



E3C
Bureau d'études

Spécialisé dans l'aménagement et le développement rural en Champagne-Ardenne

Département de la Marne
Communauté Urbaine du Grand Reims



Plan Local d'Urbanisme
Commune de Pargny-les-Reims
1 – RAPPORT DE PRESENTATION

Approbation

Arrêté par délibération du conseil municipal en date du : 6 octobre 2016

Enquête Publique : du 20 mars au 21 avril 2017

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du Grand Reims en date du :

La Présidente

TABLE DES MATIERES

PREAMBULE	5
✓ Cadre juridique.....	5
✓ Contenu du PLU.....	7
✓ L'élaboration d'un PLU	9
✓ Les objectifs	9
✓ La concertation.....	9
✓ Evaluation Environnementale du PLU	10
PARTIE 1/ ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	12
1.1PRESENTATION DE LA COMMUNE	13
1.1.1 29Situation géographique et liaisons.....	13
1.1.2 Présentation du territoire	14
1.1.3 Situation administrative	16
1.1.4 Historique.....	29
1.2ANALYSE DU TERRITOIRE NATUREL.....	30
1.2.1 Milieu physique naturel	30
1.2.2 Analyse paysagère.....	36
1.2.3 Occupation du sol.....	42
1.2.4 Zones naturelles protégées ou réglementées	43
1.3LES RESSOURCES : PRELEVEMENTS ET REJETS	63
1.3.1 L'eau	63
1.3.2 Gestion des déchets	67
1.3.3 Energies renouvelables et émission de GES	68
1.4LES FLUX	73
1.4.1 Le réseau routier	73
1.4.2 Route classée à grande circulation	74
1.4.3 Transport en commun	75
1.4.4 Chemins de randonnées	75
1.5ANALYSE DES COMPOSANTES URBAINES	78
1.5.1 Les entrées de ville.....	79
1.5.2 Morphologie et évolution urbaine	82
1.5.3 Typologie du bâti ancien et récent	87
1.5.4 Dents creuses et logements vacants	89
1.5.5 Ancien document d'urbanisme et disponibilités foncières.....	90
1.6LE PATRIMOINE NATUREL ET BATI REMARQUABLE	92
1.6.1 Patrimoine naturel	92
1.6.2 Arrêté de la mission Régionale de l'Autorité Environnementale.....	92
1.6.3 Patrimoine bâti	94
1.6.4 Patrimoine archéologique	100
1.7LES RISQUES ET NUISANCES	102
1.7.1 Risques naturels	102
1.7.2 Nuisances liées au bruit.....	109
1.7.3 Installations classées et élevages.....	111
1.8ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	114
1.8.1 Analyse des surfaces cadastrées de 2007 à 2014	114
1.8.2 Analyse des permis de construire accordés ces dernières années	118
1.8.3 CONSOMMATION D'ESPACES ENTRE 2004 et 2014	119

PARTIE 2/ DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE.....	120
2.1LA DÉMOGRAPHIE	122
2.1.1 Evolution générale de la population.....	122
2.1.2 Les variations naturelles et migratoires.....	123
2.1.3 Structure par âge de la population.....	124
2.1.4 Structure des ménages.....	125
2.2LE LOGEMENT.....	127
2.2.1 Évolution et composition du parc	127
2.2.2 L'Époque de construction	128
2.2.3 Statut d'occupation des résidences principales	129
2.2.4 Type de logements	130
2.2.5 Autres informations sur le logement	131
2.3L'EMPLOI	133
2.3.1 Population active de 15 à 64 ans	133
2.3.2 Emploi et migrations pendulaires.....	135
2.4LES ACTIVITES ECONOMIQUES SUR LA COMMUNE.....	137
2.4.1 Les activités artisanales, commerciales et de services	137
2.4.2 Les sites industriels	139
2.4.3 Le Tourisme	140
2.4.4 L'Agriculture	142
2.5LES EQUIPEMENTS ET SERVICES A LA POPULATION	148
2.5.1 Les équipements publics	148
2.5.2 Les services de santé	149
2.5.3 Le tissu associatif et vie du village	150
2.6LES SERVITUDES.....	152
2.6.1 Les servitudes d'utilité publique	152
2.6.2 Les servitudes d'alignement.....	154
2.7L'AVIS DE LA POPULATION	156
PARTIE 3/ EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS	167
3.1LA MISE EN COHERENCE DES POLITIQUES SECTORIELLES	168
3.2LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD	175
3.2.1 Les ambitions communales.....	175
3.2.2 Hypothèses d'aménagement.....	177
3.2.3 Orientations du PADD, mise en œuvre et traduction dans le plu.....	180
3.3Motif de délimitation des zones.....	187
3.3.1 Présentation des zones	188
3.3.2 Limites et justificatifs des zones	192
3.3.3 Autres éléments graphiques	202
3.3.4 Traduction du scénario de développement dans le zonage et consommation d'espace	211
3.4LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES.....	216
3.4.1 Mode d'emploi du règlement	216
3.4.2 Dispositions règlementaire de la zone Ua	219
3.4.3 Dispositions règlementaire de la zone Ub.....	228
3.4.4 Dispositions règlementaire de la zone Ue	234
3.4.5 Dispositions règlementaire de la zone Ux.....	235
3.4.6 Dispositions règlementaire de la zone AUx	241
3.4.7 Dispositions règlementaire de la zone A.....	242
3.4.8 Dispositions règlementaire de la zone N.....	247
3.4.9 Autres dispositions réglementaires.....	248
3.4.10 Les orientations d'aménagement et de programmation.....	251

3.5	Différence POS / PLU	256
3.5.1	Les évolutions de zonage	256
3.5.2	Evolutions des emplacements réserves	263
3.5.3	Evolutions des Espaces Boisés Classés.....	263
3.5.4	Les changements apportés au règlement	263
<i>PARTIE 4/ LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT.....</i>		264
4.1	Incidences des orientations du padd sur l'environnement.....	265
4.2	Protection de l'environnement naturel et historique.....	271
4.3	Prise en compte des éléments à caractères gênant	271
<i>PARTIE 5/ LES INDICATEURS DE SUIVI</i>		272

PREAMBULE

✓ CADRE JURIDIQUE

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 et **la loi Urbanisme et Habitat** du 2 juillet 2003, introduisent une nouvelle démarche pour l'aménagement du territoire, offrant aux communautés territoriales des « outils » de réflexion et de gestion fondés sur le droit d'occupation des sols. Ces lois traduisent la volonté de promouvoir un développement des aires urbaines plus cohérent, plus durable et plus solidaire. Pour répondre à ces objectifs, la loi SRU a apporté dans le domaine de l'urbanisme, de l'habitat et des déplacements, des réformes profondes.

Elle invite notamment les municipalités à intégrer dans leurs politiques de développement les notions de ville durable et de démocratie participative. Afin de mieux concilier le développement urbain, la prise en compte des besoins et de la population, l'utilisation économe de l'espace et une meilleure cohérence entre planification urbaine spatiale, environnement, économie, déplacements et habitat, la loi SRU a rénové le code de l'urbanisme en profondeur.

La loi portant engagement national pour l'environnement dite « Grenelle 2 » du 12 juillet 2010 est un texte d'application et de territorialisation du Grenelle Environnement et de la loi Grenelle 1. Elle décline, chantier par chantier, secteur par secteur, les objectifs entérinés par le premier volet législatif du Grenelle Environnement. En matière d'urbanisme, l'objectif est de favoriser un urbanisme économe en ressources foncières et énergétiques. La loi Grenelle 2 modifie de manière substantielle le code de l'urbanisme. A ce titre, elle définit clairement dans le code de l'urbanisme les plans et programmes qui nécessitent une évaluation environnementale, dans les conditions prévues par la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001.

La loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche (loi LMAP) du 27 juillet 2010 comporte plusieurs dispositions visant à inscrire l'agriculture dans un développement durable du territoire. La priorité est donnée à l'objectif de réduction de la consommation des espaces agricoles, au moyen de plusieurs instruments réglementaires et fiscaux. **Une commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)**, présidée par le Préfet, doit être consultée pour certaines procédures et autorisations d'urbanisme au regard de l'objectif de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Ainsi, cette commission émet un avis sur les projets de PLU (article L.123-6 du code de l'urbanisme).

Plus récemment, la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite **loi ALUR**, modernise les règles d'urbanisme et réforme l'urbanisme réglementaire dans une perspective de transition écologique des territoires. Répondre à la crise du logement en construisant plus et mieux, tout en préservant les espaces naturels et agricoles : telle est l'ambition portée par la réforme de l'urbanisme et de l'aménagement menée dans cette loi.

Les fondements de la loi SRU, de la loi Urbanisme et Habitat, de la loi Grenelle 2 et la loi ALUR qui les modifient, sont précisés en particulier dans les articles L.101-1, L.101-2, et L.101-3 du Code de l'Urbanisme.

Le **Plan Local d'Urbanisme (PLU)**, issu de la loi SRU et qui succède au Plan d'Occupation des Sols (POS), est un document d'urbanisme qui fixe, dans le cadre des orientations des **Schémas de Cohérence Territoriale (SCOT)** ou des schémas de secteurs s'il en existe, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire. Le PLU est un document plus global, plus complet et plus opérationnel que ne l'était le POS. Il se distingue de l'approche réglementaire en privilégiant la cohérence des enjeux et le projet urbain.

Il définit donc les droits à bâtir attachés à chaque parcelle.

Article L.101-1 du code de l'urbanisme

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences. En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie... »

Article L.101-2 du code de l'urbanisme

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*
- e) Les besoins en matière de mobilité ;*

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »

Article L.101-3 du code de l'urbanisme

« La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, notamment la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions.

La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation du sol sur l'ensemble du territoire français, à l'exception des collectivités d'outre-mer régies par l'article 74 de la Constitution, de la Nouvelle Calédonie et des Terres australes et antarctiques françaises, conformément aux dispositions spécifiques régissant ces territoires. »

✓ **CONTENU DU PLU**

Le P.L.U. se compose, conformément à l'article L.151-2 du Code de l'Urbanisme (CU) de :

- 1° **Un rapport de présentation ;**
- 2° **Un projet d'aménagement et de développement durables ;**
- 3° **Des orientations d'aménagement et de programmation ;**
- 4° **Un règlement ;**
- 5° **Des annexes.**

Chacun de ces documents peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Ces documents graphiques peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique.

▪ **1° Un rapport de présentation** (article R.151-1 à R.151-5)

Le rapport de présentation est un document à la fois analytique et prospectif, non opposable aux tiers. Il comprend :

- un **diagnostic territorial** ;
- une **analyse de l'état initial de l'environnement**, présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et justifie les objectifs de modération de cette consommation et de lutte contre l'étalement urbain arrêtés dans le projet d'aménagement et de développement durable au regard, notamment, des objectifs fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale, et des dynamiques économiques et démographiques ;
- une **explication des choix retenus** pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et, le cas échéant, les orientations d'aménagement et de programmation ; il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles et des orientations d'aménagement et de programmation ;
- une **évaluation des incidences des orientations du plan sur l'environnement** et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ;
- une **précision sur les indicateurs** qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan.

Le rapport de présentation doit permettre de comprendre le contexte et le projet traduit dans le P.L.U. Il assure la cohérence de l'ensemble du document, des principes jusqu'aux règles d'urbanisme, en exposant le contexte de son élaboration ou de sa révision et en justifiant le projet de la commune.

En cas de modification ou de révision, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés.

- Lorsque le plan local d'urbanisme doit faire l'objet d'une **évaluation environnementale** conformément aux articles L. 104-1 et suivants, le rapport de présentation :

1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération ;

2° Analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;

3° Analyse les incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

4° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, et, le cas échéant, les raisons qui justifient le choix opéré au regard des

solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan.

5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;

6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

Le rapport de présentation peut se référer aux renseignements relatifs à l'environnement figurant dans d'autres études, plans ou documents.

▪ **2° Un Projet d'Aménagement et de Développement Durable** (article L.151-5)

Le PADD, véritable projet politique déterminant, fixe dans le respect des objectifs et principes énoncés à l'article L.101-2 du CU les orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues.

L'article L.151-5 précise le contenu du PADD : Le projet d'aménagement et de développement durable définit les orientations générales :

- des politiques d'aménagement
- d'équipement
- d'urbanisme
- de paysage
- de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers
- de préservation ou de remise en état des continuités écologiques.
- l'habitat
- les transports et les déplacements
- le développement des communications numériques
- l'équipement commercial
- le développement économique et les loisirs.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

- **3° Des Orientations d'Aménagement et de Programmation** obligatoires pour toutes les zones à urbaniser (AU) non soumises à modification ou révision du PLU, véritables zooms sur des secteurs ou quartiers définissant leurs conditions d'aménagement. Les articles R.151-6 à R.151-8 précise leurs portées avec des dispositions pouvant porter sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

▪ **4° Un règlement écrit et graphique** (articles R.151-9 à R.151.50)

Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières.

Le règlement écrit fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones. Il est structuré en 3 thématiques (issues de la loi ALUR) et permet un regroupement des différents outils selon leur utilité.

Le règlement graphique quant à lui fait apparaître, en outre, s'il y a lieu les espaces boisés classés, les emplacements réservés, les éléments de paysage monuments sites ou secteurs à protéger etc.

▪ **5° Les annexes** (articles R.151-51 à R.151-53)

Les annexes indiquent, à titre d'information, les annexes sanitaires par exemple, mais aussi les servitudes d'utilité publique, mais aussi les dispositions d'un Plan de prévention des risques, etc. Tout élément pouvant être utile à la lecture du PLU.

✓ **L'ELABORATION D'UN PLU**

L'élaboration de son PLU remplaçant le POS est l'occasion pour les élus de revoir l'ensemble des projets d'aménagement : traitement des espaces publics, des paysages, de l'environnement et de l'urbanisme opérationnel, tout en mettant à jour son document d'urbanisme par rapport aux dernières législations.

Le PLU est un document de planification et ne doit pas être remis à l'étude trop fréquemment sous peine de perdre son objectif directeur. Il doit cependant demeurer un document vivant, adaptable aux réalisations effectuées et aux nouveaux objectifs communaux : ainsi les procédures de modification et de révision permettent de l'adapter aux besoins.

Cette évolution de document d'urbanisme devra assurer un cadre de référence et de cohérence pour les différentes actions et opérations d'aménagement à l'échelle du territoire communal, mais également intercommunal. Ainsi le PLU doit être compatible (il ne doit pas interdire l'application des orientations des documents de rang supérieur), conformément à l'article L.151-1 du code de l'urbanisme, avec :

- Le SDAGE Seine-Normandie et le SAGE qui définissent les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité des eaux.
- Le Schéma Directeur et le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays Rémois
- La Charte du PNR de la Montagne de Reims

✓ **LES OBJECTIFS**

La collectivité poursuit les objectifs suivants qui motivent l'élaboration du PLU

- se mettre en conformité avec la loi
- maîtriser le développement démographique et économique du village

Fort de ses atouts (activités économiques, commerciales et de services nombreuses et variées, offre scolaire et périscolaire complète, aspect rural fortement marqué, proximité de Reims et de la gare TGV, vie locale animée.) et conscient de ses faiblesses (pression foncière et immobilière, circulation importante sur la RD 980 et la RD 26, sécurité routière, nuisances du travail de la vigne) la commune souhaite maîtriser son développement urbain tout en développant ses activités économiques et souhaite ouvrir des zones constructibles pour de nouvelles zones habitables et d'implantation d'activités.

✓ **LA CONCERTATION**

Dans le cadre de la concertation, le Conseil Municipal entend associer la population à l'élaboration du PLU qui engagera l'avenir de PARGNY-LÈS-REIMS pour les 10-15 prochaines années. Les modalités de concertation sont fixées par la commune et détaillées dans la délibération du conseil municipal prescrivant l'élaboration du PLU du 05/02/2015 dans le respect de l'article L 300-2 du code de l'urbanisme. Ces modalités sont les suivantes :

Moyens d'information à utiliser :

- affichage de la délibération prescrivant l'élaboration du PLU pendant toute la durée nécessaire
- article dans le bulletin municipal

- réunion publique avec la population
- affichage dans les lieux publics (abribus, commerçants, etc.)
- dossier disponible en mairie enrichi au fur et à mesure de l'avancement
- registre d'observation à disposition du public en mairie aux jours en heures habituels d'ouverture
- réalisation d'un sondage d'opinion avec distribution d'un questionnaire aux habitants
- permanences tenues en mairie par Mr le Maire, l'adjoint à l'urbanisme ou des techniciens dans la période des études aux heures d'ouverture du secrétariat

La municipalité se réserve la possibilité de mettre en place toute autre forme de concertation si cela s'avérait nécessaire.

✓ **EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PLU**

■ **Textes applicables**

L'évaluation environnementale résulte de la transposition française de la directive 2001/42/CE, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement. Elle pose le principe que les plans et programmes susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement et qui en outre, fixent le cadre de décisions ultérieures d'aménagements et d'ouvrages doivent faire l'objet d'une évaluation environnementale préalable à leur adoption.

Les documents d'urbanisme soumis à évaluation environnementale sont listés aux articles L.104-1 et L.104-2 du code de l'urbanisme. Le décret n°995-2012 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme réforme ce champ d'application pour une entrée en vigueur au 1^{er} février 2013.

L'élaboration du PLU de PARGNY-LÈS-REIMS rentre dans le cadre de la **procédure d'examen au cas par cas** défini à l'article R.104-28 et suivants du code de l'urbanisme. Ainsi l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement est saisie après le débat relatif aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et prend décision de soumettre ou non à une évaluation environnementale la procédure d'évolution affectant le PLU.

Pour aider l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement de prendre sa décision, les informations suivantes lui sont communiquées :

- une description des caractéristiques principales du document ;
- une description des caractéristiques principales, de la valeur et de la vulnérabilité de la zone susceptible d'être touchée par la mise en œuvre du document ;
- une description des principales incidences sur l'environnement et la santé humaine de la mise en œuvre du document.

■ **Définition et objectifs de l'évaluation environnementale**

L'évaluation environnementale consiste à confronter, tout au long de l'élaboration du document d'urbanisme, le diagnostic environnemental et les orientations du document d'urbanisme. Il s'agit ainsi d'identifier les enjeux environnementaux, d'évaluer les incidences environnementales potentielles du PLU, afin le cas échéant de les éviter, les réduire, ou bien les compenser et enfin de justifier les choix retenus.

Selon la directive de 2001, l'objectif est d'assurer « un niveau élevé de protection de l'environnement et de contribuer à l'intégration des considérations environnementales dans l'élaboration et l'adoption de

plans et programmes ». L'évaluation environnementale vise également à renforcer l'information du public sur les questions environnementales et à instaurer un dialogue sur ces questions.

La démarche d'évaluation environnementale permet d'orienter les choix opérés au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) sur la base d'une meilleure connaissance des enjeux et incidences environnementaux. Le document doit donc justifier d'une prise en compte des enjeux environnementaux à travers les différents scénarii établis en fonction de l'avancée des connaissances.

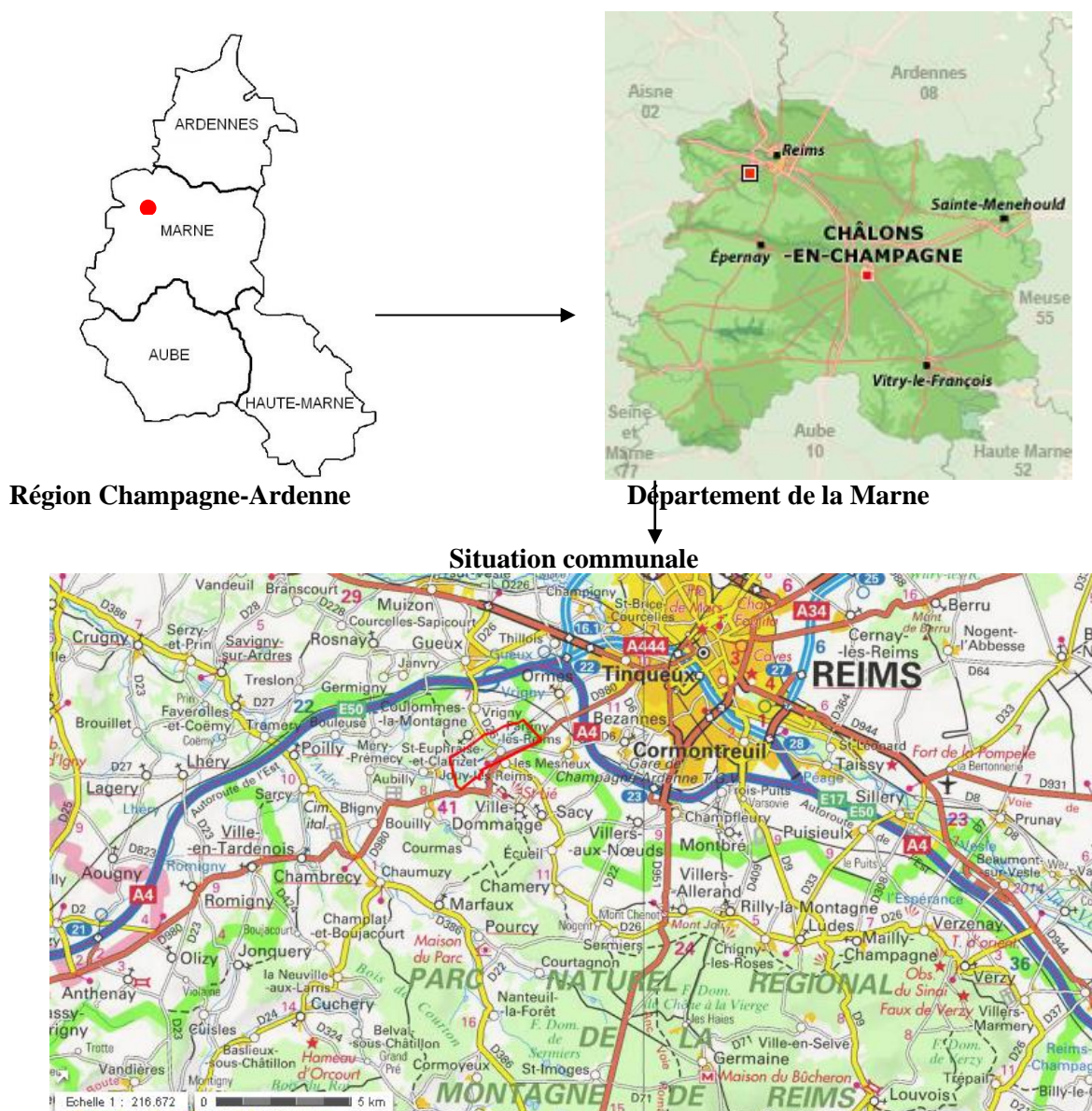
Enfin, l'évaluation environnementale doit rester proportionnée avec le projet, ainsi qu'avec les enjeux présents sur le territoire. L'évaluation environnementale est intégrée dans le rapport de présentation du PLU. Son contenu est défini à l'article R.151-3 du code de l'urbanisme.

L'évaluation environnementale complète le processus traditionnel d'élaboration du document d'urbanisme ; elle ne substitue pas au rapport de présentation mais peut y être intégrée. Le principe d'itération exposé ci-dessus incite à rédiger ce rapport au fur et à mesure de l'élaboration du document d'urbanisme. Cela permet une meilleure restitution du cheminement suivi par le projet tout au long de la réflexion engagée.

PARTIE 1/ ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1.1 PRESENTATION DE LA COMMUNE

1.1.1 SITUATION GEOGRAPHIQUE ET LIAISONS



Source: IGN 2014 - <http://www.geoportail.gouv.fr>

PARGNY-LÈS-REIMS est une commune rurale située au nord-ouest du département de la Marne, dans la 3ème couronne au sud-ouest de Reims.

La commune fait partie du Canton de Ville-en-Tardenois au sein de la communauté de communes Champagne-Vesle.

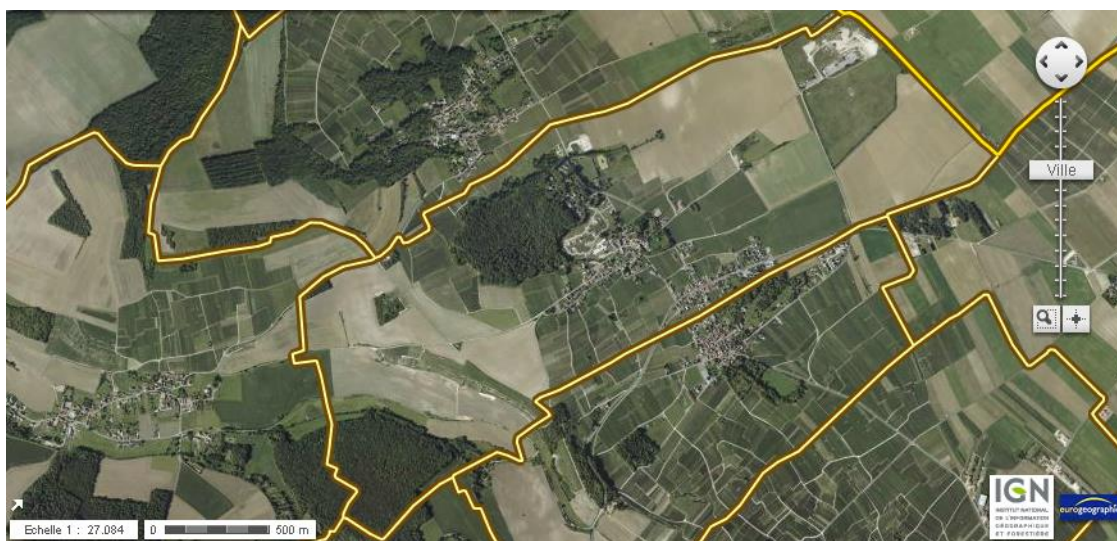
La commune de PARGNY-LÈS-REIMS se trouve proche des grands axes de circulation et notamment de l'autoroute A4 (reliant Paris à Strasbourg via Reims et Metz) distante d'environ 11 kilomètres (sortie n°22 à Tinquieux). Le territoire communal est traversé d'Est en Ouest par la Route Départementale 980 (Tinquieux-Dormans) et la Route Départementale 26 direction nord-sud (Saint-Thierry-Verzy).

La gare TGV de la commune de Bezannes, à 5 kilomètres, permet l'accès au réseau ferroviaire.

Le village bénéficie du passage de la route touristique du Champagne permettant de visiter les vignobles entre Reims et Epernay.

1.1.2 PRESENTATION DU TERRITOIRE

Limite communale de PARGNY-LES-REIMS



Source: IGN 2014 - <http://www.geoportail.gouv.fr>

D'une superficie de 3.6 km² pour une population de 395 habitants¹, la commune a une densité de 103 hab/km². La démographie est en très légère baisse depuis 1982 avec une petite remontée depuis 2007, soit 3% de population en plus entre 2006 et 2011.

La commune de PARGNY-LES-REIMS est entièrement incluse dans le périmètre du Parc naturel régional de la Montagne de Reims, dans le vignoble de champagne. Divisé par le vignoble en un village haut et un village bas, le centre bourg se situe à environ 147 mètres d'altitude sur un coteau de 90 mètres de dénivelé d'Est en Ouest.

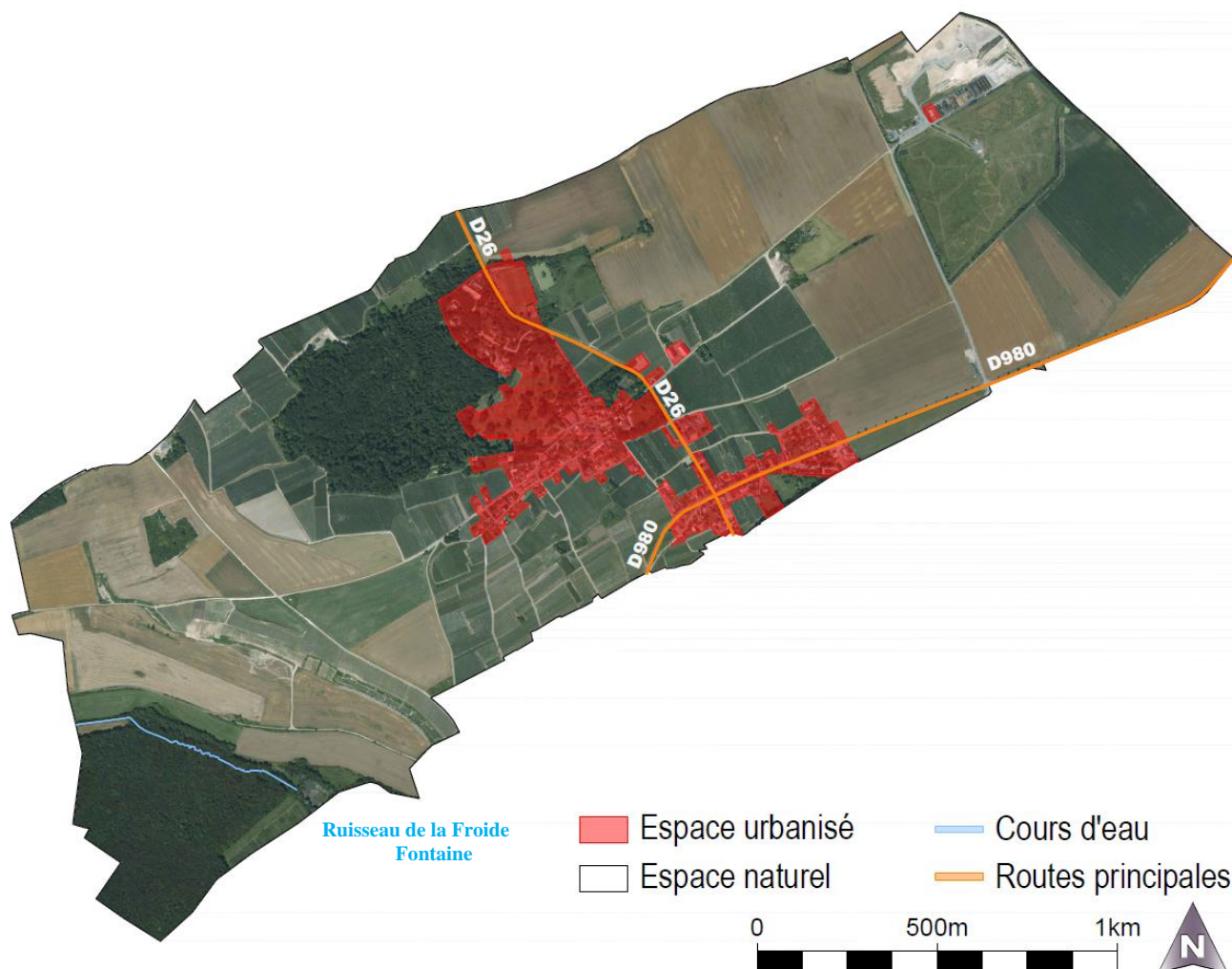
Le village de PARGNY-LES-REIMS présente des pentes douces qui offrent quelques points de vue. Des bosquets et boisements rélictuels côtoient les vignes. Les parcelles viticoles sont de tailles variées. Certaines sont présentes dans le village, créant une discontinuité de bâti.

Le territoire se compose de trois entités paysagères bien distinctes : un plateau couvert de forêt et de grande culture à l'Ouest, un coteau abrupt occupé par le vignoble et une plaine de grandes cultures.

Les espaces urbanisés sont regroupés au niveau du village. Le bâti est plus dense au niveau du village bas, tandis que le village haut a une densité bâtie plus lâche du fait de la présence de lotissements pavillonnaires. Il n'y a pas d'écart.

¹ Les populations légales millésimées 2012 entrent en vigueur le 1er janvier 2015. Elles ont été calculées conformément aux concepts définis dans le décret n° 2003-485 du 5 juin 2003. Leur date de référence statistique est le 1er janvier 2012. Le chiffre pris en compte pour la population légale est la population municipale utilisée usuellement en statistique. En effet, elle ne comporte pas de double compte (chaque personne vivant en France est comptée une seule fois) à la différence de la qui englobe les doubles comptes. La population totale est quant à elle de 402 habitants en 2012.

Le territoire urbanisé² représente 7,80% du territoire communal contre 92,20 % d'espace naturel³ (bois, forêt, friches, espaces agricoles, etc.)



Peu d'éléments hydrographiques sont présents sur la commune. Seul le ruisseau de la Froide Fontaine situé à 153 mètres d'altitude, traverse le territoire communal au sud-ouest. Il existe également un cours d'eau intermittent qui descend le coteau Nord.

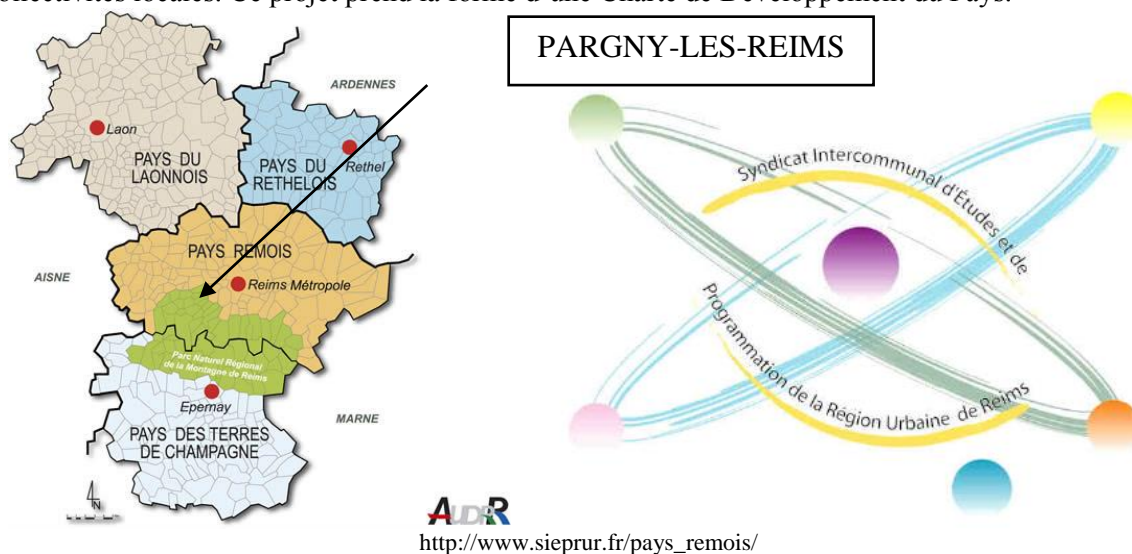
² Espaces occupés par les groupements bâtis mais aussi les constructions isolées, tant pour l'habitation que pour d'autres utilisations, en y incluant les jardins, qui sont les prolongements directs de l'habitation et ne peuvent en être dissociés

³ Sont inclus les espaces à l'état purement naturel (bois, forêt, délaissé, etc.) mais aussi les espaces agricoles (grande culture, prairie, pâture, vigne, etc.).

1.1.3 SITUATION ADMINISTRATIVE

1.1.3.1 *Le Pays Rémois*

Un pays est un territoire de projet qui se caractérise par « une cohésion géographique, économique, culturelle et sociale, à l'échelle d'un bassin de vie ou d'emploi »⁴. Le concept de « Pays » détermine un cadre de travail et de concertation entre élus, acteurs locaux (responsables économiques, associatifs, syndicaux, culturels) et membres de la société civile. L'enjeu actuel des pays est de donner de plus de place aux initiatives locales et à une prise en main par les acteurs locaux du développement de leur territoire. Le pays n'est pas une « structure nouvelle » mais un nouvel échelon de coopération entre les collectivités locales. Ce projet prend la forme d'une Charte de Développement du Pays.



La charte de Pays, adoptée le 29 juin 2004, a pour objectif de développer le territoire tout en préservant ses ressources et d'organiser voire de développer les services à la population.

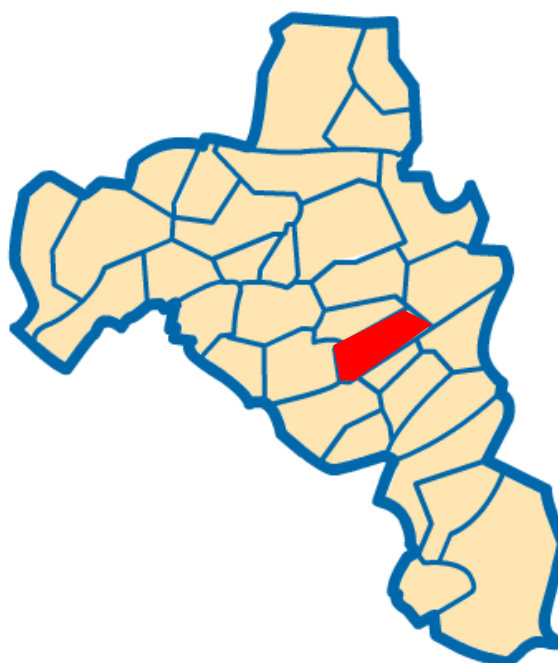
Le Pays Rémois regroupe 134 communes dont 16 structures intercommunales rurales et 3 communes isolées, soit 73 905 habitants.

1.1.3.2 *Communauté de Communes Champagne Vesle*

Les Communautés de Communes ont été instituées par la loi d'Orientation relative à l'Administration Territoriale de la République du 6 février 1992. La loi du 12 juillet 1999 a apporté des modifications notamment dans les compétences dévolues et a obligé les districts à se transformer en communautés (d'agglomération, de commune ou urbaine) avant le 1^{er} janvier 2002. La structure communauté de communes s'adresse de manière privilégiée mais non exclusive aux communes rurales et aux petites et moyennes villes car leur objet est de mettre en œuvre un projet global d'aménagement de l'espace et de développement économique en milieu rural. Les communautés de communes disposent d'une fiscalité propre.

⁴ Instauré par la Loi d'Orientation pour l'Aménagement et le Développement Durable du Territoire (LOADDT), dite loi Pasqua du 04 février 1995, modifiée par la loi Voynet du 25 juin 1999 (article 2).

Aubilly
 Bouilly
 Bouleuse
 Branscourt
 Chalons-sur-Vesle
 Chamery
 Chenay
 Coulommès-la-Montagne
 Courcelles-Sapicourt
 Courmas
 Courtagnon
 Ecueil
 Faverolles-et-Coëmy
 Germigny
 Gueux
 Janvry
 Jouy-lès-Reims
 Les Mesneux
 Méry-Prémecy
 Muizon
 Ormes
Pargny-lès-Reims
 Rosnay
 Sacy
 Saint Euphrase-et-Clairizet
 Savigny-sur-Ardres
 Serriers
 Serzy-et-Prin
 Thillois
 Treslon
 Trigny
 Villedommange
 Vrigny



PARGNY-LES-REIMS fait partie de la Communauté de Communes Champagnes Vesle qui regroupe 33 communes pour une population d'environ 13 300 habitants. Créée le 1^{er} Janvier 2001, la communauté de communes a pour objet la définition et la mise en œuvre de toute procédure ou action concourant au développement de son territoire. Elle exerce de plein droit, en lieu et place des communes membres, les compétences suivantes :

COMPETENCES OBLIGATOIRES

- **AMENAGEMENT DE L'ESPACE**
 - **Elaboration et révision de schéma de cohérence territorial (SCOT) et schéma de secteur**
 - **Elaboration et mise en œuvre de charte intercommunale de développement et d'aménagement.**
 - **Création et réalisation de zones d'aménagement concertées d'une superficie supérieure à 20 hectares et créées postérieurement à la date de l'approbation des présents statuts.**
 - **Conduite de l'élaboration, la révision et le suivi de la Charte du Pays Rémois**
 - **Système d'Information Géographique (SIG)**
 - **Organisation des réseaux de communication électroniques**

- **ACTIONS DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE INTERESSANT L'ENSEMBLE DE LA COMMUNAUTE**
 - Aménagement, gestion, entretien de zones d'activités économiques d'une superficie supérieure à 20 hectares et créées postérieurement à la date d'approbation des présents statuts.
Les zones d'activités économiques d'une superficie inférieure à 20 hectares pourront être déclarées d'intérêt communautaire à la demande de la commune et sous réserve de l'acceptation de la communauté de communes.
 - Construction et gestion d'usines relais

COMPETENCES OPTIONNELLES

- **PROTECTION ET MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT**
 - Collecte, élimination et traitement des déchets des ménages et déchets assimilés
 - Création et gestion de centres d'apport volontaires de déchets
 - Création, entretien des réseaux de collecte et des installations de traitement des eaux usées d'origine urbaine
 - Création et gestion du service public d'assainissement collectif
 - Création et entretien des réseaux et ouvrages de collecte des eaux pluviales d'origine urbaine
 - L'élaboration, gestion et animation du SAGE Aisne Vesle Suipe
 - Création de gestion du service public d'assainissement non collectif et plus précisément :
 - Le contrôle de la conception, de la réalisation, du fonctionnement et le contrôle de l'entretien des systèmes d'assainissement non collectif
 - L'entretien des systèmes d'assainissement non collectif
 - La maîtrise d'ouvrage d'opération groupées de travaux de réhabilitation et de mise en conformité des installations d'assainissement non collectifs présentant un risque pour l'environnement et/ou la salubrité publique
 - Réalisation, mise en valeur et gestion des itinéraires de randonnées pédestres
- **POLITIQUE DU LOGEMENT ET DU CADRE DE VIE**
 - Elaboration et mise en œuvre d'Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)
- **CONSTRUCTION, ENTRETIEN ET FONCTIONNEMENT D'EQUIPEMENTS CULTURELS ET SPORTIFS ET D'EQUIPEMENTS DE L'ENSEIGNEMENT PREELEMENTAIRE ET ELEMENTAIRE**
N'est d'intérêt communautaire que ce qui concerne l'enseignement préélémentaire, et élémentaire et plus précisément :
 - Construction (aménagement et/ou création nouvelle), les travaux de réparation et d'entretien, tous corps d'état, des bâtiments scolaires
 - Les vérifications initiales techniques obligatoires des bâtiments scolaires
 - Les activités éducatives complémentaires
 - L'animation musicale
 - La prise en charge des transports, des entrées et des leçons de piscine dans le cadre de l'apprentissage de la natation sur le temps scolaire

- **CREATION, AMANAGEMENT ET ENTRETIEN DE LA VOIRIE**
 - Aménagement, renforcement, élargissement, signalisation et entretien des voiries constituant des liaisons intercommunales y compris leurs bas-côtés dont la liste est fixée conformément au plan joint

COMPETENCES FACULTATIVES

- **Transport scolaire : organisation de second rang assurant le suivi technique du 1^{er} et second degré**
- **Ecole de musique Intermezzo : subvention de fonctionnement et d'achat de matériels liés à l'activité**
- **Prestation de services de travaux ou de secrétariat à la demande et pour le compte de collectivités**
- **Actions de promotion du territoire communautaire**
- **Actions foncières d'intérêt communautaire :**
 - Constitution et gestion de réserves foncières
 - Bénéficiaire de tout ou partie du DPU délégué par décision de la commune intéressée
- **Service de secours et de lutte contre l'incendie :**
 - Paiement du contingent départemental de l'incendie
 - Habillement, formation et assurance des sapeurs-pompiers
 - Investissement et entretien des équipements défense incendie (poteaux et réserves)
 - Versement d'une subvention à l'Amicale des Sapeurs-pompiers volontaires
- **Versement d'une subvention aux collèges de Gueux et de Tinquex**
- **Etudes, construction et gestion des MARPA**
- **Création des zones de développement éolien**

1.1.3.3 *Le Parc Naturel Régional de Reims*



Source : Charte du PNR Montagne de Reims

➤ *Objectifs*

Créé par la Région le 28 septembre 1976, le Parc de la Montagne de Reims, au titre des Parcs naturels Régionaux, a pour mission de :

- Protéger le patrimoine naturel et culturel riche et menacé, notamment par une gestion adaptée des milieux naturels et des paysages ;
- Contribuer à l'aménagement des territoires ;
- Contribuer au développement économique, social, culturel et à la qualité de la vie ;
- Assurer l'accueil, l'éducation et l'information du public ;
- Réaliser des actions expérimentales ou exemplaires dans les domaines précités et contribuer à des programmes de recherche.

L'assise législative des Parcs Naturels Régionaux a dernièrement été renforcée par les lois du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux (loi DTR) et du 14 avril 2006 relative aux Parcs nationaux, Parcs naturels marins et Parcs naturels régionaux. La législation des Parcs naturels régionaux est inscrite aux articles L.333-1 à L.333-4 et R.333-1 à R.333-16 du Code de l'Environnement.

Le Parc naturel régional est régi par une charte mise en œuvre sur le territoire du Parc par le syndicat mixte, organisme public responsable de l'aménagement et de la gestion du Parc. La charte du Parc définit les domaines d'intervention du syndicat mixte et les engagements de l'Etat et des collectivités territoriales permettant de mettre en œuvre les orientations et les mesures de protection, de mise en valeur et de développement du territoire qu'elle détermine (R333-2 du Code de l'Environnement).














La charte comporte notamment deux pièces à prendre en considération à l'occasion de l'élaboration, de la révision ou de la modification d'un document de planification spatiale (SCOT, etc.) ou de documents d'urbanisme (PLU, Cartes Communales, etc.) à savoir :

- le dossier « OBJECTIF 2020 » : rapport comprenant les orientations et les mesures de protection, de mise en valeur et de développement envisagées pour les douze années à venir et notamment les principes fondamentaux de protection des structures paysagères sur le territoire du Parc.
- le Plan de Parc qui lui est associé : transcription cartographique des orientations et mesures inscrites dans la charte, dont les dispositions s'imposent en termes de compatibilité aux documents d'urbanisme.

	Commune de Pargny-lès-Reims Porter à connaissance	Localisation de la commune sur le territoire du Parc naturel régional de la Montagne de Reims
---	---	--



Légende

 Commune	 Communauté de communes	Occupation du sol :
 Périmètre du Parc	 Autoroute	
 Commune du Parc	 Route nationale, départementale	
 Agglomération ou ville porte	 Voie ferrée	
		 Bâti
		 Prairie
		 Vigne, verger
		 Forêt
		 Eau libre

Sources : PNRMR 2012, BD CARTO®-©IGN Paris 2006, BD ALTI®-©IGN Paris 2002. Reproduction interdite.
Réalisation : Parc naturel régional de la Montagne de Reims, 2014.

➤ *Effets de l'inscription*

Outre le fait, conformément à l'article 2, alinéa 1, de la Loi du 10 Juillet 1976, que les documents d'urbanisme doivent respecter les préoccupations environnementales, ceux-ci doivent désormais être compatibles avec les orientations et les mesures de la charte (cf. articles L333-1 du Code de l'Environnement et L122-1, L123-1 et L124-2 du Code de l'Urbanisme).

« L'Etat et les collectivités territoriales adhérant à la charte appliquent les orientations et les mesures de la charte dans l'exercice de leur compétences sur le territoire du Parc. Ils assurent, en conséquence, la cohérence de leurs actions et des moyens qu'ils y consacrent. Les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec les orientations et les mesures de la charte. » (L333-1).

D'une manière générale pour toutes les communes du Parc (adhérentes et associées) :

Le rapport de présentation du document d'urbanisme devra identifier et délimiter les éléments de paysage à protéger et à mettre en valeur puis définir, le cas échéant, dans les règlements de zone, les prescriptions de nature à assurer leur protection en déterminant les règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords.

Au regard de la protection des milieux, les documents d'urbanisme devront :

Article 5 de la charte du Parc naturel régional de la Montagne de Reims

- Protéger les zones naturelles sensibles d'intérêt remarquable (ZNSIR) figurées au plan du Parc, ainsi que les zones humides, vis-à-vis de toute forme d'urbanisation ou d'aménagement. Dans les ZNIEFF de type II, les modes d'occupation de l'espace restent soumis à des conditions particulières (art 12);
- Préserver les espaces boisés présentant un intérêt particulier pour l'environnement, par leur classement dans les PLU en « espace boisé classé », sauf dérogations particulières dans les cas suivants :
 - pour permettre l'extension éventuelle de la zone AOC, sans rupture de continuité de la frange boisée en crête et hors des zones naturelles que sont les habitats prioritaires de la Directive et les ZNIEFF de type I ;
 - pour permettre l'extension de zones d'urbanisation, dans le seul cas des communes dont les limites du bâti jouxtent le massif forestier et la zone AOC et pour lesquelles aucune alternative à l'extension d'emprise de la zone urbanisable n'est possible, en raison du niveau atteint par la densification du bâti.
 - Dans ces deux cas, la réduction des espaces boisés classés au POS ou PLU doit avoir fait l'objet d'une étude préalable confirmant l'absence de solution alternative, analysant l'incidence du projet au regard des milieux naturels, de la stabilité des sols, des conditions hydrauliques et des paysages. Celle-ci doit proposer des mesures pour compenser la perte de surfaces boisées et les éventuelles atteintes à l'environnement.
- Maintenir la fonctionnalité des corridors biologiques identifiés au plan du Parc ;

Dans tous ces cas, la mise en œuvre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et, ou la mise en place d'un zonage spécifique avec règlement de zone particulier semble les mesures les mieux adaptées pour atteindre ces objectifs.

Au regard de la protection des paysages :

Au plan du Parc, ont été délimitées des Zones d'Intérêt Paysager Majeur (ZIPM) présentes sur le territoire du Parc. Dans l'objectif de s'assurer de la protection des vues éloignées et rapprochées de la Montagne de Reims, la charte du Parc prévoit plusieurs mesures qui s'appliquent spécifiquement à ces zones :

Article 3 de la charte du Parc naturel régional de la Montagne de Reims

- N'autoriser aucun projet d'aérogénérateur de grande dimension sur leur territoire avant les conclusions de l'étude territoriale d'intégration de l'éolien initiée par le Parc;
- Ne pas autoriser l'ouverture de nouvelles carrières dans les zones naturelles sensibles d'intérêt remarquable (ZNSIR) et dans les zones d'intérêt paysager majeur (ZIPM). Il peut exceptionnellement être dérogé à cette règle pour autoriser les affouillements prévus dans la nomenclature des installations classées, ou son équivalent, et dont l'objet premier a motivé une déclaration d'utilité publique (DUP pour espace dédié aux loisirs, pour centre de stockage de déchets ultimes, ...) ainsi que pour le renouvellement ou l'extension limitée de carrières existantes;
- Ne pas autoriser l'implantation de nouveaux terrains destinés à la pratique permanente de sports motorisés, ou sources de nuisances sonores importantes (cf. article 25);
- Limiter la hauteur des pylônes de radiotéléphonie mobile à 12 mètres dans les zones d'intérêt paysager majeur. Il peut exceptionnellement être dérogé à cette règle pour permettre la couverture des zones blanches ;

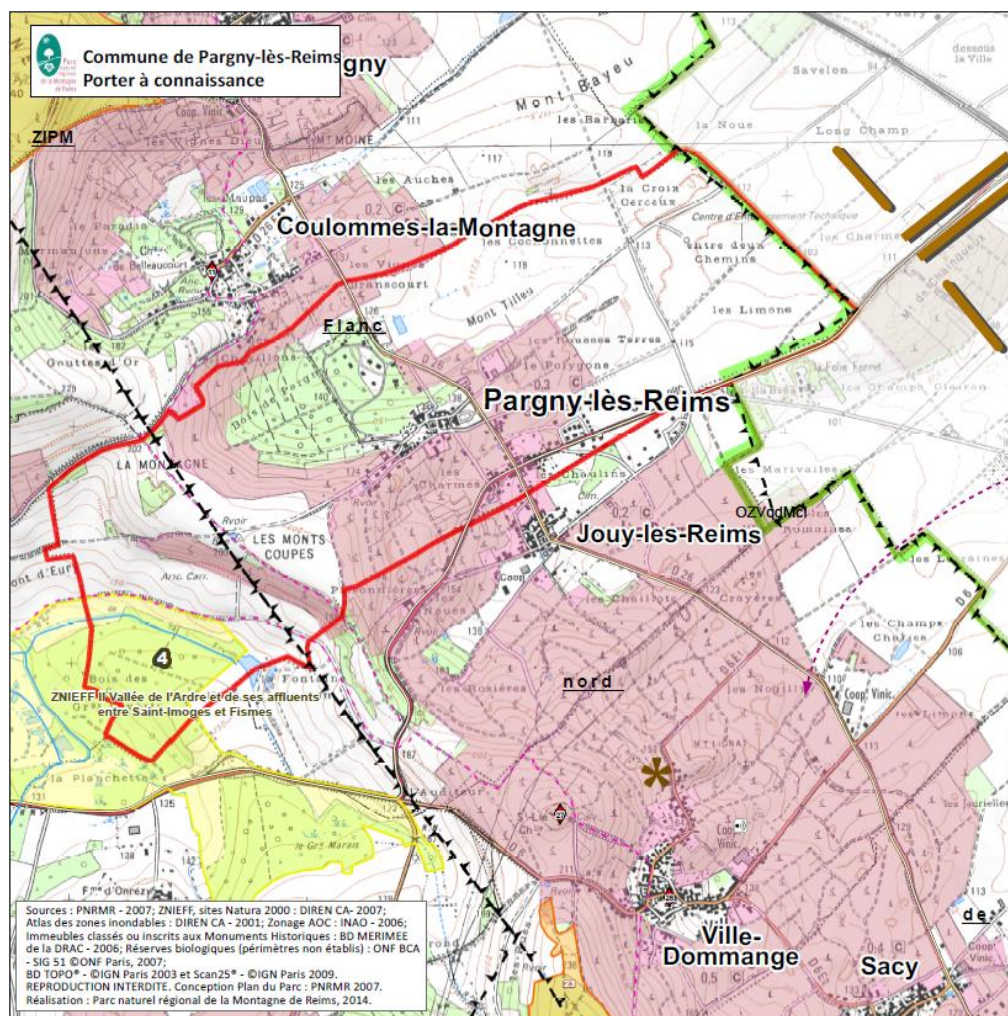
Article 5 de la charte du Parc naturel régional de la Montagne de Reims

- Protéger les zones d'intérêt paysager majeur reportées au plan du Parc, vis-à-vis de toute forme d'urbanisation ou d'aménagement incompatible avec leur vocation ;
- Protéger les sites géologiques remarquables identifiés au plan du Parc ;
- Préserver le vignoble classé AOC hors des limites bâties, en donnant la priorité au réinvestissement des tissus urbains existants et en restreignant la possibilité d'extension de l'urbanisation à la continuité directe de terrains déjà bâtis dans le cas où la configuration géographique ne permet aucune évolution de l'urbanisation hors zone AOC ;
- Protéger la continuité des franges boisées en ligne de crête sur le pourtour de la Montagne de Reims ;
- Réaliser une étude préalable d'intégration paysagère avec avis favorable du Parc pour toute implantation de nouvelle zone d'habitat ou zone d'activités agricoles, viticoles ou artisanales ;
- Définir des objectifs de logements locatifs aidés à atteindre.

Article 8 de la charte du Parc naturel régional de la Montagne de Reims

- Interdire toute architecture ou éléments architectural en référence à une architecture traditionnelle extérieure au territoire

Suite à des études faunistiques réalisées par le PNR, de nombreuses espèces sont à préserver. Ces espèces sont liées à des milieux naturels spécifiques. Le Parc a réalisé une étude estivale des chauves-souris sur l'ensemble du territoire avec la recherche de gîtes de mise bas et l'étude des milieux de chasse. Aujourd'hui, le Parc mène une enquête sur les zones de passage de la faune afin de constituer la Trame Verte et Bleue.



2. Maîtrise et préservation des modes d'occupation du sol

- Zone de l'AOC Champagne : Axe 1, préserver la vignoble AOC hors des limites bâties (+ obj. 7)
- Zone bâtie : Obj. 3, maîtriser les évolutions de l'urbanisation et promouvoir la qualité de l'architecture
- Zone boisée : Obj. 7, protéger les espaces boisés, promouvoir une gestion multifonctionnelle valorisant les potentialités de la forêt (+ obj. 5, 10)
- Zone essentiellement agricole : Obj. 7, expérimenter et promouvoir les pratiques culturelles favorables à l'environnement (+ obj. 6)

3. Accompagnement des équipements et des infrastructures

- Sentier de GR et GR Pays : Obj. 10, organiser les réseaux de randonnée
- Projet de connexion des sentiers et de liaisons douces : Obj. 4, constituer un réseau cohérent de voies de déplacement doux avec les villes-portes (+ obj. 10, 13)
- Réseau ferré / LGV (obj. 13)
- Route principale (obj. 2, 13)

Limites administratives

- Limite communale
- Limite communale de Pargny-lès-Reims
- Périmètre du Parc

Légende

1. Protection et valorisation des sites et espaces remarquables

Zones naturelles sensibles d'intérêt remarquable :

Objectif 5, conserver la qualité biologique des milieux naturels ;

zones prioritaires pour la création de réserves naturelles régionales (+ obj. 3, 10)

- ZNIEFF de type I
- ZNIEFF de type II

Autres éléments environnementaux :

- Réseau / Surface hydrographique : Obj. 5, restaurer les milieux aquatiques et les zones humides ; Obj. 6, préserver la ressource en eau

Éléments paysagers : Obj. 2, prévenir les risques d'atteinte paysagère

- Zone d'intérêt paysager majeur (ZIPM) (+obj. 5, 7)
- ZIPAUPM : + obj. 1, mettre en valeur et protéger le patrimoine architectural urbain ou paysager majeur
- Monument classé ou inscrit au titre de la Loi sur les Monuments Historiques : mettre en valeur le patrimoine bâti (+ obj. 1, 3)
- Point de vue aménagé (+ obj. 4)
- Secteur d'entrée de Parc à valoriser : préserver les vues éloignées

1.1.3.4 Le SCoT du Pays Rémois



Source : SCOT du Pays Rémois

Les PLU des communes comprises dans le périmètre d'un Schéma Directeur, ou d'un SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale), doivent être compatibles avec les orientations de ce dernier, c'est-à-dire que le document doit s'inscrire dans les principes de la norme supérieure.

En 2004, Le S.I.E.P.R.U.R. délibère la révision du du SCOT sur le territoire de 137 communes anciennement soumis au Schéma Directeur, dont le périmètre est approuvé par arrêté préfectoral en septembre 2006. Le SCOT du Pays Rémois est arrêté en avril 2007. Il a été révisé et approuvé le 17 décembre 2016.

Conformément aux articles L122-1 et R122-1 du Code de l'Urbanisme, le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) constitue le volet prescriptif du SCoT. S'agissant d'un document d'orientation à caractère général, il ne fixe pas pour chaque commune de prescriptions particulières. En revanche, il traite de l'ensemble des questions qui doivent être abordées à l'occasion de l'élaboration des documents d'urbanisme (Plans Locaux d'Urbanisme : PLU et des Cartes communales : CC) et indique le sens qui doit être donné aux réponses formulées dans le cadre de l'élaboration de ces documents.

L'organisation du DOO correspond à l'obligation de satisfaire aux dispositions de l'article R122-3 du Code de l'Urbanisme et sa compréhension fait appel à une double lecture du DOO et du PADD.



SCOT s'impose aux autres documents :

Schémas de Développement Commercial

Programme Local de l'Habitat (PLH)

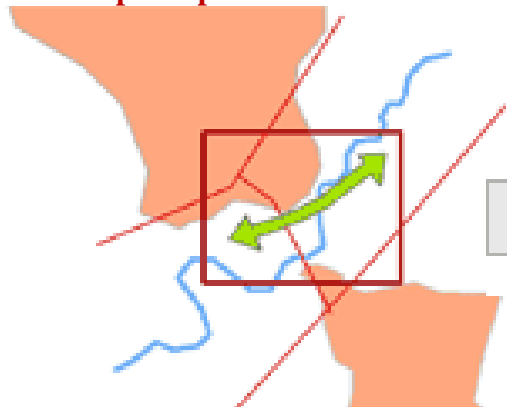
Plans de Déplacements Urbains (PDU)

Plans Locaux d'Urbanisme, cartes communales

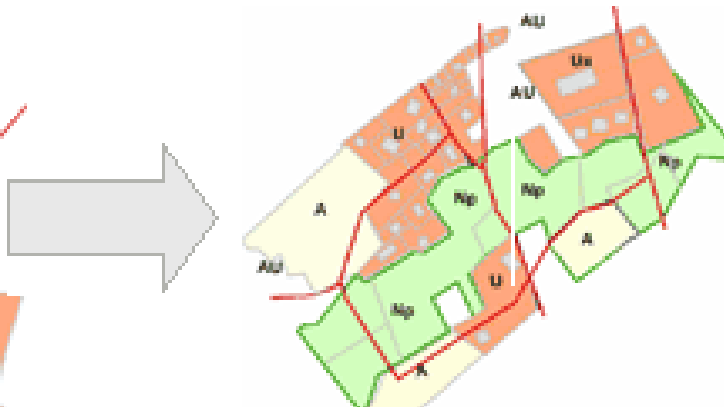
Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) et Lotissements

Exemple de traduction d'un principe du SCOT dans un PLU:

SCOT : principe de coulée verte



PLU : traduction en zone « Naturelle »



Il est important de rappeler que le SCOT a donc une influence sur le PLU de PARGNY-LÈS-REIMS, d'où l'intérêt d'une collaboration poussée entre le S.I.E.P.R.U.R. et ses communes membres pour l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme. A compter de l'approbation du SCOT, les PLU devront être mis en compatibilité avec ce dernier dans un délai de trois ans.

1.1.3.5 Le SDAGE Seine-Normandie

La commune de PARGNY-LÈS-REIMS est couverte par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) 2010-2015 du bassin Seine et cours d'eau côtiers normands. En application de la directive cadre sur l'eau du 21 avril 2004, le PLU doit être compatible avec les objectifs de protection définis par le SDAGE.

Ce SDAGE porté par l'agence de l'eau Seine-Normandie a été approuvé le 5 novembre 2015 par arrêté du préfet de région Ile-de-France, coordinateur du bassin. Document de planification fixé pour une période de six ans, il définit les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux à atteindre (article L.212-1 du code de l'environnement) :

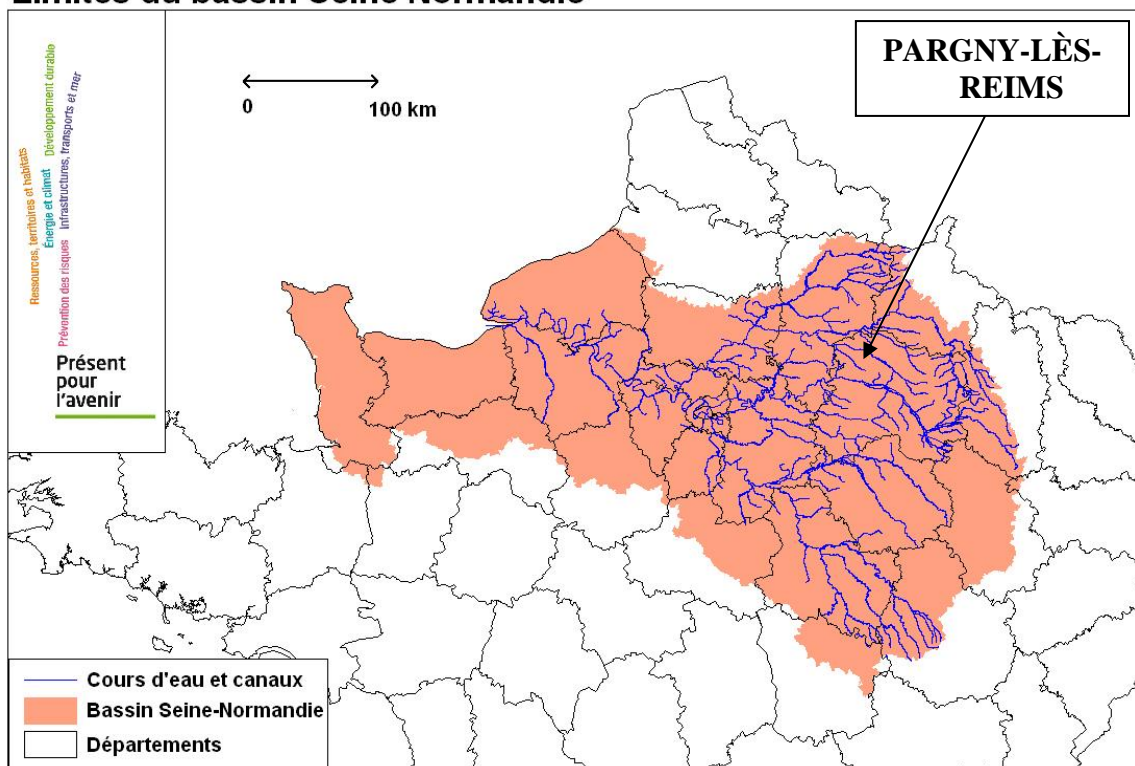
- protéger la santé et l'environnement, améliorer la qualité de l'eau et des milieux,
- anticiper les situations de crise, inondations et sécheresse,
- favoriser un financement ambitieux et équilibré,
- renforcer, développer et pérenniser les politiques de gestion locale.

Le SDAGE Seine-Normandie traite notamment des sujets suivants :

- Pollution des milieux aquatiques (pollutions diffuses, substances dangereuses, pollution microbiologique) avec, par exemple, l'optimisation de la couverture des sols en automne et la conservation d'éléments fixes du paysage (haies, bosquets, ...).
- Nature et biodiversité (restauration et protection des milieux aquatiques et humides) avec, par exemple, la préservation des espaces de mobilité des cours d'eau.
- Santé et plus particulièrement protection des captages pour l'alimentation en eau potable avec, par exemple, la mise en œuvre d'un programme d'action adapté pour protéger ou reconquérir la qualité de l'eau captée pour l'alimentation en eau potable dans les bassins d'alimentation de captages.
- Gestion de la rareté des ressources en eau avec, par exemple, la mise en œuvre d'une gestion collective pour les masses d'eau en mauvais état quantitatif.
- Inondations avec, par exemple, la compensation des remblais autorisés permettant de conserver les conditions d'expansion des crues.

- Gouvernance avec le développement des politiques de gestion locale en favorisant, par exemple, l'émergence de maîtres d'ouvrages et la cohérence de leurs interventions.

Limites du bassin Seine Normandie



Sources : SNS, BD Carthage

Source : Carte issue du SDAGE Seine-Normandie

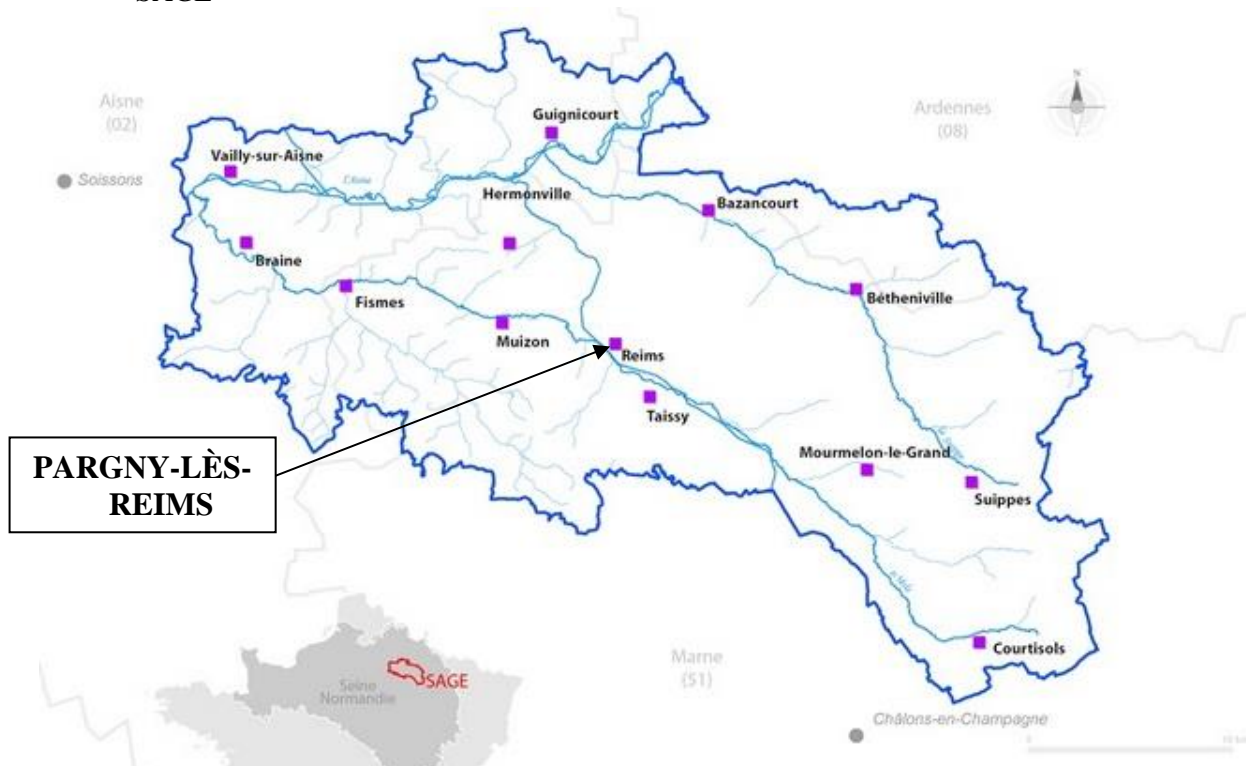
1.1.3.6 *Le SAGE Aines Vesles Suippe*

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) est un document de planification dans le domaine de l'eau codifié aux articles L.212 -3 à L.212 -11 et R.212-26 à R.212- 48 du Code de l'Environnement. Il fixe les objectifs généraux et les dispositions permettant de satisfaire à une gestion équilibrée et durable des ressources en eau visant à assurer les principes suivants :

- La prévention des inondations
- La préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides et la protection du patrimoine piscicole
- La protection des eaux et la lutte contre toute pollution
- La valorisation de l'eau comme ressource économique et, en particulier, pour le développement de la production d'électricité d'origine renouvelable ainsi que la répartition de cette ressource
- La promotion d'une utilisation efficace, économe et durable de la ressource en eau
- Le rétablissement de la continuité écologique au sein des bassins hydrographiques

Les SAGE doivent être compatibles avec les SDAGE dont ils déclinent concrètement les orientations. Ils fixent les objectifs d'utilisation, de mise en valeur, de protection qualitative et de gestion quantitative des ressources en eaux superficielles et souterraines et des milieux aquatiques en respectant à minima les objectifs fixés par le SDAGE. Une fois ce dernier approuvé par arrêté préfectoral :

- Les décisions prises dans le domaine de l'eau par les autorités administratives doivent être compatibles avec le SAGE ; en particulier les autorisations ou déclarations d'installations, d'ouvrages, de travaux soumis à autorisation ou déclaration définis dans la nomenclature eau et les autorisations ou déclarations d'installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les documents d'urbanisme doivent prendre en compte les objectifs de protection définis dans le SAGE.
- Les schémas départementaux des carrières doivent être compatibles avec les dispositions du SAGE



Source : <http://www.siabave.fr/cellule-sage/le-territoire-du-sage.html>

1.1.4 HISTORIQUE

Le village apparaît au 12ème siècle sous la forme de « Parné », reprise du nom d'une personnalité latine « Partenius ». Il existe peu d'éléments sur les origines de Pargny (archives en partie détruites en 1940). On pense aussi que son origine est Celte, racine « petar » signifiant 4, sorte de quartiers. Il dépend de l'évêché de Reims jusqu'à la Révolution. Le décret du 27 juillet 1889 lui donne sa dénomination actuelle (*Source : Porter à Connaissance du PNR Montagne de Reims*).

Implanté sur les coteaux, le village est découpé par les vignes en deux zones d'habitations distinctes dites « Pargny haut », village ancien avec son église romane et ses commerces sur la route de Dormans, et « Pargny bas ».

Ce découpage est l'héritage de l'installation de la famille Werlé, dont les descendants sont encore les principaux propriétaires fonciers du village.

Source : delcampe.fr

Le comte Alfred Werlé construit un château, achevé en 1900, sur les terres de petits agriculteurs et leur propose de s'installer près du hameau du Petit Saint Martin en bordure de la route de Reims. Le château fait office d'hôpital militaire pendant la Grande guerre et est finalement détruit en juin 1918 sous les bombardements successifs. Les ruines servent ensuite de carrière pour la reconstruction locale. Il n'en reste que les pans des murs extérieurs et la glacière aujourd'hui préservés.

Le parc arboré par M. Redon, paysagiste du Parc Pommery, est aujourd'hui occupé par un lotissement privé, une MARPA et un espace communal de loisirs.



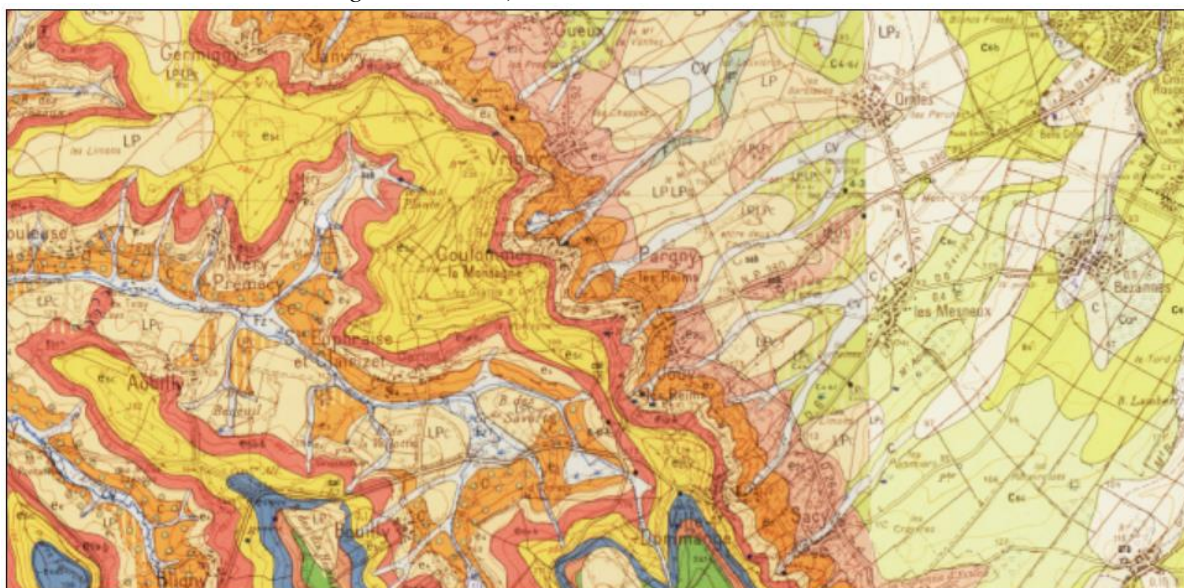
Autrefois, le village bénéficiait du passage de la ligne ferroviaire de la banlieue de Reims, inaugurée le 20 mars 1903, grâce à sa gare. L'avènement des lignes de cars provoque l'abandon du transport de voyageurs par le train. Cependant, les marchandises y circulent encore jusqu'à la fin des années 50.

1.2 ANALYSE DU TERRITOIRE NATUREL

1.2.1 MILIEU PHYSIQUE NATUREL

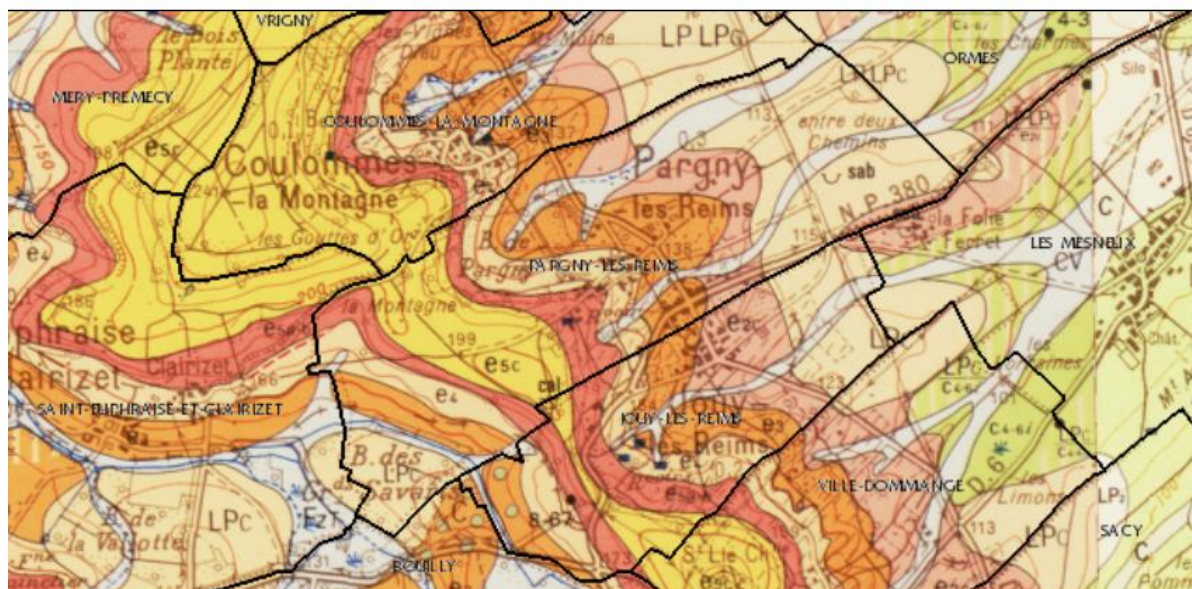
1.2.1.1 Géologie et géomorphologie

Les sols de la commune de PARGNY-LES-REIMS sont d'une importante hétérogénéité, résultant de l'érosion de couches géologiques superposées. La commune est composée en forte proportion de sables, marnes et argiles, de calcaires grossiers ainsi que de marne et calcaire. En effet, des exploitations ont eu lieu sur la commune notamment pour la meulière, les moellons calcaires et le sable. (Source : *Porter à Connaissance du PNR Montagne de Reims*)



1000 m

©IGN



500 m

©IGN

Carte géologique imprimée 1/50 000 (BRGM)

Propriétaire : BRGM

Information : Non renseigné

Feuille N°131 - FISMES ([Notice](#)) ([Commander la carte](#))

- Alluvions modernes
 - Alluvions de terrasse indifférenciée (raccord aux formations de pente)
 - Limons des plateaux
 - Limons de remaniement
 - Limons des plateaux et limons de remaniement
 - Marinésien, Ludien inférieur : "Calcaires et Marnes de Saint-Ouen" : marnes vertes, puis alternances marno-calcaires
- Lutétien supérieur, "Marnes et caillasses" : marnes blanches et vertes, calcaires sublithographiques
 - Lutétien inférieur et moyen : "calcaire grossier"
 - Yprésien supérieur, Cuisien : sables argileux et sables
 - Yprésien inférieur "Sparnacien" : argiles et marnes
 - Thanétien supérieur : "Sables de Châlons-sur-Vesle"
 - Sénonien : craie blanche, biozone i de foraminifères
 - Hydro

Feuille N°132 - REIMS ([Notice](#)) ([Commander la carte](#))

- Formations colluviales : remplissage de vallées sèches
 - Limons calcaires récents
 - Campanien moyen et supérieur : craie blanche, biozone de foraminifères i
 - Campanien inférieur : craie, biozone de foraminifères h

Feuille N°2505 - 2505 ([Notice](#)) ([Commander la carte](#))

- Tertiaire - Bartonien s.s. : Sables de Beauchamp, Argile de St-Gobain et marno-calcaire de St-Ouen
 - Tertiaire - Lutétien : calcaire grossier, marnes et caillasses
 - Tertiaire - Yprésien : argiles plastiques et lignites du Soissonnais (e3). Sables de Cuise (e4), surmontés dans la moitié est de la feuille par les argiles du Laon
- Tertiaire - Thanétien : Sables de Bracheux
 - Secondaire-Crétacé - Campanien : craie blanche à silex à Bélemnites (biozones g, h, i, j)

L'histoire géologique de la Montagne de Reims débute il y a environ 70 millions d'années. Le sol est constitué de sept formations géologiques superposées laissées par les successives invasions marines. À l'origine, on trouve de la craie datant du Campanien, présente sous forme de colluvions sur les versants, surmontée de marnes à bloc de craie et de roches calcaires apparues lors du Paléocène. Au-dessus, se superposent deux couches distinctes datant de l'Yprésien « sparnacien » : d'abord des sables mêlant calcaires et grès tendre, puis des marnes en alternance avec des sables et des lignites. La cinquième strate est constituée de sables, déposés au cours de l'Yprésien « cuisien ». Durant le Ludien inférieur, se sont amassés des argiles, des calcaires marins puis des calcaires mêlés aux marnes. Enfin, lors du Ludien supérieur, des argiles à meulrières sont apparues dans la région. Sur l'empilement de ces couches se sont déposés des matériaux de type argiles et sables provenant des assises supérieures du plateau ainsi que des limons éoliens dont l'épaisseur varie jusqu'à atteindre plus de 10 m.

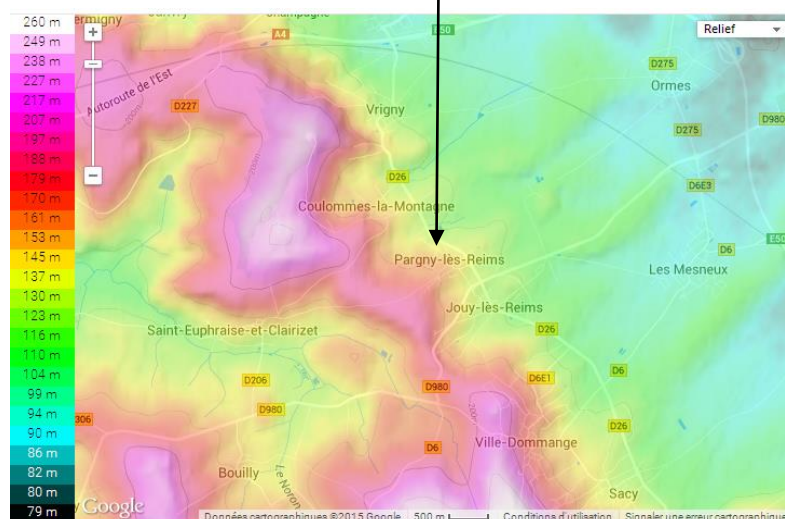
PARGNY-LES-REIMS, localisé en bordure de la Montagne de Reims, est marqué par un relief de Cuesta.

1.2.1.2 Relief



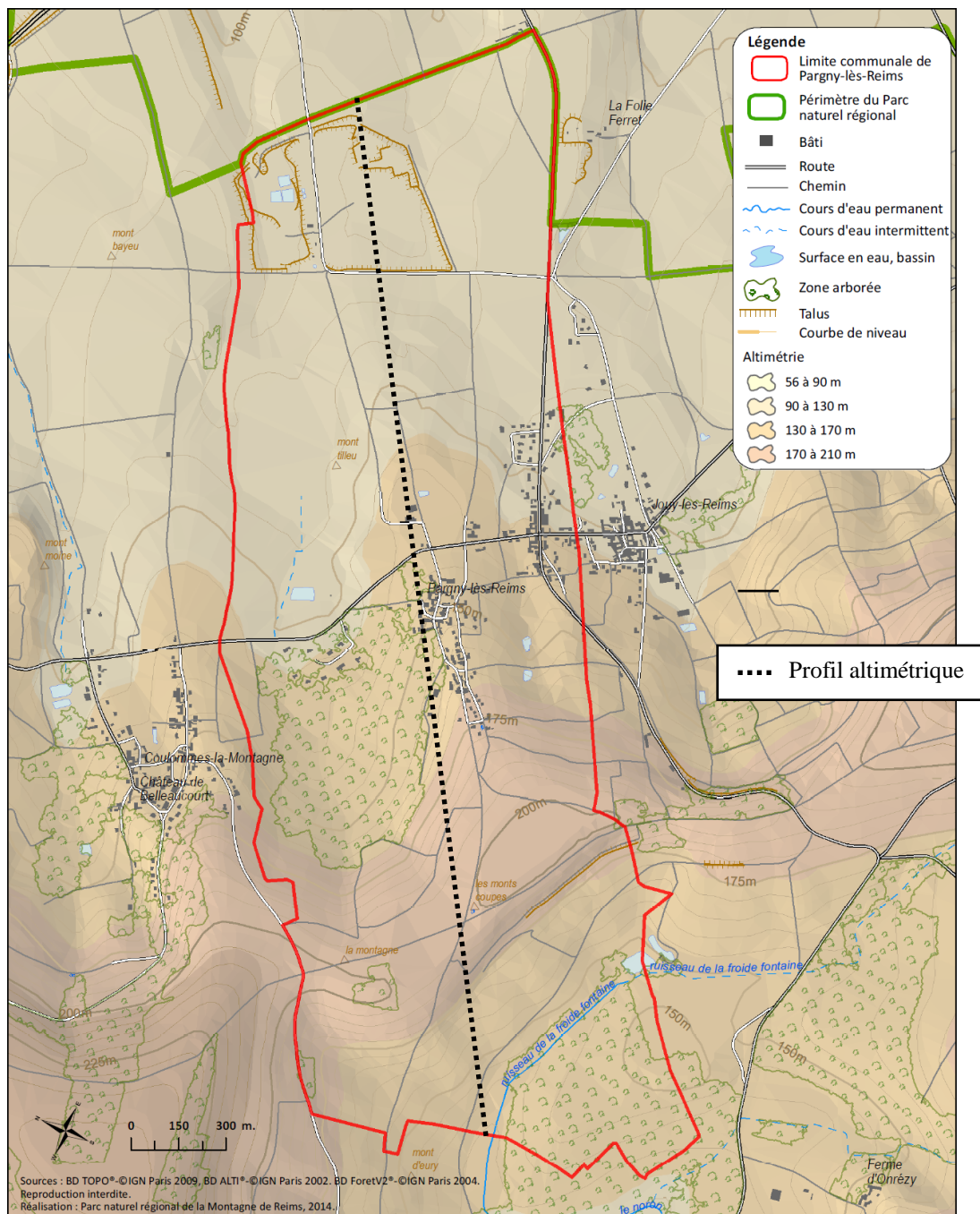
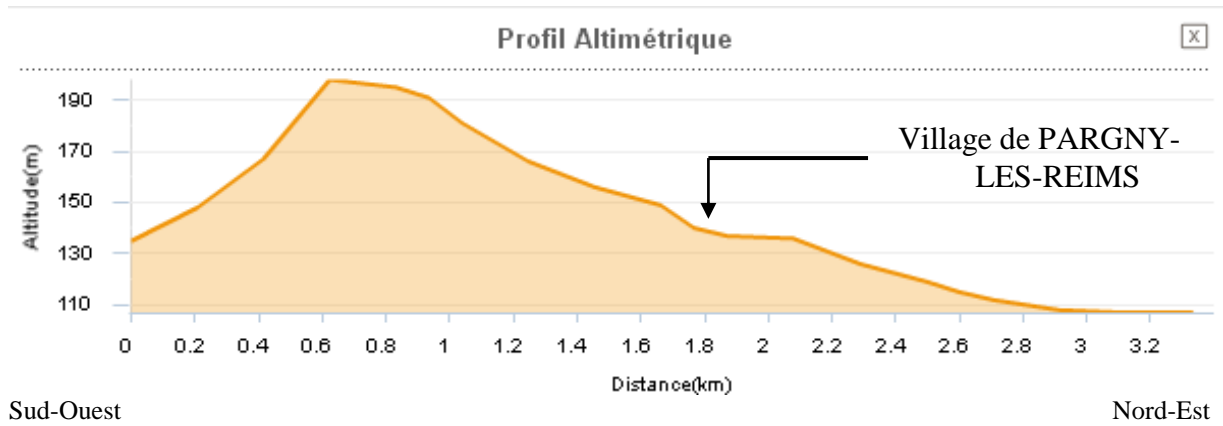
Source : www.cartes-topographiques.fr

La Cuesta d'Ile de France marque la limite entre les plateaux tertiaires du centre du Bassin Parisien et la plaine de Champagne Crayeuse. Au nord-ouest de Reims et jusqu'à Epernay, la Montagne de Reims est un vaste plateau à faible relief qui surplombe les plaines crayeuses.



La commune de PARGNY-LES-REIMS se situe sur un relief de coteau orienté Nord-Est dont le sommet culmine jusqu'à 210 mètres d'altitude. Au sud-ouest, un talus de 66 mètres de dénivelé marque le relief, au pied duquel coule le ruisseau de la Froide Fontaine. Les coteaux les plus pentus sont occupés par la vigne, tandis que les bois et le bâti prend place sur les replats du plateau. Le coteau Nord, plus vallonné, est presque exclusivement occupé par la vigne, tandis que le coteau Sud accueille plus les cultures et les prairies, sauf là où le talus est le plus abrupte.





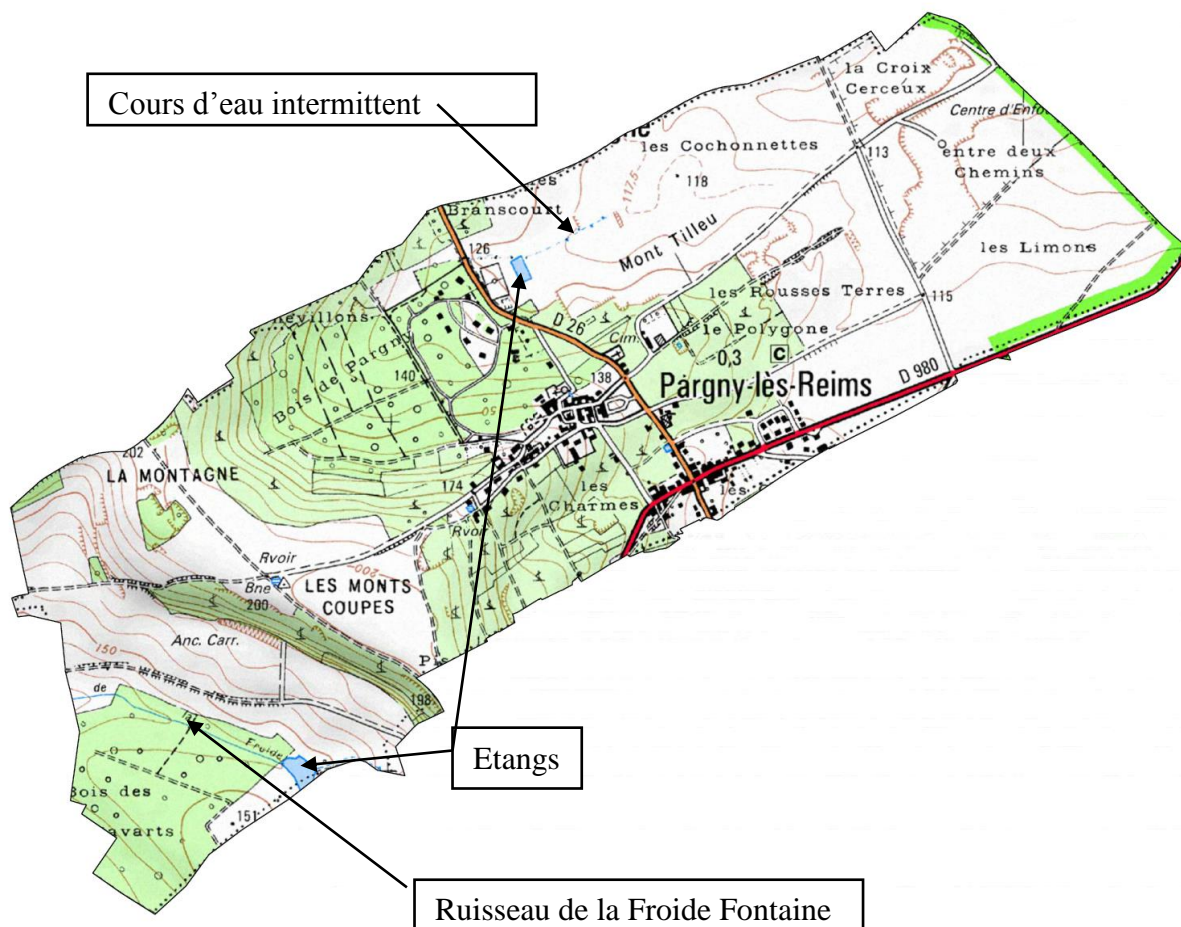
Source : porté à connaissance du PNR Montagne de Reims

1.2.1.3 Hydrographie

La commune de PARGNY-LÈS-REIMS se trouve dans le bassin versant de l'Ardre. Peu d'éléments hydrographiques sont présents sur la commune.



Source: IGN 2014 - <http://www.geoportail.gouv.fr>



Le ruisseau de la Froide Fontaine situé à 153 mètres d'altitude, traverse le territoire communal au sud-ouest. Il prend sa source à Ville-Dommange et traverse PARGNY-LES-REIMS avant de se jeter dans le Noron, affluent de l'Ardre, à Saint-Euphrase-et-Clairizet.



Ruisseau de la Froide Fontaine et sa ripisylve

Il existe également un cours d'eau intermittent qui descend le coteau Nord et quelques étangs près du bois des Grands savarts et sur le coteau, près de la RD 26.

1.2.1.4 Climat

Le département de la Marne est soumis à un climat océanique dégradé sous influence du climat continental, expliquant ses hivers frais, ses étés doux et ses pluies assez fréquentes mais souvent peu abondantes (51 mm par mois en moyenne) et réparties tout au long de l'année.

Données climatiques	Reims-Prunay	Moyenne Nationale
Ensoleillement	1726.9h / an	1 973 h / an
Pluie	843.7mm/ an	770 mm / an

Le nombre d'heures d'ensoleillement par an en moyenne est de 1 726.9, ce qui correspond à 224 jours (158 avec faible ensoleillement et 616 avec fort ensoleillement).

Les précipitations annuelles restent assez importantes (843.7mm en moyenne) par rapport à la moyenne nationale.

De manière générale, le Pays Rémois fait partie de la zone du climat parisien. L'atmosphère est douce et humide avec des hivers qui peuvent aussi se révéler vifs et des étés secs, parfois orageux. Les premières gelées apparaissent prématurément en automne et disparaissent tardivement au printemps jusqu'au mois de mai du fait des sols argileux. Les étés ne sont pas extrêmement chauds et la période estivale est relativement courte.

Mois	Janv	Fév	Mars	Avr	Mai	Juin	Juil	Août	Sept	Oct	Nov	Déc
Températures maximales moyennes (°C)	5.1	6.6	10.8	14.6	18.8	21.6	24.1	23.7	19.6	14.9	9.1	5.7
Températures minimales moyennes (°C)	-0.5	-0.7	1.6	3.3	7.3	10.2	12.1	11.7	8.9	6.2	2.7	0.5
Températures moyennes (°C)	2,3	2,95	6,2	8,95	13.5	10,2	18,1	17,7	14,2	10,5	5,9	3,1

Source : Météo-France

Le vignoble champenois connaît de forts ruissellements et érosion du sol lors des orages violents. La forte pente, le sol laissé nu entre les rangs de vigne et la nature parfois légère du sol, sont des facteurs favorisant ce phénomène.

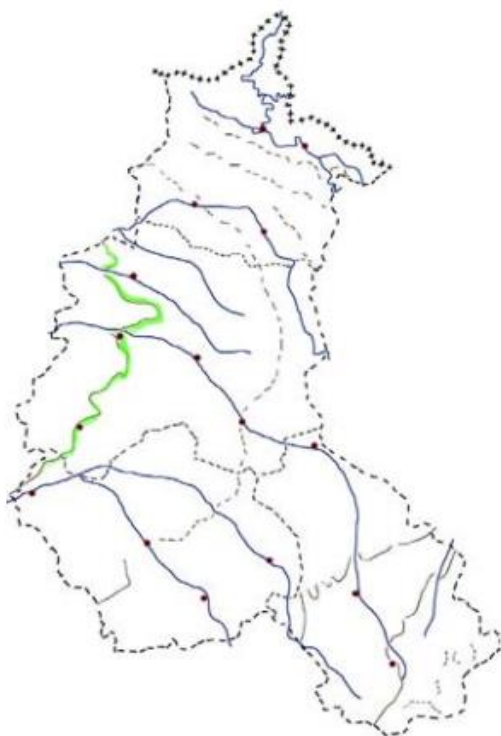
1.2.2 ANALYSE PAYSAGERE

1.2.2.1 *Contexte introductif*

Le droit du Paysage s'est développé tout au long du XXème siècle. De la loi de 1930 sur la protection des monuments naturels et sites de caractère, en passant par la loi « Paysage » de 1993 pour finir dernièrement par la loi SRU et le développement durable en 2000, il est en effet très vite apparu la nécessité de développer des démarches évolutives maîtrisées et respectueuses de nos paysages. Depuis une dizaine d'années, la législation en matière de paysage s'est orientée vers une prise en compte globale de la richesse et de la protection des paysages et de l'environnement.

L'Atlas Régional des Paysages de Champagne-Ardenne met à la disposition des acteurs locaux un ensemble de données et de recommandations pour les aider à préserver ou mettre en valeur leurs paysages.

1.2.2.2 *la Cuesta d'Ile de France, unité paysagère principale*



Le territoire de PARGNY-LÈS-REIMS s'inscrit dans l'unité paysagère de la Cuesta d'Ile de France qui marque la limite entre les plateaux tertiaires du centre du Bassin Parisien et la plaine de Champagne Crayeuse.

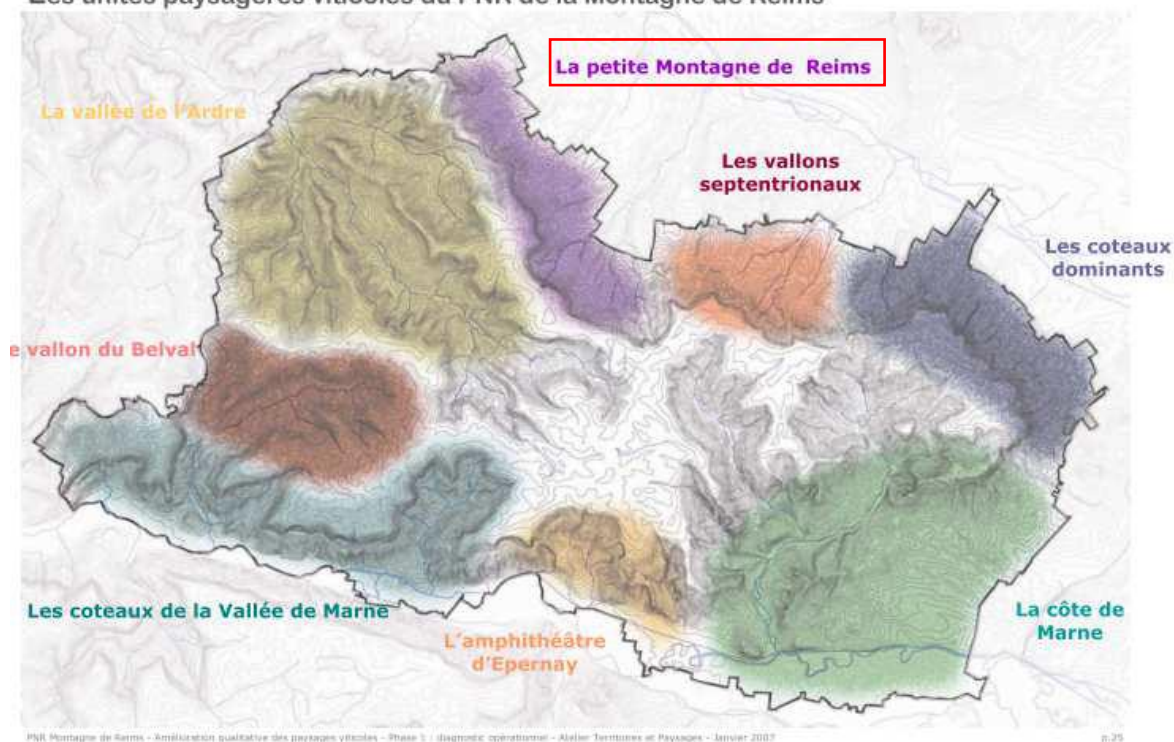
Le relief de cette Cuesta présente un vaste versant exposé à l'Est dont les dénivelées sont comprises entre 60 et 120 m.

Ce paysage de versant, très homogène de la Montagne de Reims à la vallée du Surmelin favorise l'exposition du vignoble champenois. Au Sud de cette vallée, la Cuesta s'étale, disséquée par des rivières perpendiculaires. Le relief semble alors se diluer en une succession de collines où la vigne s'éparpille en taches de part et d'autre des Marais de Saint-Gond. Plus au Sud, la Cuesta reprend quelque vigueur et s'habille à nouveau de vignes.

1.2.2.3 Composition du paysage communal

La commune fait partie de l'entité paysagère caractéristique de la Petite Montagne de Reims.

Les unités paysagères viticoles du PNR de la Montagne de Reims



Source : Porter à Connaissance PNR Montagne de Reims

Le village de PARGNY-LES-REIMS présente des pentes douces, un relief aux courbes amples qui offre quelques points de vue. De nombreux bosquets et/ou boisement « moutonnent » au milieu des vignes. Les bois constituent l'ultime trace d'un massif arboré qui occupait auparavant les vallons. Leur situation rélictuelle par rapport au reste de l'unité en fait un espace naturel important.

L'occupation agricole, bâti et forestière des sols se caractérise par une organisation mixte où la taille du parcellaire viticole est changeante (petites parcelles imbriquées sur les versants qui s'agrandissent et s'étalent en direction des plaines). Les ondulations des coteaux créent des perspectives changeantes par

les montées et les descentes successives, le village disparaît puis réapparaît. Seuls quelques arbres introduisent un changement de rythme dans le paysage.

ENJEUX :

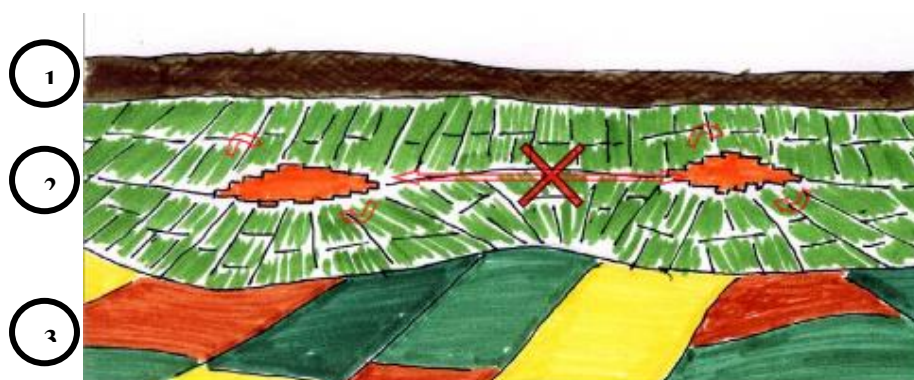
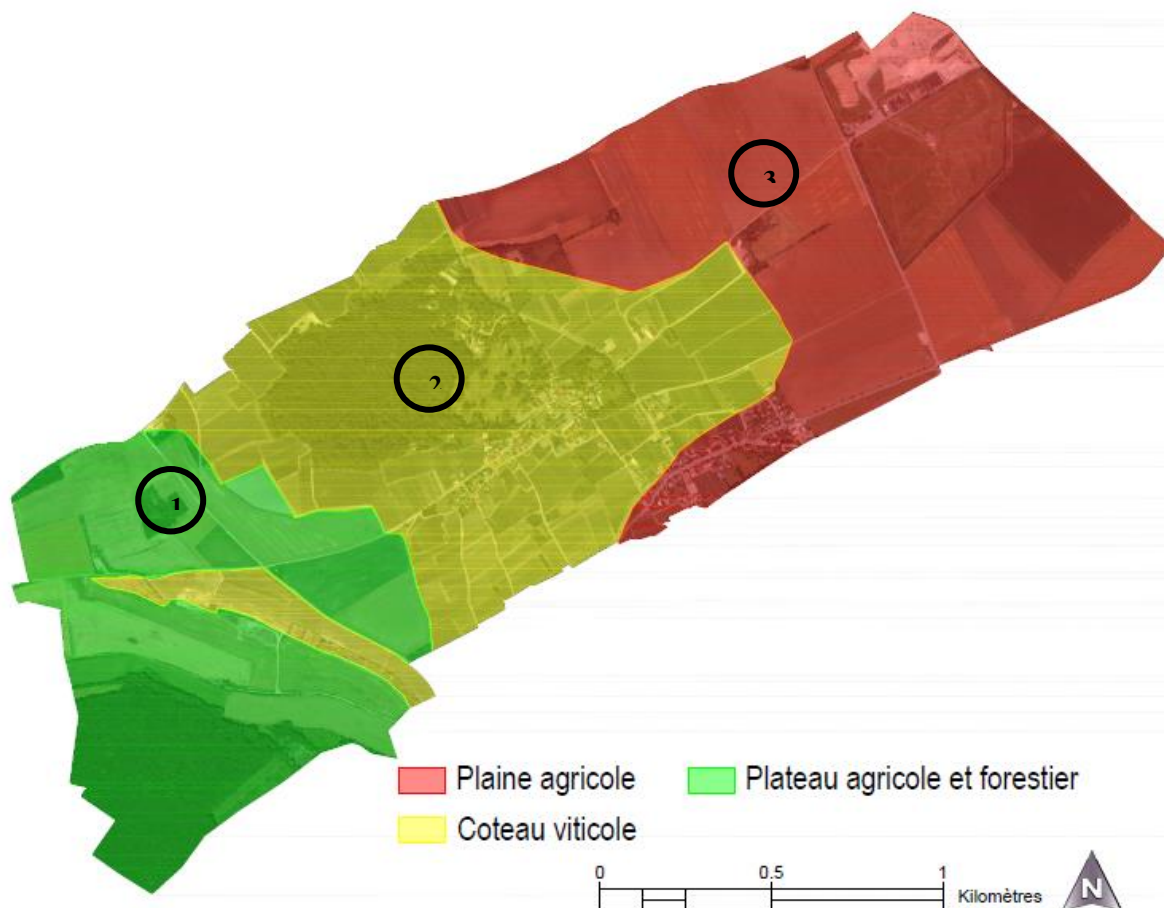
- Pérenniser les boisements et les talus pour maintenir les sols ;
- Cibler et réfréner les points noirs paysagers ;
- Préserver les espaces naturels ;
- Préserver le vignoble ;
- Prendre en compte l'aménagement des espaces humides, de la Marne et de son canal ainsi que leurs abords.

(Source : Porter à Connaissance du PNR Montagne de Reims)

La Cuesta d'Ile de France, et plus précisément la commune de PARGNY-LÈS-REIMS, est un paysage de coteaux. Cette morphologie va conditionner l'utilisation du sol entre la grande culture et la viticulture. L'analyse des perceptions visuelles à partir des différents sites existants à PARGNY-LÈS-REIMS détermine une organisation du ban communal en trois grandes unités paysagères :

- un plateau occupé par des bois et cultures,
- un coteau viticole où s'est développée l'urbanisation,
- une plaine de grandes cultures.

Carte de synthèse de la composition paysagère de la commune



Source : Atlas régional des paysages de Champagne-Ardenne

➤ **Le plateau**

Le plateau occupe le côté ouest de la commune. Il est couvert de cultures et de bois (bois des Grands Savarts). Sur un talus orienté Ouest, on retrouve une bande viticole. Il est traversé d'est en ouest par le ruisseau de la Froide Fontaine accompagné de sa ripisylve.



Bois des Grands Savarts sur le plateau

➤ **Le coteau viticole**

Le vignoble occupe le versant orienté Est. La taille et l'orientation de son parcellaire est très variable, de même pour l'orientation des rangs de vignes. Les petites parcelles découpant par endroit le village, témoignent de l'ancienneté du vignoble.



Vignoble de PARGNY-LÈS-REIMS au centre du village

Ce vignoble est classé en appellation Champagne et se localise sur les pentes du coteau. Les vignes, éléments caractéristiques de la commune, peuvent être perçues comme un élément uniforme du paysage. Elles permettent des rythmes réguliers et mettent en valeur la topographie du territoire. On constate que ce vignoble s'imbrique entre les deux entités bâties, ce qui témoigne d'un lien très fort entre l'activité viticole et le village. Enfin, l'alternance entre la vigne, les grandes cultures et les bois propose un paysage très diversifié.

Un bois rélictuel, résultant du grignotage par l'extension viticole, est présent sur les zones plates qui ne permettent pas la culture de la vigne. Sur ce secteur, les limites forestières sont généralement d'une grande netteté.



Vue sur le village, entrée Est

Le coteau est en partie occupé par le village de PARGNY-LÈS-REIMS. Il est facilement visible de la plaine. Entouré de bois, de vignes et de petits arbres, il dispose d'un écrin de verdure. Le coteau offre de larges vues sur la Champagne crayeuse et l'ensemble de l'agglomération de Reims. Le village escalade la pente avec une certaine harmonie de hauteur due à ses arbres de taille modeste et ses maisons mitoyennes d'un étage avec comble.

➤ **La plaine agricole**

La plaine est occupée par des grandes cultures qui s'étalent à perte de vue. Quelques bosquets, rares éléments de verticalité, attirent le regard



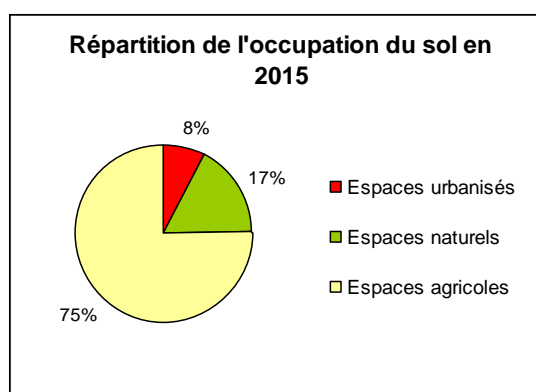
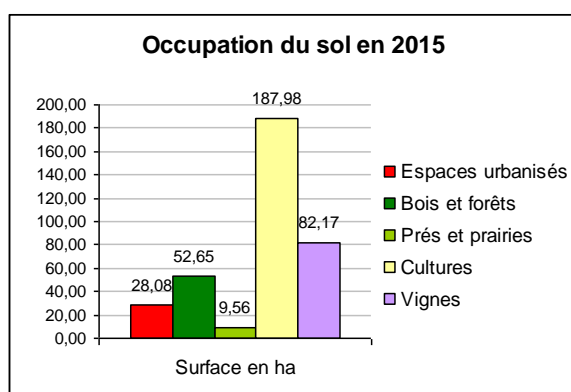
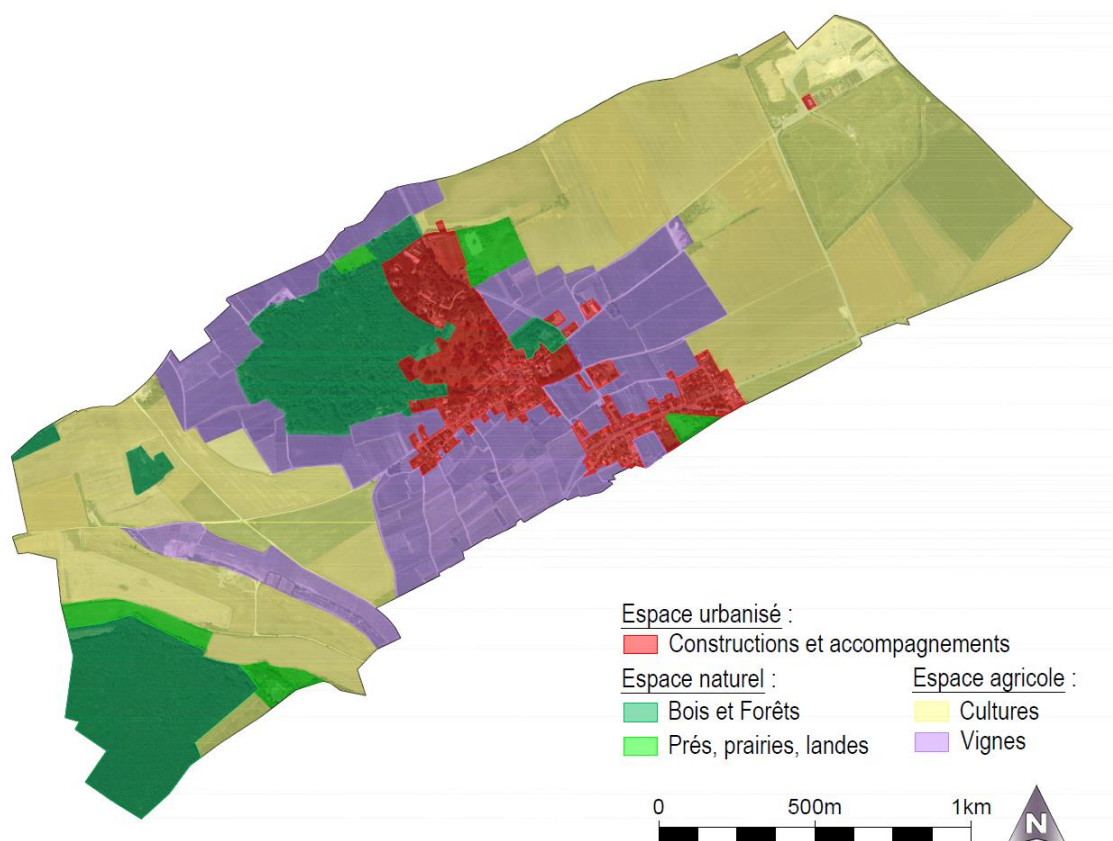
Plaine agricole au pied du coteau

La grande culture occupe l'ensemble des secteurs de faibles variations topographiques suivant une trame foncière géométrique. Les progrès de la mécanique au cours du XXe siècle modifient le paysage agricole. Les petites exploitations reculent. En 1970, la naissance de l'agriculture moderne et de la Communauté Economique Européenne entraînent la conversion des prairies permanentes en terres céréalières. C'est surtout la culture céréalière qui se développe sur ce secteur.

1.2.3 OCCUPATION DU SOL

La morphologie du relief, mais aussi la nature des sols, va conditionner l'utilisation du sol. Les différentes composantes paysagères couplées à une analyse parcellaire permettent de mettre en évidence une occupation du sol bien distincte sur le territoire communal. Cette occupation s'organise en trois grandes entités :

- les espaces naturels (bois, prés);
- les espaces agricoles (culture, vigne)
- les espaces urbanisés (groupement bâti, jardin, espace public, ferme isolée, autoroute, etc.)



Sur PARGNY-LÈS-REIMS, l'occupation du sol est très nettement agricole (75%) avec une dominance des cultures. Les espaces naturels ne représentent que 17 % du territoire, d'où l'intérêt de préserver ces espaces. Notons que l'espace urbanisé ne représente que 8 % du finage, soit environ 28 ha sur les 360 que compte la commune.

1.2.4 ZONES NATURELLES PROTEGEES OU REGLEMENTEES

Le territoire communal de PARGNY-LÈS-REIMS dispose d'une richesse environnementale importante dont la préservation est primordiale. Bien que la DREAL Champagne Ardenne recense peu de zone de protections environnementales (pas de NATURA 2000, Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux (ZICO), etc.), la présence d'un Parc Naturel Régional couvrant l'ensemble du territoire de la commune, de zones humides et d'une Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) constituent un gage de richesse.

1.2.4.1 ZNIEFF

La Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) est un outil de connaissance du patrimoine naturel du territoire. Elle identifie et décrit scientifiquement des secteurs possédant des richesses naturelles à protéger et à mettre en valeur. La ZNIEFF n'est pas une protection du milieu naturel, elle donne une information quant à la qualité biologique des sites naturels.

➤ Objectifs

Elle répond à un besoin quant à la sensibilisation, à l'importance des richesses naturelles, à une prise en compte de ces richesses dans l'aménagement du territoire et à pour but de faciliter une politique de conservation, de gestion et de valorisation du patrimoine naturel.

On distingue deux types de ZNIEFF

- les ZNIEFF de type I, d'une superficie généralement limitée, définies par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional ;
- Les ZNIEFF de type II qui sont des grands ensembles naturels riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes. Les zones de type II peuvent inclure une ou plusieurs zones de type I.

➤ Effets de l'inscription

Cet inventaire n'a pas de portée réglementaire directe sur le territoire ainsi délimité, ni sur les activités humaines (agriculture, chasse, pêche,...) qui peuvent continuer à s'y exercer sous réserve du respect de la législation sur les espèces protégées.

La circulaire du 10 octobre 1989 concernant la préservation de certains espaces et milieux littoraux recommande la prise en compte des ZNIEFF de type I pour la définition des milieux qui doivent être protégés.

La loi du 8 janvier 1993 impose aux préfets de communiquer les éléments d'information utile relatifs aux ZNIEFF à toute commune prescrivant l'élaboration ou la révision de son Plan Local d'Urbanisme. Dans le cadre de l'élaboration de documents d'urbanisme (PLU, SCOT), cet inventaire fournit une base essentielle pour localiser les espaces naturels (zone N,...).

Une jurisprudence maintenant étoffée rappelle que l'existence d'une ZNIEFF n'est pas en elle-même de nature à interdire tout aménagement. Mais sa présence est un élément révélateur d'un intérêt biologique certain et, par conséquent, peut constituer un indice pour le juge lorsqu'il doit apprécier la légalité d'un acte administratif au regard des dispositions législatives et réglementaires protectrices des espaces naturels (insuffisance éventuelle de l'étude d'impact si elle ne prend pas correctement en compte l'existence de la ZNIEFF, voire risque d'erreur manifeste d'appréciation si l'autorité administrative ne prend pas en compte la ZNIEFF).

➤ **Prise en compte des ZNIEFF dans la planification et les documents d'urbanisme**

Le zonage et le règlement des documents d'urbanisme doivent s'efforcer de prendre en compte les ZNIEFF. En particulier, si des espèces protégées sont présentes sur la zone, il conviendra de veiller à appliquer la réglementation adéquate.

Il est recommandé de tenir compte du type de ZNIEFF dans l'utilisation du sol dans les documents d'urbanisme :

- les ZNIEFF de type I sont des zones particulièrement sensibles à des équipements ou à des transformations même limitées. L'urbanisation de ces zones n'est donc pas recommandée. Il est souhaitable de les classer en zones N (règlement des PLU) ou de n'y tolérer que de légers aménagements à finalité pédagogique (sentiers pédestres, points de vue...).
- les ZNIEFF de type II, présentant des enjeux moins forts, des projets ou des aménagements peuvent y être autorisés à condition qu'ils ne modifient ni ne détruisent les milieux contenant des espèces protégées et ne remettant pas en cause leur fonctionnalité ou leur rôle de corridors écologiques.

➤ **Les ZNIEFF sur la commune de PARGNY-LÈS-REIMS**

La commune de PARGNY-LÈS-REIMS est couverte par une Z.N.I.E.F.F (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique): « Vallée de l'Ardre et de ses affluents entre Saint-Imoges et Fismes » présente sur la commune au niveau du bois des Grands Savarts

Les éléments suivants sont extraits de la DREAL Champagne Ardenne

INVENTAIRE DU PATRIMOINE NATUREL DE LA REGION CHAMPAGNE-ARDENNE

Vallée de l'Ardre et de ses affluents entre Saint-Imoges et Fismes

L'inventaire du Patrimoine naturel dénommé inventaire des Zones naturelles d'intérêt écologique, floristique et faunistique (Znieff) a notamment pour but de vous aider à connaître et à mieux gérer les richesses naturelles de votre commune. Cet inventaire national, initié en 1982 par le Ministère chargé de l'Environnement, a été financé en Champagne-Ardenne par l'Etat et le Conseil Régional. Il a été actualisé et complété entre 1997 et 2003.

La nature constitue une richesse qui contribue à la qualité de notre vie quotidienne ; elle peut constituer un atout pour le développement économique de notre région. Les zones naturelles inventoriées dans les Znieff sont comparables aux monuments et aux oeuvres d'art. Comme tout patrimoine, elles doivent être protégées et entretenues pour être transmises intactes ou restaurées aux générations futures.

Une Znieff est une zone de superficie variable dont la valeur biologique élevée est due à la présence d'espèces animales et végétales rares et (ou) à l'existence de groupements végétaux remarquables. Elle peut présenter également un intérêt particulier d'un point de vue paysager, géologique ou hydrologique par exemple.

Votre commune est concernée par une ou plusieurs des 814 Znieff de la région Champagne-Ardenne. Nous vous présentons ici celle dite de la **vallée de l'Ardre et de ses affluents entre Saint-Imoges et Fismes**.

Une zone naturelle est souvent un milieu fragile et menacé. Compte-tenu de l'intérêt que présente le Patrimoine Naturel pour chacun d'entre nous, nous vous remercions des actions qu'il vous sera possible d'initier en vue de sensibiliser à cet important problème le plus large auditoire

Communes d'Arcy-le-Ponsart, Aubigny, Bligny, Bouilly, Bouleuse, Chambrecy, Champlat-et-Boujacourt, Chaumuzy, Courtagnon, Courville, Crugny, Ecuil, Faverolles-et-Coemy, Fismes, Germigny, Jouy-les-Reims, Marfaux, Mery-Premecy, Mont-sur-Courville, Nanteuil-la-Forêt, Pargny-les-Reims, Poilly, Pourcy, Saint-Euphrase-et-Clarizet, Saint-Gilles, Saint-Imoges, Sarvy, Savigny-sur-Ardres, Serriers, Serzy-et-Prin, Tramery, Treslon et Ville-en-Tardenois

Département de la Marne

Vallée de l'Ardre et de ses affluents entre Saint-Imoges et Fismes

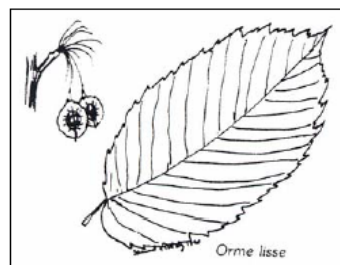
Znieff n° 210020218

Une vallée à végétation typique et bien conservée

La Znieff de la vallée de l'Ardre et de ses affluents, d'une superficie de plus de 5 000 hectares, est située entre Saint-Imoges et Fismes. Elle constitue un ensemble complexe de bois humides, prairies, cultures et aussi groupements marécageux de hautes herbes. Des bois de pente et des prairies plus ou moins sèches et broussailles se partagent les coteaux. Le réseau hydrographique est constitué par l'Ardre qu'alimentent de nombreux ruisseaux. Ceux-ci sont eux-mêmes alimentés par des sources dont certaines sont pétifiantes, avec formation d'éléments tufeux bien caractéristiques comme par exemple à Treslon (Bois de la Noue et du Fond de l'Enfer). Des étangs situés en amont (étangs de Saint-Imoges, de Nanteuil et de Montreuil) ont fait l'objet de deux Znieff détaillées.

Les bois alluviaux sont représentés par l'aulnaie-frênaie à orme lisse, l'aulnaie et la chênaie pédonculée-frênaie (dans les secteurs moins longuement inondés ou sur les colluvions de bas de versants) ou la chênaie-charmaie à iris fétide (sur pentes).

L'orme lisse encore appelé orme pédonculé ou orme diffus est un arbre majestueux que l'on rencontre généralement dans les forêts humides, souvent inondées par les crues hivernales et printanières des noues ou autres cours d'eau. Il est, des trois ormes champenois, le plus menacé, à la fois par l'épidémie de graphiose qui a décimé ces arbres et par son élimination progressive des forêts par les pratiques sylvicoles.



La gamme des groupements prairiaux est fonction de la nature du sol, de l'inondation et du traitement. Autrefois fauchées, elles sont aujourd'hui fréquemment pâturées. Ces prairies qui peuvent être considérées comme semi-primitives ont une végétation proche de celle des premières prairies issues de la déforestation voici quelques millénaires. Elles sont riches en graminées et plantes fourragères.

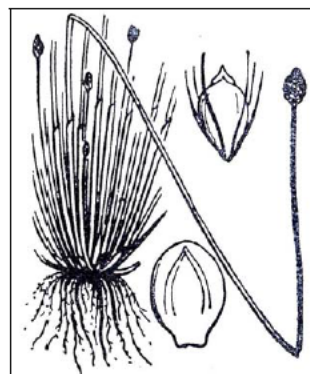
Les milieux marécageux, moins fréquents, se rencontrent au niveau des zones les plus humides de la vallée, en bordure d'étang, en lisière de forêts ou dans les clairières marécageuses. Ce sont principalement des groupements à hautes herbes, avec la renoncule grande douve protégée en France. Ponctuellement se remarquent des bas marais à orchis négligé (orchidée protégée au niveau régional).

L'orchis négligé, appelé encore **orchis ignoré**, est une très belle orchidée à fleurs de couleur rose pâle à rouge violacée. Cette espèce subatlantique est présente en France surtout dans l'ouest et le centre du pays. Les localités champenoises de cette orchidée se situent dans les secteurs au climat relativement doux. Elle affectionne les marais, les prairies humides, les roselières... Elle est en forte régression en raison de la mise en culture, de l'assèchement ou de la destruction des zones humides. L'orchis négligé est protégé en Champagne-Ardenne..



Certains étangs (Etang de Saint-Imoges, Etang de Nanteuil, Etang de Montreuil...) sont caractérisés par une végétation riveraine qui se répartit en fonction du niveau de la nappe d'eau et de la composition des sols : tapis végétal flottant (à lentilles d'eau et nénuphar), colonies d'utriculaire citrine (petite plante carnivore flottante), et des groupements des berges avec le rubanier nain (espèce très rare en Champagne-Ardenne, en forte régression, protégé au niveau régional), la patience maritime (assez rare en Champagne), le scirpe de Sologne (protégé dans le département de la Marne), etc.

Le **scirpe de Sologne**, encore appelé **scirpe à inflorescence ovoïde**, est une annuelle très rare, caractéristique des zones inondées en hiver, émergées pendant la belle saison. Disséminées par les oiseaux aquatiques, les graines peuvent rester pendant des années dans la vase sans germer si les conditions ne sont pas réunies. Rare dans toute la région, elle est inscrite sur la liste rouge des végétaux menacés de Champagne-Ardenne.

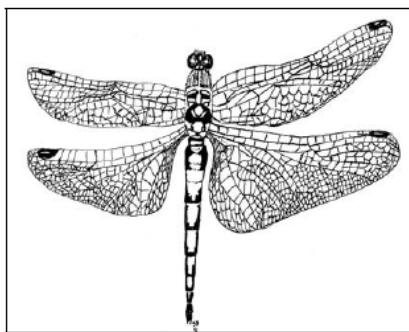


Une faune remarquable

La faune contient également des richesses remarquables. Les poissons de l'Ardre et de ses affluents sont variés avec le chabot, la truite fario, la loche franche, le goujon, le cheveine, le gardon, la tanche, le vairon, la vandoise, la perche, la carpe, l'ablette, la brème, l'anguille et le brochet. Les zones de frai actuelles de la truite fario sont situées de manière éparse le long de l'Ardre (en amont du cours) et au niveau des ruisseaux d'Iselles, d'Hoyau, de Sarcy, de la Vallée, du Brouillet, d'Arcis-le-Ponsart (aval), du Grand Viéreux (aval)... Un bras secondaire de l'Ardre en amont de Crugny (rive droite) constitue la principale frayère fonctionnelle connue pour le brochet. Le bassin de l'Ardre constitue également un des rares bassins de la région où l'écrevisse à pieds blancs est encore présente (ruisseau de la Grande Fontaine, rive droite de l'Ardre à Pourcy).

Les insectes sont très variés, et plus particulièrement les libellules et les sauterelles, avec une libellule protégée en France, la leucorrhine à gros thorax,

La leucorrhine à gros thorax vit dans le centre et l'est de l'Europe et au sud de la Scandinavie. En France, elle n'est connue que dans une quinzaine de départements. Les larves évoluent dans les eaux stagnantes peu profondes des étangs, des marais ou des tourbières de plaine. Elles se tiennent sur les plantes aquatiques ou sur le fond et leur développement s'effectue en général en deux années. Les adultes s'éloignent peu de ces sites préférentiels, se tenant le plus souvent posés sur une plante, attendant le passage d'une proie. La manière de pondre de la femelle est originale : après la fécondation, elle survole la surface aquatique en frappant l'eau avec l'extrémité de son abdomen pour déposer ses œufs.



Les batraciens sont bien représentés ici avec, dans les marécages, la très vulnérable rainette arboricole, dans les prairies le crapaud accoucheur et dans les milieux plus aquatiques le triton crêté pour ne citer que les plus remarquables.

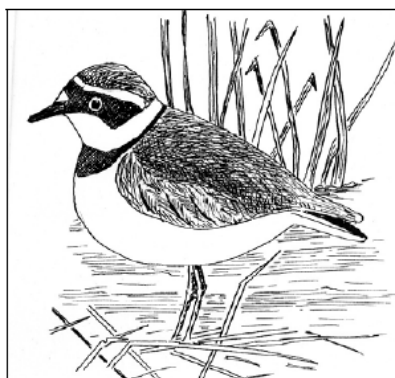
La rainette arboricole ou rainette verte est un petit batracien bien connu mais rarement observé. On la reconnaît surtout à son chant. Cette petite grenouille grimpe dans les arbustes grâce aux ventouses qui terminent ses doigts. Elle est protégée sur tout le territoire national.



L'ensemble de la Znieff présente un intérêt élevé pour les oiseaux : la vallée de l'Ardre (et ses affluents) constitue un corridor biologique et un site important dans la structuration des voies migratrices de l'avifaune. Sa population est bien diversifiée en raison de la proximité de milieux très variés, avec une mosaïque d'habitats divers (bocage, prairies, boisements, friches, pelouses, carrières) : on y a ainsi dénombré 123 espèces d'oiseaux dont dix appartenant à la liste rouge des oiseaux menacés de Champagne-Ardenne. Il s'agit de la pie-grièche écorcheur, de l'engoulevent d'Europe, du vanneau huppé (nicheur probable), du petit gravelot (nichant sur les espaces artificiels dénudés constitués par exemple par les zones de dépôts de la SANEF et exploitant les zones agricoles alentour pour se nourrir), du faucon hobereau (nicheur à proximité des bois et chassant fréquemment dans la vallée de l'Ardre), de la chevêche d'Athéna, du pigeon colombin, du busard cendré et dans les milieux marécageux de la rousserolle verderolle et du phragmite des joncs.

Le **petit gravelot** est un échassier, plutôt petit (14-15 cm de long) et mince. Il se reconnaît aux dessins noirs et blancs qui ornent sa petite tête ronde. Il se distingue du grand gravelot par un cercle doré très visible autour de son oeil, son bec sombre et ses pattes brunâtres. Son vol est bas et rapide. Ce migrateur est présent d'avril (mi-mars pour les oiseaux les plus précoces) à septembre (jusqu'à fin octobre pour les plus tardifs). Ce nicheur rare est inscrit sur la liste rouge des oiseaux menacés de Champagne-Ardenne.

(dessin de Jean-Marie MICHELAT)



La Znieff accueille aussi des oiseaux plus communs : les cours d'eaux, les nombreux étangs de la vallée et leur végétation marécageuse permettent la nidification de la foulque, de la poule d'eau, du canard colvert, du grèbe castagneux, du martin pêcheur, du bruant des roseaux, de la rousserolle effarvate, de la bergeronnette des ruisseaux... En été, l'hirondelle de fenêtre, l'hirondelle de cheminée, le martinet viennent y chasser. Les forêts abritent les nids de nombreux rapaces (épervier d'Europe, buse variable, faucon crécerelle, autour des palombes), de pics variés (pic vert, pic épeiche, pic épeichette, pic noir), de la tourterelle des bois, de la grive musicienne, de la grive draine, de la sittelle torchepot, du grosbec casse-noyaux, du geai des chênes, du pinson des arbres, ainsi que de nombreux pouillots, fauvettes et mésanges. Les milieux ouverts, buissonnants ou bocagers sont fréquentés par le pipit farlouse, le tarier pâtre, l'alouette des champs, le rougequeue noir, la locustelle tachetée, la mésange charbonnière... Les rapaces nocturnes (chouette hulotte, effraie des rochers, hibou moyen duc) y sont observés régulièrement en chasse.

La **locustelle tachetée** fait partie de la famille des fauvettes aquatiques. Elle est de couleur brune avec le dos fortement strié. Son ventre est plus clair. Il est difficile de la reconnaître à son apparence et c'est plutôt grâce à son chant qu'on l'identifie. Elle niche à terre, au milieu des hautes herbes. Cet oiseau très craintif vole peu, se faufile dans le fouillis végétal où il passe inaperçu.

(Dessin de Jean-Marie MICHELAT)



Certains oiseaux hivernent sur le site ou y font une halte lors de leur migration, comme le courlis cendré, divers chevaliers, le héron cendré, l'hirondelle de rivage, la pie-grièche grise (migratrice et hivernante), le traquet motteux, le pinson du Nord, le tarin des aulnes, le sizerin flammé, le beccroisé des sapins, la bécasse des bois, la bécassine des marais...

La musaraigne aquatique (petit insectivore protégé en France) est présente notamment en tête de bassin, en amont de Chaumuzy, ainsi que le long du ruisseau de Ville-en-Tardenois). Certaines carrières souterraines (dont la carrière Vautier à Courville) abritent en hivernage de petites populations de chauves-souris, celles-ci chassent principalement dans la vallée de l'Ardre et aux abords des étangs il s'agit du grand murin, du grand rhinolophe, du vespertilion de Daubenton, du vespertilion à moustaches, du vespertilion de Bechstein et de la pipistrelle commune. En très forte régression en France et en Europe, ils sont protégés au niveau national depuis 1981 et, mis à part la pipistrelle, sont tous inscrits sur la liste rouge des mammifères menacés de Champagne-Ardenne.

Le **grand rhinolophe**, d'une envergure pouvant atteindre les 40 cm, est une des plus grandes chauves-souris françaises. Il est reconnaissable à la forme de son museau en fer à cheval. Sédentaire, il choisit pour hiverner des abris souterrains à température régulière et humidité élevée. Il s'accroche à découvert au plafond, soit isolément, soit en populations plus ou moins importantes (de plus en plus rarement de nos jours à cause de la diminution des effectifs de l'espèce). L'hivernation commence en septembre-octobre et se termine au mois d'avril. Sensible aux dérangements humains hiver comme été, il est très menacé en Champagne-Ardenne.

(dessin de Richard THIBAUT)

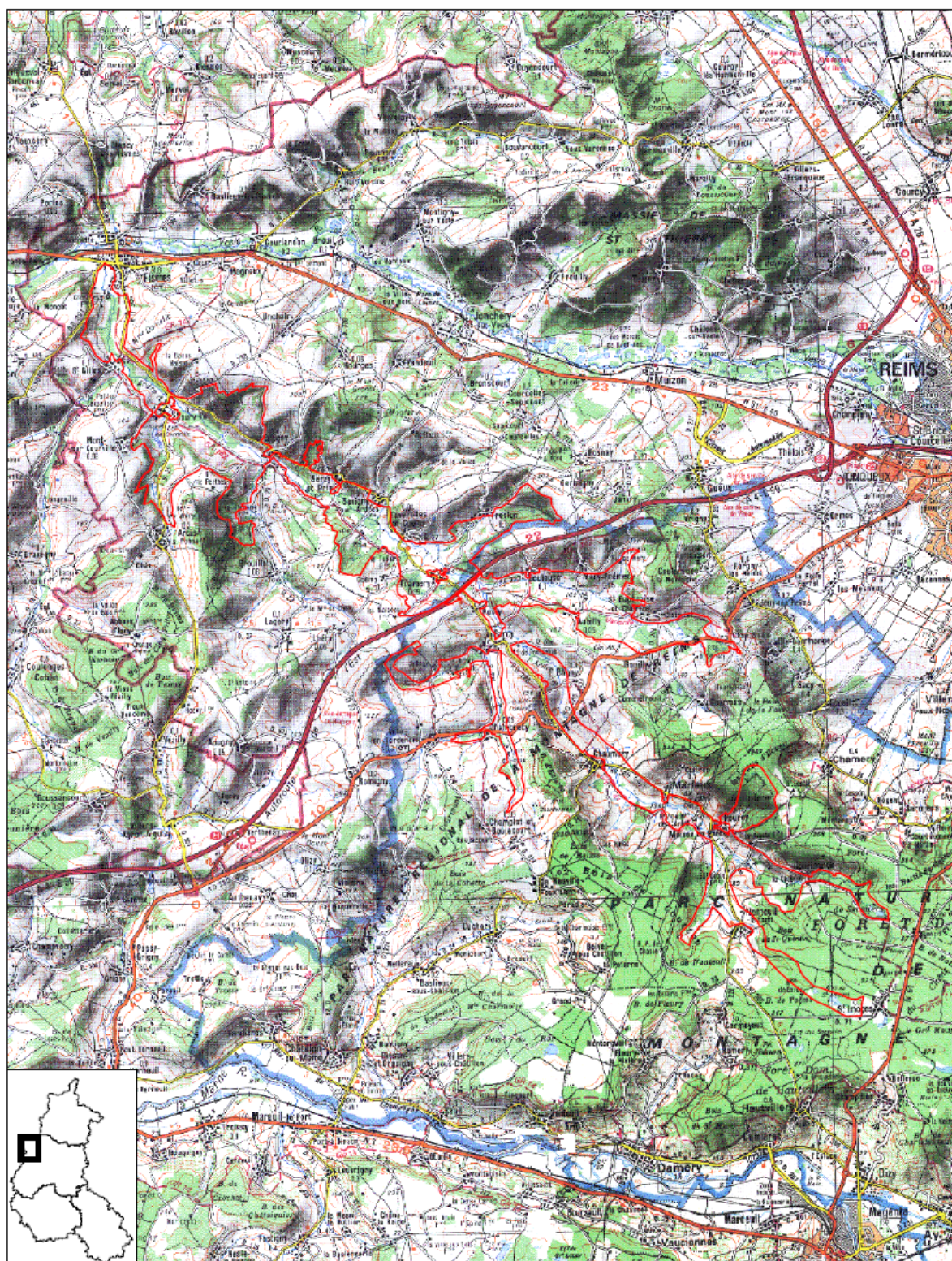


Une protection et une gestion possibles

L'existence d'une Znieff ne signifie pas qu'une zone doit être protégée réglementairement : cependant il vous appartient de veiller à ce que vos documents d'aménagement assurent sa pérennité. Pour maintenir l'intérêt écologique et biologique du site, il serait bon de limiter certaines pratiques qui sont de nature à remettre en cause cet intérêt, en l'occurrence le drainage, le retournement des prairies, leur intensification, la plantation de peupliers et de résineux.

Un intérêt pour la commune

Le maintien en état d'une telle zone présente pour votre commune un intérêt biologique et scientifique majeur avec la conservation d'un patrimoine irremplaçable. Son intérêt paysager comme ses intérêts cynégétique et piscicole sont aussi de premier ordre.



Surface (ha) : 5094

Echelle : 1 cm pour 1.5 km

Données Juillet 2005

Planche 1 sur 1

N° de carte IGN : 2712 O, 2712 E, 2713 E, 2813 O

DIREN Champagne-Ardenne

1.2.4.2 Les zones humides

Les zones humides sont un espace de transition entre la terre et l'eau. Le droit français les définit comme étant des étendues « *exploitées ou on, habituellement inondées ou gorgées d'eau douce, salée ou saumâtre, de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année* ».

➤ Des espaces à forts enjeux

Les zones humides revêtent des réalités écologiques et économiques très différentes. Elles sont des réservoirs de vie et des lieux où la production de matière vivante est l'une des plus fortes. Elles assurent 25 % de l'alimentation mondiale à travers les activités de pêche, d'agriculture et de chasse. Elles ont un pouvoir d'épuration important, filtrant les pollutions, réduisant l'érosion, contribuant au renouvellement des nappes phréatiques, stockant naturellement le carbone, atténuant les crues et les conséquences des sécheresses.

Par leur richesse en habitats et espèces, leur rôle d'infrastructure naturelle, leur place comme support d'activités et cadre de vie de qualité, les zones humides sont des espaces à forts enjeux écologiques, économiques et sociaux.

➤ Les services rendus par les zones humides

Les zones humides contribuent au maintien et à l'amélioration de la qualité de l'eau. Grâce à leur rôle dans le cycle de l'eau, elles participent à l'alimentation en eau potable pour la consommation humaine et les besoins liés aux activités agricoles et industrielles. Leur pouvoir d'épuration naturelle dépend ainsi de leur bonne préservation.

Les fonctions hydrologiques contribuent à la préservation contre les inondations. Les zones humides permettent ainsi une économie financière substantielle en évitant l'apparition de dommages. Inversement, le rôle de réservoir et l'influence des zones humides sur le microclimat permettent de limiter l'intensité des effets de sécheresse prononcée (alimentation des cours d'eau en période de sécheresse, augmentation de l'humidité atmosphérique).

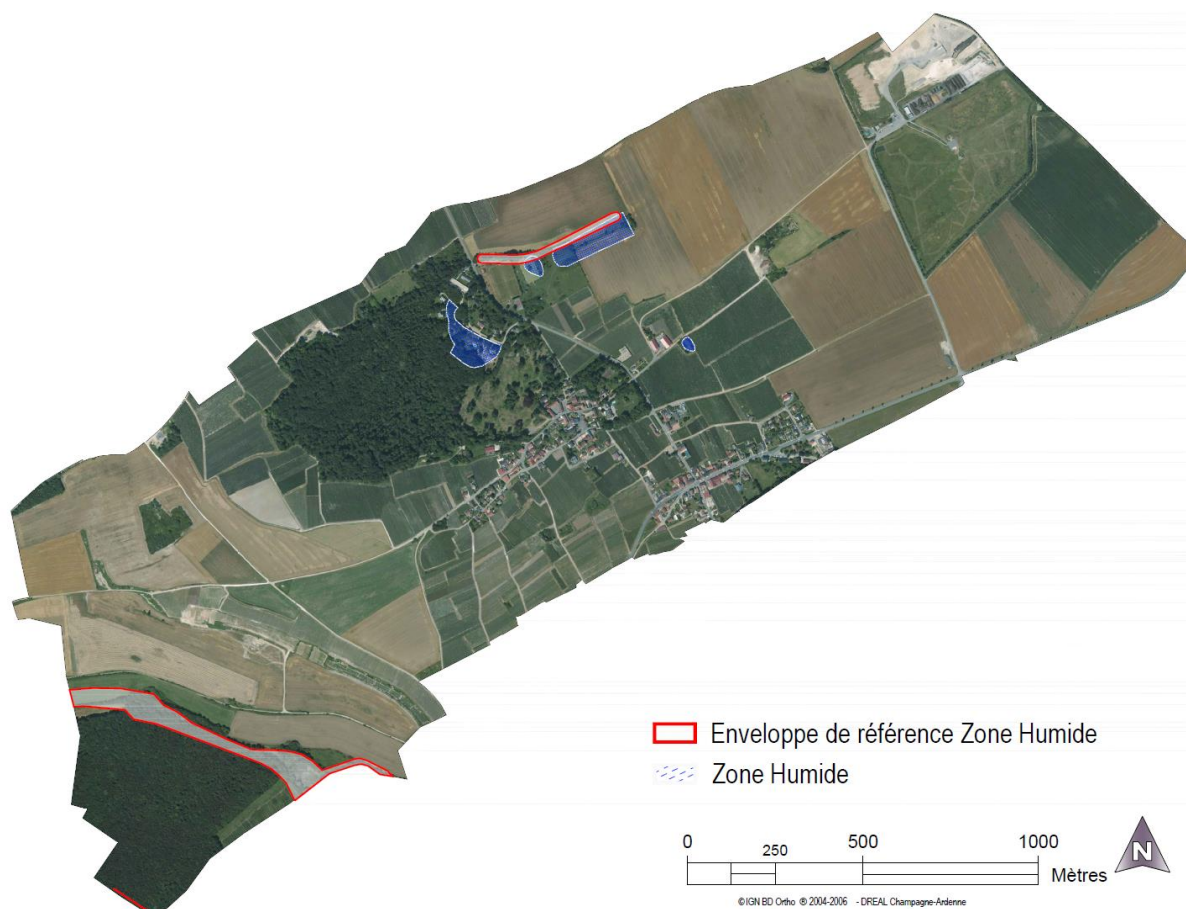
La forte productivité biologique qui caractérise les zones humides est à l'origine d'une importante production agricole (herbages, pâturages, rizières, cressonnières, exploitations forestières, roseaux), halieutique, piscicole et conchylicole dont les répercussions financières, encore difficiles à chiffrer aujourd'hui précisément, se révèlent néanmoins considérables.

Les zones humides font partie du patrimoine paysager et culturel. Elles forment en quelque sorte la vitrine d'une région et contribuent à l'image de marque de celle-ci. Elles sont aussi le support d'activités touristiques ou récréatives socialement et économiquement importantes. Les zones humides constituent aujourd'hui un pôle d'attraction important recherché en particulier par les citoyens : tourisme d'été, tourisme vert, sport dans la nature, etc.

Les différentes pièces du PLU doivent faire référence à la présence de zones humides telles que définies par le code de l'environnement. En effet, le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Seine-Normandie identifie sur le territoire communal des zones à dominante humide dont la localisation est précisée sur la carte ci-jointe. L'orientation 19 du SDAGE prévoit de mettre fin à la disparition, la dégradation des zones humides et de préserver, maintenir et protéger les zones humides par les documents d'urbanisme.

La DREAL Champagne-Ardenne a fait mener une étude globale par le cabinet Biotope afin de recenser les zones à dominantes humides de la région. Le rapport complet de cette étude est consultable sur le site internet de la DREAL <http://www.champagne-ardenne.developpement-durable.gouv.fr> dans la rubrique « Eaux et milieux aquatiques > Qualité des eaux > Eaux de surface ».

La carte suivante reprend les contours des zones à dominantes humides de cette étude sur la commune de PARGNY-LES REIMS, ainsi que l'identification des zones humides par la connaissance du terrain des élus.

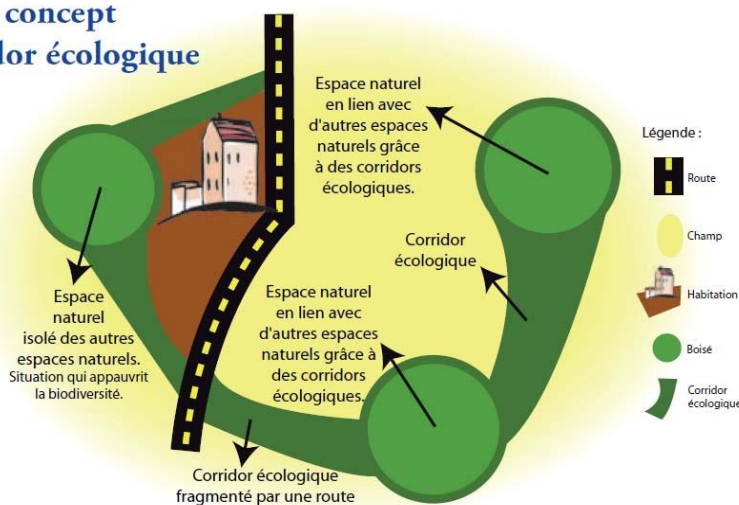


1.2.4.3 Corridor écologique

➤ Préambule

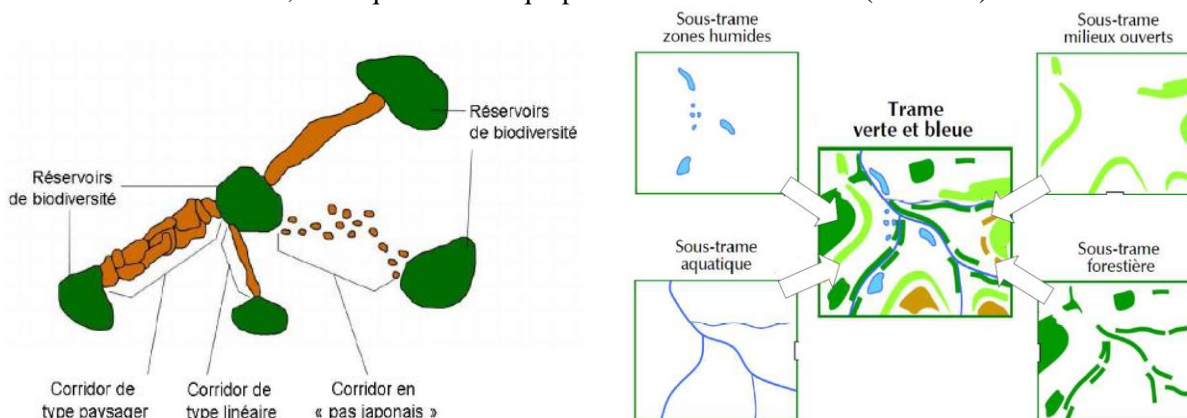
Trame verte et bleue, trame écologique, corridor biologique, beaucoup de termes qui se rejoignent autour d'un même enjeu : enrayer la perte de biodiversité. L'ensemble des êtres vivants (espèces animales, végétales) peuple différents milieux, se reproduit et circule d'un espace à l'autre (prairies, forêts, cours d'eau, zones humides mais aussi espaces verts et jardins). Les liaisons écologiques assurées par les haies, bords de chemins, rives, îlots refuges, mares, bosquets, etc. sont vitales pour les espèces. Pourtant, ce maillage écologique est entravé par les activités et les aménagements. Urbanisation, infrastructures de transport, zone d'entreprises, pollutions chimiques et lumineuses gênent la circulation de la faune et de la dissémination des plantes. Ce morcellement du territoire isole certaines populations empêchant dès lors le brassage génétique et donc la diversité biologique.

Le concept de corridor écologique



Les corridors écologiques relient fonctionnellement entre eux différents habitats vitaux pour une espèce ou groupe d'espèce (habitats, site de reproduction, de nourrissage, de repos, de migration, etc.) présent dans les réservoirs de biodiversité. Dans les faits, les continuités écologiques sont des massifs boisés interconnectés, des haies ou linéaires d'arbres isolés, des rivières et leurs ripisylves, des bandes enherbées, des friches, des fossés, des murets en pierres, des ensembles de prairies, de pelouses, des réseaux de mares, etc.

A partir de l'identification de ces milieux (sous-trame humides, milieux ouverts, aquatique, forestière, etc.) et de leurs superpositions (complété par les données environnementales : ZNIEFF, Natura 2000, etc.) il est possible d'identifier les réservoirs de biodiversité sur, et à proximité, de la commune de PARGNY-LÈS-REIMS, ainsi que les liens qui peuvent exister entre eux (corridors).

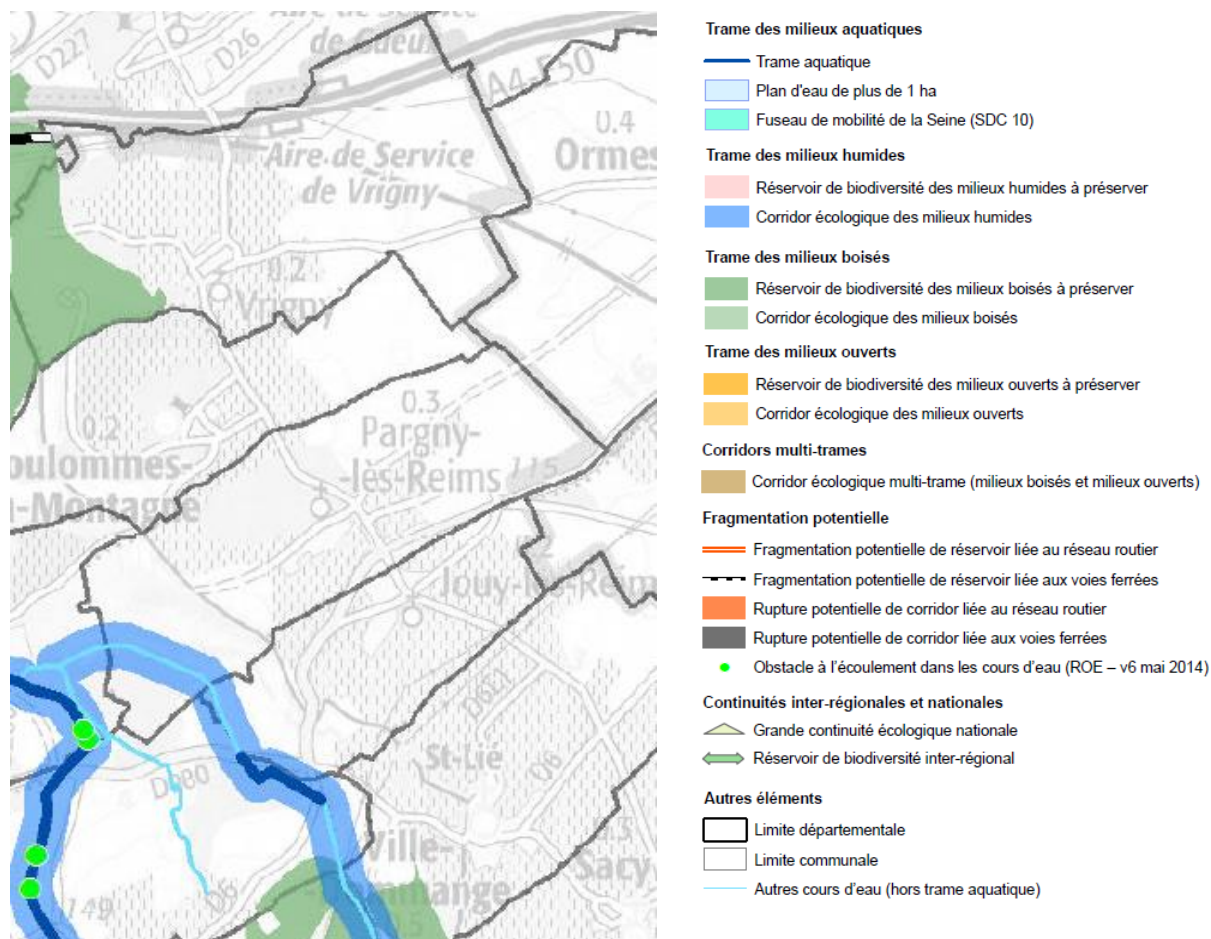


Source : DREAL Champagne-Ardenne

➤ SRCE

Un Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) est actuellement en cours d'élaboration et définira notamment les trames verte et bleue sur la région Champagne-Ardenne. Ce SRCE est « élaboré, mis à jour et suivi conjointement par la Région et l'État en association avec un « comité régional Trames verte et bleue » créé dans chaque région » (art L.371-3 CE).

Il identifie un corridor écologique en milieu humide (Ruisseau de la Froide Fontaine) sur PARGNY-LÈS-REIMS.



Source : Extrait du Projet de consultation du SRCE Champagne-Ardenne

Le maintien et la protection de ces corridors sont donc une donnée importante à prendre en compte dans le PLU de PARGNY-LÈS-REIMS. Le zonage devra comprendre des secteurs spécifiquement délimités pour permettre d'intégrer au règlement des prescriptions visant à la préservation de ces continuités (par exemple : zonages agricoles ou naturels stricts, ripisylve en Np, utilisation de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme pour le maintien ou la remise en état des continuités écologiques ou par voie d'Espaces Boisés Classés, dispositions spécifiques des clôtures afin de faciliter la circulation des espèces animales sauvages, etc.).

➤ La TVB sur PARGNY-LES-REIMS

La commune de PARGNY-LES-REIMS se trouve sur le flanc nord de la Montagne de Reims. Ses enjeux en termes de Trame verte et bleue sont restreints étant donné qu'aucune zone naturelle ne se trouve entre Reims et la commune. Les principales continuités identifiées sur la commune sont liées aux espaces forestiers de la vallée du Noron et au maintien d'une interruption dans l'urbanisation avec les villages voisins pour permettre à des espèces de milieux semi-ouverts de circuler entre le plateau de la montagne de Reims et la plaine agricole.

La plus grande partie de la commune correspond à des espaces agricoles et viticoles. Leur traversée peut être assurée par des haies, buissons ou même des bandes enherbées. Ces espaces de circulation privilégiés pour la faune forment des abris, des réserves alimentaires et une diversité d'habitat (habitats forestiers, semi-ouvert et ouverts) favorables au maintien des espèces.



Bois de Pargny (Google Maps)



Haies au milieu des cultures, potentiel corridor écologique (Google Maps)

Lors du réaménagement de portions de routes, des passages à petites ou grandes faune peuvent être prévus, aussi pour limiter le risque de collision.

La commune de PARGNY-LES-REIMS est composée de deux espaces à protéger strictement, ces deux ensembles se situent au site de l'espace urbain de la commune.

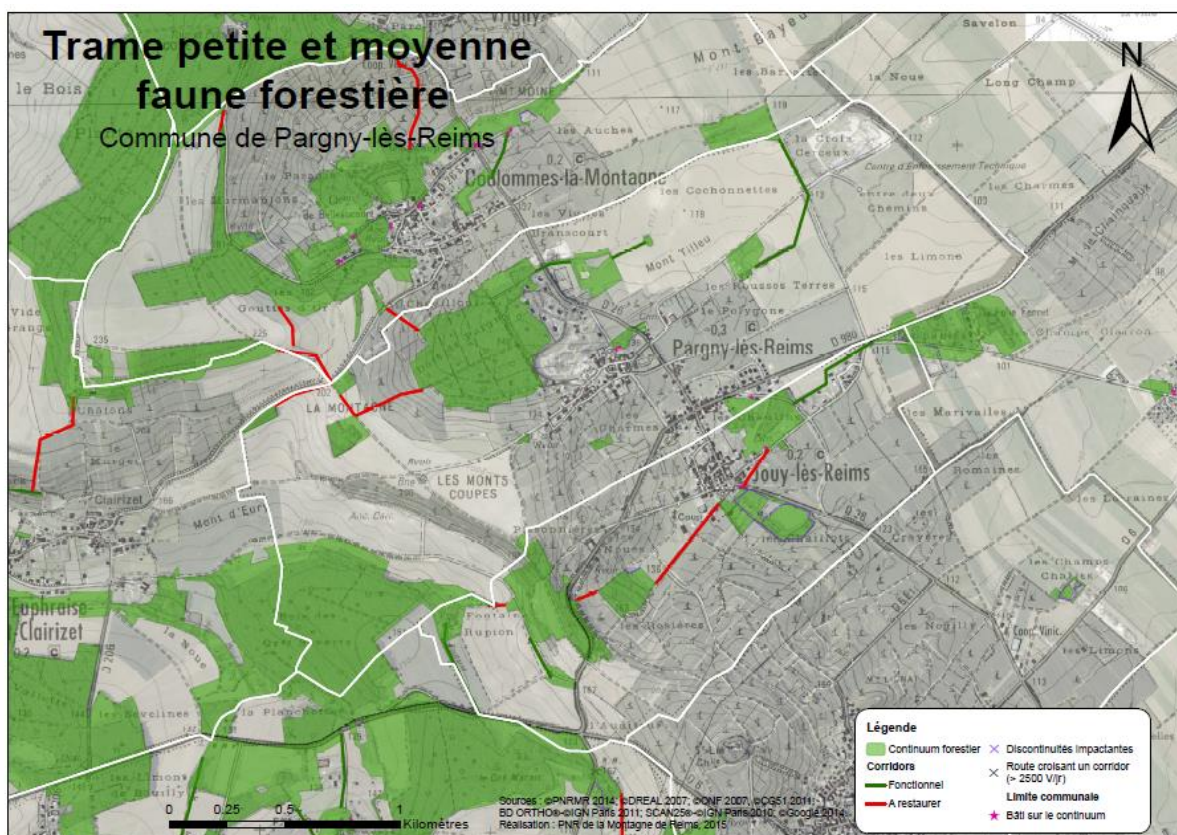
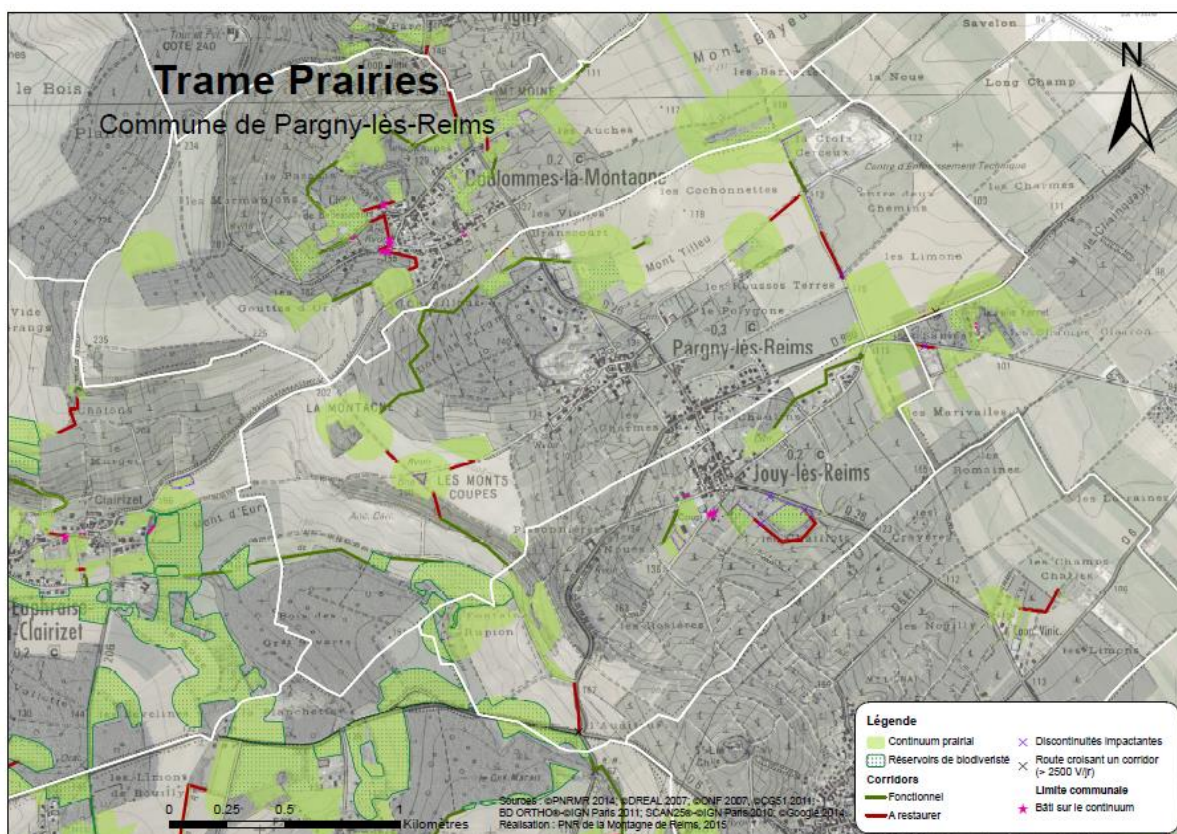
Le principal enjeu sur la trame écologique de la commune est de conserver ou restaurer la mosaïque de milieux et les échanges entre les populations animales et ainsi garantir le libre passage entre les massifs forestiers et au travers de haies dans la partie viticole ou urbanisée. Il est frappant de constater la disparition de linéaires boisés. Ainsi, les haies peuvent être réimplantées ou conservées sur la commune.

Par ailleurs, la non utilisation de clôture favorise la libre circulation de la grande faune. Si le besoin en clôture est inévitable, il est intéressant d'utiliser des clôtures à trois fils afin de réduire la fragmentation des milieux naturels. Dans le cas du réaménagement de portion de route, penser aux corridors écologiques, au passage petit et grande faune...

De même, l'entretien des espaces verts de façon durable et écologique est un excellent moyen de favoriser la faune et la flore et de réduire les coûts d'entretien pour la commune (*Source : Porter à Connaissance du PNR Montagne de Reims*).

➤ **La TVB du PNR**

Le Parc naturel régional de la Montagne de Reims a réalisé début 2015, un diagnostic Trame verte et Bleue sur son territoire, permettant d'identifier à échelle plus fine les orientations du SRCE sur son territoire.



Source : Porter à Connaissance du PNR Montagne de Reims

1.2.4.4 *Espaces boisés classés*

Les Espaces Boisés Classés (EBC) ont pour objectif la protection ou la création de boisements ou d'espaces verts. Ils concernent les bois, forêts et parcs, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, qu'ils soient enclos ou non et attenants ou non à des habitations. Ce classement peut également s'appliquer à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

➤ Création

Le classement en espaces boisés peut intervenir :

- Soit dans le cadre d'un plan local d'urbanisme (pour la procédure d'élaboration / révision). Le classement en espaces boisés devient alors opposable aux tiers dans les situations et aux conditions visées ci-dessus.
- Soit, pour les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme (ou d'un POS) opposable et dans les départements ayant opté pour la perception de la taxe départementale des espaces naturels sensibles, par arrêté du président du conseil général.

➤ Règlementation

Le classement en espaces boisés empêche les changements d'affectation ou les modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. De plus, le défrichement est interdit.

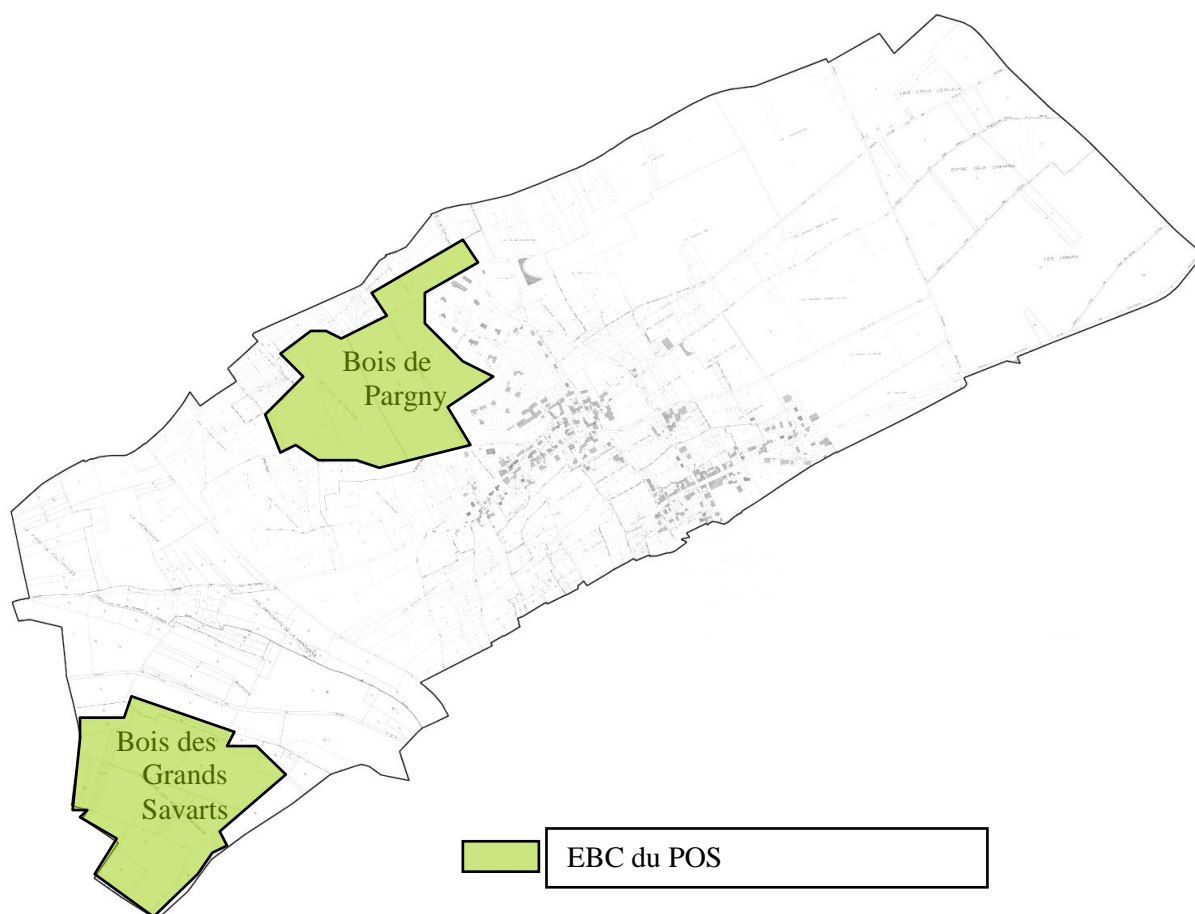
Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans certains cas :

- Enlèvement d'arbres dangereux, de chablis et bois morts ;
- Bois et forêts soumis au régime forestier et administrés conformément à ce régime ;
- Forêt privée dans laquelle s'applique un plan simple de gestion agréé ;
- Coupes entrant dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, pris après avis du centre régional de la propriété forestière (Circulaire du 2 décembre 1977).

La délivrance de l'autorisation de coupe ou d'abattage d'arbres est de la compétence du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale lorsqu'il existe un plan local d'urbanisme (ou un POS) approuvé, du préfet dans les autres cas.

Dans tout le département de la Marne, tout défrichement de bois, quelle qu'en soit la surface, à l'intérieur d'un massif forestier qui atteint ou dépasse la surface de 4 ha, nécessite d'obtenir une autorisation préalable selon les modalités prévues au livre III du Code forestier.

Le POS actuel de PARGNY-LES REIMS identifie deux EBC : Le Bois des Grands Savarts et les Bois de Pargny.

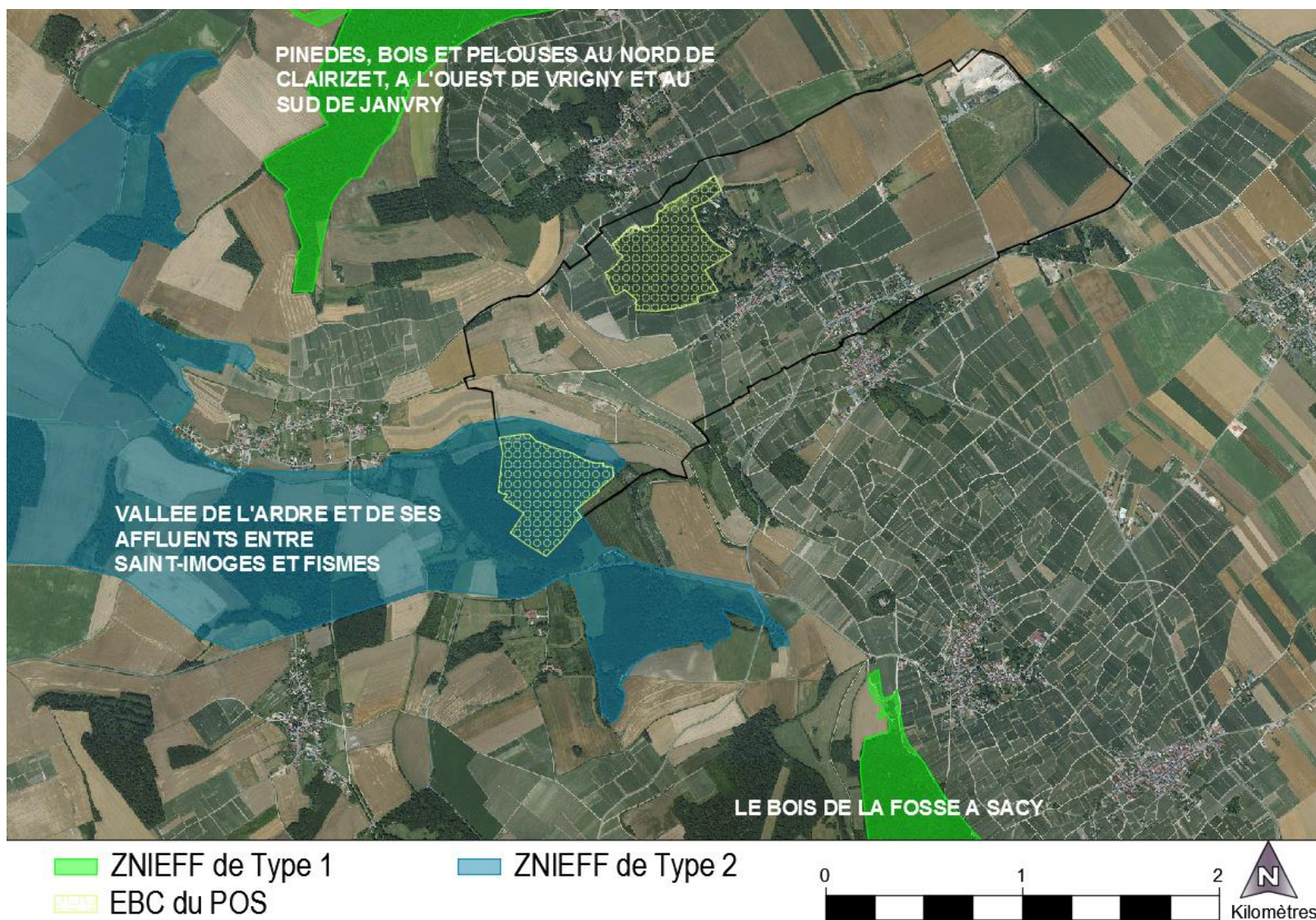


Bois de Pargny (Google Maps)



Bois des Grands Savarts (Google Maps)

Récapitulatif du patrimoine naturel protégé sur la commune



Constats et enjeux :

PARGNY-LES-REIMS est un territoire de caractère dans un contexte environnemental riche. Cette diversité fait ressortir une qualité de vie appréciable.

Dans un cadre paysager de qualité, la commune se démarque par la fragilité des espaces naturels (bois) qui sont une caractéristique de l'unité paysagère de la cuesta d'Ile de France, dont PARGNY-LES-REIMS fait partie.

Le relief a en effet conditionné l'occupation du sol. Le territoire est marqué par un village divisé en deux entités situés sur les pentes les plus faibles, ses extensions vers le Nord sur l'ancien parc du château Werlé et vers l'Est le long de la D980, un coteau viticole omniprésent sur les pentes les plus fortes bénéficiant d'une bonne exposition, des boisements en haut de coteaux et enfin une plaine de culture qui s'étend à perte de vue ouvrant des perspectives sur la ville de Reims.

Le milieu naturel local favorise l'érosion des sols, due à de fortes précipitations sur un sol friable, pentu et peu protégé par le couvert végétal dont le développement permettrait de lutter contre ce phénomène tout en développant une Trame Verte et Bleue de meilleure qualité.

Du point de vue de la biodiversité, le territoire recèle des richesses faunistique et floristique qu'il est nécessaire de préserver et protéger (ZNIEFF, des corridors écologiques à maintenir, etc.).

1.3 LES RESSOURCES : PRELEVEMENTS ET REJETS

1.3.1 L'EAU

1.3.1.1 Alimentation en eau potable

L'eau est un patrimoine à elle seule. Sa gestion doit assurer une alimentation en eau potable pour tous et doit être d'une qualité irréprochable pour la santé humaine.

La commune de PARGNY-LÈS-REIMS ne dispose pas de captage d'eau sur son territoire. L'alimentation en eau potable se fait par le Syndicat Intercommunal des Eaux la Garenne, créé le 1er janvier 2003, gérant la distribution et le traitement des eaux sur 19 communes et pour 3 791 abonnés en 2013. Plusieurs captages sont présents sur les communes de Coulommes la Montagne, Vandeuil, Gueux, Ormes et Thillois.

L'arrêté préfectoral n° 04-2099 A du 26 mai 2004 vient préciser et réglementer la protection des eaux prélevées en vue de l'alimentation humaine. Il précise que le volume à prélever ne peut excéder 200 m³/jour et le débit horaire du prélèvement ne peut excéder 10 m³/h. Par ailleurs, il est établi autour de l'ouvrage :

- Un périmètre de protection immédiate
- Un périmètre de protection rapprochée

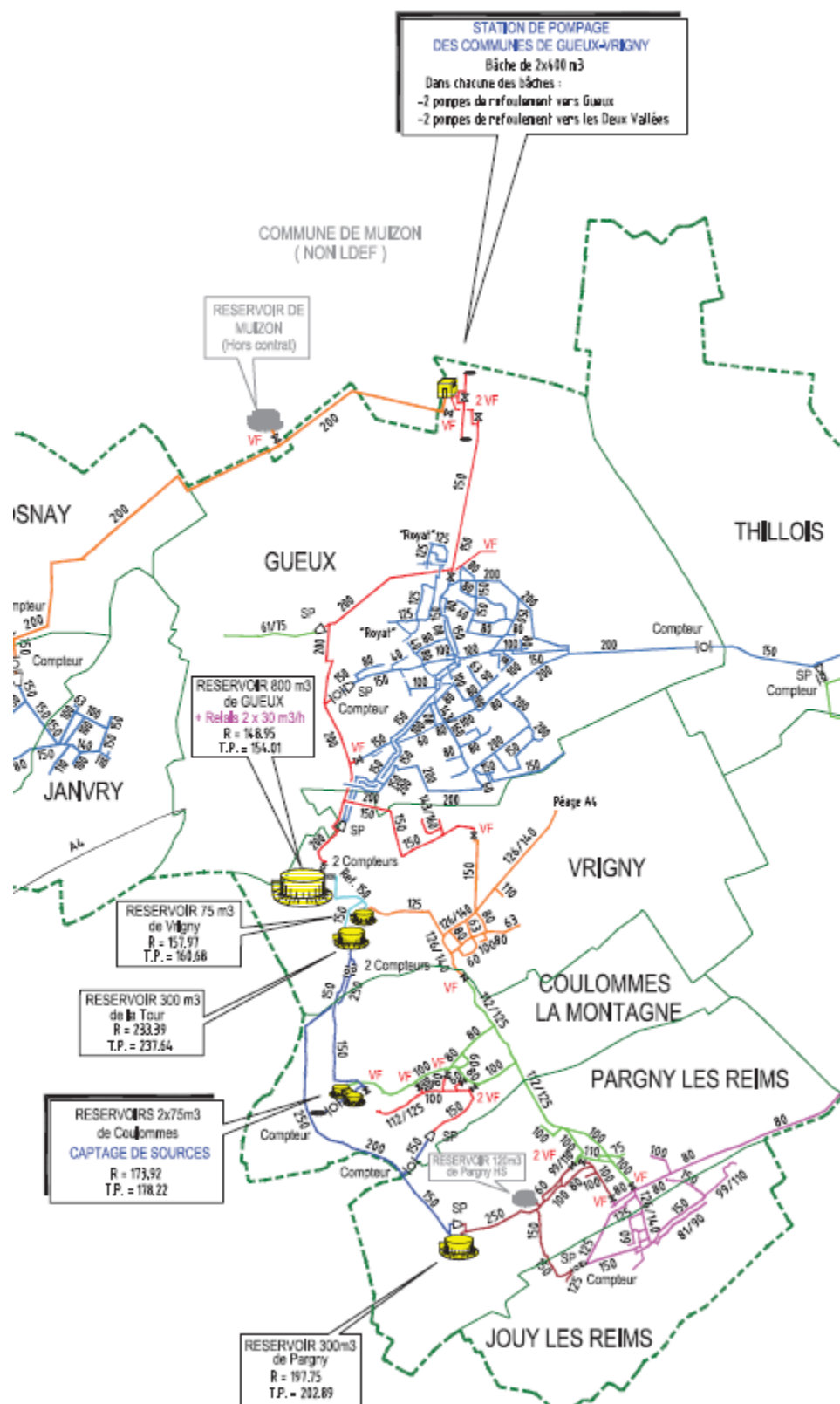
Ces périmètres n'impactent pas la commune de PARGNY-LÈS-REIMS.

Nombre de cuve	Volume unitaire (m ³)	Volume total (m ³)	Consommation moyenne journalière (m ³)	Autonomie des réservoirs en distribution (heures)
1	300	300	124	49,35

La desserte en eau de PARGNY-LÈS-REIMS est assurée par l'intermédiaire d'un réservoir de 300m³ alimenté par le pilote relais de Gueux, lui-même approvisionné par la station de pompage de Gueux-Vrigny équipée d'une bache de mélange. Une desserte est également assurée par le réservoir de la commune de Coulomme la Montagne où les eaux de Gueux et de Coulomme-la-Montagne sont mélangées.

Le SIEG estime que les réservoirs de l'intercommunalité sont remplis à 60% de leur capacité.

La qualité de l'eau doit être étroitement surveillée, en cas de fortes précipitations, la teneur en nitrate peut atteindre le seuil maximal de potabilité autorisé (50 mg/l). Les eaux sont en dessous du seuil de potabilité depuis 2003, cependant on note la présence de pesticides.



Source : Schéma de fonctionnement du réseau d'eau potable, SIEG

1.3.1.2 Assainissement

Zonage d'assainissement

Conformément à l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, la commune de PARGNY-LÈS-REIMS a délimité, après enquête publique, son schéma directeur d'assainissement et son zonage par arrêté municipal en date du 09/10/2007.

Celui-ci fait apparaître un assainissement collectif comprenant l'eau pluviale dans le cadre de la Communauté de Communes Champagne Vesle. La gestion des eaux usées est confiée à un délégataire extérieur, depuis le 1er janvier 2015 : VEOLIA EAU



Source : Communauté de Communes Champagne-Vesle <http://cccv51.fr/la-cccv/les-competences/assainissement/>

La commune de PARGNY-LES-REIMS ne dispose pas de station d'épuration. Son réseau amène donc les eaux usées vers les stations d'épuration des Mesneux (3500 EH⁵) et la station de refoulement de Jouy-lès-Reims. La station des Mesneux dessert les communes de Sacy, Les Mesneux, Ville-Dommange, Jouy-lès-Reims et PARGNY-LES-REIMS. Ces cinq communes représentent 2 230 habitants (Insee 2012), la station a donc atteint 63 % de ses capacités.

Il est rappelé au titre de l'article 1331-10 du code de la santé publique l'obligation que « *tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou le président de l'établissement public compétent en matière de collecte à l'endroit du déversement si les pouvoirs de police des maires des communes membres lui ont été transférés dans les conditions prévues par l'article L.5211-9-2 du code général des collectivités territoriales* ».

1.3.1.3 Réseau d'eaux pluviales

De la Loi sur l'Eau de 1992, il appartient aux communes de délimiter les zones où des mesures doivent être prises pour maîtriser l'imperméabilisation et les écoulements ainsi que pour assurer, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales (Art. L.2224-10 du CGCT). Il s'agit pour les collectivités, devant en parallèle assurer la mise en œuvre de l'auto-surveillance, de rechercher une efficacité globale des systèmes d'assainissement en modulant différents niveaux de service rendus.

Les principes de gestion des eaux pluviales définis par la collectivité sont renforcés lorsqu'ils sont traduits au sein des documents d'urbanisme. A ce titre, une commune peut adopter dans le règlement de son PLU des prescriptions sur les eaux pluviales opposables aux constructeurs et aménageurs.

PARGNY-LÈS-REIMS dispose d'un réseau de collecte des eaux pluviales assurées par la communauté de communes Champagne Vesle. D'après la commune, l'évacuation des eaux pluviales est bonne sur le territoire.

⁵ Capacité Equivalent Habitant

1.3.2 GESTION DES DECHETS

Dans le contexte actuel, les déchets représentent une source importante de rejets. Leur gestion, la plus optimale possible, est indispensable pour limiter leur pression sur l'environnement.

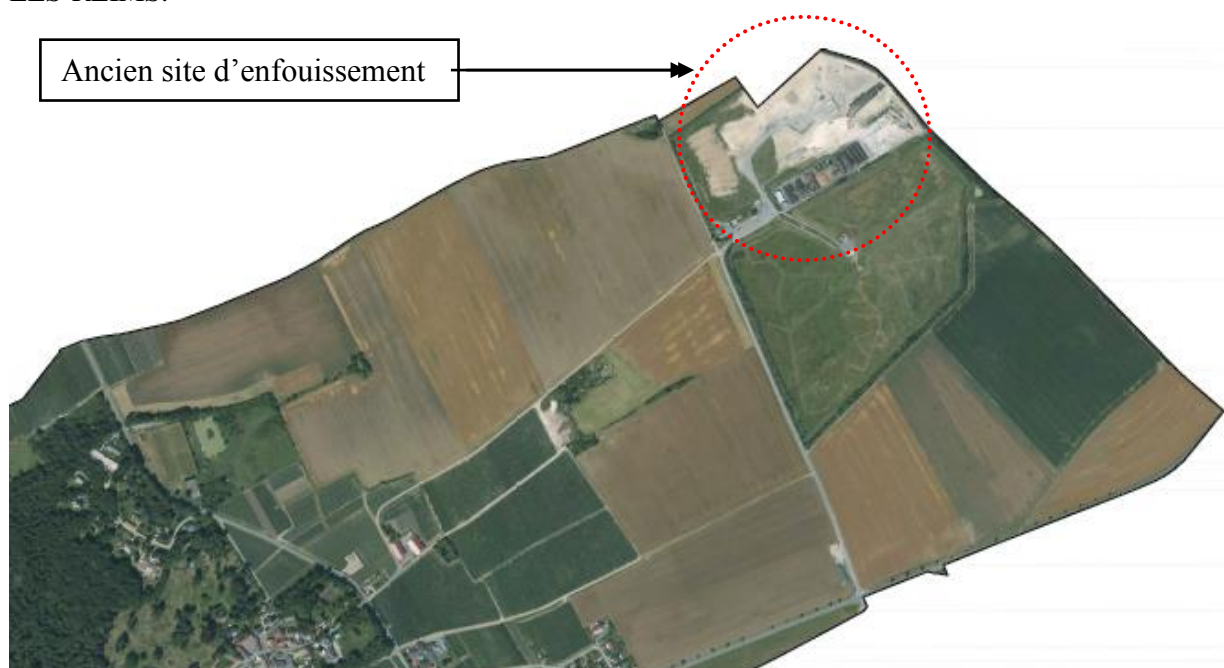
La Communauté de Communes Champagne Vesle exerce la compétence de la collecte des déchets ménagers et assimilés. Cette mission est effectuée par le SYCOMORE (SYndicat de Collecte des Ordures Ménagère de l'Ouest REmois), créé le 4 juillet 2007 de l'initiative de 4 Communautés de Communes :

- Ardre et Tardenois,
- Ardre et Vesle,
- Champagne Vesle,
- Les Deux Vallées du Canton de Fismes.

Cet établissement assure le tri et la valorisation des déchets. Les déchets non valorisables des ménages et des professionnels sont acheminés vers l'usine d'incinération de la commune de la Veuve pour une valorisation énergétique (transformation en électricité).

Un système de tri sélectif avec des conteneurs verre-vêtements-capsules et une déchetterie sont disponible sur la commune et l'intercommunalité avec, pour la commune de PARGNY-LES-REIMS, trois déchèteries situées à Ecueil, Gueux et Muizon.

A noter : la présence d'un ancien site d'enfouissement de 25 hectares sur la commune de PARGNY-LES-REIMS.



1.3.3 ENERGIES RENOUVELABLES ET EMISSION DE GES

1.3.3.1 *Plan Climat Air Energie Régional*

La Région Champagne-Ardenne a mis en place son Plan Climat Air Energie Régional (PCAER) en juin 2012. Les orientations du PCAER permettent de répondre à six grandes finalités :

- réduire les émissions de gaz à effet de serre d'au moins 20 % d'ici à 2020 ;
- favoriser l'adaptation du territoire au changement climatique ;
- réduire les émissions de polluants atmosphériques afin d'améliorer la qualité de l'air, en particulier dans les zones sensibles ;
- réduire les effets d'une dégradation de la qualité de l'air sur la santé, les conditions de vie, les milieux naturels et agricoles et le patrimoine ;
- réduire d'ici à 2020 la consommation d'énergie du territoire de 20 % en exploitant les gisements d'économie d'énergie et d'efficacité énergétique ;
- accroître la production d'énergies renouvelables et de récupération pour qu'elles représentent 45 % (34 % hors agro-carburants) de la consommation d'énergie finale à l'horizon 2020.

La Champagne-Ardenne, possédant d'importants atouts en matière de production d'énergies renouvelables et ayant déjà créé une dynamique, pourra dépasser les objectifs nationaux.



Document disponible dans son intégralité sur le site internet de la DREAL Champagne-Ardenne ; les éléments suivants sont issus du PCAER

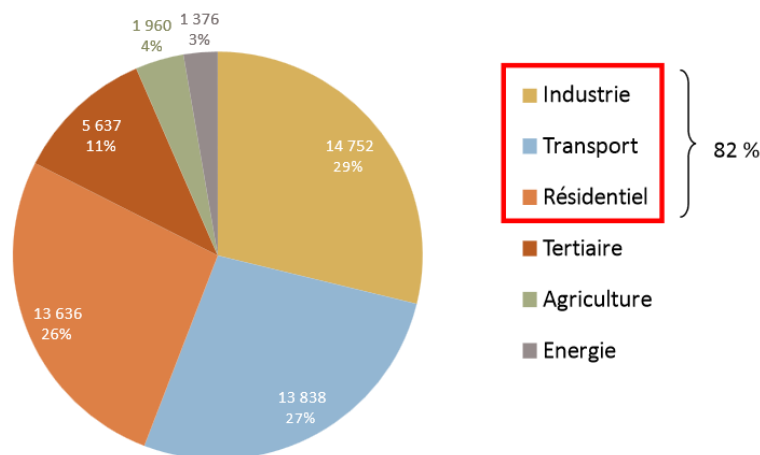
1.3.3.2 *Plan Climat Energie Territorial*

Le Parc Naturel Régional de Reims a lancé son Plan Climat Energie Territorial (PCET) en octobre 2008.

Cette démarche lui a permis d'identifier ses principales sources d'émission de gaz à effet de serre, de définir un plan d'actions et de faire reconnaître sa Charte en Agenda 21. Le PLU doit donc être compatible avec ces orientations comprises dans la Charte du Parc. Plus d'informations à ce sujet sont disponibles sur le site de l'ADEME : <http://www.ademe.fr/plan-climat-energie-parc-naturel-regional-montagne-reims-51> et du PNR Montagne de Reims : <http://www.parc-montagnedereims.fr/fr/telechargement>

1.3.3.3 Consommation énergétique

En termes de consommation énergétique, la consommation régionale par habitant est de 38 MWh/an contre 32 MWh/an pour la moyenne nationale. Cette différence de consommation s'explique par le poids du secteur industriel (notamment l'agroalimentaire), un patrimoine bâti relativement peu efficace et un climat globalement plus rigoureux, d'importants axes routiers et enfin une faible densité de population qui joue sur les déplacements des habitants et favorise le recours à la voiture.



Répartition de la consommation d'énergie finale par secteur en GWh/an
(source : Observatoire régional des gaz à effet de serre - ATMO Champagne-Ardenne 2005)

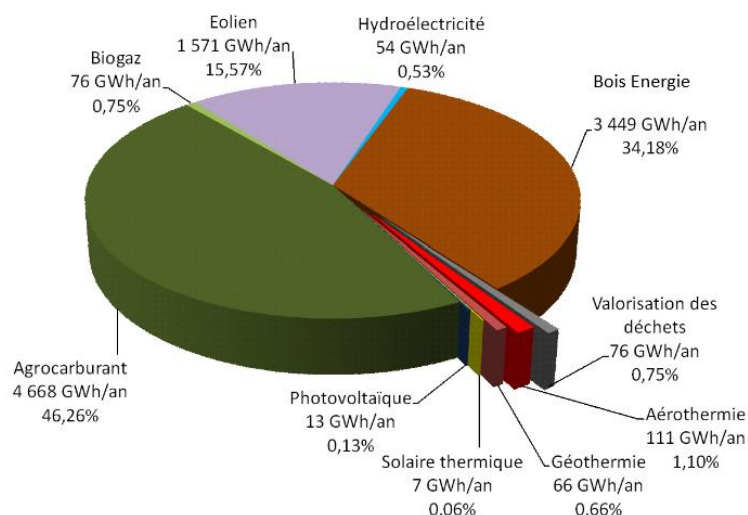
Trois secteurs représentent 82 % de la consommation régionale d'énergie finale dans des proportions sensiblement proches :

- le secteur industriel représente 29 %. Les consommations sont liées au chauffage des bâtiments ou aux procédés de transformation (usage thermique, force motrice, etc.).
- les transports représentent 27 %. La majorité des consommations d'énergie dans ce secteur est due au transport routier.
- le secteur résidentiel représente 26 %.

Les logements champardennais sont plus énergivores que la moyenne française, le parc collectif et privé reste ancien et souvent mal isolé. C'est le chauffage qui représente le premier poste de consommation dans l'habitat.

1.3.3.4 Production d'énergies renouvelables et de récupération

La production totale d'énergie renouvelable fin 2010 en Champagne-Ardenne est d'environ 10 092 GWh/an. Cette production représente 19,7 % de la consommation d'énergie finale régionale ; un chiffre particulièrement élevé pour une région dont la production d'hydroélectricité pèse peu dans la production régionale d'énergie renouvelable.



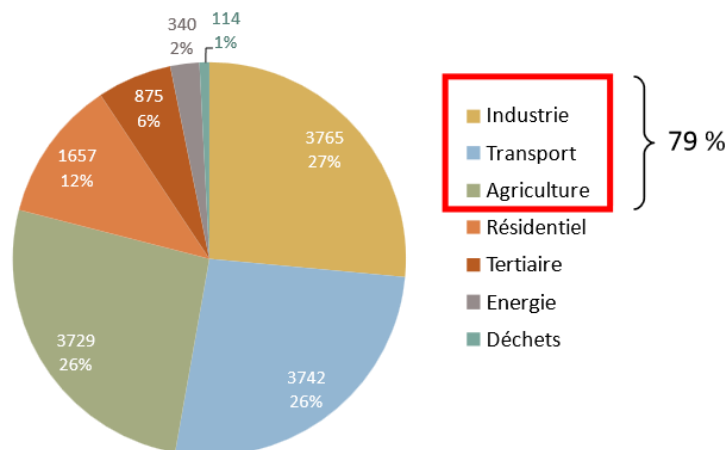
Bilan de la production d'énergies renouvelables et de récupération par filière fin 2010 (Source : étude Axenne)

Le Bilan fait apparaître que :

- la production d'agrocarburants représente près de la moitié de la production régionale ;
- le bois énergie est une autre source importante d'énergie renouvelable ;
- la production d'électricité éolienne est également très bien représentée. La Champagne-Ardenne se distingue par un fort développement de l'éolien au cours des dernières années. Avec 891 MW, elle arrive en première position en matière de puissance installée raccordée au réseau (sur 6397 MW en France) ;
- les autres sources d'énergie représentent 4 % de la production régionale : système de pompes à chaleur, unités de production et valorisation du biogaz, incinération des déchets, production d'hydroélectricité, photovoltaïque, etc.

1.3.3.5 Emissions de gaz à effet de serre

Les émissions de gaz à effet de serre de la région Champagne-Ardenne s'élevaient en 2005 à 14 221 kt_{eq}CO₂ soit 10,6 t_{eq}CO₂ par habitant, soit +16% par rapport à celles de la France en 2008. Le département de la Marne représente à lui seul près de 44% des émissions régionales contre 20 % pour l'Aube, 20 % pour les Ardennes et 16 % pour la Haute- Marne, s'expliquant en partie par le poids démographique et économique des quatre départements.



Répartition des émissions de gaz à effet de serre par secteur en kt_{eq}CO₂
(source : Observatoire régional des gaz à effet de serre - ATMO Champagne-Ardenne 2005)

Trois secteurs représentent 79 % des émissions de gaz à effet de serre dans des proportions sensiblement proches : l'industrie, les transports et l'agriculture. Dans tous les secteurs à l'exception du secteur de l'énergie, les émissions de gaz à effet de serre par habitants sont supérieures en Champagne-Ardenne par rapport aux moyennes nationales.

1.3.3.6 Prises en compte dans les documents d'urbanisme

La Loi n° 2005-781 du 13 juillet 2005 de programme fixant les orientations de la politique énergétique dit : « En matière de promotion de la maîtrise de la demande d'énergie, outre les actions tendant à réduire la consommation d'énergie de leurs services, les collectivités compétentes définissent les politiques d'urbanisme visant, par les documents d'urbanisme ou la fiscalité locale, à une implantation relativement dense de logements et des activités à proximité des transports en commun et à éviter un étalement urbain non maîtrisé. (...) »

En application de l'article L.151-21 du code de l'urbanisme le règlement du Plan Local d'Urbanisme peut : « Imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit. »

Concernant la thématique « Aménagement du territoire et urbanisme », le PCAER fixe quatre orientations spécifiques :

- Privilégier un aménagement économe en ressources
- Organiser le territoire et les services de façon à réduire la mobilité contrainte en zone rurale et périurbaine
- Développer les projets d'urbanisme durable
- Préparer les territoires aux fortes chaleurs et aux déficits hydriques.

Constats et enjeux

La gestion de l'eau potable est assurée par le Syndicat Intercommunal des Eaux la Garenne (production, traitement, adduction et distribution). Il n'y a pas de problème majeur de décelé. Rappelons que l'extension urbaine sera conditionnée par la desserte de réseau public d'eau potable.

Concernant l'assainissement, il est de type collectif sur le village et dépend de la station d'épuration des Mesneux qui dessert cinq communes. Il est individuel sur le reste du territoire, un SPANC est présent pour le réglementer.

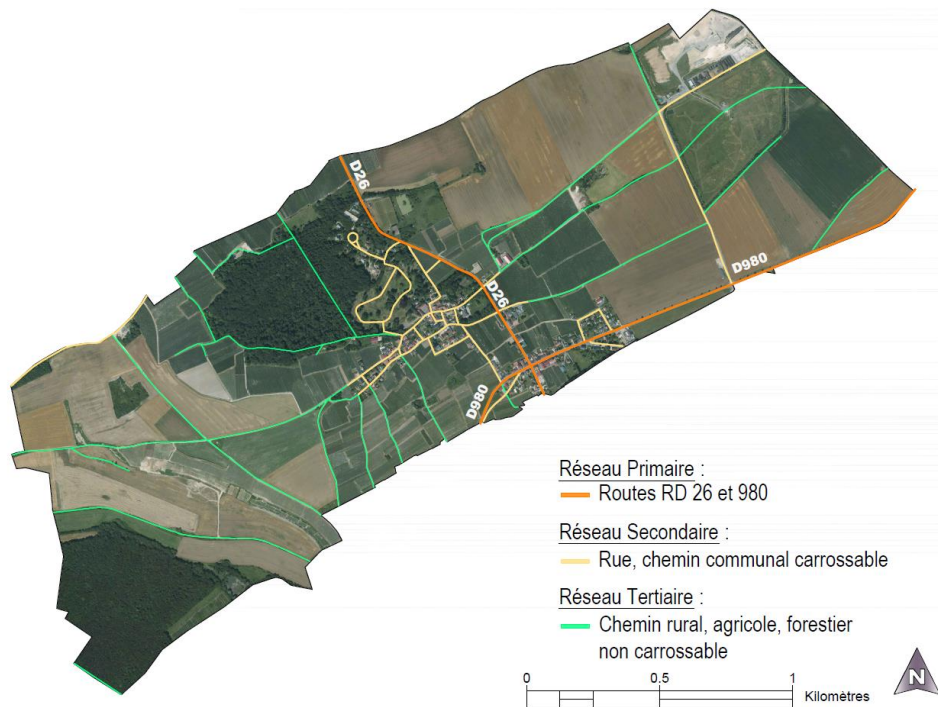
Le PLU peut dans son règlement imposer aux constructions des normes à respecter en matière de performance énergétique. Précisions que les Règles Techniques 2012 applicable au 1er janvier 2013 est déjà une forte avancée en la matière. Le PLU devra être compatible avec les orientations du PCET reprises dans la Charte du PNR.

1.4 LES FLUX

1.4.1 LE RESEAU ROUTIER

Les déplacements à grande distances sont assurés par l'autoroute A4 (reliant Paris à Strasbourg via Reims et Metz) distante d'environ 20 kilomètres (sortie n°21 à Dormans). Le réseau ferroviaire dessert le territoire par le biais de la gare TGV de Bezannes, à 5 kilomètres.

On distingue trois types de réseaux routiers sur la commune : le réseau primaire (principales RD), secondaire (Rue, chemin rural, etc.) et tertiaire (chemin agricole, forestier, etc.).



➤ Le réseau primaire :

Il est constitué des principales routes départementales qui traversent le territoire communal. Ce réseau s'organise de la façon suivante :

- Axe Est-Ouest : RD 980 (Saint-Martin-du-Touch - Règue-Longue) liaison directe de la commune à la ville de Reims, traversant le village bas
- Axe Nord-Sud : RD 26 (Thonon-les-Bains - Saint-Jeoire) en provenance de la N31, traversant le village bas et longeant le coteau pour relier les communes voisines.

Par cette voie, le village bénéficie du passage de la route touristique du Champagne permettant de visiter les vignobles entre Reims et Epernay.

Ces deux axes créent un carrefour au niveau du village bas entre la rue de Jouy et la route de Dormans.

➤ Le réseau secondaire

Le réseau secondaire assure la circulation à l'intérieur du village mais aussi entre les différentes entités urbaines du finage. Il est constitué des différentes rues du village, chemins communaux et voies carrossables qui viennent se greffer au réseau primaire.

➤ Le réseau tertiaire

Enfin on note la présence de chemins agricoles (viticoles) et forestiers sur l'ensemble du territoire communal formant le réseau tertiaire, utilisés par les agriculteurs et viticulteurs (circulation engins agricoles) mais aussi par les piétons. Ce réseau permet de lier les réseaux internes au village et ceux des parcelles agricoles. Ces connexions sont importantes dans le fonctionnement même du village et permettent une perméabilité entre le village et son environnement. Il peut également être utilisé par les piétons et est propice aux randonnées.

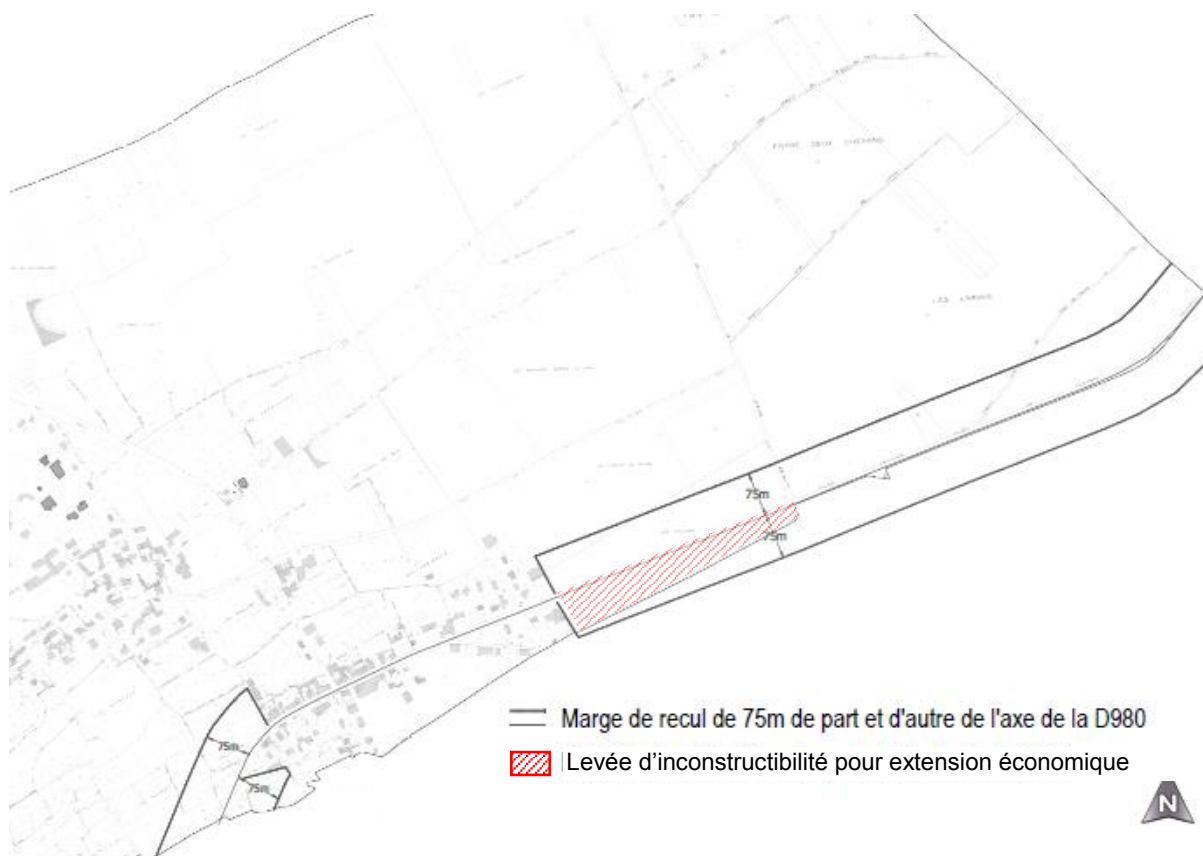
1.4.2 ROUTE CLASSEE A GRANDE CIRCULATION

La Route Départementale n°980 est classée « à grande circulation » par décret du 31 mai 2010.

L'article L.111-6 du code de l'urbanisme institue une « inconstructibilité » de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation et ceci en dehors des espaces urbanisés des communes. Cette indication ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes. Le PLU peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.



Une étude entrée de ville réalisée par l'Agence d'Urbanisme de la Région de Reims a été réalisée lors de la révision du POS en 2006 pour lever l'inconstructibilité à l'entrée Sud-Est du village. Le côté sud de la voie devait accueillir une nouvelle zone d'activité, or à ce jour rien n'a encore été fait. L'élaboration du PLU est l'occasion pour les élus de repenser au besoin et à la localisation de cette zone. Cette étude pourra néanmoins être reprise dans le PLU.

1.4.3 TRANSPORT EN COMMUN

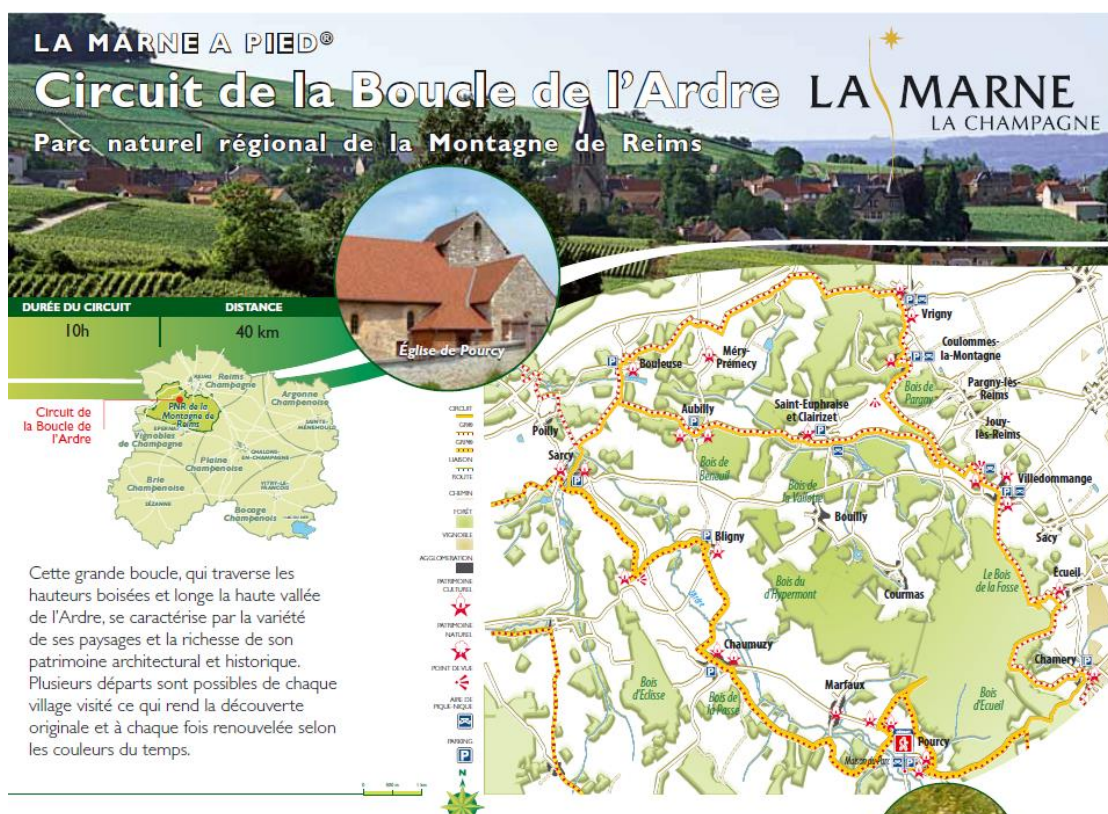
Sur PARGNY-LÈS-REIMS, il existe une ligne départementale vers Reims avec un arrêt à la mairie

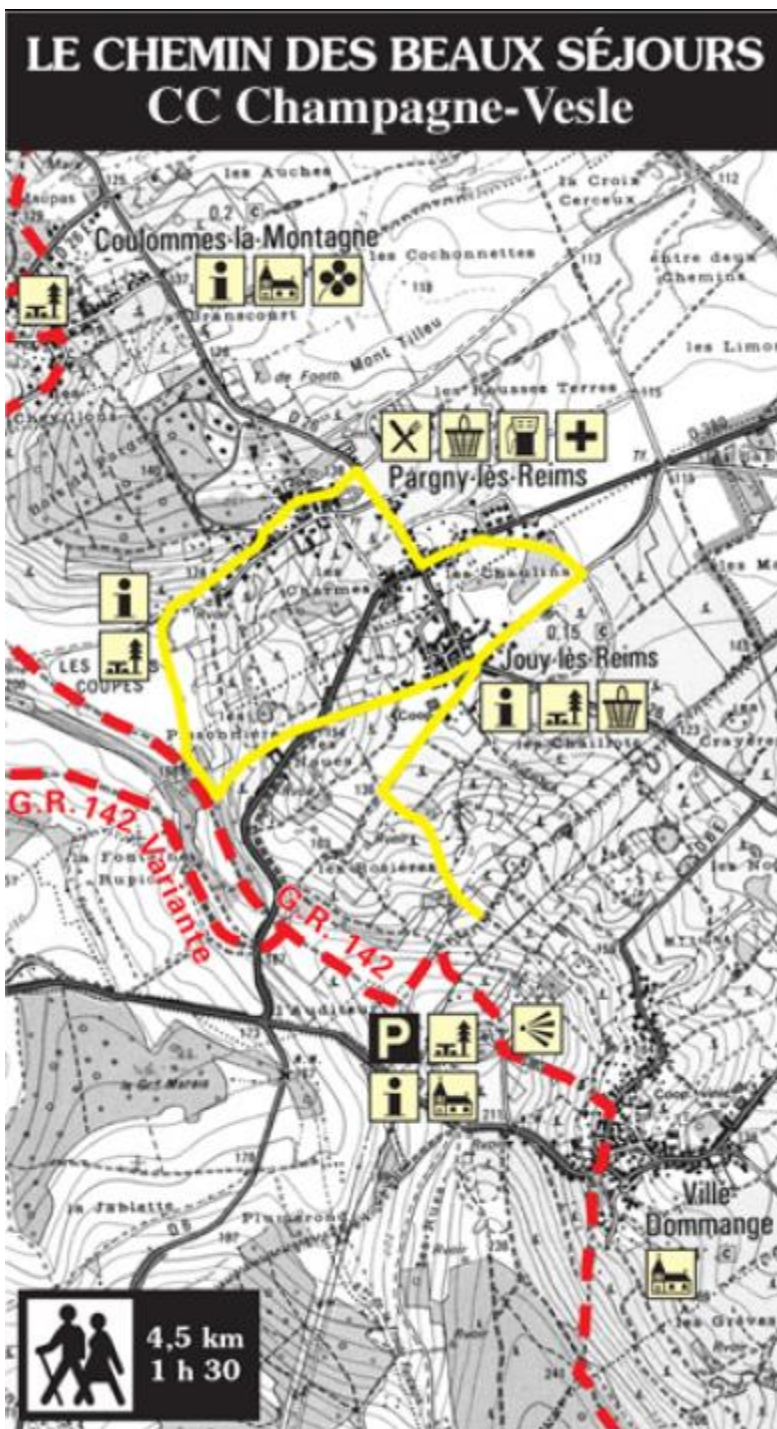
1.4.4 CHEMINS DE RANDONNEES

Il existe différents circuits sur la commune :

- Circuits permanents de randonnée pédestre traversant la commune : Boucles (PR) Communauté de communes Champagne Vesle dit « chemin des Beaux Séjours » et « sentier des versants de Coulommès-Vrigny ».
- Petite randonnée (PR) inscrite au PDIPR : la commune est traversée par la boucle de l'Ardre (40 km) mise en place par le Parc – balisage jaune, une signalétique directionnelle pédestre jalonne l'itinéraire.
- Le GRP de l'Ardre, dit « sentier de Pays de l'Ardre » (balisage jaune et rouge)
- La commune est traversée par GR142 (balisage blanc-rouge) qui longe le nord de la montagne de Reims pour ensuite rejoindre Fismes et l'Aisne.

(Source : Porter à Connaissance du PNR Montagne de Reims)





Échelle 1 : 20 000 - © IGN - Paris 1999 - Autorisation n° 70 90027

Source : Communauté de communes Champagne Vesle

Constat & Enjeu

La commune est proche des grands axes de circulation avec la présence d'un échangeur de l'A4 reliant notamment Paris à Strasbourg situé à une dizaine de kilomètres du village. Le territoire communal subit une pression foncière due à sa proximité avec l'agglomération de Reims. L'enjeu est de capitaliser sur cette position géographique stratégique tout en conservant le charme du village.

Le maillage territorial du réseau routier est bon sur la commune et permet de relier facilement les communes voisines sans encombre. De plus Reims, ville centrale du territoire, est assez proche et peut-être rejointe facilement et rapidement.

Le développement du transport en commun est un enjeu que la commune souhaiterait mettre en avant, notamment en développant le covoiturage.

On recense plusieurs chemins de randonnée qu'il est nécessaire de préserver car ils permettent, entre autre, de valoriser le cadre de vie.

1.5 ANALYSE DES COMPOSANTES URBAINES

La nature physique du terrain et le climat ont une influence directe sur le bâti. On retrouve des particularités de l'architecture traditionnelle liées :

- aux matériaux disponibles : briques, pan de bois, torchis, calcaire blanc ;
- à l'orientation : les implantations sont, pour la majorité d'entre elles, bien orientées, profitant de l'apport solaire et se protégeant des vents ;
- à la proximité d'une voie de communication.

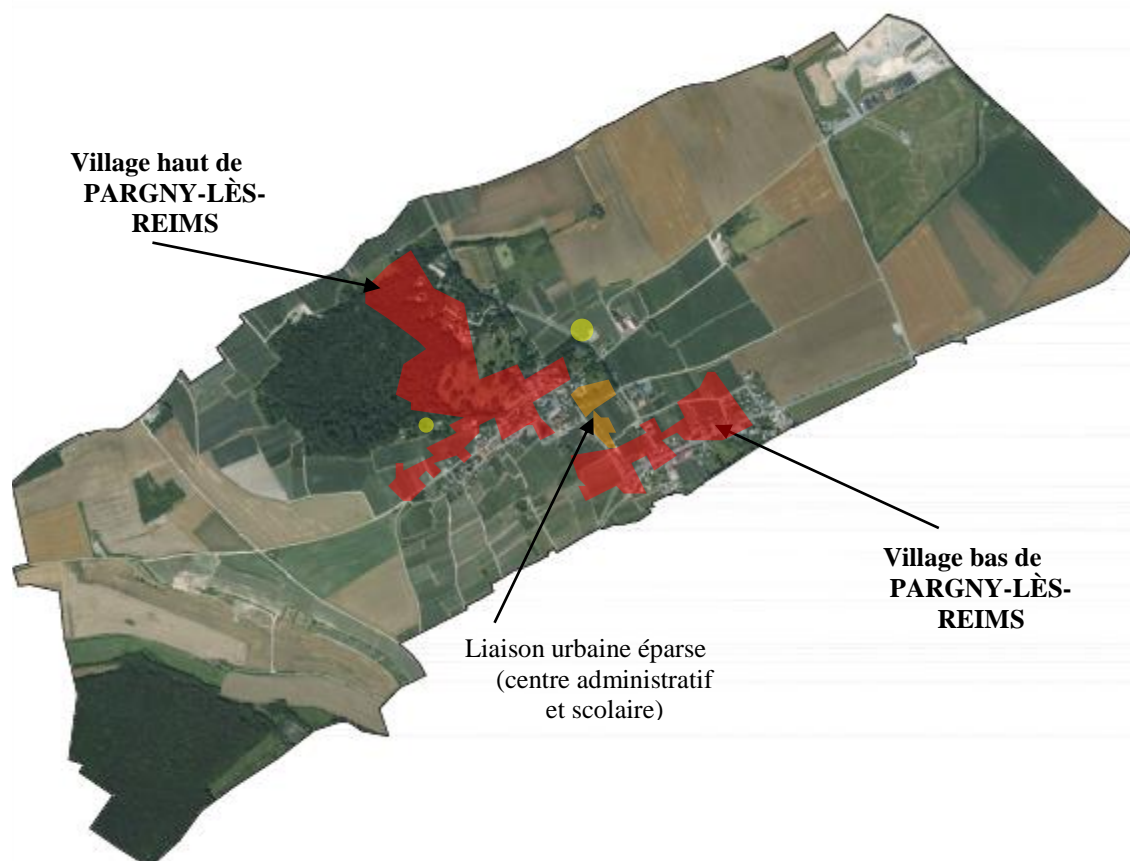
Les bâtis récents se construisent en périphérie de l'ancien ou dans des dents creuses laissées le long des rues principales dans un souci de préserver la vigne. La transformation de nos modes de vie, de nos besoins, l'avènement de nouveaux matériaux et nouvelles techniques de construction ont conduits à modifier fortement le paysage bâti.

La plupart des bâtiments anciens ont été restaurés ou réhabilités dans l'esprit traditionnel.

Par ailleurs, les contraintes liées à la prise en compte de l'environnement (choix des énergies et des isolations en rapport au réchauffement climatique et écobilan des matériaux employés) doivent être mises en avant : elles peuvent avoir un effet visible sur le paysage bâti et impliquent qu'une réflexion soit menée en terme d'adaptation du bâti existant ou de création sans qu'il y ait atteinte au patrimoine bâti ni au paysage.

On distingue plusieurs entités urbaines sur la commune de PARGNY-LÈS-REIMS :

- Un village bas au centre Sud de la commune au bas du coteau
- Un village haut au centre, dans la partie haute du coteau
- Une liaison urbaine plus éparse entre les deux villages le long de la rue Robert d'Harcourt comprenant la mairie, l'école et quelques maisons
- 2 fermes à l'écart mais cependant proches du village.



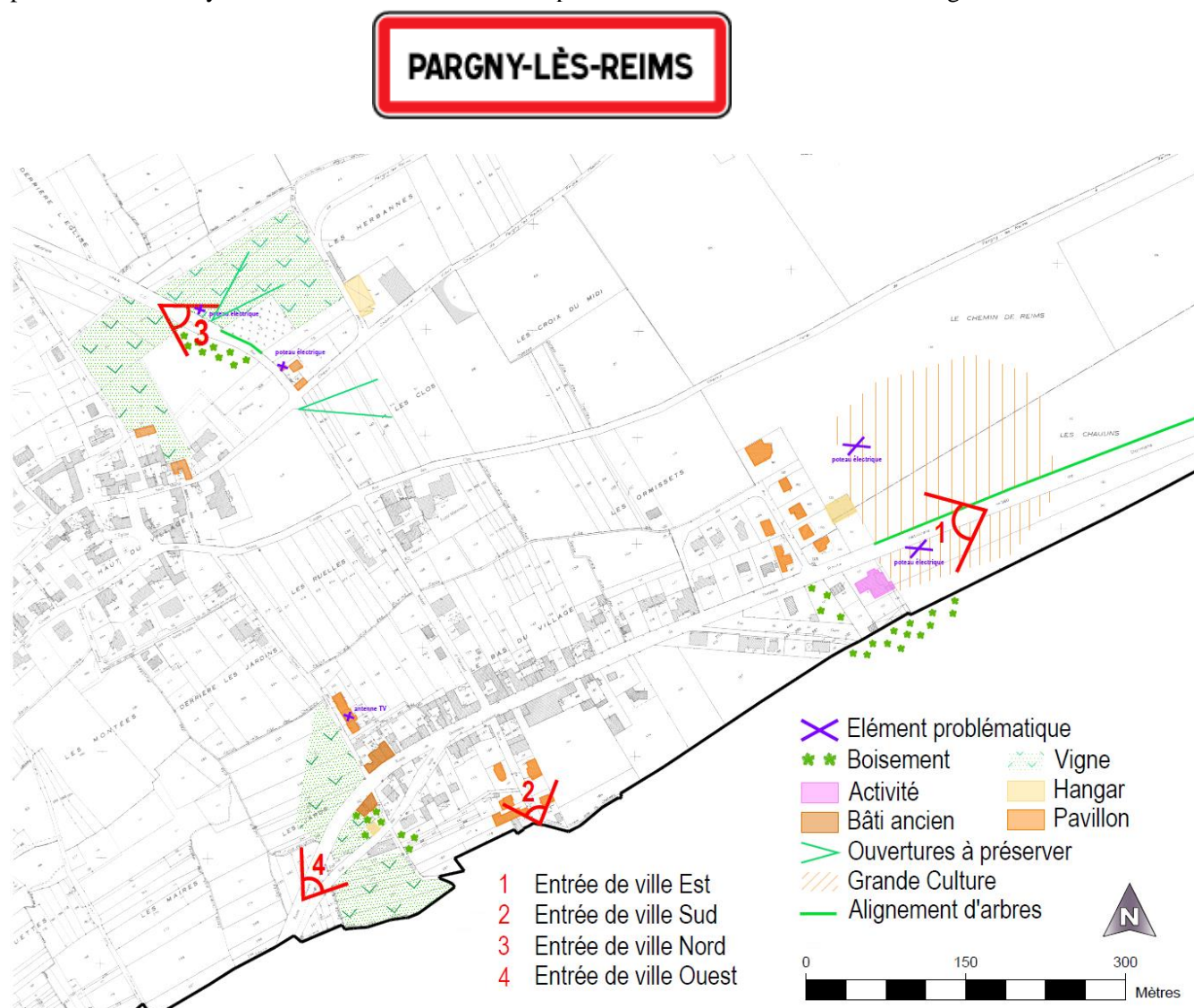
1.5.1 LES ENTREES DE VILLE

Les entrées de ville peuvent être considérées comme la carte de visite d'une ville, d'un village. Il ne faut surtout pas les négliger car c'est la première image que l'on se fait. L'analyse se limite aux entrées principales, correspondant à celles situées sur le réseau primaire et la plupart du temps marquées par des panneaux d'entrée de ville.

On distingue quatre entrées principales sur PARGNY-LÈS-REIMS, situées sur les grands axes qui traversent principalement le village bas.

1.5.1.1 Les entrées principales

Les entrées principales correspondent aux entrées situées sur le réseau routier principal, c'est-à-dire l'arrivée dans le village par la RD 980 traversant le village bas d'est en ouest ; sur la RD 26 en provenance de Jouy-lès-Reims au sud et au nord en provenance de Coulommès-la-Montagne.



➤ Entrée Est (1)



L'entrée Est se fait via la RD 980, au niveau du village bas en provenance de la plaine.

En premier plan, la vue est ouverte sur l'étendue bâtie et les boisements en lisière de la plaine de grandes cultures. Puis la ligne droite formée par la rue, renforcée par l'alignement d'arbres à l'entrée du village, focalise le regard en profondeur sur les pavillons, puis sur le bâti plus ancien visible de loin au bout de la rue. D'ici, on peut aussi distinguer le boisement et les toits du village haut.

Trois points noirs viennent cependant altérer cette vue : un poteau électrique au bord de la route et à proximité immédiate de l'entrée de ville, un hangar à droite de la chaussée en lisière du bâti et le garage directement situé à l'entrée à gauche.

➤ Entrée Sud (2)



L'entrée de ville est matérialisée par le panneau de sortie d'agglomération de Jouy-lès-Reims en face d'un panneau d'entrée d'agglomération de PARGNY-LES-REIMS. Sans ce signallement, rien ne distingue les deux communes, car le bâti dense de pavillons rapprochés est continu tout au long de la Grande Rue. La taille du bâti (essentiellement des maisons d'un ou deux étages), les jardins arborés entourés de haies et de murets restreignent le regard à la rue

➤ Entrée Nord (3)



Entrée Nord (source : Google Maps)

C'est l'entrée paysagère de la commune, au niveau du village haut. La vue est ouverte à droite et à gauche de la RD 26 sur le vignoble. A gauche, on peut observer sur la plaine l'étendue de l'agglomération de Reims entouré de grandes cultures. A droite, la vue est coupée par des boisements. Deux pavillons discrets sont présents à la rencontre des bois et des vignes. Plus loin, la rue forme un virage vers la droite qui renforce l'attractivité visuelle sur le vignoble et la plaine. En avançant, la haie du cimetière vient faire obstacle. En arrière-plan, on distingue, le long de la rue, un pavillon et « la Prison » entourés de murs de vieille pierre, et plus en arrière, le haut d'un hangar agricole. Cette fois encore, la présence des poteaux électriques altère le paysage.

➤ Entrée Ouest (4)



Vue sur le coteau viticole, le village haut à gauche et le village bas en face (source : Google Maps)

L'entrée se fait au niveau du village bas, en provenance du plateau, sur la RD 980. Elle offre une vue légèrement en contreplongée, du fait de la pente douce qui descend vers le village. Le vignoble entoure le village. A gauche, on voit l'étendue du village haut et le bois de Pargny ; à droite, les vignes. Devant lui, le spectateur voit les premières maisons dans les tons beiges et rouges. La rue forme un virage vers la droite, fermant la vue sur des trottoirs fleuris.

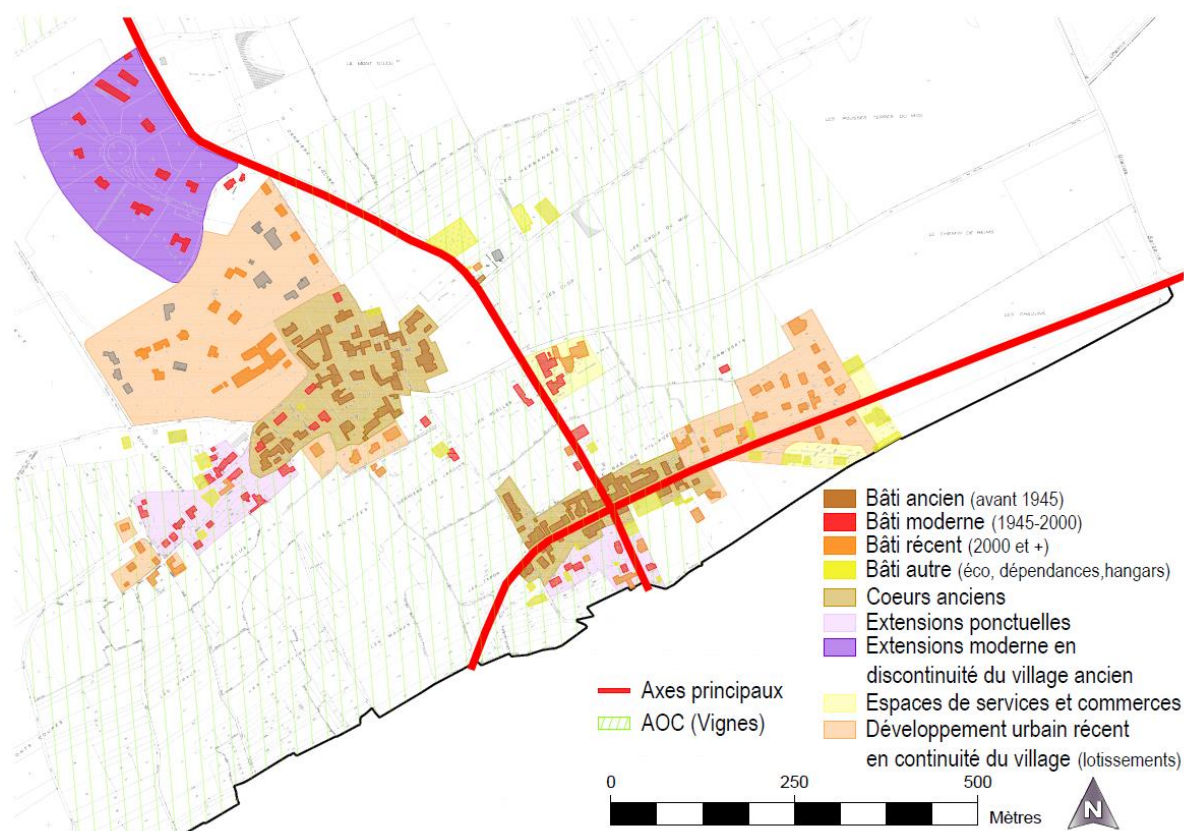
Quelques éléments dévaluateurs sont à noter, une antenne particulièrement haute sur le toit d'une maison, rue des Charmes, et un hangar en taule rouge à la lisière entre les vignes et le village.

1.5.2 MORPHOLOGIE ET EVOLUTION URBAINE

Le village de PARGNY-LES-REIMS est adossé au relief à mi coteau, sur une petite ligne de crête perpendiculaire à la pente.

Il est constitué de deux parties, résultat de l'histoire locale : un petit noyau ancien groupé autour de l'église et un hameau le long de la voie nouvelle créée au XIXe. L'urbanisation s'est ensuite étendue le long des axes de communication puis, des extensions récentes sous forme de lotissements se sont créées, pas toujours en continuité avec le tissu ancien. L'ensemble groupé autour de la mairie, rue Robert d'Harcourt fait le lien entre les deux villages.

L'habitat y est parfois entrecoupé par quelques parcelles viticoles. Le village ayant subi les bombardements pendant la guerre, l'habitat ancien côtoie le moderne et de nombreux bâtiments agricoles (viticulture) sont présents à l'intérieur du village.



1.5.2.1 *Le village de PARGNY-LÈS-REIMS*

La forme urbaine de PARGNY-LES-REIMS, entourée et contrainte par l'omniprésence de la vigne, se décompose en deux entités :

- le « **village** » **ancien**, de formation concentrique groupé autour des rues Saint-Martin et Monts coupés, dans un périmètre restreint mais sans compacité forte, à l'intérieur duquel se sont installés au fur et à mesure des pavillons récents, sans continuité avec l'existant. On y retrouve l'église, le lavoir, quelques fermes et maisons anciennes. Les maisons disposent d'un rez-de-chaussée, parfois d'un étage, avec comble. Leurs façades ne donnent pas toujours sur la rue. Elles sont le plus souvent implantées au bord de la voirie, sauf exception pour quelques maisons de fermes.



Maisons anciennes rue des Monts Coupés (source : Google Maps)



Maison moderne en tissu ancien, rue des Monts Coupés (source : Google Maps)

- le « **hameau du Petit Saint-Martin** », (ce quartier a connu un important développement au début du 20ème siècle lors du déplacement des habitants qui demeuraient sur les terrains du village rachetés par Alfred Werlé pour agrandir sa propriété), est un village « rue » installé au carrefour de la route de Dormans et du CD26, avec ses constructions mitoyennes à l'alignement le long de l'axe principal formant un front urbain continu. Les maisons ont toutes un étage sur rez-de-chaussée avec comble. Les façades donnent principalement sur la rue.



Village bas, rue de Dormans (source : Google Maps)

Aux extrémités de ces deux entités se sont ensuite greffé des constructions au coup par coup, le long des voies existantes, et selon les opportunités foncières, puis des lotissements (du Parc, des Ormissets, du château) aux découpages géométriques, avec pour résultat une forme urbaine discontinue sans véritable centre et à l'architecture hétéroclite.

1.5.2.2 Les extensions du village

Les extensions se situent à l'Ouest (le long de la rue Saint-Martin) et au Nord du centre ancien du village haut ; et à l'est du village bas, le long de la RD 980.

Les extensions d'après-guerre sont plus éparées et rendent un tissu urbain plus lâche. La présence des vignes tout autour du village a limité les extensions qui ont été mises en concurrence avec le développement du vignoble. De ce fait, elles ont grignoté peu à peu le bois de l'ancien parc du château, et le village bas s'est développé vers la plaine. Ce bâti moderne reprend une logique d'implantation totalement différente du bâti ancien. En effet, il répond à un vocabulaire pavillonnaire avec des constructions en retrait de l'alignement, généralement en centre de parcelle.



Pavillons d'après-guerre en extension rue des Monts-Coupés (source : Google Maps)



Pavillons récents en limite urbaine, rue Saint Martin (source : Google Maps)

On observe quelques maisons éparses et des îlots où l'on retrouve des services publics (crèche, mairie, école) près de quelques habitations au milieu des vignes, entre les deux parties du village. L'ensemble formé autour de la mairie forme une petite centralité qui relie les deux villages.



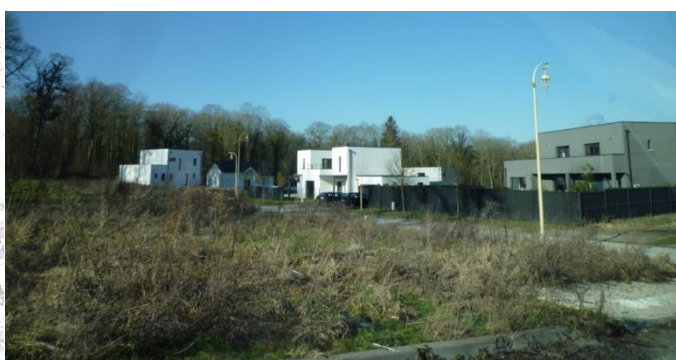
La mairie et l'école au milieu des vignes

Dans la partie en extension du parc du château, l'organisation prend la forme de deux lotissements, plutôt luxueux. Le lotissement le plus au nord datant des années 70 est camouflé par le bois. Les maisons sont massives et les parcelles sont de grande taille : 1500m², ce qui est inadapté aujourd'hui par rapport aux règles d'économie d'espaces naturels en vigueur, d'autant plus que le bois en fond de parcelle, en limite d'un EBC, doit être préservé.



Lotissement des années 70, implantation du bâti dans le bois

Le lotissement en cours de construction plus au sud répond à une logique de pavillons aux parcelles totalement déboisées, avec une optimisation des densités et un style architectural hétérogène (maisons cubiques ou avec des tours à la manière de petits châteaux) sans relation avec l'architecture du bâti ancien. Une meilleure insertion paysagère est à prévoir pour réduire l'impact visuel, par exemple en reboisant les parcelles.



Lotissement récent, déboisement et banalisation architecturale

L'extension à l'Est du village bas est caractérisée par une logique de lotissement des années 2000, avec une densité un peu plus lâche que le reste du village, une orientation du bâti en fonction de l'ensoleillement, la présence de commerces et services à proximité des l'habitat.



Lotissement du village bas

1.5.3 TYPOLOGIE DU BATI ANCIEN ET RECENT

Les éléments suivants sont tirés du PAC du Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims

De beaux exemples d'architecture traditionnelle locale subsistent, habitations et témoins de l'histoire et de l'activité locale : demeures bourgeoises, habitat ouvrier, travail de la vigne (vendangeoir), des champs (ferme) et polyculture (petits ensembles bâtis regroupant habitation et dépendances type grange, atelier, cave... autour d'une cour, avec jardin et verger à l'arrière).



Généralement l'architecture est simple et modeste, construite avec des matériaux locaux : Les volumes des bâtiments sont simples (élémentaires, sans composition complexe), le plus souvent sur 2 à 3 niveaux (R+1+combles) avec une toiture à 2 pans à faible débord, avec ou sans croupes, et d'une pente marquée (30/35° environ), en tuiles de terre cuite rouge à côtes, avec parfois des lucarnes (meunière ou jacobine) et une cheminée en briques.

Les constructions sont en maçonnerie de pierres (principalement des calcaires) enduits (entièrement ou à pierre-vue) dans les tons beige clair plus ou moins nuancés. Les chaînages d'angle sont principalement en briques de ton beige ou rouge-orangé. Les murs de clôture (essentiellement autour des plus grosses propriétés) sont en maçonnerie de moellons de pierres avec un chaperon en tuiles. Ils ferment les cours et les jardins sur rue auxquels on accède par des porches aux linteaux droits ou plus généralement des portails aux jambages de calcaire ou de briques beiges et des portes en métal ou en bois peint.

Les ouvertures, plus hautes que larges, sont soulignées d'encadrements en briques de ton beige et/ou rouge orangé. Parfois l'encadrement peut aussi être en pierre. D'autres modénatures en briques animent les façades notamment au niveau de la corniche sous toiture et en bandeaux.

Très peu de menuiseries traditionnelles subsistent, remplacées par des menuiseries PVC équipées de volets roulants.

Quelques constructions sont élevées en briques ou en meulières, et certaines offrent une architecture plus recherchée.



Les constructions d'après-guerre, dans ou au pourtour du noyau ancien, se singularisent par une **standardisation des formes** et l'**abandon de l'alignement** (à l'image de la Mairie-école, construite en 1954 après l'incendie de la première mairie en 1940). Les bâtiments sont implantés en retrait et une clôture marque la limite de la parcelle.



Par la suite et jusqu'à aujourd'hui, cette différence s'accroît : dans les lotissements, les maisons intègrent de plus en plus des **sous-sols** avec parfois des reliefs artificiels (buttes et longues rampes d'accès) qui consomment de la surface sans autre utilisation possible et déconnectent la construction de son terrain d'assise.

Les constructions sont implantées en milieu de parcelle avec un espace à l'avant dédié à l'allée de garage, les murets de clôture ont tous des traitements différents (enduits de couleur, ciment, fausse pierre, balustres, bois, PVC, aluminium, grillages...) et l'architecture se diversifie avec de moins en moins de lien avec l'identité du village ancien : disparité des formes (cubes, tours...), des enduits et des couvertures (formes, couleurs, finitions), élargissement des

ouvertures, suppression de toute modénature, standardisation des menuiseries (PVC, volets roulants, ton blanc ou bois)...

Cette standardisation et cette diversification engendrent une **perte d'identité** et une perte d'unité avec le village ancien. Un phénomène renforcé par les modèles qui s'inspirent des architectures régionales non locales (maison à tourelles...).



Quelques **gros volumes** sont implantés dans le village. Très imposants par leurs volumes, ils s'intègrent plus ou moins bien selon le traitement architectural de la construction, son implantation et le traitement de ses abords.

A retenir

- Une urbanisation hétérogène sans centralité forte qui s'éparpille
- Un patrimoine architectural très intéressant issu de la fin XIXe / début XXe : habitations traditionnelles locales, demeures bourgeoises et bâtiments d'activité aux décors recherchés
- Un enjeu fort de restauration préservant l'identité locale

Enjeu : Préserver le patrimoine bâti, renforcer les identités particulières et apporter de la qualité aux projets

- Identifier les éléments de patrimoine
- Protéger les éléments d'architecture de qualité jusque dans les détails
- Donner des règles à la construction (matériaux, couleurs, implantation...)

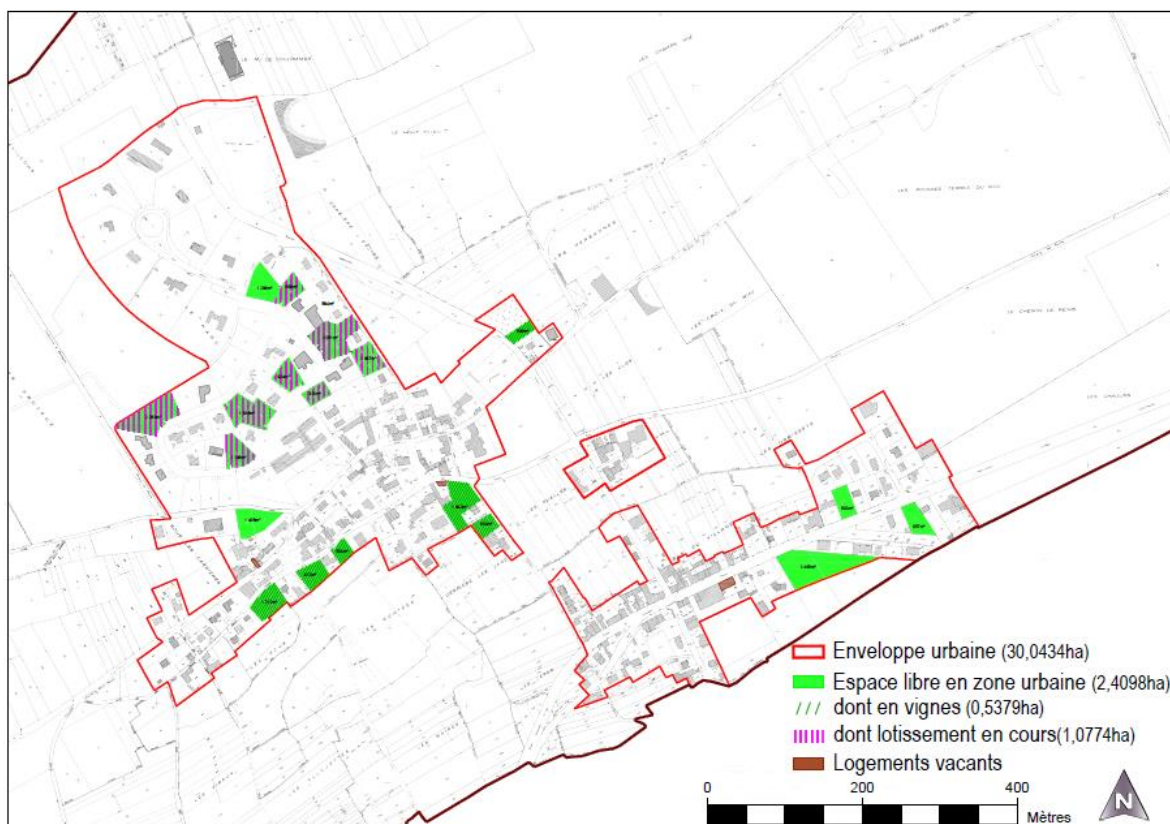
Ce qui dénote / à éviter :

- Tons blancs et enduits très clairs ou trop colorés
- Tuiles autres que la tuile à cotes de terre cuite rouge (type H14)
- Briques autres que la brique rouge orangée traditionnelle
- Lucarnes rampantes et outeaux
- Éléments d'architecture « importés » : colonnes, frontons, balustres...
- Éléments de clôtures ajourés (barreaudages, balustres...)
- Vitrages à petits carreaux avec petits bois laiton
- Coffres de volets roulants
- Matériaux d'imitation
- Balcons sur rue
- Éléments techniques qui ne doivent pas être visibles de l'espace public : antennes, systèmes de ventilation / climatisation
- Portes de garage à caissons et hublots

1.5.4 DENTS CREUSES ET LOGEMENTS VACANTS

Une dent creuse est, en urbanisme, un espace non construit entouré de parcelles bâties dans un tissu construit. Ces parcelles sont desservies par une voie publique ou privée et ont une superficie et forme susceptible d'accueillir au moins une construction. Une telle situation peut résulter d'une ancienne zone agricole où une unique parcelle est restée vierge de constructions, ou de la démolition d'un édifice sans reconstruction ultérieure, ou d'un espace libre suite à un développement urbain à l'intérieur de l'enveloppe urbaine nouvellement étendue.

Sur PARGNY-LES-REIMS, on recense différents types de dents creuses : des dents creuses dites « classiques » mais aussi certaines plantées en vignes AOC ou encore des lots encore disponibles issus de l'aménagement du dernier lotissement. Insérées dans le tissu urbain, ces espaces représentent au total **2,40 ha**, dont **0,53 ha** en vignes AOC et **1,07 ha** restant dans le lotissement en cours.



Un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :

- proposé à la vente, à la location ;
- déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ;
- en attente de règlement de succession ;
- conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;
- gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...).

La commune recense 3-4 logements vacants en 2015 contre 20 recensés par l'INSEE. Les logements recensés par la commune sont des logements viables et prêts à être habités, au contraire de l'INSEE qui prend parfois en compte des bâtiments qui, en l'état, nécessitent des travaux importants et peuvent être très vétustes. De plus, il peut arriver que les agents de recensements, n'arrivant pas à prendre contact avec tous les particuliers lors de leurs passages, cochent en fin d'enquête la case « logement vacant ». Compte tenu du fait que près de 2/3 des actifs de la commune travaillent en dehors de la commune (proximité immédiate agglomération rémoise), il peut donc être difficile d'obtenir un chiffre précis de

cette situation par le biais du recensement INSEE. Cet institut n'a donc pas de liste exacte, non nominative, d'où la nécessité de la mise en place d'un recensement établi par les élus, basé sur la connaissance du territoire aboutissant à un nombre de 3-4 logements vacants connus en 2015.

1.5.5 ANCIEN DOCUMENT D'URBANISME ET DISPONIBILITES FONCIERES

La commune de PARGNY-LES-REIMS disposait déjà d'un **POS** avant révision pour passage en PLU.

Une analyse des terrains libres en zones urbaines UC, UD et UX et sur les zones à urbaniser en zones NAa, NAb et NAc permet d'estimer le potentiel encore disponible à la construction et de le comparer aux besoins de la commune pour les années à venir.

Ainsi, on recense **7,2 ha** libres en zones urbaines sur le village, dont **1,6 ha** à vocation d'activités et dont **2 ha** plantés en vignes AOC.

En extension, on recense **2,8 ha** de terrain disponible, dont **1,7 ha** plantés en vignes AOC.

Au total, si l'on additionne toutes les surfaces disponibles dans le POS, on arrive à un chiffre de **10 ha**.



Constats et enjeux

L'ensemble du village est assez bien inséré dans son environnement ; sa visibilité varie selon les points de vue. Ceci est en partie dû à une urbanisation faite en fonction du relief ce qui lui donne un certain caractère.

L'urbanisation se décline en 4 parties sur PARGNY-LES-REIMS: un village haut ancien d'intérêt patrimonial, un village bas où se mêlent habitat, services et commerces ; un îlot de services publics avec quelques maisons entourés de vigne entre les deux entités ; Des extensions faites sous forme de lotissement vers l'Est le long de la route de Dormans et sur l'ancien parc du château.

Les potentiels de développement de l'urbanisation deviennent limités : le village est entouré de vignes classées AOC Champagne ; au Nord s'étend l'Espace Boisé Classé du bois de Pargny ; seul l'Est du village bas, au pied du coteau offre une possibilité.

On dénombre peu de dents creuses dans l'espace urbanisé actuel et certaines sont classées en AOC Champagne. Le nombre de logements vacants est important selon l'Insee, faible selon la commune. La prise en compte de ces données permet de limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels.

Le bâti ancien est différent du récent en terme d'implantation, de hauteur des constructions, etc. mais il existe une certaine homogénéité entre les deux en matière de forme ; le lotissement du parc en revanche est d'un bâti très moderne discordant avec le caractère de la commune.

1.6 LE PATRIMOINE NATUREL ET BATI REMARQUABLE

« Notre patrimoine, protégé au titre des monuments historiques ou non, public ou privé, ne cesse de susciter intérêt, curiosité, respect, réflexion. Au-delà de sa dimension historique, il offre aussi des aspects culturels, esthétiques, qui soulignent son attrait et font de lui l'expression d'une mémoire où se rejoignent l'intelligence, le talent, la sensibilité, la foi, l'éclat d'une nation ou d'une région, l'œuvre d'une collectivité, le génie d'une entreprise, la notoriété d'une famille, les vertus d'une personne. » (Extrait d'un texte de la fondation du patrimoine).

1.6.1 PATRIMOINE NATUREL

L'ensemble du territoire de PARGNY-LÈS-REIMS a une sensibilité environnementale forte, ne serait-ce qu'à travers la diversité du paysage qu'il propose.

Un des principaux objectifs du PLU doit être de protéger l'ensemble des espaces fragiles et d'intérêt environnementaux et paysagers de l'urbanisation diffuse et d'y limiter les modes d'occupation du sol de type extraction de matériaux ou défrichements qui porteraient un fort préjudice au patrimoine naturel recensé.

L'article L.151-23 du code de l'urbanisme prévoit notamment que le règlement du PLU peut : *« Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation »*.

Au-delà de cet article de loi, le PLU a la possibilité de mettre en place des Espaces Boisés Classés (EBC)⁶. Ce classement, effectué au titre de l'article L.113-2 du code de l'urbanisme, produit les effets suivants :

- interdire tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol susceptible de compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements ;
- rendre irrecevable toute demande de défrichement ;
- soumettre à déclaration préalable toute coupe ou abattage d'arbres.

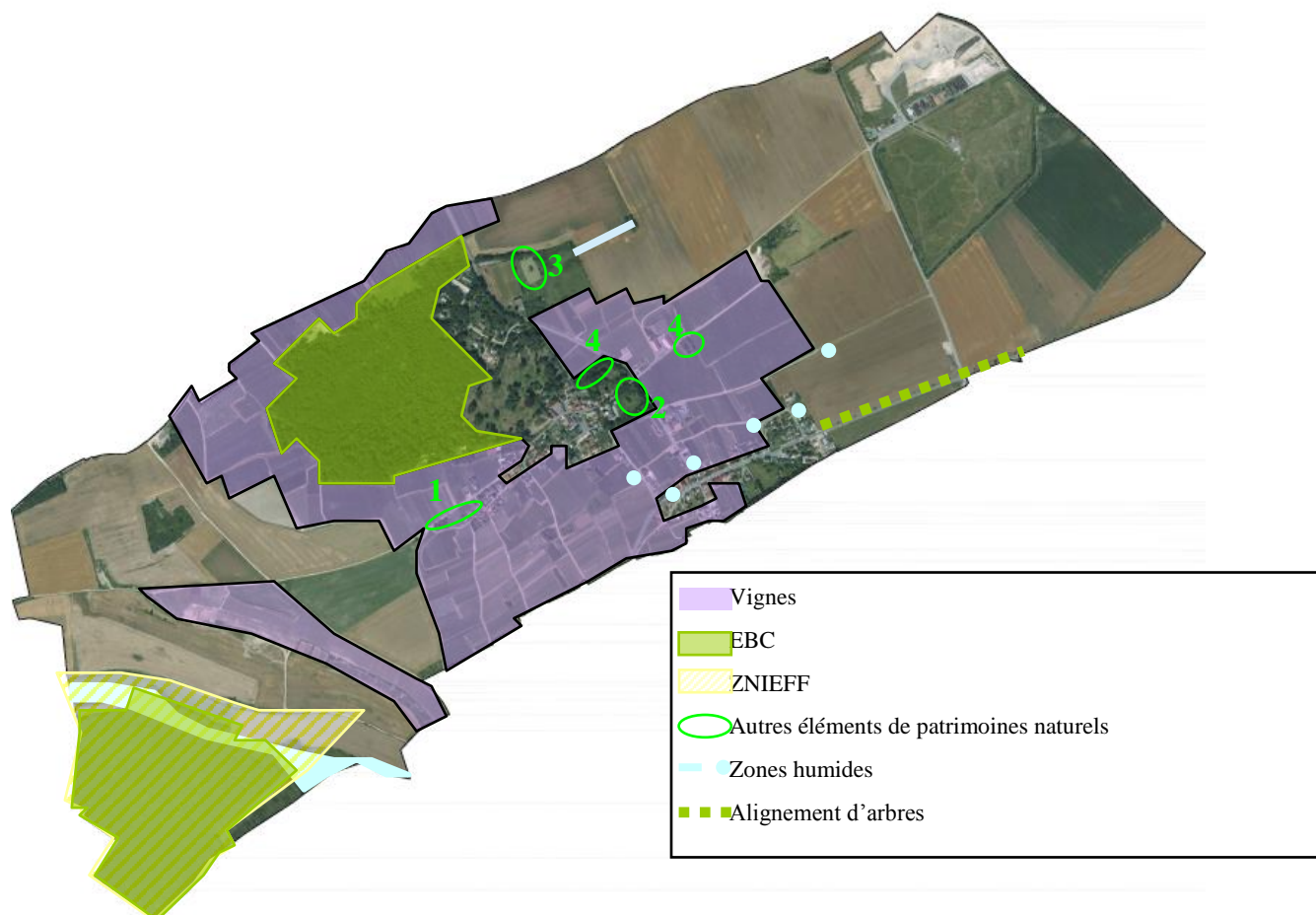
1.6.2 ARRETE DE LA MISSION REGIONALE DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

L'arrêté du 06 janvier 2016 de la mission Régionale de l'Autorité Environnementale a dispensé la commune de réaliser une étude environnementale.

⁶ Le classement en EBC interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des bois. Toute coupe ou abattage d'arbre est soumise à autorisation préalable du maire, sauf si le propriétaire possède un plan simple de gestion ou en cas de dérogations définies par arrêté préfectoral.

La commune possède des milieux naturels sensibles dont la préservation est primordiale car ils recèlent des richesses faunistiques et floristiques. Les bois, vignes et cultures font le charme du territoire. Parmi elle, on retrouve

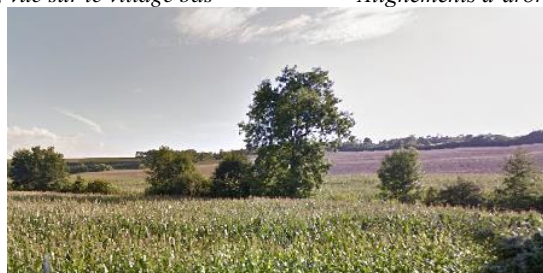
- Les EBC du bois du Pargny et du bois des Grands Savarts
- La ZNIEFF de la vallée de l'Ardre et de ses affluents
- Les zones humides
- Le conservatoire de la vigne (1)
- Le parc de la Baleinière (2)
- L'étang près de la D 26 (3)
- Les boisements face au cimetière et face à la crèche (4)
- Alignements d'arbres



Coteau viticole, vue sur le village bas



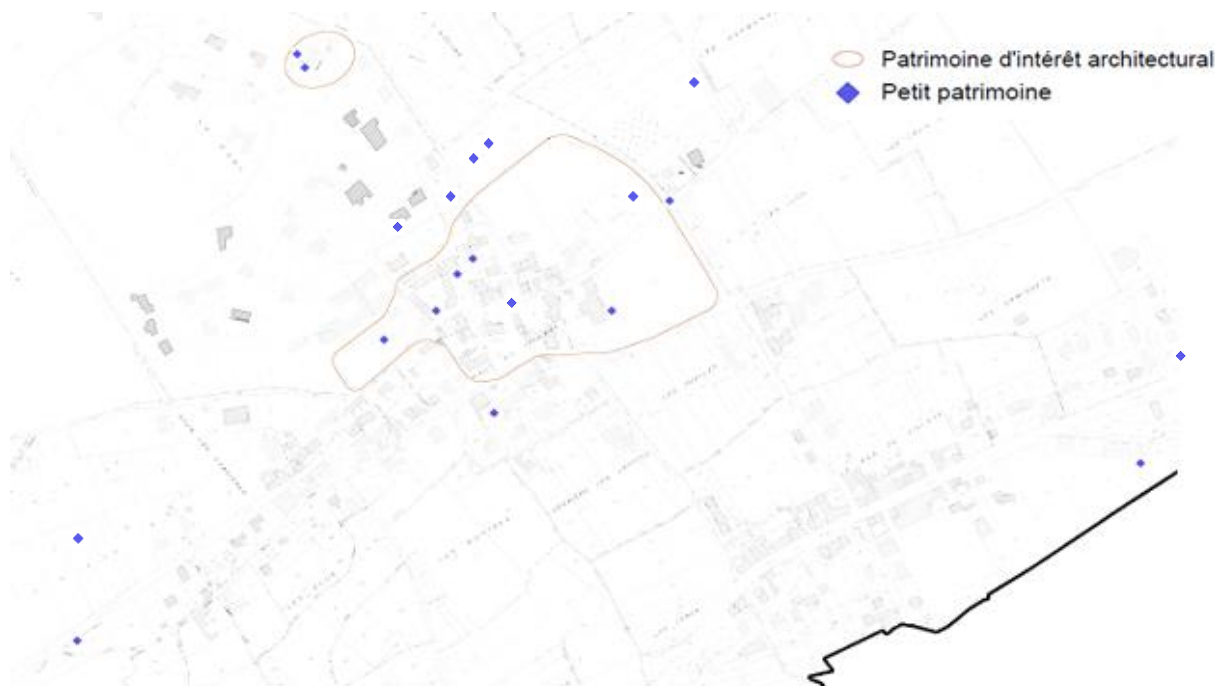
Alignements d'arbres le long de la D 980



Ruisseau de la Froide Fontaine et sa ripisylve

1.6.3 PATRIMOINE BATI

Sur la commune de PARGNY-LÈS-REIMS, le bâti traditionnel mérite d'être préservé, protégé. Pour se faire, la commune pourrait avoir recours au classement d'éléments remarquables tel qu'il est décrit dans l'article L.151-19 du code de l'urbanisme pouvant « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ». Ainsi, tous travaux ayant pour effet de détruire un élément remarquable identifié doit faire l'objet d'une autorisation préalable de la municipalité. Pour le moment, aucun élément de protection spécifique au patrimoine n'est adopté.

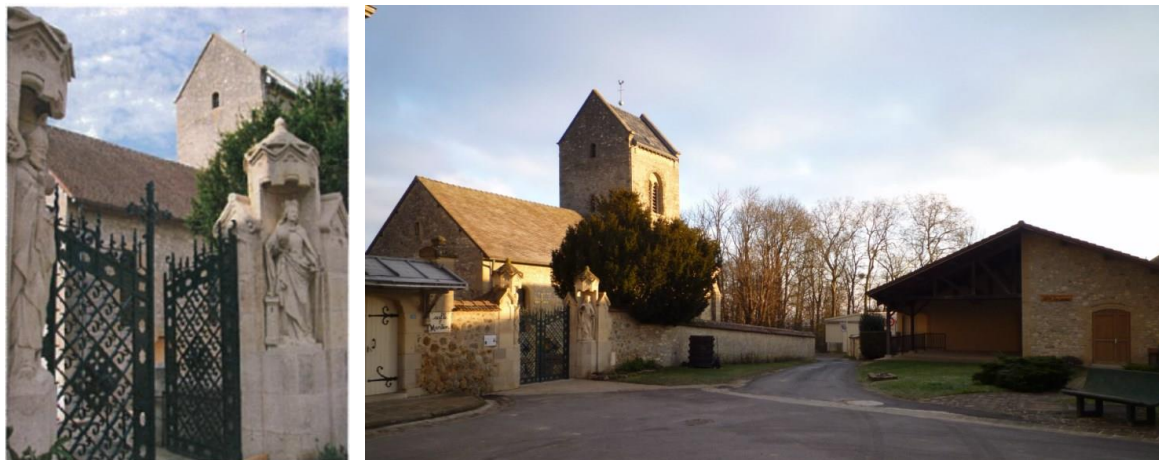


Les éléments suivants sont issus du PAC du PNR Montagne de Reims

➤ Le bâti traditionnel et d'intérêt architectural

Le patrimoine bâti de PARGNY-LÈS-REIMS est intéressant et agit comme un vestige d'un temps ancien, mais aussi comme une identité du territoire. Les vestiges de bâti traditionnel se situent surtout dans le village haut.

L'église Saint-Martin est un monument édifié au XIII^{ème} siècle. Le clocher a été reconstruit suite aux bombardements de 1918. Au XIX^{ème} siècle, le comte de Werlé lui fait construire un portail monumental avec les statues de Sainte-Barbe et de Saint-Rémi, encadrant une porte de fer forgé.



L'église, son portail et l'ancien lavoir

Le CBR : chemin de fer de la Banlieue de Reims construit à partir de 1894, s'étendait au début du 20^{ème} siècle sur 400 km de voie métrique et on comptait 120 gares. Une des toutes premières lignes ouverte est la ligne Paris-Dormans et elle passait à Pargny-lès-Reims. La ligne a été inaugurée le 20 mars 1903. La voie ferrée longeait l'actuelle D380, passait le col, puis en descendant allait vers St Euphrase. La traversée de Pargny était réputée pour être très dangereuse. Le CBR transporta des voyageurs jusqu'en 1927. En 1931, une ligne de bus départementale fut créée, en 1937, les lignes furent déclassées et en 1938 les terrains furent cédés à titre gratuit aux communes. Il reste la gare CBR, qui est aujourd'hui un commerce.

Artisan fleuriste dans l'ancienne gare

(Source : *Porter à Connaissance du PNR Montagne de Reims*)



La mairie-école de Pargny : elle a été construite en 1954 après l'incendie de la première mairie en 1940. Elle est située entre le centre bourg et le hameau St Martin. La première mairie fut construite dans le centre du village en 1842. (Source : *Porter à Connaissance du PNR Montagne de Reims*)

Le monument à la famille Werlé : imitation d'un petit temple. Décorations de baies avec des colonnettes aux chapiteaux décorés (motifs végétaux et floraux : palmes / chapiteau ionique) et modillons décorés de végétaux.



Mairie

Ruines du Château Werlé : Il fut bombardé par deux fois : en mai 1917 et en mars 1918, puis fut ravagé par un incendie. Les vestiges furent abandonnés et tombèrent peu à peu à l'état de ruines, les derniers grands pans de murs ont été démolis pour des questions de sécurité. Aujourd'hui, il ne reste plus qu'une partie du mur Sud avec quelques vestiges des ferronneries le long de la rue saint Martin, les piliers du portail d'entrée, le bas du mur de l'aile nord-ouest ainsi que les fondations de la terrasse qui donnait sur le parc.



Ancien portail du château, aujourd'hui entrée de la MARPA

Hameau du Petit St Martin (rue des Monts coupés et rue des Charmes, D 980) : ce quartier connu un important développement au début du 20ème siècle : influence du Comte Werlé qui dégagait les abords de son château et le CBR. A l'époque, y étaient installés : une boulangerie, des cafés, le charron et une fontaine qui existe encore. (Source : *Porter à Connaissance du PNR Montagne de Reims*)

Calvaire St Martin, la source, les vignes conservatoires : chemin qui relie St Euphrase à Pargny. Calvaire surmontant un petit édicule en pierre et briques rouges abritant une source. Cette source permettait à une certaine époque de conserver les bouteilles au frais. On se rendait à cette source à l'occasion de la Saint Martin (fête patronale). Cette tradition a existé jusqu'en 1959. Le calvaire en fer forgé semble récent. Jusqu'en 1914, la Saint-Martin était une grande fête et il existait une confrérie. Le lundi de la Pentecôte, une procession à la fontaine était organisée (Source : *Porter à Connaissance du PNR Montagne de Reims*)



Le calvaire et la source

La Baleinière : demeure familiale construite en 1773 qui fut habitée par Edouard Werlé (ancien maire de Reims et associé de madame Clicquot) et plus récemment par Robert d'Harcourt membre de l'Académie Française (décédé en 1965). Cette demeure est aujourd'hui une chambre d'hôte



*Maison d'hôte la Baleinière (Source : *Porter à Connaissance du PNR Montagne de Reims*)*



L'ancien presbytère (place Saint-Martin) : construction fin XIXe, financée par le Comte Werlé pour le logement du prêtre. Il est revenu à la commune le jour où il n'y a plus de prêtre à loger.

La Maison en face de la « Baleinière » (n°4 rue Saint-Martin) : habitation un peu dans le style Art Déco construite vers 1925 – 1930 (Source : Porter à Connaissance du PNR Montagne de Reims)

sance du PNR

La Prison : Située à la sortie du village, à l'écart des autres maisons, cette construction austère fut édifée à la fin du XIXème siècle, financée par le comte Alfred Werlé, directeur de la maison Veuve Clicquot Pousardin.

Cette bâtisse servait alors d'asile de nuit pour les chemineaux, que le garde-champêtre ramassait dans le secteur. Ils étaient ainsi à l'abri des intempéries, mais surtout contrôlés pour éviter les chapardages nocturnes, d'où le nom de prison.



La prison



Entrée du vendangeoir (Source : Porter à Connaissance du PNR Montagne de Reims)

Vendangeoir de la Maison de Champagne Veuve Clicquot Ponsardin : construction début XXe, à l'emplacement des écuries et des garages du château d'A. Werlé, détruit en 1914-18. Dans un style début du XXe siècle, tendant vers l'Art Déco mais avec une forte inspiration locale. (Source : Porter à Connaissance du PNR Montagne de Reims)

Ancienne ferme Laignier : construction XIXe (?) dont il reste aujourd'hui la maison de maître et les dépendances (écuries, pigeonnier, grange...) transformées en logements. La propriété s'étendait à l'origine sur plus d'un hectare et une vaste grange s'élevait derrière les écuries. La ferme a ensuite été louée par la famille Maille, propriétaire de terres agricoles sur la commune. (Source : Porter à Connaissance du PNR Montagne de Reims)



Bâtiments de la vieille ferme (Source : Porter à Connaissance du PNR Montagne de Reims)



Maison ouvrière (Source : Porter à Connaissance du PNR Montagne de Reims)

Les logements ouvriers (rue des Jards): La construction est un vestige de la « cité » de la Ferme de Pargny (propriété de M. Maille) où étaient logés les ouvriers. Dans l'esprit du paternalisme du début du XXe siècle, ces constructions étaient autant mises à disposition des travailleurs pour les héberger que pour les garder sur place et les surveiller. Cette petite construction en briques et meulières comprenait 4 logements avec chacun un jardinet. (Source : Porter à Connaissance du PNR Montagne de Reims)

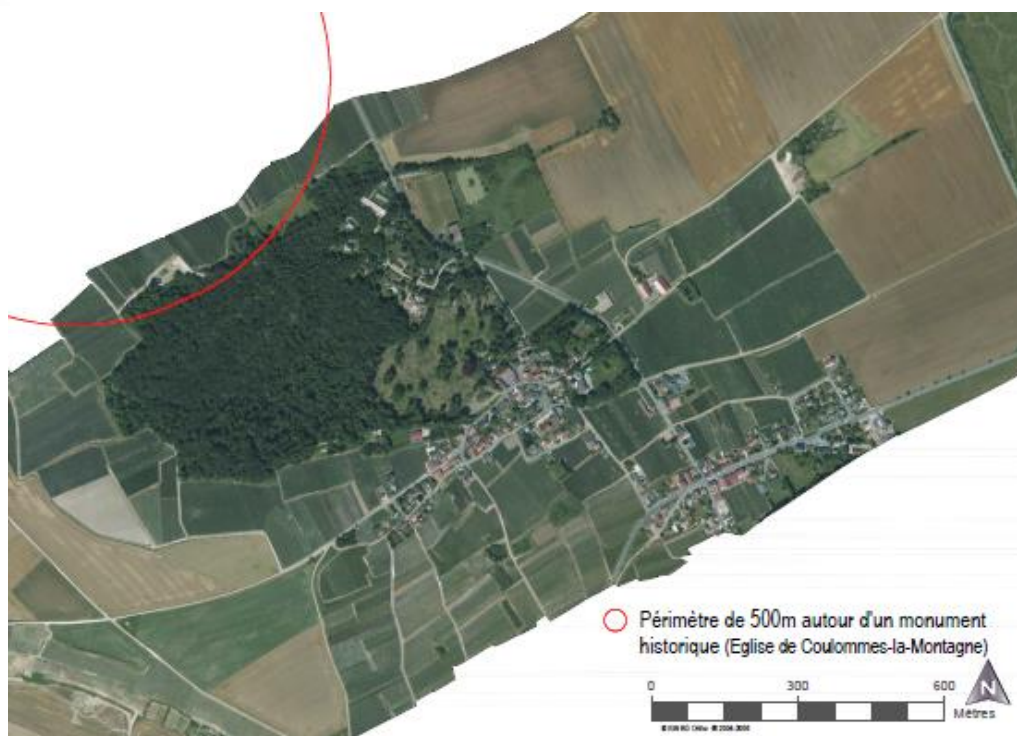
Le pavillon du gardien qui faisait partie du domaine d'A. Werlé, construit fin XIXe. (Source : Porter à Connaissance du PNR Montagne de Reims)



Pavillon du gardien (Source : Porter à Connaissance du PNR Montagne de Reims)

➤ Monuments historiques

Si la commune n'a pas de monuments classés, elle est tout de même impactée par le périmètre de protection de l'église Saint-Rémi de Coulommies-la-Montagne, classée monument historique, ce qui induit une servitude d'utilité publique où l'avis de l'ABF est nécessaire pour tout acte d'autorisation d'urbanisme dans un périmètre de 500m. Ce périmètre n'impacte pas le village.



1.6.4 PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

La loi relative à l'archéologie préventive du 17 juillet 2001 modifiée par la loi n° 2003-707 du 1^{er} août 2003 rappelle que l'archéologie préventive a pour objet d'assurer, à terre et sous les eaux, dans les délais appropriés, la détection, la conservation ou la sauvegarde par l'étude scientifique des éléments du patrimoine archéologique affectés ou susceptibles d'être affectés par les travaux publics ou privés concourant à l'aménagement.

Par ailleurs, le décret n° 2004-490 du 3 juin 2004, relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, prévoit que toutes les opérations d'aménagement, de construction ou de travaux susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique, doivent être soumises à des travaux de détection.

Les projets entrant dans le champ d'application de ces dispositions sont les suivants :

- ceux situés dans les zones de présomption de fouilles archéologiques
- les opérations de lotissement affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares
- la réalisation de zones d'aménagement concerté affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares
- les travaux d'affouillement, de nivellement ou s'exhaussement de sols liés à des opérations d'aménagement portant sur des terrains d'une superficie supérieure à 10 000 m² et affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 mètre.

Rappelons que les textes qui constituent le cadre législatif et réglementaire de protection du patrimoine archéologique sont les suivants :

- Code du patrimoine, notamment son livre Ier et livre V, titre II, III et IV,
- Code de l'urbanisme, articles L.425-11, R.425-31, R.111-4 et R.160-14,
- Code pénal, articles R.645-13, 311-3-1, 714-1 et 724-1,
- Loi n° 89-900 du 18 décembre 1989 relative à l'utilisation des détecteurs de métaux.

Source : Porter à Connaissance de l'Etat

Constats et enjeux

Cette partie reprend succinctement les divers éléments de patrimoine d'intérêt environnemental ou bâti qu'il est nécessaire de préserver. Pour cela, le PLU a notamment la possibilité d'avoir recours aux articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme pour assurer leur préservation.

Les EBC présents sur le territoire doivent être préservés compte tenu de leur intérêt environnemental et paysager. Ce classement induit que tout défrichement de bois nécessite une autorisation préalable. D'autres éléments de patrimoine naturels identifiés peuvent faire l'objet d'une protection.

Aucun dispositif de protection du patrimoine bâti n'est utilisé à ce jour sur la commune. L'église Saint-Rémi de Coulomme-la-Montagne, située à environ 600 mètre du lotissement de la rue Werlé à PARGNY-LES-REIMS est classée au titre des Monuments Historiques, ce qui induit une servitude d'utilité publique où dans un périmètre de 500m, l'avis de l'ABF est nécessaire pour tout acte d'autorisation d'urbanisme.

1.7 LES RISQUES ET NUISANCES

1.7.1 RISQUES NATURELS

1.7.1.1 *Arrêtés de catastrophes naturelles*

L'ensemble du département de la Marne a fait l'objet d'un arrêté inondation, coulées de boue et mouvements de terrain en date du 29 décembre 1999, à la suite de la tempête survenue la même année. La commune a également fait l'objet de plusieurs arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle listés dans le tableau ci-dessous :

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Inondations et coulées de boue	04/07/2006	04/07/2006	15/01/2007	18/10/1985
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	25/01/2007

1.7.1.2 *Remontées des nappes phréatiques*

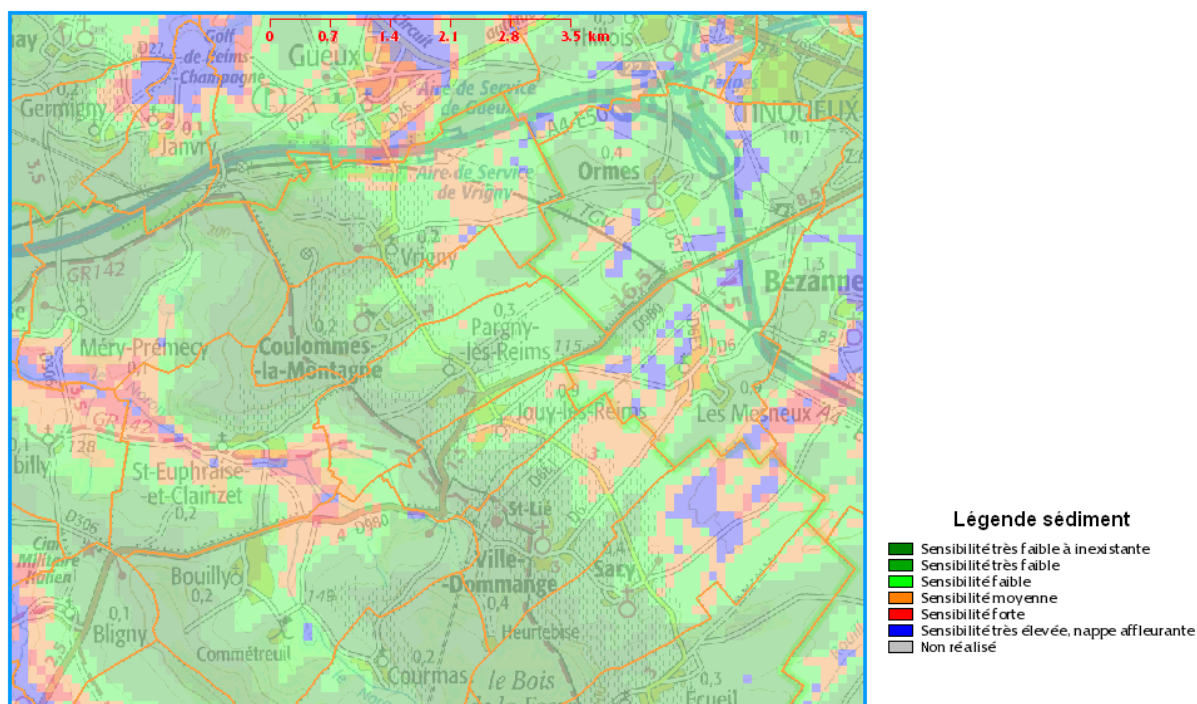
Ce phénomène survient lorsque le niveau de la nappe, contenue dans le sous-sol, atteint et dépasse le niveau du sol. Ces inondations se produisent lorsque le niveau de la nappe est inhabituellement élevé par rapport à la normale et que des éléments pluvieux exceptionnels s'y ajoutent.

Ce phénomène concerne particulièrement les terrains pas ou mal drainés et peut perdurer. Dans le département, les zones les plus concernées sont généralement à proximité des cours d'eau, dans les vallées.



Source : Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) de la Marne

Le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM), établissement de référence dans le domaine des sciences de la terre pour gérer les ressources et les risques du sol et du sous-sol, identifie une sensibilité moyenne à forte aux inondations par remontées de nappe sur la partie Sud-Ouest du territoire. La présentation, définition et données du phénomène sont disponible sur le site internet <http://www.inondationsnappes.fr>.



Carte des remontées de nappes : www.inondationsnappes.fr

Source : <http://www.inondationsnappes.fr>

1.7.1.3 Zones inondables

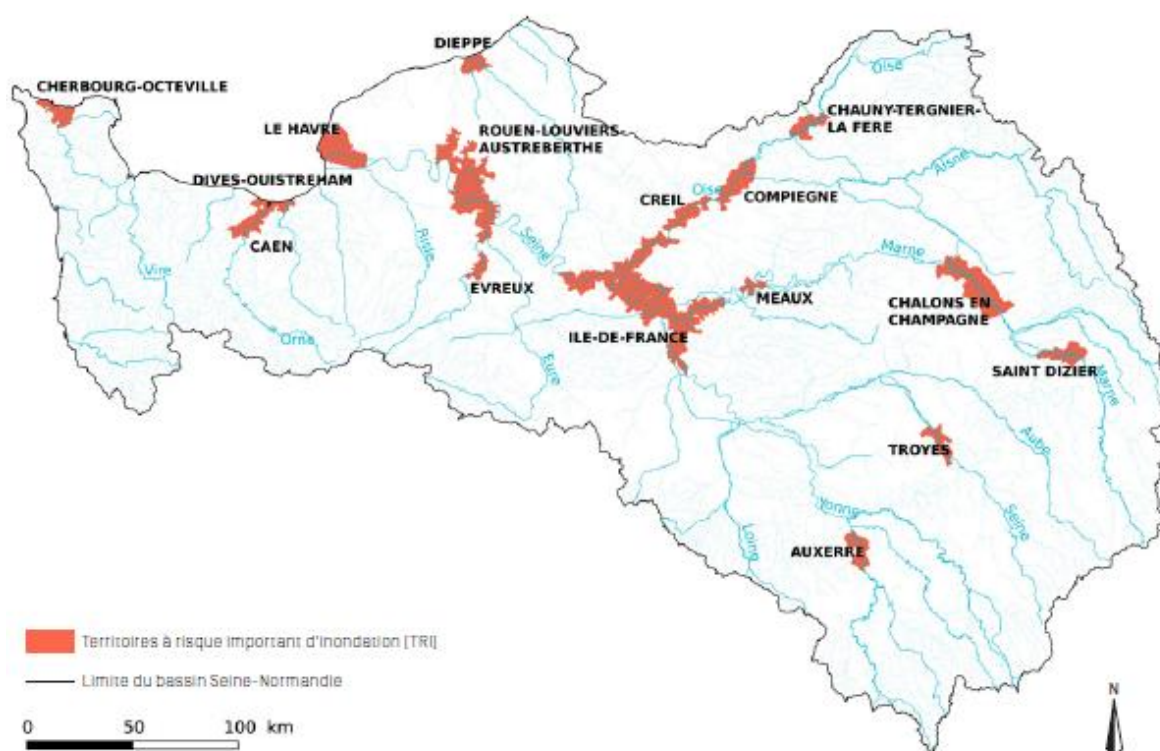
➤ Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI)

La commune de PARGNY-LES-REIMS fait partie du Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) du Bassin Seine-Normandie 2016-2021, approuvé en décembre 2015. Ce document a une portée juridique directe sur les documents d'urbanisme.

Le code de l'environnement prévoit l'identification de territoires à risque important d'inondation (TRI) sur la base d'un diagnostic et de critères d'identification, définis au niveau national puis déclinés au niveau de chaque bassin. Ainsi, 16 TRI ont été identifiés sur le bassin Seine-Normandie. Ce sont des territoires exposés aux aléas de débordement de cours d'eau, de submersion marine et de ruissellement. Ils concernent 376 communes qui rassemblent 70 % de la population et 72 % des emplois exposés au risque sur le bassin.

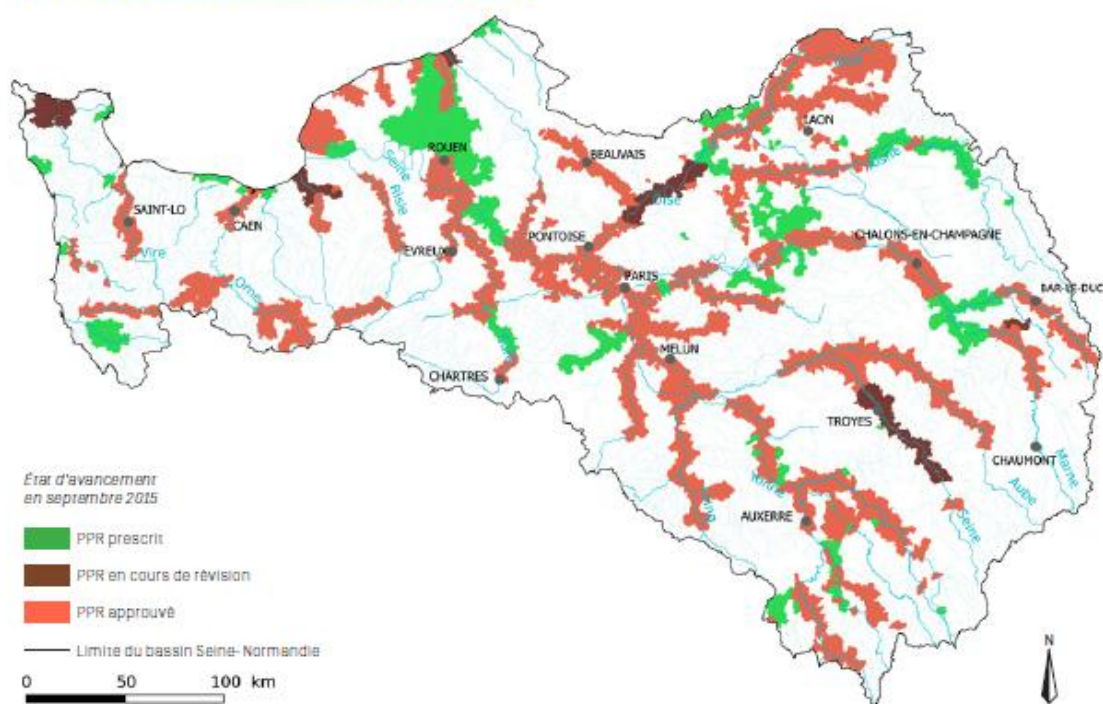
PARGNY-LES-REIMS n'est pas compris dans un TRI ni même concerné par un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI).

TERRITOIRES À RISQUE IMPORTANT D'INONDATION [TRI] DU BASSIN DE LA SEINE ET DES COURS D'EAU CÔTIERS NORMANDS



Source : PGRI bassin Seine-Normandie 2016-2021

PLANS DE PRÉVENTION DES RISQUES D'INONDATION [PPRI] ET DES RISQUES LITTORAUX [PPRL] DU BASSIN DE LA SEINE ET DES COURS D'EAUX CÔTIERS NORMANDS



Source : PGRI bassin Seine-Normandie 2016-2021

➤ Zones potentiellement inondables

Des zones inondables sont toutefois identifiées sur la commune (connaissance terrain des élus) liées principalement aux ruissellements des eaux pluviales :

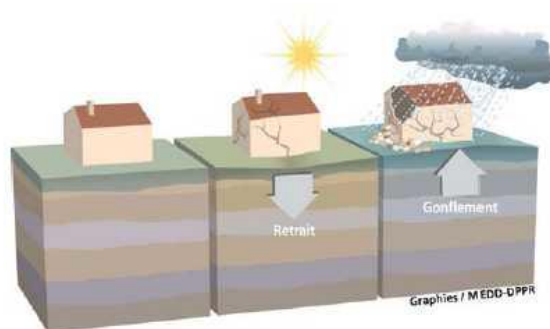


1.7.1.4 Aléa retrait-gonflement des argiles

Une zone d'aléa moyen de retrait-gonflement des argiles est également identifiée par le BRGM sur une partie du territoire communal. L'aléa est moyen sur le coteau Nord-Est et dans le vallon du ruisseau des Froides Fontaines. Il est faible, voire nul, sur le reste du territoire.

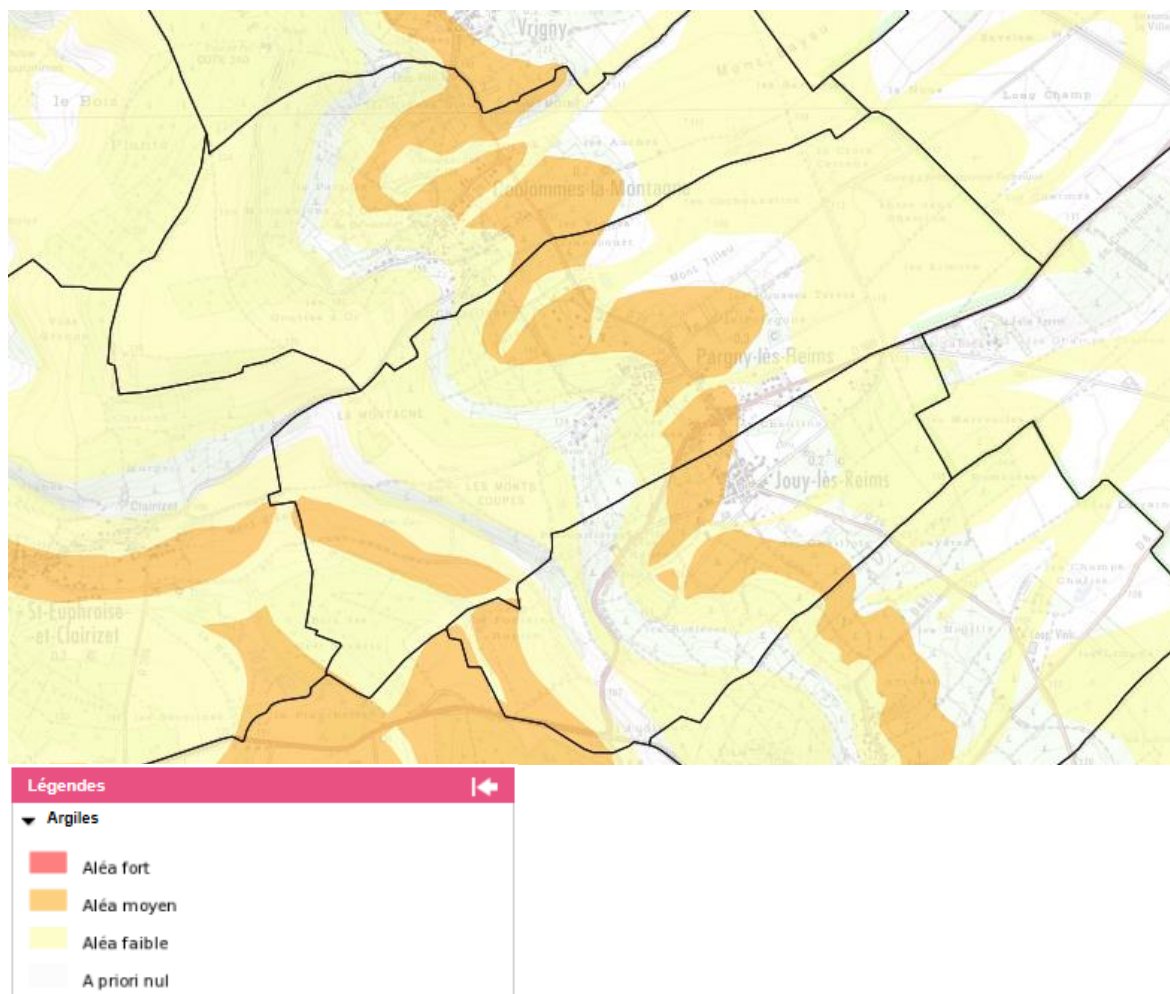
Les variations de la quantité d'eau dans certains terrains argileux produisent des gonflements (période humide) et des tassements (période sèche) et peuvent avoir des conséquences importantes sur les bâtiments à fondations superficielles.

Source : Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) de la Marne



Le phénomène de retrait gonflement des argiles
(source Graphies MEEDDAT)

Le référentiel du BRGM ainsi que les recommandations destinées à l'information de la population sur les mesures préventives à adopter en matière de construction sont consultables sur le site internet www.argiles.fr et le document "comment prévenir les désordres dans l'habitat individuel ?" via le lien http://catalogue.prim.net/44_le-retrait-gonflement-des-argiles---comment-prevenir-les-desordres-dans-l-habitat-individuel-.html



Aléa retrait gonflement d'argiles sur la commune de PARGNY-LES-REIMS

Source : <http://www.argiles.fr>

1.7.1.5 Aléa mouvement de terrain

Une zone d'aléa mouvement de terrain de type glissement est identifiée par le BRGM sur le flan ouest de *La Montagne*.

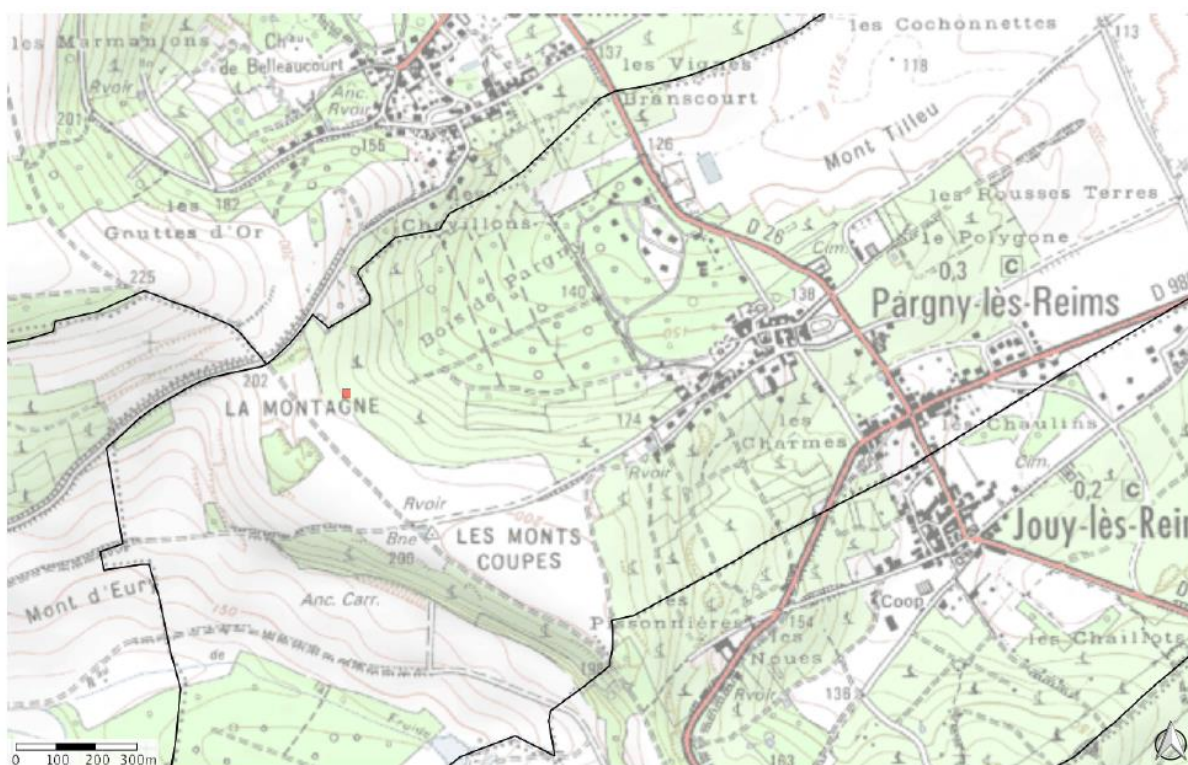
Le glissement est un déplacement généralement lent (quelques millimètres par an à quelques mètres par jour) sur une pente, le long d'une surface de rupture identifiable, d'une masse de terrain cohérente, de volume et d'épaisseur variables. Cette surface est généralement courbe mais elle peut aussi se développer à la faveur d'une discontinuité préexistante. Les profondeurs des surfaces de glissement sont très variables : de quelques mètres à plusieurs dizaines de mètres. Des indices peuvent être observés dans les glissements de terrain actifs : niches d'arrachement, fissures, bourrelets, etc...

Les vitesses de glissement de terrain restent variables mais peuvent atteindre quelques décimètres par an.

Le BRGM a récemment effectué un inventaire historique des mouvements de terrains de type glissement sur le secteur de la vallée de la Vesle, dont fait partie la commune. Ceci dans le but de définir le périmètre d'un futur plan de prévention du risque de glissement de terrain (rapport RP-63550 FR de mai 2014 consultable sur le site du BRGM)

A l'issue de cette étude, les services de l'Etat ont décidé de lancer des études d'aléa de glissement de terrains sur la commune de Pargny-les-Reims. Ces études débuteront début 2017.

Le référentiel du BRGM ainsi que les recommandations destinées à l'information de la population sur les mesures préventives à adopter en matière de construction sont consultables sur le site internet www.argiles.fr.



Aléa retrait mouvement de terrain sur la commune de PARGNY-LES-REIMS

Source : <http://www.argiles.fr>

Limites des communes (IGN)

— Limite de commune

Mouvements de terrain

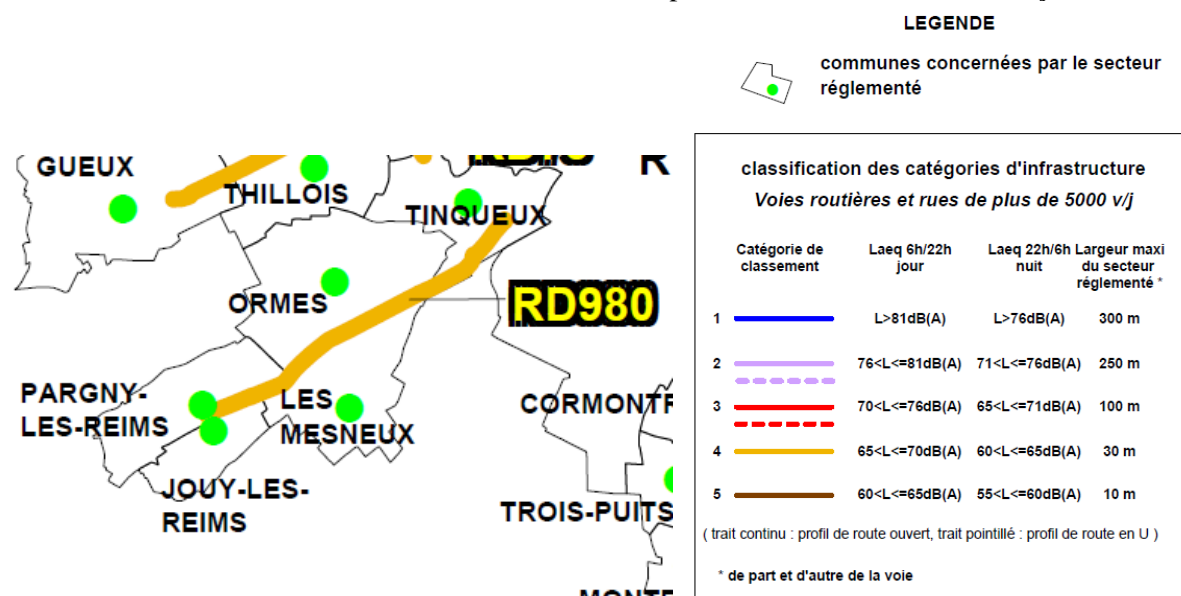
- Glissement
- ◆ Eboulement
- ▼ Coulee
- ★ Effondrement
- ▲ Erosion des berges

1.7.2 NUISANCES LIEES AU BRUIT

Le bruit reste aujourd'hui une des premières nuisances ressenties par les habitants des zones urbaines. La loi du 31 décembre 1992 sur le bruit (transposée en partie dans les articles L.571-9 et L.571-10 du code de l'environnement) a fixé les bases d'une nouvelle politique, et a mis l'accent particulièrement sur la protection des riverains des infrastructures de transports terrestres.

Le dispositif prévu pour le classement sonore des voies est essentiellement préventif. Il ne crée pas de règle d'urbanisme. Son but est d'informer systématiquement et de responsabiliser les pétitionnaires, à l'occasion de la délivrance d'actes d'urbanisme, du fait qu'ils se trouvent dans un secteur affecté par le bruit d'une infrastructure de transport.

L'arrêté préfectoral du 16 juillet 2004 pris en application de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres a classé les tronçons suivants :

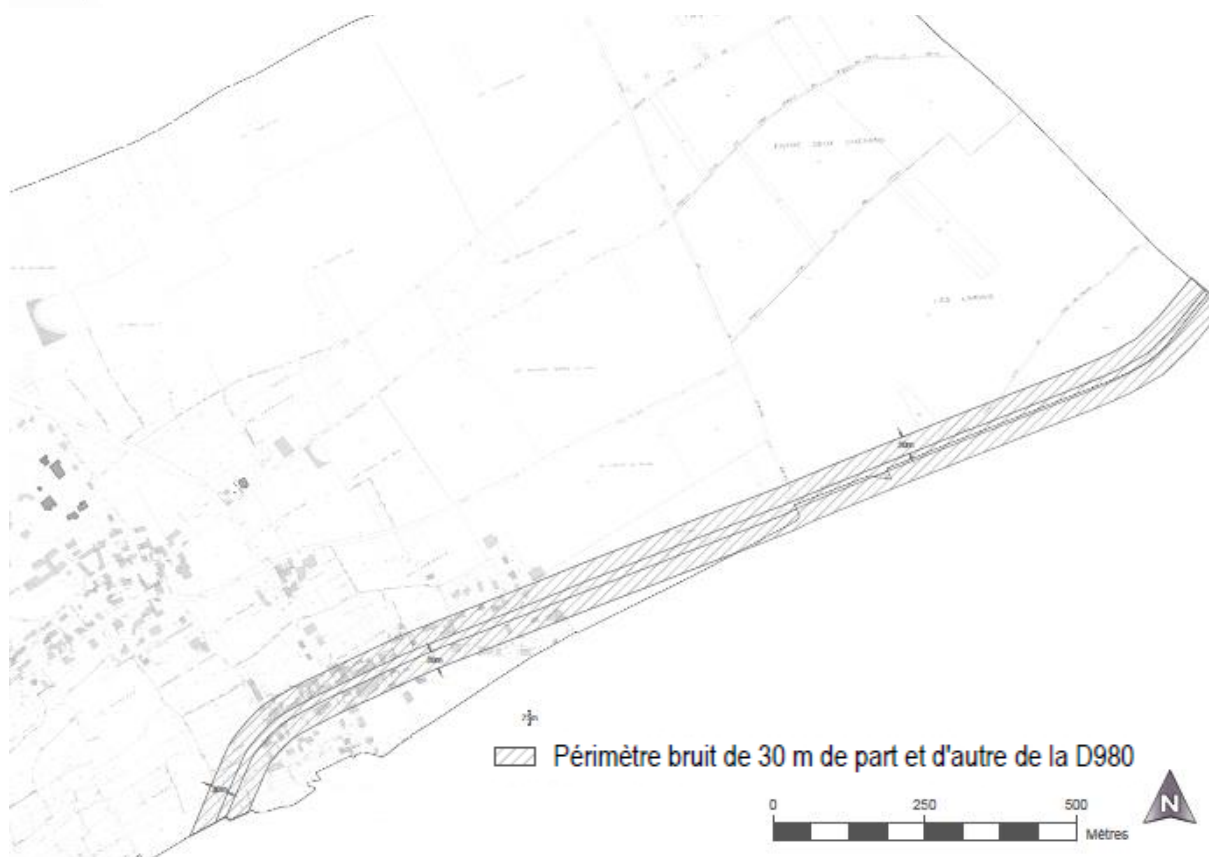


Nom de l'infrastructure	Tronçon débutant	Tronçon finissant	Catégorie de l'infrastructure	Largeur du secteur affecté par le bruit	Type de tissu (rue en « U » ou tissu ouvert)
RD 980	Intersection RD26 PR28+546	Sortie d'agglomération Pargny PR28+944	4	30m	Tissu ouvert
RD 980	Sortie d'agglomération Pargny PR28+944	Intersection RD275 PR31+474	4	30m	Tissu ouvert

Extrait de l'arrêté préfectoral du 16 juillet 2004 réglementant le bruit aux abords du tracé des routes départementales

Comme l'indique l'article 8 du dit arrêté, le PLU de la commune doit reporter les secteurs à l'intérieur desquels les bâtiments d'habitation, les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement sont soumis aux conditions d'isolation acoustique.

Pour la catégorie 4, le niveau sonore de référence Laeq (6h-22h) en dB(A) est L 68. La largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de la voie est de 30 mètres pour la voie concernée.



La création du PLU pourra permettre d'étudier l'opportunité de limiter l'urbanisation à proximité d'installations non répertoriées ci-dessus, bien que pouvant être génératrices de nuisances sonores ou d'autres natures, afin d'éviter des conflits d'usage ou de voisinage. Cela concerne des structures telles que salle des fêtes, activités de loisirs, industrielles, artisanales, agricoles par exemple.

1.7.3 INSTALLATIONS CLASSEES ET ELEVAGES

1.7.3.1 Installations Classées pour la Protection de l'Environnement

Pour toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains, la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) s'applique.

Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés :

- **Déclaration** : pour les activités les moins polluantes et les moins dangereuses. Une simple déclaration en préfecture est nécessaire
- **Enregistrement** : conçu comme une autorisation simplifiée visant des secteurs pour lesquels les mesures techniques pour prévenir les inconvénients sont bien connues et standardisées. Ce régime a été introduit par l'ordonnance n°2009-663 du 11 juin 2009 et mis en œuvre par un ensemble de dispositions publiées au JO du 14 avril 2010.
- **Autorisation** : pour les installations présentant les risques ou pollutions les plus importants. L'exploitant doit faire une demande d'autorisation avant toute mise en service, démontrant l'acceptabilité du risque. Le préfet peut autoriser ou refuser le fonctionnement.

Sur PARGNY-LÈS-REIMS, il existe des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement :

- Champagne MEDOT et CIE, 19 route de Dormans,
- EARL Pascal PONSON, RD 26,
- SITA Nord-Est, stockage de déchets non dangereux dont la mise en place de servitudes d'utilité publique est instaurée par un arrêté préfectoral n°2015-sup-104-ic du 31/12/2015 ; ICPE soumis au régime d'autorisation, localisé route de Reims.



Localisation du site SITA DECTRA

Des périmètres de protection de 100 mètres à minima sont recommandés autour de ces installations pour prévenir des nuisances auprès des tiers.

Si des ICPE venaient à être créés à l'avenir, ces dernières devront respecter deux types de distances définies de la manière suivante :

- **Distance n°1 (100 mètres)** : par rapport à toutes habitations occupées par des tiers (à l'exception des logements occupés par des personnels de l'exploitation de l'installation) ou locaux occupés par des tiers, stades ou terrains de camping agréés (à l'exception des terrains de camping à la ferme) ainsi que zones destinées à l'habitation par des documents d'urbanisme.
- **Distance n°2 (35 mètres)** : par rapport aux puits et forages, sources, aqueducs en écoulement libre, toute installation souterraine ou semi-enterrée utilisée pour le stockage des eaux, que les eaux soient destinées à l'alimentation en eau potable ou à l'arrosage des cultures maraîchères, rivages, berges des cours d'eau.

1.7.3.2 Règles d'éloignement des bâtiments d'élevage

Afin de concilier le développement de l'activité agricole et de l'urbanisation, le PLU doit prendre en compte les contraintes d'éloignement minimum liées à l'existence de bâtiments d'élevage. Les dispositions de l'article L.111-3 du code rural instituent une règle de réciprocité vis-à-vis des habitations et des locaux professionnels construits à proximité des bâtiments agricoles.

➤ Le Règlement Sanitaire Départemental (RSD).

Il définit les distances d'éloignement à respecter vis-à-vis des habitations des tiers aussi bien pour l'implantation des bâtiments d'élevage que pour leurs annexes : fosse à lisier, aire à fumer, silo couloir, de 50 mètres.

➤ Les ICPE.

Cette réglementation induit des distances d'éloignement supérieures à celles du RSD pour certains équipements de l'exploitation, généralement de l'ordre de 100 mètres minimum.

➤ La règle de réciprocité.

La loi d'Orientation Agricole de Juillet 1999 a introduit la « règle de réciprocité » : l'implantation de constructions de tiers doit respecter la même règle de distance qui s'impose à l'installation agricole. Cette loi, du fait de la présence de bâtiments d'élevage à l'intérieur des hameaux ou village, est très vite apparue contraignante et d'une application complexe dans les zones à vocation d'élevage.

Toutefois, l'article 204 de la loi SRU a modifié l'article L.111-3 du code rural en prévoyant des dérogations. Celles-ci peuvent être autorisées lors de la délivrance des autorisations d'occupation des sols, après avis de la Chambre d'Agriculture, pour tenir compte des spécificités locales notamment dans les zones urbaines.

Sur PARGNY-LÈS-REIMS aucun site d'élevage n'est recensé.

Le PLU doit prendre en compte les contraintes d'éloignement minimum liées à l'existence de bâtiments d'élevage, et a la possibilité d'augmenter ces périmètres afin de ne pas bloquer les évolutions et développement futurs des sites existants. Au-delà de ces réglementations, il conviendra aussi de procéder à un recensement de l'ensemble des installations susceptibles de générer des nuisances au niveau de la commune (bâtiments d'élevage, salle des fêtes, ...), sans se limiter aux seules installations classées ou élevages pour lesquels sont imposés une distance d'éloignement et d'en tenir compte lors de la détermination du zonage.

Constats et enjeux

La commune de PARGNY-LES-REIMS a déjà été reconnue victime de deux catastrophes naturelles de type inondation, coulées de boues et mouvement de terrain.

Le BRGM fait état d'un aléa de remontée de nappe, de mouvement de terrain et de retrait des argiles sur la commune, de manière plus ou moins forte sur les secteurs du territoire.

Une ICPE est présente sur la commune. Il est nécessaire de respecter les différents périmètres d'isolement, d'éloignement et/ou de réciprocité avec ce bâtiment.

Globalement, tous ces risques et nuisances aideront à guider les élus dans les futurs choix de développement de l'urbanisation.

1.8 ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Conformément à l'article R 123-2 du code de l'urbanisme, notamment modifié par les loi Grenelle 2 et ALUR, une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers est requise dans le Rapport de Présentation du PLU.

La SAFER est gestionnaire d'un observatoire foncier disposant d'indicateurs clés pour le suivi des dynamiques foncières des territoires concernant la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers. L'analyse suivante se cale donc en partie sur les données du Portail Vigifoncier de la SAFER Champagne-Ardenne avec une comparaison faite entre la commune, la communauté de communes et le département.

Dans un second temps, afin d'avoir une analyse plus fine et de localiser précisément la consommation d'espace de ces dernières années, une analyse des permis de construire accordés est faite.

1.8.1 ANALYSE DES SURFACES CADASTREES DE 2007 A 2014

1.8.1.1 *Introduction*

Les chiffres extraits des données cadastrales permettent de comparer les tendances de la consommation d'espaces à différentes échelles spatio-temporelles. Ici, la commune de PARGNY-LES-REIMS est analysée et comparée à son intercommunalité et au département de la Marne sur la période de 2007 à 2014.

Les données MAJIC permettent de caractériser les surfaces urbanisées, agricoles et naturelles chaque année à partir des parcelles cadastrées. Par définition, on retrouve :

- **la surface cadastrée** qui correspond à la surface totale des parcelles inscrites au cadastre.
A l'intérieur de cette catégorie, différentes segmentations sont créées :
 - les surfaces urbanisées cadastrées : sols (bâtis, revêtus), chemins de fer, terrains d'agrément, terrains à bâtir, jardins, carrières ;
 - les surfaces agricoles cadastrées : terres, prés, vergers, vignes ;
 - les autres surfaces naturelles cadastrées : bois, landes et friches, étendues et cours d'eau cadastrés en hectares et en pourcentage d'après les natures renseignées au cadastre.
- **la surface non cadastrée** est la différence entre la surface totale et la surface cadastrée.

Pour chaque type de surface, un indice annuel est calculé sur la base (base 100) de la première année d'analyse, c'est-à-dire l'année 2007. Les graphiques permettent ainsi d'observer les tendances d'occupation des espaces sur la période 2007-2014 pour les trois échelles d'analyse.

1.8.1.2 Commune de PARGNY LES REIMS

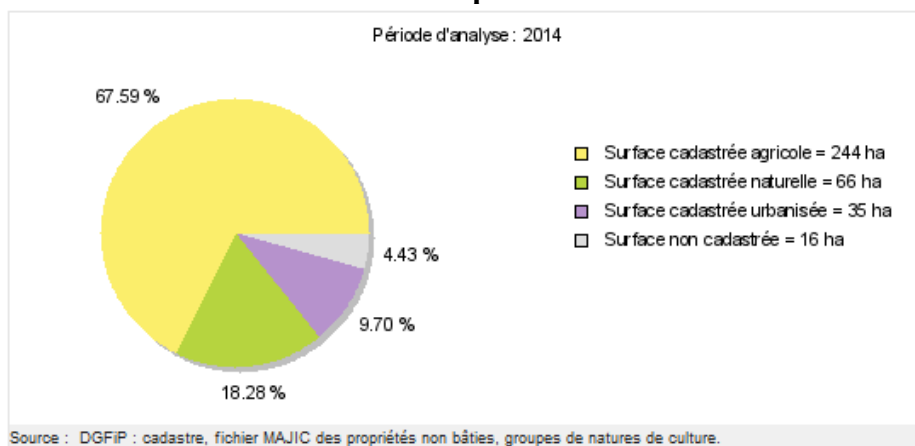
Surface cadastrée

Période d'analyse : 2014	Surface	Part
Surface totale (1)	362 ha	100.0 %
Surface cadastrée (2)	346 ha	95.6 %
Surface non cadastrée (1) - (2)	16 ha	4.4 %

Source : (1) IGN : Répertoire Géographique des Communes.

(2) DGFIP : cadastre, fichier MAJIC des propriétés non bâties, contenance des parcelles.

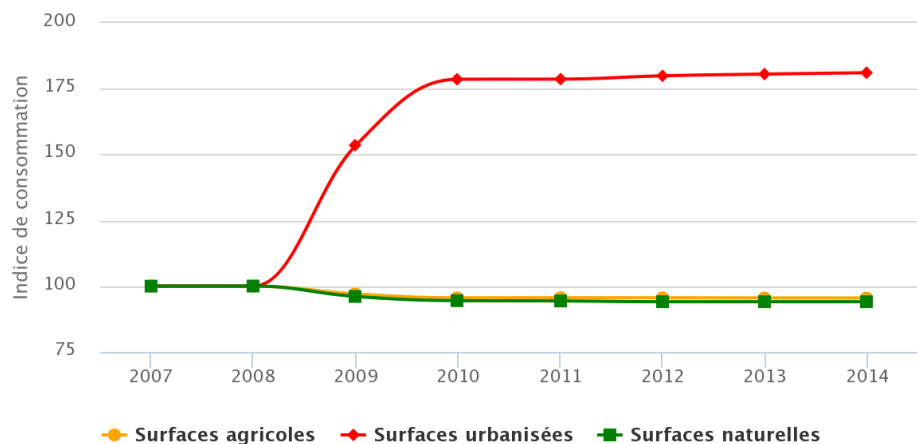
Modes d'occupation du sol



Evolution des surfaces cadastrées de 2007 à 2014 par modes d'occupation du sol

Période d'analyse : 2007-2014	Evolution nette	Taux d'évolution	Évolution moyenne annuelle
Surface agricole	-12 ha	-4.7 %	-1.7 ha/an
Surface naturelle	-4 ha	-6.3 %	-0.6 ha/an
Surface non cadastrée	-0 ha	0.0 %	-0.0 ha/an
Surface urbanisée	16 ha	44.8 %	2.3 ha/an

Source : DGFIP : cadastre, fichier MAJIC des propriétés non bâties, groupes de natures de culture.



Highcharts.com

1.8.1.3 Communauté de Communes Champagne Vesle

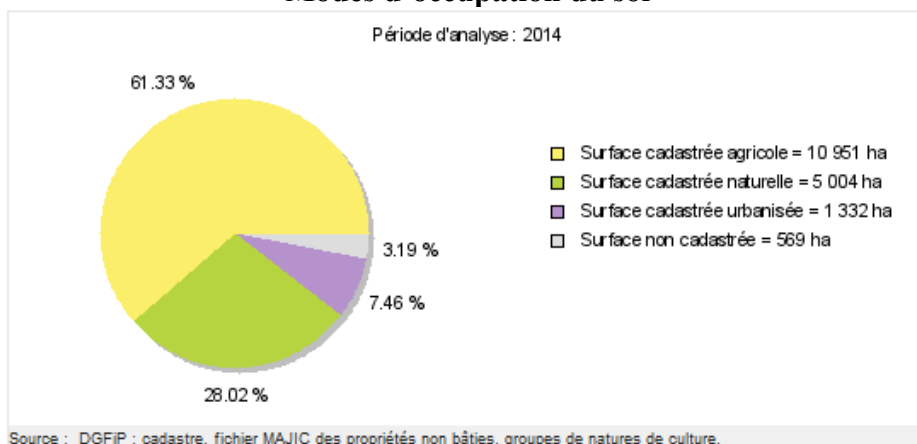
Surface cadastrée

Période d'analyse : 2014	Surface	Part
Surface totale (1)	17 857 ha	100.0 %
Surface cadastrée (2)	17 288 ha	96.8 %
Surface non cadastrée (1) - (2)	569 ha	3.2 %

Source : (1) IGN : Répertoire Géographique des Communes.

(2) DGFIP : cadastre, fichier MAJIC des propriétés non bâties, contenance des parcelles.

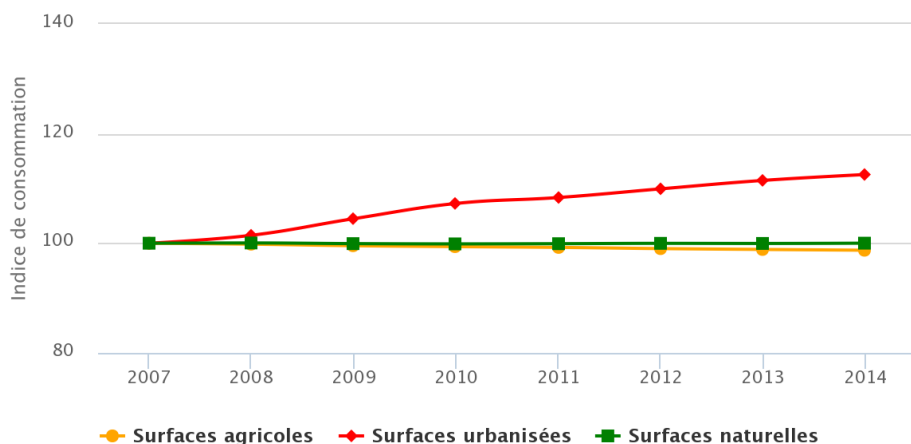
Modes d'occupation du sol



Evolution des surfaces cadastrées de 2007 à 2014 par modes d'occupation du sol

Période d'analyse : 2007-2014	Evolution nette	Taux d'évolution	Évolution moyenne annuelle
Surface agricole	-142 ha	-1.3 %	-20.2 ha/an
Surface naturelle	1 ha	0.0 %	0.1 ha/an
Surface non cadastrée	-7 ha	-1.3 %	-1.1 ha/an
Surface urbanisée	148 ha	11.1 %	21.2 ha/an

Source : DGFIP : cadastre, fichier MAJIC des propriétés non bâties, groupes de natures de culture.



Highcharts.com

1.8.1.4 Département de la Marne

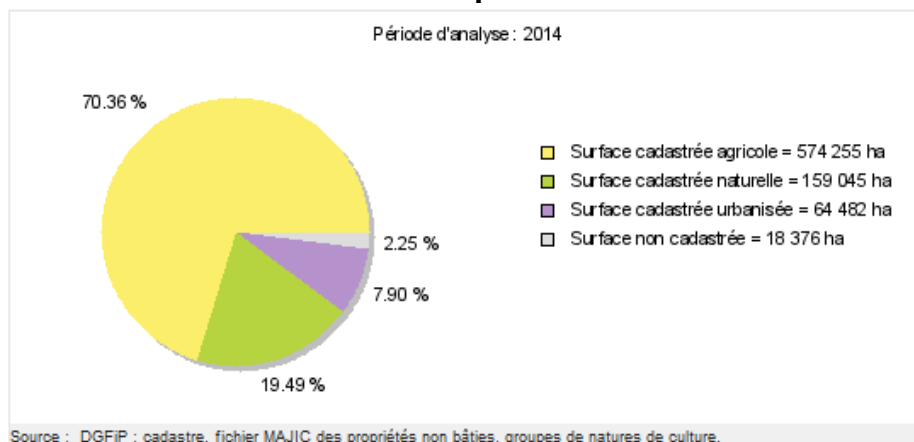
Surface cadastrée

Période d'analyse : 2014	Surface	Part
Surface totale (1)	816 158 ha	100.0 %
Surface cadastrée (2)	797 782 ha	97.7 %
Surface non cadastrée (1) - (2)	18 376 ha	2.3 %

Source : (1) IGN : Répertoire Géographique des Communes.

(2) DGFIP : cadastre, fichier MAJIC des propriétés non bâties, contenance des parcelles.

Modes d'occupation du sol

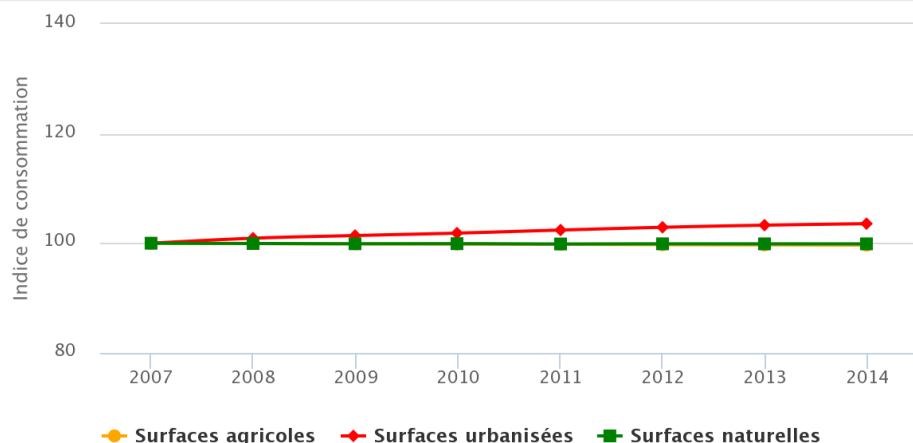


Source : DGFIP : cadastre, fichier MAJIC des propriétés non bâties, groupes de natures de culture.

Evolution des surfaces cadastrées de 2007 à 2014 par modes d'occupation du sol

Période d'analyse : 2007-2014	Evolution nette	Taux d'évolution	Évolution moyenne annuelle
Surface agricole	-1 966 ha	-0.3 %	-280.8 ha/an
Surface naturelle	-176 ha	-0.1 %	-25.1 ha/an
Surface non cadastrée	-82 ha	-0.4 %	-11.7 ha/an
Surface urbanisée	2 223 ha	3.4 %	317.6 ha/an

Source : DGFIP : cadastre, fichier MAJIC des propriétés non bâties, groupes de natures de culture.



Highcharts.com

1.8.2 ANALYSE DES PERMIS DE CONSTRUIRE ACCORDES CES DERNIERES ANNEES

Le recensement des permis de construire pour des nouvelles constructions depuis ces dix dernières années (en prenant pour base l'adoption du POS) nous permet d'analyser la dynamique et le rythme de croissance des territoires urbanisés mais surtout d'estimer la consommation d'espaces qu'il y a pu avoir sur la commune de manière plus précise.

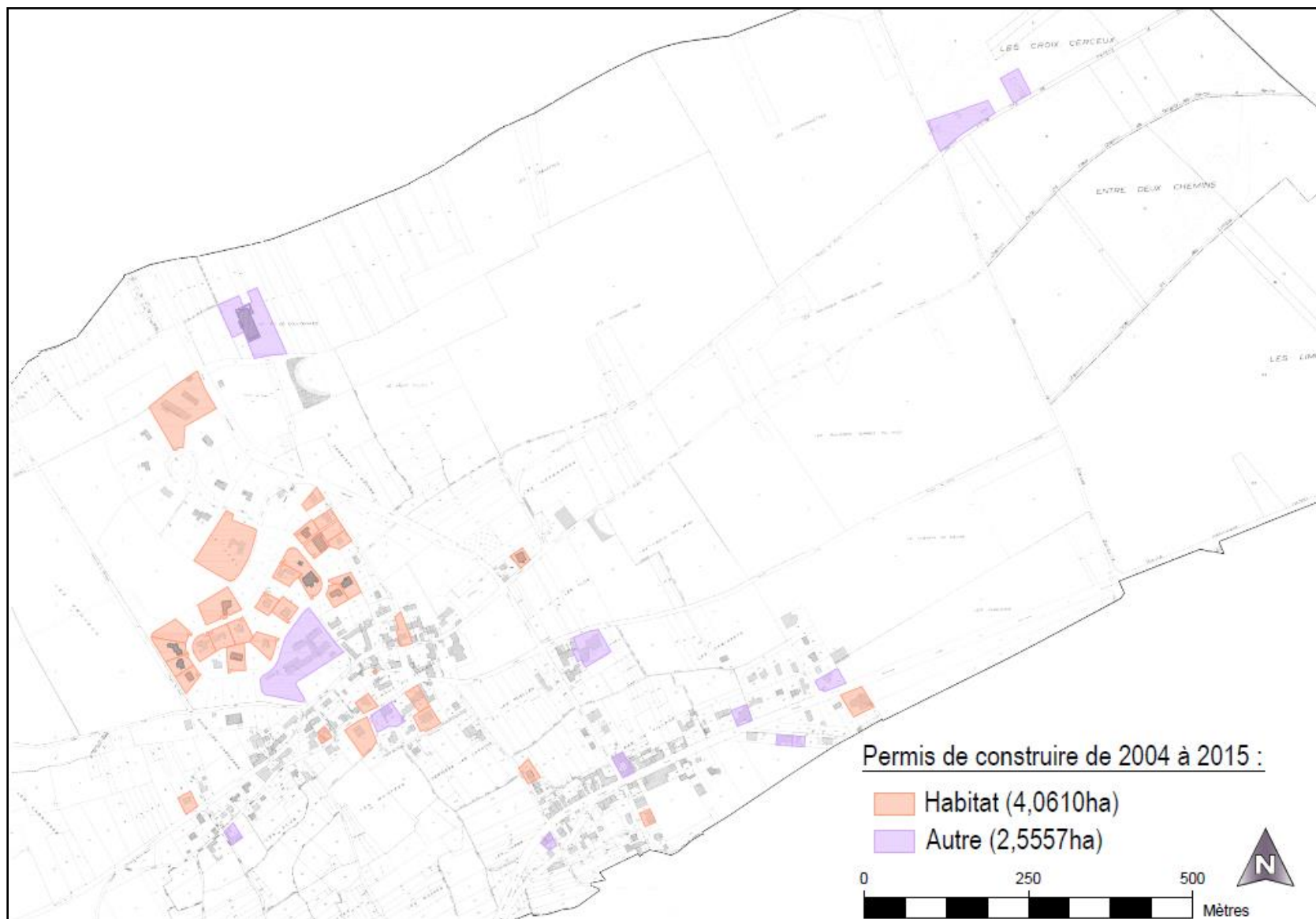
Année	Permis de construire accordés	Nouvelle construction	Extension réhabilitation aménagement	Nouvelle construction d'habitation	Autre nouvelle construction*
2004	8	4	4	3	2
2005	5	1	4	1	0
2006	3	1	2	0	1
2007	4	2	2	2	0
2008	6	5	1	2	3
2009	3	0	3	0	0
2010	12	9	3	8	1
2011	6	6	0	5	1
2012	7	4	3	3	1
2013	6	4	2	4	0
2014	4	3	1	3	0
2015	1	1	0	1	0
TOTAL	65	40	25	32	9
Moy/an	5,4	3,3	2,1	2,7	0,8

*garage, piscine, bâtiment agricole, viticole, commerces, véranda, MARPA, etc.

De 2004 à 2014, 40 nouvelles constructions ont vu le jour, dont 32 à usage d'habitation. La carte page suivante localise ces nouvelles constructions et permet d'estimation la consommation d'espace de ces dix dernières années. Ce sont donc **6,61 hectares** qui ont été consommés au total, **4,06 hectares** pour de l'habitation et **2,55 hectares** par les autres constructions (bâtiments agricoles, économiques) (Voir carte page suivante).

Lorsque l'on totalise le nombre de nouvelle construction d'habitation (32) et les réhabilitations ou changement de destination à usage résidentiel (3), on monte le nombre de nouveaux logements à 35 entre 2004 et 2014, soit près de 3 nouveaux logements par an. Sur l'ensemble des nouveaux logements, la part de renouvellement est donc de 8,5 %.

1.8.3 CONSOMMATION D'ESPACES ENTRE 2004 ET 2014



PARTIE 2/ DIAGNOSTIC SOCIO- ECONOMIQUE

Pour information :

Le diagnostic socio-économique est construit à partir de la base de données de l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE). Les chiffres utilisés sont ceux du recensement de 2011, disponibles depuis le 1^{er} janvier 2014. L'INSEE ne propose pas de bases de données plus récentes. Les populations légales et les résultats statistiques 2011 sont obtenus à partir du cumul des informations collectées lors des cinq enquêtes de recensement de 2006 à 2011.

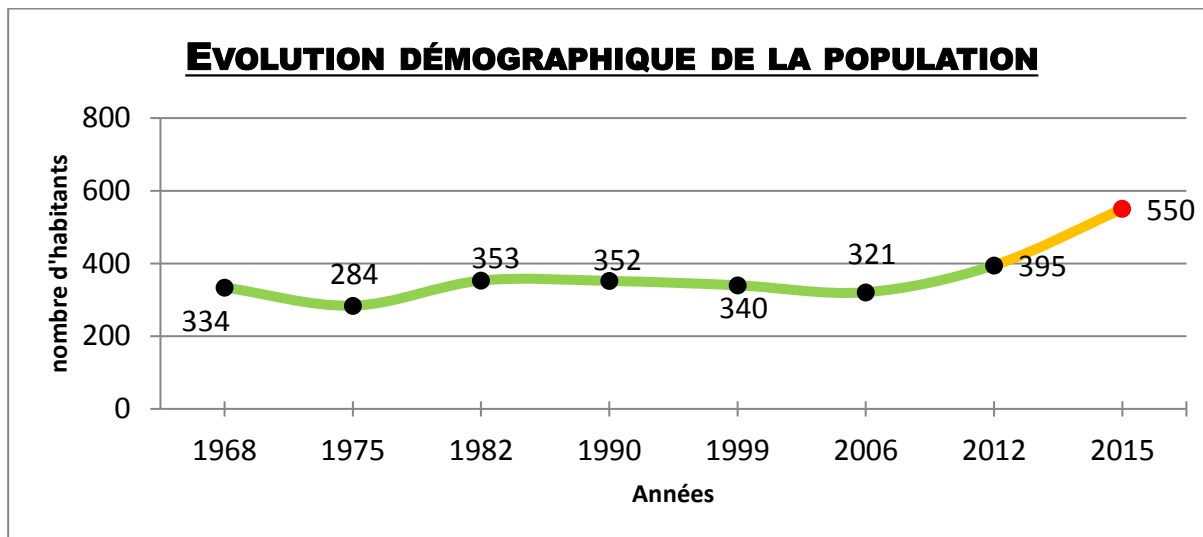
Le recensement, annuel depuis 2004, permet de mesurer les évolutions démographiques et les mutations de la société, facilitant ainsi la mise en œuvre de politiques prospectives. Il permet d'établir les populations légales de chaque circonscription administrative. Près de 350 articles de lois ou de codes s'y réfèrent : modalité des élections municipales, répartition de la dotation globale de fonctionnement, etc.

Les populations légales sont désormais actualisées chaque année. Toutefois, les enquêtes de recensement étant réparties sur cinq années, il est recommandé de calculer les évolutions sur des périodes d'au moins cinq ans. La référence pour le calcul des évolutions est le recensement de 2006.

Lorsque cela était possible, ces bases de données ont été complétées avec les informations dont disposait la commune.

2.1 LA DÉMOGRAPHIE

2.1.1 EVOLUTION GENERALE DE LA POPULATION



Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremments - RP1999, RP2006 et RP2011 exploitations principales.

La population légale de 2012 fait état de 395 habitants⁷ sur la commune de PARGNY-LÈS-REIMS.

Les données du graphique indiquent une légère oscillation de la population entre 1975 et 2006 avant une forte hausse entre 2006 et 2012. La commune perd en population entre 1968 et 1975 avant de remonter à 353 habitants en 1982 et de redescendre à 321 habitants en 2006. Puis la démographie connaît hausse importante de 321 à 395 habitants entre 2006 et 2012, soit 74 habitants en plus.

La commune de PARGNY-LÈS-REIMS pense atteindre un développement optimum pour les 10 ans à venir avec une population municipale de 600-700 habitants. En effet, les élus comptent, début 2015, une population avoisinant les 550 habitants (environ +50 logements en 5 ans). De plus, une MARPA vient d'être installée sur le village, augmentant davantage la population, se répercutant sur les prochaines populations légales (réactualisées et « lissées » chaque 1^{er} janvier de l'année).

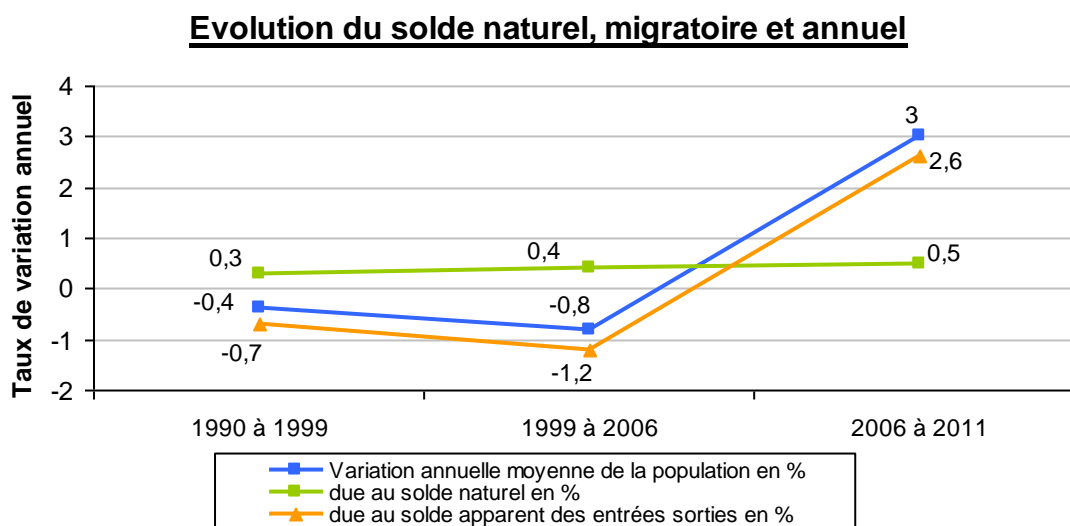
⁷ Les populations légales millésimées 2012 entrent en vigueur le 1^{er} janvier 2015. Elles ont été calculées conformément aux concepts définis dans le décret n° 2003-485 du 5 juin 2003. Leur date de référence statistique est le 1^{er} janvier 2012. Le chiffre pris en compte pour la population légale est la population municipale utilisée usuellement en statistique. En effet, elle ne comporte pas de double compte (chaque personne vivant en France est comptée une seule fois) à la différence de la qui englobe les doubles comptes. La population totale est quant à elle de 402 habitants.

2.1.2 LES VARIATIONS NATURELLES ET MIGRATOIRES

Solde naturel : Différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès sur une période déterminée.

Solde migratoire : Différence entre le nombre de personnes arrivant sur la commune et le nombre de personnes qui la quittent sur une période déterminée.

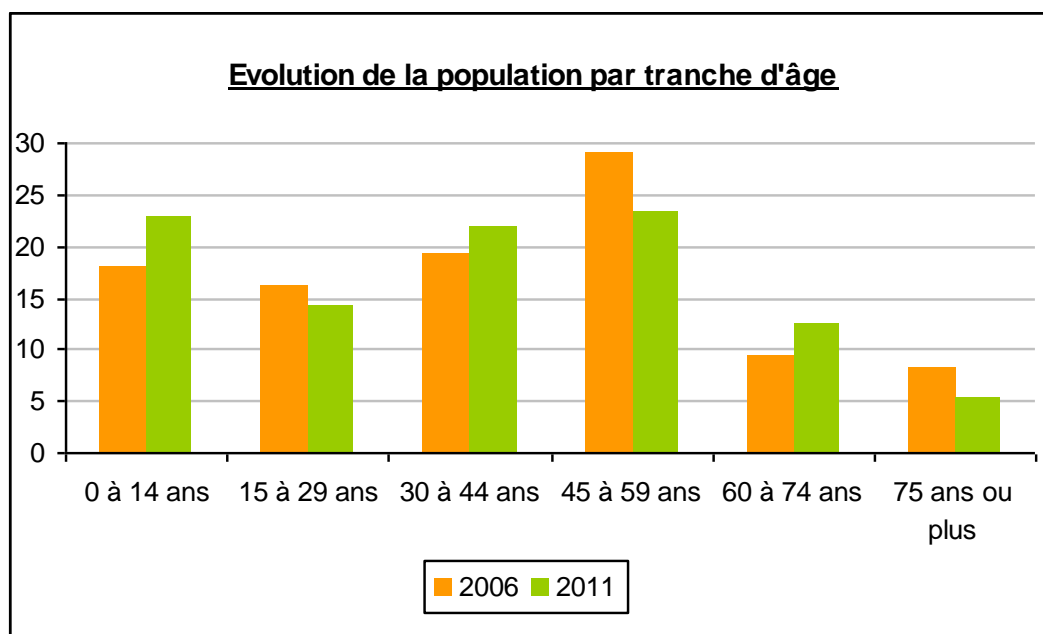
Variation de la population : Somme du solde naturel et du solde migratoire sur une période déterminée.



Sources : Insee, RP2011 exploitations principales.

Globalement, il est à noter que les variations de population sont assez faibles sur la commune de PARGNY-LÈS-REIMS. On remarque toutefois une forte augmentation entre 1999 et 2006 grâce à un solde migratoire favorable conjugué à un solde naturel positif. Ce regain démographique peut être attribué à la construction des nouveaux lotissements.

2.1.3 STRUCTURE PAR AGE DE LA POPULATION



Source : Insee, RP 2011 exploitations principales

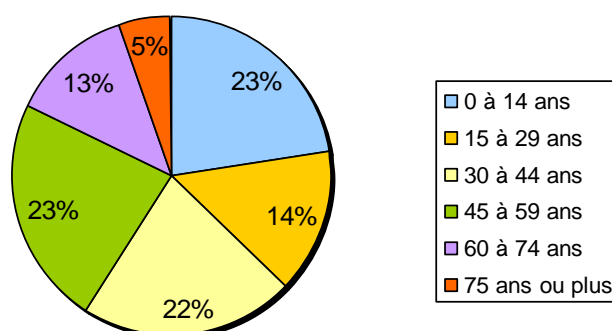
Les données représentées dans le graphique ci-dessus indiquent des disparités entre les différentes tranches d'âges de la population de PARGNY-LÈS-REIMS. Les évolutions les plus fortes se concentrent sur la hausse de la tranche des « 0-14 ans » et la baisse de la tranche des « 45-59 ans » en contrepartie. On note également une hausse sur la tranche d'âge « 60-74 ».

Ces variations annoncent un rajeunissement de la population actuellement contrebalancé par la hausse les tranches des « 0-14 ans » et des « 45-59ans » majoritaire.

L'augmentation des « 0-14 ans » peut s'expliquer par la hausse des « 30-44 ans », qui viennent s'installer dans la commune avec leurs enfants.

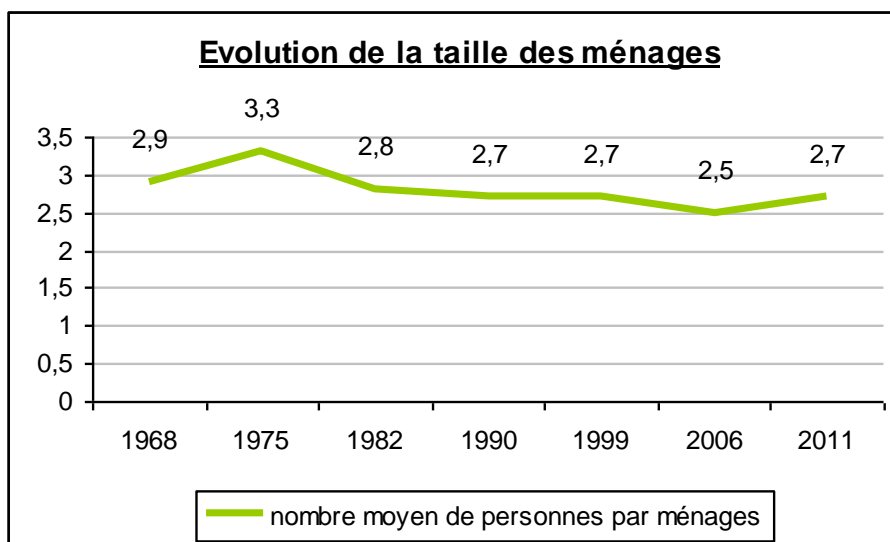
Notons que les personnes en âge de travailler (15-59 ans) sont majoritaire (59,2 %) et que la part des jeunes (0-14 ans) reste supérieure à celle des personnes âgées (60 ans et +) : 23 %. contre 17.9%. L'ouverture de la MARPA sur le territoire va cependant attirer une population plus âgée dans les années à venir

Structure de la population communale par tranches d'âge



Source : Insee, RP 2011 exploitations principales

2.1.4 STRUCTURE DES MENAGES



Source : Insee, RP 2011 exploitations principales

Depuis 1975, le nombre moyen de personnes par ménages diminue passant de 3,1 en 1975 à 2,7 en 2011. Cela s'explique par le phénomène de décohabitation des ménages. La décohabitation se manifeste par la séparation des personnes formant un ménage. Ce phénomène s'observe également au niveau national et devrait se confirmer d'après les prévisions de l'INSEE. Selon lui, plusieurs facteurs y contribuent tel que l'augmentation des ruptures de couples formant des familles monoparentales, les formations de couples de plus en plus tardives, la disparition des ménages intergénérationnels, etc.

Constats et enjeux

La position du territoire à proximité de Reims et la qualité de son cadre de vie contribue à son attractivité.

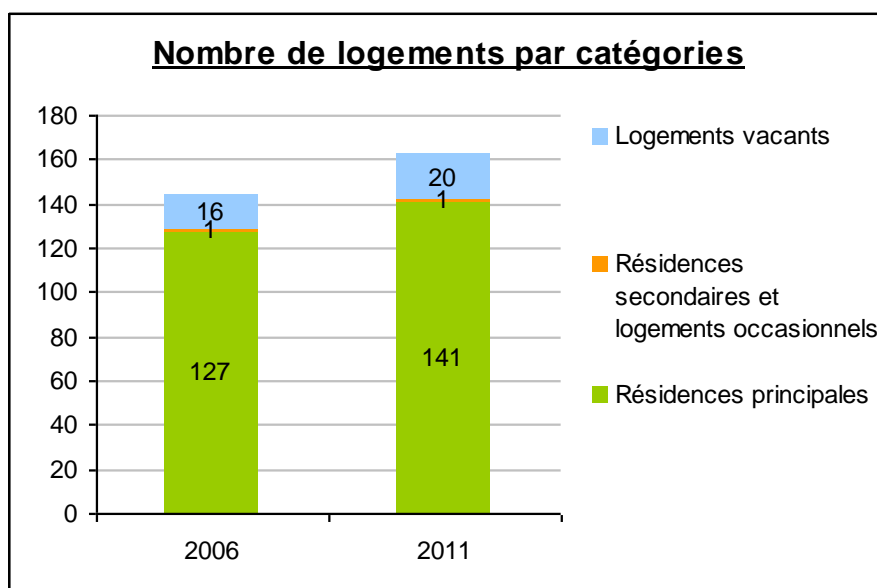
Concrètement, l'attractivité du territoire permet de pallier, pour le moment, au vieillissement de population. Une relance du solde naturel est à prévoir dans les années à venir.

Toutes les évolutions démographiques mettent en avant un rajeunissement de la population annoncé. Cependant, la construction de la Maison d'Accueil des Personnes Agées va contrebalancer ce phénomène. L'enjeu sera de tenter de limiter le phénomène de vieillissement.

Sachant que la population augmente ces dernières années alors que le nombre d'occupants par ménages diminue, les besoins en logements sont donc plus importants et nécessitent une plus grande variété de type de logement. Cet indicateur permet d'anticiper les futurs besoins de la commune en termes de foncier.

2.2 LE LOGEMENT

2.2.1 ÉVOLUTION ET COMPOSITION DU PARC



Source : Insee, RP 2011 exploitations principales

Les résidences principales sont conçues pour l'habitation d'une famille dans des conditions normales.

Les résidences secondaires sont des logements utilisés pour des vacances, week-end, loisirs, etc.

Les logements vacants sont ceux sans occupants, disponible à la vente ou la location.

Entre 2006 et 2011, le nombre de logements a augmenté de 12,4 % (144 logements en 2006 contre 162 en 2011). Ceci est principalement dû à l'augmentation des résidences principales construites entre ces deux dates (+11%)

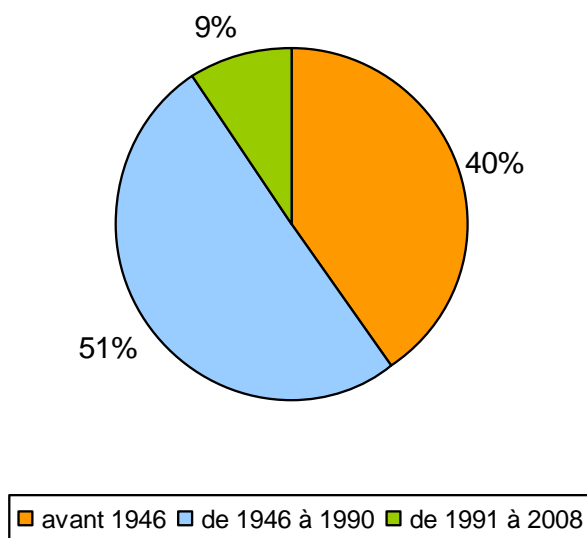
Le nombre de logements vacants est quant à lui supérieur à 10 % du parc total (12.6 % d'après l'INSEE contre 2,5% d'après la commune) et a augmenté de 2%, ce qui reste faible. Néanmoins, sa prise en compte reste une donnée importante dans les objectifs de développement communaux, car permet de minimiser la consommation d'espace.

A noter que la commune vient de connaître un fort développement (nouveau lotissement + MARPA), non visible encore dans les recensements INSEE. En 2015, le parc résidentiel se situe aux alentours des 200 logements, dont 22 petits logements pour la MARPA.

2.2.2 L'ÉPOQUE DE CONSTRUCTION

Un peu moins de la moitié du parc résidentiel a été construit avant 1946. En raison des changements fondamentaux des techniques et des matériaux employés, on distingue le bâti dit ancien du bâti d'après-guerre (la date de 1948 est souvent la charnière choisie ; ici 1946 pour l'INSEE). On trouve une faible proportion de résidences principales construites de 1991 à 2008 (9%).

Résidences principales selon la période d'achèvement (en %)

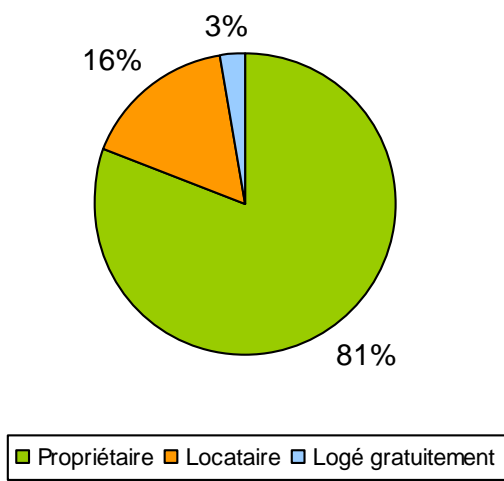


Source : Insee, RP 2011 exploitations principales

2.2.3 STATUT D'OCCUPATION DES RESIDENCES PRINCIPALES

En 2011, 81 % des résidences principales sont occupées par leurs propriétaires. Cette surreprésentation s'explique par le poids de l'habitat rural sur le territoire, principalement composé de maisons individuelles. Les locations représentent toutefois 16 % du parc des résidences principales ce qui est assez important pour une commune « rurale ».

Type d'occupation des résidences principales en 2011



Source : Insee, RP 2011 exploitations principales

Contrairement aux idées reçues, la location peut d'avérer plus économique qu'un achat immobilier. En location, en dehors du loyer, des charges et de la taxe d'habitation, aucun frais n'est envisagé (en propriété, il faut prendre en compte le prix du logement, les frais de notaire, les frais d'hypothèque et de dossier, les travaux d'aménagement, les impôts fonciers, les taxes de copropriété pour l'entretien des espaces communs en lotissements, etc.).

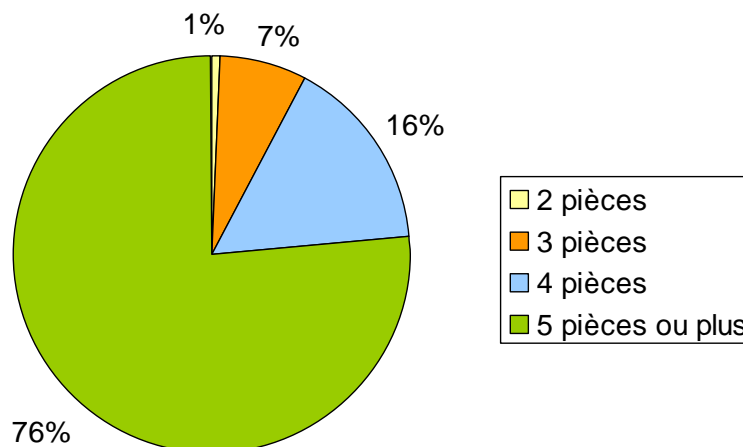
La location est généralement le choix principal des jeunes ménages désirant fonder leur famille. Le plus souvent, en début de carrière professionnelle, ils s'ont pas les moyens de devenir propriétaire. Le développement d'offre locative sur la commune pourrait être un levier pour poursuivre le rajeunissement de la population communale.

2.2.4 TYPE DE LOGEMENTS

Sur PARGNY-LÈS-REIMS, l'INSEE recense 5 appartements sur les 141 résidences principales, soit une représentation de 3,2 %.

On constate une prédominance aux grands logements sur la commune (4 pièces et + représente 92 %), et aucun logement de 1 pièce. Les logements de 2 à 3 pièces représentent quant à eux 8 % de l'ensemble.

Nombre de pièces par résidence principale en 2011



Source : Insee, RP 2011 exploitations principales

Le développement de petits logements, notamment en faveur des personnes âgées pourrait être une piste de réflexion. En effet, on se rend compte que nos « anciens » logent de plus en plus seul dans de grandes maisons, n'étant plus adapté à leur quotidien. Le maintien de ces personnes sur la commune pourrait se faire par la création de petits logements seniors par exemple, en cœur de village si possible (au plus près des services) par de nouvelles constructions ou la réhabilitation. La commune a déjà agi dans ce sens en réalisant une Maison d'Accueil des Personnes Agées (chiffre non encore pris en compte dans le recensement INSEE).

Il ne faut également pas négliger les jeunes couples avec ou sans enfants qui privilégient de petits logements pour commencer.

2.2.5 AUTRES INFORMATIONS SUR LE LOGEMENT

2.2.5.1 Logement social

En 2014, la commune de PARGNY-LÈS-REIMS compte une vingtaine de logements sociaux, représentant environ 10 % du parc résidentiel communal.

Pour information, les communes de plus de 3 500 habitants, comprises dans une agglomération de plus de 50 000 habitants, sont tenues de respecter l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain ; à savoir avoir un minimum de 20 % de logements locatifs sociaux sur l'ensemble des résidences principales, sous peine de prélèvement en cas de carence.

PARGNY-LÈS-REIMS n'est pas concerné par cette mesure actuellement.

2.2.5.2 OPAH

Créées en 1977, les opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) constituent depuis trente ans l'outil principal par lequel est réalisé la réhabilitation des centres urbains et des bourgs ruraux. D'autres outils ont été créés pour répondre à des spécificités territoriales, techniques et sociales : déclinaison des OPAH (rurale, urbaine, copropriétés dégradées), Programmes d'Intérêt Général (PIG) et Programmes Sociaux Thématiques (PST). L'efficacité de ces outils tient, pour une grande part, à la pertinence du partenariat « collectivités territoriales-Etat-Anah » qui contribue à déclencher chez les propriétaires privés des dynamiques de réinvestissement. Les territoires concernés par ces programmes bénéficient donc d'aides majorées par rapport au secteur diffus (territoires hors programmes). Les OPAH sont définies législativement par l'article L303-1 du CCH, et les PIG réglementairement par l'article R 327-1 du CCH.

L'OPAH est de compétence intercommunal ; actuellement il n'y en a pas de mise en place sur le territoire.

Constats et enjeux

Le PLU devra prendre en compte la nécessité de déterminer plus d'espaces pour accueillir de nouveaux habitants en corrélation avec les prescriptions du SCOT et devra donc maîtriser son urbanisation future. Si le potentiel en extension est très limité, le nombre de logement vacant sur la commune reste intéressant et il serait judicieux de s'appuyer sur ce potentiel. Le développement des logements passera par une maîtrise du foncier, en construisant au fil des besoins de la commune et non par des promoteurs.

Le parc de logements est plutôt récent. Si le bâti ancien permet de donner un certain « cachet » à la commune, il ne faut pas pour autant négliger la notion de gain de performance énergétique. Les nouvelles constructions sont généralement mieux isolées et bénéficient dorénavant d'une réglementation plus poussée en la matière avec l'apparition des Règles Techniques 2012 applicable au 1er janvier 2013.

Le parc se constitue principalement de grands logements en propriété. Développer des petits locatifs serait un plus pour tenter de maintenir une population jeune et préserver le maintien des écoles, etc.

2.3 L'EMPLOI

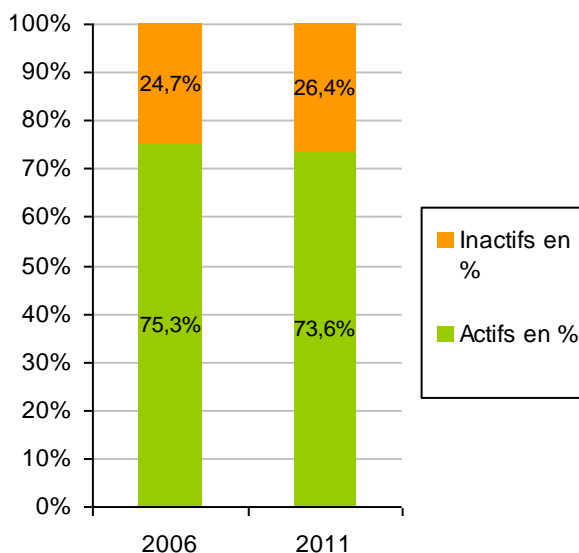
2.3.1 POPULATION ACTIVE DE 15 A 64 ANS

2.3.1.1 Actifs-inactifs

La **population active** au sens de l'INSEE comprend les personnes qui déclarent : exercer une profession (salariée ou non) même à temps partiel ; aider un membre de la famille dans son travail (même sans rémunération) ; être apprenti, stagiaire rémunéré ; être chômeur à la recherche d'un emploi ; être étudiant ou retraité mais occupant un emploi ; être militaire du contingent (tant que cette situation existait).

Les **inactifs** sont définis comme les personnes qui ne sont ni en emploi ni au chômage : jeunes de moins de 14 ans, étudiants, retraités, hommes et femmes au foyer, personnes en incapacité de travailler,...

Population de 15 à 64 ans par type d'activité



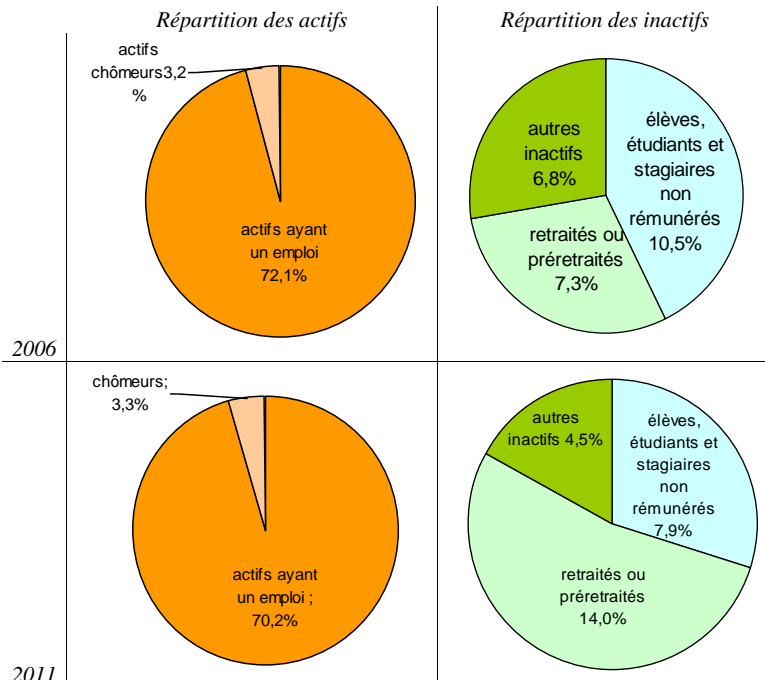
Sources : Insee, RP2011 exploitations principales.

La part des actifs diminue entre 2006 et 2011

que l'ensemble du nombre d'actifs augmente (220 en 2006 contre 252 en 2011).

alors

La structure de la population active a par ailleurs peu évolué entre 2006 et 2011. La part des « retraités ou préretraités » a quant à elle augmentée au détriment des « élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés » et des « autres inactifs ». Les « retraités ou préretraités » sont devenus majoritaires et représentent plus de la moitié de la population inactive.



Sources : Insee, RP2011 exploitations principales.

2.3.1.2 Taux de chômage

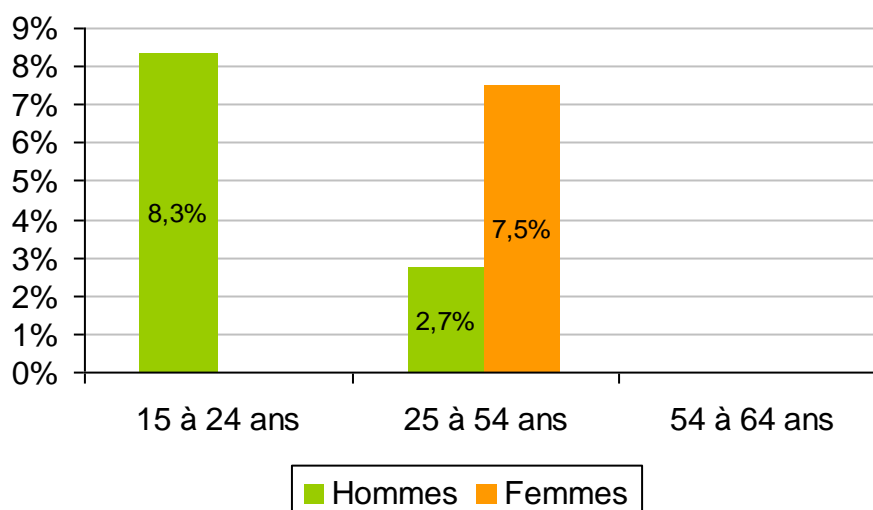
Le taux de chômage est le pourcentage de chômeurs dans la population active (actifs occupés et chômeurs).

2011	Taux de chômage
France	12,8 %
Marne	12,1 %
PARGNY-LÈS-REIMS	4,5 %

Source : Insee, RP 2011 exploitations principales

Le taux de chômage de la commune est très faible (4,5 %) comparativement à celui du département et à celui de la France ; toutefois ces résultats sont à relativiser car ils concernent des échelles aux proportions distinctes.

Taux de chômage des 15-64 ans par sexe et par âge en 2011



Source : Insee, RP 2009 exploitations principales

Le graphique ci-dessus nous montre que les hommes sont plus touchés par le chômage que les femmes (10 % contre 7.5 %), notamment chez les jeunes. Cependant, le taux de chômage chez les femmes de 25 à 54 est plus fort que celui des hommes de la même tranche d'âge.

2.3.2 EMPLOI ET MIGRATIONS PENDULAIRES

L'INSEE identifie 100 emplois sur la commune de PARGNY-LÈS-REIMS en 2011, ce qui représente un taux d'emploi de 55,2 % par rapport au nombre total d'actifs ayant un emploi résidant sur la commune. Il existe donc une équation entre actif et emploi quasi égal, ce qui démontre une certaine dynamique communal et un développement économique important pour la taille de la commune.

	2011	2006
Nombre d'emplois dans la zone	100	107
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	179	159
Indicateur de concentration d'emploi⁸	55,2	67,2
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	65,2 %	63,4 %

Source : Insee, RP 2011 exploitations principales

Néanmoins, on se rend compte que les personnes habitants PARGNY-LÈS-REIMS ne travaillent qu'à 26,7 % sur la commune. Ce chiffre doit être mis en relation avec une activité viticole importante, mais aussi au développement des activités le long de la RD 980. Le reste des actifs travaillent principalement dans une autre commune du même département (ville de Reims à proximité).

2011	Nombre d'actifs occupés travaillant	Pourcentage
Nombre d'actif ayant un emploi	179	100 %
- dans la commune	48	26,7 %
- dans une autre commune du même département	131	69,2 %
- dans un autre département de la Région	1	0,6 %
- dans une autre Région	6	3,5 %

Source : Insee, RP 2011 exploitations principales

Les migrations pendulaires sont donc importantes sur la commune. L'élaboration du PLU est l'occasion de réfléchir aux déplacements quotidiens des habitants (développement d'une aire de covoiturage par exemple ou bien développement des offres de transport en commun).

⁸ L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs

Constats et enjeux

Le taux de chômage reste moins important sur la commune que sur les échelles territoriales supérieures. La part plus importante de femmes et de jeunes touchés par le chômage est une tendance nationale.

Près des $\frac{3}{4}$ des actifs travaillent en dehors de la commune, sans doute pour la plupart à Reims. Les migrations pendulaires sont donc importantes. L'enjeu pourrait être de limiter l'utilisation systématique de la voiture individuelle. Pour ce faire, la commune envisage de développer le covoiturage par la création d'une aire dédiée.

2.4 LES ACTIVITES ECONOMIQUES SUR LA COMMUNE

L'activité économique est bel et bien présente sur la commune de PARGNY-LÈS-REIMS. En plus de l'activité agricole et viticole, on y retrouve de l'artisanat, des commerces et des services à la personne. Notons la présence d'une zone artisanale à l'Est du village le long de la RD 671.

La commune estime une surface foncière d'environ 2 ha nécessaire au développement économique (relocalisation de la zone d'activité en entrée de ville).

2.4.1 LES ACTIVITES ARTISANALES, COMMERCIALES ET DE SERVICES

Il existe plusieurs artisans et entreprises domicilié sur PARGNY-LÈS-REIMS.

Les activités de commerces et de services sont principalement situées à l'entrée du village en venant de Reims par la Rd 980.

Les activités économiques liées à l'agriculture sont disséminées sur le reste des deux entités du village.



Liste des commerces et services (non exhaustive) :

ATLOC'H, Robert d'Harcourt :
Aménagement et entretien d'espaces verts

MILLE PEINTURES, Michel Millerioux :
peinture, revêtement, depuis 1995, 1 emploi, rue
des Ormissets

MERCELOT SUDOUR, Jean-Louis Mercelot :
couverture

UN CABINET MEDICAL : depuis 1980, rue de la Gare
2 médecins, 2 dentistes, 1 kinésithérapeute, 2 infirmières, 1
orthophoniste, 1 pédicure, 1 psychothérapeute relaxologue,
1 diététicienne.

PHARMACIE, depuis 1977, 5 emplois, route de Dormans

GARAGE (en demande de terrain pour développer son activité), depuis 1945, 1 emploi, route de
Dormans

RESTAURANT LA BISSENNIERE, depuis 1900, 4
emplois, route de Dormans

BRINS DE JONC, artisan fleuriste, depuis 2008, 2
emplois, rue de la Gare

SALON DE COIFFURE CARMELLE, depuis 2006, 2
emplois, route de Dormans

BOULANGER-PÂTISSIER LE BRIGNOLET, depuis 1900, 4 emplois, route de Dormans

CHAMBRE D'HÔTES 4 épines, depuis 2012, 3 emplois,
rue Saint-Martin

Quelques commerces et marchés d'alimentation sont
présents sur deux communes voisines :

à Jouy :

- boucher-charcutier,
- marché (fruits et légumes, vêtements) le mercredi
matin

à Ormes :

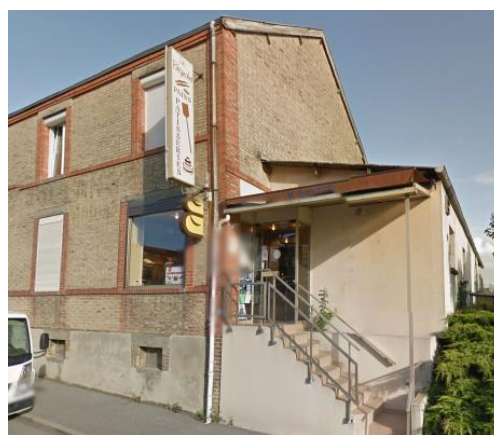
- paniers hebdomadaire en direct de producteurs
locaux : AMAP informelle
- produits bios : viande, légumes, produits laitiers
et fromages.
- poissonnerie des Halles.



Cabinet médical



Garage



Boulangerie

La commune de PARGNY-LES-REIMS souhaite développer une zone artisanale au sud de la rue de
Dormans, à l'entrée Est du village, dans la continuité des activités économiques existantes (voir 1.4.2
Route classée à grande circulation).

2.4.2 LES SITES INDUSTRIELS

D'après l'inventaire historique des sites industriels de la base de données BASIAS, les quatre établissements suivants ont été répertoriés sur la commune de PARGNY-LÈS-REIMS :

Identifiant	Raison sociale	Nom usuel	Code activité	Etat d'occupation du site	Etat de connaissance
CHA5101049	Prevot Claude (1)	Carrosserie peinture	g45.21b	En activité	Inventorié
CHA5100590	Ets KIEFFER René	Dépôt de gaz	v89.07z	Activité terminée	Inventorié
CHA5100589	Sté DESSAINT Jean-François ; Ets REVEIL René, Sté Prévot Vincent (2)	Garage, station service	g45.21a, g47.30z	En activité	Inventorié
CHA5100588	Sté DECTRA ; Sté E.M.E.R. FURLAN (3)	Décharge	e38.11z	En activité et partiellement réaménagé	Inventorié

Source : inventaire BASIAS



2.4.3 LE TOURISME

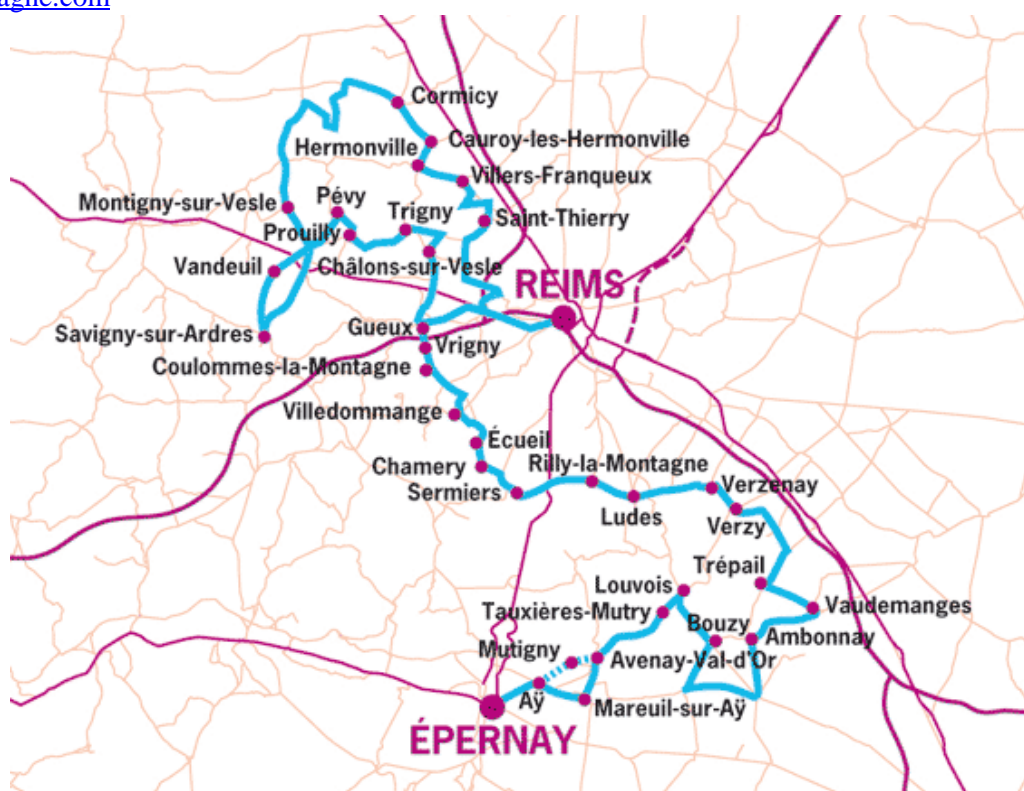
2.4.3.1 *Route du Champagne*

La Marne est le premier département français producteur de champagne. PARGNY-LÈS-REIMS se localise sur la « Route du Champagne » sinuant entre les différents vignobles, que sont la Montagne de Reims, la Côte des Blancs, la vallée de la Marne et le massif de Saint-Thierry.



Plus de 15 000 Vignerons exploitent 90 % de l'aire d'appellation Champagne. Certains d'entre eux élaborent (eux-mêmes ou en coopératives) leurs vins ; les autres vendent leurs raisins aux Maisons avec lesquelles ils ont conclu des contrats de partenariat pluriannuels.

Plus d'informations sur le site internet : <http://routeduchampagne.com> et <http://www.vignoble-champagne.com>



Route touristique du Champagne

Source : Comité Champagne, <http://www.champagne.fr>, 2015

2.4.3.2 *Les différentes échelles de promotion touristique*

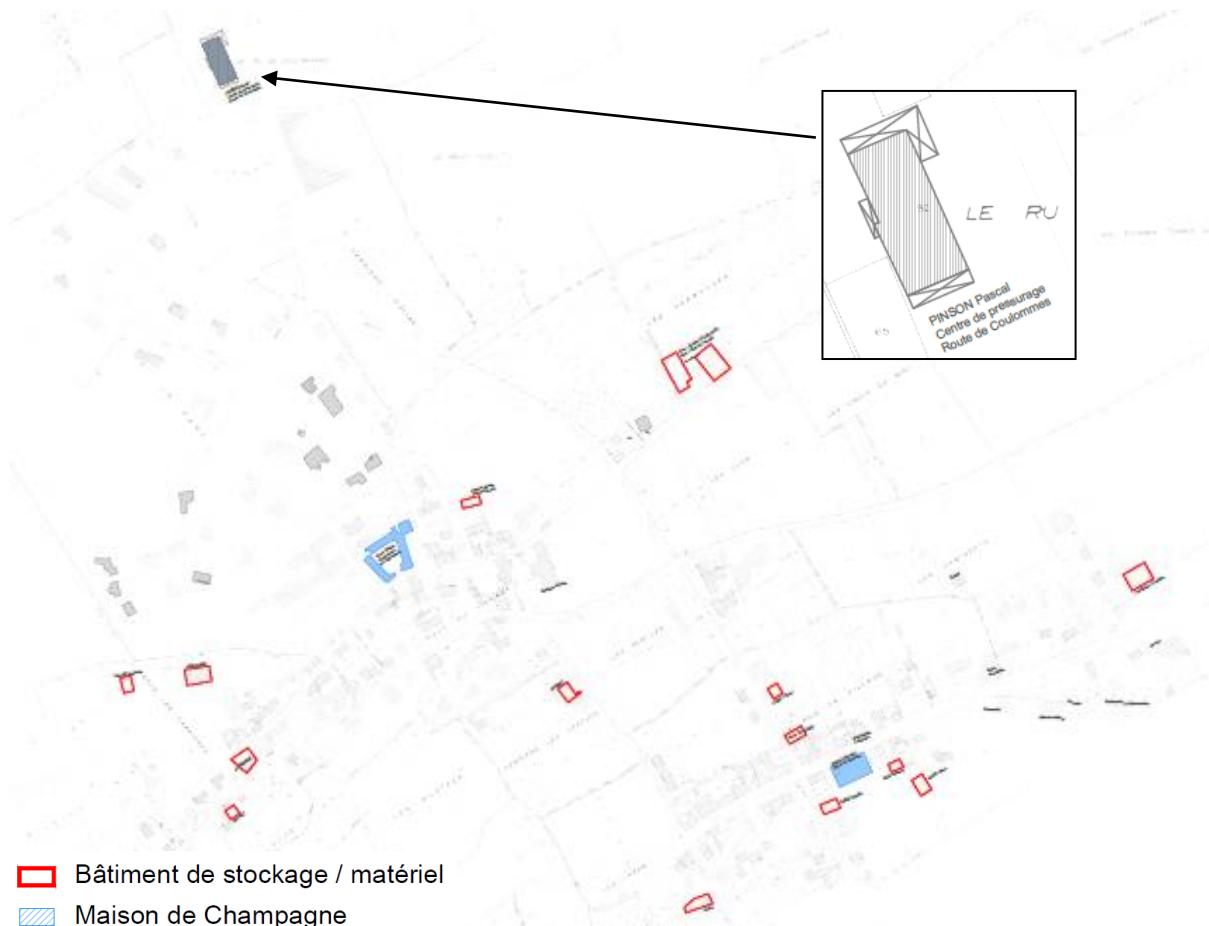
Notons également la promotion de :

- L'office de tourisme de l'agglomération de Reims : <http://www.reims-tourisme.com>
- Le département de la Marne œuvre également pour la promotion touristique du territoire. Pour toutes informations, se référer au site internet : www.tourisme-en-champagne.com
- La Communauté de Communes Champagne Vesle dont PARGNY-LES-REIMS fait partie : <http://cccv51.fr/la-cccv/les-competences/tourisme-2/>

2.4.4 L'AGRICULTURE

L'activité agricole perdure depuis toujours sur la commune de PARGNY-LÈS-REIMS. On connaît son rôle dans le maintien des paysages. La préservation et la pérennisation de l'activité agricole sera donc une donnée importante du PLU de la commune. L'activité agricole se départage sous deux formes sur le territoire : les cultures céréalières, oléagineuses et légumières, et la viticulture.

La carte ci-dessous localise les différents bâtis à vocation agricole existants sur le territoire



Rappelons que l'article L.112-3 du code rural et de la pêche maritime stipule que les documents d'urbanisme qui prévoient une réduction des espaces agricoles ne peuvent être rendus publics ou approuvés qu'après avis de la chambre d'agriculture, de l'institut national de l'origine et de la qualité dans les zones d'appellation d'origine contrôlée. De plus, les dispositions de l'article L.153-16 du code de l'urbanisme prévoient que le projet de plan est soumis pour avis à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime lorsque le projet de PLU couvre une commune ou un EPCI situés en dehors du périmètre d'un SCOT approuvé et a pour conséquence une réduction des surfaces des espaces naturels, agricoles et forestiers. La commission peut également s'autosaisir et demander à être consultée pour les projets, documents générant une consommation de foncier agricole. L'avis de la CDPENAF est un avis simple au regard de l'objectif de préservation des terres naturelles agricoles et forestières.

2.4.4.1 Recensement Général Agricole (RGA)

D'après le Recensement Général Agricole (RGA) de 2010, la commune comprend 31 sièges d'exploitations en 2010 représentant 33 emplois, sur une superficie agricole utilisée de 165 ha. Les cheptels ne sont quant à eux plus représentés en 2010, alors qu'on recensait en 2000. L'orientation technico-économique de la commune est la viticulture.

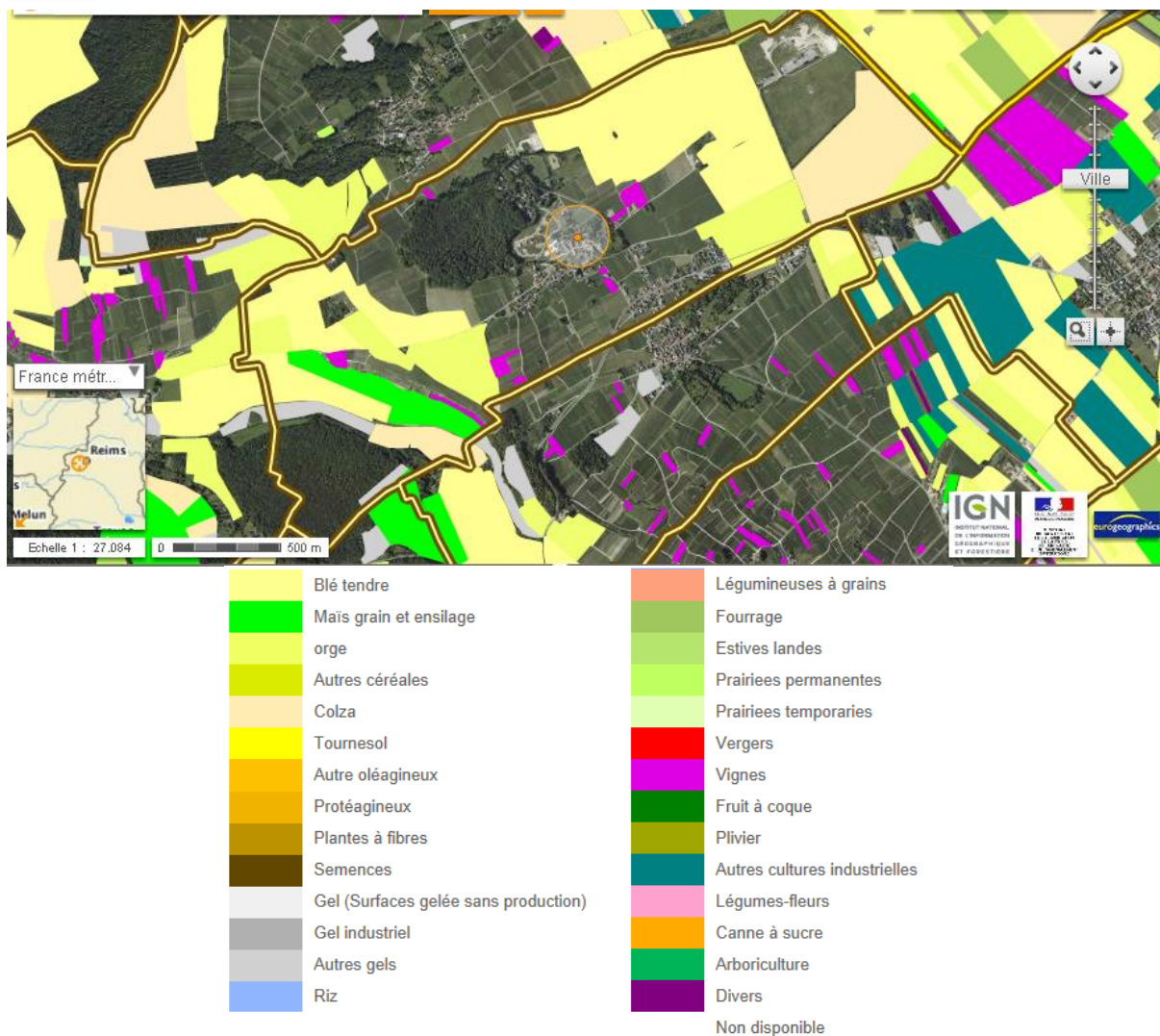
Notons que la superficie agricole utilisée (SAU) ne correspond pas à la surface effective occupée par l'agriculture dans la commune, puisqu'elle se rapporte aux exploitations qui ont leur siège dans la commune. Par conséquent, elle ne tient pas compte des terres exploitées par des agriculteurs de l'extérieur et, inversement, elle inclut des terrains situés hors du territoire communal mais exploités par des agriculteurs dont le siège d'exploitation est situé à l'intérieur de celui-ci.

Exploitations agricoles ayant leur siège dans la commune			Travail dans les exploitations agricoles en unité de travail annuel			Superficie agricole utilisée en hectare			Cheptel en unité de gros bétail, tous aliments		
2010	2000	1988	2010	2000	1988	2010	2000	1988	2010	2000	1988
31	33	44	21	19	23	165	176	166	0	s*	0

Superficie en terres labourables en hectare			Superficie en cultures permanentes en hectare			Superficie toujours en herbe en hectare		
2010	2000	1988	2010	2000	1988	2010	2000	1988
s	122	s	45	53	46	0	0	s

*s : secret statistique

Source : RGA 2010 disponible sur le site internet www.agreste.agriculture.gouv.fr



Source: © IGN 2012 – www.geoportail.gouv.fr/

La carte ci-dessus reprend le Registre Parcellaire Graphique (RPG) de 2012 qui met en avant les principales productions présentes sur la commune (hors vignes) : les céréales (blés, maïs, orge, etc.) et oléoprotéagineux. Le RPG présente les îlots de culture qui servent à la gestion des aides-surface de la Politique Agricole Commune (PAC). Le RPG permet de compléter le RGA.

Mis en place par la France en 2002 conformément à la réglementation européenne, le RPG est l'un des supports des agriculteurs pour la politique agricole commune. Ce dispositif est utilisé pour la gestion des aides européennes à la surface. Il répertorie 6 millions d'îlots, soit près de 27 millions d'hectares déclarés annuellement par 400 000 agriculteurs. Ces données comportent des informations détaillées sur l'occupation agricole et permettent par exemple de conduire des projets ou des études d'aménagement du territoire, de protection de la faune ou de la flore, de gestion de la qualité de l'eau ou de prévention des risques.

2.4.4.2 L'élevage

Aucun site d'élevage n'est recensé sur PARGNY-LES-REIMS. Notons que la Commune fait partie des aires IGP « Volaille de Champagne ».

La présence de l'élevage joue un rôle important dans la diversité des paysages, marqué de plus en plus par une agriculture intensive. Le Règlement Sanitaire Départemental (RSD), ainsi que la législation sur les Installations Classées pour l'Environnement (ICPE), induit des périmètres d'éloignement et de réciprocité à respecter entre bâtiment agricoles abritant des élevages et habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers. Ces périmètres sont variables selon la nature du cheptel ; par exemple les sites regroupant moins de 49 vaches sont soumis au RSD induisant une distance d'éloignement de 50 mètres entre bâtiments d'élevage et constructions occupés par des tiers. Dans le même temps, le Code Rural détermine la même distance autour des habitations tierces pour la construction de bâtiment d'élevage. La réglementation ICPE impose une distance d'éloignement généralement de minimum 100 mètres (*voir 1.7.3 Installations classées et élevages*).

Toute nouvelle exploitation d'élevage devra se conformer à ces réglementations vis-à-vis des zones urbaines et à urbaniser.

2.4.4.3 *La culture des céréales et oléoprotéagineux*

L'orge, le maïs, le blé tendre et le colza sont les cultures locales identifiées par le RGP en 2012. Elles occupent 188 ha.

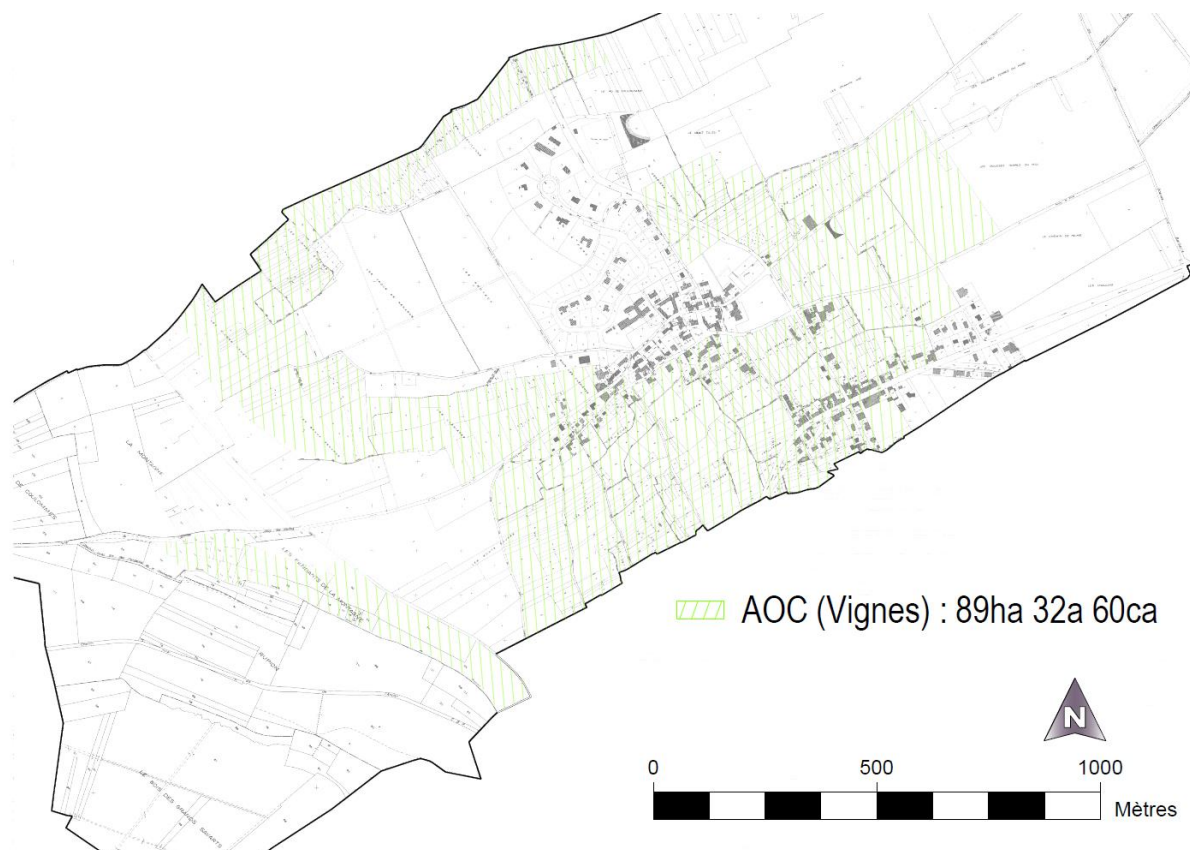
Un seul exploitant est présent sur la commune, les autres sièges d'exploitation se situant sur les communes voisines.



Cultures à l'Est de la commune (source : Google Maps)

2.4.4.4 *La viticulture*

PARGNY-LÈS-REIMS est comprise dans l'aire géographique des appellations d'origine contrôlées (AOC) « Champagne » et « Coteaux Champenois » et comporte une aire délimitée parcellaire pour la production de raisins sur 89 ha hectares.



Source : INAO

La viticulture est la principale activité sur la commune ; citons le Champagne Veuve Clicquot Ponsardin, Denis Jackowiak-Rondeau, Leguay-Truchon ou encore Roger Leloir.



*Maison de Champagne Veuve
Clicquot Ponsardin*



Vignes au centre de la commune

Constats et enjeux

Le nombre et la diversité des activités économiques sur la commune montre que PARGNY-LES-REIMS est un village vivant. On y retrouve des diverses activités: artisanat, commerces et services mais aussi l'agriculture.

Le village concentre un niveau de services et de commerces qui permet aux habitants de bénéficier du nécessaire au quotidien. Il existe un service de santé efficace. Bien entendu, le maintien de tels services nécessite de maintenir une certaine taille de population dans le respect des recommandations du SCoT.

L'agriculture, dans son ensemble, joue également un rôle important au niveau économique. La viticulture (vigne classée AOC Champagne), en plus d'être la carte de visite de la commune, est l'activité économique principale. Cette activité joue un rôle important dans le maintien et dans la diversité des paysages et des milieux.

Il sera donc nécessaire de bien prendre toutes les possibilités de développement de l'activité économique dans son ensemble. La commune souhaite que le village ne devienne pas un village dortoir et envisage la création d'une zone d'activités, avec des entreprises et commerces directement utiles pour les habitants.

2.5 LES EQUIPEMENTS ET SERVICES A LA POPULATION

2.5.1 LES EQUIPEMENTS PUBLICS

2.5.1.1 Les équipements scolaires

PARGNY-LÈS-REIMS appartient à un Syndicat Intercommunal Scolaire (SIS) créé en 1978, regroupant 6 communes.

L'école primaire de PARGNY-LÈS-REIMS, située rue des Clos, accueille les élèves de ces communes. Elle comporte 150 élèves entre classes maternelles et élémentaires. Ce groupe scolaire est en constante évolution depuis maintenant plusieurs années, nécessitant des extensions. Il semblerait opportun de définir une zone périphérique de possible extension future.



Groupe scolaire de Pargny-lès-Reims (Source : Google Maps)

2.5.1.2 Les équipements et services communaux

Une crèche est présente à l'école de Bellevue (Happy Zou), un centre d'accueil périscolaire et de loisirs (Goutatou) rue des Clos. Quatre assistantes maternelles sont à disposition sur la commune.

La commune dispose de deux salles polyvalentes (salle du Lavoir) rue de l'Eglise et rue Robert Daucourt.

Un terrain de tennis et un terrain de sport existent le long de la D26 à l'entrée Nord de la commune.

La Mairie et l'église sont, quant à elles, localisées respectivement rue Robert-d'Harcourt et dans le village haut de PARGNY-LÈS-REIMS.

La commune souhaite développer ses services, avec un foyer rural, un local pour la mairie et une aire de covoiturage.

2.5.3 LE TISSU ASSOCIATIF ET VIE DU VILLAGE



(source : Mairie de Pargny)

➤ La vie du village

Les manifestations que la commune organise :

- Fête de la musique
- Brocante
- Feu d'artifice du 14 juillet
- Repas des aînés
- Journée gym
- Chemin des crèches
- Concours de pêche



Club de pêche
(source : Mairie de Pargny)

➤ Les associations

- Comité de fleurissement
- Association Animations et Loisirs
- Association de Tennis de Pargny
- Le Club Saint Martin : organise le repas des Aînés
- L'A.S. Pargny-lès-Reims : équipe de foot vétérans
- L'Association des Monts Tilleux : club de pêche
- Association de gestion de la MARPA
- Association Pargny sports et loisirs



Comité de fleurissement
(source : Mairie de Pargny)

Constats et enjeux

Les équipements et services communaux sont présents et très diversifiés. Le grand nombre d'associations et d'évènements chaque année témoigne d'une véritable « vie de village ».

Là aussi, la pérennisation du groupe scolaire est un enjeu important pour la commune et cela passe par l'accueil de nouvelle population au sein du village

2.6 LES SERVITUDES

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol sont des limitations administratives au droit de propriété, instituées par des actes spécifiques, en application de législations particulières en vue notamment de préserver le fonctionnement de certains équipements publics, le patrimoine naturel ou culturel ainsi que la salubrité et la sécurité publique.

L'article L.151-43 du Code de l'urbanisme stipule que «*les P.L.U comportent en annexe les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et figurant sur une liste dressée en conseil d'État*».

2.6.1 LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Le territoire de PARGNY-LÈS-REIMS est concerné par les servitudes suivantes :

CODE	DENOMINATION	DESCRIPTION	ACTE D'INSTITUTION	SERVICE RESPONSABLE
AC 1	Monuments historiques - Servitudes de protection des monuments historiques - classé - inscrit	Servitude de protection de Église Saint-Rémi de COULOMMES-LA-MONTAGNE (dont le périmètre de protection empiète sur le territoire de la commune de Pargny-lès-Reims) Effets principaux : - Travaux sur les immeubles situés dans un périmètre de 500 m autour de l'édifice (à partir du bord extérieur du monument) soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France. - Travaux sur l'édifice où les immeubles adossés sont soumis à autorisation.	Lois et Décrets en vigueur MH Classé le 12/10/1920	Service Départemental de l'Architecture 38 rue Cérés 51081 REIMS cédex Direction Régionale des Affaires Culturelles 3 Faubourg St Antoine 51037 CHALONS en CHAMPAGNE cédex

CODE	DENOMINATION	DESCRIPTION	ACTE D'INSTITUTION	SERVICE RESPONSABLE
EL 7	Circulation routière - Servitudes d'alignement (non reportées sur le plan faute de pouvoir disposer de plans cadastraux)	Servitude attachée à l'alignement des routes nationales, départementales ou communales. Effets principaux : Servitude non confortandi sur les immeubles bâtis frappés d'alignement. Servitudes non aedificandi sur les immeubles non bâtis. Route départementale : - RD 26 - RD980 En ce qui concerne les voies communales soumises aux plans d'alignement, la commune est l'autorité responsable, en application du décret n° 64.262 du 14.03.1964 modifié.	Edit du 16.12.1607, confirmé par arrêté du Conseil du Roi du 27.02.1765. Loi du 16.09.1805. Décret 62.1245 du 20.10.1962 (RN). Décret du 25.10.1938 modifié par décret 61.231 du 06.03.1961 (CD). Décret 62.262 du 14.03.1964 modifié (voies communales). Plan approuvé le : 17/10/1888, 26/11/1925 17/10/1888, 26/11/1925	Conseil Général de la Marne Direction des routes départementales 2 bis rue de Jessaint 51000 CHALONS EN CHAMPAGNE

CODE	DENOMINATION	DESCRIPTION	ACTE D'INSTITUTION	SERVICE RESPONSABLE
I 4	Électricité - Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques	Servitude d'ancrage, d'appui, de passage et d'élagage d'arbres relatives aux ouvrages électriques. Profitant : 1) au réseau d'alimentation publique HTA et BT	Lois, décrets et arrêtés en vigueur dont Décret n°91-1147 du 14/10/1991 Arrêté du 16 novembre 1994	E.R.D.F. Service Reims Champagne 2 Rue St-Charles 51095 REIMS CEDEX

Source : Porter à Connaissance de l'Etat – additif de janvier 2016

CODE	DENOMINATION	DESCRIPTION	ACTE D'INSTITUTION	SERVICE RESPONSABLE
PM 2	Servitude relative à la sécurité publique en lien avec une installation classée pour la protection de l'environnement ayant cessé son activité	Incompatibilité de l'occupation des sols et l'utilisation de l'eau au droit du site avec certains usages Société SITA NORD EST , sur le territoire des communes de Pargny-lès-Reims et Coulommès-la-Montagne	Code de l'environnement Livre V- Articles L515-8 à L515-12 Arrêté préfectoral n°2015-SUP-104-IC du 31/12/2015	Direction Départementale des Territoires de la Marne SEEP Cellule ICPE- Déchets-Energie 40 Bd Anatole France 51022 Châlons en Champagne cedex

CODE	DENOMINATION	DESCRIPTION	ACTE D'INSTITUTION	SERVICE RESPONSABLE
PT 2	Télécommunications - Servitudes relatives aux transmissions radio-électriques concernant la protection contre les obstacles, des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat.	Zone secondaire de dégagement du centre radioélectrique de VRIGNY/LA MONTAGNE Effets principaux : Interdiction d'édifier des constructions dépassant la cote NGF fixée par le texte d'institution. Zones spéciales de dégagement de la liaison hertzienne de VRIGNY/LA MONTAGNE ↔ HAUTVILLERS/LES LUYS VRIGNY/LA MONTAGNE ↔ REIMS/11 AV MARECHAL JUIN Effets principaux : Interdiction d'édifier des constructions dépassant la cote NGF fixée par le texte d'institution.	Art. L 54 à L 56 du Code des Postes et Télécommunications. En application : Servitude instituée par Décret du 23/02/1961 Décret du 03/11/2011 Décret du 03/11/2011	France Télécom/URRCA 101 rue de Louvois BP 2830 51058 REIMS Cédex SGAMI-EST Espace Riberpray rue Belle-Isle BP 51064 57036 Metz Cedex 01

CODE	DENOMINATION	DESCRIPTION	ACTE D'INSTITUTION	SERVICE RESPONSABLE
T 7	Relations aériennes - Servitudes à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières (couvre l'ensemble du territoire communal)	Servitude attachée à la protection de la circulation aérienne. Effets principaux : Autorisation des ministres chargés de l'aviation civile et des armées pour les installations de grande hauteur - 50 m hors agglomération - 100 m en agglomération	Code de l'Aviation Civile : Art. R 244-1, D 244-1 à D 244-4. Arrêté interministériel du 25 Juillet 1990.	Armée de terre Etat Major de Zone de Défense Metz D.AFM/B.SEU 1, boulevard Clemenceau CS 30001 57044 METZ cedex 1 Direction de l'Aviation Civile Nord-Est Délégation Territoriale Lorraine Champagne Ardenne -Aéroport de Metz-Nancy-Lorraine B.P. 16 57420 GOIN District aéronautique Champagne-Ardenne BP 031 51450 BETHENY Région Aérienne Nord-Est (R.A.N.E.) Section Environnement Aéronautique - VELIZY 78129 VILLACOUBLAY-AIR

Source : Porter à Connaissance de l'Etat – additif de janvier 2016

2.6.2 LES SERVITUDES D'ALIGNEMENT

Les servitudes d'alignement sont utilisées par l'administration sous forme de plans d'alignement, afin de moderniser et élargir les voies publiques. Ces plans fixent la limite de séparation des voies publiques et des propriétés privées (article L.112-1 alinéa 1^{er} Code la voirie routière).

Créées sous le Premier Empire par Napoléon Bonaparte, les servitudes d'alignement EL7 sont répertoriées sur l'ancien cadastre napoléonien du territoire français.

Les collectivités ont aujourd'hui des besoins différents en matière d'urbanisme et d'organisation de leur territoire. Or, certains de leurs projets peuvent être mis en échec aussi bien par la présence d'un alignement EL7 du cadastre napoléonien, que par son absence. Les collectivités sont donc de plus en plus tentées de modifier le plan des servitudes d'alignement EL7 portant sur leur territoire.

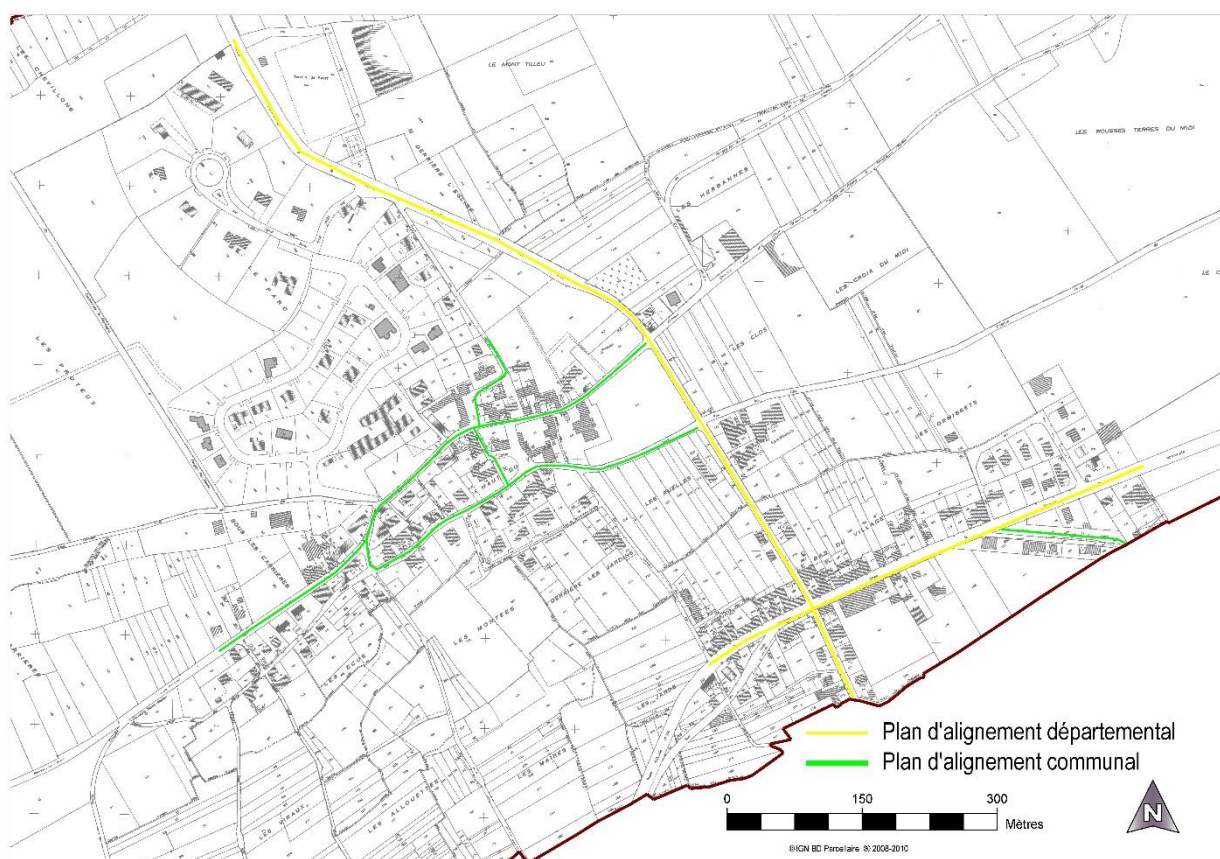
L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme est l'occasion pour la collectivité concernée, de s'interroger sur le maintien ou non des alignements EL7. Les servitudes d'alignement sont annexées au PLU sous la forme d'un plan de servitudes d'utilité publiques, fourni par l'Etat. Pour ce faire, l'Etat a besoin de connaître les servitudes EL7 dont bénéficie la Commune, mais également si la Commune souhaite les conserver ou les suspendre. Les alignements EL7 conservés sont reportés en annexes du PLU, au sein même du plan des servitudes d'utilité publiques, et demeurent opposables aux demandeurs d'urbanisme.

A l'inverse, la Commune peut choisir de suspendre certains alignements EL7. Ces alignements non reportés en annexe du PLU cesseront de s'appliquer un an après l'approbation du PLU, et deviendront à partir de cette date, inopposables aux demandes d'urbanisme. Ces alignements ne disparaissent pas pour autant, car ils pourront être réactivés ultérieurement par la Commune, suite à une prochaine procédure d'évolution du PLU. Pour supprimer définitivement un alignement, il faut procéder à une procédure spécifique de modification du plan d'alignement avec enquête publique. De même, la procédure de révision du PLU ne permet pas la création de nouveaux alignements, ni la modification de l'emprise des alignements existants. Pour ce faire, la Commune doit engager la procédure spécifique susmentionnée de modification du plan d'alignement.

Dans tous les cas, les conséquences ne sont pas négligeables car elles permettent aux collectivités de bénéficier d'avantages considérables, et de contraindre les propriétaires riverains de voies publiques. Dès la publication du plan d'alignement, le sol des propriétés non bâties est rattaché à la voie publique, alors que les propriétés bâties ou closes de murs sont frappées de servitudes de reculement et d'interdictions de travaux confortatifs. Cette contrainte à l'égard des propriétaires est souvent considérée comme un mode de cession forcée de propriété car le propriétaire ne peut plus effectuer de travaux. A terme, l'immeuble devient la propriété de la commune lorsqu'il n'y a plus qu'à le démolir parce qu'il est devenu impossible de faire autrement. Le propriétaire est toutefois en droit de prétendre à une indemnité fixée à l'amiable, ou à défaut, à une indemnité fixée et payée comme en matière d'expropriation.

Voies dotées d'un plan d'alignement et actes d'institution :

Désignation	Approuvé le	Modifié le
RD980 de Dormans à Vouziers RD 26	17/10/1888	26/11/1925
Rue Saint Martin	26/11/1925	19/10/1971
Rue des Monts Coupés	26/11/1925	
Rue de l'Eglise	26/11/1925	
Rue de la Gare	20/02/1976	



2.7 L'AVIS DE LA POPULATION

Plan Local d'Urbanisme de PARGNY-LÈS-REIMS

Quels objectifs d'aménagement, de développement et de préservation pour les 15 prochaines années et pour les générations futures?

Quel avenir pour votre commune?

Le conseil municipal entend associer la population à la révision du PLU qui engagera l'avenir de PARGNY-LÈS-REIMS pour les 15 prochaines années.

Ce questionnaire a pour objectif la meilleure prise en compte possible des attentes des habitants dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, et représente une aide pour les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

200 questionnaires ont été distribués à PARGNY-LÈS-REIMS le 4 mars 2015 et 64 ont été déposés à la Mairie avant le 16 février 2015, soit 32% de réponse.

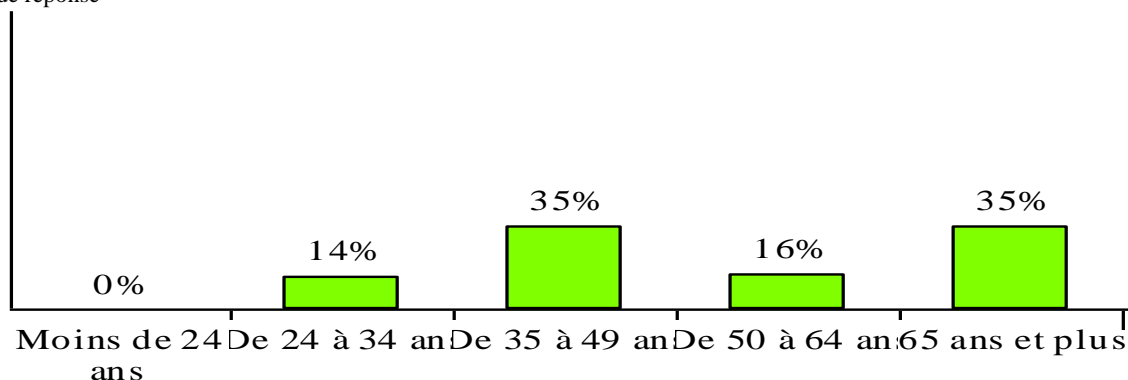
Il convient de noter que certains de ces questionnaires n'ont pas été remplis selon les consignes. Ainsi, un certain nombre de réponses aux questions n'ont pu être prises en compte.

L'ensemble des questionnaires reçus correspond à une population d'environ 124 personnes ; calcul fait à partir du nombre de personnes par foyer demandé en fin de questionnaire. 51,6 % de la population a donc répondu.

Ces résultats ne sont donc pas représentatifs de la volonté de tous les habitants, mais permettent néanmoins de se faire une idée sur les besoins, demandes, enjeux, des habitants de PARGNY-LÈS-REIMS.

Quel est votre âge?

Taux de réponse



1. LE DIAGNOSTIC ACTUEL

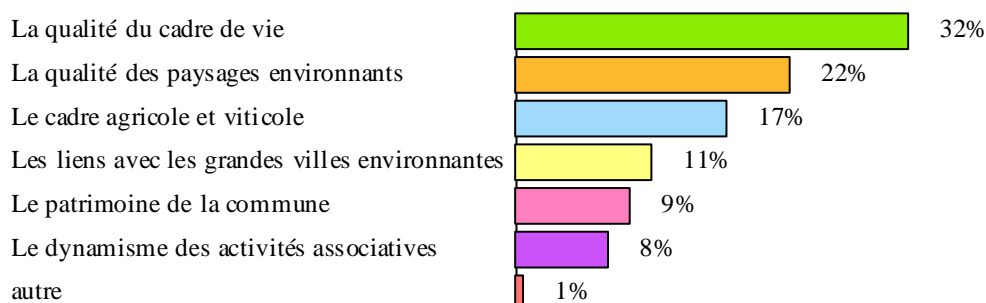
1.1. La perception du village aujourd'hui

Selon vous, quel élément représente l'image de la commune? (Cochez 2 cases au maximum)

- ☐ Le patrimoine de la commune (mairie, église ...)
- ☐ La qualité du cadre de vie
- ☐ La qualité des paysages environnants
- ☐ Le dynamisme des activités associatives
- ☐ Les liens avec les grandes villes environnantes (dessertes routières)
- ☐ Le cadre agricole et viticole
- ☐ Autres, préciser :

.....

Eléments identitaires de la commune



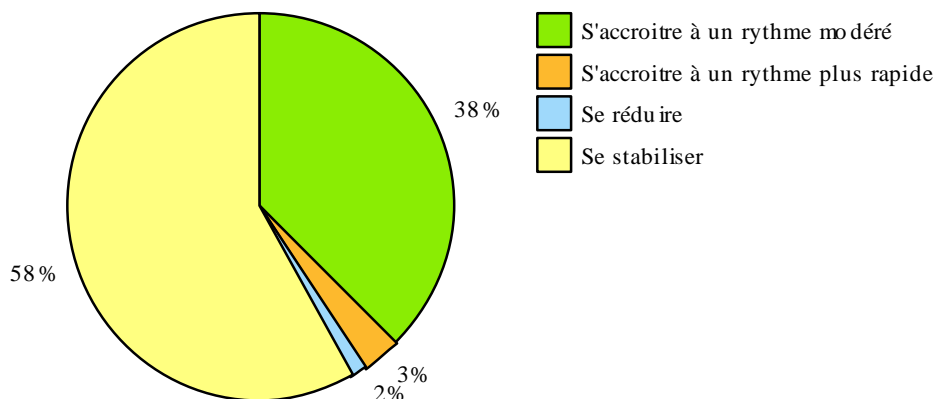
Conclusion : « *La qualité du cadre de vie* » caractérise le plus PARGNY-LÈS-REIMS pour ses habitants. Cela s'explique par un environnement de grande qualité dans et autour du bourg. La qualité des paysages environnants est également représentative de la commune.

1.2. La population

Pensez-vous que la population communale doive ?

- ☐ S'accroître à un rythme modéré
 ☐ Se réduire
☐ S'accroître à un rythme plus rapide
 ☐ Se stabiliser

Dynamique démographique souhaitée



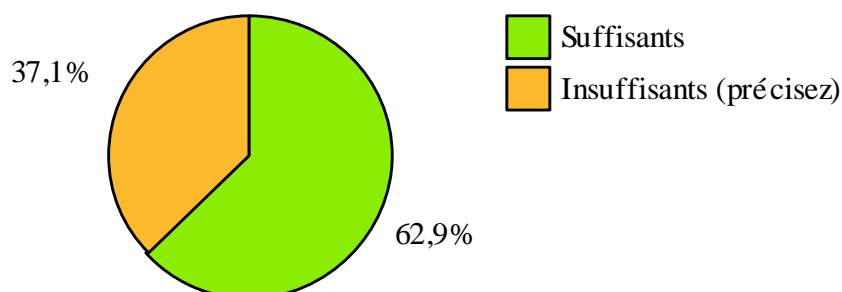
Conclusion : La majorité des habitants (58 %) pense que la population de PARGNY-LÈS-REIMS doit « se stabiliser ». 38 % pense qu'elle doit s'accroître à un rythme modéré.

1.3. Les équipements publics

A votre avis, les équipements publics (mairie, école, terrain de sport, salle des fêtes) sont-ils :

- ☐ Suffisants
☐ Insuffisants (préciser) :

Les équipements publics sont :



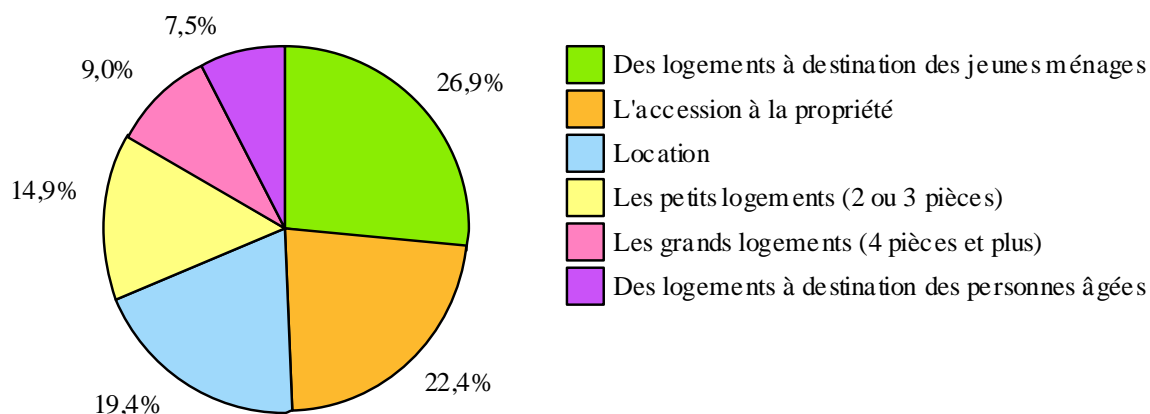
Conclusion : Les équipements publics sont satisfaisants pour 62,9 % des habitants. On peut donc dire que les habitants sont satisfaits de l'offre proposée par la commune. L'équipement à développer principalement cité est la salle des fêtes.

1.4. L'habitat

Quels types d'habitat sont manquants ou sont à développer (Cocher 3 cases au maximum)

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Location | <input type="checkbox"/> Les grands logements (4 pièces et plus) |
| <input type="checkbox"/> L'accession à la propriété | <input type="checkbox"/> Des logements à destination des personnes âgées |
| <input type="checkbox"/> Les petits logements (2 ou 3 pièces) | <input type="checkbox"/> Des logements à destination des jeunes ménages |
| <input type="checkbox"/> Autres (préciser) : | |
-

Quels types d'habitat sont manquants ou sont à développer ?

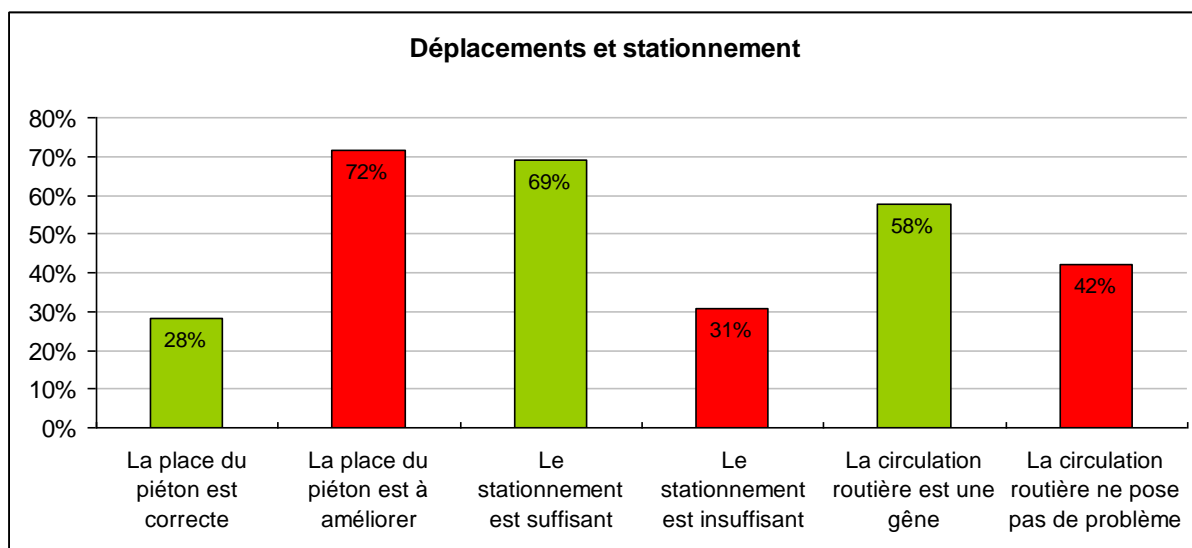


Conclusion : « *Les logements à destination des jeunes ménages* » arrivent en tête avec 27 % pour ce qui est du type d'habitat manquant ou à développer. Accueillir des jeunes ménages c'est lutter contre le vieillissement de la population et permettre à la commune de continuer à se développer. L'accession à la propriété a également une place importante (23 %).

1.5. Les déplacements et le stationnement

D'après vous, dans votre commune (Cochez 1 case par sous thème)

- ☐ La place du piéton est correcte
- ☐ La place du piéton est à améliorer
- ☐ Le stationnement est suffisant
- ☐ Le stationnement est insuffisant
- ☐ La circulation routière est une gêne
- ☐ La circulation routière ne pose pas de problème



Conclusion : Les habitants pensent que la place du piéton est à améliorer (25 %). Concernant le stationnement il est majoritairement correct (22 %). La circulation est considérée comme gênante (19 %). En effet, les habitants expriment une gêne avec des problèmes de vitesse mais aussi de sécurité sur la route de Dormans.

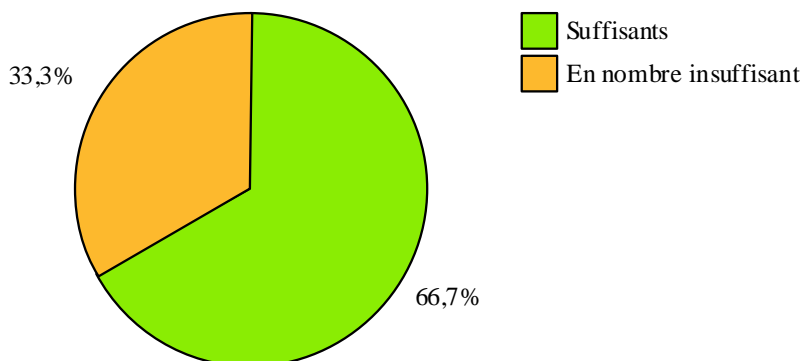
1.6. Les commerces et les services marchands

Selon vous, les commerces et services marchands sont :

- ☐ Suffisants
☐ En nombre insuffisant
☐ Dans ce dernier cas, quel(s) commerce(s) vous semble(nt) manquer ?

.....

Présence des services et commerces



Conclusion : Les commerces sont suffisants pour 67 % des personnes interrogées. En effet, PARGNY-LÈS-REIMS bénéficie de beaucoup de services marchands et non marchands nécessaires au quotidien. On note des demandes récurrente d'une épicerie, d'un tabac presse ou encore la mise en place d'une poste sur la commune.

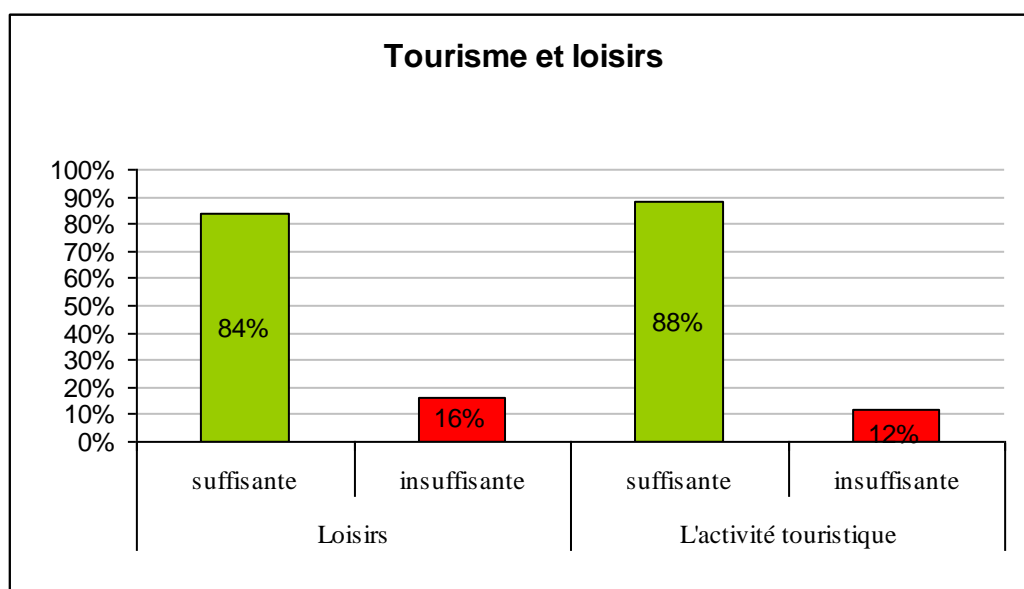
1.7. Le tourisme (Chemin de randonnée, Fleurissements) et les loisirs

L'activité touristique vous semble :

- ☐ A la hauteur de la commune
☐ Insuffisante par rapport aux qualités de la commune

L'activité des loisirs est-elle :

- ☐ Suffisante
☐ Insuffisante

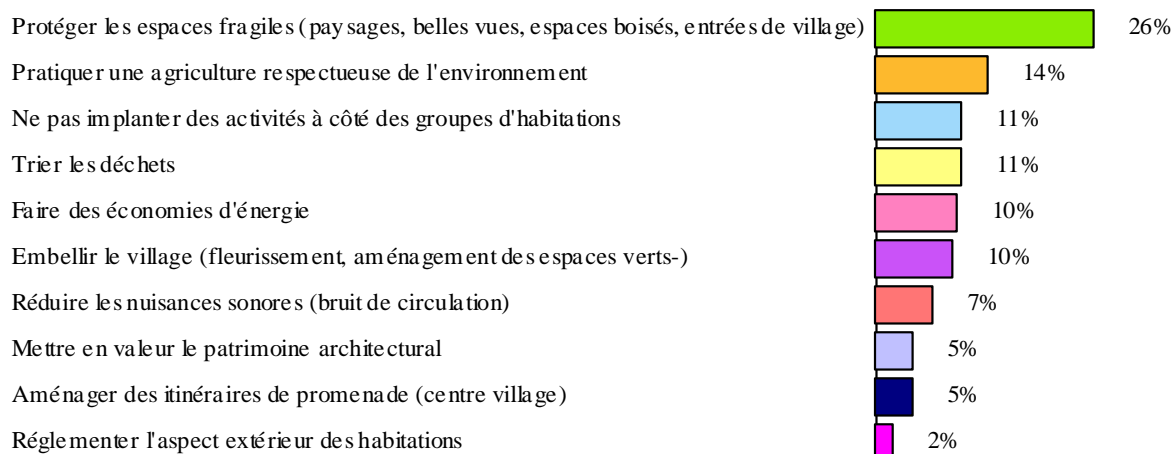


Conclusion : Concernant le tourisme et les loisirs, les habitants trouvent majoritairement qu'ils sont suffisants sur la commune (84% et 88%).

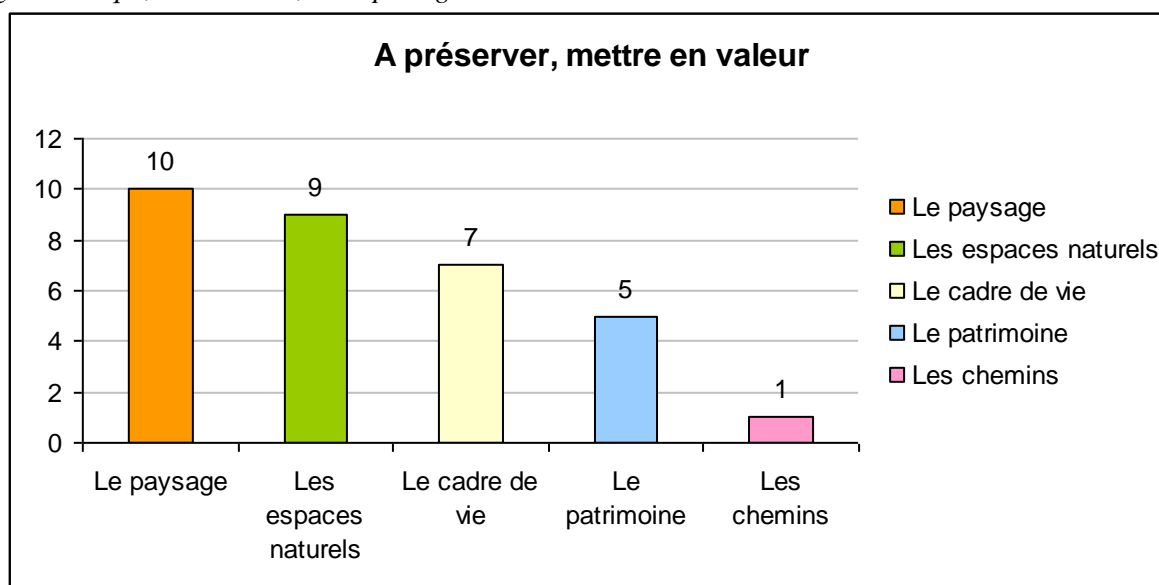
1.8. L'environnement

Sauvegarder l'environnement, pour vous c'est avant tout: (Cochez 3 cases au maximum)

- ☐ Embellir le village (fleurissement, aménagement des espaces verts-)
☐ Ne pas implanter des activités à côté des groupes d'habitations
☐ Protéger les espaces fragiles (paysages, belles vues, espaces boisés, entrées de village)
☐ Réduire les nuisances sonores (bruit de circulation)
☐ Aménager des itinéraires de promenade (centre village)
☐ Mettre en valeur le patrimoine architectural
☐ Réglementer l'aspect extérieur des habitations
☐ Faire des économies d'énergie
☐ Pratiquer une agriculture respectueuse de l'environnement
☐ Trier les déchets



Qu'est-ce qui, à votre avis, est à protéger ou à mettre en valeur ?



Conclusion :

« *Protéger les espaces fragiles* », est ce qui représente le plus la sauvegarde de l'environnement. On retrouve en deuxième position « *Pratiquer une agriculture respectueuse de l'environnement* » et en troisième position « *Ne pas implanter des activités à côté des groupes d'habitation* ».

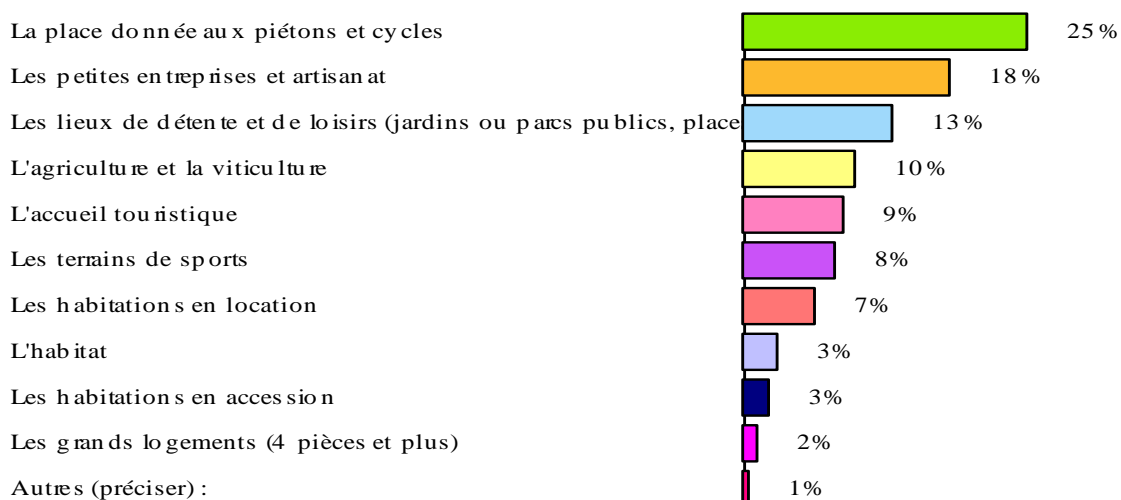
Les éléments à protéger et mettre en valeur sur la commune sont principalement le paysage notamment les vues, les espaces naturels (bois, vigne, espaces verts,...) et le cadre de vie (par exemple, la propreté des rues).

1.9. Les objectifs de développement de la commune

Pour vous, ce qu'il faudrait développer dans la commune, c'est avant tout : (Cochez 3 cases au maximum)

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> L'habitat | <input type="checkbox"/> La place donnée aux piétons et cycles |
| <input type="checkbox"/> Les petites entreprises et artisanat | <input type="checkbox"/> Les terrains de sports |
| <input type="checkbox"/> Les lieux de détente et de loisirs | <input type="checkbox"/> L'accueil touristique |
| <input type="checkbox"/> L'agriculture et la viticulture | <input type="checkbox"/> Les grands logements (4 pièces et plus) |
| <input type="checkbox"/> Les habitations en location | <input type="checkbox"/> Les habitations en accession |
| <input type="checkbox"/> Autres (préciser) : | |

Objectifs de développement de la commune



Conclusion : L'objectif principal de développement de la commune est de développer « la place donnée aux piétons et cycles ». En deuxième position « les petites entreprises et artisanat ». Enfin, « les lieux de détente et de loisirs ».

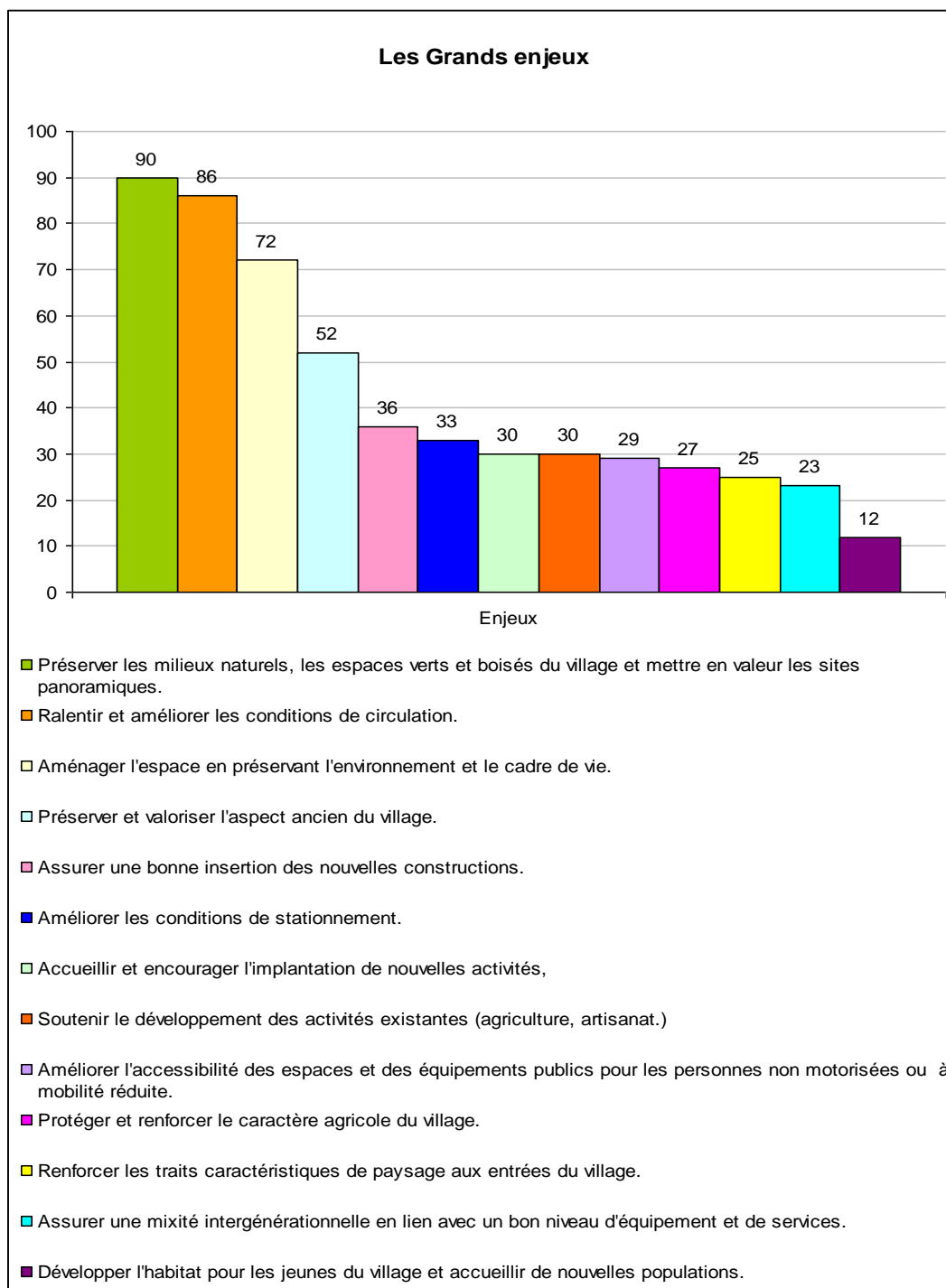
2. LES GRANDS ENJEUX DE LA COMMUNE

Voici présentés, sans ordre de priorité, 13 enjeux déjà identifiés par la commune. Sélectionnez dans cette liste, ceux qui vous semblent essentiels et classez-les par ordre de préférence (de 1 à 4 : 1 le plus important et 4 le moins important)⁹. Ajoutez les enjeux qui vous semblent importants et qui ne figurent pas sur ce document.

- ☐ Préserver et valoriser l'aspect ancien du village.
- ☐ Développer l'habitat pour les jeunes du village et accueillir de nouvelles populations.
- ☐ Assurer une bonne insertion des nouvelles constructions.
- ☐ Assurer une mixité intergénérationnelle en lien avec un bon niveau d'équipement et de services.
- ☐ Améliorer l'accessibilité des espaces et des équipements publics pour les personnes non motorisées ou à mobilité réduite.
- ☐ Améliorer les conditions de stationnement.
- ☐ Soutenir le développement des activités existantes.
- ☐ Accueillir et encourager l'implantation de nouvelles activités.
- ☐ Aménager l'espace en préservant l'environnement et le cadre de vie.
- ☐ Renforcer les traits caractéristiques de paysage aux entrées du village.
- ☐ Ralentir et améliorer les conditions de circulation.
- ☐ Préserver les milieux naturels, les espaces verts et boisés du village.
- ☐ Protéger et renforcer le caractère agricole du village.
- ☐ Autres enjeux :

graphique page suivante

⁹ Les résultats ont été comptabilisés de la manière suivante : valeur de 4 points pour la première préférence ; valeur de 3 points pour la deuxième préférence ; valeur de 2 points pour la troisième préférence ; valeur de 1 point pour la quatrième préférence.



Conclusion : Les 4 principaux enjeux pour les habitants sont :

1. « Préserver les milieux naturels, les espaces verts et boisés du village ».
2. « Ralentir et améliorer les conditions de circulation du village ».
3. « Aménager l'espace en préservant l'environnement et le cadre de vie ».
4. « Préserver et valoriser l'aspect ancien du village ».

Ces points se recoupent avec les résultats de la question 1.1 et 1.8. La préservation du cadre de vie, et donc du patrimoine naturel et bâti de la commune, est l'enjeu principal des habitants de PARGNY-LÈS-REIMS.

PARTIE 3/ EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS

3.1 LA MISE EN COHERENCE DES POLITIQUES SECTORIELLES

Le PLU prend en compte ceux énumérés à l'article L131-5 :

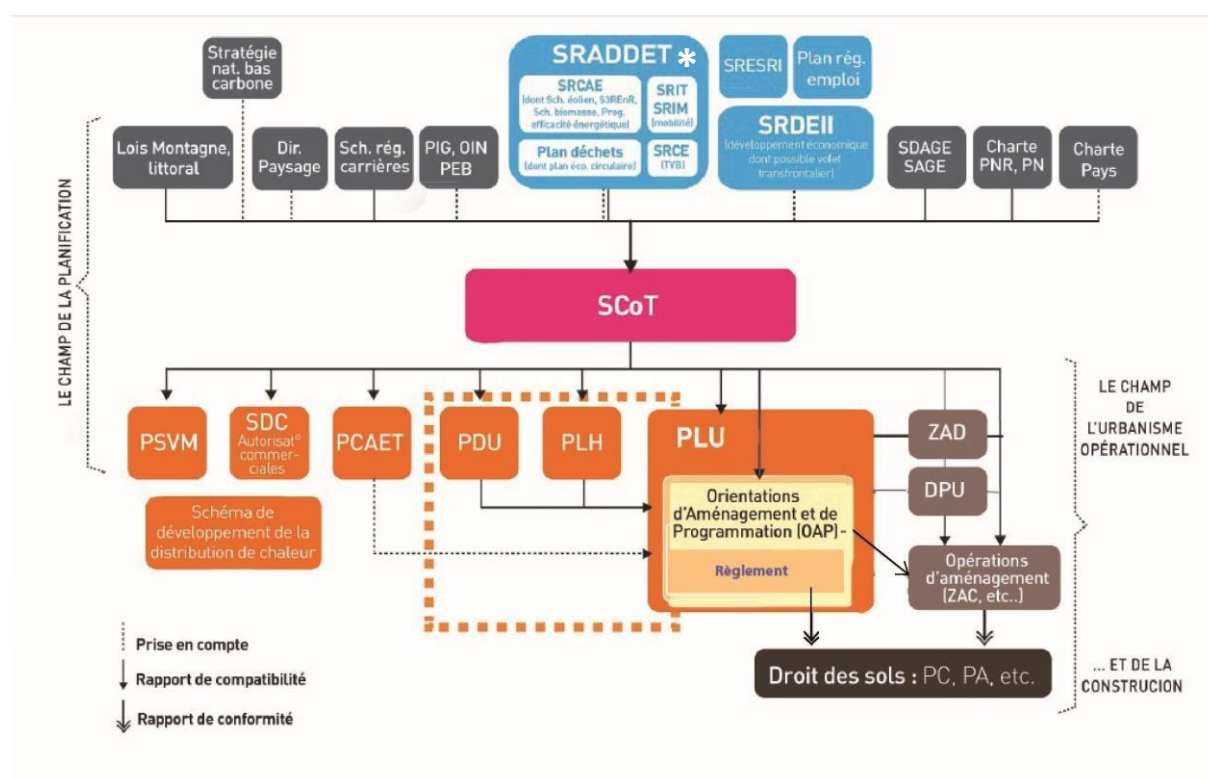
Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu prennent en compte le plan climat- air-énergie territorial prévu à l'article L. 229-26 du code de l'environnement.

Rappel : Le PLU doit être compatible avec les documents de norme juridique supérieure

Les politiques publiques à l'œuvre sur le territoire ainsi que les démarches de coopération engagées par les acteurs locaux abordent des questions qui, bien que traitées selon différentes ouvertures, révèlent pour l'essentiel des enjeux communs. Pour ce faire, le législateur a prescrit, à travers un certain nombre de textes, l'obligation d'assurer la compatibilité du contenu du PLU avec les documents de norme juridique supérieure à la sienne et d'en prendre d'autres en considération (les termes de compatibilité et de prise en considération ayant une valeur juridique fondamentalement différente).

Donc le PLU de PARGNY-LES-REIMS se doit d'intégrer ou prendre en compte les préconisations ou prescriptions des normes supérieures dans un souci de mise en cohérence et d'application locale.

Le schéma ci-dessous illustre la hiérarchisation des documents de planification. Ce schéma présente un SCOT dit « intégrateur » devant lui-même être compatible et prendre en compte les documents d'ordre supérieur.



Le projet de SCOT « intégrateur » de la région de Reims a été arrêté le 30/04/2016 et approuvé le 17 décembre 2017.

Le PLU est compatible avec le S.Co.T. de la région de Reims

Le PLU de la commune est compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale de la Région Rémoise approuvé en date du 17 décembre 2017.

Le PLU est compatible avec les orientations suivantes du Document d'Orientations Générales du SCoT :

OBJECTIF 1 : Réseau urbain : support d'une urbanisation équilibrée et économe en espaces

1.1. Affirmer le rôle de chaque territoire dans l'armature territoriale en tant que cadre de référence des politiques publiques d'aménagement

Le PLU respecte l'armature territorial du SCOT en tant que commune Bourg d'appui.

1.2. Optimiser les ressources foncières

Le PLU au travers de ses documents qui le constituent s'est attaché à dresser un bilan du potentiel actuel et du renouvellement urbain, puis a mis en place une stratégie urbaine très modérée et raisonnée de l'ouverture à l'urbanisation. Il n'a pas été retenu d'ouvrir de nouvelles zones d'habitat de façon à absorber la forte population de ces dernières années et achever les constructions des lotissements. La commune a fait le choix de l'ouverture de zones à vocations économiques en analysant les besoins de façon à ne pas ouvrir plus que de besoins.

1.3. Chiffrer la consommation économe des espaces

Le PADD, structure du PLU cohérence avec le SCOT concilie un objectif d'équilibre du développement urbain avec celui de la modération de la consommation foncière.

La commune a revu l'ouverture de ses zones à urbaniser en les diminuant de manière à être en compatibilité avec le SCOT et répondre réellement aux besoins communaux pour les 10 ans à venir.

1.4. Guider et accompagner le parcours résidentiel pour répondre aux besoins locaux

L'objectif de développement de l'habitat fixé dans le PADD est à 0 et donc il n'y a pas de zone AU à vocation d'habitat déclinée dans le plan de zonage.

OBJECTIF 2 : Réseau économique et commercial : facteur de dynamisation et d'attractivité territoriales

2.1. Assurer un développement économique équilibré et diversifié

La commune de Pargny-Les-Reims s'est attachée à permettre le maintien et encourager les nouveaux arrivants en matière économique dès lors où ils sont compatibles avec la zone d'habitat. Cela est indiqué dans le règlement.

La commune a souhaité reconduire et étendre en entrée de village des zones à vocation économique répondant à des besoins identifiés sur la commune notamment.

2.2. Renforcer qualitativement les zones d'activités économiques (ZAE)

Les zones U et AU à vocation économiques intègrent un volet paysager relayé dans les OAP et dans le règlement.

2.3. Préciser les localisations préférentielles des commerces

La commune prévoit dans ses zones d'habitat les commerces qui sont compatibles avec la vocation première de la zone. Et ses zones d'activités bénéficient de l'effet vitrine en entrée du village.

2.4. Le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC)

Sans objet dans le PLU de Pargny-Les-Reims.

OBJECTIF 3 : Réseau agri-viticole : facteur de compétitivité locale

3.1. Reconnaître et valoriser la multifonctionnalité de l'agri-viticulture

Le PLU a identifié ses terres agricoles et viticoles (aire AOC) par un zonage précis complété par le règlement.

3.2. Faire de l'espace agri-viticole une composante éco-paysagère

Le PLU a veillé à ce que des secteurs qui sont des panoramas et autres vues soient préservés de constructions. Cela se traduit par des secteurs spécifiques dans le document de zonage et un règlement adapté.

OBJECTIF 4 : Réseau vert et bleu : vecteur de préservation des ressources naturelles et valorisation du cadre de vie

4.1. Valoriser le cadre de vie par des aménagements de « coeurs nature »

La commune met en valeur et fait en sorte de conserver ses panoramas au travers du PLU, elle maintient également les espaces de respiration dans le village via la trame jardin et reprend les corridors écologiques du SRCE.

4.2. Protéger et gérer durablement les ressources

Pargny-Les-Reims valorise notamment le ru à l'ouest de son territoire.

4.3. Réduire l'exposition de la population aux nuisances et aux pollutions

Le PLU a été révisé en prenant en compte l'ensemble des nuisances, risques et pollutions afin de ne pas mettre en danger les tiers.

4.4. Se prémunir faces aux risques majeurs

Idem point 4.3

OBJECTIF 5 : Réseau de mobilité : support d'une urbanisation interconnectée

5.1. Axer le développement urbain sur la mobilité durable

Le PLU respecte la densité de logements prévu dans le SCOT ainsi qu'une diversité de logements.

5.2. Organiser les conditions d'une mobilité alternative à l'autosolisme

La commune de Pargny-Les-Reims encourage le co-voiturage

5.3. Organiser le rabattement autour des lieux privilégiés de dessertes

Sans objet dans le PLU de Pargny-Les-Reims.

La commune prévoit d'accroître modérément sa population.

La commune ayant eu une assez forte croissance de logements ces dernières années.

Elle prévoit l'ouverture à l'urbanisation de zones d'activités à différentes échelles de temps de façon à répondre à la demande et aux besoins identifiés.

Le PLU est compatible avec le S.Co.T. et avec le SDAGE, le SAGE et le PGRI

Le Schéma Directeur de l'Aménagement et la Gestion des Eaux (SDAGE). Seine - Normandie,
approuvé le 5 novembre 2015,

Le SDAGE 2016-2021 compte 44 orientations et 191 dispositions qui sont organisées autour de grands défis comme :

- la diminution des pollutions ponctuelles ;
- la diminution des pollutions diffuses ;
- la protection de la mer et du littoral ;
- la restauration des milieux aquatiques ;
- la protection des captages pour l'alimentation en eau potable ;
- la prévention du risque d'inondation

Le SDAGE comprend également des orientations en vue de la prise en compte des changements climatiques.

Le Schéma d'Aménagement et la Gestion des Eaux (SAGE) Aisne Vesle Suipe approuvé par arrêté inter-préfectoral le 16 décembre 2013

Les objectifs poursuivis sont :

- ✓ Satisfaire les besoins des usagers en maintenant le bon état quantitatif des eaux souterraines demandé par la Directive Cadre européenne sur l'Eau (DCE),
- ✓ Maintenir la vie dans les cours d'eau,
- ✓ Atteindre le bon état chimique des eaux souterraines demandé par la DCE et défini dans le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE),
- ✓ Atteindre le bon état chimique et écologique des eaux superficielles demandé par la DCE et défini dans le SDAGE,
- ✓ Préserver ou reconquérir la qualité des eaux brutes,
- ✓ Satisfaire les besoins en eau potable d'un point de vue qualitatif et quantitatif,
- ✓ Atteindre le bon état écologique demandé par la DCE et défini dans le SDAGE vis-à-vis des conditions hydromorphologiques,
- ✓ Protéger les espèces patrimoniales,
- ✓ Préserver les zones humides,
- ✓ Réduire le risque d'inondations et de coulées de boues

Un 11ème objectif a été ajouté lors de la rédaction du PAGD :

- ✓ Partager une vision globale pour la gestion de l'eau.

Le territoire communal est concerné par des milieux aquatiques, des cours d'eau. Le développement projeté est compatible avec le SDAGE, le SAGE et le PGRI au regard des impacts environnementaux du projet qui ont été mesurés dans le cadre de la définition du projet et des mesures réglementaires prises dans les choix de zonage et de dispositions réglementaires.

Au regard de l'objectif de :

- **Distribution d'une eau de qualité en quantité suffisante à la population (d46)** Pargny-Les-Reims est raccordée aux forages situés sur le territoire de Gueux (syndicat de la Garenne), la structure compétente en AEP dispose bien des capacités d'approvisionnement suffisantes pour alimenter les futures zones urbanisées
- Non-dégradation physique des cours d'eau (d48) et protection des espaces de mobilité (d49) protection d'une ripisylve composée d'essences adaptées (d54) protection des forêts alluviales (d56) protection des zones humides (d64)
Dans le PADD, la commune a mis en œuvre les outils et zonages pour protéger les sensibilités environnementales. Les incidences positives mesurées sont la préservation de la trame verte le long du ru, du corridor boisé. Les mesures réglementaires prises liées sont un classement en espace boisé classé. Mais aussi l'inscription de dispositions réglementaires pour la préservation de l'environnement dans la zone urbaine : Interdiction des travaux altérant le fonctionnement hydraulique des cours d'eau et fossés d'écoulement ; Le zonage du PLU et le classement en zone naturelle protégée répondent à l'objectif d'atteindre le bon état chimique et écologique des eaux superficielles demandé par la DCE et défini dans le SDAGE, et d'atteindre le bon état chimique des eaux souterraines demandé par la DCE et défini dans le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE), de protéger les espèces patrimoniales, et préserver les zones humides.
- **Limitation du ruissellement et d'amélioration de l'infiltration, sauf en cas d'impossibilité technique, et diminution des rejets dans les réseaux (d72)**
En matière de gestion et d'alimentation des nappes d'eau souterraine la commune a inscrit des dispositions réglementaires pour la préservation de l'environnement par le traitement des espaces verts et des aires de stationnement pour infiltration des eaux pluviales.

Le PLU doit être compatible avec le Plan de Déplacements Urbains de l'Agglomération Rémoise

Le PDU de l'agglomération rémoise, dont la première version a été approuvée le 15 mai 2001, a été révisé en 2007 et définit les principes généraux :

- de l'organisation des transports,
- de la circulation et du stationnement dans le périmètre des transports urbains.

L'objectif principal réside dans l'utilisation plus rationnelle de la voiture, une plus grande place accordée aux piétons, aux deux-roues et aux transports en commun. Le projet de Tramway de l'Agglomération rémoise s'intègre parfaitement dans l'esprit de ce plan. Il s'agit :

- de diminuer le trafic automobile,
- de développer les transports collectifs et les moyens de transport économiques et les moins polluants (2 roues et marche à pied),
- de rendre plus efficace l'usage de la voirie,
- d'organiser le stationnement sur le domaine public,
- d'organiser le transport et la livraison des marchandises,
- d'encourager les entreprises et les collectivités publiques à favoriser le transport de leur personnel, notamment par l'utilisation des transports collectifs et le co-voiturage.

En matière de stationnement, le PDU définit deux objectifs primordiaux :

- rendre de l'espace aux piétons par la reconquête des trottoirs et des espaces publics, ces espaces pouvant alors être requalifiés pour devenir des lieux de convivialité,
- inciter les usagers de longue durée (les pendulaires) à libérer des places de stationnement au bénéfice des usagers de courte durée (les chalands).

Le PLU est compatible avec le PDU dans la mesure où des orientations d'aménagement et de programmation relatives aux transports et déplacements ont été définies ainsi que des dispositions réglementaires en matière de stationnement.

Le PLU prend en compte le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de Champagne-Ardenne

Le PLU doit prendre en compte **le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de Champagne-Ardenne** qui a été approuvé par arrêté préfectoral du 29 juin 2012. Selon des orientations et des objectifs, qui constituent la composante stratégique du PCAER pour atteindre les 6 finalités visées :

1. réduire les émissions de gaz à effet de serre d'au moins 20% d'ici à 2020 ;
2. favoriser l'adaptation du territoire au changement climatique ;
3. réduire les émissions de polluants atmosphériques afin d'améliorer la qualité de l'air, en particulier dans les zones sensibles ;
4. réduire les effets d'une dégradation de la qualité de l'air sur la santé, les conditions de vie, les milieux naturels et agricoles et le patrimoine ;
5. réduire d'ici à 2020 la consommation d'énergie du territoire de 20% en exploitant les gisements d'économie d'énergie et d'efficacité énergétique ;
6. accroître la production d'énergies renouvelables et de récupération pour qu'elles représentent 45% (34% hors agro-carburants) de la consommation d'énergie finale à l'horizon 2020. La Champagne-Ardenne, possédant d'importants atouts en matière de production d'énergies renouvelables et ayant déjà créé une dynamique, pourra dépasser les objectifs nationaux (le SRE s'inscrit dans cet objectif).

Le plan climat air énergie territorial de Reims Métropole Le 15 décembre 2014, Reims Métropole lançait son nouvel Agenda 21. Cet agenda 21 comportait un premier volet de onze actions portant sur

les trois piliers du développement durable : économie verte, actions sociétales et cadre de vie environnement.

Le PLU prend en compte ces objectifs dans son projet de développement en encourageant les modes de déplacements doux, les transports alternatifs l'usage de la voiture. En autorisant des formes architecturales nouvelles répondant aux préoccupations environnementales (éco constructions) ou intégrant des dispositifs permettant le recours aux énergies renouvelables dans le PADD.

Le PLU est compatible avec les orientations et la Charte du PNR conformément à l'article L111-1-1 du code de l'Urbanisme

Le projet du PNR vise à :

- préserver le patrimoine paysager, naturel et culturel
- contribuer au développement durable économique, touristique, social, culturel, à la qualité de vie des habitants
- assurer l'accueil, l'éducation et l'information du public
- réaliser des actions expérimentales ou exemplaires et contribuer à des programmes de recherche

Le PLU prend en compte ces objectifs dans son projet de développement en préservant les paysages, cela se traduit dans le PADD par une volonté affichée de préservation, le document graphique par un zonage du secteur agricole inconstructible, prise en compte de l'aire AOC, la mise en place d'une trame jardin, l'identification d'éléments remarquables, ... Le règlement a pris en compte la charte du PNR afin de décliner celle-ci dans les chapitres des différentes zones : types de toitures, couleurs, protection des zones sensibles, des bois (EBC), préservation du vignoble ... La trame bleue et verte du PNR a été prise en compte dans le PLU.

3.2 LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme est l'occasion de mener une nouvelle réflexion sur la cohérence de l'aménagement et le développement de PARGNY-LES-REIMS.

La nouvelle exigence du PLU suppose que ce projet soit exprimé dans un document spécifique : le « Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) » qui présente les orientations de la commune en matière d'aménagement et d'urbanisme.

Son contenu est défini à l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme. La loi impose au PADD de respecter la notion de « Développement Durable », dont les principes sont énoncés à l'article L. 101-2 du Code de l'Urbanisme.

L'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme relatif au PADD précise que :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales :

- des politiques d'aménagement
- d'équipement
- d'urbanisme
- de paysage
- de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers
- de préservation ou de remise en état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant :

- l'habitat
- les transports et les déplacements
- le développement des communications numériques
- l'équipement commercial
- le développement économique et les loisirs.
- retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »

Le projet communal de PARGNY-LES-REIMS, exprimé par le PADD et les outils mis en œuvre pour le réaliser (règlement graphique et écrit, orientations d'aménagement et de programmation), doit permettre d'assurer, localement et en fonction des composantes de la commune, le respect des principes définis à l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme à savoir : le principe d'équilibre, le principe de diversité urbaine et sociale et le principe de préservation de l'environnement.

3.2.1 LES AMBITIONS COMMUNALES

PARGNY-LES-REIMS est une commune viticole du département de la Marne, situé en bordure de la Montagne de Reims à proximité immédiate de l'agglomération Rémoise, capitale économique régionale de la Champagne-Ardenne. La commune connaît un fort développement depuis ces dernières années, lié à une pression foncière qui ne cesse de s'accroître en périphérie de Reims. De plus, la commune se trouve proche des principaux axes routiers et ferroviaires (échangeur A4 à 8 km et gare TGV à 6 km).

La commune est actuellement dotée d'un Plan d'Occupation des Sols approuvé le 29/06/1990, modifié en 1993 et 1994, puis révisé en 2006. Par délibération en date 5 février 2015, le conseil municipal a prescrit l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme, afin de se doter d'un document d'urbanisme plus en phase avec les dernières législations (grenelle 2, loi Alur notamment, de mieux maîtriser le développement démographique et économique du village et d'anticiper la mise en révision du SCOT du Pays Rémois.

Fort de ses atouts (activités économiques, commerciales et de services nombreuses et variées, offre scolaire et périscolaire complète, aspect rural fortement marqué, proximité de Reims et de la gare TGV, vie locale animée.) et conscient de ses faiblesses (pression foncière et immobilière, circulation importante sur la RD 980 et la RD 26, sécurité routière, nuisances du travail de la vigne) la commune souhaite maîtriser son développement urbain tout en développant ses activités économiques pour de l'implantation d'activités.

L'élaboration de son PLU est le moment privilégié pour les élus de faire le point sur la richesse environnementale, paysagère mais aussi patrimoniale existante sur la commune et de réfléchir aux différentes protections pouvant être mise en œuvre pour protéger ces éléments. La commune doit aussi veiller à protéger les espaces sensibles et œuvrer à un développement économe de l'espace et une croissance urbaine conçue de manière durable.

3.2.2 HYPOTHESES D'AMENAGEMENT

Dans la mesure où PARGNY-LES-REIMS est actuellement dotée d'un POS, il paraît nécessaire de s'appuyer sur ce document et d'en faire son analyse, notamment au travers des disponibilités foncières encore existante à date d'élaboration du PLU, afin d'établir un projet de territoire cohérent en fonction des dynamiques passées et des besoins pour l'avenir.

Le scénario de développement établi par les élus se veut compatible avec les orientations du SCOT de la Région Rémoise, en cours de révision à date d'élaboration du PLU. Il se base sur un développement territorial maîtrisé pour les 10 prochaines années en matière d'habitat, de développement économique et d'équipements publics.

Les éléments suivants permettent de justifier le point VII du PADD : Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Etat des lieux des dynamiques passées

Les dynamiques observées ces dix dernières années font état d'un rythme de construction à vocation d'habitat de 3 logements par an (hors MARPA récemment créé) engendrant une augmentation de la population d'environ + 100 habitants (hors MARPA). Ce rythme tend à se poursuivre actuellement et pour les années à venir, avec notamment plusieurs projets en cours de création dans le lotissement « Domaine du Château ».

Néanmoins, les élus souhaitent, pour les années futures, freiner ce développement conséquent qui voit passer sa population municipale de 321 habitants en 2006 à près de 500 habitants en 2015. En effet, ce fort développement peut poser des problèmes en matière de dimensionnement des réseaux, d'équipements publics (scolaire notamment), engendrer des problèmes de stationnement, de circulation, etc. auxquels la commune aura des difficultés à répondre pour les années futures. C'est pourquoi, un des axes du PADD est d'encadrer et de maîtriser le développement urbain de la commune en limitant le développement de l'urbanisation en fonction des besoins communaux au fil du temps et des besoins.

Scénario de développement retenu

➤ **Habitat**

Faisant suite au constat précédent, les élus ont souhaité mettre en place un scénario de développement permettant d'encadrer le développement communal en stabilisant la population communale.

Différents scénarii ont été proposés à la commune en se basant sur :

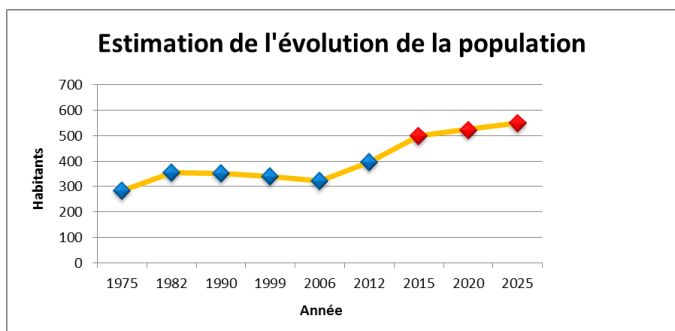
- les potentialités du POS : environ 5 logements / an sur 10 ans (+ 50 logements)
- les possibilités offertes par le SCOT :
 - si totalité extension prise pour habitat : environ 5 logements / an sur 10 ans (+ 50 logements)
 - si 50 % des extensions prises pour l'habitat : 2,5 logements / an sur 10 ans (+ 25 logements)
- le rythme de construction sur les 10 dernières années : environ 3 logements / an sur 10 ans (+ 30 logements)

3 scénarii ont ensuite été proposés :

- **scénario faible à raison de 2 logements / an sur 10 ans (+ 20 logements)**
- scénario moyen à raison de 4 logements / an sur 10 ans (+ 40 logements)
- scénario fort à raison de 8 logements / an sur 10 ans (+ 80 logements)

Pour répondre à ce besoin, un rythme de construction de 2 logements par an a été mis en place sur les 10 prochaines années, soit + 20 logements à prévoir, correspondant au souhait des élus de ralentir son développement récent tout en gardant des possibilités de développement modérées.

Ces nouvelles constructions engendreraient un apport d'environ + 50 habitants à raison de 2,5 personnes par ménage, soit une population communale avoisinant les 550 habitants en 2025.



Pour mener à bien de scénario de développement, la commune aurait besoin d'environ 2,4 hectares à raison de :

- 16 log/ha
- augmenté de 20 % de Voirie et Réseaux Divers (VRD)
- augmenté d'un coefficient de rétention foncière de 50 % sur les dents creuses et de 25 % en extension

En terme de surface à prévoir pour réaliser cet objectif de développement, la commune compte s'appuyer avant tout sur les terrains actuellement disponible dans l'enveloppe urbaine du village, comprenant environ 2 hectares de terrains libres, dont 1 hectare dans le lotissement en cours. Ces terrains devraient permettre de répondre au scénario de développement en matière d'habitat pour les 10 prochaines années.

Du fait d'une pression foncière importante sur le territoire communal, il n'est pas mis en place de coefficient de rétention foncière.

➤ **Activité économique**

Concernant l'activité économique, une zone spécialement dédiée (**Ux**) était présente dans le POS en entrée de ville Est. Cette zone avait été créée en 2006 lors d'une révision simplifiée du POS pour répondre à la demande d'implantation de commerces et artisans locaux. Néanmoins, aucune construction n'y a vu le jour à cause d'un refus de vendre ou faire construire de la part des propriétaires terriens. De ce fait, les élus profitent de l'élaboration du PLU pour réfléchir à la délocalisation de cette zone. En effet, la demande se fait de plus en plus pressante.

Pour répondre à cette demande et afin d'offrir des terrains à de nouvelles entreprises, la commune estime un besoin d'environ 2,5 hectares.

Les élus souhaitent toutefois encadrer le développement de cette future zone dans le temps, et font le choix d'un phasage de l'urbanisation avec environ :

- 1/3 de la surface immédiatement constructible (répondant à la demande urgente) ;
- 1/3 à urbaniser à court et moyen terme dans la continuité
- 1/3 à urbaniser à plus long terme permettant de prévoir l'avenir.

➤ **Equipements publics**

La commune de Pargny-lès-Reims a le besoin de créer un foyer rural pour répondre à la demande de sa population. Elle estime un besoin d'environ 0,5 hectare pour répondre à cette demande.

➤ **Compatibilité avec les éléments chiffrés du SCOT**

Le SCOT identifie PARGNY-LES-REIMS comme une commune « Bourg d'appui ». En tant que Bourg d'appui, la part prise dans la production nouvelle en extension par rapport à l'enveloppe urbaine existante est limitée à 10 %. Cela correspond à environ + 3 hectares de possible sur la commune en extension. Le scénario retenu fait état d'un besoin d'extension :

- en habitat quasiment nul (prise en compte des dents creuses)
- en activité économique d'environ 2,5 hectares
- en équipements publics d'environ 0,5 hectare

Le PADD est donc compatible avec cette orientation du SCOT.

3.2.3 ORIENTATIONS DU PADD, MISE EN ŒUVRE ET TRADUCTION DANS LE PLU

Le PADD a été établi selon les besoins identifiés dans le diagnostic territorial et les ambitions communales. Les orientations du PADD se répercutent ensuite dans la définition du règlement écrit et graphique et des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

1. POLITIQUES D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT, D'URBANISME ET DU PAYSAGE		
ORIENTATION DU PADD	MISE EN ŒUVRE	TRADUCTION REGLEMENTAIRE DANS LE PLU
1.1 Encadrer et maîtriser le développement urbain	<ul style="list-style-type: none"> <i>Favoriser un urbanisme respectueux des sites et des paysages en préservant le caractère des lieux</i> <i>Privilégier les dents creuses, bénéficiant des voiries existantes et munies des réseaux ; exception sera faite pour les parcelles déjà plantées en vignes qui seront préservées en devenant non constructibles</i> <i>Limiter le développement de l'urbanisation en fonction des besoins communaux au fil du temps et stabiliser la population municipale ; les délimitations des zones urbaines et à urbaniser du POS seront revues</i> <i>Assurer un point de centralité entre le village haut et le village bas</i> <i>Permettre aux activités de se développer en entrée de ville Est, profitant de l'effet vitrine de la RD 980</i> 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Redécoupage de la zone urbaine sur des endroits stratégiques d'intérêt paysagers ○ Mise en place de trame de jardin pour garder le caractère ouvert des parcs ○ Mise en place d'Orientations d'Aménagement et de Programmation dans les zones d'ouverture à l'urbanisation avec un volet paysage ○ Identification des dents creuses en zones urbaines et prise en compte pour répondre au besoin de développement en habitat ○ Diminution des zones à urbaniser du POS dans le PLU ○ Identification d'une zone urbaine d'équipement public sur la Mairie et le pôle scolaire préservant cette centralité ○ Relocalisation de la zone d'activité sur des terrains mobilisables
1.2 Réduire l'exposition des biens et des personnes aux risques et nuisances	<ul style="list-style-type: none"> <i>Prendre en compte le relief et les risques de coulées de boues et de ruissellements dans les choix d'urbanisation</i> <i>Mettre en place une étude Entrée de ville pour permettre le développement d'une zone d'activité</i> 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Délimitation de la zone urbaine / à urbaniser en fonction des risques identifiés. Mise en place de prescriptions sur les terrains déjà construits en zone urbaine. ○ Prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages pour la création de la zone d'activité (voir règlement + OAP afférent).

ORIENTATION DU PADD	MISE EN OEUVRE	TRADUCTION REGLEMENTAIRE DANS LE PLU
1.3 Valoriser et protéger le patrimoine rural de qualité	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Différencier les secteurs anciens des secteurs récents d'urbanisation et y appliquer une réglementation assurant une bonne insertion des nouvelles constructions par rapport aux constructions anciennes voisines</i> • <i>Reconnaissance du patrimoine historique et d'intérêt architectural par la mise en recours à la protection d'éléments remarquables</i> • <i>Protection des cônes de vues remarquables sur le patrimoine bâti ou paysager</i> 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Mise en place d'une zone Ua (cœur ancien) et d'une zone Ub (extension) avec réglementation différente. ○ Protection du patrimoine dans le règlement afin d'assurer la protection des édifices du patrimoine ○ Choix de délimitation des zones urbaines garantissant les vues remarquables ainsi que mise en place d'une zone agricole patrimoine (Ap) préservant les vues ouvertes notamment sur le coteau viticole et le cadre paysager de la commune.
1.4 Développer les équipements et les espaces publics	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Anticiper les possibles extensions du groupe scolaire</i> • <i>Prévoir une possible délocalisation de l'actuelle Mairie ne répondant pas aux normes d'accessibilités</i> • <i>Développer les équipements publics manquant et les espaces publics (foyer rural, espaces de jeux, espaces verts, lieux de détente, etc.)</i> 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Autoriser la construction d'équipement d'intérêt collectif et services publics dans toutes les zones du PLU ○ Utilisation d'emplacements réservés possibles à l'avenir ○ Utilisation des OAP pour prévoir des espaces publics lors des aménagements
1.5 Lutter contre le problème de stationnement	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Prévoir systématiquement, pour les nouvelles constructions, un stationnement en domaine privé correspondant aux besoins de ces nouvelles constructions</i> • <i>Imposer des stationnements publics dans toutes les opérations d'aménagement</i> 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Réglementation du stationnement dans le règlement des zones U ○ Utilisation des OAP avec un volet voirie comprenant un chapitre stationnement

2. PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ET DE PRESERVATION OU DE REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

ORIENTATION DU PADD	MISE EN OEUVRE	TRADUCTION REGLEMENTAIRE DANS LE PLU
2.1 Protéger les terres agricoles et viticoles	<ul style="list-style-type: none"> • Protéger les espaces agricoles de l'urbanisation en n'ouvrant à l'urbanisation que des terrains en limite urbaine dans le respect du scénario de développement établi • Déterminer une zone agricole dans le but de préserver l'appareil productif dans sa globalité en permettant aux exploitants de se développer tout en restant cohérent avec le développement urbain et la qualité des vues sur le paysage • Prévoir une zone réservée pour regrouper les bâtiments agricoles pour une meilleure gestion et une intégration dans le paysage • Protéger les vignes AOC sur l'ensemble de la commune de toute urbanisation par la mise en place d'un secteur spécifiquement dédié à l'activité 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Diminution des zones à urbaniser du POS dans le PLU ○ Identification des dents creuses en zones urbaines et prise en compte pour répondre au besoin de développement en habitat ○ Relocalisation de la zone d'activité sur des terrains mobilisables en limite urbaine ○ Détermination d'une zone A en prenant en compte les activités agricoles existantes hors zone urbaine et sur des endroits permettant la mutualisation des constructions agricoles ○ La zone A reprend deux secteurs spécifiques : secteur Ap protégeant l'appareil productif des grandes cultures couplé à une protection du paysage et un secteur Av spécifiquement dédié à la protection du vignoble AOC
2.2 Valoriser et protéger le patrimoine naturel et la biodiversité	<ul style="list-style-type: none"> • Maintenir, voire développer, le niveau de protection existant sur les milieux naturels existants (ZNIEFF, zones humides, bois et forêts, etc.) en interdisant la construction dans toute la zone naturelle et en s'appuyant sur les outils du PLU (éléments remarquables du paysage, espaces boisés classés, etc.) 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Détermination d'une zone N de protection des milieux naturels dans leur ensemble ○ Protection des milieux forestiers et petits bois par l'utilisation des Espaces Boisés Classés sur l'ensemble du territoire
2.3 Assurer les continuités écologiques	<ul style="list-style-type: none"> • Décliner, à échelle locale, les éléments de la Trame Verte et bleue du PNR de la Montagne de Reims • Maintenir et créer des éléments diversificateurs (haies et boisements) qui ponctuent le paysage et permettent aux espèces de se déplacer 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Prise en compte des corridors écologiques identifiés sur la commune dans les zones de protection (N, Av et Ap) ○ Identification de ces corridors au règlement graphique et mise en place d'une réglementation écrite pour assurer leur continuité

3. L'HABITAT

ORIENTATION DU PADD	MISE EN OEUVRE	TRADUCTION REGLEMENTAIRE DANS LE PLU
3.1 Promouvoir un habitat durable, éco-construction et éco-rénovation	<ul style="list-style-type: none"> Autoriser et encourager les installations utilisant les énergies renouvelables, dans la mesure où elles ne dégradent pas les qualités esthétiques des bâtiments 	<ul style="list-style-type: none"> Traduction dans le règlement écrit des zones urbaines

4. LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS

ORIENTATION DU PADD	MISE EN OEUVRE	TRADUCTION REGLEMENTAIRE DANS LE PLU
4.1 Favoriser les circulations douces	<ul style="list-style-type: none"> Développer les liaisons piétonnes, cyclistes entre les différents sites du village ; à l'occasion des divers travaux, prévoir des aménagements pour l'utilisation des circulations douces sur les chemins de jonction entre les rues du village Protéger les cheminements verts sur la commune et assurer leur continuité vers les communes limitrophes 	<ul style="list-style-type: none"> Mise en place d'OAP en zone à urbaniser et d'un volet Voirie à respecter. Identification et protection des chemins, sentes à protéger sur l'ensemble du territoire
4.2 Développer les transports collectifs	<ul style="list-style-type: none"> Aménager une aire de covoiturage Développer les transports en commun et créer si possible un arrêt de bus sur Pargny-lès-Reims 	<ul style="list-style-type: none"> Non traduit dans le corpus réglementaire du PLU.

5. LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

ORIENTATION DU PADD	MISE EN OEUVRE	TRADUCTION REGLEMENTAIRE DANS LE PLU
5.1 Encourager les communications numériques	<ul style="list-style-type: none"> Poursuivre le développement du site internet de la commune offrant diverses informations utiles au quotidien des habitants : http://pargny-les-reims.aw3.fr/ 	<ul style="list-style-type: none"> Non traduit dans le corpus réglementaire du PLU.
5.2 Prévoir le développement futur dans les projets de constructions	<ul style="list-style-type: none"> Prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques (fibre optique, etc.) dans tout projet de constructions, travaux ou aménagement 	<ul style="list-style-type: none"> Traduction dans le règlement écrit des zones urbaines et à urbaniser.

6. L'EQUIPEMENT COMMERCIAL, LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET LES LOISIRS

ORIENTATION DU PADD	MISE EN OEUVRE	TRADUCTION REGLEMENTAIRE DANS LE PLU
6.1 Conforter le dynamisme communale en terme de commerces et de service	<ul style="list-style-type: none"> Pérenniser et continuer à développer les services et les commerces manquants sur le village Diversifier l'offre de services et de commerces 	<ul style="list-style-type: none"> Règlement autorise les activités de services et de commerces mais aussi activité économique compatible avec le caractère résidentiel des zones urbaines.
6.2 Permettre l'accueil de nouvelles entreprises et le développement des entreprises présentes	<ul style="list-style-type: none"> Répondre aux besoins des activités présentes de se développer en prévoyant une zone d'activité spécifiquement dédiée en entrée de ville Est Prévoir une extension future en gardant en réserve foncière en façade Assurer une mixité entre activités et habitat en zone urbaine 	<ul style="list-style-type: none"> Relocalisation de la zone d'activité sur des terrains mobilisables Phase de l'urbanisation de cette zone avec une zone Ux immédiatement construction pour répondre au besoin urgent ; zone AUxa dans la continuité de la zone ; zone AUxb qui sera ouverte dans un second temps selon le besoin Règlement écrit autorise les activités économiques non nuisibles et non polluantes, compatibles avec la vocation principale d'habitat en zone urbaine.

ORIENTATION DU PADD	MISE EN OEUVRE	TRADUCTION REGLEMENTAIRE DANS LE PLU
6.3 Maintenir l'activité agricole (et viticole) et permettre son développement	<ul style="list-style-type: none"> Maintenir les ilots de productions cohérents et accessibles aux engins agricoles, viticoles Laisser la possibilité à l'activité de se diversifier Etudier la possibilité de mettre en place une zone spécifiquement dédiée aux hangars sur la commune, en partenariat avec les communes voisines 	<ul style="list-style-type: none"> Prise en compte des circulations agricoles dans les OAP Règlement écrit autorise la diversification de l'activité agricole (agro-tourisme, etc.) en zone A dès lors que l'activité de complément en demeure l'accessoire. Principales activités viticoles présentes en zone urbaine avec une réglementation permettant la construction de diversification agricole. Création de « poche » constructible pour l'activité en zone A en lien avec la demande recensée
6.4 Maintenir et développer les loisirs	<ul style="list-style-type: none"> La commune souhaite maintenir et conforter les loisirs existants Les loisirs pourront être renforcés avec la construction d'une salle des fêtes 	<ul style="list-style-type: none"> Le document graphique identifie une zone d'équipements publics. Le règlement écrit dans les zones Ua et Ub permet les équipements publics et de loisirs. Le règlement de la zone Ue permet de mettre en avant les équipements publics et sportifs de la commune.

7. LES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

ORIENTATION DU PADD	MISE EN OEUVRE	TRADUCTION REGLEMENTAIRE DANS LE PLU
7.1 Mettre en place un scénario de développement d'habitat pour les prochaines années	<ul style="list-style-type: none"> Dynamiques passées entre 2005 et 2014 : Rythme de construction de 3 logements par an, soit 32 logements en 10 ans (hors MARPA) ; forte hausse de la population (321 habitants en 2006 contre environ 500 en 2015) Scénario de développement envisagé pour les 10 prochaines années : baisse du rythme de construction à raison de 2 logements / an, soit environ + 20 logements sur 10 ans, engendrant une évolution de population estimée à + 50 habitants (à raison de 2,5 personnes par ménage) 	<ul style="list-style-type: none"> Voir 3.1.2 Hypothèses d'aménagement

<p>7.2 Prévoir des surfaces dédiées à l'habitat cohérentes avec les spécificités du territoire tout en modérant la consommation de l'espace</p>	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Prise en compte des dents creuses : environ 2 hectares identifiés (dont 1 hectare restant dans le lotissement en cours) correspondant à environ 20 logements possibles</i> • <i>Du fait d'une forte pression foncière sur la commune, il est décidé de ne pas appliquer de coefficient de rétention foncière ; les potentialités en dents creuses devraient permettre de répondre aux objectifs de développement en habitat pour les 10 prochaines années</i> 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Voir 3.1.2 Hypothèses d'aménagement
<p>7.3 Maitriser la consommation d'espace à vocation économique et d'équipement public</p>	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Evaluer les besoins pour les années à venir :</i> • <i>Prévoir environ 2,5 hectares pour le développement économique en extension</i> • <i>Prévoir environ 0,5 hectare à vocation d'équipement public pour répondre aux besoins (création d'un foyer rural notamment)</i> 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Voir 3.1.2 Hypothèses d'aménagement
<p>7.4 Respecter les préconisations et les objectifs chiffrés du SCOT</p>	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Respecter la part de prise dans la production nouvelle en extension par rapport à l'enveloppe urbaine existante, soit + 10 % équivalent à environ 3 hectares (habitat, économique et équipement public confondu)</i> • <i>Répartir ces extensions selon leur vocation de la manière suivante :</i> <ul style="list-style-type: none"> - 10 % pour l'habitat - 70 % pour l'activité économique - 20 % pour les équipements publics • <i>Respecter une densité minimale de 16 à 20 logements à l'hectare dans toute opération d'aménagement d'ensemble</i> 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Voir 3.1.2 Hypothèses d'aménagement
<p>7.5 Déterminer un phasage de l'urbanisation</p>	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Ouvrir à l'urbanisation en fonction des besoins dans le temps et mettre en place un phasage de l'urbanisation des zones à urbaniser</i> • <i>Echelonner la programmation des équipements et des réseaux dans le temps</i> 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Traduction dans les OAP et dans la mise en place des secteurs Ux, AUxa et AUxb.

3.3 MOTIF DE DELIMITATION DES ZONES

Le règlement est établi conformément aux dispositions législatives et réglementaires du Code de l'Urbanisme.

Le règlement d'urbanisme du PLU se décompose en documents graphiques (plans de zonage) et en un document littéral, permettant respectivement de délimiter différentes zones et de définir les règles applicables pour chacune d'elles, conformément aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Il peut être complété par des orientations d'aménagement et de programmation prescrites sur certaines parties du territoire afin d'y expliciter les conditions d'organisation urbaine et de fonctionnement qui y sont spécifiquement attendues.

Le champ territorial du règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de PARGNY-LES-REIMS.

➤ La méthodologie utilisée

Les principaux objectifs de l'élaboration des pièces réglementaires du dossier de PLU sont, au travers de documents graphiques et d'un document littéral ayant la même portée normative, de :

- Fixer les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols en cohérence avec les intentions d'aménagement et de développement formulées dans le PADD,
- les présenter de manière à faciliter leur application dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme,
- permettre ainsi aux utilisateurs de comprendre le sens de la règle, et de mieux accepter les limites ou conditions opposées à un projet particulier dès lors qu'elles servent un projet plus global.

A ce titre, le règlement ne doit être considéré que comme l'un des outils de traduction du projet dont la mise en œuvre ne peut s'appuyer sur la seule application des servitudes d'urbanisme définies par le PLU.

La formulation réglementaire a été menée en référence constante aux enjeux identifiés, les contraintes en découlant devant être sous-tendues par des objectifs traduisant les intentions du projet.

La base structurante du règlement, graphique et littéral, consiste en :

- une esquisse de découpage en zones (bâties sur des objectifs d'extension urbaine, de densification, de protection, de mise en valeur),
- la mise en exergue des principales différences du corpus réglementaire (en fonction soit de la vocation, soit des formes urbaines).

Elle a été construite à partir d'une confrontation entre quatre « déterminants » :

- caractéristiques du territoire (réalité de l'occupation du sol),
- morphologie urbaine (apparence et caractéristiques physiques de cette occupation),
- volontés d'aménagement exprimées (dynamique souhaitée : préservation, évolution, rupture, etc.).
- analyse du POS en vigueur.

Les choix ont ensuite été affinés à partir :

- des éléments d'information externe (annexes, porter à connaissance, SCoT, etc.),
- d'un examen approfondi des règles à instituer et de leur application territoriale souhaitable.

➤ Les grands principes de zonage

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (zone U), en zones à urbaniser (zone AU), en zones agricoles (zone A) et en zones naturelles et forestières ou non équipées (zone N). La définition et la répartition spatiale de ces quatre grandes délimitations sont issues des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable conformément aux Articles R 123-4 à R 123-8.

Les espaces urbains majeurs (zones U) déterminent les processus d'urbanisation dans un objectif d'utilisation économe de l'espace en limitant l'étalement urbain périphérique (concentré dans les zones AU en extension ou dans le cadre de renouvellement urbain).

L'équilibre entre les zones urbanisées et le reste du territoire est assuré par des espaces libres ou en friches destinés aux activités agricoles, de jardin ou à la préservation des espaces naturels en zone A ou N.

S'agissant de la zone urbaine, les principes de zonages veillent à intégrer une dimension multifonctionnelle. Des composantes variées qui caractérisent les fonctions urbaines se côtoient afin de délimiter un espace développant des fonctions résidentielles dans un contexte de mixité sociale mais également urbaine par la présence d'activités commerciales, de services, culturelles, etc. et une meilleure accessibilité au pôle de centralité.

Cette multifonctionnalité s'inscrit dans un contexte de préservation du cadre de vie et de gestion économe des espaces naturels de la commune mais également de l'intercommunalité. Ainsi, il est privilégié une démarche de proximité et d'accessibilité aux diverses fonctions urbaines (habitat, commerces, équipements, transport, etc.) afin de limiter l'urbanisation des espaces naturels.

3.3.1 PRESENTATION DES ZONES

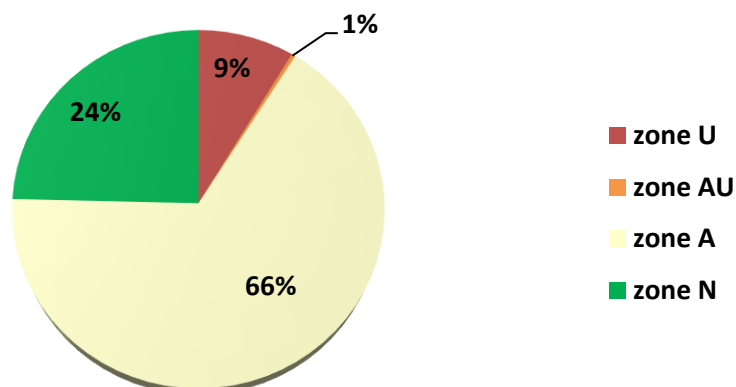
Chaque zone du PLU a été définie à partir d'une confrontation entre une analyse du POS en vigueur, son occupation du sol, sa morphologie bâtie et les volontés d'aménagement exprimées dans le PADD. Le règlement d'urbanisme qui leur est associé exprime les conditions d'utilisation du sol de nature à traduire les objectifs d'aménagement et de développement de la collectivité rappelés pour chacune des zones, dans la partie précédente relative aux principes de zonage du territoire communale.

Ainsi, 7 zones et 5 secteurs ont été délimités :

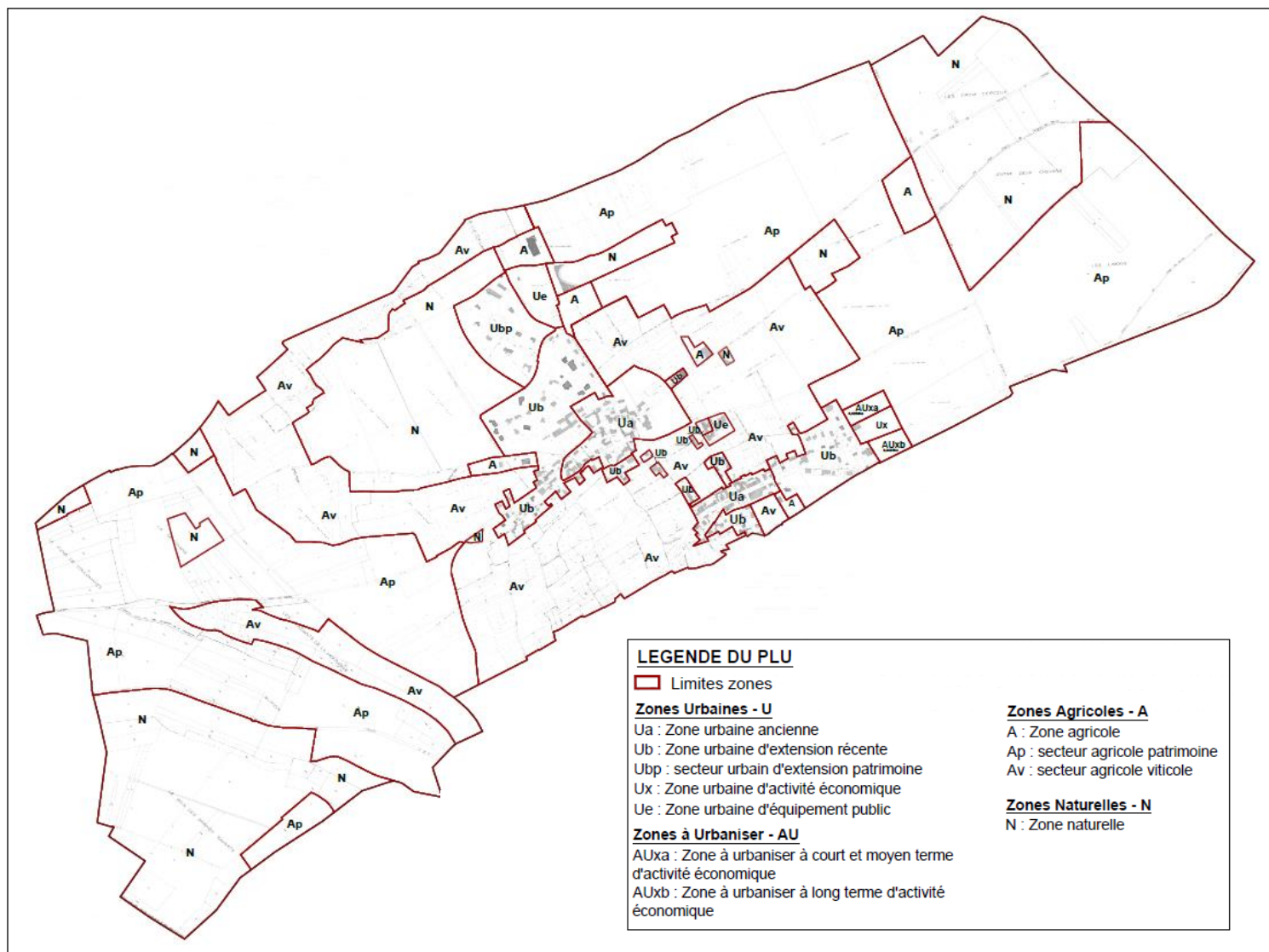
- 4 zones et 1 secteur ont été délimitées au regard des formes et vocations urbaines : **Ua**, **Ub (Ubp)**, **Ue** et **Ux**.
- 1 zone différenciée en 2 secteurs a été délimitée pour le développement futur de l'urbanisation : **AUxa** et **AUxb**.
- 1 zone et 2 secteurs ont été délimités en fonction de l'affectation et de la vocation du secteur agricole : **A (Ap et Av)**.
- 1 zone a été délimitée en fonction de la préservation des espaces naturels et forestiers : **N**.

ZONE	CARACTERISTIQUES	SURFACE EN HECTARES
Sous-Total	ZONES URBAINES	31,08
Zone Ua	Zone urbaine ancienne correspondant aux centres historiques (partie haute et partie basse)	7,52
Zone Ub	Zone urbaine récente en périphérie de la zone urbaine ancienne	15,98
Secteur Ubp	<i>Secteur urbain récent patrimoine correspond à l'ancien parc du Château</i>	4,67
Zone Ue	Zone urbaine d'équipement public	2,12
Zone Ux	Zone urbaine d'activités économiques	0,79
Sous-Total	ZONES A URBANISER	1,26
Secteur AUxa	Secteur à urbaniser à vocation d'activités économique au Nord de la RD980	0,62
Secteur AUxb	Secteur à urbaniser à vocation d'activités économique au Sud de la RD980	0,64
Sous-Total	ZONES NATURELLES	328,08
Zone A	Zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles	5,35
Secteur Ap	<i>Secteur agricole patrimoine (inconstructible)</i>	152,98
Secteur Av	<i>Secteur agricole des vignes AOC</i>	81,02
Zone N	Zone naturelle de protection des milieux et espaces naturels	88,73
TOTAL	COMMUNE	360,42

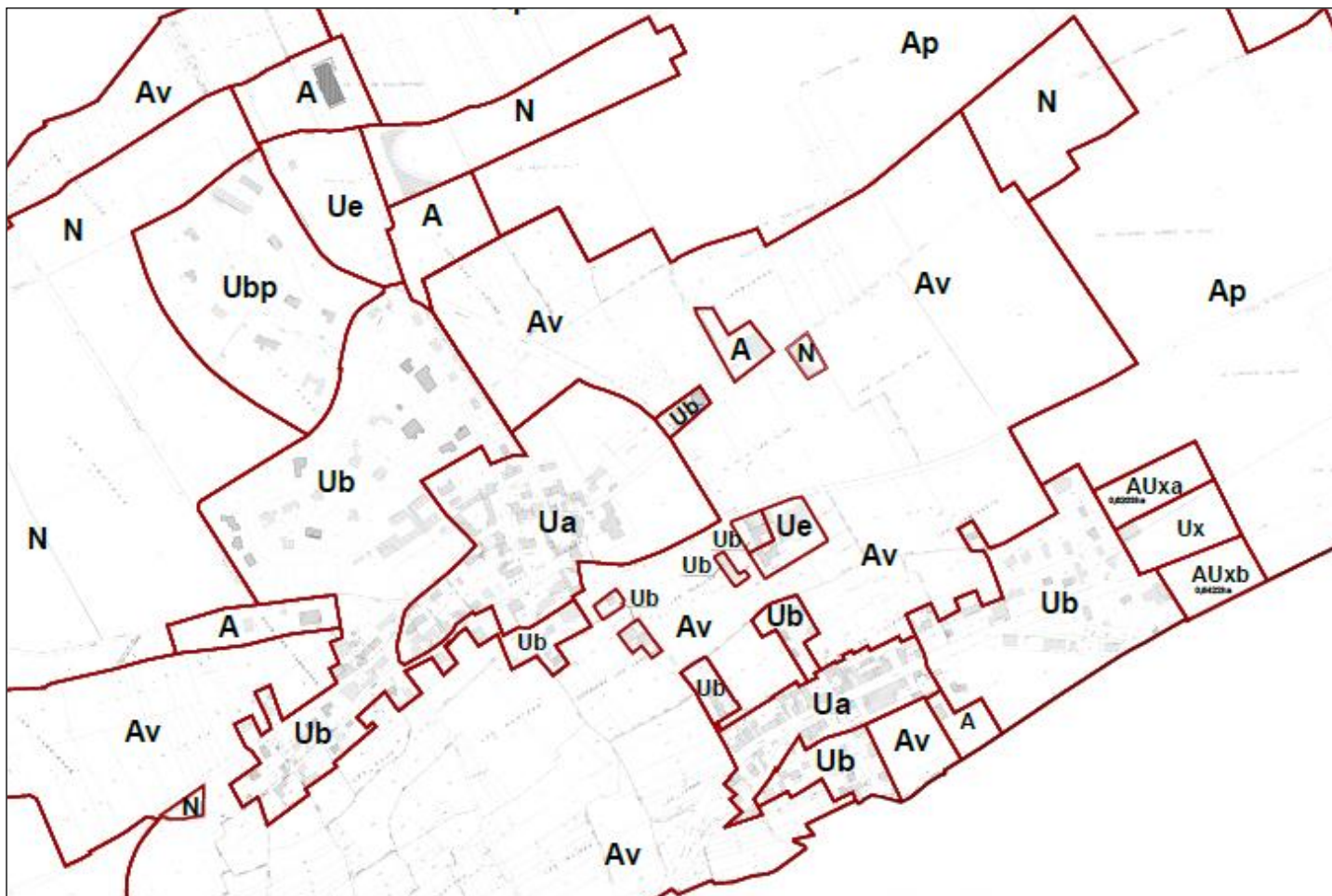
Répartition des zones du PLU



Carte de localisation des zones du PLU (extrait du zonage)



Carte de localisation des zones du PLU sur le village (extrait du zonage)



3.3.2 LIMITES ET JUSTIFICATIFS DES ZONES

3.3.2.1 Les zones urbaines

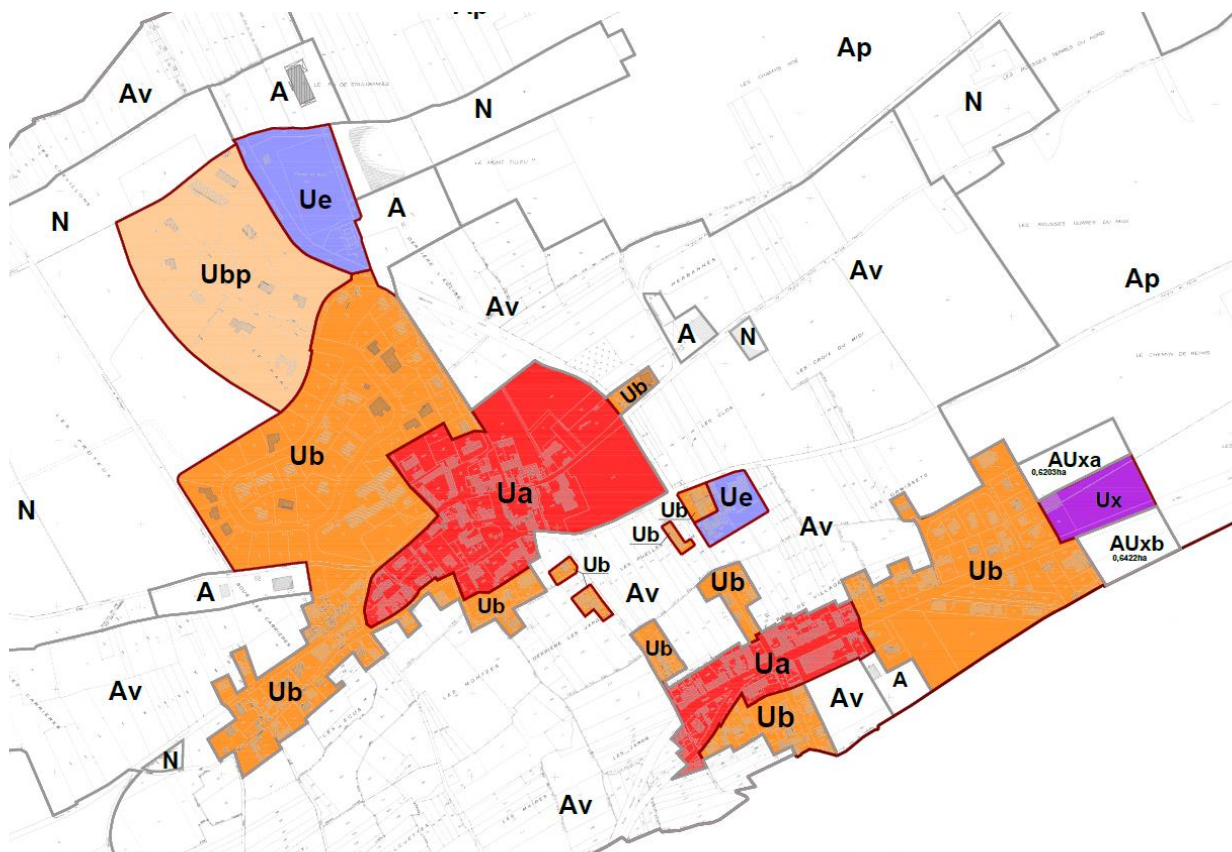
➤ Le zonage du code de l'urbanisme

Selon l'article R.151-18, **les zones urbaines dites "zones U"** : Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

➤ Le zonage de PARGNY-LES-REIMS

Les zones urbaines couvrent non seulement les secteurs déjà urbanisés, mais aussi ceux où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont la capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Ces terrains sont donc immédiatement constructibles.

La zone urbaine du PLU comporte 4 zones et 1 secteur : **Ua, Ub (Ubp), Ue et Ux.**



Zones Urbaines - U

- Ua : Zone urbaine ancienne
- Ub : Zone urbaine d'extension récente
- Ubp : secteur urbain d'extension patrimoine
- Ux : Zone urbaine d'activité économique
- Ue : Zone urbaine d'équipement public

➔ *La zone Ua*

La zone **Ua** correspond à l'ensemble des cœurs historiques du village : le village haut installé en bas de coteau et le village bas situé le long de la Route de Dormans. Cette zone est caractérisée par des constructions en ordre continu ou semi-continu, le plus souvent implantées à l'alignement des voies publiques. Elle représente le cœur patrimonial du village d'intérêt architectural.



Zone Ua Route de Dormans



Zone Ua « Village haut »

Plusieurs activités, notamment agri-viticoles se mêlent à l'habitat, témoignant du lien fort qui uni le village aux vignes. Dans la partie basse du village, on y retrouve également différents commerces et services bénéficiant du passage de la RD 980.

Cette zone est surtout caractérisée par son architecture traditionnelle.

→ La zone Ub

La zone **Ub** reprend l'ensemble des zones d'extensions du village d'après-guerre. Elle correspond aux secteurs urbains en périphérie des cœurs anciens, marqués par une urbanisation répondant à un vocabulaire pavillonnaire avec des constructions le plus souvent en retrait de l'alignement implantées en centre de parcelle. On y retrouve les extensions modernes du village et le développement récent, notamment le lotissement de l'ancienne zone **NAb** du POS aujourd'hui totalement aménagé, dans lequel quelques terrains sont encore disponibles à la construction.

Tout comme dans la zone **Ua**, on y retrouve diverses activités, soit agri-viticoles implantées Rue des Monts Coupés et Rue Saint-Martin par exemple, soit commerces et services localisés dans la partie Est du village Bas Rue de la Gare.



Zone Ub

→ *Le secteur Ubp*

Le secteur **Ubp** se différencie de la zone **Ub** de par l'intérêt patrimoniale et paysager du site qu'il représente. En effet, il correspond à l'ancien Parc du Château dans lequel a été aménagé un lotissement dans les années 1970. Les constructions s'insèrent dans un site « vert » d'une grande richesse, sur un parcellaire de grande taille, en lisière de bois, qu'il convient de préserver d'une densification trop importante qui mettrait en péril l'intérêt paysager du site. C'est pourquoi, une réglementation spécifique y est mise en place pour garantir l'aspect des lieux.



Secteur Ubp

→ *La zone Ue*

La zone **Ue** correspond à une zone urbaine spécifiquement dédiée aux équipements publics présents sur la commune. La mise en place de cette zone répond à l'objectif de la collectivité d'asseoir la centralité du village faisant le lien entre le village haut et le village bas autour de la Mairie et du pôle scolaire. Cette zone reprend également le stade de foot en façade du secteur **Ubp** le long de la RD 26 afin d'y permettre des aménagements liés aux terrains de sports (foot, tennis, etc.).



Zone Ue

➔ **La zone Ux**

La zone **Ux** correspond à la mise en place d'une zone spécifiquement dédiée à l'activité économique pour répondre aux demandes d'implantations d'entreprises (notamment Garage et boucherie), localisé en entrée de ville Est du village. La détermination de cette zone a fait l'objet d'une Etude Entrée de ville au titre de l'article L.111-6 et suivants du code de l'urbanisme ; étude annexée au Rapport de Présentation du PLU.



Zone Ux

3.3.2.2 **Les zones à urbaniser**

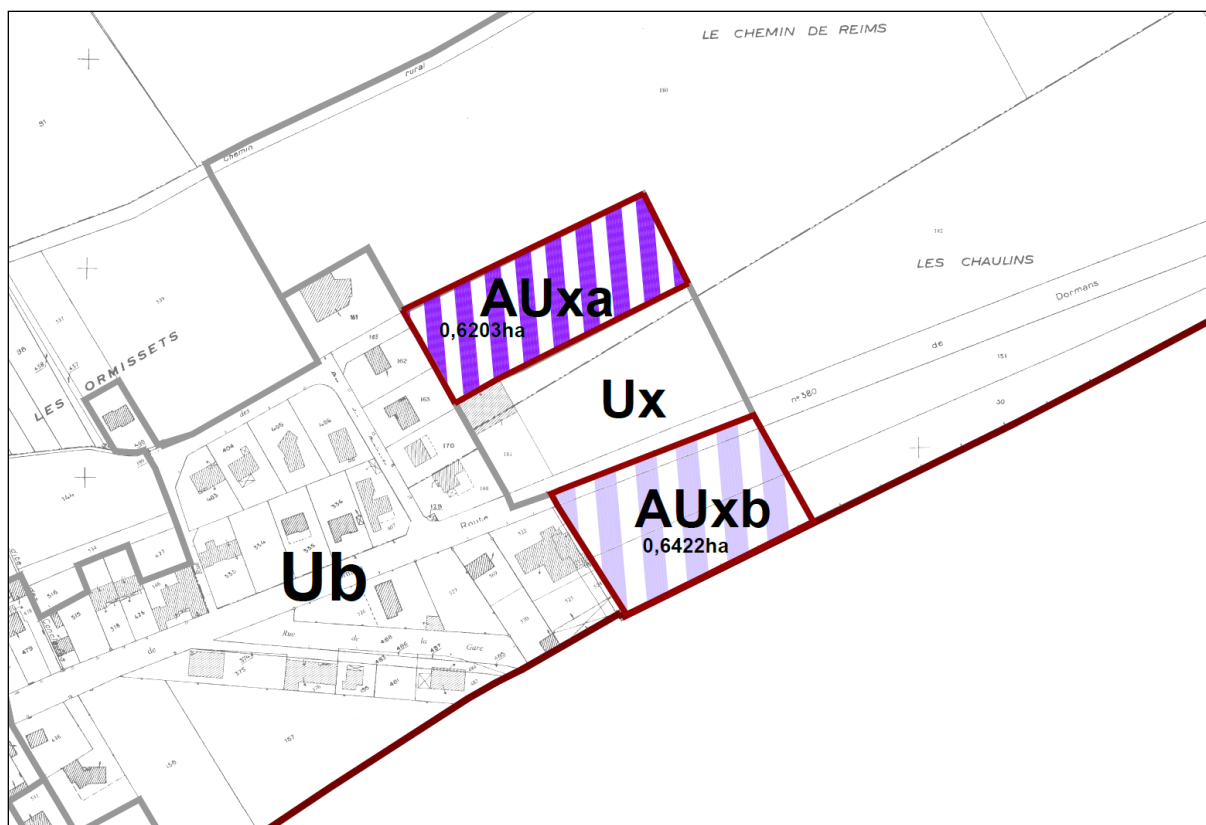
➤ **Le zonage du code de l'urbanisme**

Selon l'article R.151-20, **les zones à urbaniser dites "zones AU"** : Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.



- Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.
- Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

➤ **Le zonage de PARGNY-LES-REIMS**

D'une manière générale, les zones AU se situent en continuité des tissus urbains existants ou en cours de création et leur urbanisation contribuera à compléter et finaliser une logique de développement urbain déjà engagée, s'appuyant sur un maillage d'équipements existants ou à créer (voirie, réseaux, etc.). A noter que tout aménagement dans la zone devra être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).



Zones à Urbaniser - AU

-  **AUxa** : Zone à urbaniser à court et moyen terme d'activité économique
-  **AUxb** : Zone à urbaniser à long terme d'activité économique

→ La zone 1AUx

La zone **1AUx** est le seul site de développement retenu par la commune. Cette zone est à vocation exclusive d'activités économiques, en continuité de la localisation de la zone **Ux**. Elle répond à la volonté communale de permettre le développement économique dans la continuité urbaine en entrée de ville, en bénéficiant de l'effet vitrine de la RD980. La détermination de cette zone a fait l'objet d'une Etude Entrée de ville au titre des articles L.111-6 et suivants du code de l'urbanisme ; étude annexée au Rapport de Présentation du PLU.

La zone se répartit en deux secteurs : **AUxa** et **AUxb** répondant à une phasage de l'urbanisation au fil du temps et des besoins communaux. Ainsi, un secteur sera ouvert une fois la zone **Ux** urbanisée et le besoin recensé. Le second secteur pourra être ouvert une fois le premier secteur aménagé de manière significative.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation complètent le règlement écrit sur l'ensemble de la zone.



Secteur AUxa



Secteur AUxb

Une fois aménagée et urbanisée, cette zone est vouée à inclure la zone **Ux** adjacente.

3.3.2.3 Les zones agricoles

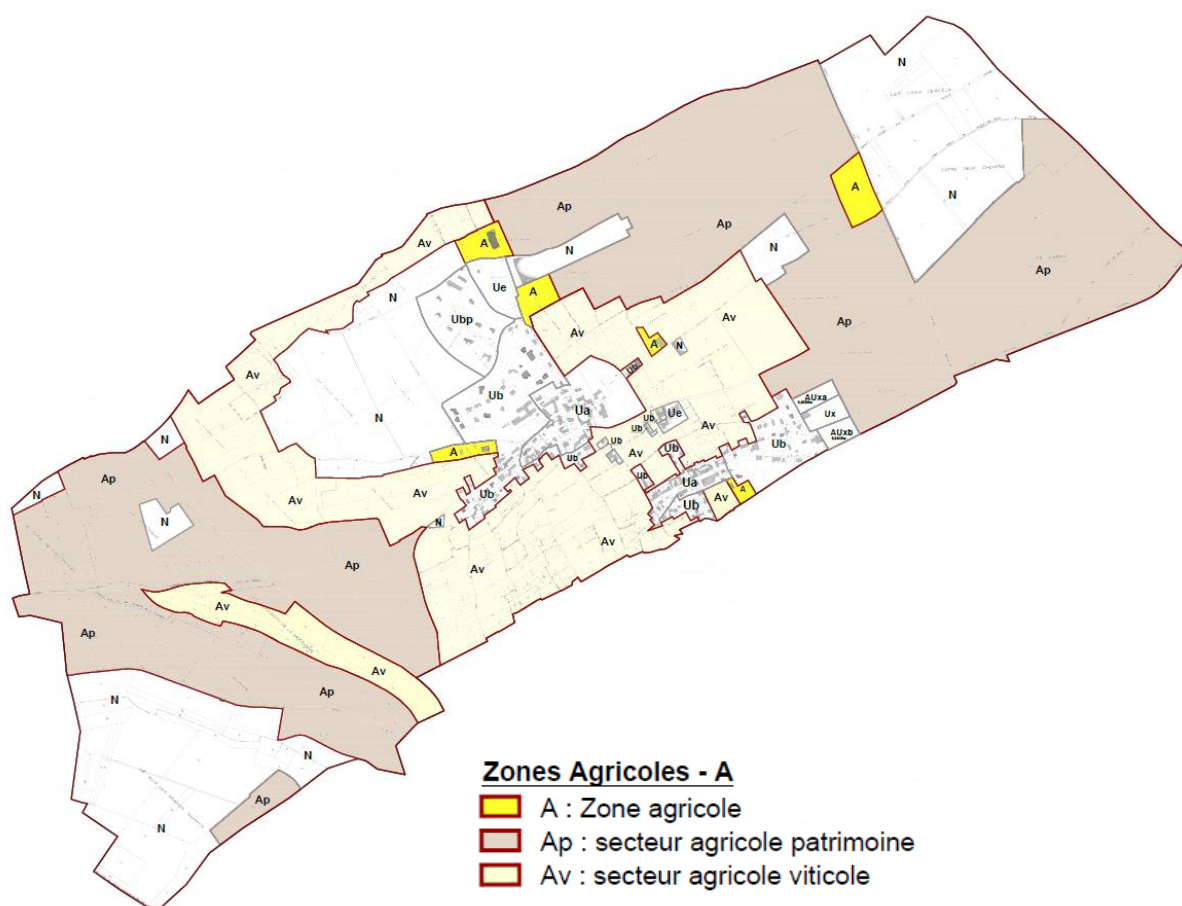
➤ Le zonage du code de l'urbanisme

Selon l'article R.151-23, **les zones agricoles dites "zones A"** : Peuvent être classés en zone agricole 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 et forestières sont seules autorisées en zone A.

➤ Le zonage de PARGNY-LES-REIMS

L'activité agricole (et viticole) est considérée comme une fonction économique majeure à pérenniser. Il s'agit donc d'espaces à préserver de l'urbanisation autant pour sa valeur économique, paysagère mais aussi environnementale.

La zone agricole du PLU comporte 1 zone et 2 secteurs: **A (Aa et Av)**.



➔ **La zone A**

La zone **A** correspond à l'identification des exploitations agricoles présentes, hors zones urbaines, et des besoins répertoriés pour leurs développement futur sur le territoire, tout en assurant une protection des paysages. Les sites de développement potentiels ont été localisés à des endroits où leur impact sur le paysage serait le moins important compte tenu du relief et de la végétation existante à proximité.



Zone A en limite entre Pargny-lès-Reims et Coulommès-lès-Montagne

Deux secteurs y sont présents, tous deux dans le but de protéger potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles mais aussi paysager :

- Le secteur **Ap** : secteur agricole patrimoine. Il correspond à l'expression de la collectivité de protéger les terres agricoles de toute construction afin de garantir la pérennité des exploitations mais aussi de protéger le patrimoine paysager que représentent ces sites. La mise en place de ce secteur répond aux objectifs de la Charte du Parc naturel Régional de la Montagne de Reims de protéger les paysages, tout particulièrement sur Pargny-lès-Reims correspond à une entrée du Parc offrant une qualité de vue sur le coteau viticole de la Montagne de Reims. L'objectif est ainsi de s'assurer de la protection des vues éloignées et rapprochées de la Montagne de Reims.



Secteur Ap sur la plaine agricole au pied du coteau

- Le secteur **Av** : secteur agricole viticole. Il correspond à la volonté de protection des terres AOC du vignoble Champenois sur la commune. L'ensemble des vignes ont ainsi été prise en compte dans ce classement afin de les protéger de potentiel arrachage au profit de construction.



Secteur Av sur les vignes autour du village

3.3.2.4 Les zones naturelles

➤ Le zonage du code de l'urbanisme

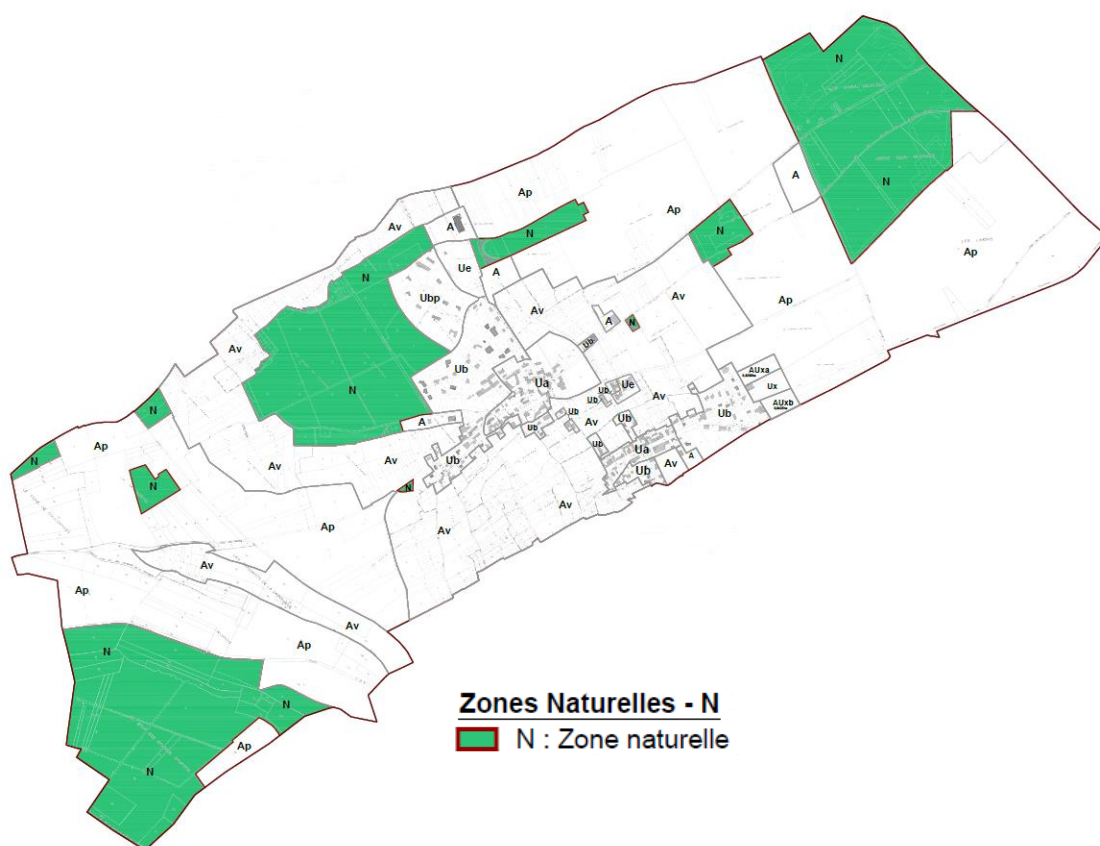
Selon l'article R.151-24, **les zones naturelles dites "zones N"** : Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

- En zone N, peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.
- En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

➤ Le zonage de PARGNY-LES-REIMS

Dans un souci de préservation de l'intégrité des espaces, les zones naturelles sont globalement inconstructibles. Ainsi, est développé le principe de la constructibilité très limitée (équipements d'intérêt collectif et services publics dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages). Afin de proscrire tout mitage et consommation de l'espace foncier, les nouvelles constructions d'habitations et / ou d'activités sont interdites.

La zone naturelle du PLU comporte 1 zone : **N**.



➔ **La zone N**

La zone **N** correspond à la vocation générale de la zone naturelle. Elle reprend l'ensemble du territoire à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts. C'est avant tout une zone de protection.

Notons que certains espaces anciennement en zone urbaine ou agricole ont été passés en zone naturelle afin de préserver ces sites, notamment en ce qui concerne l'ancienne décharge du site DECTRA. Certains espaces prairiaux ont également été protégés en zone **N** par exemple dans la partie Sud-Ouest dans l'emprise de la ZNIEFF identifiée. Aussi, les corridors écologiques identifiés sur la commune ont été pris en compte dans le zonage **N**.



Zone N au niveau du ruisseau de la Froide Fontaine et Bois de Pargny

A noter que l'on retrouve dans cette zone la grande majorité des Espaces Boisés Classés afin de protéger l'occupation du sol boisé des sites concernés.

3.3.3 AUTRES ELEMENTS GRAPHIQUES

D'après le code de l'urbanisme et notamment l'article R.151-11, les règles peuvent être écrites et graphiques. Lorsqu'une règle fait l'objet d'une représentation dans un document graphique, la partie écrite du règlement le mentionne.

Dans le cadre de son PLU, la collectivité, en plus des limites de zones, secteurs, périmètres, espaces que les documents graphiques font apparaître, a mis en place d'autres éléments graphiques correspondant à une règle définie dans la partie écrite de son règlement. Ces éléments répondent aussi bien à la protection d'éléments spécifiques ou d'espaces d'intérêt paysager, environnemental. Ces éléments sont détaillés ci-après, principalement au titre de la loi paysage.

3.3.3.1 *Les Espaces Boisés Classés*

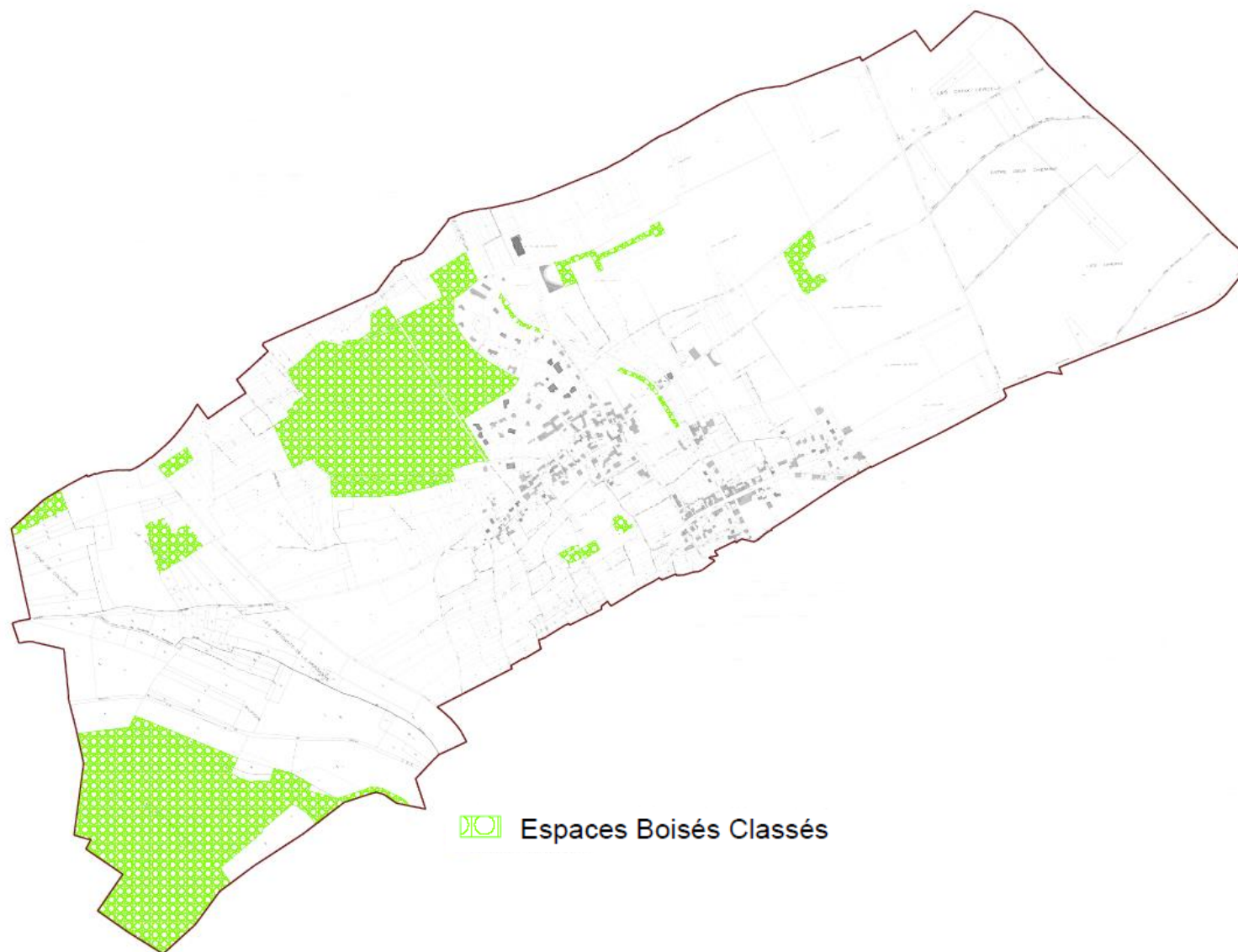
Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce Classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Sur PARGNY-LES-REIMS, l'ensemble des Espaces Boisés Classés (EBC) présent au POS ont été repris et de nouveaux ont été ajoutés. Ainsi on retrouve cette protection sur les Bois de Pargny, les Bois au Sud-Ouest de la commune à proximité du ruisseau de la Froide Fontaine, mais aussi sur l'ensemble des boqueteaux présents sur l'ensemble du territoire. Ce classement est présent aussi bien en zone **N** qu'en zone **Ua**, **Ub** et secteur **Ubp** du PLU dans le but de protéger ces ensembles boisés d'intérêt aussi bien environnementaux que paysager.

Ils représentent une surface de **51,8 hectares** au total sur le finage communale contre 43 hectares dans le POS.

Carte de localisation d'Espaces Boisés Classés (extrait du zonage)



3.3.3.2 *Eléments remarquables bâtis*

En référence à l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, le règlement du PLU peut « *identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architecturale et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.* »

Les éléments remarquables bâtis sont d'intérêt patrimonial. Leur inscription se justifie par la volonté communale de protéger son patrimoine architectural, qu'il soit public ou privé, afin d'en assurer sa protection et pérennité dans le temps. Ces éléments sont soumis aux règles suivantes :

- Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.
- En application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme, la démolition totale ou partielle d'un bâtiment ou ensemble de bâtiments repéré doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Sur PARGNY-LES-REIMS, la collectivité a effectué un inventaire des éléments du patrimoine bâti qu'elle souhaite protéger, car fait la richesse du village, listé ci-après.

Eléments remarquables bâti

LISTE DES BÂTIMENTS REMARQUABLES

N°	Description	N°	Description
1	Eglise Saint-Martin	8	Ancien Presbytère
2	ancienne Gare du CBR	9	La Prison
3	Mairie de Pargny	10	Vendangeoir de la Maison de Champagne Veuve Cliquot Ponsardin
4	Monument à la famille Werlé	11	Ancienne Ferme Laignier
5	Ruines du Château Werlé	12	Logements ouvriers - rue des Jards
6	Calvaire Saint-Martin	13	Pavillon du gardien du Domaine Werlé
7	La Baleinière	14	Façades - route de Dormans

3.3.3.3 *Éléments remarquables du paysage*

En référence à l'article L.151-21 du code de l'urbanisme, le règlement du PLU peut « *identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L.113-2 et L.421-4.* ».

La collectivité a fait le choix de protéger les grands espaces de jardins sur les grandes propriétés du village, afin de garder l'aération du bâti qu'ils proposent. Une « trame de jardin » a donc été mise en place répondant à cet objectif, dans le respect de la loi paysage. Afin de garantir la pérennité de ces espaces, une réglementation spécifique est mise en place pour garder cette aération du bâti et ces espaces ouverts. A l'intérieur de ces secteurs identifiés :

- sont interdit les bâtiments principaux de toute destination
- sont autorisés les constructions secondaires à un bâtiment principal (extension, annexe, dépendance : par exemple garage, abri de jardin, piscine, etc.)
- l'emprise au sol maximale des constructions autorisées est fixée à 50 m de surface de plancher sans toutefois dépasser cumulativement 10 % de la surface total d'un secteur identifié sur une unité foncière
- Les constructions autorisées ne devront pas excéder la hauteur du bâtiment principal dans le cadre d'une extension, et ne devront pas excéder 4 mètres à l'égout du toit et 7 mètres au faîtage par rapport au sol naturel
- Tous travaux non soumis a permis de construire sont soumis à déclaration préalable et la démolition y est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

Ces espaces représentent une surface totale de **2,3 ha** et sont inclus dans les zones **Ua, Ub** et secteur **Ubp**.

Carte de localisation de la « trame jardin sur le village » (extrait du zonage)



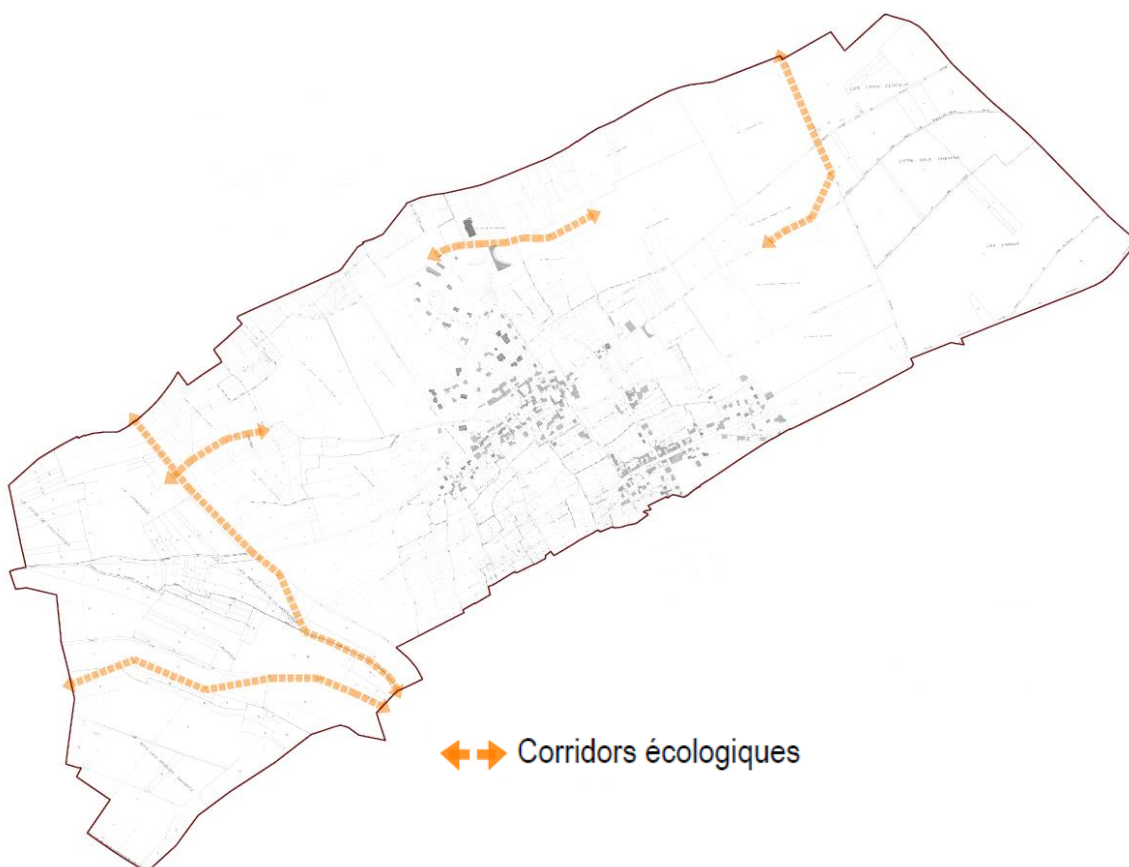
3.3.3.4 Corridors écologiques

En référence à l'article L.151-21 du code de l'urbanisme, le règlement du PLU peut « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L.113-2 et L.421-4. ».

L'élaboration du PLU a été le moment privilégié pour la collectivité de prendre connaissance des éléments de la Trame Verte et Bleu définis dans le Schéma Régional de Cohérence Ecologique Champagne-Ardenne, complété par un travail du Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims sur l'ensemble du Parc, par commune. Les élus se sont appuyés sur ces travaux pour prendre en compte la Trame Verte et Bleu sur son territoire et la retranscrire dans son PLU.

Dans les secteurs identifiés en tant que corridors écologiques, les aménagements et les constructions autorisées dans la zone du PLU devront permettre le maintien des continuités écologiques, ou à défaut les recréer. Il pourra être demandé au pétitionnaire une création d'éléments végétaux assurant la continuité des corridors. De plus, les clôtures devront maintenir une perméabilité pour la faune sur et à proximité de ces secteurs.

Carte de localisation des corridors écologiques sur la commune (extrait du zonage)



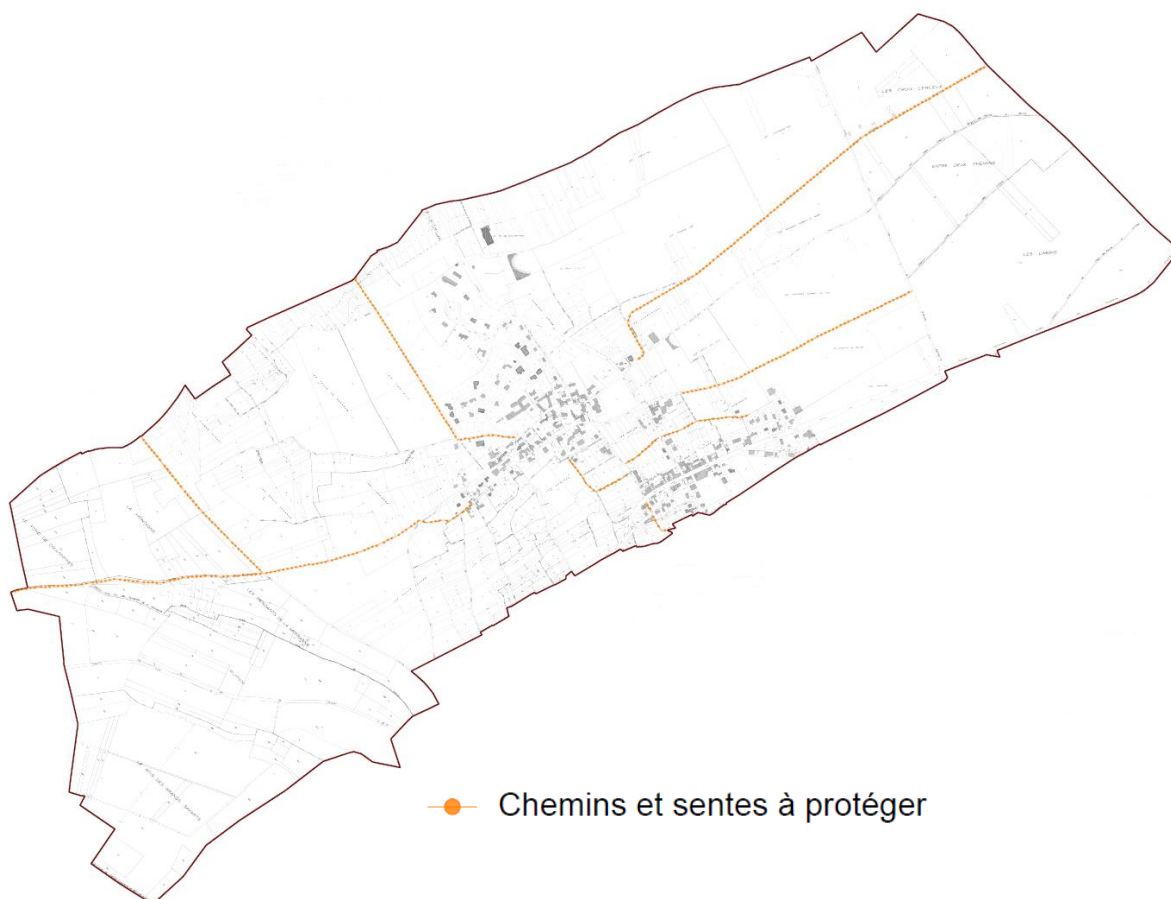
3.3.3.5 Chemins et sentes à protéger

En référence à l'article L.151-38 du code de l'urbanisme, le règlement du PLU peut « préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues et sentes piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public. ».

La collectivité s'est appuyé sur cet article pour identifier et protéger l'ensemble des entes piétonnes existantes, ainsi que les chemins de randonnées présents sur la commune pour éviter leurs disparitions. Ces itinéraires permettent un cheminement doux sur le finage communal aussi bien vers le village que vers les communes limitrophes. Afin de préserver ce maillage de liaisons douces, les règles suivantes leurs sont applicables :

- les voies identifiées doivent être maintenues
- seuls des aménagements ponctuels destinés à favoriser les circulations douces y sont autorisés
- ces voies ne pourront constituer un accès carrossable pour une unité foncière enclavée.

Carte de localisation des chemins et sentes à protéger sur la commune (extrait du zonage)



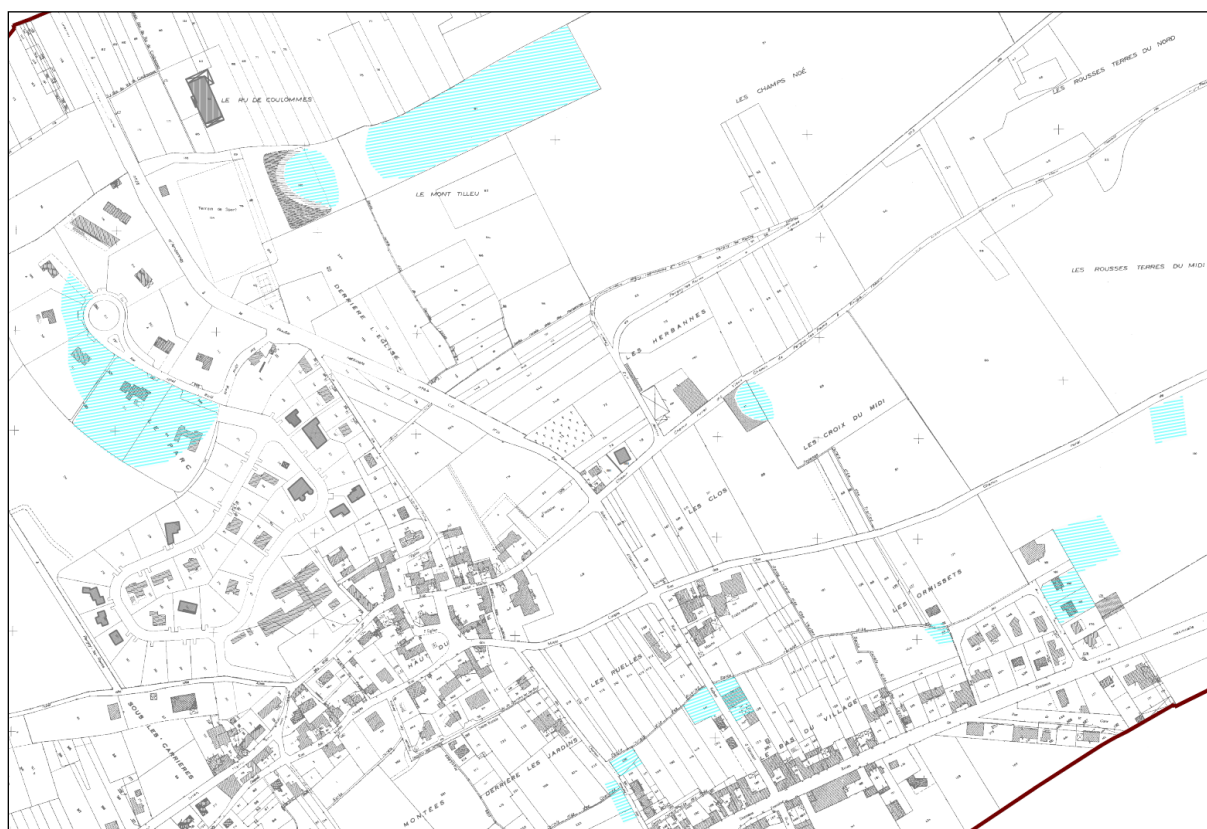
3.3.3.6 Zones humides et de ruissellement potentiellement inondable


En référence à l'article R.151-42 4° du code de l'urbanisme, le règlement du PLU peut « prévoir des règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion ».

La collectivité a identifié sur son territoire plusieurs secteurs susceptibles de comporter un risque d'inondation, notamment en cas de forte pluie, issue soit de remontées de nappes, de zones à dominantes humides ou encore de ruissellement d'eaux pluviales. Afin de garantir la sécurité des constructions et des usagers, les élus ont souhaité porter à connaissance de la population ces secteurs, dans lesquels des prescriptions spécifiques ont été mise en place dans le cadre du règlement du PLU.

Ainsi, dans ces secteurs identifiés au plan de zonage, les dalles de rez-de-chaussée devront être surélevées d'un minimum de 60 centimètres par rapport au terrain naturel et les sous-sols y sont interdits. De plus, les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.


Carte de localisation des zones humides et de ruissellement potentiellement inondable sur le village (extrait du zonage)



 Zone humide et de ruissellement potentiellement inondable

**Carte de localisation des zones humides et de ruissellement potentiellement inondable
sur le Sud-Ouest de la commune (extrait du zonage)**



 Zone humide et de ruissellement potentiellement inondable

3.3.4 TRADUCTION DU SCENARIO DE DEVELOPPEMENT DANS LE ZONAGE ET CONSOMMATION D'ESPACE

3.3.4.1 *Identification du stock foncier nécessaire aux objectifs de développement et comparaison avec le POS*

Avant tout choix de localisation des futures zones de développement, le travail a été d'identifier, quantitativement, les besoins et les possibilités d'ouverture à l'urbanisation en terme de surface, faisant suite à la mise en place d'un scénario de développement, tout en restant compatible avec les orientations de la révision du SCoT de la Région Rémoise. (voir 3.1.2. *Hypothèse d'aménagement*).

La collectivité était donc parti sur une hypothèse d'aménagement de 2 logements par an pour les 10 prochaines années, soit environ +20 logements.

Pour rappel, à date d'élaboration du PLU, l'ancien POS proposait encore 10 ha de terrain constructible dont 8,4 ha pour de l'habitat et 1,6 pour de l'activité économique.

Carte des disponibilités foncières du POS à date d'élaboration du PLU



Ce potentiel paraît bien supérieur aux besoins de la collectivité pour les 10 prochaines années, d'autant plus que la commune a connu une forte croissance dernièrement et que son souhait est d'aujourd'hui limiter son développement démographique pour les prochaines années. Précisons également qu'une grande partie de ces espaces étaient localisés sur des vignes AOC que la collectivité a souhaité protéger de toute construction dans le cadre du PLU car étant l'outil productif principal de la commune et sa carte de visite.

3.3.4.2 Redéfinition des zones constructibles et prise en compte des dents creuses

En premier lieu, une identification des possibilités de constructions à l'intérieur de l'espace bâti a été faite. (voir carte page précédente). Un choix a ensuite été mis en œuvre pour déterminer les terrains les plus favorables au développement de l'habitat et des activités économiques pour les dix prochaines années, dans le respect du scénario de développement défini en termes de surface.

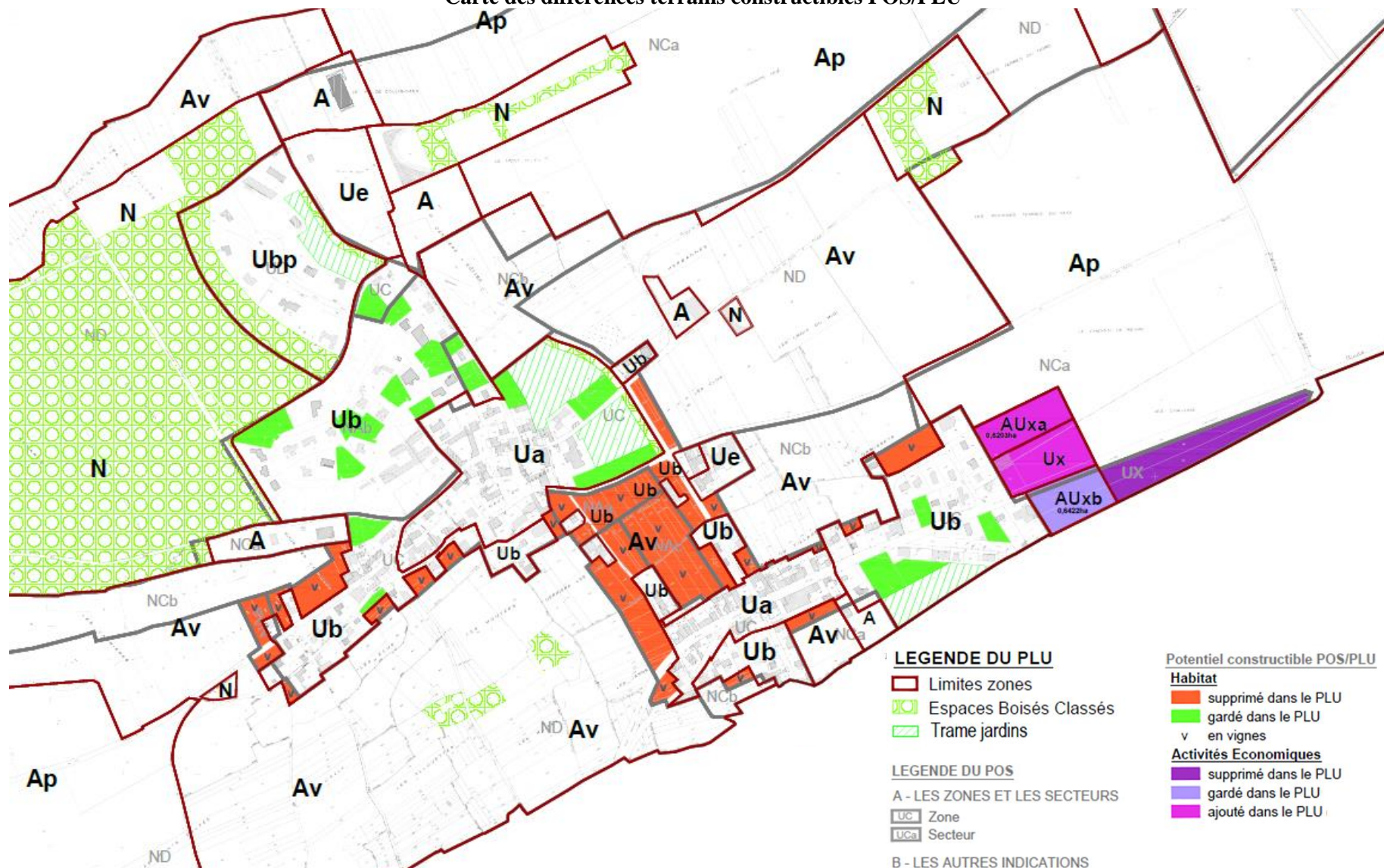
Pour réduire les terrains constructibles dans des proportions plus cohérentes avec les choix de développement de la commune, ont été retenus les choix suivants :

- Protéger l'ensemble des terrains plantés en vignes AOC aussi bien à l'intérieur de l'enveloppe urbaine qu'en limite urbaine. Ces terrains anciennement constructibles dans le POS deviennent inconstructibles dans le PLU (secteur **Av**).
- Protection des grandes propriétés en zone urbaine du POS, par la mise en place de Trame de jardins dans l'intérêt paysager des sites (voir point 3.2.3.3)
- Relocalisation de la zone d'activité **Ux** du POS, faisant face à une rétention foncière ne permettant pas le développement d'activité sur le site initialement choisi. (voir Etude entrée de ville en annexe du Rapport de Présentation du PLU).
- Identification des dents creuses et prise en compte de ces terrains dans la priorisation des terrains constructibles dans le PLU. En effet, ces terrains étant déjà viabilisés, leur constructibilité n'engendra aucun coût pour la collectivité. De plus, cette prise en compte permet ainsi de limiter le prélèvement de terrain agricole.

Les limites des zones urbaines ont donc été redéfinies en fonction de ces choix.

La capacité d'accueil réelle de nouvelles habitations dans les dents creuses correspond à **environ 20/25 nouveaux logements** qui correspondraient aux besoins de la collectivité pour les 10 prochaines années. C'est pourquoi il a été décidé de ne pas ouvrir de nouveaux terrains à l'urbanisation, mais plutôt de rendre au monde agricole le surplus de terrain présent au POS.

Carte des différences terrains constructibles POS/PLU



3.3.4.3 Ouverture à l'urbanisation

Les terrains encore disponibles en dents creuses répondraient donc au développement d'habitat pour les 10 prochaines années. Néanmoins, la collectivité ressent un besoin fort en termes de développement économique. C'est pourquoi il a été décidé d'ouvrir à l'urbanisation de nouveaux terrains à vocation économique sur la commune pour répondre d'une part, à la demande, et d'autre part, de prévoir des possibilités d'accueil futur.

Ainsi, suite à la mise en place d'une étude entrée de ville (*annexée au Rapport de Présentation du PLU*), il a été choisi d'ouvrir à l'urbanisation une zone en entrée de ville Est de l'ordre de :

- **0,79 ha** en zone **Ux** permettant de répondre à la demande de délocalisation et d'extension du Garage et l'installation d'une boucherie
- **1,26 ha** en zone **AUx** (différencié en deux secteurs **AUxa** et **AUxb** offrant un phasage dans le temps) permettant de prévoir des possibilités d'accueil.
- **Soit un total de 2,05 ha.**

Pour rappel, le SCoT dans son projet de révision prévoyait une possibilité d'extension de l'ordre de 10 % de l'enveloppement urbaine actuelle du village de PARGNY-LES-REIMS, soit environ + 3 ha pouvant être ouvert à l'urbanisation, habitat, activités économiques et équipements publics confondus. Le projet de PLU de PARGNY-LES-REIMS, en ouvrant que 2,05 ha en extension, est donc compatible avec les orientations de la révision du SCoT de la Région Rémoise en terme de consommation d'espaces.

3.3.4.4 Bilan et consommation d'espace

➤ Habitat

Zonage	Surface déterminée (en ha)	Nombre de logement projeté ¹⁰	Nombre de logement après coefficient rétention ¹¹	Nombre de logement après VRD ¹²	Densité (log/ha)
U (dents creuses)	2,5	25	-	-	10
AU	-	-	-	-	-
TOTAL	1,92	28	-	-	10

Le coefficient de rétention foncière n'est pas appliqué sur la commune de PARGNY-LES-REIMS du fait de la forte pression foncière sur la commune.

Aucunes VRD n'est nécessaires sur la commune, car les terrains en dents creuses sont déjà viabilisés et donc ne nécessitent aucun aménagement.

➤ Economie

¹⁰ Nombre de logement projeté en fonction du parcellaire actuel dans le cadre des dents creuses et en fonction des objectifs de densité choisi dans le cadre des zones à urbaniser.

¹¹ Un coefficient de rétention foncière de + 50 % est appliqué en zone urbaine et un coefficient de + 25 % en zone à urbaniser pour se prémunir du blocage du foncier de la part des propriétaires privés.

¹² Un coefficient de + 20 % d'espace est soustrait pour prendre en compte les aménagements de Voiries et Réseaux Divers (espaces publics, espaces verts, etc.).

Zonage	Surface déterminée (en ha)	Extension	Renouvellement
AUx	2,05	2,05	0

➤ Différence entre POS/PLU

Par rapport au POS, on note une très forte diminution des zones à urbaniser dans l'élaboration du PLU. (voir carte page 206).

- **Habitat** : 3,6 ha de terrains constructibles en vignes sont rendu au monde agricole dans le cadre du PLU et 2,3 ha ont une constructibilité très limitée (trame de jardin). 2,5 ha de terrains constructibles sont gardés, soit un différentiel de **- 5,9 ha en terme de consommation**.
- **Activités économiques** : 1 ha de terrain constructible est supprimé dans le cadre du PLU, pour 0,6 ha de gardé et 1,4 ha d'ouvert à l'urbanisation. Soit un différentiel de **+ 0,4 ha en terme de consommation**.

Au total, ce sont environ 4,5 ha de terrains constructibles qui sont rendu au monde agricole dans le cadre du passage du POS en PLU (habitat et activités économiques confondus). La prise en compte des dents creuses permet quant à elle de ne pas ouvrir de nouveaux terrains à l'urbanisation à vocation d'habitat.

Consommation d'espaces POS/PLU

	Terrains libres en zones urbaines et à urbaniser habitat (en ha)	Terrains libres en zones d'activités économiques (en ha)	TOTAL (en ha)
POS	8,4	1,6	10
PLU	2,5	2	4,5
Différence	- 5,9	+ 0,4	- 5,5

Le PLU engendrera donc une consommation par type d'espace de :

- + 0,4 ha de terre labourable
- 3,6 ha de vignes
- 2,3 ha de jardins.

3.4 LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

3.4.1 MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT

3.4.1.1 *Le rôle du règlement du PLU*

Le règlement d'urbanisme édicté par le PLU détermine le droit d'occuper et d'utiliser les sols et les conditions dans lesquelles il s'exerce dans les diverses zones du PLU qui couvrent l'ensemble du territoire communal.

A ce titre, la règle d'urbanisme a pour objectif de réponse aux orientations d'aménagement retenues dans le projet urbain de la commune. La règle d'urbanisme est en effet un des leviers de mise en œuvre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Pièce maîtresse en terme de gestion du droit d'occuper le sol, la partie réglementaire ne peut être détachée des autres pièces du PLU dans la mesure où elle s'inscrit dans un lien de cohérence interne au document.

3.4.1.2 *La portée du règlement*

Comme le prévoit l'article L.152-1 du Code de l'Urbanisme, « *L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques* ».

Un certain nombre de législations ayant des effets sur l'occupation et l'utilisation du sol continue de s'appliquer nonobstant les dispositions édictées par le PLU. Il s'agit notamment :

- Des servitudes d'utilités publiques annexées au PLU ;
- Des règles spécifiques aux lotissements quand elles ont été maintenues ;
- Des législations relatives aux zones d'isolement acoustique le long des voies de transport terrestre identifiées.

3.4.1.3 *Composition des pièces réglementaires*

Le contenu des pièces réglementaires, fixé par les textes de loi, se compose de 3 types d'outils :

- Un découpage en zones de 4 types, puis sectorisation possible : urbaine « U », à urbaniser « AU », agricole « A » et naturelle « N ».
- Des surcharges graphiques, exprimant des règles indépendamment des vocations (emplacements réservés, etc.).
- Le règlement d'urbanisme qui fixe, à travers son document littéral, un corps de règles applicables à chacune des zones délimitées par les documents graphiques, qui se décline dorénavant suite à la loi ALUR en 3 thématiques principales :
 - I. Usage des sols et destinations des constructions
 - II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
 - III. Equipements et réseaux.

3.4.1.4 Les différents articles du règlement pour chacune des zones

Le règlement littéral est construit pour chaque zone autour de ces thématiques.

I. Destination des constructions et usages des sols

1.1 Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités ;

1.2 Limitations d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités ;

1.3 Mixité fonctionnelle et sociale :

- ➔ Règles permettant d'imposer une mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction
- ➔ Majoration de constructibilité en référence à l'emprise au sol et à la hauteur
- ➔ Règles différenciées entre le RDC et les étages supérieurs

Que puis-je construire ou installer sur ma parcelle ?

➔ *Ces articles déterminent ce qu'il est interdit de construire dans la zone donnée et ce qui peut y être admis sous conditions.*

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1 Implantation des constructions

- ➔ Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- ➔ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- ➔ Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété
- ➔ Implantation des constructions en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus

2.2 Volumétrie

- ➔ Emprise au sol des constructions
- ➔ Hauteur des constructions

Quelle emprise au sol peut-on construire ? Quelle hauteur peut atteindre ma construction ? Comment implanter une construction sur mon terrain ?

➔ *Ces articles permettent de réglementer la surface au sol des constructions par rapport à la propriété (afin de préserver des espaces libres) ; définir des hauteurs tenant compte des constructions existantes dans la zone concernée afin de garder une homogénéité ; définir des implantations selon des reculs déterminés en fonction de l'environnement bâti ; assurer une certaine densité à proximité des transports collectifs ; etc.*

2.3 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- ➔ Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus
- ➔ Caractéristiques architecturales des façades
- ➔ Caractéristiques architecturales des toitures
- ➔ Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier
- ➔ Obligations en matière de performance énergétiques et environnementales
- ➔ Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion

Quel aspect doit avoir ma construction ? Quelle protection peut être mise en place sur mon bâtiment ? Quelle performance énergétique et environnementale doit respecter ma construction ?

➔ *Ces articles encadrent l'insertion des bâtiments dans leur environnement proche (traitement des façades, des toitures, des clôtures...), mais aussi les mesures pour la protection du patrimoine bâti ainsi que la*

qualité énergétique et environnementale des constructions afin de diminuer la consommation d'énergie et de permettre des logements durables.

2.4 Traitement environnementale et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

- ➔ Coefficient de biotope
- ➔ Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs
- ➔ Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques
- ➔ Eléments de paysage, sites et secteurs à protéger
- ➔ Les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement
- ➔ Les caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Comment doivent être traités les espaces non construits ? Quels éléments du paysage doit-on respecter ? Mon terrain a-t-il une sensibilité environnementale particulière ?

➔ *Afin de valoriser le cadre de vie, des plantations peuvent être prévues sur la parcelle et des aires de jeux et de loisirs pour conserver des espaces verts. Certaines protections peuvent être mises en place en faveur de la biodiversité : Trame verte et bleue, élément du paysage à protéger, etc.*

2.5 Stationnement

- ➔ Obligation de réalisation d'aires de stationnement
- ➔ Minoration des obligations de stationnement pour les véhicules motorisés
- ➔ Nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés dans des secteurs délimités

Combien de places de stationnement faut-il prévoir ?

➔ *La création de places de stationnement peut être imposée pour toute construction nouvelle et le nombre modulé en fonction de la destination de la construction (logement, commerce, etc.).*

III. Equipements et réseaux

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

- ➔ Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
- ➔ Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets
- ➔ Voies de circulation à modifier, à créer ou à conserver

3.2 Desserte par les réseaux

- ➔ Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau
- ➔ Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'énergie, d'électricité
- ➔ Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'assainissement
- ➔ Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement
- ➔ Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Comment mon terrain doit-il être desservi par voiries et les réseaux ?

➔ *Pour être constructible, il est nécessaire qu'un terrain soit desservi par une voie suffisamment large et que l'accès soit sécurisé. Des chemins peuvent également être répertoriés et protégés. Dans les zones urbaines et à urbaniser le terrain doit également être desservi par les réseaux d'eau, d'assainissement, etc.*

3.4.2 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRE DE LA ZONE Ua

ZONE Ua			
THEMATIQUE DU REGLEMENT	REGLES DU PLU	REGLES DU POS (Uc)	JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APORTEES
Ua USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS	<u>1.1 Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités :</u> a. L'ouverture et l'exploitation de toute carrière. b. Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone. c. Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs. d. Les nouvelles constructions des exploitations agricoles et forestières et les industries. e. Les installations radioélectriques ou radiotéléphoniques de plus de 12 mètres.	<u>UC 1 : Occupations ou utilisations du sol admises</u> 1.1 Les clôtures 1.2 Les constructions de toute nature 1.3 Les lotissements et les constructions groupées 1.4 Les aménagements d'installations classées existantes qui ont pour effet la diminution des nuisances causées par ces établissements 1.5 La création d'installations classées soumises à déclaration, à condition qu'elles ne présentent ni danger, ni inconvénient, pour le voisinage des maisons d'habitation 1.6 Les défrichements, sauf dans les espaces boisés classés à conserver ou à créer 1.7 Les aires de jeux et de sport, ainsi que les aires de stationnement ouvertes au public	<p>Là où le POS listait ce qui était admis, le PLU liste ce qui est interdit dans la zone au même article. De ce fait, ce qui n'est pas listé est autorisé. Puis il précise ce qui est autorisé sous condition.</p> <p>La loi ALUR induit 5 nouvelles destinations et 20 sous-destinations pouvant être réglementées :</p> <p>Exploitation agricole et forestière</p> <ul style="list-style-type: none"> - Exploitation agricole - Exploitation forestière <p>Habitation</p> <ul style="list-style-type: none"> - Logement - Hébergement <p>Commerce et activités de service</p> <ul style="list-style-type: none"> - Artisanat et commerce de détail - Restauration - Commerce de gros - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle - Hébergement hôtelier et touristique - Cinéma <p>Equipements d'intérêt collectif et services publics</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés - Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés - Salles d'art et de spectacles - Equipements sportifs - Autres équipements recevant du public <p>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</p> <ul style="list-style-type: none"> - Industrie - Entrepôt - Bureau - Centre de congrès et d'exposition <p>A noter que le PLU interdit les nouvelles constructions des exploitations agricoles dans la zone Ua, dans le but de préserver le caractère patrimonial des centres anciens et d'assurer sa vocation principalement résidentielle. Les exploitations présentes peuvent perdurer, néanmoins leur développement ne pourra plus se faire en zone Ua à l'avenir ; leurs développements restent possibles en périphérie.</p>
	<u>1.2 Limitations d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités :</u> a. Les constructions de commerces et d'activités de service, et autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire sont autorisées à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone. b. La reconstruction à l'identique des bâtiments existants est autorisée dès lors que le bâtiment a été régulièrement édifié, qu'importe leur destination.	<u>UC 2 : Occupations ou utilisations du sol interdites</u> 2.1 Les créations d'installations classées soumises à autorisation 2.2 Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés 2.3 Les carrières, 2.4 Les installations et travaux divers définis à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme, sauf ceux prévus à l'alinéa 1-7 de l'article UC1 2.5 Les terrains de caravanes 2.6 Les terrains de camping 2.7 Les habitations légères de loisirs	
	<u>1.3 Mixité fonctionnelle et sociale :</u> Non réglementé.	Article non existant au POS.	Non réglementé au PLU.

THEMATIQUE DU REGLEMENT	REGLES DU PLU	REGLES DU POS (Uc)	JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APPORTEES
Ua CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	<p><u>2.1 Implantations des constructions :</u></p> <p><u>2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :</u></p> <p>a. Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit à l'alignement des voies - soit à l'alignement des constructions voisines - soit en prolongement de la façade existante dans le cas d'une extension <p>b. Toutefois, un recul pourra être autorisé sous réserve qu'un élément bâti (constructions principales, dépendances ou annexes) soit implanté en tout ou partie à l'alignement. Il en est de même dans le cas d'un mur haut préexistant implanté le long de l'alignement.</p> <p>c. Un recul pourra également être imposé et déterminé au niveau des carrefours, quelle que soit la nature des voies, en fonction de problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection.</p> <p>d. Par leur faitage, les constructions principales seront parallèles par rapport à la voie ou au faitage des constructions anciennes voisines.</p> <p><i>Les constructions d'équipement d'intérêt collectif et services publics pourront déroger aux dispositions précédentes.</i></p>	<p><u>UC 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u> Non réglementé au POS.</p>	<p>Afin de garantir une cohérence d'implantation sur l'ensemble de la zone, sur un tissu urbain relativement dense bénéficiant dans la grande majorité d'implantation en ordre continu le long des voiries, il est décidé de mettre en avant l'alignement des constructions par rapport aux voies existantes. La volonté communale est de mettre en place une implantation en lien avec l'existant en gardant les fronts bâtis existants pour garder la spécificité et l'identité du village ancien. Néanmoins, des retraits pourront être possibles :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour assurer une continuité urbaine sur un secteur en retrait de l'alignement, en s'alignant sur les constructions voisines existantes, - dans le prolongement de la façade existante dans le cas d'une extension, - lorsqu'au moins un élément bâti est implanté en tout ou partie à l'alignement permettant de garder le front bâti, ainsi les autres constructions sur le terrain pourront déroger à l'alignement. <p>Egalement, afin de garder une homogénéité du bâti, il est demandé à ce que par leur faitage les constructions principales soient parallèles par rapport à la voie ou au faitage des constructions existantes.</p>
	<p><u>2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u></p> <p>a. Toute construction doit être implantée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit en limite exacte de propriété - soit avec un recul tel que tout point de la construction se trouve éloigné d'une des limites séparatives d'une distance au moins égale de sa hauteur mesurée à partir du sol naturel avec un minimum de 3 mètres. 	<p><u>UC 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u></p> <p>7.1 Les constructions devront être réalisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit en limites séparatives, - soit à l'une des limites séparatives, la distance à l'autre étant d'au moins 3 m. <p>7.2 Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - dans le cas d'agrandissement de constructions existantes. Les extensions devront alors s'implanter en respectant au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative, - lorsque plusieurs voisins s'entendent pour réaliser un projet d'ensemble de constructions couvrant plusieurs parcelles, sous réserve du respect du caractère des constructions avoisinantes, - dans le cas de lotissements. 	<p>La réglementation du POS est reprise dans le PLU. Elle est toutefois simplifiée dans sa rédaction et reprend le Règlement National d'Urbanisme. Ainsi, dès lors qu'une construction n'est pas en limite de propriété, un retrait d'un minimum de 3 mètres doit être gardé pour garantir un accès.</p>
	<p><u>2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété</u> Non réglementé.</p>	<p><u>UC 8 : Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété</u> Non réglementé au POS.</p>	<p>Compte tenu de la forte densité et d'un parcellaire parfois étroit, de petite taille, il est décidé de ne pas réglementer les implantations des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété.</p>

THEMATIQUE DU REGLEMENT	REGLES DU PLU	REGLES DU POS (Uc)	JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APPORTEES
Ua CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	<p><u>2.1.4. Implantation des constructions en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus</u></p> <p>a. D'ordre général, les constructions devront être de géométrie simple sur un plan rectangulaire et peuvent associer plusieurs autres parallépipèdes plus petits en L ou en U.</p> <p>b. Les constructions doivent impérativement présenter un équilibre des proportions et une unité d'aspect qui correspondent à l'architecture traditionnelle environnante.</p> <p>c. Tout style de construction étranger à l'environnement local champenois (chalet savoyard, ferme normande, mas provençal, maison bretonne, etc.) ou éléments de constructions étrangers (colonnes, etc.) sont interdits.</p> <p><i>Les constructions d'équipement d'intérêt collectif et services publics pourront déroger aux dispositions précédentes.</i></p>	Article non existant au POS.	<p>Toujours pour assurer une cohérence urbaine du bâti, il est demandé aux nouvelles constructions de reprendre les volumes et styles architecturaux du bâti traditionnel existant pour garantir une continuité visuelle et urbaine des constructions.</p> <p>Un schéma à valeur illustratif issu du Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims est joint à la règle pour montrer au pétitionnaire le type de construction qu'il est attendu.</p>
	<p><u>2.2. Volumétrie</u></p> <p><u>2.2.1. Emprise au sol des constructions</u> Non réglementé.</p>	<p><u>UC 9 : Emprise au sol</u> Non réglementé au POS.</p>	Compte tenu de la forte densité et d'un parcellaire parfois étroit, de petite taille, il est décidé de ne pas réglementer l'emprise au sol des constructions pour ne pas freiner les extensions.
	<p><u>2.2.2. Hauteur des constructions</u></p> <p>a. La hauteur de tout bâtiment ne pourra excéder 7 mètres à l'égout du toit et 10 mètres au faîtage par rapport au sol naturel. Dans le cas de toiture-terrasse, la hauteur maximale est fixée à 8,5 mètres à l'acrotère.</p> <p>b. Toutefois, lorsque la construction sera mitoyenne à une construction existante dépassant la hauteur fixée ci-avant, le dépassement de celle-ci pourra être autorisé jusqu'à concurrence de la hauteur de la construction mitoyenne existante.</p> <p>c. Le nombre de niveau est limité à un étage droit sur rez-de-chaussée, plus comble aménagé (R + 1 + comble).</p> <p><i>Les constructions d'équipement d'intérêt collectif et services publics pourront déroger aux dispositions précédentes.</i></p>	<p><u>UC 10 : Hauteur maximum des constructions</u></p> <p>La hauteur des bâtiments ne pourra excéder 7 m à l'égout du toit et 12 m au faîtage par rapport au sol naturel.</p> <p>Toutefois, lorsque la construction future sera mitoyenne à une construction existante dépassant la hauteur fixée ci-avant, le dépassement de celle-ci pourra être autorisé jusqu'à concurrence de la hauteur de la construction mitoyenne existante.</p> <p>Dans le cas de parcelle en pente, la hauteur sera mesurée au milieu de la façade.</p>	<p>La réglementation du PLU reprend les principales règles du POS. Néanmoins, la hauteur maximale au faîtage est abaissée à 10 mètres et les étages sont encadrés à raison d'un rez-de-chaussée + un étage + comble (aménageable ou non) ceci afin de coller au plus près de la réalité des constructions existantes et d'éviter que de trop grand bâtiment ne viennent dénoter avec le cadre bâti environnant.</p> <p>Les toitures terrasses sont également encadrées afin de garantir une certaine homogénéité et éviter les dérives.</p>
	<p><u>2.3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</u></p> <p><u>2.3.1. Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus</u></p> <p>a. D'ordre général, des dispositions différentes aux règles de la zone seront permises lorsqu'elles présenteront une utilisation des techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergie renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type HQE™, de type construction passive ou encore pour les projets architecturaux atypiques ou contemporain dès lors qu'ils s'insèrent correctement dans leur environnement immédiat.</p>	Article non existant au POS.	<p>Par le biais de cet article, la collectivité entend favoriser le dialogue lors de l'instruction des permis de construire pour les constructions « innovantes » en permettant une dérogation possible aux précédentes règles sous réserve d'apporter un plus environnemental et de s'insérer dans l'ambiance bâti voisine.</p> <p>Cet objectif sera appréciable au regard de la situation du projet sans définir de règle quantitative, mais en donnant une règle qualitative.</p>

THEMATIQUE DU REGLEMENT	REGLES DU PLU	REGLES DU POS (Uc)	JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APPORTEES
Ua CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	<p><u>2.3.2. Caractéristiques architecturales des façades</u></p> <ol style="list-style-type: none"> Les ouvertures doivent être alignées suivant un axe de symétrie. Elles devront être plus hautes que larges avec un rapport « hauteur/largeur » compris entre 1,5 et 2 pour les habitations. Les volets roulant sont autorisés à la condition que le coffre soit intégré à l'intérieur du bâti. S'il existe des volets battants, ils devront être conservés à l'extérieur. L'aspect naturel des matériaux qui composent la construction doit être conservé. Les éléments de décor du bâti ancien et de modénature existants et destinés à être vus (encadrement, listels, chainages, soubassements, corniches, etc.) devront être conservés et laissés apparents. L'emploi sans enduit ou habillage des matériaux destinés à être recouverts, (exemple : carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, etc.) est interdit sur espace public. Les éléments extérieurs (de type climatiseur, pompe à chaleur, etc.) ne devront pas être visible depuis l'espace public, à moins d'être bien inséré de telle manière à ne pas dégrader l'esthétique des bâtiments. La couleur des fonds de façade enduits devra respecter le nuancier de référence mis en annexe du présent règlement. La couleur des menuiseries et accessoires devra respecter le nuancier de référence mis en annexe du présent règlement. La couleur des constructions en bardage métallique devra respecter le nuancier de référence mis en annexe du présent règlement. <p><i>Les constructions d'équipement d'intérêt collectif et services publics pourront déroger aux dispositions précédentes sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement bâti.</i></p>	<p><u>UC 11 : Aspect extérieur</u> Bâtiments et clôtures : Par son aspect, la construction ne devra pas atteindre au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (code de l'urbanisme, article R.111-21).</p>	<p>Par rapport au POS, le PLU va plus loin dans la protection du patrimoine architectural traditionnel en s'appuyant sur les différents articles possibles.</p> <p>Le POS n'utilisait que la règle du Règlement National d'Urbanisme. La volonté communale est d'aujourd'hui mettre les outils du PLU au service de la protection du patrimoine bâti afin d'éviter les dérives mais surtout en préservant le cachet de la commune qui joue dans le ressenti du cadre de vie, particulièrement en cœur ancien.</p> <p>La réglementation proposée s'appuie sur le diagnostic territoire, les éléments du Porter à Connaissance du PNR Montagne de Reims, ainsi que sur son Guide pratique des matériaux et couleurs du bâti sur la Montagne de Reims.</p> <p>Un nuancier, issu du Guide Pratique du PNR, est annexé du règlement et est opposable aux tiers. Ce nuancier reprend une palette de couleur présente dans le Parc afin de garder une homogénéité au sein de son territoire. Ce nuancier traite des enduits de façades, des menuiseries et accessoires ainsi que des bardages métalliques.</p>
	<p><u>2.3.3. Caractéristiques architecturales des toitures</u></p> <ol style="list-style-type: none"> Sauf cas particulier à justifier, les toitures seront à deux versants avec des pignons droits ou avec des croupes ou demi-croupes. Il peut être autorisé une toiture à un pan pour les constructions secondaires si celles-ci sont adossées à un bâtiment ou un mur existant. Sont autorisées les lucarnes et châssis de toit à dominante verticale. Ils devront être encastrés dans le versant de la toiture sans faire saillie au-dessus de celui-ci. Les couvertures des constructions principales auront une couleur terre cuite ou terre cuite flammée, rouge brun ou aspect similaire, ou gris ardoise et aspect similaire. Les toitures végétalisées sont autorisées. Les couvertures des bâtiments secondaires devront être en harmonie avec le bâtiment principal. <p><i>Les constructions d'équipement d'intérêt collectif et services publics pourront déroger aux dispositions précédentes sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement bâti.</i></p>		<p>Concernant les toitures, ces dernières sont également encadrées pour les mêmes raisons évoquées précédemment.</p> <p>Les toitures terrasses entreront dans le cadre des « cas particulier à justifier » et pourront donc être autorisés dès lors que la construction s'insère correctement dans le cadre bâti existant.</p> <p>Un schéma à valeur réglementaire est à respecter concernant les lucarnes et châssis de toit autorisés toujours pour garder une cohérence locale.</p> <p>La couleur des couvertures est encadrée et une règle qualitative est proposée pour les couvertures des bâtiments secondaires (par exemple les couleurs de type zinc dès lors qu'une harmonie est trouvée avec le bâtiment principal).</p>

THEMATIQUE DU REGLEMENT	REGLES DU PLU	REGLES DU POS (Uc)	JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APPORTEES
Ua CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	<u>2.3.4. Caractéristiques architecturales des clôtures</u> a. Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades. b. L'emploi sans enduit ou habillage des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, etc. est interdit sur espace public. c. La hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 2,20 mètres. Dans certain cas, il pourra être demandé de s'aligner sur la hauteur des clôtures anciennes existantes afin de garder une continuité. <i>Les constructions d'équipement d'intérêt collectif et services publics pourront déroger aux dispositions précédentes sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement bâti.</i>	<u>UC 11 : Aspect extérieur</u> Bâtiments et clôtures : Par son aspect, la construction ne devra pas atteindre au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (code de l'urbanisme, article R.111-21).	Il est choisi de réglementer les clôtures afin qu'elles aient le même soin que les façades toujours dans une logique d'homogénéité. Une hauteur maximale est fixée évitant également les dérives. Une dérogation est possible avec la possibilité de s'aligner sur les clôtures mitoyennes existantes.
	<u>2.3.5. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier</u> a. Les éléments de patrimoine bâti et paysager, identifiés aux documents graphiques et représentés dans la légende afférente par un losange bleu, sont soumis à déclaration préalable pour les travaux non soumis à un permis de construire et la démolition y est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir. b. L'autorisation peut être soumise à des prescriptions de nature à atteindre la protection, conservation, restauration, mise en valeur ou requalification de ces éléments.	Article non existant au POS.	La protection du patrimoine bâti est un enjeu important pour la collectivité. Cette réglementation fait écho aux orientations du PADD et à l'identification des éléments remarquables bâtis sur le village dans le diagnostic territorial. Par le biais de cette protection, la collectivité s'assure d'avoir un regard sur toute modification ou démolition d'élément architectural identifié et d'intérêt général car ayant une grande richesse patrimoniale. Aucune règle quantitative n'est donnée, juste une règle qualitative sous forme d'objectif à atteindre, c'est-à-dire la protection, conservation, restauration et mise en valeur ou requalification des éléments identifiés. Cette réglementation permettra à la collectivité d'avoir un dialogue avec les pétitionnaires afin de préserver au mieux l'élément remarquable dès lors qu'il y aura une modification de façade par exemple, ou bien une isolation par l'extérieur, etc.
	<u>2.3.6. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales</u> Non réglementé.	Article non existant au POS.	La collectivité ne souhaite pas aller au-delà des réglementations actuelles en terme de performances énergétiques ; la RT 2012 pouvant déjà être suffisamment contraignante pour les usagers.
	<u>2.3.7. Règles différenciées entre rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion</u> Non réglementé.	Article non existant au POS.	Aucun risque d'inondation n'est identifié dans la zone Ua.

THEMATIQUE DU REGLEMENT	REGLES DU PLU	REGLES DU POS (Uc)	JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APPORTEES
Ua CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	<u>2.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions</u> <u>2.4.1. Coefficient de biotope</u> Non réglementé.	Article non existant au POS.	Il ne semble pas utile d'appliquer un coefficient de biotope sur la zone Ua de PARGNY-LES-REIMS.
	<u>2.4.2. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs</u> a. Les espaces non bâtis – à l'exception des aires de stationnement et d'évolution – doivent être aménagés en espaces verts et être soigneusement entretenus. b. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. c. Sur les unités foncières de plus de 500 m², un arbre de haute tige devra être prévu par 200 m² d'espaces libres.	<u>UC 13 : Espaces libres, plantations, espaces boisés classés</u> Obligation de planter : Cette zone ne comprend pas d'espaces boisés classés soumis à l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme. 13.1 Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. 13.2 Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement devront être créées.	Comparativement au POS, le PLU reprend dans les grandes lignes les anciennes prescriptions, en les précisant davantage, notamment concernant l'obligation de planter des arbres de haute tige permettant ainsi d'assurer une certaine « verdure » au sein du village lui donner cet aspect « champêtre » au cœur du vignoble.
	<u>2.4.3. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques</u> Non réglementé.	Article non existant au POS.	Aucun corridor écologique ne traverse ou ne jouxte les limites de la zone Ua.
	<u>2.4.4. Eléments de paysage, sites et secteurs à protéger</u> a. Dans les trames de jardins, identifiés aux documents graphiques et représentés dans la légende afférente par une couleur vert clair en hachure : <ul style="list-style-type: none"> - Sont interdits les bâtiments principaux de toute destination. - Sont autorisés les constructions secondaires à un bâtiment principal (extension, annexe, dépendance : par exemple garage, abri de jardin, piscine, etc.). - L'emprise au sol maximale des constructions autorisées est fixée à 50 m² de surface de plancher sans toutefois dépasser cumulativement 10 % de la surface total d'un secteur identifié sur une unité foncière. - Les constructions autorisées ne devront pas excéder la hauteur du bâtiment principal dans le cadre d'une extension, et ne devront pas excéder 4 mètres à l'égout du toit et 7 mètres au faîtage par rapport au sol naturel. - Tous travaux non soumis à un permis de construire sont soumis à déclaration préalable et la démolition y est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir. b. Cette zone comprend des Espaces Boisés Classés à conserver.	Article non existant au POS.	<p>La collectivité a fait le choix de protéger les grands espaces de jardins sur les grandes propriétés du village, afin de garder l'aération du bâti qu'ils proposent. Une « trame de jardin » a donc été mise en place répondant à cet objectif, dans le respect de la loi paysage. Afin de garantir la pérennité de ces espaces, une réglementation spécifique est mise en place pour garder cette aération du bâti et ces espaces ouverts. A noter que tout bâtiment principal est interdit, seul les bâtiments secondaires seront autorisés dans une certaine limite afin de protéger l'intérêt paysager des sites.</p> <p>Enfin, notons que la collectivité a classé les divers bois, arbres, boqueteaux de la commune afin d'empêcher tout défrichement et de garder le caractère arboré. On retrouve des espaces boisés classés dans la zone Ua. Cette protection est déjà existante dans le POS et a été enrichi dans le PLU.</p>
	<u>2.4.5. Les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement</u> Non réglementé.	Article non existant au POS.	Il ne semble pas utile d'appliquer cette réglementation sur la zone Ua de PARGNY-LES-REIMS.
	<u>2.4.6. Les caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux</u> Non réglementé.	Article non existant au POS.	Il ne semble pas utile d'appliquer cette réglementation sur la zone Ua de PARGNY-LES-REIMS.

THEMATIQUE DU REGLEMENT	REGLES DU PLU	REGLES DU POS (Uc)	JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APORTEES
<div>Ua</div> <div>CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</div>	<p><u>2.5. Stationnement</u></p> <p>2.5.1 <u>Obligation de réalisation d'aires de stationnement</u></p> <p>a. Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.</p> <p>b. Le nombre de place de stationnement de véhicules motorisés requis est le suivant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - une place par logement d'une surface de plancher inférieur à 50 m² ; - deux places par logement d'une surface de plancher supérieur à 50 m² ; - pour les constructions dont la vocation initiale n'est pas l'habitat, le stationnement sera déterminé en fonction de la capacité d'accueil et du type de destinations. <p>c. Pour les immeubles d'habitation et de bureaux, le nombre de place de stationnement pour les vélos sera a minima :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'une place par logement - d'une place par surface de plancher supérieur à 50 m² pour les bureaux <p>d. La surface minimum à prendre en compte pour un emplacement est de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 15m² non compris dans les voies de desserte pour un véhicule motorisé - 2 m² pour un vélo. <p>e. En cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnements nécessaires aux installations, les dispositions de l'article L.151-33 du code de l'urbanisme pourront être mises en œuvre.</p>	<p><u>UC 12 : Stationnement</u></p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.</p>	<p>La réglementation du POS était très vaste et généraliste concernant le stationnement. Il est choisi en mettre un règle plus précise en orientant le nombre de stationnement des constructions d'habitat en fonction de la taille du logement, sans toutefois être trop contraignant dans une zone urbaine dense pour ne pas freiner la réhabilitation du bâti ancien.</p> <p>Pour les autres constructions, le nombre de stationnement sera déterminé en fonction de la capacité d'accueil et du type de destination lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme laissant place à une appréciation au regard de la situation du projet auquel il s'applique.</p> <p>Le nombre de stationnement pour les vélos est également réglementé dans les immeubles d'habitation et de bureaux pour répondre aux objectifs de diminution de déplacements motorisés, de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile. Conformément à l'article L.151-30 du code de l'urbanisme, lorsque le règlement prévoit des obligations en matière de stationnement des véhicules motorisés, il fixe des obligations minimales pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dans le respect des conditions prévues au I de l'article L. 111-5-2 du code de la construction et de l'habitation.</p>
	<p><u>2.5.2 Minoration des obligations de stationnement pour les véhicules motorisés</u></p> <p>Non réglementé.</p>	Article non existant au POS.	Il ne semble pas utile d'appliquer cette réglementation sur la zone Ua de PARGNY-LES-REIMS.
	<p><u>2.5.3 Nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés dans les secteurs délimités</u></p> <p>Non réglementé.</p>	Article non existant au POS.	Il ne semble pas utile d'appliquer cette réglementation sur la zone Ua de PARGNY-LES-REIMS.

THEMATIQUE DU REGLEMENT	REGLES DU PLU	REGLES DU POS (Uc)	JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APPORTEES
<div>Ua</div> <div>EQUIPEMENTS ET RESEAUX</div>	<p><u>3.1. Desserte par les voies publiques ou privées</u></p> <p><u>3.1.1 Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public</u></p> <p>a. Les terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements doivent être desservis par une voie publique ou privée, soit directement, soit par un passage aménagé sur fonds voisin.</p> <p>b. L'accès à ces voies doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.</p> <p>c. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès à la voie qui présenterait le moins de gêne sera privilégié.</p>	<p><u>UC 3 : Accès et voirie</u></p> <p>3.1 Accès : Pour être constructible, un terrain devra avoir un accès à une voie, publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les caractéristiques des accès devront permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.</p> <p>3.2 Voirie : 3.2.1 Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité. 3.2.2 Lorsqu'une de ces voies nouvelles sera en impasse, elle devra comporter dans sa partie terminale, un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour. En outre, la possibilité de prolonger cette voie au-delà de la partie lotie aménagée devra être réservée. L'emprise correspondante pourra faire l'objet d'une occupation temporaire.</p>	<p>La réglementation du PLU reprend pour grande partie les mêmes propos que celle du POS.</p>
	<p><u>3.1.2 Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets</u></p> <p>a. Les terrains susceptibles de recevoir des constructions devront satisfaire au passage par les services publics de collecte des déchets ou, à défaut prévoir un point de collecte collectif accessible aux engins de collecte sur le parcourt existant.</p>	<p>Article non existant au POS.</p>	<p>La nouvelle réécriture du code de l'urbanisme suite à la loi ALUR, offre la possibilité à la collectivité de réglementer les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets. La réglementation mise en œuvre est de satisfaire au parcourt existant, ou à défaut créer un point de collecte, par exemple en entrée de lotissement, pour assurer un bon ramassage.</p>
	<p><u>3.1.3 Voies de circulation à modifier, à créer ou à conserver</u></p> <p>a. Les voies de circulation à conserver sont identifiées aux documents graphiques et représentés dans la légende afférente par des pointillés orange. Ces voies doivent être maintenues.</p> <p>b. Seuls des aménagements ponctuels destinés à favoriser les circulations douces y sont autorisés.</p> <p>c. Ces voies ne pourront constituer un accès carrossable pour une unité foncière enclavée.</p>	<p>Article non existant au POS.</p>	<p>Il est offert la possibilité à la collectivité, dans le cadre du PLU, d'identifier les voies de circulation à conserver. Les élus ont fait le choix de recenser et de porter au document graphique l'ensemble des chemins de randonnées sur la commune, mais aussi les sentes piétonnes à protéger car jouent un rôle essentiel dans les liaisons et circulations douces sur le territoire.</p> <p>Cette réglementation assure une protection de ces chemins afin d'éviter leur disparition.</p>

THEMATIQUE DU REGLEMENT	REGLES DU PLU	REGLES DU POS (Uc)	JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APPORTEES
<p>Ua</p> <p>EQUIPEMENTS ET RESEAUX</p>	<p><u>3.2. Desserte par les réseaux</u></p> <p><u>3.2.1 Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau</u></p> <p>a. Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par un branchement sur un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.</p> <p>b. Tout réseau sur terrain privé devra être enterré selon les normes en vigueur, sauf impossibilité technique.</p> <p><u>3.2.2 Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'énergie, d'électricité</u></p> <p>a. Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée par un branchement sur un réseau public de distribution d'énergie présentant des caractéristiques suffisantes.</p> <p>b. Tout réseau sur terrain privé devra être enterré selon les normes en vigueur, sauf impossibilité technique.</p> <p><u>3.2.3 Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'assainissement</u></p> <p>a. Le branchement sur un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dès lors qu'il est existant.</p> <p>b. En l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire en vigueur. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau dès que celui-ci sera réalisé.</p> <p>c. L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.</p> <p><u>3.2.4 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement</u></p> <p>a. Les aménagements réalisés sur l'ensemble du terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales, sans stagnation, dans le réseau collecteur.</p> <p>b. Le rejet au réseau collecteur sera admis en cas d'impossibilité technique. L'évacuation des eaux pluviales se fera par infiltration sur la parcelle.</p> <p><u>3.2.5 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques</u></p> <p>a. Tout projet de constructions, travaux ou aménagement, devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques (fibre optique, etc.).</p> <p>b. Tout réseau sur terrain privé devra être enterré selon les normes en vigueur, sauf impossibilité technique.</p>	<p><u>UC 4 : Desserte par les réseaux</u></p> <p>4.1 Eau potable :</p> <p>Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.</p> <p>4.2 Eaux usées (assainissement) :</p> <p>4.2.1 Toute construction ou installation nouvelle devra être, sauf impossibilité techniques, raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.</p> <p>4.2.2 Le branchement devra être conforme à l'article L.33 du Code de la Santé Publique.</p> <p>4.2.3 En l'absence d'un réseau public pour raisons techniques, les eaux usées seront évacuées conformément à la réglementation en vigueur.</p> <p>4.3 Eaux pluviales :</p> <p>Les eaux pluviales seront rejetées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales ou feront l'objet d'un épandage souterrain.</p>	<p>Modernisation de l'écriture des règles du POS dans le PLU.</p>

3.4.3 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRE DE LA ZONE Ub

ZONE Ub			
THEMATIQUE DU REGLEMENT	REGLES DU PLU	REGLES DU POS (Ud)	JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APPORTEES
Ub USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS	1.1 Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités : a. L'ouverture et l'exploitation de toute carrière. b. Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone. c. Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs. d. Les constructions des exploitations forestières et les industries. e. Les installations radioélectriques ou radiotéléphoniques de plus de 12 mètres.	UD 1 : Occupations ou utilisations du sol admises 1.1 Les clôtures 1.2 Les constructions de toute nature 1.3 Les lotissements et les constructions groupées 1.4 Les défrichements 1.5 Les aires de stationnement ouvertes au public	Voir zone Ua. A noter, que contrairement à la zone Ua, les constructions des exploitations agricoles sont autorisées, à conditions de ne pas engendrer de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
	1.2 Limitations d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités : a. Les constructions de commerces et d'activités de service, d'exploitation agricole et autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire sont autorisées à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone. b. La reconstruction à l'identique des bâtiments existants est autorisée dès lors que le bâtiment a été régulièrement édifié, qu'importe leur destination.	UD 2 : Occupations ou utilisations du sol interdites 2.1 Les créations d'installations classées 2.2 Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés 2.3 Les carrières, 2.4 Les installations et travaux divers définis à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme, sauf ceux prévus à l'alinéa 1-7 de l'article UD1 2.5 Les terrains de caravanes 2.6 Les terrains de camping 2.7 Les habitations légères de loisirs	
	1.3 Mixité fonctionnelle et sociale : Non réglementé.	Article non existant au POS.	Non réglementé au PLU.
CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	2.1 Implantations des constructions : 2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques : a. Les constructions doivent être implantées : - soit en retrait de l'alignement d'une distance minimale de 5 mètres - soit à l'alignement des constructions voisines - soit en prolongement de la façade existante dans le cas d'une extension b. Un recul pourra également être imposé et déterminé au niveau des carrefours, quelle que soit la nature des voies, en fonction de problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection. c. Par leur faîtage, les constructions principales seront parallèles ou perpendiculaires par rapport à la voie ou au faîtage des constructions anciennes voisines. <i>Les constructions d'équipement d'intérêt collectif et services publics pourront déroger aux dispositions précédentes.</i>	UD 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques Les constructions devront être implantées à 15 m minimum en retrait des limites d'emprise du domaine public.	A la différence de la zone Ua, la zone Ub répond à un tissu urbain plus lâche répondant à un vocabulaire pavillonnaire, soit l'implantation de la construction principale au centre de la parcelle avec un retrait systématique par rapport à l'alignement. De ce fait, la réglementation de l'implantation des constructions se base sur l'existant pour garder une cohérence urbaine de la zone. Notons que la zone Ub est plus vaste que la zone UD du POS qui correspond au secteur Ubp du PLU. Dans le secteur Ubp, correspondant au secteur de l'ancien parc du château, et donc de la zone UC, le retrait minimum de 15 mètres est gardé pour préserver l'aération du bâti et l'intérêt paysager du site.

THEMATIQUE DU REGLEMENT	REGLES DU PLU	REGLES DU POS (Ud)	JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APORTEES
Ub CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	<p><u>2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u></p> <p>a. Toute construction doit être implantée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit en limite exacte de propriété - soit avec un recul tel que tout point de la construction se trouve éloigné d'une des limites séparatives d'une distance au moins égale de sa hauteur mesurée à partir du sol naturel avec un minimum de 3 mètres. <p>b. Dans le secteur Ubp : les constructions doivent être implantées à un minimum de 10 mètres par rapport aux limites séparatives.</p>	<p><u>UD 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u></p> <p>La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6m.</p>	<p>La réglementation de la zone Ua est reprise en zone Ub.</p> <p>Pour le secteur Ubp, la distance est étendue à 10 mètres au lieu de 6 dans le POS pour garder davantage l'aération du bâti sur le secteur et l'intérêt paysager du site.</p>
	<p><u>2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété</u></p> <p>a. Dans le secteur Ubp : Les constructions doivent être implantées à un minimum de 10 mètres par rapport aux autres constructions sur une même propriété. Toutefois, pour des extensions ou des constructions secondaires, elles pourront être accolées au bâtiment principal.</p>	<p><u>UD 8 : Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété</u></p> <p>Non réglementé au POS.</p>	<p>Toujours dans l'intérêt paysager du site, il est décidé de réglementer l'implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété, en préservant l'aération du bâti. Cette distance est portée à un minimum de 10 mètres dès lors que les constructions ne sont pas accolées.</p>
	<p><u>2.1.4. Implantation des constructions en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus</u></p> <p>a. Tout style de construction étranger à l'environnement local champenois (chalet savoyard, ferme normande, mas provençal, maison bretonne, etc.) ou éléments de constructions étrangers (colonnes, etc.) sont interdits.</p> <p><i>Les constructions d'équipement d'intérêt collectif et services publics pourront déroger aux dispositions précédentes.</i></p>	<p>Article non existant au POS.</p>	<p>D'ordre général, les prescriptions architecturales sont moins fortes en zone Ub par rapport à la zone Ua car n'a pas son caractère patrimonial.</p> <p>Néanmoins, pour assurer une cohérence urbaine du bâti local, il est interdit tout style de construction étrangère à la région pour préserver l'identité architecturale de la Montagne de Reims.</p>
	<p><u>2.2. Volumétrie</u></p> <p><u>2.2.1. Emprise au sol des constructions</u></p> <p>a. Pour les constructions d'habitation et leurs bâtiments secondaires, l'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la superficie du terrain, dans la limite de 300 mètres carrés par unité foncière.</p> <p>b. Dans le secteur Ubp : l'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 10 % de la surface totale d'une unité foncière.</p>	<p><u>UD 9 : Emprise au sol</u></p> <p>Non réglementé au POS.</p>	<p>La zone Ub correspond à une morphologie urbaine plus lâche et moins dense que la zone Ua. Afin de préserver le cadre de vie, éviter d'avoir un parcellaire plus morcelé et d'avoir une aération du bâti correspond au caractère rural/périurbain, il est choisi de limiter l'emprise au sol des constructions à 50 % de la superficie d'un terrain, dans la limite de 300 m² par unité foncière.</p> <p>Dans le secteur Ubp, cette emprise maximale est limitée à 10 % dans le respect de la loi paysage protégeant ainsi l'intérêt paysager du site.</p>
	<p><u>2.2.2. Hauteur des constructions</u></p> <p>a. La hauteur de tout bâtiment ne pourra excéder 7 mètres à l'égout du toit et 10 mètres au faîtage par rapport au sol naturel. Dans le cas de toiture-terrasse, la hauteur maximale est fixée à 8,5 mètres à l'acrotère.</p> <p>b. Le nombre de niveau est limité à un étage droit sur rez-de-chaussée, plus comble aménagé (R + 1 + comble).</p> <p><i>Les constructions d'équipement d'intérêt collectif et services publics pourront déroger aux dispositions précédentes.</i></p>	<p><u>UD 10 : Hauteur maximum des constructions</u></p> <p>Les bâtiments à usage d'habitation ne devront pas comporter, sur sous-sol aménageable ou non, plus de deux niveaux habitables.</p>	<p>La réglementation de la zone Ub reprend la même que la zone Ua, garantissant ainsi une cohérence de hauteur sur l'ensemble du village, correspondant à l'existant.</p>

THEMATIQUE DU REGLEMENT	REGLES DU PLU	REGLES DU POS (Ud)	JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APORTEES
Ub CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	<u>2.3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</u> <u>2.3.1. Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus</u> Non réglementé.	Article non existant au POS.	La zone Ub offrant une véritable diversité dans les formes et les volumes, il n'est pas choisi de mettre en place une réglementation spécifique concernant les règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus.
	<u>2.3.2. Caractéristiques architecturales des façades</u> a. L'emploi sans enduit ou habillage des matériaux destinés à être recouverts, (exemple : carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, etc.) est interdit sur espace public. b. Les éléments extérieurs (de type climatiseur, pompe à chaleur, etc.) ne devront pas être visible depuis l'espace public, à moins d'être bien inséré de telle manière à ne pas dégrader l'esthétique des bâtiments. c. La couleur des fonds de façade enduits devra respecter le nuancier de référence mis en annexe du présent règlement. d. La couleur des menuiseries et accessoires devra respecter le nuancier de référence mis en annexe du présent règlement. e. La couleur des constructions en bardage métallique devra respecter le nuancier de référence mis en annexe du présent règlement. <i>Les constructions d'équipement d'intérêt collectif et services publics pourront déroger aux dispositions précédentes sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement bâti.</i>		D'ordre général, les prescriptions architecturales sont moins fortes en zone Ub par rapport à la zone Ua car n'a pas son caractère patrimonial. Néanmoins, il est décidé de garder certains éléments de la zone Ua pour préserver une harmonie, comme par exemple la mise en place du nuancier du Guide Pratique du PNR.
	<u>2.3.3. Caractéristiques architecturales des toitures</u> a. Les couvertures des constructions principales auront une couleur terre cuite ou terre cuite flammée, rouge brun ou aspect similaire, ou gris ardoise et aspect similaire. Les toitures végétalisées sont autorisées. b. Les couvertures des bâtiments secondaires devront être en harmonie avec le bâtiment principal. <i>Les constructions d'équipement d'intérêt collectif et services publics pourront déroger aux dispositions précédentes sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement bâti.</i>	<u>UD 11 : Aspect extérieur</u> Par son aspect, la construction ne devra pas atteindre au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (code de l'urbanisme, article R.111-21).	La couleur des couvertures est encadrée de la même manière que la zone Ua.
	<u>2.3.4. Caractéristiques architecturales des clôtures</u> a. Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades. b. L'emploi sans enduit ou habillage des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, etc. est interdit sur espace public. c. La hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 2,20 mètres. Dans certain cas, il pourra être demandé de s'aligner sur la hauteur des clôtures anciennes existantes afin de garder une continuité. <i>Les constructions d'équipement d'intérêt collectif et services publics pourront déroger aux dispositions précédentes sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement bâti.</i>		Les caractéristiques architecturales des clôtures sont les mêmes que la zone Ua.

THEMATIQUE DU REGLEMENT	REGLES DU PLU	REGLES DU POS (Ud)	JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APPORTEES
Ub CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	2.3.5. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier a. Les éléments de patrimoine bâti et paysager, identifiés aux documents graphiques et représentés dans la légende afférente par un losange bleu, sont soumis à déclaration préalable pour les travaux non soumis à un permis de construire et la démolition y est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir. b. L'autorisation peut être soumise à des prescriptions de nature à atteindre la protection, conservation, restauration, mise en valeur ou requalification de ces éléments.	Article non existant au POS.	Voir justifications de la zone Ua.
	2.3.6. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales Non réglementé.	Article non existant au POS.	La collectivité ne souhaite pas aller au-delà des réglementations actuelles en terme de performances énergétiques ; la RT 2012 pouvant déjà être suffisamment contraignante pour les usagers.
	2.3.7. Règles différenciées entre rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion a. Dans les zones de ruissellement potentiellement inondable, identifiées aux documents graphiques et représentées dans la légende afférente par une couleur bleu clair en hachure, les dalles de rez-de-chaussée devront être surélevées d'un minimum de 60 centimètres par rapport au terrain naturel. Les sous-sols y seront interdits.	Article non existant au POS.	Suite à un inventaire de la collectivité, disponible dans le diagnostic territorial, il est demandé à ce que dans les zones de ruissellement potentiellement inondable identifiées aux documents graphiques soit pris en compte ce risque dans les futures autorisations d'urbanisme dans le but de protéger la population et les futures constructions. Ainsi les dalles de rez-de-chaussée devront être surélevées par rapport au terrain naturel et les sous-sols y seront interdits.
	2.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions 2.4.1. Coefficient de biotope Non réglementé.	Article non existant au POS.	Il ne semble pas utile d'appliquer un coefficient de biotope sur la zone Ub de PARGNY-LES-REIMS.
	2.4.2. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs a. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. b. Les constructions destinées à l'exploitation agricole et aux entrepôts doivent faire l'objet d'une intégration paysagère. c. Les espaces non bâtis – à l'exception des aires de stationnement et d'évolution – doivent être aménagés en espaces verts et être soigneusement entretenus. d. Dans le secteur Ubp : - En plus des règles précédentes, les espaces verts et de plantations doivent représenter un minimum de 75 % de la surface totale d'une unité foncière.	UD 13 : Espaces libres, plantations, espaces boisés classés Obligation de planter : Cette zone ne comprend pas d'espaces boisés classés soumis à l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme. 13.1 Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. 13.2 Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement devront être créées.	A la différence de la zone Ua, il est demandé à ce que les constructions destinées à l'exploitation agricole et aux entrepôts, autorisés sous conditions dans la zone, fassent l'objet d'une intégration paysagère. Les autres règles reprennent celles du POS et de la zone Ua du PLU. Dans le secteur Ubp, en complément de la limite d'emprise au sol des constructions, il est ajouté que les espaces verts ou de plantations représentent un minimum de 75 % de la surface totale d'une unité foncière, pour préserver l'intérêt paysager du site au titre de la loi paysage.
	2.4.3. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques a. Dans ces corridors identifiés et à proximité, tout aménagement ou construction devra garantir le maintien de ces corridors, ou à défaut le recréer. Il pourra être demandé au pétitionnaire une création d'éléments végétaux assurant la continuité des corridors.	Article non existant au POS.	Un corridor écologique jouxte les limites du secteur Ubp. Afin de préserver ce corridor, il est demandé à ce que tout projet d'aménagement ou de construction prenne en compte cette donnée environnementale pour préserver le déplacement des espèces. En cas de destruction, il devra être recréé autour du dit projet.

THEMATIQUE DU REGLEMENT	REGLES DU PLU	REGLES DU POS (Ud)	JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APPORTEES
Ub CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	<u>2.4.4 Eléments de paysage, sites et secteurs à protéger</u> a. Dans les trames de jardins, identifiés aux documents graphiques et représentés dans la légende afférente par une couleur vert clair en hachure : <ul style="list-style-type: none"> - Sont interdits les bâtiments principaux de toute destination. - Sont autorisés les constructions secondaires à un bâtiment principal (extension, annexe, dépendance : par exemple garage, abri de jardin, piscine, etc.). - L'emprise au sol maximale des constructions autorisées est fixée à 50 m² de surface de plancher sans toutefois dépasser cumulativement 10 % de la surface total d'un secteur identifié sur une unité foncière. - Les constructions autorisées ne devront pas excéder la hauteur du bâtiment principal dans le cadre d'une extension, et ne devront pas excéder 4 mètres à l'égout du toit et 7 mètres au faîtage par rapport au sol naturel. - Tous travaux non soumis à un permis de construire sont soumis à déclaration préalable et la démolition y est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir. b. Cette zone comprend des Espaces Boisés Classés à conserver.	Article non existant au POS.	Voir justifications de la zone Ua.
	<u>2.4.5. Les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement</u> Non réglementé.	Article non existant au POS.	Il ne semble pas utile d'appliquer cette réglementation sur la zone Ub de PARGNY-LES-REIMS.
	<u>2.4.6. Les caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux</u> a. Aux corridors écologiques, identifiées aux documents graphiques et représentés dans la légende afférente par une bande hachurée et flèche orange, les clôtures devront maintenir une perméabilité pour la faune. b. Dans les zones de ruissellement potentiellement inondable, identifiées aux documents graphiques et représentées dans la légende afférente par une couleur bleu clair en hachure, les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.	Article non existant au POS.	Afin de préserver les continuités écologiques et de faciliter l'écoulement des eaux, il est demandé à ce que les clôtures maintiennent une perméabilité pour la faune aux corridors identifiés aux documents graphiques et que les clôtures ne fassent pas obstacle au libre écoulement des eaux dans les zones de ruissellement potentiellement inondable.

THEMATIQUE DU REGLEMENT	REGLES DU PLU	REGLES DU POS (Ud)	JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APORTEES
Ub CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	<u>2.5. Stationnement</u> 2.5.1 <u>Obligation de réalisation d'aires de stationnement</u> a. Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique. b. Le nombre de place de stationnement de véhicules motorisés requis est le suivant : - une place par logement d'une surface de plancher inférieur à 50 m² ; - deux places par logement d'une surface de plancher supérieur à 50 m² ; - pour les constructions dont la vocation initiale n'est pas l'habitat, le stationnement sera déterminé en fonction de la capacité d'accueil et du type de destinations. c. Pour les immeubles d'habitation et de bureaux, le nombre de place de stationnement pour les vélos sera minima : - d'une place par logement - d'une place par surface de plancher supérieur à 50 m² pour les bureaux d. La surface minimum à prendre en compte pour un emplacement est de : - 15 m² non compris dans les voies de desserte pour un véhicule motorisé - 2 m² pour un vélo. e. En cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnements nécessaires aux installations, les dispositions de l'article L.151-33 du code de l'urbanisme pourront être mises en œuvre.	<u>UD 12 : Stationnement</u> Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.	Voir justifications de la zone Ua.
	<u>2.5.2 Minoration des obligations de stationnement pour les véhicules motorisés</u> Non réglementé.	Article non existant au POS.	Il ne semble pas utile d'appliquer cette réglementation sur la zone Ud de PARGNY-LES-REIMS.
	<u>2.5.3 Nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés dans les secteurs délimités</u> Non réglementé.	Article non existant au POS.	Il ne semble pas utile d'appliquer cette réglementation sur la zone Ud de PARGNY-LES-REIMS.
EQUIPEMENTS ET RESEAUX	Même réglementation qu'en zone Ua pour l'ensemble de la thématique Equipements et Réseaux.	Même réglementation que la zone UC du POS.	Voir justifications de la zone Ua.

3.4.4 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRE DE LA ZONE Ue

ZONE Ue			
THEMATIQUE DU REGLEMENT	REGLES DU PLU	REGLES DU POS	JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APORTEES
Ue USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS	<u>1.1 Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités :</u> a. L'ouverture et l'exploitation de toute carrière. b. Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone. c. Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs. d. Les constructions des exploitations agricoles et forestières. e. Les habitations. f. Les commerces et activités de service. g. Les constructions des autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires.	Zone non existante au POS.	La zone Ue est spécialement dédiée aux équipements d'intérêt collectif et services publics : <ul style="list-style-type: none"> - Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés - Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés - Salles d'art et de spectacles - Equipements sportifs - Autres équipements recevant du public Toute autre destination est interdite.
	<u>1.2 Limitations d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités :</u> Non réglementé.		
	<u>1.3 Mixité fonctionnelle et sociale :</u> Non réglementé.		
CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	Non réglementé.	Zone non existante au POS.	La thématique des caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère n'est pas réglementée pour ne pas entraver les autorisations d'urbanisme des équipements d'intérêt collectif et services publics. Seuls les articles concernant le maintien des corridors écologiques et la prise en compte des zones de ruissellement potentiellement inondable sont repris dans la zone Ue.
EQUIPEMENTS ET RESEAUX	Même réglementation qu'en zone Ua pour l'ensemble de la thématique Equipements et Réseaux.	Zone non existante au POS.	Voir justifications de la zone Ua.

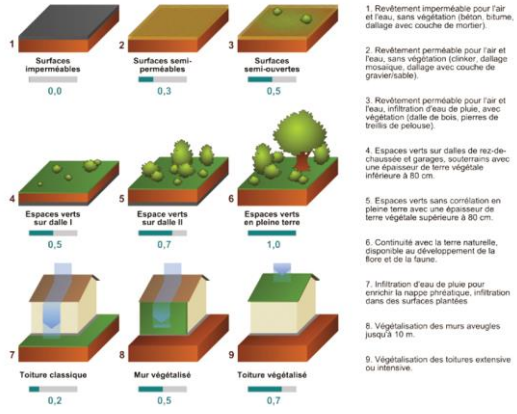
3.4.5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRE DE LA ZONE UX

ZONE Ux			
THEMATIQUE DU REGLEMENT	REGLES DU PLU	REGLES DU POS (Ux)	JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APORTEES
Ux USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS	<u>1.1 Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités :</u> a. L'ouverture et l'exploitation de toute carrière. b. Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone. c. Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs. d. Les nouvelles constructions des exploitations agricoles et forestières. e. Les habitations, sauf celles mentionnées à l'article 1.2 f. Les industries. g. Les installations radioélectriques ou radiotéléphoniques de plus de 12 mètres.	<u>UX 1 : Occupations ou utilisations du sol admises</u> 1.1 Les clôtures 1.2 Les constructions à usage d'habitation qui sont destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le bon fonctionnement des activités ou des services. Ces habitations seront incorporées à la (ou aux) construction(s) à usage d'activités. 1.3 Les constructions nécessaires aux activités tel que défini dans le caractère de la zone et à condition qu'elles ne présentent ni danger, ni inconvénient pour le voisinage des maisons d'habitation. 1.4 Les opérations d'aménagement d'ensemble à vocation d'activités tel que défini dans le caractère de la zone. 1.5 Les installations classées sauf celles mentionnées à l'article UX 2. 1.6 Les installations et travaux divers tels que les aires de stationnement ouvertes au public et les affouillements et exhaussements de sols nécessaires aux traitements des eaux de la zone d'activités. 1.7 Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public (OTNFSP). 1.8 Les installations radio électriques et/ou radiotéléphoniques.	Voir zone Ua pour les différentes destinations pouvant être réglementées. La zone Ux est spécifiquement dédiée aux commerces et activités de services ainsi que les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire. C'est une zone d'activité économique. Ainsi sont autorisés, en plus des équipements d'intérêt collectif et services publics (autorisés dans toutes les zones) : - Artisanat et commerce de détail - Restauration - Commerce de gros - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle - Hébergement hôtelier et touristique - Cinéma - Entrepôt - Bureau - Centre de congrès et d'exposition
	<u>1.2 Limitations d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités :</u> a. Toute construction ou aménagement devra respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation. b. Les logements peuvent être autorisés à condition d'être destinées au logement des personnes des établissements de commerces et d'activités de service autorisés et qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment principal sans pouvoir en être dissociées.	<u>UX 2 : Occupations ou utilisations du sol interdites</u> 2.1 Les constructions à usage d'habitation sauf celles prévues à l'article UX 1. 2.2 Les salles de réception recevant du public. 2.3 Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés. 2.4 Les terrains de caravanes. 2.5 Les terrains de camping. 2.6 Les installations classées engendrant des périmètres d'isolement s'étendant au-delà de la propriété sur laquelle est édifiée l'installation. 2.7 Les carrières. 2.8 Les installations et travaux divers définis à l'article R.442.2 du Code de l'urbanisme, sauf ceux prévus à l'article UX 1.	Les industries ne sont pas admises car pourrait engendrer des risques et nuisances et la zone de PARGNY-LES-REIMS n'a pas vocation à accueillir de tel activité. Les logements sont encadrés, tout comme ils l'étaient dans le POS. Ainsi les logements et l'activité ne peuvent pas être dissociés. A noter que les Orientations d'Aménagement et de Programmation complète le règlement, notamment pour ce qu'est de la spatialisation des aménagements/constructions à prévoir.
	<u>1.3 Mixité fonctionnelle et sociale :</u> Non réglementé.	Article non existant au POS.	Non réglementé au PLU.

THEMATIQUE DU REGLEMENT	REGLES DU PLU	REGLES DU POS (Ux)	JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APPORTEES
<p>Ux</p> <p>CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</p>	<p><u>2.1 Implantations des constructions :</u></p> <p><u>2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :</u></p> <p>a. Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 12 mètres par rapport à l'emprise de la RD 980.</p> <p>b. Par leur faitage, les constructions seront parallèles par rapport à la voie principale.</p> <p><i>Les constructions d'équipement d'intérêt collectif et services publics pourront déroger aux dispositions précédentes.</i></p>	<p><u>UX 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u></p> <p>6.1 Une marge de recul devra être respectée d'au moins 12 m de l'emprise de la RD 980.</p> <p>6.2 Par rapport aux autres voies publiques ou privées communes :</p> <p>Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordures des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.</p> <p>L'implantation de la construction à la limite de l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être exigée. (Article R.111-18 du code de l'urbanisme)</p> <p>6.3 Pour les OTNSFP et les installations radio électriques et/ou radiotéléphoniques : pas de prescription particulière.</p>	<p>Suite à l'Etude entrée de ville (annexé au Rapport de Présentation du PLU), il est décidé à ce que les constructions respectent un recul de 12 mètres par rapport à la RD 980 (cette réglementation est reprise du POS).</p> <p>Pour assurer une cohérence d'implantation en entrée de ville, il est demandé à ce que par leur faitage les constructions soient parallèles par rapport à la voie principale pour garder les notions de « rues ». Ainsi les constructions le long de la RD 980 s'implanteront parallèlement à cet axe ; pour les constructions plus éloignées, elles seront parallèles à la nouvelle voirie.</p>
	<p><u>2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u></p> <p>a. Toute construction doit être implantée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit en limite exacte de propriété - soit avec un recul tel que tout point de la construction se trouve éloigné d'une des limites séparatives d'une distance au moins égale de sa hauteur mesurée à partir du sol naturel avec un minimum de 5 mètres. <p><i>Les constructions d'équipement d'intérêt collectif et services publics pourront déroger aux dispositions précédentes.</i></p>	<p><u>UX 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u></p> <p>7.1 A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite qui en est le plus rapproché doit être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 m.</p> <p>7.2 les OTNFSP et les installations radio électriques et/ou radiotéléphoniques : pas de prescription particulière.</p>	<p>Le minimum de l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est monté à 5 mètres par rapport au POS, dans le cas où les constructions ne sont pas implantées en limite de propriété, afin de garantir un accès plus large entre les constructions, notamment pour les services de secours. Cela pourrait également permettre la création d'une voie interne autour des bâtiments pour desservir par exemple des stationnements ou aire de stockage et de livraison.</p>
	<p><u>2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété</u></p> <p>Non réglementé.</p>	<p><u>UX 8 : Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété</u></p> <p>8.1 Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal. Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade. Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.</p> <p>8.2 Pour les OTNFSP et les installations radio électriques et/ou radiotéléphoniques : pas de prescription particulière.</p>	<p>Il ne semble pas utile d'appliquer cette réglementation sur la zone Ux de PARGNY-LES-REIMS. Le PLU va vers une simplification de la règle du POS.</p>

THEMATIQUE DU REGLEMENT	REGLES DU PLU	REGLES DU POS (Ux)	JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APPORTEES
Ux CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	<p><u>2.1.4. Implantation des constructions en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus</u></p> <p>a. Les constructions doivent présenter un équilibre des proportions et une unité d'aspect qui correspondent à l'architecture traditionnelle environnante.</p> <p>b. Tout style de construction étranger à l'environnement local champenois (chalet savoyard, ferme normande, mas provençal, maison bretonne, etc.) ou éléments de constructions étrangers (colonnes, etc.) sont interdits.</p> <p><i>Les constructions d'équipement d'intérêt collectif et services publics pourront déroger aux dispositions précédentes.</i></p>	Article non existant au POS.	Afin de garantir une certaine cohérence des nouvelles constructions avec celle du village proche, il est demandé à ce que les nouveaux bâtiments ne se dénotent pas dans l'environnement, d'autant plus qu'ils seront particulièrement visibles car en entrée de ville principale du village. Les styles de constructions étrangers sont à proscrire.
	<p><u>2.2. Volumétrie</u></p> <p><u>2.2.1. Emprise au sol des constructions</u></p> <p>a. L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 50 % de la surface totale d'une unité foncière.</p> <p><i>Les constructions d'équipement d'intérêt collectif et services publics pourront déroger aux dispositions précédentes.</i></p>	<p><u>UX 9 : Emprise au sol</u></p> <p>9.1 L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 70 % de la surface de la parcelle.</p> <p>9.2 Pour les OTNSFP et les installations radio électriques et/ou radiotéléphoniques : pas de prescription particulière.</p>	Dans le POS, l'emprise au sol était limitée à 70 %. Cela paraissait peut-être trop important pour la collectivité qui souhaite baisser cette limite à 50 %. Ainsi, les espaces restants pourront servir au stationnement, aux aires d'évolution et de stockage mais aussi aux espaces verts à créer.
	<p><u>2.2.2. Hauteur des constructions</u></p> <p>a. La hauteur de tout bâtiment ne pourra excéder 7 mètres à l'égout du toit et 10 mètres au faîtage par rapport au sol naturel. Dans le cas de toiture-terrasse, la hauteur maximale est fixée à 8,5 mètres à l'acrotère.</p> <p><i>Les constructions d'équipement d'intérêt collectif et services publics pourront déroger aux dispositions précédentes.</i></p>	<p><u>UX 10 : Hauteur maximum des constructions</u></p> <p>10.1 Les constructions et installations n'excéderont pas 9 m au faîtage par rapport au sol naturel.</p> <p>10.2 si des constructions sont édifiées en limite Sud-Est d'opération (correspondante à la limite communale avec Jouy-lès-Reims), la hauteur au droit de la limite n'excédera pas 7 m par rapport au terrain naturel.</p> <p>10.3 Pour les OTNFSP : pas de prescription particulière.</p> <p>10.4 Les installations radio électriques et/ou radiotéléphoniques ne peuvent pas excéder 12 m de haut par rapport au terrain naturel.</p>	La réglementation de la zone Ux reprend les mêmes règles de hauteur que les zones Ua et Ub afin de garantir une cohérence de hauteur sur l'ensemble du village, correspondant à l'existant.
	<p><u>2.3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</u></p> <p><u>2.3.1. Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus</u></p> <p>Non réglementé.</p>	Article non existant au POS.	Il ne semble pas utile d'appliquer cette réglementation sur la zone Ux de PARGNY-LES-REIMS.

THEMATIQUE DU REGLEMENT	REGLES DU PLU	REGLES DU POS (Ux)	JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APPORTEES
<p>Ux</p> <p>CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</p>	<p><u>2.3.2. Caractéristiques architecturales des façades</u></p> <p>a. L'emploi sans enduit ou habillage des matériaux destinés à être recouverts, (exemple : carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, etc.) est interdit sur espace public. L'enduit des façades devra respecter le nuancier de référence mis en annexe du présent règlement.</p> <p>b. La couleur des constructions en bardage métallique devra respecter le nuancier de référence mis en annexe du présent règlement.</p> <p>c. Les signes distinctifs type signalétiques, enseignes, publicités, etc. seront apposés contre le bâtiment édifié sur le terrain, n'excédant pas la hauteur de ce dit bâtiment et ne pourront pas être lumineux (type néon par exemple).</p> <p><i>Les constructions d'équipement d'intérêt collectif et services publics pourront déroger aux dispositions précédentes sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement bâti.</i></p>	<p><u>UX 11 : Aspect extérieur</u></p> <p>11.1 Bâtiments et clôtures :</p> <p>Par son aspect, la construction ne devra pas atteindre au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (code de l'urbanisme, article R.111-21).</p> <p>11.2 Les clôtures en bordure du domaine public devront être constituées d'un grillage doublé d'une haie vive, l'ensemble n'excédant pas 2 m de haut.</p> <p>11.3 Teinte des bâtiments :</p> <p>Les bâtiments seront de teintes mates et dans les tons gris.</p> <p>11.4 Toitures :</p> <p>Les toitures seront à pentes comprises entre 10 et 30%, et de teinte mate qui s'identifiera à celle de l'ardoise ou de la tuile vieillie.</p> <p>La ligne de faîtage sera parallèle à la RD 980.</p> <p>Les acrotères ainsi que les toits terrasse seront interdits, hormis les éléments techniques tels aérateurs, extracteurs, machineries, lanterneaux...</p> <p>11.5 Signalétiques, enseignes, publicités...</p> <p>Les signes distinctifs type signalétiques, enseignes, publicités... seront apposés contre le bâtiment édifié sur le terrain, n'excéderont pas la hauteur de ce dit bâtiment et de pourront pas être lumineux (type néon par exemple).</p> <p>11.6 Pour les OTNSFP : pas de prescription particulière.</p>	<p>D'ordre général, les prescriptions architecturales reprennent celles précédemment émises dans le POS.</p> <p>A la différence de ce dernier, les toitures terrasses ne sont pas interdites et la limite de hauteur des clôtures est montée à 2,20 mètres comme dans la zone adjacente Ub. Les matériaux destinés à être enduits ou habillés ne devront pas rester « nus » afin de ne pas nuire au paysage, particulièrement en entrée de ville.</p> <p>Néanmoins, il est décidé de garder certains éléments de la zone Ua pour préserver une harmonie, comme par exemple la mise en place du nuancier du Guide Pratique du PNR.</p>
	<p><u>2.3.3. Caractéristiques architecturales des toitures</u></p> <p>a. Les couvertures des constructions principales auront une couleur terre cuite ou terre cuite flammée, rouge brun ou aspect similaire, ou gris ardoise et aspect similaire. Les toitures végétalisées sont autorisées.</p> <p><i>Les constructions d'équipement d'intérêt collectif et services publics pourront déroger aux dispositions précédentes sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement bâti.</i></p>		
	<p><u>2.3.4. Caractéristiques architecturales des clôtures</u></p> <p>a. Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades.</p> <p>b. La hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 2,20 mètres.</p> <p>c. Sur les limites séparatives, les clôtures, si existantes, devront être constituées de grillages de couleur verte, pouvant facultativement être doublées de haies vives.</p> <p><i>Les constructions d'équipement d'intérêt collectif et services publics pourront déroger aux dispositions précédentes sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement bâti.</i></p>		
	<p><u>2.3.5. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier</u></p> <p>Non réglementé.</p>		
	<p><u>2.3.6. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales</u></p> <p>Non réglementé.</p>		
	<p><u>2.3.7. Règles différenciées entre rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion</u></p> <p>Non réglementé.</p>		
		Article non existant au POS.	La zone Ux n'est pas concernée par cette protection.
		Article non existant au POS.	La collectivité ne souhaite pas aller au-delà des réglementations actuelles en terme de performances énergétiques ; la RT 2012 pouvant déjà être suffisamment contraignante pour les usagers.
		Article non existant au POS.	La zone Ux n'est pas concernée par cette protection.


THEMATIQUE DU REGLEMENT	REGLES DU PLU	REGLES DU POS (Ux)	JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APPORTEES
<p>Ux</p> <p>CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</p>	<p>2.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions</p> <p>2.4.1. Coefficient de biotope</p> <p>a. Le coefficient de biotope par surface minimal à atteindre par unité foncière est de 0,15.</p> <p>b. Coefficient de valeur écologique par m² de surface :</p> 	Article non existant au POS.	<p>Pour inciter les aménageurs et les constructeurs à concilier le développement de l'activité avec la prise en compte de l'environnement et assurer une qualité paysagère, particulièrement sensible en entrée de ville, il est décidé d'utiliser l'outil coefficient de biotope par surface (CBS) sur la zone Ux.</p> <p>Ce coefficient décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface éco aménageable) par rapport à la surface totale d'une parcelle. Exiger l'atteinte de ce coefficient permet de s'assurer de la qualité d'un projet.</p> <p>Le CBS est une valeur qui se calcule de la manière suivante : CBS = surface éco aménageable / surface de la parcelle La surface éco aménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle : Surface éco aménageable = (surface de type A x coef. A) + (surface de type B x coef. B) + ... + (surface de type N x coef. N). Les différents types de surface donnant lieu au calcul sont représentés par un schéma compris à l'article du règlement.</p> <p>Il est toutefois décidé de ne pas mettre trop haut ce coefficient pour ne pas être trop contraignant pour l'aménageur/constructeur. Il permettra surtout de garantir un certain nombre d'espace favorable à la biodiversité, mais aussi d'espace vert sur les terrains, pour s'assurer d'une entrée de ville paysagère.</p>
	<p>2.4.2. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs</p> <p>a. Les constructions doivent faire l'objet d'une intégration paysagère d'ensemble réfléchie à l'échelle de la zone.</p> <p>b. Les espaces non bâtis – à l'exception des aires de stationnement et d'évolution – doivent être aménagés en espaces verts et être soigneusement entretenus.</p> <p>c. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.</p> <p>d. Les espaces verts et de plantations doivent représenter un minimum de 10 % de la surface totale d'une unité foncière.</p>	<p>UX 13 : Espaces libres, plantations, espaces boisés classés</p> <p>Les constructions seront accompagnées de plantations, d'arbustes et d'arbres à tige d'essences variées et locales. Les espaces interstitiels et de stationnement seront végétalisés. Les plantations, concourant à l'intégration paysagère quant aux vues pertinentes émanant de la RD 980 seront en cépées et composés d'au moins 50 % d'essences à feuilles caduques.</p> <p>Les plants prévus entre la RD 980 et la contre-allée seront composés d'arbres à tige d'essences variées et locales.</p>	<p>La réglementation mise en place devra d'assurer une intégration paysagère complète de la zone. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation complètent le règlement écrit sur ce point.</p> <p>Les espaces verts devant représenter au minimum 10 % de la surface d'une unité foncière devrait permettre au pétitionnaire de remplir au 2/3 les objectifs du coefficient de biotope.</p>
	<p>2.4.3. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques</p> <p>Non réglementé.</p>	Article non existant au POS.	La zone Ux n'est pas concernée par cette protection.
	<p>2.4.4. Eléments de paysage, sites et secteurs à protéger</p> <p>Non réglementé.</p>	Article non existant au POS.	La zone Ux n'est pas concernée par cette protection.
	<p>2.4.5. Les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement</p> <p>Non réglementé.</p>	Article non existant au POS.	La zone Ux n'est pas concernée par cette protection.
	<p>2.4.6. Les caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux</p> <p>Non réglementé.</p>	Article non existant au POS.	La zone Ux n'est pas concernée par cette protection.


THEMATIQUE DU REGLEMENT	REGLES DU PLU	REGLES DU POS (Ux)	JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APPORTEES
Ux CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	2.5. Stationnement 2.5.1 Obligation de réalisation d'aires de stationnement a. Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique. b. Le nombre de place de stationnement de véhicules motorisés requis est le suivant : <ul style="list-style-type: none"> - un minimum d'une place pour 30 m² de surface de plancher d'un commerce ou d'activité de service ; - un minimum d'une place pour 50 m² de surface de plancher pour une autre activité des secteurs secondaires ou tertiaires ; c. Pour toutes constructions, le nombre de place de stationnement pour les vélos sera à minima : <ul style="list-style-type: none"> - d'une place par surface de plancher supérieur à 50 m² d. La surface minimum à prendre en compte pour un emplacement est de : <ul style="list-style-type: none"> - 15 m² non compris dans les voies de desserte pour un véhicule motorisé - 2 m² pour un vélo. 	UX 12 : Stationnement Il devra être aménagé sur la parcelle des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraisons, de services et de la clientèle, ainsi que des véhicules du personnel en dehors des voies de circulation. En ce qui concerne le personnel, il devra être aménagé au moins une aire de stationnement pour 2 emplois.	Les règles mises en base devraient permettre de garantir un nombre de place de stationnement cohérent avec les bâtiments attendus, aussi bien pour la clientèle que pour le personnel des activités. Conformément à l'article L.151-30 du code de l'urbanisme, lorsque le règlement prévoit des obligations en matière de stationnement des véhicules motorisés, il fixe des obligations minimales pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dans le respect des conditions prévues au I de l'article L. 111-5-2 du code de la construction et de l'habitation.
	2.5.2 Minoration des obligations de stationnement pour les véhicules motorisés Non réglementé.	Article non existant au POS.	Il ne semble pas utile d'appliquer cette réglementation sur la zone Ub de PARGNY-LES-REIMS.
	2.5.3 Nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés dans les secteurs délimités Non réglementé.	Article non existant au POS.	Il ne semble pas utile d'appliquer cette réglementation sur la zone Ub de PARGNY-LES-REIMS.
EQUIPEMENTS ET RESEAUX	Même réglementation qu'en zone Ua et Ub pour l'ensemble de la thématique Equipements et Réseaux.	Même réglementation que la zone UC du POS.	Voir justifications de la zone Ua. A noter toutefois qu'à l'article 3.1.1 conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public est ajouter : d. Un seul accès sur la RD 980 pourra être autorisé pour l'ensemble du secteur. Ceci afin d'éviter tout risque d'entrée et de sortie des terrains sur la RD 980. Un aménagement futur sera prévu par la collectivité pour assurer la sécurité des usagers en entrée de ville par le biais d'un petit giratoire par exemple.


3.4.6 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRE DE LA ZONE AUx


ZONE AUx			
THEMATIQUE DU REGLEMENT	REGLES DU PLU	REGLES DU POS	JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APORTEES
AUx USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS	1.1 Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités : a. L'ouverture et l'exploitation de toute carrière. b. Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone. c. Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs. d. Les nouvelles constructions des exploitations agricoles et forestières. e. Les habitations, sauf celles mentionnées à l'article 1.2 f. Les industries. g. Les installations radioélectriques ou radiotéléphoniques de plus de 12 mètres.	Zone non existante au POS.	Voir justifications de la zone Ux. La zone AUx est le prolongement de la zone Ux. De ce fait, elle reprend les mêmes réglementations, à la différence que les terrains nécessitent d'être aménagés avant d'être ouverts à l'urbanisation. De plus, la zone est différenciée en deux secteurs : AUxa et AUxb afin de permettre un phasage de l'urbanisation dans le temps en fonction des besoins communaux.
	1.2 Limitations d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités : a. Toute construction ou aménagement devra respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation. b. Les constructions sont admises au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone, sous réserve que les équipements publics existants ou prévus soient suffisants compte tenu des constructions projetées. c. L'ouverture à l'urbanisation d'un second secteur (AUxa ou AUxb) est conditionnée à l'aménagement à hauteur de 75 % du premier secteur ouvert (AUxa ou AUxb). d. Les logements peuvent être autorisés à condition d'être destinés au logement des personnes des établissements de commerces et d'activités de service autorisés et qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment principal sans pouvoir en être dissociées.	Zone non existante au POS.	Tout comme en zone Ux, les Orientations d'Aménagement et de Programmation complètent le règlement, notamment pour ce qu'est de la spatialisation des aménagements/constructions à prévoir. La zone est également comprise dans l'Etude d'Entrée de ville annexée au Rapport de Présentation du PLU.
	1.3 Mixité fonctionnelle et sociale : Non réglementé.	Zone non existante au POS.	Non réglementé au PLU.
CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	Même réglementation qu'en zone Ux pour l'ensemble de la thématique Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère. .	Zone non existante au POS.	Voir justifications de la zone Ux.
EQUIPEMENTS ET RESEAUX	Même réglementation qu'en zone Ua pour l'ensemble de la thématique Equipements et Réseaux.	Zone non existante au POS.	Voir justifications de la zone Ux.


3.4.7 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRE DE LA ZONE A

ZONE A			
THEMATIQUE DU REGLEMENT	REGLES DU PLU	REGLES DU POS (NC)	JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APORTEES
 USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS	<p><u>1.1 Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités :</u></p> <ol style="list-style-type: none"> L'ouverture et l'exploitation de toute carrière. Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone. Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs. Les habitations, sauf celles mentionnées à l'article 1.2 Les commerces et activités de service. Les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires. Les aires de jeux et de sports permettant de manière permanente la pratique de sports motorisés. <p>Dans le secteur Ap :</p> <ol style="list-style-type: none"> Toutes les interdictions de la zone A. Les constructions des exploitations agricoles et forestières. <p>Dans le secteur Av :</p> <ol style="list-style-type: none"> Toutes les interdictions de la zone A et du secteur Ap. Le changement d'affectation des sols. 	<p><u>NC 1 : Occupations ou utilisations du sol admises</u></p> <p>Dans les secteurs NCa et NCb :</p> <ol style="list-style-type: none"> Les clôtures Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés (voir article NC 13). Les installations classées liées à l'agriculture et à la viticulture. Les équipements publics communaux ou intercommunaux, ainsi que les constructions qui leur sont indispensables, tels que château d'eau, station de pompage, station d'épuration, poste de transformation d'énergie électrique, terrains de sport, vestiaires, etc. L'agrandissement et la reconstruction des constructions existantes. Les défrichements, sauf dans les espaces boisés classés à conserver ou à créer. Les bâtiments utilitaires liés à l'exploitation agricole et viticole. <p>Dans le secteur NCc</p> <ol style="list-style-type: none"> Les carrières et installations classées soumises à autorisation liées aux dépôts et traitement des ordures ménagères. 	<p>Voir zone Ua pour les différentes destinations pouvant être réglementées.</p> <p>La zone A est spécifiquement dédiée aux exploitations agricoles et forestières. Une réécriture complète de la zone est rendue nécessaire par les évolutions législatives et le passage POS/PLU allant vers une simplification de la règle.</p> <p>Les logements sont encadrés, et doivent être rendu nécessaire par la présence de l'exploitant sur son exploitation.</p> <p>Deux secteurs sont mis en place :</p> <ul style="list-style-type: none"> Un secteur Agricole Patrimoine (Ap) : répondant à la volonté communale de protéger l'appareil productif et l'intérêt paysager que mettent en avant ces secteurs, rendu ainsi inconstructible évitant ainsi une dénaturation des cônes de vues par l'implantation de grand volume. Un secteur Agricole Viticole (Av) : correspond également à la production de l'appareil productif mais cette fois ci des vignes classées AOC, en interdisant également les constructions et le changement d'affection des sols.
	<p><u>1.2 Limitations d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités :</u></p> <ol style="list-style-type: none"> Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel des zones urbaines et à urbaniser adjacentes. Les constructions à destination d'habitation et leurs dépendances à condition que la présence permanente de l'exploitant ou du personnel soit strictement nécessaire et à condition d'être construite à proximité directe des bâtiments agricoles. Ces constructions seront autorisées uniquement si elles sont édifiées postérieurement au(x) bâtiment(s) abritant les activités admises dans la zone. 	<p><u>NC 2 : Occupations ou utilisations du sol interdites</u></p> <ol style="list-style-type: none"> Les défrichements dans les espaces boisés classés à conserver ou à créer. Les constructions de toute nature qui ne sont pas liées aux activités agricoles et viticoles, sauf celles prévues aux alinéas 1.4, 1.5 et 1.7 de l'article NC 1. Les lotissements et les constructions groupées. Les installations classées qui ne sont pas liées aux activités agricoles, sauf dans le secteur NCc. Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés. Les terrains de caravanes. Les terrains de camping. Les installations et travaux divers définis à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme (voir Annexes Documentaires), sauf ceux prévus à l'alinéa 1.4 de l'article NC1. Les carrières dans les secteurs NCa et NCb. Les habitations légères de loisirs. Toute construction recevant du public dans le périmètre d'isolement de 200 m défini au plan des zones au 1/2000^e. 	
	<p><u>1.3 Mixité fonctionnelle et sociale :</u></p> <p>Non réglementé.</p>	<p>Article non existant au POS.</p>	<p>Non réglementé au PLU.</p>

THEMATIQUE DU REGLEMENT	REGLES DU PLU	REGLES DU POS (NC)	JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APPORTEES
 <p>CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES</p>	<p><u>2.1 Implantations des constructions :</u></p> <p><u>2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :</u></p> <p>a. Le long de la RD 26 :</p> <ul style="list-style-type: none"> les habitations devront respecter un recul de 25 mètres par rapport à l'axe de la chaussée les autres constructions devront respecter un recul de 20 mètres par rapport à l'axe de la chaussée. <p>b. Le long de la RD 980 les constructions devront respecter un recul de 75 mètres par rapport à l'axe de la chaussée.</p> <p>c. Le long des autres voies, les constructions devront respecter un recul de 10 mètres par rapport à l'axe de la chaussée.</p> <p><i>Les constructions d'équipement d'intérêt collectif et services publics pourront déroger aux dispositions précédentes.</i></p>	<p><u>NC 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u></p> <p>Aucune construction ne pourra être implantée à moins de 15 m de l'axe du CD 380 et u CD 26.</p>	<p>Pour garantir les sécurités d'accès des engins agricoles, il est décidé de mettre en place un recul minimal des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, porté à 25 et 75 mètres sur recommandation du Conseil Départementale pour les RD 26 et 980 (cette dernière étant classée à grande circulation) et à 10 mètres pour les autres voies.</p>
	<p><u>2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u></p> <p>Non réglementé.</p>	<p><u>NC 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u></p> <p>Non réglementé.</p>	<p>Il ne semble pas utile d'appliquer cette réglementation sur la zone A de PARGNY-LES-REIMS.</p>
	<p><u>2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété</u></p> <p>Non réglementé.</p>	<p><u>NC 8 : Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété</u></p> <p>Non réglementé.</p>	<p>Il ne semble pas utile d'appliquer cette réglementation sur la zone A de PARGNY-LES-REIMS.</p>
	<p><u>2.1.4. Implantation des constructions en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus</u></p> <p>a. Tout style de construction étranger à l'environnement local champenois (chalet savoyard, ferme normande, mas provençal, maison bretonne, etc.) ou éléments de constructions étrangers (colonnes, etc.) sont interdits.</p> <p><i>Les constructions d'équipement d'intérêt collectif et services publics pourront déroger aux dispositions précédentes.</i></p>	<p>Article non existant au POS.</p>	<p>Afin d'avoir une cohérence avec les autres zones, les constructions de style étranger à la région champenoise sont interdites.</p>
	<p><u>2.2. Volumétrie</u></p> <p><u>2.2.1. Emprise au sol des constructions</u></p> <p>Non réglementé.</p>	<p><u>NC 9 : Emprise au sol</u></p> <p>Dans le secteur NCb, l'emprise au sol des bâtiments viticoles ne pourra excéder 20 m².</p>	<p>Il ne semble pas utile d'appliquer cette réglementation sur la zone A de PARGNY-LES-REIMS.</p>
	<p><u>2.2.2. Hauteur des constructions</u></p> <p>a. La hauteur des habitations ne pourra excéder 7 mètres à l'égout du toit et 10 mètres au faîtage par rapport au sol naturel. Dans le cas de toiture-terrasse, la hauteur maximale est fixée à 8,5 mètres à l'acrotère.</p> <p>b. La hauteur des constructions des exploitations agricoles et forestières ne pourra excéder 12 mètres au faîtage par rapport au sol naturel.</p> <p>c. Des adaptations de hauteur peuvent être autorisées pour raisons fonctionnelles ou techniques sous réserve de ne pas nuire aux paysages environnants.</p> <p><i>Les constructions d'équipement d'intérêt collectif et services publics pourront déroger aux dispositions précédentes.</i></p>	<p><u>NC 10 : Hauteur maximum des constructions</u></p> <p>Dans le secteur NCa, la hauteur des constructions ne pourra excéder 12 m au faîtage par rapport au sol naturel.</p> <p>Dans le secteur NCb, la hauteur des constructions ne pourra excéder 2,50 m au faîtage par rapport au sol naturel.</p>	<p>La hauteur des habitations est la même que pour les zones Ua et Ub, toujours par soucis de cohérence entre les zones.</p> <p>Les bâtiments agricoles et forestiers sont quant à eux limités à 12 mètres, comme c'était le cas dans le POS. Est ajouté une possibilité d'adaptation de hauteur pour des raisons fonctionnelles ou techniques.</p>

THEMATIQUE DU REGLEMENT	REGLES DU PLU	REGLES DU POS (NC)	JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APPORTEES
 <p>CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES</p>	<p><u>2.3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</u></p> <p><u>2.3.1. Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus</u> Non réglementé.</p>	Article non existant au POS.	Il ne semble pas utile d'appliquer cette réglementation sur la zone A de PARGNY-LES-REIMS.
	<p><u>2.3.2. Caractéristiques architecturales des façades</u></p> <p>a. Pour toutes les constructions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'emploi sans enduit ou habillage des matériaux destinés à être recouverts, (exemple : carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, etc.) est interdit. - La couleur des constructions en bardage métallique devra respecter le nuancier de référence mis en annexe du présent règlement. <p>b. Pour les habitations :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La couleur des fonds de façade enduits devra respecter le nuancier de référence mis en annexe du présent règlement. - La couleur des menuiseries et accessoires devra respecter le nuancier de référence mis en annexe du présent règlement. <p><i>Les constructions d'équipement d'intérêt collectif et services publics pourront déroger aux dispositions précédentes sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement bâti.</i></p>	<p><u>NC 11 : Aspect extérieur</u> Bâtiments et clôtures :</p> <p>Par son aspect, la construction ne devra pas atteindre au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (code de l'urbanisme, article R.111-21).</p>	<p>La réglementation des caractéristiques architecturales reprend les mêmes règles pour les habitations précédemment définies dans la zone Ub.</p> <p>Le nuancier de couleur y est également appliqué.</p> <p>Toujours par soucis d'harmonisation, les couleurs des toitures sont les mêmes que dans les zones urbaines.</p> <p>Enfin il en est de même pour les clôtures.</p>
	<p><u>2.3.3. Caractéristiques architecturales des toitures</u></p> <p>a. Les couvertures des constructions principales auront une couleur terre cuite ou terre cuite flammée, rouge brun ou aspect similaire, ou gris ardoise et aspect similaire. Les toitures végétalisées sont autorisées.</p> <p><i>Les constructions d'équipement d'intérêt collectif et services publics pourront déroger aux dispositions précédentes sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement bâti.</i></p>		
	<p><u>2.3.4. Caractéristiques architecturales des clôtures</u></p> <p>a. Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades.</p> <p>b. L'emploi sans enduit ou habillage des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, etc. est interdit.</p> <p>c. La hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 2,20 mètres.</p>		
	<p><u>2.3.5. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier</u> Non réglementé.</p>	Article non existant au POS.	La zone A n'est pas concernée par cette protection.
	<p><u>2.3.6. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales</u> Non réglementé.</p>	Article non existant au POS.	La collectivité ne souhaite pas aller au-delà des réglementations actuelles en terme de performances énergétiques ; la RT 2012 pouvant déjà être suffisamment contraignante pour les usagers.

THEMATIQUE DU REGLEMENT	REGLES DU PLU	REGLES DU POS (NC)	JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APORTEES
 CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	<p><u>2.3.7. Règles différenciées entre rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion</u></p> <p>a. Dans les zones de ruissellement potentiellement inondable, identifiées aux documents graphiques et représentées dans la légende afférente par une couleur bleu clair en hachure, les dalles de rez-de-chaussée devront être surélevées d'un minimum de 60 centimètres par rapport au terrain naturel. Les sous-sols y seront interdits.</p>	Article non existant au POS.	Il ne semble pas utile d'appliquer cette réglementation sur la zone A de PARGNY-LES-REIMS.
	<p><u>2.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions</u></p> <p><u>2.4.1. Coefficient de biotope</u> Non réglementé.</p>	Article non existant au POS.	<p>Pour inciter les aménageurs et les constructeurs à concilier le développement de l'activité avec la prise en compte de l'environnement et assurer une qualité paysagère, particulièrement sensible en entrée de ville, il est décidé d'utiliser l'outil coefficient de biotope par surface (CBS) sur la zone Ux.</p> <p>Ce coefficient décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface éco aménageable) par rapport à la surface totale d'une parcelle. Exiger l'atteinte de ce coefficient permet de s'assurer de la qualité d'un projet.</p> <p>Le CBS est une valeur qui se calcule de la manière suivante : CBS = surface éco aménageable / surface de la parcelle La surface éco aménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle : Surface éco aménageable = (surface de type A x coef. A) + (surface de type B x coef. B) + ... + (surface de type N x coef. N). Les différents types de surface donnant lieu au calcul sont représentés par un schéma compris à l'article du règlement.</p> <p>Il est toutefois décidé de ne pas mettre trop haut ce coefficient pour ne pas être trop contraignant pour l'aménageur/constructeur. Il permettra surtout de garantir un certain nombre d'espace favorable à la biodiversité, mais aussi d'espace vert sur les terrains, pour s'assurer d'une entrée de ville paysagère.</p>
	<p><u>2.4.2. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs</u></p> <p>a. Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestières doivent faire l'objet d'une intégration paysagère.</p> <p>b. Les espaces non bâtis – à l'exception des aires de stationnement et d'évolution – doivent être aménagés en espaces verts et être soigneusement entretenus.</p> <p>c. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.</p> <p>d. Hors agglomération, les plantations d'arbres devront être situées à un minimum de 7 mètres du bord de la chaussée des Routes Départementales.</p>	<p><u>NC 13 : Espaces libres, plantations, espaces boisés classés</u> Les espaces boisés classés figurant au Plan, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme. Dans ces espaces, toute coupe ou abattage d'arbres sera subordonné à une autorisation préfectorale, sauf dans les communes dont le POS a été approuvé, où cette autorisation délivrée par le Maire, ne devient exécutoire que quinze jours après sa notification et sa transmission au représentant de l'Etat.</p>	<p>Il sera obligatoire de mettre en œuvre des insertions paysagères par le biais de plantation pour les bâtiments de grand volume des exploitations agricoles.</p> <p>Sur demande du Conseil Départementale, il est demandé à ce que les plantations d'arbres respectent une certaine distance (7 mètres) par rapport aux Routes Départementales pour raison de sécurité.</p> <p>Il n'y a pas d'espaces boisés classés en zone A.</p>

THEMATIQUE DU REGLEMENT	REGLES DU PLU	REGLES DU POS (NC)	JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APPORTEES
 CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	<u>2.4.3. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques</u> a. Dans ces corridors identifiés et à proximité, tout aménagement ou construction devra garantir le maintien de ces corridors, ou à défaut le recréer. Il pourra être demandé au pétitionnaire une création d'éléments végétaux assurant la continuité des corridors.	Article non existant au POS.	Des corridors écologiques sont repérés sur la zone A. Afin de les préserver, il est demandé à ce que tout projet d'aménagement ou de construction prenne en compte cette donnée environnementale pour préserver le déplacement des espèces. En cas de destruction, il devra être recréé autour du dit projet.
	<u>2.4.4. Eléments de paysage, sites et secteurs à protéger</u> Non réglementé.	Article non existant au POS.	La zone Ux n'est pas concernée par cette protection.
	<u>2.4.5. Les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement</u> Non réglementé.	Article non existant au POS.	La zone Ux n'est pas concernée par cette protection.
	<u>2.4.6. Les caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux</u> a. Aux corridors écologiques, identifiées aux documents graphiques et représentés dans la légende afférente par une bande hachurée et flèche orange, les clôtures devront maintenir une perméabilité pour la faune. b. Dans les zones de ruissellement potentiellement inondable, identifiées aux documents graphiques et représentées dans la légende afférente par une couleur bleu clair en hachure, les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.	Article non existant au POS.	Afin de préserver les continuités écologiques et de faciliter l'écoulement des eaux, il est demandé à ce que les clôtures maintiennent une perméabilité pour la faune aux corridors identifiés aux documents graphiques et que les clôtures ne fassent pas obstacle au libre écoulement des eaux dans les zones de ruissellement potentiellement inondable.
	<u>2.5. Stationnement</u> <u>2.5.1 Obligation de réalisation d'aires de stationnement</u> a. Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.	<u>NC 12 : Stationnement</u> Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en-dehors des voies ouvertes à la circulation publique.	La règle minimale de rigueur est mise en place concernant le stationnement afin d'éviter tout stationnement sur voirie publique.
	<u>2.5.2 Minoration des obligations de stationnement pour les véhicules motorisés</u> Non réglementé.	Article non existant au POS.	Il ne semble pas utile d'appliquer cette réglementation sur la zone A de PARGNY-LES-REIMS.
	<u>2.5.3 Nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés dans les secteurs délimités</u> Non réglementé.	Article non existant au POS.	Il ne semble pas utile d'appliquer cette réglementation sur la zone A de PARGNY-LES-REIMS.
EQUIPEMENTS ET RESEAUX	Même réglementation que dans les autres zones pour l'ensemble de la thématique Equipements et Réseaux.	Même réglementation que les autres zones du POS.	Voir justifications de la zone Ua. A noter toutefois qu'à l'article <u>3.1.1 conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public</u> est ajouté : « d. Les accès directs sur les Routes Départementales sont soumis à autorisation du gestionnaire de la voirie. » Ceci afin d'éviter tout risque d'entrée et de sortie des terrains sur les RD.

3.4.8 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRE DE LA ZONE N

ZONE N			
THEMATIQUE DU REGLEMENT	REGLES DU PLU	REGLES DU POS (ND)	JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APPORTEES
N USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS	1.1 Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités : a. L'ouverture et l'exploitation de toute carrière. b. Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone. c. Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs. d. Les constructions des exploitations agricoles et forestières. e. Les habitations. f. Les commerces et activités de service. g. Les constructions des autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires. h. Les aires de jeux et de sports permettant de manière permanente la pratique de sports motorisés. i. Une bande de 5 mètres à partir du haut de berge est inconstructible de part et d'autre du Ru de la Froide Fontaine	ND 1 : Occupations ou utilisations du sol admises 1.1 Les clôtures 1.2 Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés (voir article ND13). 1.3 Les constructions de bâtiments utilitaires indispensables à l'entretien de la forêt. 1.4 Les défrichements, sauf dans les espaces boisés classés à conserver ou à créer. 1.5 Les équipements publics communaux ou intercommunaux, ainsi que les constructions qui leur sont indispensables, tels que château d'eau, station de pompage, station d'épuration, poste de transformation d'énergie électrique, terrains de sport, vestiaires, etc. 1.6 La reconstruction de bâtiments existant en cas de sinistre, ainsi que l'agrandissement de bâtiments existants.	La zone N du PLU se veut avant tout une zone de protection strict de l'environnement. De ce fait, toute construction y est interdite, hormis pour les constructions d'équipement d'intérêt collectif et services publics sous condition de ne pas être incompatibles avec les activités agricoles, pastorales et forestières et de ne pas porter atteinte aux espaces naturels et paysages.
	1.2 Limitations d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités : a. Les constructions d'équipement d'intérêt collectif et services publics équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.		
	1.3 Mixité fonctionnelle et sociale : Non réglementé.		
CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	Non réglementé.	Non réglementé dans le POS.	Dès lors que les constructions sont interdites, il n'est pas nécessaire de réglementer les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions. A noter toutefois que la zone comprend des Espaces Boisés Classés à conserver (article 2.4.2), également des corridors écologiques et des berges à protéger et des zones de ruissellement (article 2.4.3 et 2.4.6) qui reprennent les mêmes réglementations que précédemment vu.
EQUIPEMENTS ET RESEAUX	Même réglementation que dans les autres zones pour l'ensemble de la thématique Equipements et Réseaux.	Non réglementé dans le POS.	Voir justifications de la zone Ua.

3.4.9 AUTRES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

3.4.9.1 *Dérogations au Plan Local d'Urbanisme*

Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions des articles L.152-3 et L.152-4.

Elles peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, conformément à l'article L.152-3.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

- La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
- La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
- Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

3.4.9.2 *Les règles générales*

Les règles générales s'appliquant de façon cumulative avec les dispositions des zones du PLU sont précisés ci-après.

➤ **Reconstruction après sinistre**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

➤ **Bâti existant non conforme**

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles et servitudes définies par le PLU, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

➤ **Règles s'appliquant à la parcelle issue de la division en propriété ou en jouissance**

Dans le cas de lotissements ou de permis devant faire l'objet de division(s) en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque unité foncière ainsi divisée.

➤ **Orientations d'Aménagement et de Programmation**

Des dispositions particulières contenues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (thématique, sectorielle, etc.) sont applicables.

3.4.9.3 *Emplacements réservés*

Conformément à l'article L 123-8 du Code de l'Urbanisme, la commune peut fixer, dans son PLU, les emplacements réservés (ER) aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, ainsi qu'aux espaces verts.

Les ER sont repérables sur les documents graphiques en hachure rouge et le numéro qui est affecté à chacun d'eux renvoie à une liste à la pièce du dossier de PLU intitulée « Emplacements Réservés ». Cette liste indique la collectivité bénéficiaire de la réserve et sa destination.

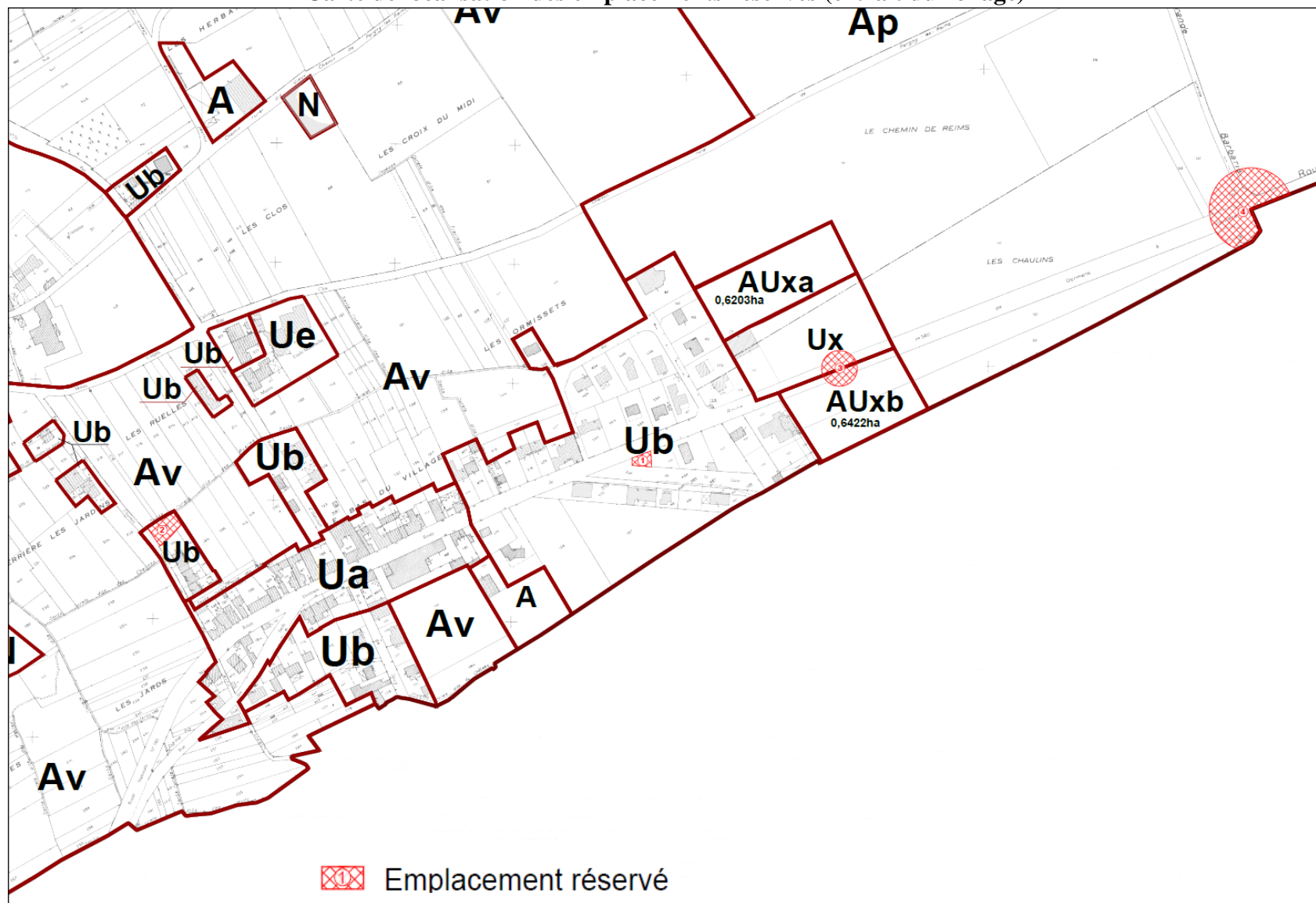
L'inscription d'un ER rend inconstructible les terrains concernés pour toute autre utilisation que celle prévue dans la liste.

En contrepartie, le propriétaire d'un terrain réservé peut mettre la collectivité bénéficiaire en demeure d'acquérir son bien en application de l'article L 123-17 du Code de l'Urbanisme.

Quatre emplacements réservés sont déterminés dans le PLU de la commune pour l'aménagement du carrefour entre la Route de Dormans et la Rue de la Gare (problème de visibilité), pour la création d'un bassin de récolte des eaux pluviales, pour la futur création d'un giratoire en entrée de ville Est marquant l'entrée de ville une fois la zone d'activités économique développée et pour l'éventuel aménagement d'un giratoire au carrefour entre Pargny-lès-Reims / Jouy-lès-Reims et Les Mesneux (problème de sécurité).

N° PLAN	DESTINATION	SUPERFICIE	BENEFICIAIRE
1	Aménagement de carrefour	158 m ²	Commune
2	Création d'un bassin de rétention d'eaux pluviales	415 m ²	Commune
3	Aménagement d'un giratoire	707 m ²	Commune
4	Aménagement d'un giratoire	2726 m ²	Commune
TOTAL		4006 m²	Commune

Carte de localisation des emplacements réservés (extrait du zonage)



3.4.10 LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Dans le respect des orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Le contenu des OAP est encadré par les articles L.151-6 et L.151-7 du code de l'urbanisme. Elles peuvent :

- Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

Les OAP complètent le règlement car tous les éléments d'un projet urbain ne peuvent pas être traduits réglementairement. Dernièrement, la loi ALUR du 26 mars 2014, prévoit la possibilité de créer des OAP sectorielles sans les compléter par des dispositions réglementaires permettant de valoriser la planification par le projet davantage que par la règle. Ainsi, on retrouve 3 catégories d'OAP :

- Les OAP sectorielles avec règlement
- Les OAP d'aménagement, c'est-à-dire sectorielles sans règlement mais avec un contenu obligatoire :
 - o La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère
 - o La mixité fonctionnelle et sociale
 - o La qualité environnementale et la prévention des risques
 - o Les besoins en matière de stationnement
 - o La desserte par les transports en commun
 - o La desserte des terrains par les voies et réseaux
- Les OAP patrimoniales (et OAP thématiques notamment pour les PLUi-HD).

C'est un outil offert aux communes pour leur permettre de maîtriser les projets. La définition des principes d'aménagement, dans l'orientation d'aménagement, peut aussi inciter la collectivité à maîtriser le foncier au travers de diverses servitudes (emplacements réservés, servitudes de localisation de voies et ouvrages publics, etc.).

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité.

Composition d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation :

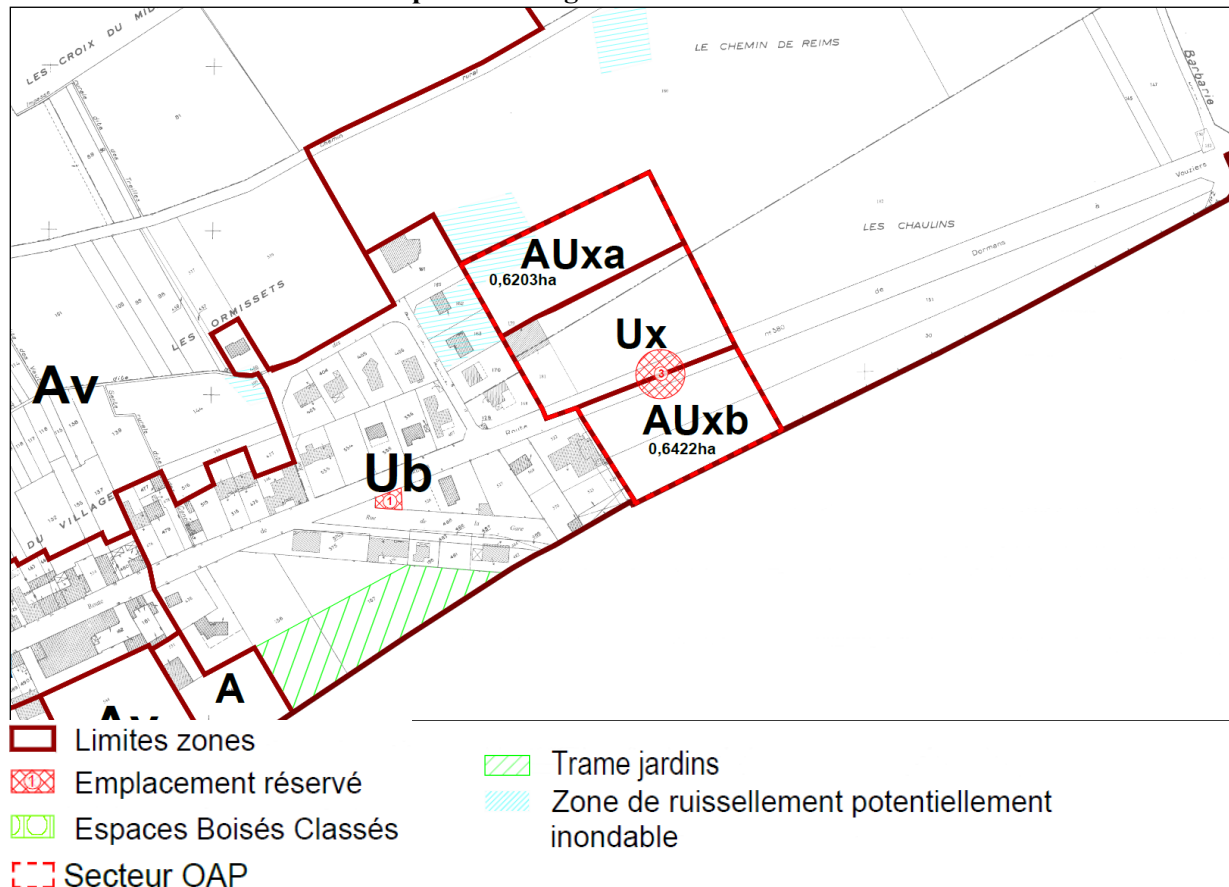
- Un document de principe opposable : des principes d'organisation avec lesquelles les projets d'aménagement devront être compatibles ;
- Des orientations écrites justifiant le parti d'aménagement ;

- Des orientations graphiques : tracés des voies et/ou des principes d'organisation du secteur. Le schéma peut représenter tous les champs de l'aménagement (voierie, composition urbaine, traitement paysager des espaces publics ou privés, localisation des équipements publics ...).

La commune a défini un secteur destiné à être aménagé, utilisant une OAP sectorielle complétant le règlement :

- ➔ **OAP₁ Entrée de ville Est** : sur un secteur en entrée de ville Est du village de Pargny-lès-Reims en zones **Ux** et **AUx** pour la création d'une zone d'activités économiques.

Extrait du plan de zonage localisé sur le secteur d'OAP



➤ OAP n°1 : Entrée de ville Est

L'OAP n°1 se localise sur les secteurs **Ux, 1AUx et 2 AUx** à l'Est du bourg de Pargny-les-Reims, au lieu-dit « Les Chaulins » en continuité des habitations.

Le secteur de projet se localise en entrée de ville Est, sur des terrains vierges de toute construction et occupés par des grandes cultures. Initialement dans le POS, une zone **UX** était définie sur la partie Sud de la RD 980 en entrée de ville. Cette localisation avait fait l'objet d'une étude dite « Entrée de ville » en 2006, conformément aux articles L.111-6 et suivants du code de l'urbanisme ; la RD 980 étant classée route à grande circulation, induisant une bande inconstructible de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la voirie en dehors des espaces urbanisés. Suite à l'immobilisme des propriétaires fonciers sur ces terrains au Sud de la RD 980, la commune fait le choix de reporter une partie des terrains initialement identifiés pour l'activité économique sur la partie Nord où le foncier sera mobilisable. De ce fait, une nouvelle étude Entrée de ville était nécessaire pour lever l'inconstructibilité de 75 mètres sur la partie Nord, en justifiant de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, de l'urbanisme et des paysages.

Le secteur est en continuité urbaine de l'existant à proximité immédiate des réseaux. Il se situe dans une zone de transition entre l'espace urbain et l'espace agricole. Cette transition s'opère par l'urbanisation du lotissement des Plantes sur la commune voisine de Jouy-lès-Reims à l'Est. En plus de l'occupation du sol par des grandes cultures, on note la présence d'un hangar agricole récemment construit. Précisons également le passage d'une ligne électrique sur le secteur.



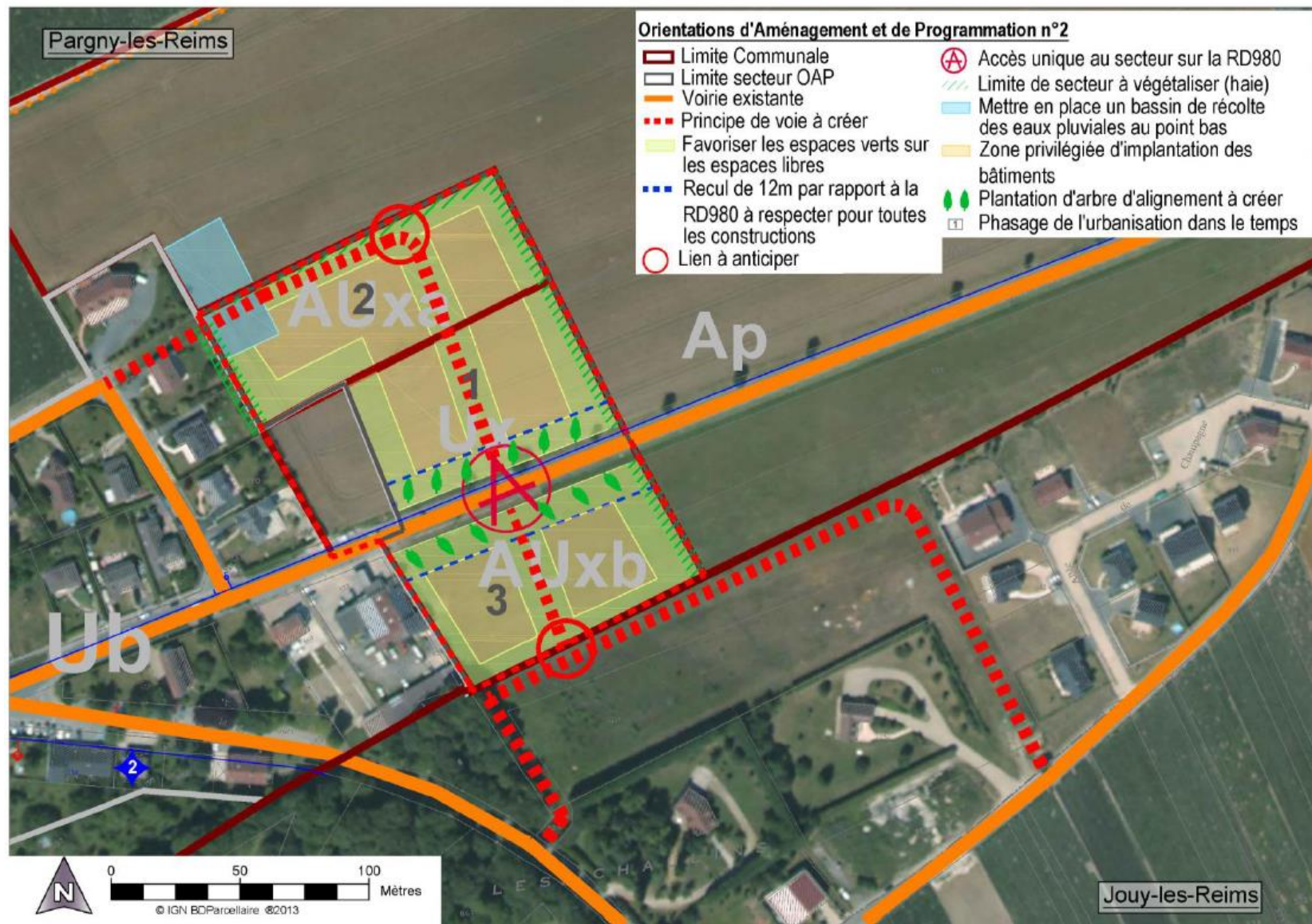
Source : GoogleMaps juillet 2015

La commune souhaite tout d'abord ouvrir de nouveaux terrains à l'urbanisation afin de répondre à une demande urgente émanant d'entreprises souhaitant se développer (déménagement du garage et extension ainsi que création d'une boucherie). Néanmoins, les terrains étant localisés en entrée de ville, sur une route à trafic important et donc une grande visibilité, la collectivité souhaite, par le biais des Orientations d'Aménagement et de Programmation, traduire le parti d'aménager issu de l'Etude entrée de ville annexé au Rapport de Présentation du PLU en conciliant urbanisation et qualité architecturale et paysagère. Les élus souhaitent :

- ➔ Orienter l'aménagement des abords de la RD 980 comme une véritable entrée de ville ;
- ➔ Eviter une urbanisation anarchique ;
- ➔ Garantir une cohérence urbaine des constructions avec les constructions voisines
- ➔ Offrir des possibilités d'extensions

Zonage	Ux + AUx
Surface	Total de 2,05 ha
Type d'aménagement	Constructions à vocation exclusive d'activité économique (bureaux, services, commerces, artisanats, etc.)
Traitement paysager et environnemental	<p>10 % au minimum de la surface d'un lot devra être aménagé en espace vert d'accompagnement.</p> <p>Insertion paysagère du secteur en limite Nord et Est donnant sur les champs ouverts</p> <p>Traitements paysagers s'intégrant dans une réflexion globale.</p> <p>Pas de plantations trop denses à proximité de la RD 980 ; privilégier les haies et arbres de demi-tige.</p> <p>Répondre à la problématique des eaux pluviales dans le secteur AUxa</p>
Voiries	<p>1 seul accès autorisé sur le secteur sur la RD 980 + recul des constructions d'au moins 12 mètres de cette voirie. A terme création d'un giratoire marquant l'entrée de ville du village (emplacement réservé) suffisamment dimensionné par rapport aux nouveaux flux générés.</p> <p>Une voie principale à créer d'axe Nord-Sud en appui de la RD dans le secteur Nord, pouvant éventuellement relier la rue des Ormissets (ou développer liaison douce avec ce réseau existant).</p> <p>Une voie principale à créer au Sud pouvant relier la Rue de la Gare et/ou la Rue des Plantes sur Jouy-lès-Reims à terme.</p>
Stationnement	<p>Stationnement correspondant aux besoins des constructions à prévoir en dehors de la voie nouvelle.</p> <p>Des places de stationnement ouvertes au public seront à prévoir selon les activités + stationnement handicapée.</p>
Phase de réalisation	<p>Urbanisation au coup par coup pour la zone Ux, sous réserve que les constructions s'insèrent dans un schéma global d'aménagement et ne compromettent pas l'urbanisation ultérieure des secteurs AUxa et AUxb.</p> <p>Phasage de l'urbanisation de la zone AUx en fonction des besoins ; ouverture d'un second secteur une fois le premier aménagé à hauteur de 75 %.</p>

SCHEMA D'INTENTIONS



3.5 DIFFERENCE POS / PLU

Le droit de l'urbanisme a été profondément réformé par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 et a remplacé le Plan d'Occupation des Sols (POS) par le Plan Local d'Urbanisme (PLU). Cette loi a pour objectif principal de définir un meilleur équilibre des agglomérations en alliant les questions d'urbanisme, d'habitat, de déplacements et d'environnement. De plus, la loi vise à rendre les politiques d'urbanisme plus claires et plus démocratiques par la simplification des procédures, la généralisation de l'information de la population par une concertation renforcée.

La législation en matière de PLU n'a eu cesse d'évoluer au fil des ans et à compléter les volets à prendre en compte dans ce document de planification (loi Urbanisme et Habitat en 2003 / loi Grenelle 2 en 2010 / loi ALUR en 2014 / etc.).

La commune se devait de réviser son document d'urbanisme pour le mettre à jours par rapport à ces dernières législations, sous peine de caducité du POS, en prenant notamment en compte les éléments de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain, les continuités écologiques, performances énergétiques et environnementales renforcées, etc.

Cette élaboration de PLU a au final permis une profonde refonte de l'ensemble des orientations de la commune et a permis aux élus de se projeter un cran au-dessus dans la préservation de son patrimoine, dans la prise en compte de l'environnement, tout en mettant en concordance son nouveau document d'urbanisme en phase avec le SCoT en cours de révision.

3.5.1 LES EVOLUTIONS DE ZONAGE

Il convient de donner la superficie des zones afin de comprendre les changements opérés dans les plans de zonage. L'évolution réglementaire et les éléments issus des études et de la concertation ont engendré une légère modification des zones, de leurs nombres, de leur dénomination et de leur surface, la révision du ressemblant plus à une mise à jour générale du document avec les législations en vigueur.

La plupart des modifications opérées entre deux PLU vont, en effet, dans le sens d'une harmonisation par rapport aux nouvelles législations mais également induites par les nouvelles orientations de la commune retenues dans le PADD.

3.5.1.1 Les zones Urbaines (superficie en hectares)

POS ¹³	Surface (ha)	PLU 2016	Surface (ha)	Evolution
UC	20	Ua	7,51	- 12,49
UD	4	Ub	20,64	+ 16,64
-	-	Ue	2,12	+ 2,12
UX	1,6	Ux	0,79	- 0,81
TOTAL	25,6	TOTAL	31,06	+ 5,46

La surface totale des zones urbaines a augmenté avec une évolution de + 5,46ha. Cela s'explique par le passage des anciennes zones à urbaniser du *POS* (*NAb* notamment car les zones *NAa* et *NAc* ont été supprimés et sont passés en secteur *Av* du *PLU*) en zone urbaine (*Ub* dans le *PLU*).

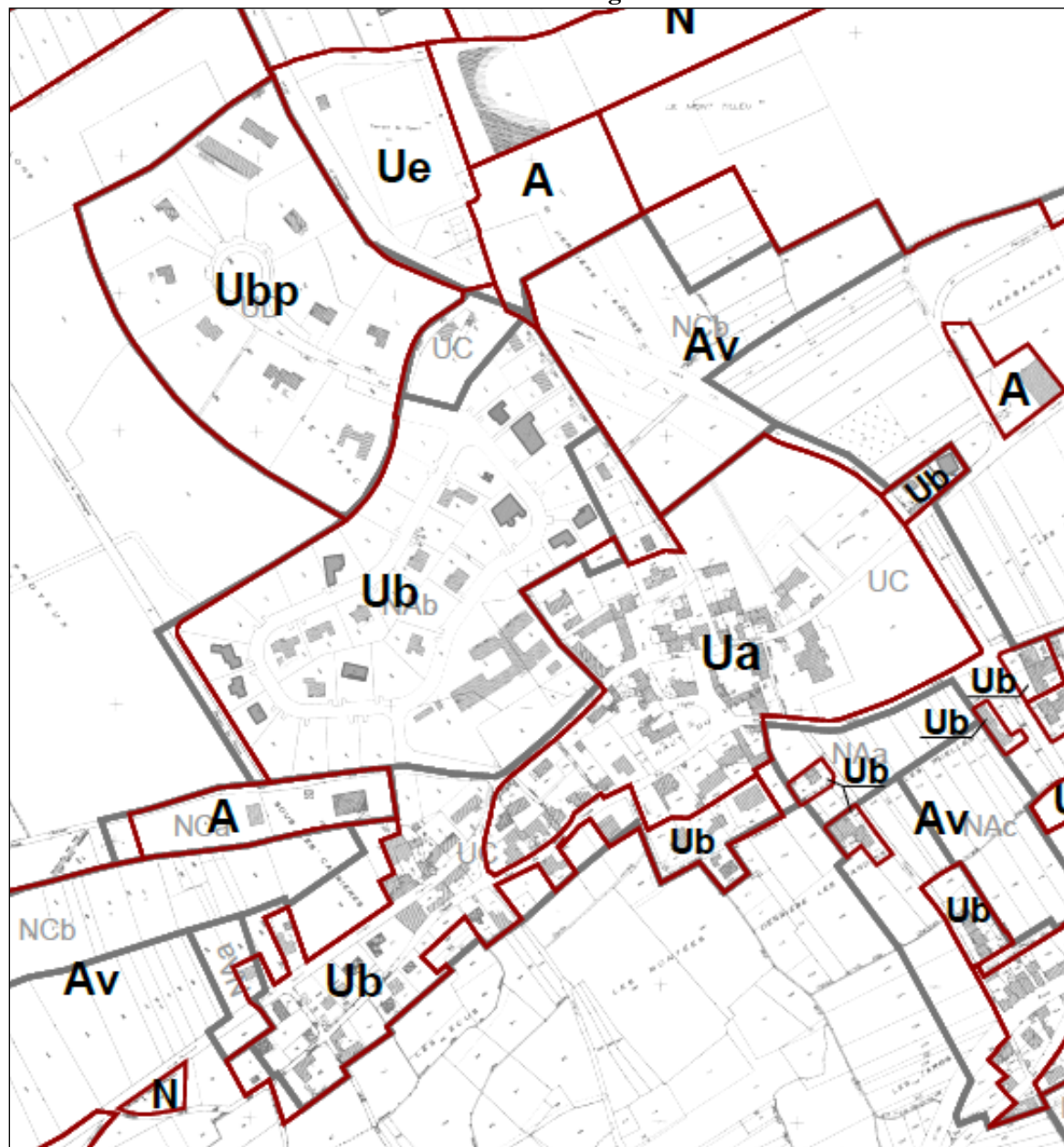
¹³ Suite à la dernière révision simplifiée de 2006

L'ancienne zone **UD** du POS correspond aujourd'hui au secteur **Ubp** du PLU. A la différence du POS, le PLU fait une distinction entre la zone urbaine ancienne (**Ua**) et la plus récente (**Ub**).

Une nouvelle zone fait son apparition : la zone **Ue** pour préserver la centralité des équipements publics (mairie et pôle scolaire) localisé entre le village haut et le village bas, permettant de faire le lien entre ces deux quartiers.

La zone **Ux** du POS diminue en terme de surface dans le PLU. Néanmoins, la zone **AUx** prend le relais et fait que la zone d'activité est plus importante au final dans le PLU que dans le POS.

POS/PLU – village Nord



LEGENDE DU PLU

Limites zones

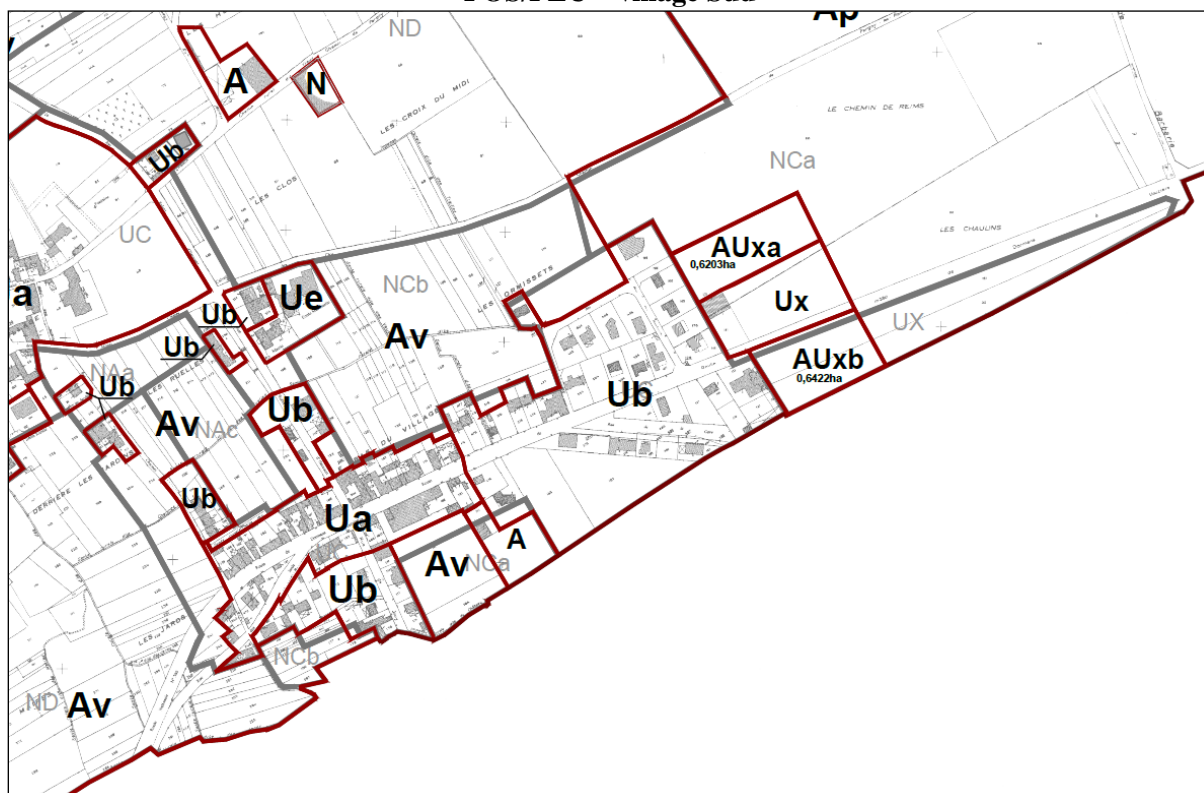
LEGENDE DU POS

A - LES ZONES ET LES SECTEURS

UC Zone

UCa Secteur

POS/PLU – village Sud



LEGENDE DU PLU

Limites zones

LEGENDE DU POS

A - LES ZONES ET LES SECTEURS

UC Zone

UCa Secteur

3.5.1.2 Les zones à urbaniser (superficie en hectares)

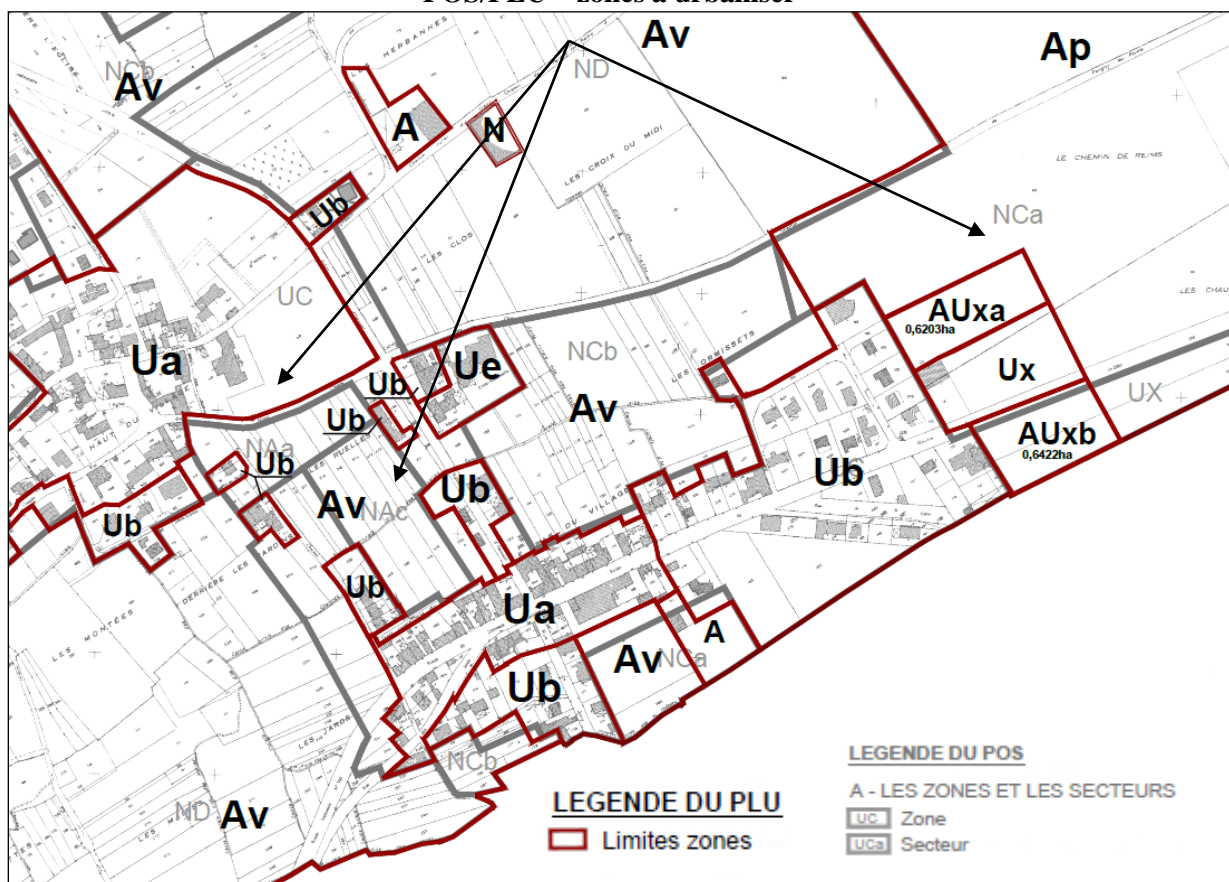
POS ¹⁴	Surface (ha)	PLU 2016	Surface (ha)	Evolution
NAa	1	-	-	- 1
NAb	6	-	-	- 6
NAc	1	-	-	- 1
-	-	AUx	1,26	+ 1,26
TOTAL	8	TOTAL	1,26	- 6,74

On constate une très nette diminution des zones à urbaniser lors du passage POS/PLU. Ceci est à mettre à l'actif de l'aménagement de la zone **NAb** du POS, actuellement en cours d'urbanisation et totalement viabilisée, d'où son passage aujourd'hui en zone **Ub** dans le PLU. Notons toutefois l'effort fait par la collectivité de supprimer les zones **NAa** et **NAc** du POS, pour un retour au monde agricole (viticole en l'occurrence).

La division de la zone **AUx** du PLU en deux secteurs va permettre à la collectivité de phaser son urbanisation à vocation économique dans le temps au fil des besoins pour les dix prochaines années.

¹⁴ Suite à la dernière révision simplifiée de 2006

POS/PLU – zones à urbaniser



3.5.1.3 Les zones Agricoles et Naturelles (superficie en hectares)

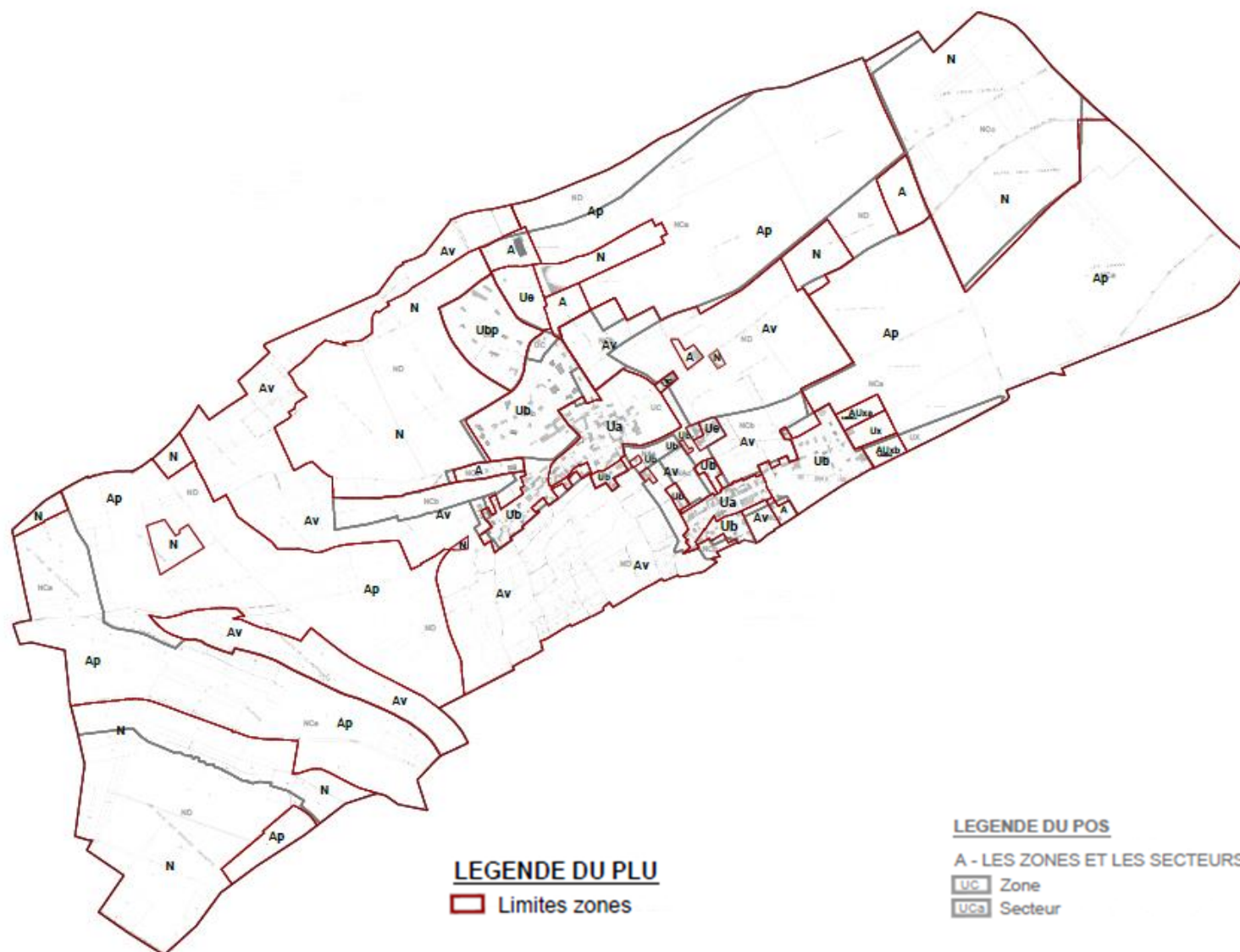
POS ¹⁵	Surface (ha)	PLU 2016	Surface (ha)	Evolution
NCa	105,4	Ap	152,98	+ 47,58
Ncb	10	Av	80,53	+ 70,53
Ncc	38	A	5,34	- 32,66
ND	175	N	89,22	- 85,78
TOTAL	328,4	TOTAL	328,07	- 0,33

Au total, si on additionne toutes les zones agricoles et naturelles du POS et du PLU, on retombe sur un quasi-équilibre, avec une très légère diminution de 0,33 ha sur plus de 328 ha. Néanmoins, il convient de préciser que la zone agricole « constructible » devient aujourd'hui très restreinte (zone **A** = 5,34 ha) contre 115,4 ha dans le POS (**NCa** et **Ncb**). Ce choix a été guidé par la volonté communale de protéger les sites et paysages sur l'ensemble du finage, faisant le charme de la commune et contribuant à son cadre de vie de qualité.

Effectivement la zone **N** (**ND**) diminue de près de la moitié si on regarde les chiffres, mais dans le même temps les zonages de protections que sont les secteurs **Av** et **Ap** augmentent et compensent cette diminution. De plus, la zones **N** dans le PLU apparaît désormais clairement comme une zone de protection strict, voire de « sanctuaire » de l'environnement sur le territoire.

¹⁵ Suite à la dernière révision simplifiée de 2006

POS/PLU – zones à urbaniser



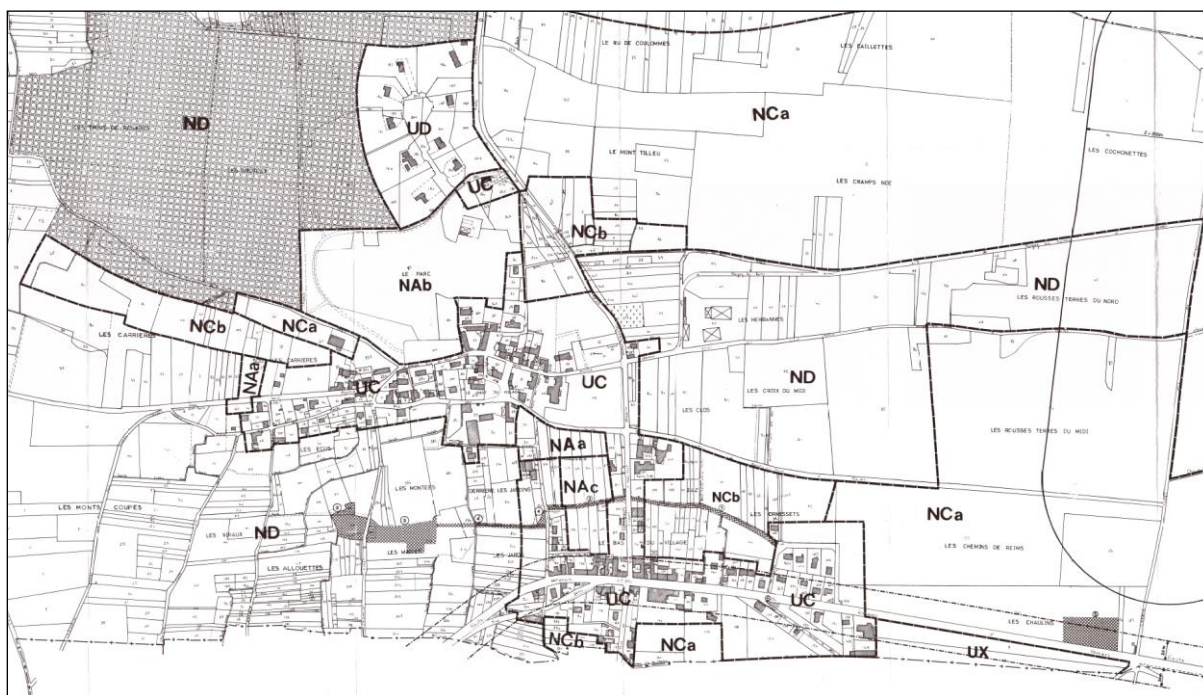
3.5.1.4 Les modifications du zonage

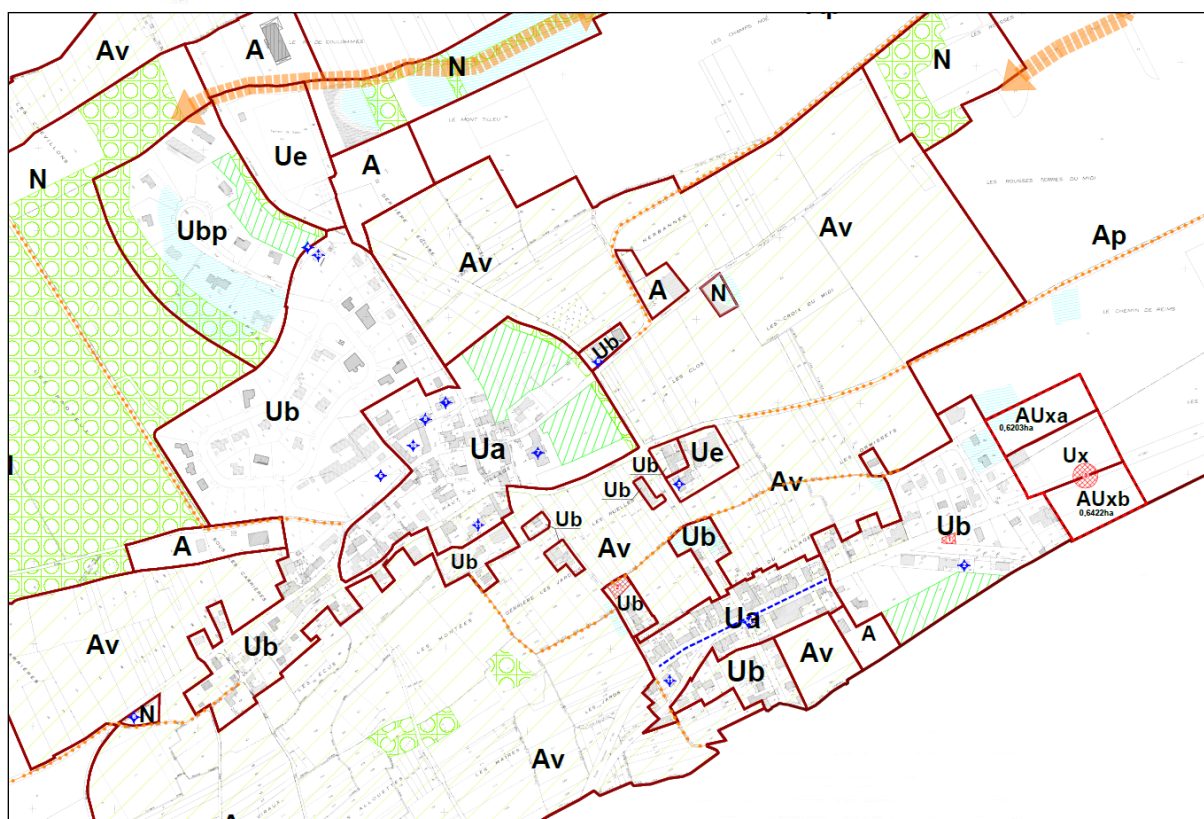
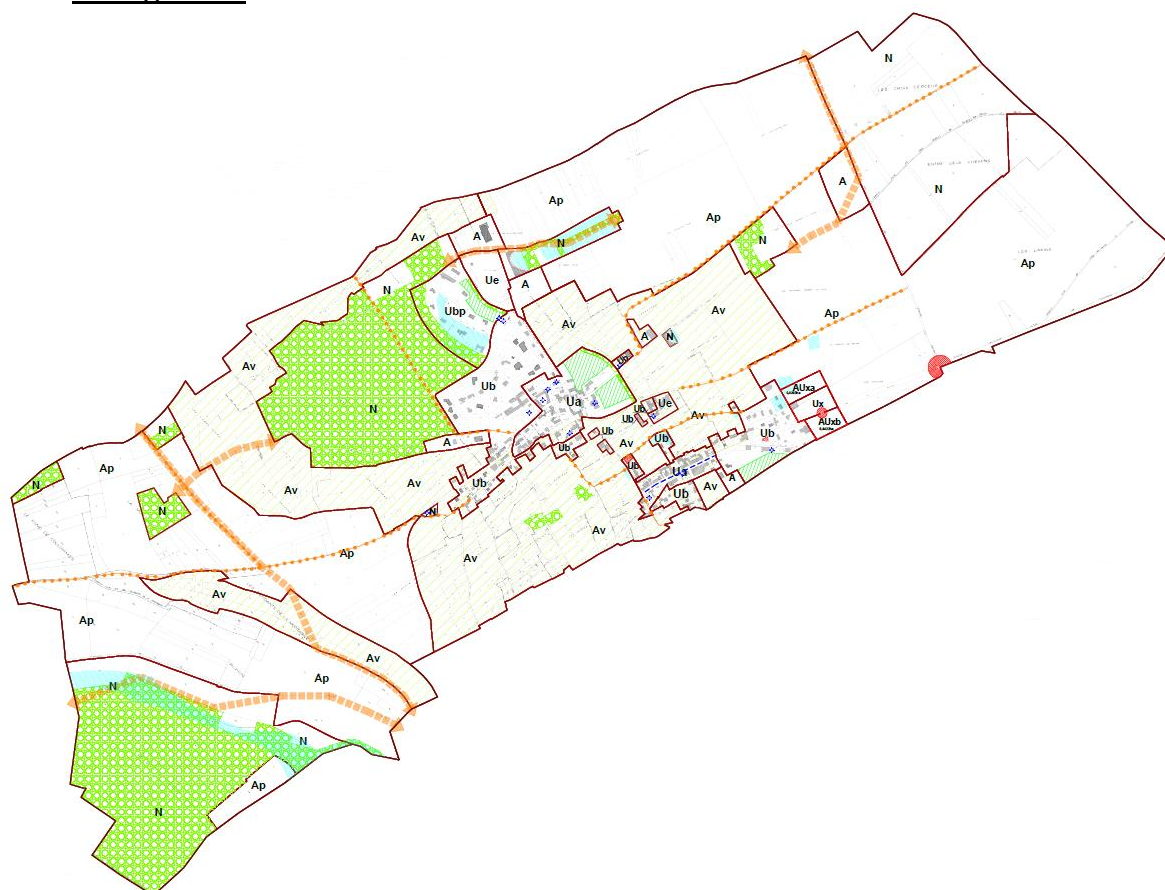
Les données des tableaux précédents permettent de procurer les grandes tendances et de donner quelques éléments de compréhension des évolutions :

- une diminution des zones à urbaniser ;
- un renforcement de la protection des zones naturelles ;
- une mise à jour globale des zones au plus près de la réalité de l'occupation des sols.

La plupart des modifications opérées dans la révision du PLU vont, en effet, dans le sens d'une harmonisation par rapport aux orientations de la commune retenues par le PADD et dans une meilleure prise en compte des législations, notamment environnementales pour la protection des espaces fragiles.

➤ Zonage POS





3.5.2 EVOLUTIONS DES EMPLACEMENTS RESERVES

La commune n'avait déterminé 6 Emplacements Réservés dans son POS. Elle profite de l'élaboration du PLU pour mettre à jour ces derniers, car soit ont été réalisés, soit ne sont plus d'actualité.

L'ensemble des emplacements réservés du POS sont supprimés. (*voir ci-dessous*)

Liste des Emplacements réservés du POS

N° de référence de l'opération	Destination	N° des parcelles cadastrales touchées en partie ou en totalité	Superficie approximative	Collectivité service ou organisme public bénéficiaire
1	Élargissement de voie	Section AB 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 101, 100, 99, 98, 306, 400, 326, 329, 126, 127, 131, 119, 118, 117, 116, 115, 138, 139, 144, 399 pour partie	17 a	Commune de PARGNY-LÈS-REIMS
2	Élargissement de voie	Section AB 219, 218, 217, 216, 215, 214, 213, 212, 211, 200, 289, 290, 416, 415, 205, 204 pour partie	8 a	Commune de PARGNY-LÈS-REIMS
3	Bassin d'absorption des eaux pluviales	Parcelles n°98, 166, Section AC n°277, 278 et 286 pour partie	64 a	Commune de PARGNY-LÈS-REIMS
4	Passage canalisation E.P.	Parcelles n°220, 233, 278, 280, 230, 231, 325, 324 en partie	14 a	Commune de PARGNY-LÈS-REIMS
5	Bassin d'absorption des eaux pluviales	Parcelle n°130, lieudit "Les Chaulins"	40 a	Commune de PARGNY-LÈS-REIMS
6	Réalisation d'un pan coupé	Parcelle n°153, lieudit "Le Bas du village"	1,20 a	Commune de PARGNY-LÈS-REIMS

4 nouveaux emplacements réservés sont mis dans place dans le PLU.

3.5.3 EVOLUTIONS DES ESPACES BOISES CLASSES

Les Espaces Boisés Classés représentent une surface de **50,4 hectares** au total sur le finage communal dans le PLU contre 43 hectares dans le POS. (*voir 3.2.3.1 Espaces Boisés Classés*).

3.5.4 LES CHANGEMENTS APPORTES AU REGLEMENT

Se référer à la partie 3.3 « Dispositions réglementaires ».

PARTIE 4/ LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

PREAMBULE

L'article R.151-1 du Code de l'Urbanisme précise que le rapport de présentation « *expose la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en œuvre sur celui-ci.* ».

Cette évaluation vise à garantir des exigences de préservation de l'environnement, dans le cadre d'un développement durable qui réponde aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs.

4.1 INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PADD SUR L'ENVIRONNEMENT

Dans la mesure où le PADD constitue l'élément fondateur des dispositions du PLU, il est donc important d'évaluer les incidences de ses orientations sur l'environnement.

L'impact du PADD est, par conséquent, évalué au regard de la situation et des tendances actuelles issues du diagnostic. C'est pourquoi, il ne s'agit en aucun cas d'une identification exhaustive des effets.

A l'occasion de rencontres avec l'association des Personnes Publiques Associées (PPA) en continu lors de l'élaboration du PLU, la question de la prise en compte de l'environnement mais aussi de l'incidence des orientations stratégiques et des mesures réglementaires sur l'environnement ont été abordées. L'idée est de prendre en compte une réflexion transversale sur l'aménagement du territoire abordant les points environnementaux.

A la différence de projets d'aménagement, tels que les projets d'infrastructures, de zones d'activités ou encore d'installations industrielles, l'impact d'un PLU est plus difficile à estimer dans le détail. Il répond à une exigence de planification territoriale de l'ensemble des composantes d'un territoire. Son impact environnemental repose essentiellement dans la prise en compte de l'environnement dans chaque partie du document.

L'évaluation est présentée sous la forme de tableaux synthétiques pour en faciliter la lecture : dans la première colonne sont rappelées les orientations du PADD, la deuxième colonne traduit la prise en compte du volet environnemental de ces orientations dans le PLU et la dernière évalue leurs incidences au regard du territoire par rapport à l'ancien POS.

<u>ORIENTATION</u>	<u>TRADUCTION DE L'ENVIRONNEMENT DANS LE PLU</u>	<u>INCIDENCE SUR L'ENVIRONNEMENT (au regard du territoire)</u>
1. POLITIQUES D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT D'URBANISME ET DU PAYSAGE		
1.1 Encadrer et maîtriser le développement urbain	<ul style="list-style-type: none"> • Identification et prise en compte des dents creuses dans les objectifs d'aménagement → aucune ouverture à l'urbanisation à vocation résidentielle et zones à urbaniser du POS rendues au monde agricole/viticole. • Protection des espaces ouverts des grands parcs en zone urbaine par la mise en place d'une trame de jardin. 	++
1.2 Réduire l'exposition des biens et des personnes aux risques et nuisances	<ul style="list-style-type: none"> • Délimitation des zones urbaines et à urbaniser en fonction des risques coulées de boues et de ruissellements identifiés. • Insertion paysagère et mise en place d'un coefficient de biotope pour la future zone d'activités. 	+
1.3 Valoriser et protéger le patrimoine rural de qualité	<ul style="list-style-type: none"> • Protection du bâti traditionnel par la mise en place d'une réglementation spécifique en zone Ua. • Protection du patrimoine bâti avec l'utilisation d'éléments remarquables • Mise en place d'une zone agricole inconstructible patrimoine (Ap) préservant les vues sur le village et le coteau viticole. 	++
1.4 Développer les équipements et les espaces publics	/	=
1.5 Lutter contre le problème de stationnement	/	=

Légende :



Très positive



Positive



Neutre



Négative

<u>ORIENTATION</u>	<u>TRADUCTION DE L'ENVIRONNEMENT DANS LE PLU</u>	<u>INCIDENCE SUR L'ENVIRONNEMENT (au regard du territoire)</u>
2. PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ET DE PRESERVATION OU DE REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES		
2.1 Protéger les terres agricoles et viticoles	<ul style="list-style-type: none"> • Zone agricole spécialement dédiée à l'activité la protégeant et la pérennisant en prenant en compte les évolutions et les projets possibles des exploitants. • Secteur viticole dédié à la protection aux terres et à l'outil viticole. • Secteur agricole patrimoine protégeant l'appareil productif couplé à une protection du paysage 	++
2.2 Valoriser et protéger le patrimoine naturel et la biodiversité	<ul style="list-style-type: none"> • Mise en place d'une zone naturelle de protection stricte des sites et des milieux fragiles d'intérêts environnementaux (ZNIEFF, zones humides, bois et forêts notamment). • Utilisation d'EBC sur l'ensemble du territoire, aussi bien en milieu urbain qu'en zone naturelle. 	+
2.3 Assurer les continuités écologiques	<ul style="list-style-type: none"> • Identification et protection des corridors écologiques à préserver sur la commune et réglementation spécifique permettant de préserver la perméabilité de la faune. 	++

Légende :



Très positive



Positive



Neutre



Négative

<u>ORIENTATION</u>	<u>TRADUCTION DE L'ENVIRONNEMENT DANS LE PLU</u>	<u>INCIDENCE SUR L'ENVIRONNEMENT (au regard du territoire)</u>
3. L'HABITAT		
3.1 Promouvoir un habitat durable, éco-construction et éco-rénovation	<ul style="list-style-type: none"> Réécriture du règlement écrit en prenant en compte les évolutions législatives en matière de dispositions favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions. 	+
4. LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS		
4.1 Favoriser les circulations douces	<ul style="list-style-type: none"> Identification des chemins et sentes à protéger sur le territoire pour éviter leurs disparitions et assurer les liaisons douces. 	+
4.2 Développer les transports collectifs	/	=

<u>Légende :</u>	++ Très positive = Neutre	+ Positive - Négative
------------------	--	--

<u>ORIENTATION</u>	<u>TRADUCTION DE L'ENVIRONNEMENT DANS LE PLU</u>	<u>INCIDENCE SUR L'ENVIRONNEMENT (au regard du territoire)</u>
5. LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES		
5.1 Encourager les communications numériques	/	=
5.2 Prévoir le développement futur dans les projets de constructions	<ul style="list-style-type: none"> Règlementation spécifique dans le règlement pour que chaque nouvelle construction prévoit le passage de la fibre optique. 	+
6. L'EQUIPEMENT COMMERCIAL, LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET LES LOISIRS		
6.1 Conforter le dynamisme communale en terme de commerces et de services	/	=
6.2 Permettre l'accueil de nouvelles entreprises et de développement des entreprises présentes	<ul style="list-style-type: none"> Relocalisation de la zone d'activités sur des terrains mobilisables en limite urbaine. Néanmoins augmentation de l'emprise sur le monde agricole. Phasage de l'urbanisation en fonction des besoins au fil du temps 	 - +
6.3 Maintenir l'activité agricole (et viticole) et permettre son développement	/	=

Légende :



Très positive



Positive



Neutre



Négative

<u>ORIENTATION</u>	<u>TRADUCTION DE L'ENVIRONNEMENT DANS LE PLU</u>	<u>INCIDENCE SUR L'ENVIRONNEMENT (au regard du territoire)</u>
7 LES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN		
7.1 Mettre en place un scénario de développement d'habitat pour les prochaines années	<ul style="list-style-type: none"> • Scénario de développement mettant en avant une volonté de diminuer le rythme de construction afin de mieux intégrer les nouvelles populations dans le village 	+
7.2 Prévoir des surfaces dédiées à l'habitat cohérentes avec les spécificités du territoire tout en modérant la consommation de l'espace	<ul style="list-style-type: none"> • Les dents creuses devraient permettre de répondre au souhait de développement de la commune pour les dix prochaines années → aucune ouverture à l'urbanisation à vocation résidentielle et zones à urbaniser du POS rendues au monde agricole/viticole. 	++
7.3 Maitriser la consommation d'espace à vocation économique et d'équipement public	<ul style="list-style-type: none"> • Identification du besoin pour les dix prochaines années limitant ainsi le prélèvement agricole en fonction des projets immédiats et futurs. 	+
7.4 Respecter les préconisations et les objectifs chiffrés du SCOT	<ul style="list-style-type: none"> • Consommation d'espace en deçà des objectifs maximums fixé par le SCOT sur la commune pour les prochaines années. 	+
7.5 Déterminer un phasage de l'urbanisation	<ul style="list-style-type: none"> • Phasage de l'urbanisation en fonction des besoins au fil du temps 	+
Légende : <div> <div>++</div> <div>+</div> <div>=</div> <div>■</div> </div> <div> Très positive Positive Neutre Négative </div>		

4.2 PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET HISTORIQUE

Cette protection est assurée par :

- La garantie de la pérennité des exploitations agricoles en instituant une zone de protection spécifiquement dédiée au monde agricole : zone **A**, et à l'outil productif de la vigne en secteur **Av** et l'outil productif des terres labourables en secteur **Ap**.
- La protection du patrimoine historique par la mise en place d'une zone urbaine ancienne (**Ua**) protégeant le patrimoine bâti ancien, et l'utilisation d'éléments remarquables bâti au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.
- La prise en compte des ZNIEFF, zones humides et sites à fort enjeux environnementaux présents sur le territoire communal avec une zone naturelle de protection strict totalement inconstructible.
- La protection de l'ensemble des bois, haies, vergers, éléments ponctuels par l'utilisation d'espaces boisés classés.
- L'utilisation de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme pour conserver les sentes et chemins de randonnées sur la commune et éviter leurs disparitions.
- L'utilisation de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme pour déterminer des trames de jardins préservant l'intérêt paysager des grands parcs et l'aération du bâti contribuant à la qualité du cadre de vie.
- Mise en place d'un secteur spécifique **Ubp** mettant en place une réglementation spécifique garantissant l'intérêt paysager du site de l'ancien parc du Château pour éviter une dénaturation du site d'intérêt patrimonial pour la commune.

4.3 PRISE EN COMPTE DES ELEMENTS A CARACTERES GENANT

Elle s'effectue par :

- La mise en place d'une Etude entrée de ville au titre des articles L.111-6 et suivants du code de l'urbanisme sur la zone d'activités justifiant de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, de l'urbanisme et des paysages.
- L'interdiction de nouvelle construction des exploitations agricoles dans la zone **Ua** pour préserver le caractère patrimonial de la zone.
- La prise en compte de l'amélioration des eaux pluviales lors de l'aménagement du secteur **AUxa**.
- L'interdiction de construction d'habitat dans la zone d'activités pour éviter les conflits d'usages.
- La prise en compte des risques de coulées de boues, de ruissellement des eaux et des zones à caractères humides dans les choix de développement.
- La protection de l'ancienne décharge (SITA Dectra) en zone Naturelle.
- Une réglementation adaptée en milieu urbain concernant les activités pouvant occasionner des nuisances vis-à-vis des tiers.
- Le report de la bande de 30 mètres lié au bruit du trafic de la RD 980 à l'intérieur de laquelle les bâtiments d'habitation, les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement sont soumis aux conditions d'isolation acoustique conformément à l'arrêté préfectoral du 16/07/2004 relatif aux modalités de classement des infrastructures des transports terrestres.

PARTIE 5/ LES INDICATEURS DE SUIVI

PREAMBULE

Conformément à l'article R. 151-4 du code de l'urbanisme, le Rapport de Présentation « *identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L.153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévue à l'article L.153-29.* ».

L'article L.153-27 du code de l'urbanisme précise que « *neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, [...] l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan,* ».

La mise en place d'un dispositif de suivi doit permettre de conduire le bilan du document d'urbanisme tout au long de sa durée au cours de la mise en œuvre, tel que le prévoit le code de l'urbanisme (au plus tard à l'expiration d'un délai de 9 ans).

Suivant le type de donnée, celle-ci sera collectée sous forme de tableau et/ou cartographie géoréférencée.

THEME	INDICATEUR DE SUIVI	RECUEIL DES INFORMATIONS
POPULATION	<p>➔ Evolution de la démographie à échéance de 9 ans :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Population municipale • Nombre de ménages • Taille des ménages 	<ul style="list-style-type: none"> • INSEE
HABITAT	<p>➔ Evolution des logements produits à 9 ans :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Logements produits • Typologie des logements produits (accession, locatif, public, privé, etc.) • Typologie des formes de logements produits (individuel, individuel groupé, collectif, etc.) 	<ul style="list-style-type: none"> • INSEE • Permis de construire
FONCIER	<p>➔ Evolution de la consommation foncière à 9 ans :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Suivi de la consommation foncière pour l'habitat et rapport des surfaces en fonction du nombre de logements • Suivi de la consommation foncière pour les activités • Suivi de la part de renouvellement urbain dans l'urbanisation totale en matière de zones d'habitat et d'activités • Suivi de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers 	<ul style="list-style-type: none"> • Permis de construire

Les données de bases à prendre en compte sont celles inscrites dans le PLU à date d'approbation.