➤ Le Conseil départemental/ Direction des routes départementales/ Service des affaires foncières routières et de l'urbanisme

Le Conseil départemental émet les observations suivantes :

- **il préconise**, « *pour le réseau routier départemental en agglomération, une largeur de chaussée de 6 m, permettant le croisement de tous véhicules sans favoriser une vitesse excessive (cette valeur peut être réduite à 5,50 m dans certains cas)* » ;
- **il rappelle** « *que l'extension linéaire de l'urbanisation le long des routes départementales (RD) n'est jamais souhaitable* » ;
- **il demande** « *d'être attentif d'une part à ne pas multiplier les carrefours sur RD, et d'autre part au trafic supplémentaire qui pourra être généré aux alentours des RD situées à proximité des zones d'extension urbaine. Ce trafic supplémentaire devra être pris en compte dans les futurs aménagements* » ;
- **il demande également** que « *les aménagements proches ou débouchant sur RD soient étudiés en concertation avec les services du département lors des phases opérationnelles. Le portage financier étant à la charge du pétitionnaire* » ;
- **il attire l'attention** sur les deux points suivants concernant la RD 966 (accès Sud) :
 - ✓ « *les OAP relatives aux préconisations pour la zone IAUs* » (ancienne BA112/ REF : document 4 du dossier d'enquête, page 15) :
« *Modalités de desserte* » :
 - « *accès à privilégier par le giratoire existant sur la RD 966 (accès Sud)* »,
 - « *accès RD 966 Nord : ne faut-il pas prévoir un emplacement réservé au bénéfice de la commune pour permettre la création d'un accès sécurisé ?* »,
 - ✓ « *les OAP relatives aux préconisations de la zone IAux* » (REF : document 4 du dossier d'enquête, page 16) :
 - « *pour éviter la démultiplication des accès, privilégier un accès mutualisé pour l'ensemble de la zone IAux, sous réserve, du respect des conditions de visibilité pour créer cet accès* » ;
- **il a défini** en fonction du trafic sur routes départementales des recommandations de marges de recul **hors agglomération** pour l'implantation des bâtiments riverains de ces infrastructures.

Il demande donc d'introduire dans le règlement du PLU les marges de recul suivantes (voir annexe 4) :

- ✓ « pour toutes les zones situées le long des RD 26 (trafic 1000 à 2500 véhicules/jour), 25 m/axe de la chaussée pour les habitations et 20 m/axe pour les autres bâtiments » ;
- ✓ « pour toutes les zones situées le long de la RD 966 (trafic 5000 à 10 000 véhicules/jour), il est demandé l'application d'une marge de recul de l'urbanisation de 35 m/axe de la chaussée pour les habitations et 25 m/axe pour les autres bâtiments ».

Commentaire du commissaire enquêteur :

La commune est concernée par la RD 26 en traverse de son agglomération et par la RD 966 à proximité de l'ancienne BA 112.

Ces observations du Conseil départemental anticipent les interfaces entre les RD et les zones d'extension urbaine de Courcy, qui se poseront lors des phases opérationnelles.

Elles permettent à la commune d'améliorer la sécurité des automobilistes, des piétons et des riverains de ces RD.

Le commissaire enquêteur a demandé à la commune de Courcy de se prononcer sur ces observations (voir paragraphe 4/ 2^{ème} thème).

Aucune réserve n'est émise par le Conseil départemental.

➤ **Avis de la Chambre d'agriculture de la Marne**

La Chambre d'agriculture donne l'avis suivant :

- elle considère qu'il convient « de mobiliser davantage le potentiel en dents creuses » ;
- elle fait remarquer que « la densité envisagée pour la nouvelle zone 1AUa est de 14 logements par hectare alors que le SCOT arrêté prévoit une densité minimale de 16 à 20 logements/ha » ;
- elle demande de prévoir dans l'OAP de la zone 1AUa « une zone tampon afin de ne pas entraver l'activité agricole » (de la zone N "stockage des betteraves").

En conclusion, la Chambre d'agriculture émet un avis favorable à ce projet de modification n°1 du PLU, sous réserve :

1. « d'accroître la densité de construction conformément à celle prévue dans le SCOT » ;
2. « de prévoir dans les schémas d'aménagement une bande tampon entre les zones d'habitat et la zone agricole » (zone N "stockage de betteraves") ;
3. « de préserver des accès à la zone agricole compatible avec le dimensionnement des matériels utilisés et particulièrement à l'aire de "stockage de betteraves" ».

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur a demandé à la commune de Courcy de se prononcer sur ces trois réserves (voir paragraphe 4/ 1^{er} thème).

➤ **Les sept autres PPA n'ont pas répondu.**

1.8. Composition du dossier d'enquête publique

1.8.1. Pièces constitutives du dossier d'enquête publique

Le dossier d'enquête est composé des documents suivants :

- la lettre du Tribunal administratif de Châlons-en-Champagne du 12 septembre 2016 relative à la communication de la décision de désignation des commissaires enquêteurs (titulaire et suppléant) et de versement d'une provision ;
- la décision n° E16000103/51 du 6 septembre 2016 désignant M. Thierry Malvaux en qualité de commissaire enquêteur titulaire et M. Claude Bergé en qualité de commissaire enquêteur suppléant ;
- l'extrait du registre des délibérations du Conseil municipal de la commune de Courcy du 14 février 2014, n° 1/2014 relatif à l'approbation du PLU ;
- l'extrait du registre des délibérations du Conseil municipal de la commune de Courcy du 21 janvier 2016, n° 2016-01-01 relatif à la modification du PLU ;
- l'extrait du registre des délibérations du Conseil municipal de la commune de Courcy du 21 janvier 2016, n° 2016-01-02 relatif à l'ouverture à l'urbanisation de zones 2AUA ;
- l'arrêté n°47-2016 du 15 septembre 2016 de la commune de Courcy prescrivant l'enquête publique ;
- la note d'information distribuée dans les boîtes aux lettres de la commune avant le début de l'enquête publique ;
- la note de présentation de la modification n°1 du PLU ;
- le règlement de la modification n°1 du PLU ;
- les OAP de la modification n°1 du PLU ;
- le plan de zonage au 1/2500 de la modification n°1 du PLU ;
- le plan de zonage au 1/10000 de la modification n°1 du PLU ;
- un document (ajouté le 6 octobre 2016) intitulé : « Contribution de la commune de Courcy à l'enquête publique concernant la modification n° 1 du PLU » concernant :
 - ✓ l'article 11 relatif aux clôtures,
 - ✓ l'interdiction de changement de destination des locaux commerciaux ;
- l'extrait du registre des délibérations du conseil municipal de la commune de Courcy n° 57/2014 du 3 décembre 2014 relatif à l'exercice du droit de préemption sur les commerces (ajouté le 6 octobre 2016) ;
- l'extrait du registre des délibérations du conseil municipal de la commune de Courcy n° 03/2015 du 19 mars 2015 relatif à l'exercice du droit de préemption sur les commerces (ajouté le 6 octobre 2016) ;
- les lettres de notification (avec les avis de réception) du projet de modification n°1 du PLU adressées à :
 - ✓ M. le préfet de la Marne,
 - ✓ M. le directeur de la Direction départementale des territoires de la Marne,
 - ✓ M. le président de la Région Alsace, Champagne Ardenne, lorraine,
 - ✓ M. le président du Conseil départemental de la Marne,
 - ✓ M. le président de la Chambre d'agriculture de la Marne,
 - ✓ M. le président de la Chambre des métiers de la Marne,
 - ✓ M. le président du SIEPRUR,
 - ✓ M. le président de la Communauté de communes du Nord Champenois,
 - ✓ M. le président de la Chambre de commerce et d'industrie ;
- deux affiches jaunes « Avis d'enquête publique » ;
- le journal l'Union du 21 septembre 2016 ;
- le Matot Braine du 19 au 25 septembre 2016 ;
- le dossier du PLU actuel de la commune de Courcy ;
- le registre d'enquête publique.

Documents ajoutés au dossier d'enquête pendant l'enquête publique :

- le 10 octobre 2016
 - ✓ le journal l'Union du 8 octobre 2016 ;
 - ✓ le Matot Braine du 10 au 16 octobre 2016 ;

- le 20 octobre 2016 :
 - ✓ l'avis du Conseil départemental/ Direction des routes départementales/ Service des affaires foncières routières et de l'urbanisme (lettre de M. René-Paul Savary du 13 octobre 2016) ;

- le 31 octobre 2016 :
 - ✓ l'avis de la Chambre d'agriculture de la Marne (lettre de M. Maximin Charpentier du 22 septembre 2016).

1.8.2. Analyse du dossier d'enquête publique

Le dossier d'enquête a été élaboré par la commune et le bureau d'études "Perspectives". Il est bien construit et d'une lecture facile. Tous les documents sont à la portée du grand public.

Les modifications apportées au règlement du PLU sont surlignées en jaune ou rayées en jaune, ce qui facilite la compréhension du public. Le commissaire enquêteur a apprécié les plans et photos de la Note de présentation.

Cependant, le commissaire enquêteur regrette les erreurs et/ou incohérences figurant dans la Note de présentation et le règlement (voir paragraphe 4/ Thèmes 3 à 7).

2. ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

2.1. Désignation du commissaire enquêteur

Par décision N° E16000103/ 51 du 6 septembre 2016 de Mme la vice-présidente du Tribunal administratif de Châlons-en-Champagne, M. Thierry Malvaux (Lieutenant-colonel de l'Armée de terre en retraite) a été désigné en qualité de commissaire enquêteur titulaire et M. Claude Bergé (Agriculteur en retraite) a été désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

2.2. Modalités de l'enquête publique

2.2.1. Contact préalable

Avec la mairie de Courcy

Dès communication de la décision citée supra, le commissaire enquêteur a pris contact avec la secrétaire de mairie de Courcy en vue d'obtenir le dossier d'enquête pour étude, mais le dossier n'était pas prêt.

2.2.2. Concertation préalable

Le lundi 12 septembre 2016, le commissaire enquêteur a rencontré à la mairie de Courcy Mme Martine Jolly (mairie de Courcy), M. Jean-Pierre Barre (1^{er} adjoint) et Mme Karine Gourmand (Communauté de communes du Nord Champenois/ Cellule urbanisme).

Le commissaire enquêteur a présenté son rôle et la réglementation de l'enquête publique. En particulier, il a insisté sur les points suivants :

- les évolutions de l'enquête publique (Cf. Décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011) dont la désignation d'un commissaire enquêteur suppléant, la remise au maire du procès-verbal des observations après la fin de l'enquête (dans la huitaine), le maire disposant de quinze jours pour produire ses observations éventuelles ;
- l'arrêté du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affiche de l'avis d'enquête publique sur les lieux prévus pour la réalisation du projet (Cf. Paragraphe III de l'article R. 123-11 du Code de l'environnement) ;
- les modalités et délais de publication dans la presse et d'affichage ;
- les moyens d'informations complémentaires souhaités (bulletin municipal, lettre d'information, etc ...) ;
- si les avis des PPA arrivent après l'enquête, ils ne pourront pas être pris en compte ;
- la suspension de l'enquête publique et l'enquête complémentaire ;
- les mesures de protection du registre d'enquête ;
- les modalités d'accueil du public ;
- etc ...

Le commissaire enquêteur a demandé l'ajout au dossier d'enquête des documents suivants :

- la décision du Tribunal administratif désignant les commissaires enquêteurs (titulaire et suppléant) ;
- les lettres de notification du projet de modification n°1 aux PPA ;
- les avis éventuels des PPA. Si des avis arrivent au cours de l'enquête, ils devront être ajoutés au dossier ;
- le registre d'enquête publique ;
- l'arrêté du maire prescrivant cette enquête ;
- les délibérations concernant le projet de modification n° 1 du PLU ;

- le dossier du PLU actuel ;
- une copie de l'avis d'enquête publiée sur le site Internet de la mairie ;
- une copie de l'avis d'enquête affichée devant la mairie et sur les zones concernées par la modification du PLU ;
- les 4 avis d'enquête publique publiés dans la presse ;
- un exemplaire des autres moyens éventuels d'information concernant cette enquête (ex : bulletin municipal, fiche d'INFO dans les boîtes aux lettres des habitants, etc ...).

Ensuite, Mme Jolly a présenté au commissaire enquêteur la commune de Courcy et le projet de modification n°1 du PLU.

Les dates de l'enquête et des permanences ont été arrêtées.

2.2.3. Autres contacts

Le mardi 4 octobre 2016, à la mairie de Courcy, le commissaire enquêteur a fait le point avec Mme Jolly du contenu du dossier d'enquête.

Avant cette réunion, le commissaire enquêteur a constaté qu'aucun affichage n'était en place dans la commune. Mme Jolly a fait savoir au commissaire enquêteur que l'avis d'enquête serait affiché le 5 octobre 2016 (jour de réception par la commune des affiches jaunes « Avis d'enquête ») à la mairie et dans les zones concernées par le projet de modification n°1 du PLU.

Le jeudi 6 octobre 2016, Mme Jolly a informé par téléphone le commissaire enquêteur que des documents concernant les changements de destination des locaux commerciaux et les clôtures avaient été ajoutés au dossier d'enquête.

Mme Jolly a également confirmé que l'affichage était en place.

Lors des 2^{ème} et 3^{ème} permanences, le commissaire enquêteur s'est entretenu avec Mme Jolly sur la commune et sur divers points de la modification n° 1 du PLU.

Le lundi 14 novembre 2016, le commissaire enquêteur a remis au maire le procès-verbal de synthèse de l'enquête.

Le vendredi 25 novembre 2016, le commissaire enquêteur a rencontré au siège du Foyer Rémois à Reims M. Xavier Humbert (Responsable "Foncier Engagement") afin de compléter ses informations sur « *le projet de réhabilitation de la cité de La Verrerie* » (voir Paragraphe 1.7.1. /Les modifications du règlement).

Le mardi 29 novembre 2016, le commissaire enquêteur a contacté Mme Karine Gourmand (Communauté de communes du Nord Champenois/ Cellule urbanisme) sur le règlement de la zone 1AUc (voir paragraphe 3/ 4^{ème} observation).

Le jeudi 1^{er} décembre 2016, le commissaire enquêteur a contacté Mme Céline Corvisier (DDT de la Marne/ Chef du pôle opérationnel planification) sur les modifications du règlement (voir paragraphe 1.7.1/ Les modifications du règlement).

2.2.4. Visite des lieux

Le 12 septembre 2016, avant la réunion en mairie, une visite de la commune et des zones concernées par l'enquête publique a été effectuée par le commissaire enquêteur accompagné de Mme Jolly. Lors de cette visite, Mme Jolly a donné toutes les explications nécessaires au commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur a de nouveau visité les zones concernées par l'enquête avant la 1^{ère} permanence.

Ces visites ont permis au commissaire enquêteur :

- d'analyser les futures OAP des zones 1AUa et 1AUc ;
- de constater l'état initial de l'environnement des zones 2AUa (2^{ème} tranche du lotissement le Clos du Château) et UX (friche industrielle du quartier de La Verrerie). A savoir :
 - ✓ le faible intérêt écologique de la zone 2AUa avec à l'Est, un espace naturel utilisé occasionnellement pour le stockage des betteraves et au Sud, un chemin agricole qui longe la limite de cette zone et marque le passage en espace agricole ;
 - ✓ l'absence d'intérêt écologique et l'imperméabilité de la friche industrielle du quartier de La Verrerie.

Le 29 octobre 2016, après la 3^{ème} permanence, le commissaire enquêteur a visité (accompagné des propriétaires) les parcelles situées au 5 rue Jean Mermoz à Courcy. Ces parcelles font l'objet d'observations.

2.2.5. Date, lieu, durée de l'enquête publique

Les dates de l'enquête et des permanences ont été fixées par Mme Jolly (mairie de Courcy) après une concertation avec le commissaire enquêteur.

L'enquête publique a été prescrite pour une durée de 35 jours consécutifs, du vendredi 7 octobre 2016 au jeudi 10 novembre 2016 inclus.

Un registre d'enquête publique à feuillets non mobiles a été ouvert, coté et paraphé par le commissaire enquêteur.

Ce document et les pièces du dossier d'enquête ont été mis à la disposition du public, en mairie de Courcy, pendant toute la durée de l'enquête publique, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie : le lundi de 10H00 à 12H00, le mardi et le jeudi de 17H00 à 19H00 et le vendredi de 10H00 à 12H00, et lors des quatre permanences du commissaire enquêteur.

2.2.6. Permanences du commissaire enquêteur

Conformément à l'article 4 de l'arrêté du maire et aux avis affichés, quatre permanences ont été assurées par le commissaire enquêteur en mairie de Courcy :

- le vendredi 07 octobre 2016 de 09H00 à 12H00 ;
- le lundi 17 octobre 2016 de 09H00 à 12H00 ;
- le samedi 29 octobre 2016 de 09H00 à 12H00 ;
- le jeudi 10 novembre 2016 de 17H00 à 19H00.

Avant chaque permanence, le commissaire enquêteur a procédé systématiquement aux opérations suivantes :

- bilan, avec le personnel de la mairie, des éventuelles consultations du dossier d'enquête en dehors des permanences ;
- consultation du registre d'enquête pour prendre connaissance des éventuelles observations du public formulées hors des permanences ;
- vérification du dossier d'enquête pour s'assurer qu'aucune pièce ne manque.

2.3. Information effective du public

2.3.1. Publicité légale de l'enquête publique dans la presse

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête a été publié par les soins de la mairie, avant l'ouverture de l'enquête, dans les deux journaux suivants :

- l'Union, édition du 21 septembre 2016 ;
- Matot Braine, édition du 19 au 25 septembre 2016.

Dans les huit premiers jours de l'enquête, un rappel de cet avis a été publié dans les mêmes journaux :

- l'Union, édition du 8 octobre 2016 ;
- Matot Braine, édition du 10 au 16 octobre 2016.

2.3.2. Publicité légale de l'enquête publique par voie d'affichage

Un avis au public (affiche jaune/ format A2) faisant connaître l'ouverture de l'enquête a été affiché à partir du 5 octobre 2016 et pendant toute la durée de l'enquête, sur des panneaux d'affichage situés :

- devant la mairie ;
- à proximité de la future zone 1AUa (seconde tranche du lotissement Le Clos du Château) ;
- à proximité de la future zone 1AUc (friche industrielle de La Verrerie) ;
- à proximité de la cité de La Verrerie.

Le commissaire enquêteur a vérifié l'affichage avant chaque permanence.

2.3.3. Publicité de l'enquête sur le site Internet de la mairie de Courcy

L'avis d'enquête publique a été mis en ligne sur le site de la commune de Courcy au moins 15 jours avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de l'enquête.

2.3.4. Autres actions d'information du public

Avant le début de l'enquête publique, une feuille d'information très détaillée sur la présente enquête avec les dates de l'enquête et des permanences a été distribuée dans toutes les boîtes à lettres de la commune

Le 31 octobre 2016, le FLASH INFO « Rentrée scolaire » de la commune a de nouveau informé les habitants sur l'enquête publique et a rappelé la date et l'horaire de la dernière permanence du commissaire enquêteur (10 novembre 2016).

2.4. Réunion d'information et d'échange avec le public

➤ Commune de Courcy

Le 6 juillet 2016 à Courcy, le Foyer Rémois et la commune ont convié les locataires de la Cité de La Verrerie et les propriétaires riverains à une réunion d'information sur la restructuration de la cité de La Verrerie.

➤ **Commissaire enquêteur**

Conformément à l'article R123-17 du Code de l'environnement, « [...], lorsqu'il estime que l'importance ou la nature du projet, [...] ou les conditions de déroulement de l'enquête publique rendent nécessaire l'organisation d'une réunion d'information et d'échange avec le public, le commissaire enquêteur [...] en informe l'autorité en charge de l'ouverture et de l'organisation de l'enquête [...] en lui indiquant les modalités qu'il propose pour l'organisation de cette réunion ».

Pendant cette enquête, le commissaire enquêteur n'a pas jugé utile de proposer au maire de Courcy l'organisation d'une réunion d'information et d'échange avec le public en raison des motifs suivants :

- une réunion d'information sur le projet « Verrerie » a été organisé par la mairie et le Foyer Rémois le 6 juillet 2016 ;
- le dossier d'enquête est à la portée du grand public ;
- aucune association n'a demandé l'organisation d'une réunion ;
- aucune pétition n'a été remise au commissaire enquêteur pour demander une réunion ;
- pendant les permanences, aucune personne n'a demandé une réunion sur ce projet de modification n°1 du PLU ;
- un nombre limité de personnes (12 personnes sur 1121 habitants) est venu aux permanences du commissaire enquêteur.

2.5. Incidents relevés au cours de l'enquête publique

Aucun incident n'est venu troubler l'enquête publique.

2.6. Climat de l'enquête publique

Cette enquête publique s'est déroulée dans un climat serein.

2.7. Clôture de l'enquête publique et modalités de transfert du dossier d'enquête et du registre d'enquête

L'enquête publique a pris fin le jeudi 10 novembre 2016.

Le commissaire enquêteur a récupéré le dossier d'enquête avec le registre après sa dernière permanence (jeudi 10 novembre 2016 de 16H00 à 19H00).

Le registre d'enquête a été clôturé et signé par le commissaire enquêteur.

2.8. Relation comptable des visites et observations

Pendant l'enquête publique, 12 personnes sont venues à la mairie rencontrer le commissaire enquêteur. Certaines personnes sont venues 2 fois. Quelques personnes se sont présentées à la mairie entre la 3^{ème} et la 4^{ème} permanence pour consulter le dossier d'enquête publique.

Sur les 12 personnes qui sont venues aux permanences, 9 personnes ont déposé des observations sur le registre d'enquête publique et 6 lettres ont été agrafées au registre (dont une lettre qui a été annulée et remplacée par 3 autres lettres). L'ensemble représente un total de 25 observations.

Le commissaire enquêteur a donné tous les renseignements nécessaires à chacun des visiteurs.

Bilan des permanences :

- 1^{ère} permanence (vendredi 7 octobre 2016 de 09H00 à 12H00) :
 - ✓ visite de M. Sogny André-Jacques.
- 2^{ème} permanence (lundi 17 octobre 2016 de 09H00 à 12H00), visite de :
 - ✓ 5 personnes des familles Berriot, Decary, Imbert ;
 - ✓ M. THOMAS Guillaume.
- 3^{ème} permanence (samedi 29 octobre 2016 de 09H00 à 12H00) :
 - ✓ visite de M. Baron Emmanuel.
- 4^{ème} permanence (jeudi 10 novembre 2016 de 17H00 à 19H00), visite de :
 - ✓ 4 personnes des familles Berriot, Decary, Imbert ;
 - ✓ Mme Sozzi Christiane et M. Laureys Thierry ;
 - ✓ M. THOMAS Guillaume ;
 - ✓ Mme Malaisé Virginie ;
 - ✓ M. Morard Jackie.

2.9. Notification du procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse

Article R123-18 du Code de l'environnement :

« [...] Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre, dans la huitaine, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles ».

Le lundi 14 novembre 2016, le procès-verbal de synthèse des observations et les thèmes abordés par le commissaire enquêteur ont été remis à Mme Martine Jolly (maire de Courcy).

Les observations et les thèmes ont été commentés par le commissaire enquêteur.

La commune a été invitée à produire un mémoire en réponse dans un délai maximum de 15 jours, soit avant le 30 novembre 2016.

Le 28 novembre 2016, le commissaire enquêteur a reçu les réponses par courriel et le 1^{er} décembre 2016 par courrier [Bordereau d'envoi du 29 novembre 2016 (voir pièce jointe)].

3. ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Observations du public, réponses de la commune de Courcy, commentaires et avis du commissaire enquêteur

Référence : Code de l'environnement/ Article R123-18 relatif à la « Clôture de l'enquête ».

Les observations du public figurent en *italique* et sont conformes aux observations (terme générique) ou propositions ou contre-propositions figurant sur le registre d'enquête publique.

1^{ère} observation : M. André-Jacques Sogny

Référence : registre d'enquête publique/ page 4/ observation du 10 octobre 2016.

« *M. Sogny André-Jacques manifeste son intérêt par un avis favorable à ce projet. La seule remarque que je peux faire est :*

- *Dans ces zones devenues IAUC serait d'ajouter dans le règlement d'urbanisme, de créer un secteur d'habitation collectif en auto-promotion et intergénérationnel.*
- *L'avantage de ces initiatives est de créer une mixité sociale responsable de l'environnement, respectueuse des obligations écologiques de la construction, tout en augmentant le C.O.S par un nombre plus important d'habitants attirés par une rue collective plus heureuse et durable.*
- *Beaucoup, par l'agrandissement de la région, de projets dans le "Grand Est" ont vu le jour, méritant d'être consultés ».*

Réponse de la commune de Courcy

- Ce projet est prévu sur un site privé.
- Le COS étant supprimé dans le dossier PLU depuis la loi ALUR, il est donc illégal d'en fixer un.
- Concernant le secteur d'habitation collectif le PLU n'a pas vocation à déterminer un type d'habitat, ni en préférence ni au détriment d'un autre.
- La commune de Courcy est l'une des communes du pays Rémois qui dispose d'un parc de logement aidé des plus importants.
- Ce projet se situant sur le domaine privé, il est difficile d'imposer un type d'habitat.

Dans le cadre de la mixité sociale, ce projet participe à l'équilibre du quartier de la verrerie.

Commentaire et avis du commissaire enquêteur

M. Sogny apporte une contribution d'intérêt général à cette enquête publique. Il propose la création, dans la friche industrielle du quartier de La Verrerie, d'un secteur avec habitat intergénérationnel et à énergie positive.

Cependant, les réponses de la commune de Courcy sont fondées.

Par ailleurs, cette proposition d'adoption d'un nouveau parti d'aménagement est susceptible de modifier l'économie générale du projet de modification n°1 du PLU, et ne peut donc pas être prise en compte par la commune.

2^{ème} observation : M. Christian Hochart

Référence : registre d'enquête publique/ page 5/ observation du 17 octobre 2016.

« *Visite de M. Hochart Christian au sujet de la modification du PLU.*

Interrogation sur la capacité de la station d'épuration car en final ou dépasser largement les 1500 hts. Voir si extension de la station ? ».

Réponse de la commune de Courcy

La capacité des équipements publics et en particulier celle de la STEP est en mesure d'absorber le surplus d'habitants.

Des études ont été menées avec la Lyonnaise des Eaux pour un renforcement des stations de relevage. Dans le cadre de l'intégration prochaine à la communauté urbaine, ce dossier est en cours de traitement.

Commentaire et avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune de Courcy.

3^{ème} observation : M. Emmanuel Baron

Référence : registre d'enquête publique/ page 8/ lettre du 31 octobre 2016.

« Comme beaucoup d'administrés, je me demande si cette modification rendant directement possible la création d'une soixantaine d'habitations tant dans le centre du village que dans le hameau de La Verrerie.

Qu'en est-il des infrastructures et des réseaux, notamment ceux reliant les deux parties de la commune ?

Les équipements scolaires sont-ils capable d'assurer l'accueil des jeunes enfants ?

Qu'envisage la commune à ce titre ? »

Réponses de la commune de Courcy

- M. BARON a sollicité de façon importante la commune afin de réaliser son projet. A ce titre, il lui a été concédé de pouvoir accéder à la future voie communale qui sera créée par l'aménageur et rétrocédée à la commune (cf orientation page 11 de la note de présentation) afin de lui éviter une sortie rue de la gare par rapport à son terrain naturel fortement en dévers.
- Les infrastructures et les réseaux reliant les 2 parties de la commune ne posent aucun problème et sont de capacité suffisante.
- Concernant les équipements scolaires, la commune invite M. BARON à se référer au document édité en octobre 2016, FLASH INFO n°237, qui dispose que la commune a déposé un permis de construire visant à agrandir l'école maternelle pour le regroupement scolaire Courcy/Brimont. Par ailleurs, un projet d'agrandissement des locaux d'accueil de garderie et de restauration scolaire est à l'étude ainsi que le remplacement des locaux préfabriqués de l'école de Brimont.

Commentaire et avis du commissaire enquêteur

En ce qui concerne les infrastructures, réseaux et équipements scolaires, le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune de Courcy.

4^{ème} observation : M. Emmanuel Baron

Référence : registre d'enquête publique/ page 8/ lettre du 31 octobre 2016.

Annexe : voir l'annexe 5 « Extrait du zonage du PLU » de M. Baron en fin de document.

« Remarques concernant le hameau de La Verrerie :

Je m'interroge sur les modifications de zonage.

Si le passage de la parcelle faisant passer les parcelles Z 219 et Z 468 de 1AUx à 1AUc se comprend par le souhait d'aménager cette surface rendue libre par le départ de COMPAS, le passage des parcelles Z 479 et Z 480 de U à 1AUc reste énigmatique et me porte préjudice en limitant mes possibilités et droits à construire, puisque la constructibilité d'une zone 1AUc n'est réalisable que par

*une opération d'aménagement d'ensemble.
Pourquoi ce changement sur ma parcelle et celle de mon voisin ? »*

Réponse de la commune de Courcy

- La commune fait remarquer à M. BARON que les parcelles Z219 et 468 ne se situaient pas en zone 1AUX mais en zone UX.
- Le passage des parcelles Z479 et 480 de la zone U à 1AUC s'explique par le fait que ce projet situé sur le site Compas est un projet d'ensemble. La partie située en zone U du PLU actuel étant liée directement au site. Il est bien évident que ce changement ne grève en rien les droits à bâtir de M. BARON.
- Aucune autre remarque émanant d'un tiers, concernant ces parcelles, n'a été enregistrée.

Commentaire et avis du commissaire enquêteur

Actuellement les parcelles de M. Baron ne sont pas en zone UX (friche industrielle du quartier de La Verrerie) mais se trouve en zone U (voir annexe 5). Après la modification du PLU, ces parcelles seront en zone 1AUc.

Cette modification de zonage est cohérente avec le projet de la commune.

Mme Karine Gourmand (Cellule urbanisme de la Communauté de communes du Nord Champenois) a confirmé que le caractère de la zone 1AUc (zone d'urbanisation future à vocation mixte d'habitat ...) « ne grève en rien les droits à bâtir de M. Baron ».

5^{ème} observation : M. Emmanuel Baron

Référence : registre d'enquête publique/ page 8/ lettre du 31 octobre 2016 de M. Emmanuel Baron.

Annexe : voir l'annexe 6 « OAP réhabilitation du site industriel » de M. Baron en fin de document.

« Je m'interroge sur le choix de desserte routière envisagée pour l'ancienne friche industrielle. Le document graphique montre le souhait de voir desservir le futur lotissement en faisant passer la route sous le pont et par l'arrière des parcelles Z 479 et Z 480 pour déboucher sur la route départementale sous les fenêtres des habitations existantes.

Outre le fait de devoir acquérir des terrains appartenant à la SNCF pour élargir le passage sous le pont, ce choix va générer un flux de voitures très important (au moins 50 voitures matin, midi et soir) et va aboutir à la création d'un nouveau carrefour au débouché.

Pourquoi ne pas avoir opté pour le débouché de la future voirie directement entre les deux ponts faisant ainsi le pendant avec l'arrivée de la départementale en face.

Ce carrefour existe déjà, la visibilité n'y est pas mauvaise et les voitures sont ralenties par les ponts.

Aucune nuisance notable pour les riverains n'y est générée.

Le seul bon vouloir du promoteur futur du projet ne doit pas s'imposer à vos administrés en leur générant nuisance et préjudice alors qu'une alternative existe.

Je ne souhaite pas entrer en conflit avec une commune à laquelle je m'attache et dont je peux mesurer chaque jour les efforts, pour l'entretien des abords du canal par exemple ;

C'est pourquoi je vous remercie de l'intérêt que vous apporterez à mes remarques et des réponses que vous y apporterez ».

Réponse de la commune de Courcy

- Ce projet a été largement évoqué avec M. BARON lors des différents entretiens en mairie et avec le service urbanisme. Ceci a conduit à ce que M. BARON demande une possibilité de sortie directe sur la nouvelle voirie créée (cf réponse observation 3).
- Sortie sur la route départementale : cette possibilité a été étudiée mais n'a pas reçu l'aval du Conseil Départemental lors des échanges avec la commune. De plus, cet éventuel accès aurait débouché sur le domaine privé des Voies Navigables de France (VNF).

Commentaire et avis du commissaire enquêteur

Pour le choix de la desserte du futur lotissement de La Verrerie, la sécurité routière (intérêt général) doit être privilégiée.

L'OAP « réhabilitation du site industriel » (voir annexe 3) assure la sécurité routière.

De surcroît, la Direction des routes départementales n'a émis aucune réserve sur cette OAP.

Lors des phases opérationnelles, les aménagements proches ou débouchant sur la route départementale 26 devront être étudiés en concertation avec les Services du département.

6^{ème} observation : M. Jean-Pierre Barre (1^{er} adjoint de la commune de Courcy).

Référence : registre d'enquête publique/ page 9/ observation du 3 novembre 2016.

« Je souhaite apporter les réflexions suivantes concernant l'adaptation du règlement de la zone Uv pour prendre en compte le projet de réhabilitation de la cité de La Verrerie.

- Si les accès particuliers au CD 26 sont interdits pour le nouveau lotissement du Foyer Rémois, il paraîtrait normal d'autoriser les anciennes constructions privées à avoir un accès sur le CD 26 ou à en autoriser un, en cas de division de parcelles, sinon certaines parcelles enclavées pourraient ne plus avoir d'accès propre.
- Il conviendrait aussi de préciser que dans cette zone Uv, les toits terrasses ne soient pas aménagés en lieux de vie, mais soient réservés exclusivement à leurs fonctions de récupération des eaux pluviales et d'étanchéité ».

Réponses de la commune de Courcy

Concernant les accès au CD 26 en zone Uv

Aucune remarque, les demandes sont justifiées.

S'agissant des toits terrasses en zone Uv

Aucune remarque, les demandes sont justifiées.

Commentaire et avis du commissaire enquêteur

Pour les accès particuliers à la départementale 26, l'article 3.1. Accès - Dans le secteur Uv uniquement a été changé dans la procédure de modification.

Pour les toits terrasses, l'article 11.5. Dispositions particulières pour le secteur Uv uniquement a été changé dans la procédure de modification.

Pour les accès à la départementale 26 en secteur Uv et les toits terrasses en secteur Uv, le commissaire enquêteur partage la position de la commune et de M. Barre.

Avis favorable.

7^{ème} observation : Mme Decary, Mme Imbert et M. Berriot

Référence : registre d'enquête publique/ page 10/ observation du 10 novembre 2016.

« Nous demandons s'il sera possible de consulter le rapport de cette enquête en ligne sur le site de la mairie de Courcy ».

Réponse de la commune de Courcy

Oui

Commentaire et avis du commissaire enquêteur

Afin de favoriser l'information du public, le commissaire enquêteur est très favorable à la mise en ligne du présent rapport sur le site Internet de la mairie de Courcy.

8^{ème} observation : Mme Christine Sozzi et M. Thierry Laureys

Référence : registre d'enquête publique/ page 10/ observation du 10 novembre 2016.

« M. Laureys et Mme Sozzi attendent, depuis 4 ans, la 2^{ème} phase de construction de la cité de La Verrerie promise par la mairie et le Foyer Rémois.

Nos logements étant insalubres, nous voudrions savoir où on est le projet. A savoir :

- construction de maisons neuves derrière la cité de La Verrerie ;
- relogement des habitants de la cité de La Verrerie ;
- démolition des logements datant de 1915 ».

Réponse de la commune de Courcy

- Le foyer Rémois, en date du 6 juillet 2016, a tenu, en coordination avec la mairie, une réunion publique avec l'ensemble des locataires concernés par la seconde phase de reconstruction de la Verrerie (convocation par courrier personnalisé en date du 29/06/16).
- L'ensemble des questions évoquées par Mme SOZZI et M. LAUREYS a été abordé. Nous les invitons à rencontrer le Foyer Rémois à ce sujet, le Plan Local d'Urbanisme ne pouvant régler le problème.

Commentaire et avis du commissaire enquêteur

Le 25 novembre 2016, M. Xavier Humbert (Responsable "Foncier Engagement" au Foyer Rémois) a confirmé au commissaire enquêteur que le projet de réhabilitation de la cité de La Verrerie consiste :

- d'abord, à construire entre 15 et 20 maisons individuelles sur les parcelles Nord de la cité de La Verrerie ;
- puis, à reloger les habitants de la cité dans ces maisons neuves ;
- ensuite, à détruire les logements actuels de la cité ouvrière pour construire de nouvelles maisons.

M. Xavier Humbert a fait savoir au commissaire enquêteur qu'une seconde réunion d'information serait programmée afin de compléter l'information des habitants sur ce projet.

9^{ème} observation : Mme Christine Sozzi et M. Thierry Laureys

Référence : registre d'enquête publique/ page 10/ observation du 10 novembre 2016.

« Nous ne sommes pas favorables au projet de lotissement sur l'ancien site COMPAS, car ce projet se fait au détriment des habitants de la cité de La Verrerie ».

Réponse de la commune de Courcy

- Ce projet participe à l'inverse à la redynamisation du quartier dans son ensemble et un projet d'habitat sera plus propice et agréable aux habitants de la Verrerie qu'une friche industrielle avec les problèmes que cela peut engendrer. Cf information à la population du 16 septembre 2016 distribué à l'ensemble des habitants (inséré sur le site de la commune).

Commentaire et avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur considère que le projet de lotissement sur l'ancien site Compas va créer du lien entre le quartier de La Verrerie et le centre bourg.

Ce projet évite les risques d'accident, de vandalisme et de squat dans la friche industrielle. Les habitants de la cité de La Verrerie vont donc bénéficier des effets positifs de ce nouveau lotissement.

En outre, des maisons vont être également construites sur les terrains du Foyer Rémois pour les habitants de la cité de La Verrerie (voir 8^{ème} observation/ Commentaire et avis du commissaire enquêteur).

10^{ème} observation : Mme Christine Sozzi et M. Thierry Laureys

Référence : registre d'enquête publique/ page 11/ observation du 10 novembre 2016.

« Dans le cadre de la réhabilitation de la cité de La Verrerie, quels sont les travaux prévus ?
Pour les personnes handicapées à 80% et pour les personnes très âgées y aura-t-il des aménagements particuliers, car les maisons sont toutes à étage ».

Réponse de la commune de Courcy

- Le Foyer Rémois a réalisé une enquête sociale auprès des locataires afin d'évaluer le type de logement dont ils auraient besoin après restructuration. Dans la première phase achevée, des logements de plain-pied ont été créés. Il en sera de même dans la seconde phase.

Commentaire et avis du commissaire enquêteur

Pour les travaux prévus : Idem 8^{ème} observation.

S'agissant de la question concernant les personnes handicapées et âgées, il s'agit d'un problème qui ne concerne pas l'enquête publique mais le Foyer Rémois qui pourra répondre aux questions lors de la prochaine réunion d'information.

En conséquence, le commissaire enquêteur ne peut pas se prononcer.

11^{ème} observation : Mme Christine Sozzi et M. Thierry Laureys

Référence : registre d'enquête publique/ page 11/ observation du 10 novembre 2016.

« Cette réhabilitation va-t-elle engendrée une augmentation des loyers ? »

Réponse de la commune de Courcy

Se rapprocher du Foyer Rémois.

Commentaire et avis du commissaire enquêteur

Il s'agit d'un problème qui ne concerne pas l'enquête publique mais le Foyer Rémois.

En conséquence, le commissaire enquêteur ne peut pas se prononcer.

12^{ème} observation : Mme Christine Sozzi et M. Thierry Laureys

Référence : registre d'enquête publique/ page 11/ observation du 10 novembre 2016.

« Quand est programmée cette réhabilitation de la cité de La Verrerie ? »

Réponse de la commune de Courcy

Se rapprocher du Foyer Rémois.

Commentaire et avis du commissaire enquêteur

Il s'agit d'un problème qui ne concerne pas l'enquête publique mais le Foyer Rémois.

En conséquence, le commissaire enquêteur ne peut pas se prononcer.

13^{ème} observation : M. et Mme Guillaume THOMAS

Référence : registre d'enquête publique/ page 12/ lettre de M. et Mme Guillaume THOMAS.

« Nous nous opposons à la modification du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) pour la commune de Courcy prévoyant la Création d'une zone à lotir en lieu et place de l'ancien site Compas à la Cité de la Verrerie.

Actuellement, vous êtes **en train d'augmenter de +15% la population** du village (1116 habitants annoncés en 2013), avec Le Clos du Château (phase 1: 34 parcelles; phase 2 en attente de vote: 21 parcelles) soit environ 165 personnes (en raisonnant sur des foyers de 3 personnes en moyenne).

Le projet Zone Compas ne stipule aucune information sur le nombre de parcelle ni même sur un accès concret car celui fourni sur le plan n'est **pas viable avec les conditions actuelles de circulation Rue de la Gare**.

Dans l'hypothèse de plus de 40 parcelles (sur les 3,2 hectares), au-delà d'une nouvelle augmentation de population ingérable par la commune, cela engendrerai environ 80 véhicules qui sortiraient le matin et rentreraient le soir d'une cour donnant sur une rue déjà bien fréquentée et ou les limitations de vitesse ne sont pas respectées et ce, **malgré nos multiples demandes d'aménagement** de la rue par un rétrécissement de la chaussée et par des places de stationnement alternées. Bref, un potentiel de bouchon dans une commune de 1300 habitants Sans compter sur les difficultés que rencontrerons les nombreux usagers de la gare pour traverser la chaussée.

Avant d'approuver un tel projet d'augmentation de la population, il **faudrait revoir l'adéquation** du projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D) ainsi que du Plan d'Accessibilité Voiries et Espaces publics (P.A.V.E).

En effet, **le village de Courcy n'est pas en mesure d'accueillir davantage d'habitant au vue de la capacité actuelle de ses équipements:**

- Capacité d'accueil dans les écoles maternelles et primaires, sachant que les élèves de CE1-CE2 à Brimont sont déjà dans un préfabriqué (situation abordée avec les enseignants concernés)
- Structure de Garderie-Cantine qui a atteint son maximum (situation abordée avec la responsable péri-scolaire)
- Un parc pour enfant bien trop petit pour accueillir les enfants du village aujourd'hui, donc avec près de 300 habitants supplémentaires
- **Voirie non convenable dans les rues principales (rues de la Gare et du Générale Patton) :** absences de trottoirs, absences de passages cloutés, non contrôle de la circulation des véhicules => mise en danger des usagers
- Accès du village via la D966 très dangereux et vraiment inadéquat à accueillir un flot de circulation supplémentaire (départementale très fréquentée à "couper" en venant de Reims, passage rétréci sous le pont de chemin de fer).
- Absence de garderie pendant les vacances scolaires ou mercredis après-midi.
- Point plus subjectif mais non négligeable, dégradation du confort de vie de certains habitants du village directement impactés par l'augmentation du flux de circulation.

En comparaison, un village voisin a évalué son P.A.D.D lors d'un P.L.U en 2014 afin de vérifier sa conformité et la possibilité d'accueillir de nouveaux habitants en tenant compte de la capacité de ses équipements. Ce village a tenu compte de ce P.L.U et a vu sa population augmentée de 13% avec certains aménagements.

Nous sommes tentés de nous demander à qui profite ce type de projet?

A notre sens, si un projet devait voir le jour sur l'ancien site Compas, peut-être faudrait-il envisager des infrastructures pour les habitants du village plutôt qu'une nouvelle zone pavillonnaire.

En effet, après dépollution du site Et un accès au site plus réfléchi, pourquoi ne pas imaginer un pôle scolaire, un parc aménagé pour les familles et leurs enfants, un centre culturel, une bibliothèque, des infrastructures de sport, un skate park, l'implantation d'une micro-crèche ... ou à la limite

quelques cellules pour accueillir des petits commerces (coiffeur, épicerie, tabac, librairie ...) ou entreprises locales

Bref un projet qui profiterait aux habitants de Courcy et amènerait une image dynamique à notre village plutôt que d'en faire une cité dortoir ».

Réponse de la commune de Courcy

- La loi interdit que soient précisés dans le PLU une surface minimale de parcelle ainsi qu'un nombre de lots défini au préalable.
- D'autre part, la moyenne d'habitants par foyer se situe aux alentours, de 2,3 personnes par logement. Concernant la région rémoise le SCOT (document supra PLU) a retenu 2,1 habitants par logement.
- concernant l'accès au nouveau lotissement : voir réponse 5^{ème} observation.
- A ce jour, aucun surplus de circulation n'est à noter rue de la gare. Mme le Maire a signifié plusieurs fois à M. THOMAS qu'une réflexion d'aménagement rue de la gare invitant les automobilistes à limiter leur vitesse est en cours et sera réalisée très prochainement. A ce titre, Mme le Maire rappelle à M. THOMAS que le domaine public n'appartient pas aux riverains et que tout aménagement est susceptible de recevoir des places de stationnement. Ceci contribuant au ralentissement et évitant le stationnement sur les trottoirs pouvant engendrer des accidents piétonniers.
- Ce projet de lotissement ne causera aucun « bouchon ». La circulation étant fluide voire trop fluide à cet endroit. Ce projet participera au ralentissement de la zone et sera préférable aux nombreux passages de camions antérieurs.
- Concernant le comparatif des PADD : de quel PLU s'agit-il ?
En 2014, la commune de Courcy a fait de même. Nous informons M. THOMAS à toute fin utile, qu'il s'agit ici d'une modification et non d'une révision de notre document d'urbanisme. Conséquence, le PADD ne peut être modifié et ne l'est pas.
Cf réponse M. BARON - observation n°5 et lecture des documents diffusés par la commune.
- Dans le nouveau lotissement, un espace vert commun sera aménagé et ouvert à l'ensemble de la population, tout comme celui réalisé dans le lotissement du « Clos du Château ».
- Remarques sur les rues principales, accès RD966, absence de garderie : non concerné par le PLU. Toutefois, nous informons M. THOMAS qu'un échange existe avec la commune de Loivre et qu'un accueil est assuré pendant les vacances. L'accueil du mercredi après-midi est également mis en place et les enfants peuvent être pris en charge dès la sortie de l'école.
- A qui profite ce projet ? ce projet contribue à la mixité sociale du quartier de la Verrerie et du village dans sa globalité.
- Précision concernant les lieux publics : la commune n'est pas propriétaire de foncier mais elle accepte avec un enthousiasme particulier, les dons fonciers pouvant accueillir skate-park, bibliothèque, micro-crèche.
- Concernant les commerces : la commune a affiché sa volonté de les maintenir et d'en accueillir de nouveaux, en prenant par délibération : N° 3/2015 en date du 19 mars 2015, un droit de préemption sur les baux commerciaux.
- Concernant les services d'accueil : en complément des projets d'agrandissement des structures scolaires, de la garderie et de restauration scolaire, la commune a entamé la rénovation et l'agrandissement de sa salle polyvalente et a cédé un terrain lui appartenant afin d'agrandir sensiblement les locaux des services médicaux et paramédicaux.
- La prise en compte de tous les souhaits de M. THOMAS est incompatible avec une gestion rationnelle de la commune, à défaut d'augmenter considérablement la fiscalité.

Commentaire et avis du commissaire enquêteur

M. et Mme THOMAS s'opposent, de manière argumentée, au projet de modification du PLU. Ils proposent la réalisation d'infrastructures scolaires, culturelles, commerciales, sportives et de loisirs sur l'ancien site COMPAS.

Les inquiétudes de M. et Mme THOMAS sont légitimes, mais la commune a répondu de façon très explicite aux observations.

Par ailleurs, le commissaire enquêteur appelle l'attention sur les points suivants :

- les propositions de M. et Mme THOMAS sont prises en compte par le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) qui précise : « *La commune souhaite conserver la possibilité de créer ou de développer certains équipements publics existants (groupe scolaire, accueil petite enfance, ...) en fonction des besoins liés à son développement* » ;
- trois emplacements réservés figurent dans le PLU pour des équipements de sports et de loisirs ;
- les deux projets de lotissement participent à la mise en œuvre des objectifs du PADD qui indique : « *Compte tenu des espaces libres [...] et de la capacité des équipements collectifs, la commune évalue sa croissance à [...] environ 300 habitants supplémentaires en 2025* ».

Rappel : le PADD de Courcy date de 2014. Il est donc très récent et n'a pas à être actualisé.

14^{ème} observation : Mme Virginie Malaisé

Référence : registre d'enquête publique/ page 13/ observation du 10 novembre 2016.

« *Après avoir observé les mauvaises pratiques du propriétaire du terrain du Clos du Château, celui-ci déverse des produits agricoles nocifs afin de vider ses cuves et celles de ses voisins et amis agriculteurs.*

Pouvez-vous me dire si vous avez prévu une analyse de terrain ainsi qu'une dépollution ? »

Réponse de la commune de Courcy

- La commune a pris bonne note de ces observations. Suite à une intervention antérieure de Mme MALAISE, Mme le Maire est allée à la rencontre des agriculteurs pour leur demander une vigilance toute particulière sur l'utilisation des produits phytosanitaires. Sauf preuves, il ne nous semble pas recevable d'incriminer l'ensemble des agriculteurs, « amis et voisins » comme évoqué par Mme MALAISE.
- Le futur aménageur prendra les précautions réglementaires lors du dépôt du permis d'aménager.

Commentaire et avis du commissaire enquêteur

L'utilisation des produits phytosanitaires ne concerne pas l'enquête publique.

En conséquence, le commissaire enquêteur ne peut pas se prononcer.

15^{ème} observation : Mme Virginie Malaisé

Référence : registre d'enquête publique/ page 13/ observation du 10 novembre 2016.

« *Pourrons-nous avoir des trottoirs afin de circuler à pied ?* »

« *Pourrons-nous avoir des infrastructures convenables ?* »

« *Pouvons-nous avoir des entrées de village sûres ?* »

Réponse de la commune de Courcy

1. Ne concerne pas le PLU, mais fait partie d'un projet de rénovation de la traverse (voirie départementale).
2. Cf le FLASH n°237 pour les infrastructures.
3. 3^{ème} entrée en cours de sécurisation.

Commentaire et avis du commissaire enquêteur

Il s'agit d'un problème qui ne concerne pas l'enquête publique.
En conséquence, le commissaire enquêteur ne peut pas se prononcer.

16^{ème} observation : Mme Virginie Malaisé

Référence : registre d'enquête publique/ page 13/ observation du 10 novembre 2016.

« *Pouvons-nous avoir les conclusions du rapport sur Internet ? ainsi que le projet ?* »

Réponse de la commune de Courcy

Oui

Commentaire et avis du commissaire enquêteur

Idem 7^{ème} observation : le commissaire enquêteur est très favorable à la mise en ligne du présent rapport sur le site Internet de la mairie de Courcy.

Afin de permettre une meilleure information des habitants et en fonction des possibilités techniques, le commissaire enquêteur est également favorable à la mise en ligne du PLU sur le site de la mairie.

17^{ème} observation : Mme Virginie Malaisé

Référence : registre d'enquête publique/ page 13/ observation du 10 novembre 2016.

« *Pouvez-vous être plus présente pour le village lorsqu'il y a de tels projets ?* »

Réponse de la commune de Courcy

- Mme le Maire est disponible pour ses habitants à condition d'être contactée. Le secrétariat est ouvert au public quatre fois par semaine (lundi et vendredi de 10h à 12h et mardi et jeudi de 17h à 19h).
- Hormis l'information distribuée à la population et insérée sur le site de la mairie concernant cette révision, plusieurs panneaux officiels ont été mis en place dont un rue Marin la Meslée à proximité de l'habitation de Mme MALAISE.
- Mme MALAISE ne peut se prévaloir de parler au nom du « village ».

Commentaire et avis du commissaire enquêteur

S'agissant de ce projet de modification n°1 du PLU, l'enquête publique est le véritable instrument d'information et de participation des citoyens. L'enquête publique est l'expression de la démocratie participative.

Le dossier d'enquête a été mis à la disposition du public du 7 octobre 2016 au 10 novembre 2016. Pendant 35 jours, tous les habitants de Courcy ont eu la possibilité de s'informer sur cette modification n°1 du PLU et d'émettre des observations.

18^{ème} observation : M. et Mme Raynald Decary et M. et Mme Gérard Imbert

Référence : registre d'enquête publique/ pages 14 et 15/ lettre du 2 novembre 2016 de M. et Mme Raynald Decary et lettre du 7 novembre 2016 de M. et Mme Gérard Imbert.

« Cas n° 1 - constats » :

« *Dans le cadre de l'article 11 de la zone U, il est précisé que "pour les clôtures en limite séparative les clôtures doivent également être constituées d'un grillage doublé ou non de haies vives d'essences mélangées et que les matériaux à nu sont interdits"* ».

« Cas n° 1 – propositions » :

« *Il nous semble important de rajouter, dans ce même article 11, la possibilité "d'édifier un mur de clôture en limite séparative avec une hauteur de 2 mètres à partir du sol naturel" ».*

Réponse de la commune de Courcy

Oui cela sera pris en compte.
Oui la remarque sera reprise.

Commentaire et avis du commissaire enquêteur

L'article 11.4. Clôtures a été changé dans la procédure de modification.
Le commissaire enquêteur partage la position de la commune et des demandeurs. Avis favorable.

19^{ème} observation : M. et Mme Raynald Decary, M. et Mme Gérard Imbert et M. et Mme Alain Berriot

Référence : registre d'enquête publique/ pages 14, 15 et 16/ lettre du 2 novembre 2016 de M. et Mme Raynald Decary, lettre du 7 novembre 2016 de M. et Mme Gérard Imbert et lettre du 10 novembre 2016 de M. et Mme Alain Berriot.

« Cas n° 2 - constats » :

« *Toujours dans ce même article 11, en ce qui concerne les dispositions relatives au secteur Uv, il est indiqué que "les toits terrasses sont désormais autorisés" ».*

« Cas n° 2 – propositions » :

« *Il nous semble judicieux de mentionner au sein de ce même article que "les toits terrasses dans la zone Uv peuvent être autorisés mais ne peuvent être accessibles" ».*

Réponse de la commune de Courcy

Remarque prise en compte.

Commentaire et avis du commissaire enquêteur

Idem 6^{ème} observation pour les toits terrasses en secteur Uv.

20^{ème} observation : M. et Mme Raynald Decary, M. et Mme Gérard Imbert et M. et Mme Alain Berriot

Référence : registre d'enquête publique/ pages 14, 15 et 16 / lettre du 2 novembre 2016 de M. et Mme Raynald Decary, lettre du 7 novembre 2016 de M. et Mme Gérard Imbert et lettre du 10 novembre 2016 de M. et Mme Alain Berriot.

« Cas n° 3 – constats »:

« *la pompe de relevage des eaux usées a été conçue pour notre habitation.*

Les constructions futures seront-elles connectées à cette pompe ?

Dans ce cas, la capacité de cette pompe permettra-t-elle d'accepter les eaux usées de toutes les habitations raccordées? »

« Cas n° 3 – propositions »:

« *Vérifier que l'évolution du système d'assainissement sera bien prise en compte et n'entraînera pas de conséquences néfastes sur les installations existantes.*

De plus, s'assurer que ces évolutions ne représenteront aucun coût financier à notre égard ».

Réponse de la commune de Courcy

Même remarque observation 2.

Commentaire et avis du commissaire enquêteur

Idem 2^{ème} observation : le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune de Courcy.
A savoir :

- « La capacité des équipements publics et en particulier celle de la STEP est en mesure d'absorber le surplus d'habitants ».
- « Des études ont été menées avec la Lyonnaise des Eaux pour un renforcement des stations de relevage ».
- « Dans le cadre de l'intégration prochaine à la communauté urbaine, ce dossier est en cours de traitement ».

21^{ème} observation : M. et Mme Raynald Decary et M. et Mme Gérard Imbert

Référence : registre d'enquête publique/ pages 14 et 15/ lettre du 2 novembre 2016 de M. et Mme Raynald Decary et lettre du 7 novembre 2016 de M. et Mme Gérard Imbert.

Annexe : voir l'annexe 7 « Plan cadastral – Courcy Verrerie » en fin de document.

« Cas n° 4 – constats » :

« Actuellement, les parcelles cadastrales n° 118, 429 et 430 (voir annexe 7) sont des terrains naturels sans nuisance particulière. Ce cadre verdoyant a toujours été un atout pour le cadre de vie quotidien. Les projets de construction envisagés sur ces parcelles par le Foyer Rémois amènent plusieurs inquiétudes tant sur le plan visuel (remplacement d'un paysage naturel par une approche plus urbanisée) que sur le plan sonore (sons de la nature remplacés à terme certainement par des nuisances possibles par le passage de véhicules, la vie en collectivité ...) ».

« Cas n° 4 – propositions »:

« Il s'agit de :

- Mettre en place, avec le Conseil Municipal, des démarches qui faciliteront le maintien d'une tranquillité et d'une sérénité entre voisins.
- Conserver au maximum les arbres et arbustes actuels afin de ne pas dénaturer l'aspect visuel du magnifique paysage ».

Réponse de la commune de Courcy

- Les démarches qui faciliteront le maintien de la tranquillité et la sérénité ne sont pas du ressort du PLU. Toutefois, le conseil municipal travaillera dans ce sens avec le Foyer Rémois.
- Dans le futur règlement, il n'est pas envisagé de dénaturer le paysage, cependant, le projet ne pourra se dispenser de modifier la perspective.

Commentaire et avis du commissaire enquêteur

La mise en place de démarche pour faciliter la tranquillité, etc ... ne concerne pas l'enquête publique.
En conséquence, le commissaire enquêteur ne peut pas se prononcer.

En ce qui concerne la conservation des arbres et arbustes, le commissaire enquêteur attire l'attention sur la 4^{ème} orientation d'urbanisme et d'aménagement du PADD, qui protège les espaces naturels et urbains afin de :

- maintenir les continuums écologiques ;
- valoriser la diversité des ambiances urbaines ;
- garantir les qualités paysagères et bâties des entrées de ville.

22^{ème} observation : M. et Mme Alain Berriot

Référence : registre d'enquête publique/ page 16/ lettre du 10 novembre 2016 de M. et Mme Alain Berriot.

« Dans l'article 3 de la zone U, il est précisé que dans le secteur Uv uniquement "les accès particuliers à la départementale 26 sont interdits sauf pour les O.T.N.F.S.P., les bâtiments communaux et intercommunaux" ».

« Proposition » :

« Il s'agit de préciser que dans cette zone Uv, "les accès à la départementale 26 sont interdits pour les nouvelles constructions uniquement" ».

Réponse de la commune de Courcy

Cf remarque M. BARRE n°6.

Commentaire et avis du commissaire enquêteur

Idem 6^{ème} observation pour l'accès à la départementale 26 en secteur Uv.

23^{ème} observation : M. et Mme Alain Berriot

Référence : registre d'enquête publique/ page 16/ lettre du 10 novembre 2016 de M. et Mme Alain Berriot.

« Le projet de rénovation et de construction de logements du foyer rémois se fait sur un ensemble de terrains à flanc de colline. Compte-tenu de la pente du terrain des parcelles concernées par le projet du foyer rémois, afin de réduire les inconvénients tant sur le plan visuel que sonore, que vont créer de nouvelles constructions pour leurs futurs locataires et les riverains que nous sommes, nous vous soumettons les observations suivantes.

Dans le cadre de l'article 11 de la zone U, il est précisé que "pour les clôtures en limite séparative, les clôtures doivent également être constituées d'un grillage doublé ou non de haies vives d'essences mélangées et que les matériaux à nu sont interdits" ».

« Proposition » :

« Il nous semble important de rajouter, dans ce même article 11, la possibilité "d'édifier un mur de clôture de 2 mètres de haut à partir du terrain naturel en limite séparative" dans la zone Uv ».

Réponse de la commune de Courcy

Même réponse que l'observation n°18.

Commentaire et avis du commissaire enquêteur

Idem 18^{ème} observation pour les clôtures en zone U.

24^{ème} observation : M. et Mme Alain Berriot

Référence : registre d'enquête publique/ page 16/ lettre du 10 novembre 2016 de M. et Mme Alain Berriot.

« La lecture de ce PLU, notamment les articles 10 concernant la zone U et 7 concernant la zone AIUc, nous amène à nous poser deux questions:

- Quelles sont les règles concernant les constructions en limite séparative dans les autres zones?
- Est-il possible de diminuer la hauteur des constructions à moins de 10 m lorsque celles-ci sont en vis-à-vis de pavillons déjà existants ? »

Réponse de la commune de Courcy

- Rappel des règles de constructions : les constructions se font en limite de propriété ou à trois mètres de la limite de propriété.
- Concernant la hauteur, il paraît difficilement concevable de diminuer en dessous de 10 mètres.

Commentaire et avis du commissaire enquêteur

La réponse de la commune de Courcy est conforme au règlement du PLU.

25^{ème} observation : M. et Mme Raynald Decary, M. et Mme Gérard Imbert et M. et Mme Alain Berriot

Référence : registre d'enquête publique/ pages 14, 15 et 16 / lettre du 2 novembre 2016 de M. et Mme Raynald Decary, lettre du 7 novembre 2016 de M. et Mme Gérard Imbert et lettre du 10 novembre 2016 de M. et Mme Alian Berriot.

« Au regard de ces différents points, il est clair que notre volonté commune est que ce projet puisse se mettre en place dans le souci du respect de l'intégrité de tous.

Nous sommes attachés à ce que ce projet contribue au bien-être de l'ensemble des parties et ce, dans un climat de sérénité.

C'est pourquoi, nous souhaitons être consultés et associés à l'ensemble des démarches (élaboration des plans, choix des typologies de construction ...) afin de pouvoir appréhender au mieux cette rénovation à venir ».

Réponse de la commune de Courcy

- L'équipe municipale et le service de l'urbanisme ont reçu l'ensemble de ces personnes et ont repris contact avec le Foyer Rémois pour réitérer le souhait de la commune d'associer les riverains aux différentes réunions de présentation du projet.
- Ils ont reçu un courrier en date du 1^{er} juillet 2016 les informant de la volonté du Foyer Rémois d'entreprendre le projet et de les associer aux réunions de présentation (la réunion du 6 juillet ne s'adressait qu'aux seuls locataires et ne traitait que des questions d'organisation des futurs transferts).

Commentaire et avis du commissaire enquêteur

En ce qui concerne le souhait « d'être associé à l'ensemble des démarches », il s'agit d'un problème qui ne concerne pas l'enquête publique.

En conséquence, le commissaire enquêteur ne peut pas se prononcer.

Rappel : M. Xavier Humbert (Responsable "Foncier Engagement" au Foyer Rémois) a fait savoir au commissaire enquêteur qu'une seconde réunion d'information serait programmée afin de compléter l'information des habitants sur le projet de restructuration de la cité de La Verrerie.

4. THÈMES ABORDÉS PAR LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR ET ANALYSE DES RÉPONSES DE LA COMMUNE DE COURCY

A l'issue de l'enquête publique, le commissaire enquêteur a demandé à la commune de Courcy d'apporter des réponses aux thèmes suivants concernant le projet de modification n°1 du PLU :

Thèmes abordés par le commissaire enquêteur, réponses de la commune de Courcy, commentaires et avis du commissaire enquêteur

1^{er} thème relatif à l'avis de la Chambre d'agriculture de la Marne.

Par lettre du 22 septembre 2016, la Chambre d'agriculture émet un avis favorable au projet de modification n°1 du PLU, **sous réserve** :

1. **« d'accroître la densité de construction conformément à celle prévue dans le SCOT ».**
Remarque du commissaire enquêteur : la Note de présentation (page 6) indique 14 logements à l'hectare pour le projet de la zone 2AUa, alors que, selon la Chambre d'agriculture, le SCOT prévoit une densité minimale de 16 à 20 logements à l'hectare ;
2. **« de prévoir dans les schémas d'aménagement une bande tampon entre les zones d'habitat et la zone agricole ».**
Remarque du commissaire enquêteur : la Chambre d'agriculture demande l'ajout d'une préconisation (bande tampon) à l'OAP de la future zone 1AUa (document 4 - OAP, page 12) « afin de ne pas entraver l'activité agricole » (stockage des betteraves) ;
3. **« de préserver des accès à la zone agricole compatible avec le dimensionnement des matériels utilisés et particulièrement à l'aire de stockage de betteraves ».**
Remarque du commissaire enquêteur : cette réserve de la Chambre d'agriculture concerne en particulier la zone N utilisée pour le stockage des betteraves (N-E de la future zone 1AUa).

Réponses de la commune de Courcy

En ce qui concerne la 1^{ère} réserve relative à la densité de construction

Les projections du Plan Local d'Urbanisme en matière de logements à l'hectare sont compatibles avec le SCOT actuel et le futur SCOT actuellement en enquête publique. La compatibilité n'étant pas une stricte application mais une tendance de laquelle il faut se rapprocher.

S'agissant de la 2^{ème} réserve relative à la bande tampon, à prévoir, pour l'OAP de la future zone 1AUa

En phase opérationnelle le Conseil Départemental sera associé afin de vérifier la sécurité des accès sur la RD et de spécifier au pétitionnaire que la création de ces accès est à sa charge.

Pour la 3^{ème} réserve relative à la préservation des accès à la zone agricole et particulièrement à l'aire de stockage des betteraves

Le chemin d'accès agricole n'a pas été inscrit dans la zone 1AUa ; les flux sont différenciés. Le dimensionnement du chemin actuel ne sera pas réduit par cet aménagement.

Commentaire et avis du commissaire enquêteur

Les réserves de la Chambre d'agriculture sont légitimes.

Le commissaire enquêteur prend acte des réponses de la commune et fait observer les points suivants :

1. En ce qui concerne la densité de construction pour la zone 2AUa (14 logements à l'hectare), elle se rapproche des objectifs du SCOT (16 à 20 logements à l'hectare), sachant que le projet de lotissement va nécessiter la création de voiries, de places de stationnement et d'espaces verts qui diminuent le niveau de densité.

2. S'agissant de la bande tampon, le projet d'OAP pour la zone 1AUa comporte déjà une frange végétale à créer en limite de la zone N (stockage des betteraves). Cette frange végétale agit à l'identique de la bande tampon préconisée par la Chambre d'agriculture et permet une intégration paysagère.
3. L'accès à l'aire de stockage de betteraves ne présente aucune difficulté, cette zone étant bordée à l'Est par un chemin agricole.

En conséquence, le commissaire enquêteur estime que les trois réserves de la Chambre d'agriculture sont levées.

2^{ème} thème relatif à l'avis du Conseil départemental/ Direction des routes départementales/ Service des affaires foncières routières et de l'urbanisme.

Par lettre du 13 octobre 2016, le Conseil départemental émet des observations relatives à la sécurité routière. Après un rappel sur l'extension linéaire de l'urbanisation le long des routes départementales (RD), qui n'est jamais souhaitable, les points suivants sont abordés :

1. **le Conseil départemental demande** « d'être attentif d'une part à ne pas multiplier les carrefours sur RD, et d'autre part au trafic supplémentaire qui pourra être généré aux alentours des RD situées à proximité des zones d'extension urbaine. Ce trafic supplémentaire devra être pris en compte dans les futurs aménagements » ;
2. **le Conseil départemental souhaite** que « les aménagements proches ou débouchant sur RD soient étudiés en concertation avec les services du département lors des phases opérationnelles. Le portage financier étant à la charge du pétitionnaire » ;
3. **le Conseil départemental attire l'attention** sur les deux points suivants concernant la RD 966 (accès Sud) :
 - ✓ « les OAP relatives aux préconisations pour la zone 1AUs » (ancienne BA112/ REF : document 4 du dossier d'enquête, page 15) :
 - « Modalités de desserte » :
 - « accès à privilégier par le giratoire existant sur la RD 966 (accès Sud) »,
 - « accès RD 966 Nord : ne faut-il pas prévoir un emplacement réservé au bénéfice de la commune pour permettre la création d'un accès sécurisé ? »,
 - ✓ « les OAP relatives aux préconisations pour la zone 1AUx » (REF : document 4 du dossier d'enquête, page 16) :
 - « pour éviter la démultiplication des accès, privilégier un accès mutualisé pour l'ensemble de la zone 1AUx, sous réserve, du respect des conditions de visibilité pour créer cet accès » ;
4. **le Conseil départemental a défini** « en fonction du trafic sur routes départementales des recommandations de marges de recul **hors agglomération** (voir annexe 4) pour l'implantation des bâtiments riverains de ces infrastructures ».
Il demande donc d'introduire dans le règlement du PLU les marges de recul suivantes :
 - ✓ « pour toutes les zones situées le long des RD 26 (trafic 1000 à 2500 véhicules/jour), 25 m/axe de la chaussée pour les habitations et 20 m/axe pour les autres bâtiments » ;
 - ✓ « pour toutes les zones situées le long de la RD 966 (trafic 5000 à 10 000 véhicules/jour), il est demandé l'application d'une marge de recul de l'urbanisation de 35 m/axe de la chaussée pour les habitations et 25 m/axe pour les autres bâtiments ».

Remarque du commissaire enquêteur : la commune de Courcy est concernée par la RD 26 en traverse de son agglomération et par la RD 966 à proximité de l'ancienne BA 112.

Réponses de la commune de Courcy

En ce qui concerne le 1^{er} point relatif à la prise en compte du trafic supplémentaire dans les futurs aménagements

L'augmentation du trafic sera prise en compte lors de l'aménagement du site dans le calibrage des voies et des épures de giration pour l'accès à la zone.

S'agissant du 2^{ème} point relatif à la concertation avec les services du département lors des phases opérationnelles

Le permis d'aménager du Clos du Château n°2 actuellement en cours d'instruction a reçu un avis favorable du Conseil départemental. Concernant le site Compas, les accès par la rue de la gare ont été préférés à ceux sur la route départementale pour suivre les directives du conseil départemental.

Pour le 3^{ème} point relatif à la RD 966 et aux préconisations à ajouter aux OAP des zones 1AUs et 1AUx (document 4/ OAP du dossier d'enquête).

La modification ne porte que sur la zone UX devenant 1AUX.

Concernant le 4^{ème} point relatif à la prise en compte, dans le règlement du PLU, des marges de recul hors agglomération (Document 3A/ Règlement du dossier d'enquête)

Les dispositions réglementaires fixées par le conseil départemental seront prises en compte.

Commentaire et avis du commissaire enquêteur

L'avis du Conseil départemental permet d'améliorer la sécurité routière.

En ce qui concerne les 1^{er} et 2^{ème} points, le commissaire enquêteur partage la position du Conseil départemental et de la commune. Il s'agit d'anticiper, lors des phases opérationnelles, les interfaces entre la RD 26 et les futures zones d'extension urbaine, et de prendre en compte la sécurité routière.

S'agissant du 3^{ème} point relatif à deux OAP, le commissaire enquêteur rappelle que le 2^{ème} objectif du PADD de la commune de Courcy est de « *maîtriser la reconversion de la BA 112* ».

Pour cette reconversion, le PADD indique : « *La commune procédera donc à l'aménagement et à la modification de son document d'urbanisme par le biais de diverses modifications ou révisions uniquement si les projets développés [...]* ».

Ces deux OAP étant liées à l'Ex BA 112, le commissaire enquêteur estime qu'elles devront être éventuellement modifiées lors des prochaines évolutions du PLU prenant en compte la reconversion de la BA 112 (90 hectares de l'Ex BA 112 sont situés sur le territoire de la commune de Courcy).

Par ailleurs, la présente enquête publique ne porte pas sur ces deux OAP.

Pour le 4^{ème} point concernant les marges de recul, le commissaire enquêteur considère que ces marges permettent d'améliorer la sécurité routière et de diminuer les nuisances (nuisances sonores, risques associés au trafic, etc ...). Cependant, ces marges ne concernent pas des éléments changés dans la procédure de modification n°1 du PLU.

Lors des prochaines évolutions du PLU, ces marges de recul pourront être introduites dans le règlement.

3^{ème} thème relatif au projet de règlement (document 3A du dossier d'enquête) de la zone 1AU.

Le projet de règlement indique en page 31 à l'article 1AU9 - **Emprise au sol** : « *9.1. L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% 50% de la surface du terrain* ».

Le commissaire enquêteur fait remarquer à la commune de Courcy que cet article indique deux pourcentages (40% et 50%).

<p><u>Réponse de la commune de Courcy</u> Le règlement fait apparaître une augmentation à 50%, le terme 40% aurait dû être rayé et surligné en jaune (40%).</p>	
<p><u>Commentaire et avis du commissaire enquêteur</u> Le commissaire enquêteur approuve cette correction.</p>	
<p>4^{ème} thème relatif au projet de règlement (document 3A du dossier d'enquête) de la future zone 1AUa (lotissement « Le Clos du Château ».</p> <p>Le projet de règlement indique en page 35 à l'article 3.1. Accès : « <i>Les accès directs sur le canal sont interdits</i> ».</p> <p>Le commissaire enquêteur fait observer à la commune de Courcy que la future zone 1AUa (seconde tranche du lotissement « Le Clos du Château » n'est pas limitrophe du canal.</p>	
<p><u>Réponse de la commune de Courcy</u> Le terme «canal » à l'article 3.1 sera supprimé ; il s'agit d'une coquille ; cette disposition concerne la zone 1AUc.</p>	
<p><u>Commentaire et avis du commissaire enquêteur</u> Le commissaire enquêteur approuve cette correction.</p>	
<p>5^{ème} thème relatif à la conformité entre la note de présentation (document 01 du dossier d'enquête) et le projet de règlement (document 3A du dossier d'enquête).</p> <p>Pour la future zone 1AUc (ancienne friche industrielle), le commissaire enquêteur attire l'attention de la commune de Courcy sur l'article 11.4. Clôtures de la Note de présentation, qui n'est pas conforme à l'article 11.4. Clôtures du Projet de règlement.</p>	
<p>future zone 1AUc</p>	
<p>Note de présentation</p>	<p>Projet de règlement</p>
<p>Article 11.4. Clôtures/ Page 24</p> <p>« 11.4.1. <i>Le long de la voie ferrée et du canal : Les clôtures en fond de parcelles auront une hauteur maximale de 2 mètres et seront constituées soit d'un grillage rigide de ton vert doublé d'une haie végétale d'essences mélangées, soit d'un muret. »</i></p> <p><u>Observation du commissaire enquêteur</u> : La numérotation 11.4.1. est erronée. Il convient d'écrire 11.4.2.</p>	<p>Article 11.4. Clôtures/ Page 50</p> <p>« 11.4.2. <i>Le long de la voie ferrée et du canal :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Les clôtures sont constituées d'un grillage doublé ou non de haies vives d'essence mélangée.</i> - <i>Les clôtures constituées d'éléments occultant et/ou opaque (de type bâche verte, imitation de verdure, panneau bois tressé, plaques) et les plaques béton sont interdites en limite du domaine public. »</i>
<p>Le commissaire enquêteur demande à la commune de Courcy que l'article 11.4. Clôtures de la zone 1AUc soit mis en cohérence sur la Note de présentation et le Projet de règlement.</p>	

<p><u>Réponse de la commune de Courcy</u> Conformément à sa remarque, le règlement et la note de présentation seront mis en cohérence concernant la règle des clôtures et la numérotation adaptée.</p>	
<p><u>Commentaire et avis du commissaire enquêteur</u> Le commissaire enquêteur prend acte de la mise en cohérence de la Note de présentation et du règlement.</p>	
<p>6^{ème} thème relatif aux plans de zonage.</p> <p>Sur les futurs plans de zonage (1/2500 et 1/10000), le cartouche « Définition des zones » n'a pas été modifiée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les zones UX et 2AUa n'ont pas été supprimées ; - les zones Ua et 1AUc n'ont pas été ajoutées. <p>Le commissaire enquêteur demande que les futurs plans de zonage soient actualisés conformément au projet de modification n° 1 du PLU.</p>	
<p><u>Réponse de la commune de Courcy</u> Les plans complets seront mis à jour pour l'approbation. Pour l'enquête publique sur la modification, ce ne sont que des extraits de plans dans la note méthodologique qui ont été présentés. Le bureau d'études veillera à la mise à jour des plans ainsi que des cartouches et légendes.</p>	
<p><u>Commentaire et avis du commissaire enquêteur</u> Le commissaire enquêteur prend acte de l'actualisation des plans de zonage.</p>	
<p>7^{ème} thème relatif au projet de règlement (document 3A du dossier d'enquête) de la future zone Ua (lotissement « Le Clos du Château »).</p> <p>La Note de présentation (document n° 01 du dossier d'enquête) indique en page 19 au paragraphe H-Création du chapitre II – Zone Ua :</p> <p><i>« Etant donné l'urbanisation de la zone 1AUa, dit lotissement "Le Clos du Château", l'ensemble du secteur a été requalifié comme étant en zone Ua. Cette zone correspond ainsi à une zone urbaine nouvelle qui se constitue des nouveaux lotissements récemment bâtis sur l'ancienne zone 1AUa. De ce fait, le règlement de cette zone est similaire et soumis aux mêmes prescriptions qu'en zone 1AUa ».</i></p> <p>Or, le commissaire enquêteur a constaté que le projet de règlement de la zone Ua n'était ni similaire ni soumis aux mêmes prescriptions qu'en zone 1AUa. A savoir :</p>	
<p>Projet de règlement/ Document 3A du dossier d'enquête</p>	
<p>Zone Ua</p>	<p>Zone 1AUa</p>
<p>Article Ua 2 - Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières/ Page 14.</p>	<p>Article 1AUa 2 - Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières/ Page 34.</p>
<p><u>Observation du commissaire enquêteur</u> La prescription de la colonne de droite ne figure pas dans l'article Ua 2.</p>	<p><i>« Les constructions y sont autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ».</i></p>

<p>Article Ua 2 - Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières/ Page14</p> <p><u>Observation du commissaire enquêteur</u> La prescription de la colonne de droite ne figure pas dans l'article Ua 2.</p>	<p>Article 1AUa 2 - Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières/ Page 35</p> <p>« <i>La reconstruction à l'identique des constructions sinistrées</i> ».</p>
<p>Article Ua 3 - Accès et voirie/ 3.1 Accès/ Page15.</p> <p>« <i>Les accès doivent avoir une largeur minimale de 4,5 m libre entre clôtures et/ou murs de soutènement</i> ».</p> <p><u>Observation du commissaire enquêteur</u> Cette prescription est différente de celle de la colonne de droite.</p>	<p>Article 1AUa 3 - Accès et voirie/ 3.1. Accès/ Page 35.</p> <p>« <i>Les accès doivent avoir une largeur minimale de 3,50 m libre entre clôtures sur l'ensemble de la longueur et/ou murs de soutènement pour une habitation et de 4,5 m sur l'ensemble de la longueur pour 2 ou plusieurs habitations desservies par cet accès pour les divisions intervenants après l'approbation du PLU</i> ».</p>
<p>Article Ua 3 - Accès et voirie/ 3.1 Accès/ Page15.</p> <p><u>Observation du commissaire enquêteur</u> A juste titre, la prescription de la colonne de droite ne figure pas dans l'article Ua 3.</p>	<p>Article 1AUa 3 - Accès et voirie/ 3.1. Accès/ Page 35.</p> <p>« <i>Les accès directs sur le canal sont interdits</i> »</p> <p><u>Observation du commissaire enquêteur</u> Cette 5^{ème} prescription de l'article 1AUa 3 est inutile car la zone 1AUa n'est pas limitrophe du canal.</p>
<p>Article Ua 3 - Accès et voirie/ 3.2. Voirie/ Page15.</p> <p>« <i>Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité</i> ».</p> <p><u>Observation du commissaire enquêteur</u> Deux prescriptions ont été ajoutées :</p> <p>« <i>La voirie nouvelle doit avoir une largeur minimale de 6,50 m</i> ».</p> <p>« <i>Lorsqu'une de ces voies nouvelles sera en impasse, elle devra comporter dans sa partie terminale, un dispositif de retournement permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour.</i> »</p>	<p>Article 1AUa 3 - Accès et voirie/ 3.2. Voirie/ Page 35.</p> <p>« <i>Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité</i> ».</p> <p><u>Observations du commissaire enquêteur</u> La prescription de la colonne de gauche « <i>Lorsqu'une de ces voies nouvelles sera en impasse, [...], de faire aisément demi-tour.</i> » a été supprimée dans l'article 1AUa3.</p> <p>La Note de présentation en page 19 n'expose pas les motifs de cette suppression.</p>

<p>Article Ua 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives/ Page 16.</p> <p>« 7.1. Les constructions doivent être réalisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre, - soit à l'une des limites latérales, la distance à l'autre étant d'au moins 3 m, - soit sur aucune des limites séparatives, la distance à celles-ci étant d'au moins 3 m ». <p><u>Observation du commissaire enquêteur</u> Une 4^{ème} prescription a été ajoutée au paragraphe 7.1 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - « à 3 mètres au minimum entre la construction principale et la limite séparative en fond de parcelle ». 	<p>Article 1AUa 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives/ Page 36.</p> <p>« 7.1. Les constructions doivent être réalisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre, - soit à l'une des limites latérales, la distance à l'autre étant d'au moins 3 m, - soit sur aucune des limites séparatives, la distance à celles-ci étant d'au moins 3 m ».
<p>Article Ua 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou sur plusieurs propriétés liées par un acte authentique/ Page 16.</p> <p>« 8.1. La distance entre deux constructions non contiguës doit être d'un minimum de 6 mètres entre deux constructions à usage d'habitation, de bureaux, de commerce ; à l'exception des annexes de moins de 20 m² ».</p>	<p>Article 1AUa 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou sur plusieurs propriétés liées par un acte authentique/ Page 36.</p> <p><u>Observations du commissaire enquêteur</u> La prescription 8.1. de la colonne de gauche a été supprimée dans l'article 1AUa 8.</p> <p>La Note de présentation en page 19 n'expose pas les motifs de cette suppression.</p>
<p>Article Ua 9 – Emprise au sol/ Page 16.</p> <p>« 9.1. L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la surface du terrain ».</p> <p><u>Observation du commissaire enquêteur</u> Le pourcentage d'emprise au sol (40%) est différent de l'article 1AUa 9 (50%).</p>	<p>Article 1AUa 9 – Emprise au sol/ Page 37.</p> <p>« 9.1. L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la surface du terrain ».</p>
<p>Article Ua 11 – Aspect des constructions/ Page 17.</p> <p>« 11.3. Menuiseries » « Les coffres de volets roulants seront intégrés à la façade, ou à l'intérieur, mais ne dépasseront en aucun cas du nu de la façade ».</p> <p><u>Observation du commissaire enquêteur</u> La prescription de la colonne de droite « Les menuiseries nouvelles [...] devront s'adapter à la forme de la baie » a été supprimée.</p>	<p>Article 1AUa 11 – Aspect des constructions/ Page 37</p> <p>« 11.3. Menuiseries » « Les coffres de volets roulants seront intégrés à la façade, ou à l'intérieur, mais ne dépasseront en aucun cas du nu de la façade. Les menuiseries nouvelles sur les constructions traditionnelles devront s'adapter à la forme de la baie ».</p>

<p>Article Ua 11 – Aspect des constructions/ Page 17.</p> <p>« 11.4. Clôtures en façade sur rue »</p> <p>« Les clôtures ont une hauteur maximale de 2 mètres et sont constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit d'un grillage ou de panneau grillagé (3D) doublé ou non de haies vives d'essence mélangées, - soit d'un mur plein maçonné et enduit d'une hauteur maximum de 2m, - soit d'un muret d'une hauteur maximum de 0,80 m surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou d'un barreaudage simple, doublé ou non d'une haie vive ». <p><u>Observation du commissaire enquêteur</u> L'intitulé du paragraphe et la 1^{ère} prescription ne sont pas similaires à l'article 1AUa 11.</p>	<p>Article 1AUa 11 – Aspect des constructions/ Page 38</p> <p>« 11.4. Clôtures »</p> <p>« 11.4.1. En limite du domaine public et sur les limites séparatives »</p> <p>« Les clôtures ont une hauteur maximale de 2 mètres et sont constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit d'un grillage doublé ou non de haies vives d'essence mélangée, - soit d'un mur plein maçonné et enduit d'une hauteur maximum de 2m, - soit d'un muret d'une hauteur maximum de 0,80 m surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou d'un barreaudage simple, doublé ou non d'une haie vive ».
<p>Article Ua 13 – Espaces libre et plantations/ page 18</p> <p><u>Observation du commissaire enquêteur</u> La prescription de la colonne de droite ne figure pas dans l'article Ua 13.</p>	<p>Article 1AUa 13 – Espaces libre et plantations/ page 38</p> <p>13.5. « Une frange végétale constituée d'une haie arbustive et d'arbres devra être créée ».</p>
<p>Le commissaire enquêteur demande à la commune de Courcy :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit de soumettre aux mêmes prescriptions le règlement des zones Ua et 1AUa (Cf. Note de présentation/ Page 19/ Paragraphe H) ; - soit de justifier dans la Note de présentation les différences de prescriptions. 	
<p><u>Réponse de la commune de Courcy</u></p> <p>La note méthodologique indique que le règlement de la zone Ua est similaire à celui de la zone 1AUa or, en effet, cela n'est pas tout à fait juste puisque l'ensemble des dispositions n'a pas pu être repris en Ua ces dernières ne correspondant pas aux attentes d'une zone Ua. De plus, il y a une confusion car la zone Ua s'est appuyée sur la zone 1AU précédente et la zone 1AUa correspond désormais à la zone créée pour remplacer la zone UX.</p> <p>La comparaison n'est donc pas possible.</p> <p>Pour éviter cette confusion, la note méthodologique ne fera pas apparaître la mention d'intégration de l'ancien règlement 1AU avec la zone Ua. Il s'agit de deux règlements distincts. Celui de la zone Ua s'appuyant sur celui de l'ancien règlement de la zone 1AU.</p>	
<p><u>Commentaire et avis du commissaire enquêteur</u></p> <p>Le texte actuel porte à confusion : « [...] De ce fait, le règlement de cette zone est similaire et soumis aux mêmes prescriptions qu'en zone 1AUa » (REF : Note de présentation/ page 19/ paragraphe H-Création du chapitre II – Zone Ua).</p> <p>Le commissaire enquêteur prend acte de la clarification de la Note de présentation (appelée « note méthodologique » par la commune).</p>	

5. SYNTHÈSE DU PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLU DE LA COMMUNE DE COURCY

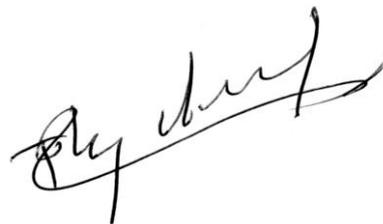
De l'étude du dossier d'enquête analysé dans ce rapport, il apparaît que le projet de modification n°1 du PLU de la commune de Courcy permet de pallier le problème de rétention foncière du village et d'atteindre l'objectif sociodémographique de la commune en ouvrant à l'urbanisation de nouveaux espaces. Il contribue au développement économique de la commune.

L'absence d'incidence sur l'environnement est démontrée par le dossier d'enquête et a été constatée par le commissaire enquêteur lors des visites de la commune et des zones concernées par la présente enquête publique.

Les PPA n'ont pas émis d'avis défavorable. Le Conseil départemental formule des propositions et des demandes pour améliorer la sécurité routière et la Chambre d'agriculture de la Marne émet un avis favorable avec trois réserves.

La commune a répondu de façon argumentée aux observations du public et aux thèmes abordés par le commissaire enquêteur.

Fait à Châtillon-sur-Marne, le 6 décembre 2016
Le Commissaire enquêteur
M. Thierry Malvaux



Nota : comme le prévoient les dispositions réglementaires, les conclusions motivées du commissaire enquêteur sont présentées dans une partie séparée du rapport d'enquête.

2^{ème} PARTIE

CONCLUSIONS MOTIVÉES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

1. PRÉAMBULE

La présente enquête publique relative à la modification n°1 du PLU de la commune de Courcy (Marne) a été prescrite par arrêté du maire n° 47-2016 en date du 15 septembre 2016. Les textes visés dans l'arrêté sont notamment :

- le code de l'urbanisme ;
- le code de l'environnement ;
- la loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement et le décret modifié n° 85-453 du 23 avril 1985 ;
- les dispositions de la loi S.R.U du 13 décembre 2000 et du décret du 27 mars 2001 ;
- le décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement.

Par décision n° E16000103/ 51, du 6 septembre 2016, de Mme la Vice-Présidente du Tribunal administratif de Châlons-en-Champagne, M. Thierry Malvaux a été désigné en qualité de commissaire enquêteur titulaire et M. Claude Bergé en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

2. RESUMÉ DU PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLU DE LA COMMUNE DE COURCY

Comme il est mentionné dans le rapport d'enquête, la commune de Courcy a décidé de procéder à une modification de son PLU pour :

- permettre la construction de la seconde tranche du lotissement Le Clos du Château (ouvrir une zone 2AUa à l'urbanisation) ;
- créer une zone à lotir dans le quartier de La Verrerie en lieu et place de l'ancien site Compas (reclasser la zone UX en zone 1AUc afin de procéder à l'aménagement d'une friche industrielle) ;
- adapter le règlement du secteur Uv pour prendre en compte le projet de réhabilitation de la cité de La Verrerie ;
- procéder à la correction de quelques dispositions règlementaires qui posent des problèmes d'application.

3. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Le commissaire enquêteur a constaté que :

- Le 9 septembre 2016, le dossier d'enquête a été notifié aux personnes publiques associées (PPA). Les avis des PPA ayant répondu ont été joints au dossier.
- La publicité légale de l'enquête dans la presse a été effectuée, au moins quinze jours avant l'ouverture de l'enquête, dans l'Union (édition du 21 septembre 2016) et le Matot Braine (édition du 19 au 25 septembre 2016).
- Dans les huit premiers jours de l'enquête, un rappel de l'avis d'enquête a été publié dans l'Union (édition du 8 octobre 2016) et le Matot Braine (édition du 10 au 16 octobre 2016).
- L'avis d'enquête a été affiché, avant l'ouverture de l'enquête (à partir du 5 octobre 2016) et pendant toute la durée de l'enquête, devant la mairie et sur trois panneaux situés à proximité de la future tranche du lotissement Le Clos du Château, de la friche industrielle du quartier de La Verrerie et de la cité de La Verrerie.
L'affichage a été vérifié par le commissaire enquêteur avant ses quatre permanences.
- L'avis d'enquête a été publié au moins 15 jours avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de l'enquête sur le site Internet de la Mairie.
- Avant le début de l'enquête, une feuille d'information concernant l'enquête publique (objet et modalités) a été distribuée dans les boîtes à lettres des habitants de la commune.
- Le 31 octobre 2016, la commune a de nouveau informé les habitants sur l'enquête publique et a rappelé la date et l'horaire de la dernière permanence du commissaire enquêteur (Cf. FLASH INFO).
- Le dossier d'enquête est complet. Il permet la compréhension du projet de modification n°1 du PLU et des objectifs de la commune.
- Le dossier et le registre d'enquête ont été mis à la disposition du public en mairie de Courcy, pendant 35 jours consécutifs, du vendredi 7 octobre 2016 au jeudi 10 novembre 2016 inclus aux jours et heures d'ouverture de la mairie.
- Le commissaire enquêteur a tenu quatre permanences en mairie de Courcy aux dates suivantes :
 - ✓ le vendredi 07 octobre 2016 de 09H00 à 12H00 ;
 - ✓ le lundi 17 octobre 2016 de 09H00 à 12H00 ;
 - ✓ le samedi 29 octobre 2016 de 09H00 à 12H00 ;
 - ✓ le jeudi 10 novembre 2016 de 17H00 à 19H00.
- Peu de personnes (12 sur 1121 habitants) sont venues à la mairie rencontrer le commissaire enquêteur.
- Cette enquête publique s'est déroulée sans incident et dans un climat serein.
- La mairie de Courcy a accordé toutes les facilités nécessaires au public (ex : photocopies de pages du dossier d'enquête) ainsi qu'au commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur estime que l'initiative du maire de faire distribuer, avant le début de l'enquête et pendant l'enquête, dans toutes les boîtes à lettres de la commune, une feuille d'information sur l'enquête publique a permis de très bien informer les habitants de la commune de Courcy sur les modalités de cette enquête.

4. APPRÉCIATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES (PPA)

➤ **Avis de la Chambre d'agriculture de la Marne :**

La Chambre d'agriculture émet un avis favorable, **sous réserve** :

1. « *d'accroître la densité de construction conformément à celle prévue dans le SCOT* » ;
2. « *de prévoir dans les schémas d'aménagement une bande tampon entre les zones d'habitat et la zone agricole* » ;
3. « *de préserver des accès à la zone agricole compatible avec le dimensionnement des matériels utilisés et particulièrement à l'aire de stockage de betteraves* ».

Le commissaire enquêteur considère que les trois réserves de la Chambre d'agriculture sont levées (Cf. Rapport d'enquête/ 4^{ème} paragraphe/ 1^{er} thème).

➤ **Avis du Conseil départemental/ Direction des routes départementales/ Service des affaires foncières routières et de l'urbanisme :**

Le Conseil départemental émet plusieurs remarques concernant la sécurité routière. Il appelle l'attention sur les OAP des zones 1AUs et 1AUx. Il demande la prise en compte de marges de recul, hors agglomération, sur les RD 26 et 966.

Le commissaire enquêteur considère que les préconisations du Conseil départemental permettent d'assurer la sécurité routière.

Cependant, la présente enquête publique ne porte ni sur ces deux OAP ni sur les marges de recul (Cf. Rapport d'enquête/ 4^{ème} paragraphe/ 2^{ème} thème).

➤ **Avis des autres PPA (Préfecture de la Marne, Direction départementale des territoires de la Marne, Région Alsace, Champagne Ardenne, lorraine, Chambre des métiers de la Marne, SIEPRUR, Communauté de communes du Nord Champenois, Chambre de commerce et d'industrie)**

Sept PPA n'ont pas répondu, leurs avis sont réputés favorables.

Le commissaire enquêteur regrette ces absences de réponse.

5. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Cette enquête publique n'a pas mobilisé la population.

En effet, lors des permanences, 12 personnes sur 1121 habitants sont venues à la mairie rencontrer le commissaire enquêteur et déposer des observations :

- 14 observations relèvent de l'intérêt général et 2 de l'intérêt particulier ;
- 1 observation s'oppose au projet de modification n°1 du PLU ;
- 1 observation s'oppose au projet de lotissement sur la friche industrielle de La Verrerie ;
- 7 observations ne concernent pas l'enquête publique.

La commune a répondu de façon claire et précise aux différentes observations.

Les 6^{ème} et 22^{ème} observations relatives à « l'accès à la départementale 26 pour les anciennes constructions en secteur Uv » reçoivent un avis favorable du commissaire enquêteur.

Les 6^{ème} et 19^{ème} observations concernant « les toits terrasses en secteur Uv » reçoivent un avis favorable du commissaire enquêteur.

Les 18^{ème} et 23^{ème} observations concernant « les clôtures en zone U » reçoivent un avis favorable du commissaire enquêteur.

Ces observations feront donc l'objet d'une recommandation.

Le commissaire enquêteur estime que l'analyse des observations (Cf. Rapport/ Paragraphe 3) et le peu de participation du public conduisent à l'acceptabilité sociale, économique et environnementale du projet de modification n°1 du PLU.

Nota : environ 1,1% des habitants est venu s'entretenir avec le commissaire enquêteur.

6. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR L'INCIDENCE DE LA MODIFICATION N° 1 DU PLU DE LA COMMUNE DE COURCY SUR L'ENVIRONNEMENT

La modification n°1 du PLU de Courcy ne consomme aucun espace agricole ou naturel puisqu'il s'agit de modifier la zone UX (friche industrielle de La Verrerie) en zone 1AUc et la zone 2AUa (2^{ème} tranche du lotissement Le Clos du Château) en zone 1AUa.

Selon la cartographie de la Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL), la zone UX et une partie de la zone 2AUa sont comprises dans la zone supposée humide.

Or, la zone UX n'a aucun intérêt écologique. Elle est supposée humide car attenante au canal. Cette friche industrielle est imperméabilisée depuis la fin du XIX^{ème} siècle. La création d'un lotissement va permettre de redonner une certaine perméabilité à cette zone puisque les emprises des habitations seront moins denses et espacées.

En ce qui concerne la zone 2AUa, aucun élément en surface et dans l'espace environnant ne permet de justifier la présence d'une zone humide.

En outre, cette zone est bordée :

- au Nord et à l'Ouest par des habitations ;
- à l'Est par une zone naturelle, sans végétation, réservée au stockage de betteraves ;
- Au Sud, par l'emplacement réservé n°2 « Equipements de sports et de loisirs », occupé aujourd'hui par des champs.

La zone 2AUa possède donc un faible intérêt écologique.

En conséquence, le commissaire enquêteur considère que la création des zones 1AUc et 1AUa n'affecte pas l'environnement et assure le développement durable de la commune.

7. APPRÉCIATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LES ASPECTS POSITIFS ET NÉGATIFS DU PROJET DE MODIFICATION N° 1 DU PLU DE LA COMMUNE DE COURCY

➤ **Aspects positifs**

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUa et la réhabilitation du site industrielle (UX) permettent :

- ✓ de compenser la perte de population amorcée en 2009 (dissolution BA 112) ;
- ✓ de contribuer aux objectifs démographiques affichés dans le PADD (300 habitants supplémentaires en 2025) ;
- ✓ de satisfaire les objectifs de modération de consommation des espaces agricoles et naturelles (aucun espace agricole ou naturel n'est touché) ;
- ✓ de se rapprocher des objectifs du SCOT qui projette une densité de 16 logements par hectare ;
- ✓ de compenser la rétention foncière due aux dents creuses de la commune ;
- ✓ d'améliorer l'attractivité de la commune.

La réhabilitation du site industrielle (UX) permet :

- ✓ de ne pas subir une friche industrielle à proximité immédiate de la cité de La Verrerie mais de créer du lien avec le centre bourg par la création d'un lotissement ;
- ✓ d'éviter les risques d'accidents, de vandalisme et de squats ;
- ✓ d'insérer une OAP afin de guider le porteur du projet « réhabilitation du site industriel ».

Les modifications du règlement permettent :

- ✓ d'adapter le règlement du secteur Uv pour prendre en compte le projet de réhabilitation de la cité de La Verrerie par le Foyer Rémois. En effet, certains éléments de ce projet ne sont pas conformes au règlement du PLU actuel ;
- ✓ de procéder à la correction de quelques dispositions règlementaires qui posent des problèmes d'application.

➤ **Aspects négatifs**

Concernant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUa et la réhabilitation du site industrielle (UX) :

La création des deux lotissements (21 parcelles pour la 2^{ème} tranche du lotissement Le Clos du Château et une trentaine de parcelles, selon la mairie, pour la friche industrielle de La Verrerie) implique l'augmentation de la circulation routière. Au moins une quarantaine de véhicules supplémentaires pour Le Clos du Château et une soixantaine pour La Verrerie (si l'on compte deux véhicules par parcelle).

Cependant, il convient d'observer que le trafic dû au départ de l'entreprise Compas a cessé (les camions d'approvisionnement, les véhicules des clients et des employés ont disparu).

Par ailleurs, la commune est soucieuse de la sécurité routière (voir Rapport/ Paragraphe 4/ 2^{ème} thème).

S'agissant des modifications du règlement :

Des erreurs et/ou des incohérences figurent dans les textes.

Toutefois, la commune va corriger ces erreurs (Cf. Rapport/ Paragraphe 4/ Thèmes 3 à 7).

➤ **Analyse bilancielle des aspects positifs et négatifs**

La liste des avantages montre que ce projet de modification n° 1 du PLU est cohérent avec les objectifs sociodémographiques figurant dans le PADD et n'engendre pas d'inconvénients d'ordre économique, financier, social et environnemental.

Les points négatifs sont atténués ou palliés par d'autres mesures.

Le commissaire enquêteur estime donc que les avantages de ce projet sont supérieurs aux inconvénients.

En conséquence, l'analyse bilancielle justifie le projet de modification n° 1 du PLU de la commune de Courcy.

8. CONCLUSIONS PERSONNELLES, MOTIVÉES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE PROJET DE MODIFICATION N° 1 DU PLU DE LA COMMUNE DE COURCY

En conclusion de cette enquête publique, en l'état actuel du dossier d'enquête, et après avoir :

- Rencontré Mme Martine Jolly (maire de Courcy), M. Jean-Pierre Barre (1^{er} adjoint), Mme Karine Gourmand (Communauté de communes du Nord Champenois/ Cellule urbanisme), Mme Roussel (secrétaire de mairie).
- Auditionné M. Xavier Humbert (Responsable "Foncier Engagement" au Foyer Rémois) sur le projet de réhabilitation de la cité de La Verrerie.
- Contacté Mme Céline Corvisier (DDT de la Marne/ Chef du pôle opérationnel planification) sur les modifications du règlement.
- Étudié le contenu du dossier d'enquête publique.
- Visité Courcy et en particulier les zones et secteurs concernés par la présente enquête publique.
- Visité les parcelles situées au 5 rue Jean Mermoz à Courcy.
- Assuré quatre permanences.
- Dans un rapport, relaté le projet de modification n°1 du PLU et le déroulement de l'enquête publique, étudié l'avis des PPA, analysé les observations du public et les réponses de la commune aux observations et aux thèmes abordés par le commissaire enquêteur.
- Effectué le bilan des aspects positifs et négatifs du projet de modification n°1 du PLU de la commune de Courcy.

Compte tenu :

- Du choix de la procédure de modification n°1 du PLU, qui est conforme aux dispositions du Code de l'urbanisme.
- Du cadre juridique cité au paragraphe 1.5 du rapport d'enquête.
- De l'arrêté n°47-2016 du 15 septembre 2016 portant ouverture d'une enquête publique sur le projet de modification n°1 du PLU et de la commune de Courcy.
- De la notification, avant le début de l'enquête, du projet de modification n°1 au Préfet et aux PPA.
- De l'ensemble des pièces du dossier soumis à l'enquête publique.
- Des réponses apportées par la commune de Courcy aux observations du public, aux avis des PPA et aux thèmes développés par le commissaire enquêteur.

Et en raison des motifs suivants :

- Les habitants de Courcy ont été bien informés des modalités de l'enquête publique.
- L'enquête publique s'est déroulée sans incident.
- Le dossier d'enquête est d'une lecture facile.
- la faible participation du public à cette enquête et l'analyse des observations conduisent à l'acceptabilité du projet de modification n°1 du PLU.
- La modification n°1 du PLU n'aura pas d'incidence notable sur l'environnement et contribue au développement démographique et économique de Courcy.
- Les avantages de cette modification n° 1 du PLU sont conséquents (Cf. Paragraphe 7 des présentes conclusions), et l'analyse bilancielle des avantages et inconvénients justifient le projet de modification n°1 du PLU.
- Le projet de modification n°1 du PLU entre dans le cadre des objectifs du PADD. A savoir :
 - ✓ renforcer l'identité urbaine de la commune ;
 - ✓ créer un nouveau pôle de développement urbain durable ;
 - ✓ développer le tissu économique ;
 - ✓ protéger les espaces naturels et urbains.
- Le projet de modification n°1 du PLU :
 - ✓ ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD ;
 - ✓ ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole, une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
 - ✓ ne comportent pas de graves risques de nuisance.
- Les trois réserves de la Chambre d'agriculture sont levées.
- Les demandes du Conseil départemental relatives aux marges de recul et aux OAP des zones 1AUs et 1AUx ne concernent pas des éléments changés dans la présente procédure de modification n°1 du PLU.
- Les observations du public relatives à « *l'accès à la départementale 26 pour les anciennes constructions en secteur Uv* », aux « *toits terrasses en secteur Uv* » et aux « *clôtures en zone U* » permettent d'améliorer le règlement.
- La commune a apporté aux observations du public des réponses appropriées de nature à satisfaire les interrogations soulevées par le dossier d'enquête.
- Considérant, de surcroît, que le Préfet et les PPA n'ont pas émis d'avis défavorable au projet.

Le commissaire enquêteur :

- **Prend acte** de la suppression des erreurs ou « coquilles » figurant dans les plans de zonage, la Note de présentation et/ou le règlement (voir rapport d'enquête/ 4^{ème} paragraphe/ Thèmes 3 à 7).
- **Recommande à la commune de Courcy** de prendre en compte dans le règlement :
 - ✓ les 6^{ème} et 22^{ème} observations relatives à « *l'accès à la départementale 26 pour les anciennes constructions en secteur Uv* » ;
 - ✓ les 6^{ème} et 19^{ème} observations concernant « *les toits terrasses en secteur Uv* » ;
 - ✓ les 18^{ème} et 23^{ème} observations relatives « *aux clôtures en zone U* » ;La Note de présentation devra être complétée avec l'exposé des motifs de ces prescriptions.
- **Donne en conclusion :**

UN AVIS FAVORABLE
au projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Courcy

Nota : les recommandations correspondent à des préconisations souhaitées par le commissaire enquêteur. L'autorité compétente peut en tenir compte ou non : l'avis reste favorable.

Fait à Châtillon-sur-Marne, le 6 décembre 2016
Le Commissaire enquêteur
M. Thierry Malvaux



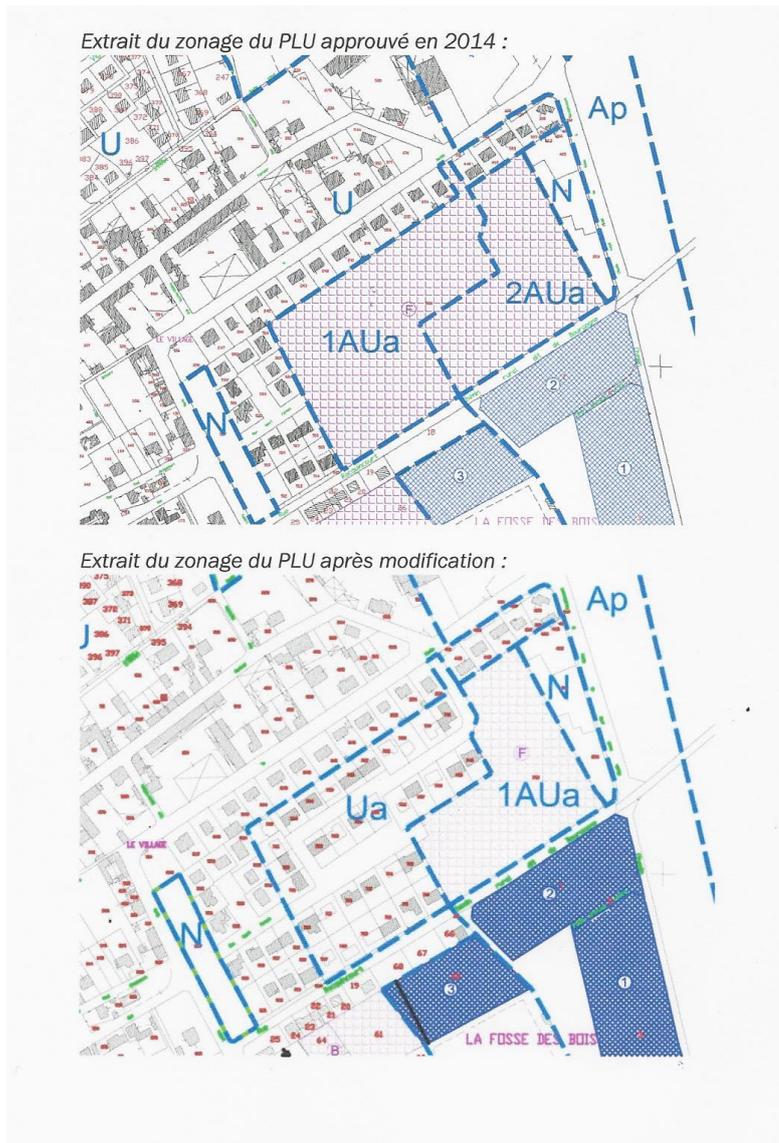
Nota :

- le rapport, les conclusions motivées du commissaire enquêteur avec le dossier d'enquête et toutes les pièces jointes ont été remis par le commissaire enquêteur à Mme le maire de Courcy ;
- une copie du rapport et des conclusions est à adresser par Mme le maire de Courcy à Mme le Sous-Préfet de Reims ;
- une copie du rapport et des conclusions a été adressée par le commissaire enquêteur à M. le Président du Tribunal administratif de Châlons-en-Champagne.

ANNEXE 1

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUa

2^{ème} tranche du lotissement « Le Clos du Château »

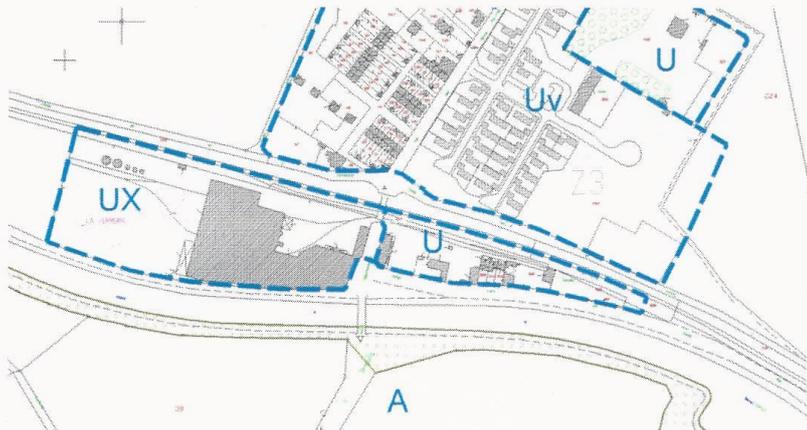


ANNEXE 2

La réhabilitation du site industriel

Quartier de « La Verrerie »

Extrait du zonage du PLU approuvé en 2014 :



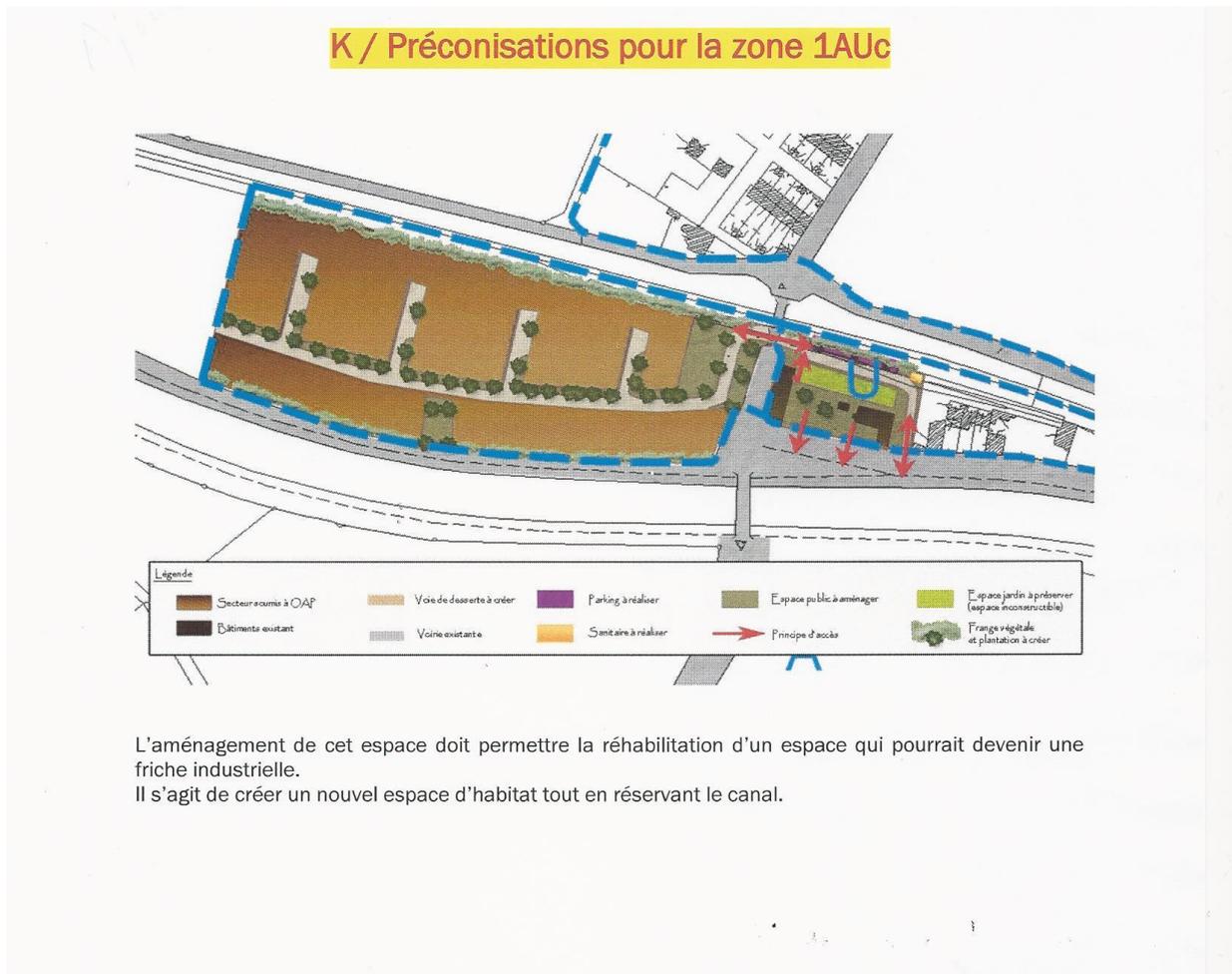
Extrait du zonage du PLU après modification :



ANNEXE 3

L'orientation d'aménagement et de programmation de la zone 1AUc

Quartier de « La Verrerie »

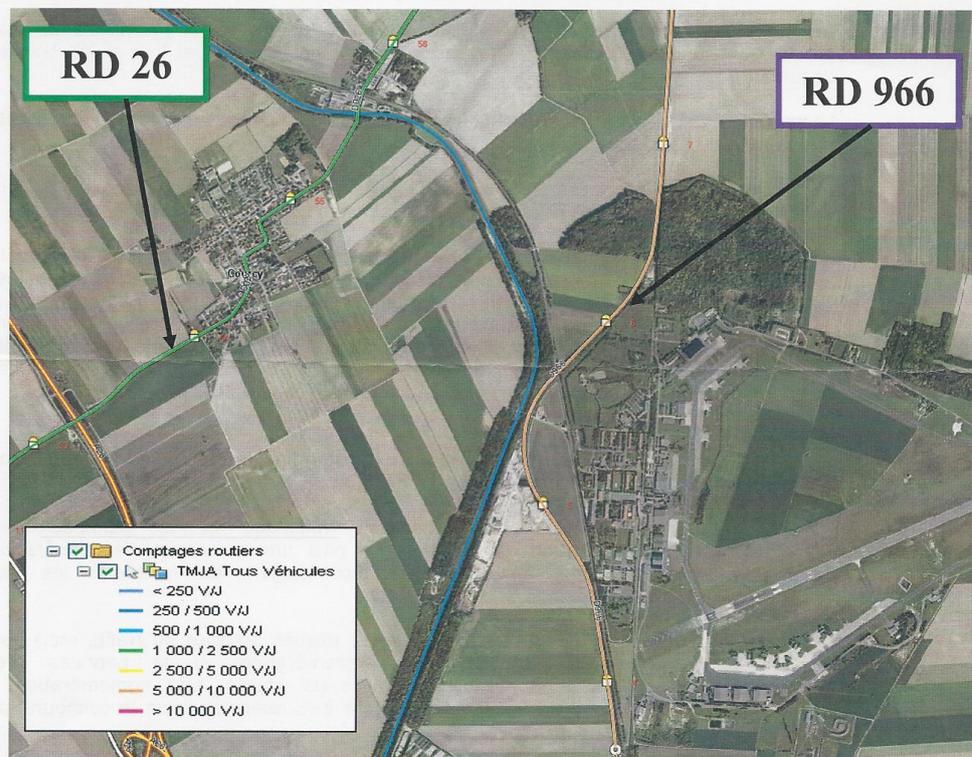


ANNEXE 4

La prise en compte des marges de recul

REF : lettre du Conseil départemental en date du 13 octobre 2016

Prise en compte des marges de recul relatives à l'implantation de constructions le long de RD existantes ou projetées



Le département a défini en fonction du trafic sur routes départementales des recommandations de marges de recul **hors agglomération** pour l'implantation des bâtiments riverains de ces infrastructures. Il est donc demandé d'introduire dans le règlement du PLU les marges de recul suivantes :

- pour toutes les zones situées le long de la RD 26 (trafic 1000 à 2500 véhicules/jour), 25m/axe de la chaussée pour les habitations et 20m/axe pour les autres bâtiments.

- pour toutes les zones situées le long de la RD 966 (trafic 5 000 à 10 000 véhicules/j), il est demandé l'application d'une marge de recul de l'urbanisation de 35m/axe de la chaussée pour les habitations et de 25m/axe pour les autres bâtiments.

ANNEXE 5

4^{ème} observation : M. Emmanuel Baron

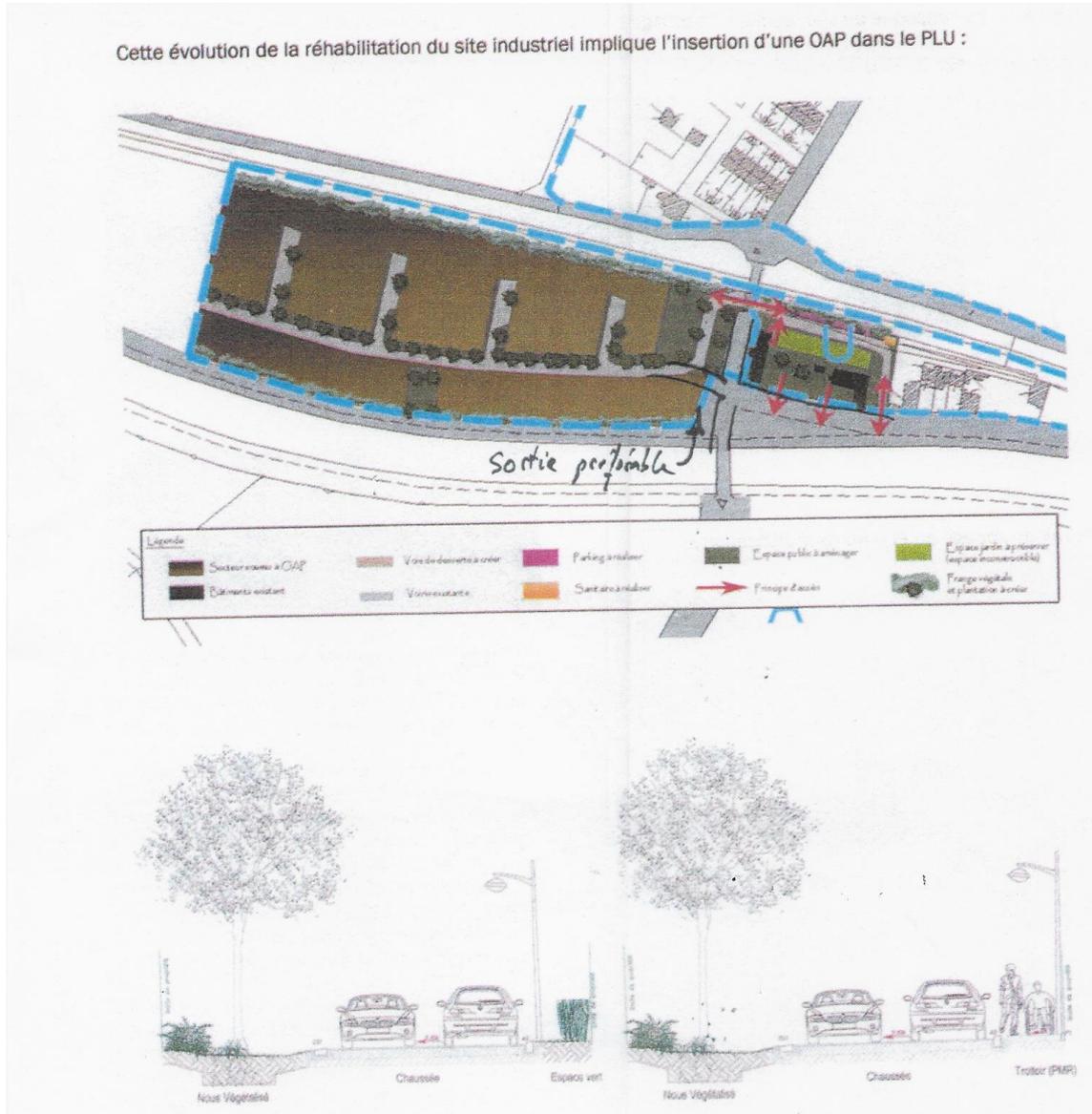
Référence : registre d'enquête publique/ page 8/ lettre du 31 octobre 2016.



ANNEXE 6

5^{ème} observation : M. Emmanuel Baron

Référence : registre d'enquête publique/ page 8/ lettre du 31 octobre 2016.



ANNEXE 7
21^{ème} observation

M. et Mme Raynald Decary et M. et Mme Gérard Imbert

Référence : registre d'enquête publique/ pages 14 et 15/ lettre du 2 novembre 2016 de M. et Mme Raynald Decary et lettre du 7 novembre 2016 de M. et Mme Gérard Imbert

