



**E3C**  
Bureau d'études

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

DOMAINE D'INTERVENTIONS: Urbanisme & Paysage / Environnement / Maîtrise foncière & gestion du patrimoine / Cartographie

## Département de la Marne **Communauté Urbaine du Grand Reims**



### **Plan Local d'Urbanisme** **Commune de Pargny-les-Reims** *1.2 – Etude Entrée de Ville*

#### **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 :  
\_\_\_\_\_ approuvant le PLU

La Présidente



## TABLE DES MATIERES

<b>PREAMBULE .....</b>	<b>3</b>
✓ <b>REFERENCES JURIDIQUES .....</b>	<b>3</b>
✓ <b>L'OBJECTIF DE L'AMENDEMENT DUPONT .....</b>	<b>3</b>
✓ <b>L'AMENDEMENT DUPONT.....</b>	<b>3</b>
✓ <b>APPLICATION DE L'AMENDEMENT DUPONT SUR PARGNY-LES-REIMS .....</b>	<b>4</b>
✓ <b>LEVER DE L'INCONSTRUCTIBILITE SUR UN SECTEUR DE PROJET .....</b>	<b>5</b>
<b>I. CONTEXTE GENERAL.....</b>	<b>6</b>
1.1 <b>LA COMMUNE DE PARGNY-LES-REIMS .....</b>	<b>6</b>
1.2 <b>LA RD 980 ET SES ABORDS .....</b>	<b>8</b>
1.3 <b>PERIMETRE D'APPLICATION DE L'ETUDE .....</b>	<b>11</b>
1.4 <b>L'URBANISME ET L'OCCUPATION DES SOLS.....</b>	<b>12</b>
<b>II. ENTREE DE VILLE SECTEUR DE PROJET.....</b>	<b>13</b>
1.1 <b>L'OCCUPATION ACTUELLE DU SECTEUR.....</b>	<b>13</b>
1.2 <b>ANALYSE DU SECTEUR AU REGARD DES 5 CRITERES DE L'AMENDEMENT DUPONT.....</b>	<b>13</b>
1.3 <b>LES ENJEUX DU SECTEUR ET LE PARTI D'AMENAGER .....</b>	<b>20</b>
1.4 <b>TRADUCTION REGLEMENTAIRE DANS LE PLU .....</b>	<b>22</b>



# PREAMBULE

## ✓ REFERENCES JURIDIQUES

Le cadre réglementaire actuel concernant la protection de l'environnement et du paysage vis-à-vis de l'urbanisation et l'inconstructibilité de zones est le suivant :

- ➔ La loi du 2 février 1995 sur le renforcement de la protection de l'environnement dite « Loi Barnier » ;
- ➔ Les articles L.111-6 et suivants du code de l'urbanisme relatif à l'amendement Dupont ;
- ➔ La circulaire du 13 mai 1996 relative à l'application de l'article L.111-6 et suivants du code de l'urbanisme sur l'amendement Dupont ;
- ➔ Les articles L.122-1 à L.122-5, L.151-5, L.152-1, L.152-2 du code de la voirie routière et l'article R1 du code de la route sur le classement des infrastructures routières.

## ✓ L'OBJECTIF DE L'AMENDEMENT DUPONT

L'objectif de l'amendement Dupont est d'inciter les collectivités publiques et en particuliers les communes, à préciser leurs projets de développement et à éviter une extension non maîtrisée de l'urbanisation.

Cette réflexion doit permettre de finaliser une réflexion urbaine qui trouvera sa traduction dans les documents d'urbanisme locaux (Plan Local d'Urbanisme).

Les dispositions des articles L.111-6 et suivants du code de l'urbanisme sont applicables à toutes les communes dont le territoire ou une partie longe une autoroute, une route express, une déviation ou une route classée à grande circulation et notamment aux espaces non urbanisés situés le long des voies.

## ✓ L'AMENDEMENT DUPONT

Ainsi, l'article L.111-6 stipule :

*« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. »*

*Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L.141-19. »*

Article L.111-7 :

*« L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :*

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;*
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;*
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;*
- 4° Aux réseaux d'intérêt public. »*

Article L.111-8 :

*« Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 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.*

*Elle ne s'applique pas non plus à d'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. »*

## ✓ APPLICATION DE L'AMENDEMENT DUPONT SUR PARGNY-LES-REIMS

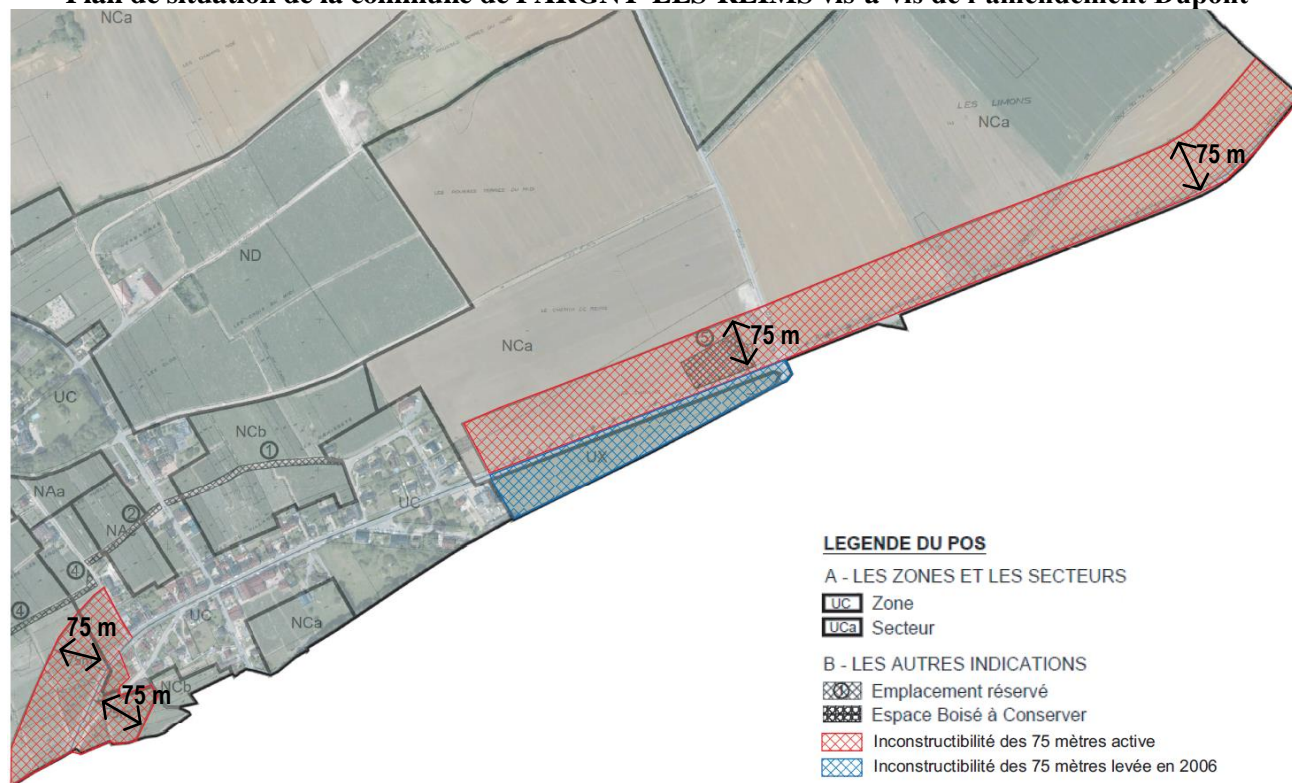
La commune de PARGNY-LES-REIMS, ainsi que son village, est traversée par la Route Départementale 980 d'Est en Ouest. Cette route est classée par arrêté préfectoral comme étant une route à grande circulation. Cela implique une contrainte relative à la constructibilité en dehors des espaces urbanisés. Les abords de la RD 980 sont donc soumis à l'article L.111-6 du code de l'urbanisme. Ainsi, ce sont 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la chaussée qui est rendu inconstructible en dehors des espaces urbanisés, suite à l'application de l'Amendement Dupont en 1996. La constructibilité de cet espace est soumise à la mise en œuvre d'une réflexion globale portant sur cinq domaines distincts :

- ➔ Les nuisances (bruit, traitement des eaux pluviales, perception visuelle, etc.) ;
- ➔ La sécurité (gestion des flux de circulation, desserte interne, sécurité incendie, etc.) ;
- ➔ La qualité architecturale (hauteur des constructions, volumétrie, colorimétrie, etc.) ;
- ➔ La qualité de l'urbanisme (accessibilité et liaisons externes, organisation interne, etc.) ;
- ➔ La qualité des paysages (insertion paysagère des sites dans leur contexte, etc.).

Les éléments de réflexion de cette étude sont incorporés au document d'urbanisme dont dispose la commune. A terme, il existe donc des conséquences réglementaires, et la mise en œuvre d'un plan d'aménagement d'ensemble pour cet espace. A défaut, il est inconstructible dans une bande de 75 m.

A noter qu'en 2006, dans le cadre d'une révision simplifiée de son POS, la commune de PARGNY-LES-REIMS avait déjà mis en place une étude Entrée de ville pour la création d'une zone d'activités en entrée Est du village sur les terrains classés en zone UX du POS situés au Sud de la RD 980. Cette étude a permis de lever l'inconstructibilité des 75 mètres à l'endroit de projet.

### Plan de situation de la commune de PARGNY-LES-REIMS vis-à-vis de l'amendement Dupont





## ✓ LEVER DE L'INCONSTRUCTIBILITE SUR UN SECTEUR DE PROJET

L'une des orientations du PADD du PLU de PARGNY-LES-REIMS est de mettre en place une étude « Entrée de ville » au titre des articles L.111-6 et suivants pour permettre le développement d'une zone d'activité, de taille mesurée, n'accueillant que de petites entreprises pour satisfaire à la demande existante (développement du Garage, implantation d'une boucherie, délocalisation de la boulangerie, voir quelques petits artisans, etc.).

La mise en place de son nouveau document d'urbanisme (PLU) est le moment pour les élus de tirer le bilan du POS. Les terrains initialement prévus dans la révision simplifiée du POS de 2006 pour le projet de zone d'activités n'a toujours pas vu le jour dû à une rétention foncière localisée sur les terrains de la zone UX du POS. La demande, de plus en plus pressante de la part d'entreprises souhaitant se développer ou s'implanter sur la commune, amène la collectivité à repenser la localisation de cette zone d'activités. C'est pourquoi les élus profitent de l'élaboration de son PLU pour mener une nouvelle réflexion sur l'opportunité de repositionner une partie de l'ancienne zone UX de l'autre côté de la RD 980 (au Nord) sur des terrains plus propice au développement de l'activité économique, sur un foncier mobilisable.

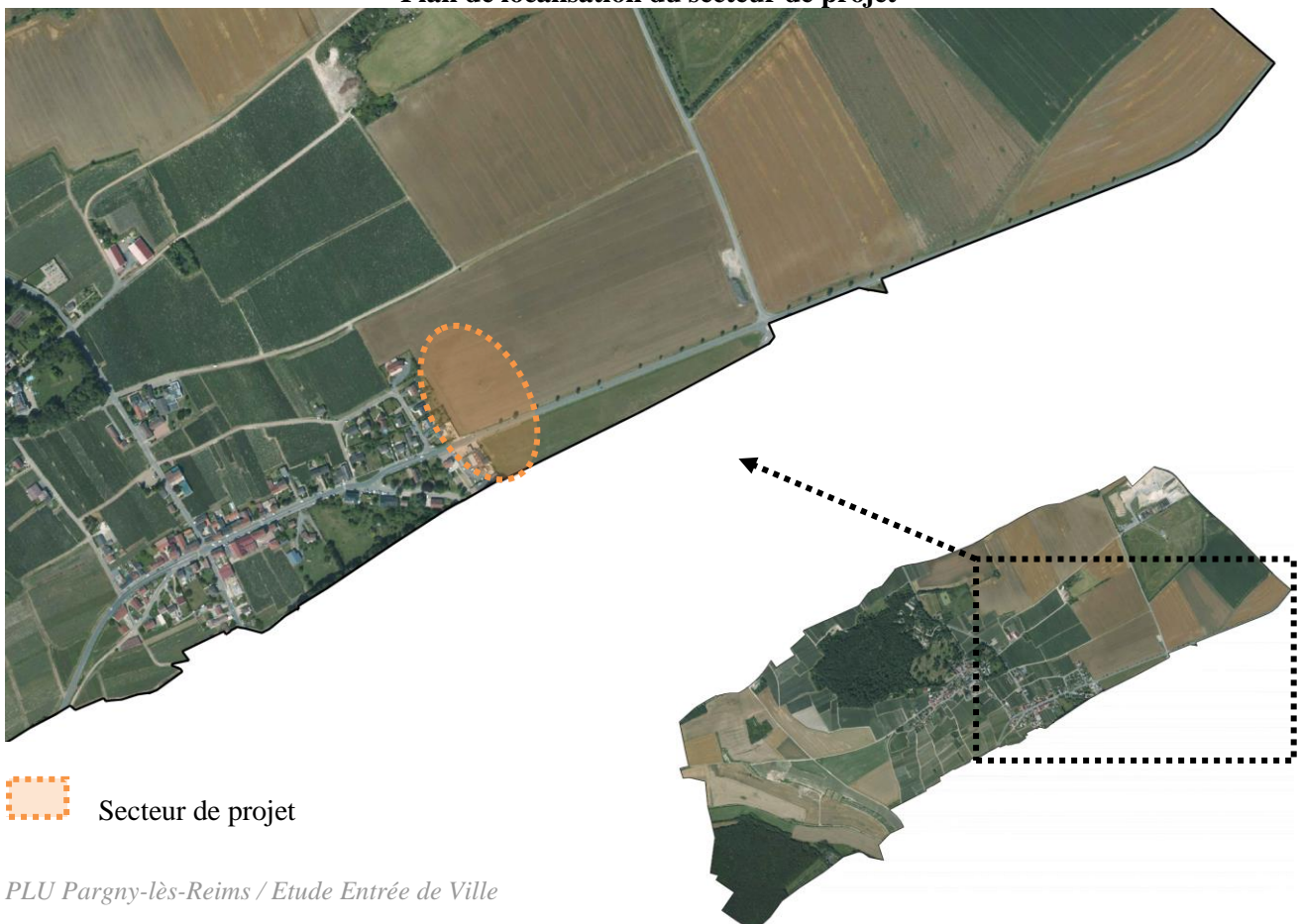
La commune de PARGNY-LES-REIMS souhaite donc lever l'inconstructibilité liée à l'article L.111-6 du code de l'urbanisme sur les terrains en entrée de ville Est, dans sa partie Nord par rapport à la RD 980.

Ce secteur de projet constitue la zone d'étude du présent document. Pour déroger à l'amendement Dupont et lever l'inconstructibilité, les règles concernant ce secteur doit être contenues dans le Plan Local d'Urbanisme, justifiées et motivées au regard des 5 critères de l'amendement Dupont : les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale, la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Les principaux enjeux de cette étude sont de :

- ➔ Justifier la levée d'inconstructibilité du secteur d'entrée de ville Est dans le PLU ;
- ➔ Orienter l'aménagement des abords de la RD 980 comme une véritable entrée de ville ;
- ➔ Eviter une urbanisation anarchique.

### Plan de localisation du secteur de projet



# I. CONTEXTE GENERAL

## 1.1 LA COMMUNE DE PARGNY-LES-REIMS

### 1.1.1. SITUATION GEOGRAPHIQUE

La commune de PARGNY-LES-REIMS est située au Sud-Ouest de l'agglomération rémoise et en est distante de 4 km. La RD 980 est l'infrastructure privilégiée car la plus fréquentée, surtout pour les parcours quotidiens afin de se rendre sur Reims et ses environs.



L'échangeur autoroutier le plus proche pour les directions PARIS/LILLE ou STRASBOURG/LYON se situe à 7 km à Tinquieux à l'intersection A4 – A26 – RN 31.

La commune est traversée du Nord-Est au Sud-Ouest par la RD 980 reliant Reims à Dormans via Ville-en-Tardenois. Cette infrastructure coupe le village en deux et se raccorde, intra-muros, avec la RD 26 appelée également « Route Touristique du Champagne ».

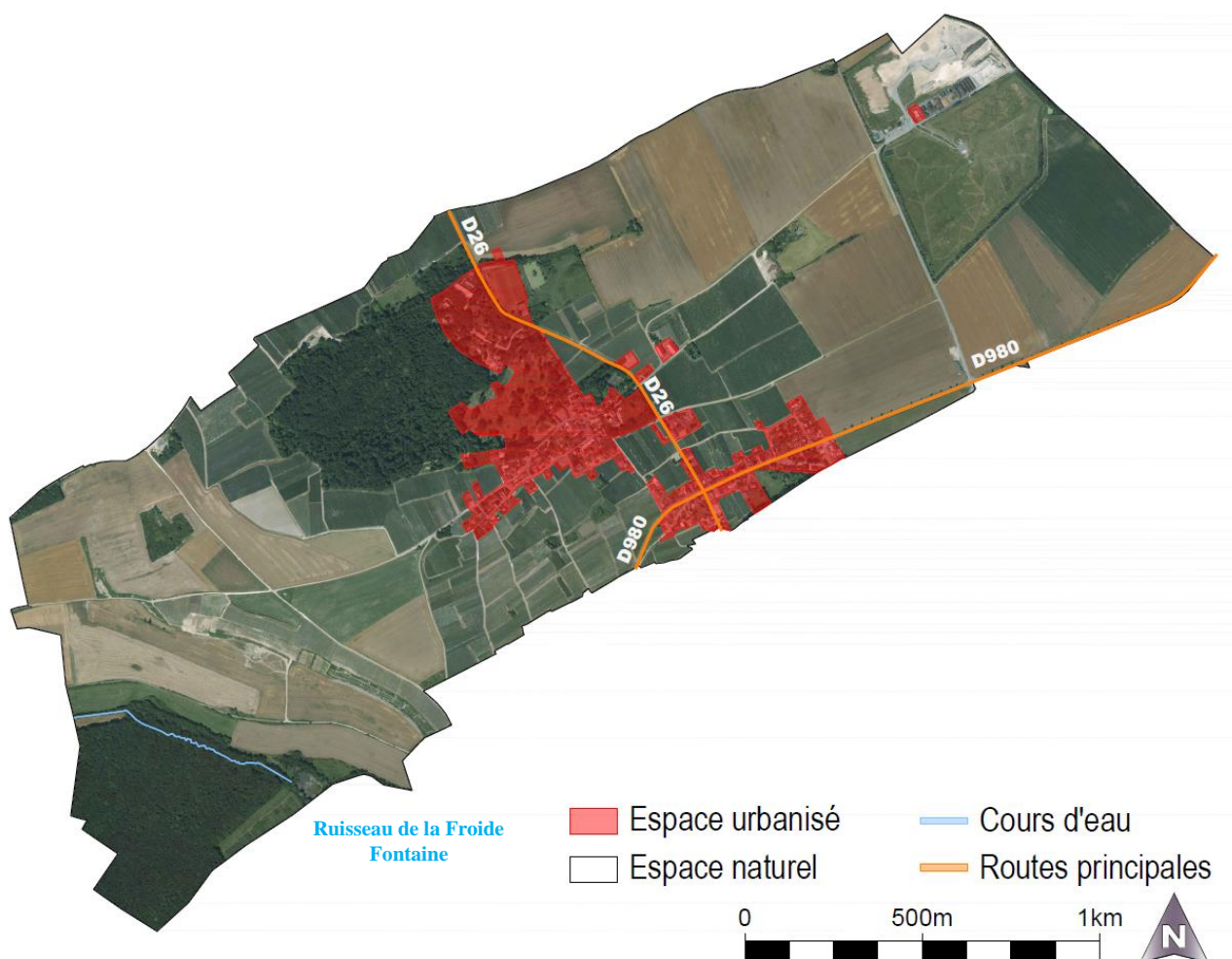
PARGNY-LES-REIMS est une Commune membre du Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims et peut être considérée comme une de ses « portes », la RD 980 étant l'axe principal Nord.

La commune se situe dans une configuration privilégiée car bien desservie au regard du temps de déplacement très court vers Reims. De plus, la RD 26 constitue également une infrastructure intéressante pour les échanges inter-villages de Gueux à Villers-Allerand par exemple.

Le territoire communal s'étend sur 362 ha et comprend près de 45 ha de bois, 50 ha de vignes AOC, le reste étant des terres cultivées sur plus de 130 ha. Le village a donc une vocation agricole mais surtout viticole ; les vignes entourant le village et le scindant en deux parties distinctes avec un village haut et un village bas. Ce caractère se ressent dans le paysage, la vigne étant très prégnante car plantée sur une large partie du coteau.



## Plan du territoire communal



### 1.1.2. CARACTERISTIQUES TOPOGRAPHIQUES

La commune de PARGNY-LES-REIMS, marqué par le relief de la Cuesta d'Ile de France faisant la limite entre les plateaux tertiaires du centre du Bassin Parisien et la plaine de Champagne Crayeuse, se situe en front Nord de la Montagne de Reims. 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. Le territoire communal s'étend sur tout le glacis depuis le Bois des Grands Savarts jusqu'à la plaine d'Ormes et Les Mesneux.

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 prennent place sur les replats du plateau. Le coteau Nord, plus vallonné, est presque exclusivement occupé par la vigne, tandis que le coteau Sud accueille davantage les cultures et les prairies, sauf là où le talus est le plus abrupte.



Lors d'un parcours sur la RD 980, en provenance de Reims, depuis l'entrée sur le territoire, jusqu'à la zone d'activités envisagée, la déclivité est légèrement surplombante. La pente représente 2 mètres pour un trajet de 600 mètres (pente de plus de 0,3 %).



Source : GoogleMaps juillet 2015

## 1.2 LA RD 980 ET SES ABORDS

Afin d'appréhender au mieux la structure et les possibilités d'évolution des abords de la RD 980, il est nécessaire d'en définir les séquences au-delà des simples limites de l'étude. Ainsi, de l'Est à l'Ouest, la voie traverse :





### → Une séquence agricole

Après le Chenil de la Route du Champagne, localisé sur le finage d'Ormes, nous entrons sur le finage de Pargny-lès-Reims. Le paysage offre une grande vue dégagée sur le coteau viticole de la Montagne de Reims en fond et sur les grandes cultures au premier plan. La vision y est ouverte et large. Des petits bois (Bois des Sables et de la Folie Ferret) sont présents sur notre gauche, orientant le lecteur du paysage sur les villages de Pargny-lès-Reims et de Coulommès-la-Montagne.



*Source : GoogleMaps juillet 2015*

### → Une séquence de transition

Après le passage de ces bois, on entre dans une séquence de transition entre l'agricole et l'urbain. Cette séquence débute au niveau du carrefour entre la RD 980, route allant vers Les Mesneux et la Rue des Plantes rejoignant Jouy-lès-Reims. Le paysage y perd de son environnement agricole du fait de la construction récente du lotissement des Plantes en retrait de la RD 980 dans sa partie Sud, sur le finage de la commune de Jouy-lès-Reims. De plus, des plantations d'arbres d'alignement le long de la RD 980 de l'autre côté, referme quelque peu le paysage ouvert, indiquant du rapprochement de l'entrée de ville sur Pargny-lès-Reims. Cet espace perdure jusqu'au panneau d'agglomération du village de Pargny-lès-Reims.



*Source : GoogleMaps juillet 2015*

### → Une séquence urbaine

Cette séquence se définit par la traversée du village de Pargny-lès-Reims : la RD 980 étant un axe structurant d'un point de vue urbanistique du village. La chaussée y est large de même que les trottoirs. Les constructions y sont généralement à l'alignement. Le tissu urbain y est plus lâche en entrée puis plus dense après le passage de la pharmacie et de la boulangerie. Notons qu'un aménagement en « chicane » a été réalisé pour inciter l'automobiliste à ralentir et qu'un feu de circulation est présent plus haut au croisement de la RD 980 et de la RD 26.



Source : GoogleMaps juillet 2015

### → Une séquence agricole

La sortie de Pargny-lès-Reims (ou entrée Ouest) n'est pas marquée par une séquence de transition comme en entrée Est. On se retrouve de suite sur une séquence agricole marquée par les vignes AOC de part et d'autre de la RD 980. La sortie se fait sur un petit virage en pente, permettant de limiter la vitesse en entrée d'agglomération.



Source : GoogleMaps juillet 2015



### 1.3 PERIMETRE D'APPLICATION DE L'ETUDE

Le périmètre d'application de l'étude s'applique à l'entrée de ville Est de Pargny-lès-Reims, correspondante en partie à la séquence de transition défini précédemment. Le choix du périmètre du secteur a été affiné à partir de la volonté d'aménagement de la commune et se porte sur des terrains vierges de toutes constructions.

La délimitation du secteur sera affiné au parcellaire lors de l'étude, en fonction des éléments qui ressortiront de cette étude, sachant que la Commune doit respecter une compatibilité avec le SCOT en cours de révision de la Région Rémoise, notamment en terme de superficie des ouvertures à l'urbanisation.

Ainsi, l'étude ne se bornera pas à ces terrains et prendra en compte les terrains adjacents. Le projet, en cours de réflexion, guidera également les élus dans sa traduction au parcellaire, en fonction des besoins des entreprises souhaitant s'implanter sur ce site.



Secteur de projet

## 1.4 L'URBANISME ET L'OCCUPATION DES SOLS

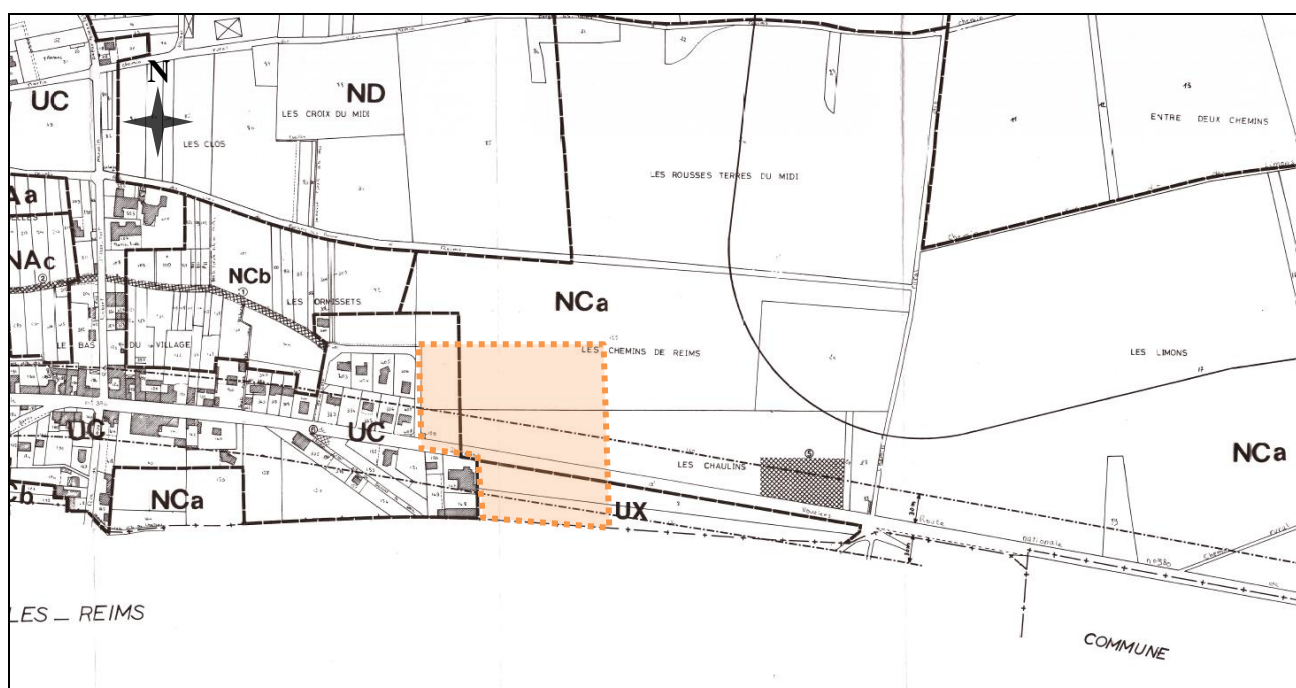
La révision du POS en PLU est l'occasion pour les élus de se pencher sur la levée de l'inconstructibilité liée à l'amendement Dupont sur un secteur de projet à enjeu dans le PLU.

En 2006, dans le cadre d'une révision simplifiée de son POS, la commune de PARGNY-LES-REIMS avait déjà mise en place une étude Entrée de ville pour la création d'une zone d'activités en entrée Est du village sur les terrains classés en zone UX du POS situés au Sud de la RD 980. Cette étude a permis de lever l'inconstructibilité des 75 mètres à l'endroit de projet.

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 identifié pour l'activité économique sur la partie Nord où le foncier sera mobilisable.

### Le secteur concerné

Les terrains concernés par l'étude sont actuellement en zone **NCa** dans le POS pour les terrains situés au Nord de la RD 980 et en zone **UX** pour les terrains situés au Sud.



Le PADD du PLU de Pargny-lès-Reims prend en compte ce projet qui se traduit notamment dans :

- ➔ l'orientation 1.2.2 : Mettre en place une étude « entrée de ville » pour permettre le développement d'une zone d'activité.
- ➔ L'orientation 6.2 : Permettre l'accueil de nouvelles entreprises et le développement des entreprises présentes

L'étude entrée de ville va permettre de mettre en place un parti d'aménager qui sera traduit dans le règlement écrit et graphique et dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU.

## II. ENTREE DE VILLE SECTEUR DE PROJET

### 1.1 L'OCCUPATION ACTUELLE DU SECTEUR

Le secteur est occupé par des champs de part et d'autre de la RD 980. On note la présence d'arbres d'alignements le long de la RD 980 sur la partie Nord. Un hangar agricole récemment construit est également présent en entrée de ville en façade du garage dans la partie Sud. Précisons enfin le passage de ligne électrique sur le secteur de projet.



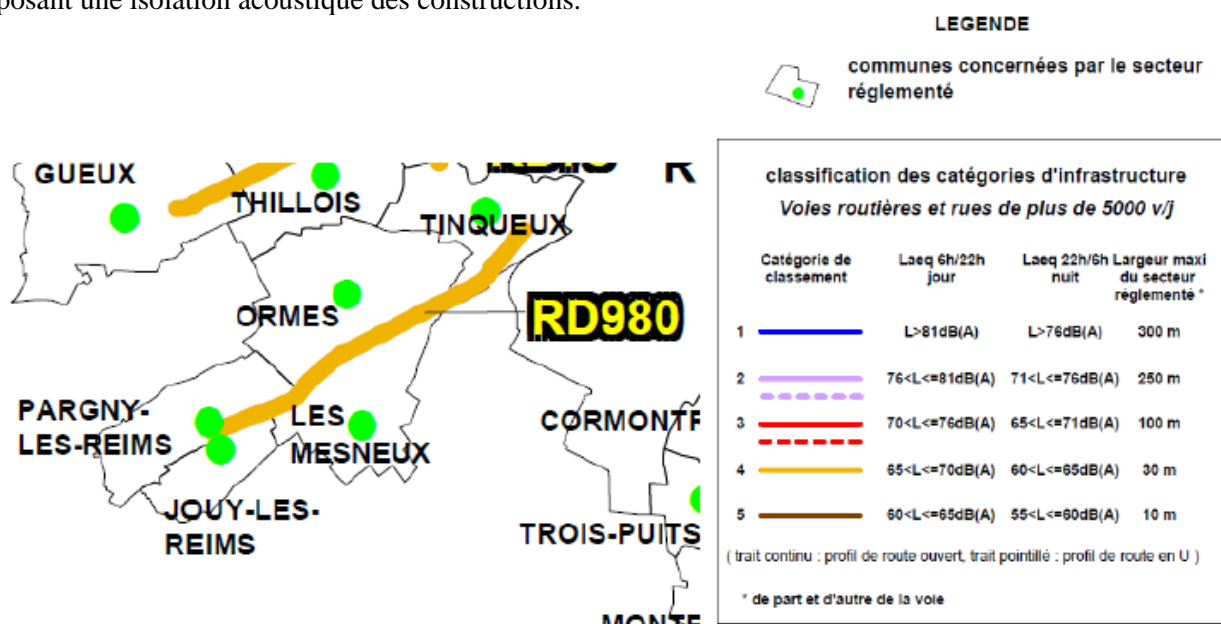
Source : GoogleMaps juillet 2015

### 1.2 ANALYSE DU SECTEUR AU REGARD DES 5 CRITERES DE L'AMENDEMENT DUPONT

#### 4.2.1. NUISANCES ET SECURITE

##### → Le bruit

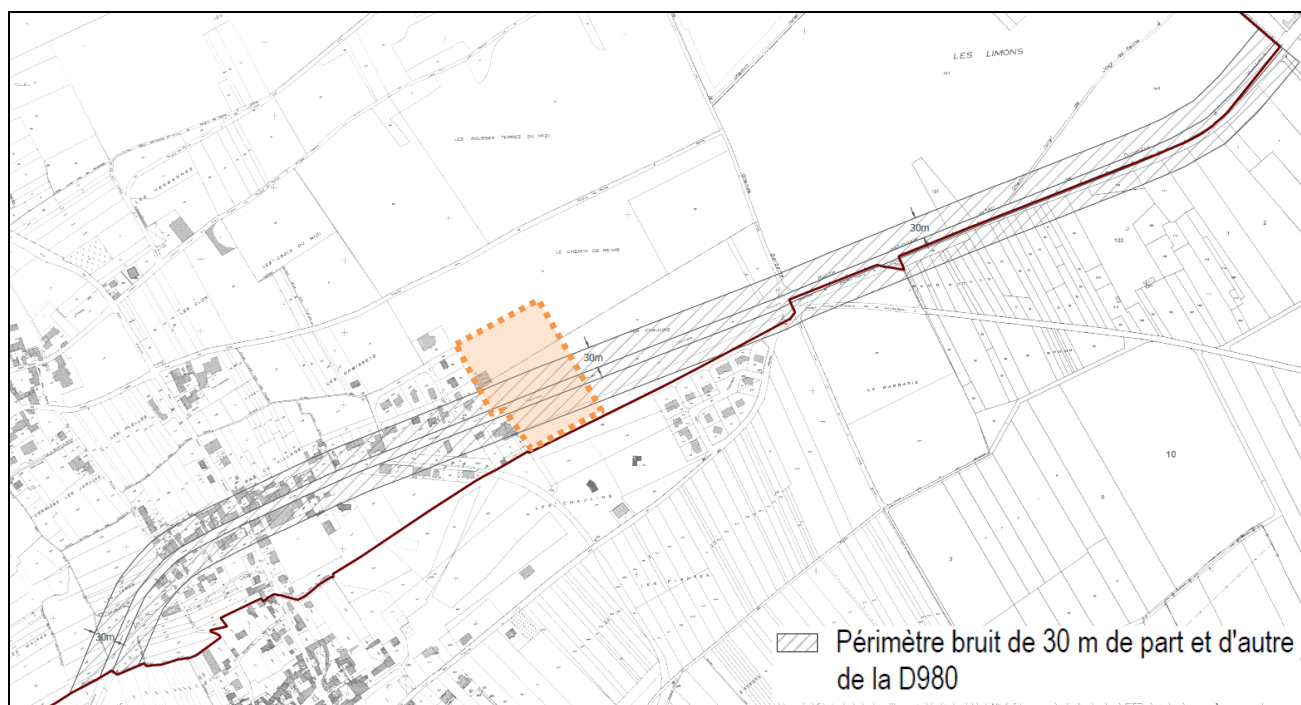
La RD 980 est identifiée dans l'arrêté préfectoral du 16 juillet 2004 réglementant le bruit aux abords du tracé des Routes Départementales de la Marne. Elle appartient à la catégorie définissant une bande de 30 mètres imposant une isolation acoustique des constructions.



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*

Le PLU doit ainsi 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.



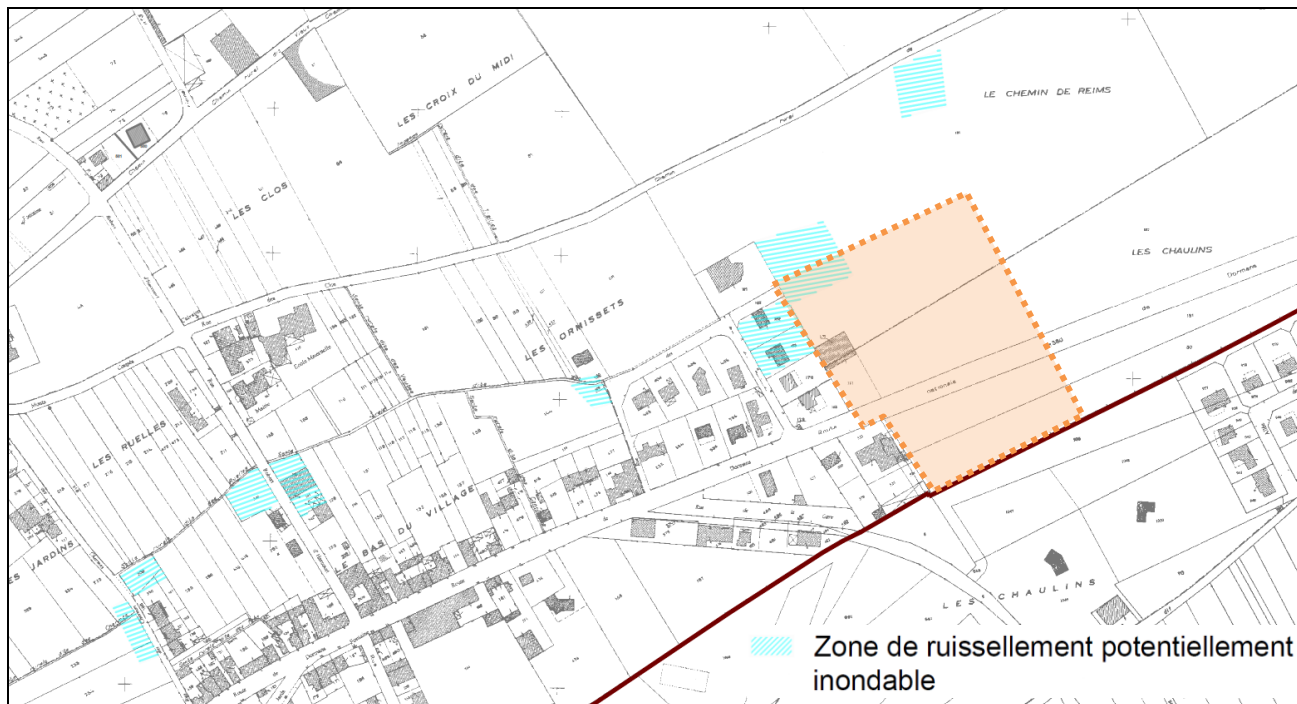
Cette zone de bruit de 30 mètres s'applique sur environ 30 % du secteur de projet.



## → Inondation

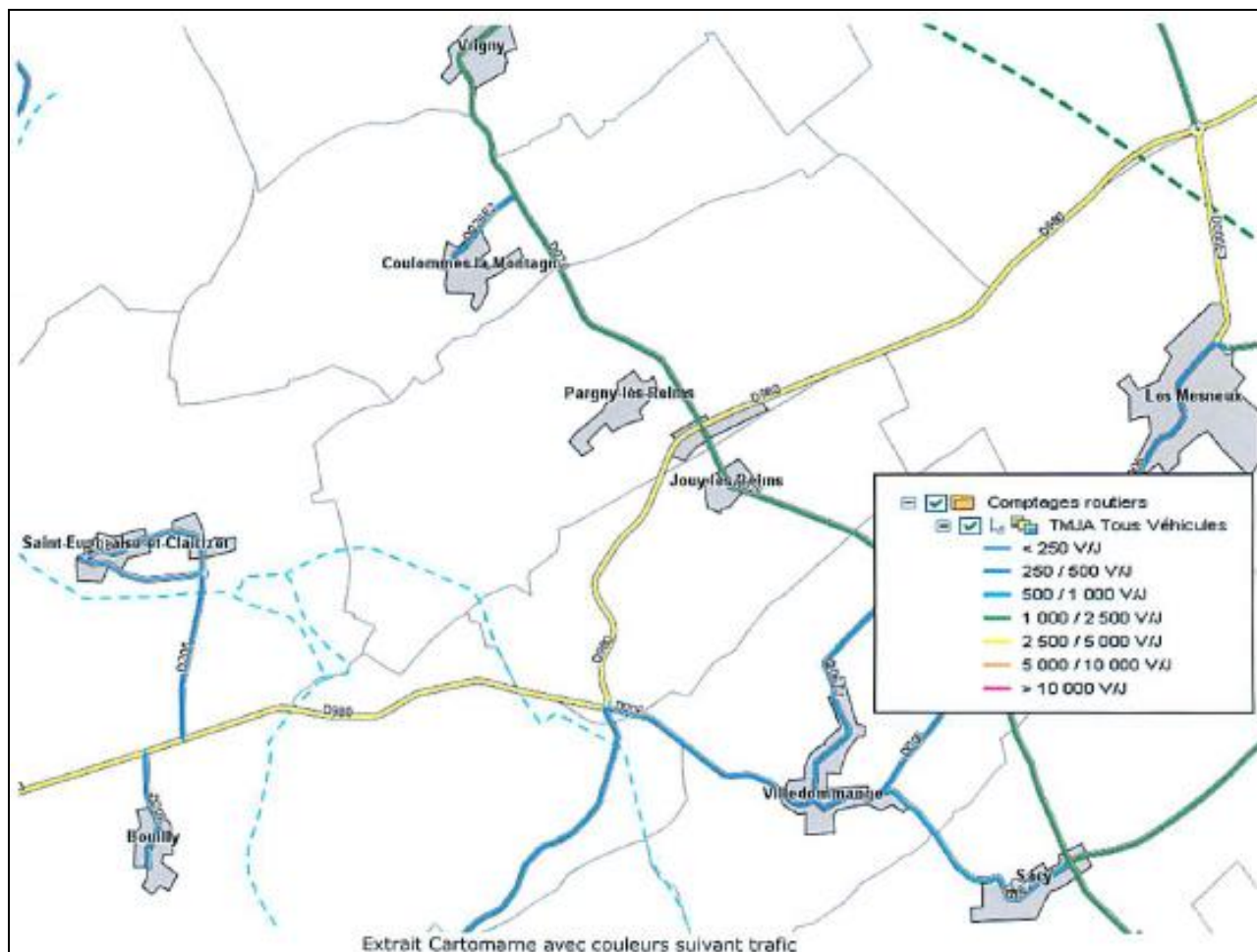
Le risque inondation ne figure pas parmi les risques connus sur la commune : aucun Plan de Prévention des Risques inondations (PPRI) n'est prescrit sur le territoire communal et Pargny-lès-Reims n'est pas non plus comprise dans l'Atlas des Zones Inondables (AZI).

Sur la commune, le ruissellement occasionné par de fortes pluies sur le coteau viticole peut provoquer périodiquement un risque d'inondation et un apport d'eaux boueuses. La collectivité a identifié des différentes zones où cet aléa peut se produire, dont un qui pourrait impacter la future zone de projet.



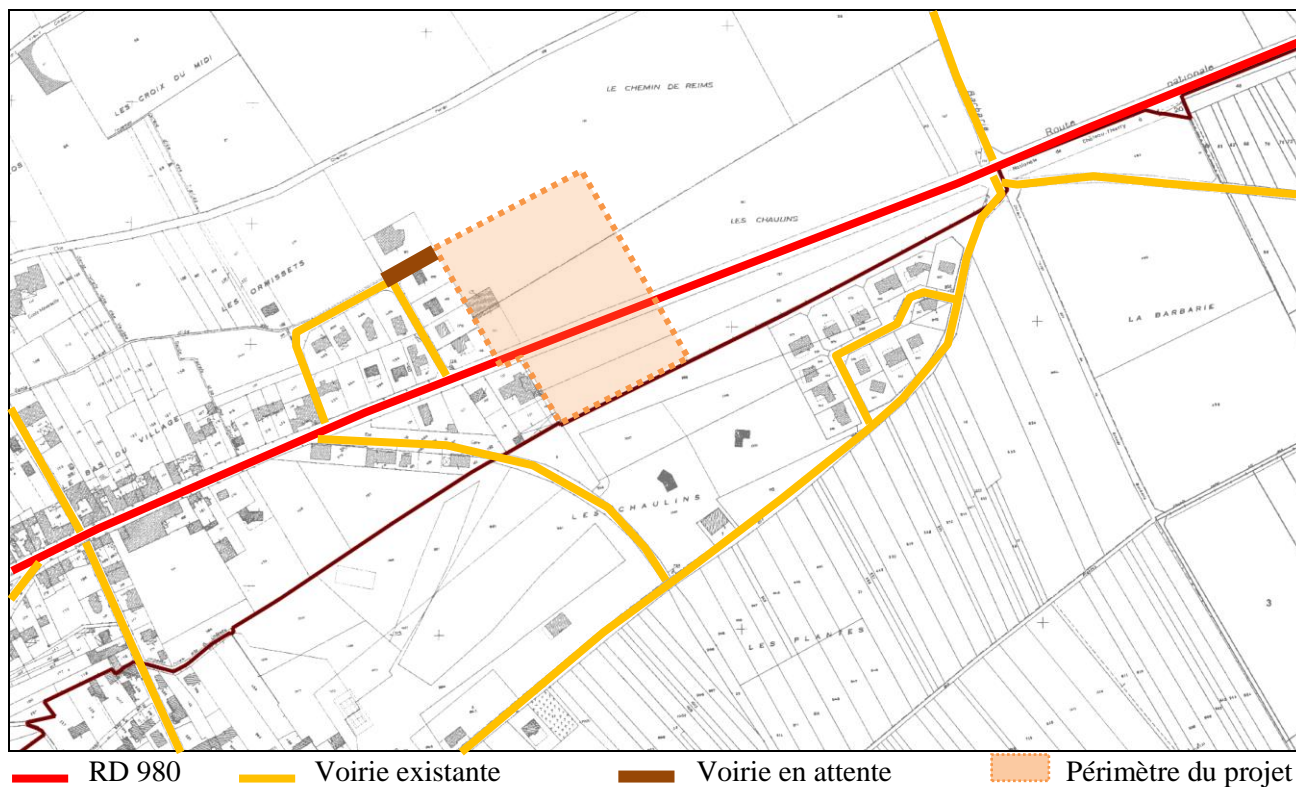
## → Le trafic

Le dernier comptage effectué par le Département de la Marne date de 2014 et fait état d'un passage de 4430 véhicules/jour sur la RD 980, dont 6 % de poids lourds (environ 260).



## → L'accès

La RD 980 dessert directement les terrains concernés par le périmètre d'application de l'étude.



La rue des Ormisssets, dont un passage a été prévu pour une future liaison en attente, pourrait rejoindre le Nord du secteur et permettre un desserrement local. Néanmoins, cette rue ne répondrait pas au passage de poids lourds du fait de son faible gabarit. De ce fait, seul un accès via la RD 980 pourrait se faire pour desservir le secteur de projet.



Source : GoogleMaps juillet 2015

Pour la partie Sud, une liaison pourrait être envisagée sur la commune limitrophe de Jouy-lès-Reims, reliant notamment la Rue des Plantes et/ou la Rue de la Gare.

Il convient de n'avoir qu'un accès commun sur la RD 980 pour minimiser les risques.



#### 4.2.2. QUALITE ARCHITECTURALE ET URBAINE

Le secteur de projet se situe dans la continuité du bâti du village, en arrière d'un hangar agricole côté Nord et du garage Pargny Automobile côté Sud, ce qui peut faciliter la transition. Le bâti est y assez lâche dans ce secteur, dû notamment au retrait engendré par rapport à la RD 980 pour minimiser les nuisances et risques.



Source : GoogleMaps juillet 2015

Les bâtiments côté village sont ensuite principalement à vocation d'habitat, tous en retrait de l'alignement répondant à un vocabulaire pavillonnaire (construction au centre de la parcelle). Ces bâtiments sont d'une hauteur de RDC + comble aménagée ou bien RDC + 1.



Source : GoogleMaps juillet 2015

D'un point de vue architectural, il conviendra d'être particulièrement attentif sur les règles de hauteurs et les volumes à mettre en place afin d'avoir une homogénéité du bâti. Les couleurs des bâtiments ne devraient également pas être trop claires pour obtenir un fondu recherché.

L'urbanisation de ce secteur permettrait de profiter aux futures entreprises d'un effet « vitrine » mais aussi de capitaliser sur un axe « passant » qui plus est hors gel. Une attention particulière devra être mise en œuvre dans le volet paysager.

Le fait de développer l'urbanisation de part et d'autre de l'axe routier de manière équivalente, permettra de donner un urbanisme cohérent en « façade » sans qu'il n'y ait de discontinuité à terme. De plus, la jonction avec le lotissement des Ormissets paraît intéressante à mettre en œuvre, ne serait-ce que par une desserte locale sous forme de liaison douce par la sente rural depuis le village Nord de Pargny-lès-Reims.

A noter que le Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims a mis en place un guide pratique sur les matériaux et couleurs du bâti sur la Montagne de Reims, sur lequel la commune pourrait s'appuyer.



### 4.2.3. QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le secteur se trouve directement en entrée de ville. Comme vu dans les différentes séquences paysagères, on ne se trouve plus dans une séquence agricole strictement parlant, mais bel et bien dans une séquence de transition marquée par le lotissement au sud sur le territoire de Jouy-lès-Reims.



*Source : GoogleMaps juillet 2015*

Les plantations en limite communal Sud entre Jouy-lès-Reims et Pargny-lès-Reims, après ce lotissement, ont pour avantage de refermer le paysage et de permettre un espace « tampon » entre l'habitat existant à proximité et la future zone d'activité du projet.

De l'autre côté, côté nord, les plantations d'arbres d'alignement informe le lecteur sur une entrée d'agglomération, refermant également le paysage mais de manière progressive. Ces plantations devront être maintenues, voir même développée dans le secteur de projet, sans pour autant avoir une densité importante ce qui pourrait engendrer des problèmes de visibilité.

Par contre, dans sa partie Nord, le secteur de projet donne directement sur le paysage ouvert de grandes cultures et sur le vignoble. Une attention particulièrement devra être portée sur les limites à mettre en place à cet endroit, afin de bien insérer le secteur dans l'environnement.



*Source : GoogleMaps juillet 2015*

Depuis les hauteurs des coteaux viticoles, le secteur est quasi-imperceptible, et l'urbanisation en continu de l'existant ne nuirait pas au paysage proposé.

Concernant les eaux pluviales, une attention particulière sera à prévoir lors de l'aménagement du secteur. Compte tenu de la spécificité des constructions qui seront accueillies, les espaces extérieurs tels que voies de circulation et les parkings, mais aussi les constructions en elle-même, une récupération des eaux pluviales paraît nécessaire. L'aménagement du secteur, et la création d'un bassin de rétention par exemple, permettrait également de lutter efficacement contre cette problématique identifiée sur ce secteur.

## 1.3 LES ENJEUX DU SECTEUR ET LE PARTI D'AMENAGER

L'analyse du secteur au regard des 5 critères de l'étude entrée de ville ne fait pas ressortir de problème majeur qui iraient à l'encontre de la levée de l'interdiction de construire de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la chaussée sur les terrains concernés en lien avec les volontés d'aménagement de la commune exprimées. Néanmoins, le parti d'aménager impose quelques règles à respecter afin de garantir la prise en compte de la nuisance, de la sécurité, de la qualité architecturale et urbaine et de la qualité environnementale et paysagère dans les futures opérations d'aménagement du secteur.

### 4.3.1. NUISANCES ET SECURITE

L'enjeu principal en matière de sécurité sera de garantir la sécurité de l'accès aux terrains.

La portion de route est limitée à 90 km/h sur le tronçon du périmètre de l'étude. Cette vitesse engendrerait des risques importants en terme de sécurité d'accès sur le secteur. Il conviendrait de réduire la vitesse sur le secteur de projet pour plus de sûreté. Pour cela deux solutions peuvent être envisagées :

- réduire la vitesse sur la séquence de transition identifiée depuis le carrefour de la RD 980 à la route de Les Mesneux et à la rue des Plantes sur Jouy-lès-Reims, jusqu'à l'entrée de ville de Pargny-lès-Reims, à 70 km/h pour plus de sûreté, qui plus est dans un environnement de plus en plus urbain (lotissement sur Jouy-lès-Reims et développement du secteur de projet).
- déplacer les panneaux d'agglomération afin d'intégrer le futur accès dans l'espace urbain, soit de fait avec une limitation de la vitesse à 50km/h (solution préconisée par les services du Conseil Départemental).

Afin de réduire les nuisances, un retrait des constructions semble nécessaire à mettre en place dans le règlement du PLU. L'espace de ce recul pourrait être mis à profit par la création de stationnement correspondant aux besoins des activités. Néanmoins, un seul accès au secteur devra être mis en place (de préférence l'un en face de l'autre pour la partie Sud et la partie Nord), et de préférence situé proche du village.

#### ➔ Parti d'aménager

- N'autoriser qu'un accès commun au secteur via la RD 980, à localiser de préférence en centre et non en extrémité Est.
- Prévoir un emplacement réservé pour la création d'un carrefour permettant d'envisager un éventuel futur aménagement de sécurité au droit du carrefour et qui marquerait l'entrée de ville.
- Déplacer les panneaux d'agglomération en extrémité du secteur de projet, l'intégrant de fait dans l'espace urbain et permettant de limiter la vitesse à 50 km/h pour sa traversée.
- Prévoir une voie de desserte interne, ou contre allée dans le secteur, pouvant rejoindre dans la partie Nord à terme la rue des Ormissets (éventuellement sous forme de liaison douce permettant de rejoindre l'école et le village Nord à pied en toute sécurité par les vignes et la sente rural).
- Anticiper une possible liaison dans la partie Sud avec la Rue des Plantes et/ou Rue de la Gare sur Jouy-lès-Reims ; une liaison piétonne peut également être envisagée.
- Imposer des normes d'isolation acoustique pour toutes les constructions dans les 30 mètres de la RD 980.
- Prévoir une signalétique afin d'anticiper sur la localisation de la zone d'activités.
- Interdire toute activité qui pourrait engendrer de fortes nuisances pour le voisinage (de type industrie par exemple) et favoriser l'implantation des artisans ou activités pouvant engendrer quelques nuisances (exemple garage) plutôt en limite Est du secteur et favoriser les commerces et services côté village minimisant les potentielles nuisances auprès des habitations voisines.

#### 4.3.2. QUALITE ARCHITECTURALE ET URBAINE

L'enjeu d'un point de vue architectural est de réussir à intégrer les futurs bâtiments dans le respect du paysage environnant. En termes d'urbanisme, l'ouverture en façade permet de donner une cohérence urbaine.

→ **Parti d'aménager**

- Imposer un recul d'au moins 12 mètres de toutes constructions par rapport à l'emprise de la RD 980 afin de garder une homogénéité par rapport aux constructions voisines existantes et permettant de minimiser les risques et nuisances.
- Limiter la hauteur des constructions à 8 mètres au faîtage afin de garder une cohérence architectural.
- Assurer une cohérence architecturale en terme de toiture en imposant que les constructions soient par leur faîtage parallèles par rapport à la voie principale.
- Interdire les teintes de couleur trop claire et s'appuyer sur le PNR pour le choix des couleurs à autoriser.

#### 4.3.3. QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

L'enjeu paysager repose dans l'insertion paysagère du secteur et d'une continuité à mettre en place avec le village tout en mettant en valeur la zone d'activité afin de bénéficier de l'effet « vitrine » pour les entreprises.

→ **Le parti d'aménager**

- Préserver les plantations existantes (sur la commune de Jouy-lès-Reims pour la partie Sud, mais aussi les alignements d'arbres sur la partie Nord).
- Imposer des plantations en limites de zones donnant sur les champs ouverts.
- Imposer un traitement paysager des espaces libres, notamment des stationnements.
- Œuvrer pour un verdissement approprié sans pour autant être trop dense, notamment en proximité de la RD 980, et privilégier les haies et arbres de demi-tige.
- Profiter de l'aménagement du secteur (Nord) pour améliorer les conditions de ruissellements des eaux de pluies sur la zone.

## 1.4 TRADUCTION REGLEMENTAIRE DANS LE PLU

Afin de faire appliquer le parti d'aménager à toutes demandes d'autorisation d'urbanisme, le PLU traduit ces mesures dans ses documents. Ainsi, il se retrouve principalement dans le corpus réglementaire et dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

### 2.1.1. DANS LE PADD

L'étude entrée de ville du secteur répond aux orientations du PADD suivantes :

#### 1.2 Réduire l'exposition des biens et des personnes aux risques et nuisances

→ *Mettre en place une étude Entrée de ville pour permettre le développement d'une zone d'activité*

#### 6.2 Permettre l'accueil de nouvelles entreprises et le développement des entreprises présentes

→ *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 une réserve foncière en façade*

### 2.1.2. DANS LE REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE

#### Règlement graphique

Les zones **Ux**, **AUxa** et **AUxb** correspondent à la localisation du secteur de projet de zone d'activité, avec un phasage dans le temps de l'urbanisation de cette zone.

#### Règlement écrit

L'ensemble des règles édictées dans les zones **Ux**, **AUxa** et **AUxb** reprennent le parti d'aménager de l'Etude entrée de ville.

### 2.1.3. DANS LES OAP

Le parti d'aménager se retrouve dans l'OAP spécifique au secteur Entrée de ville Est : OAP n°2 qui synthétise ses principales orientations avec lesquelles le futur aménagement du secteur devra être compatible.



## SCHEMA D'AMENAGEMENT

