

Personnes Publiques Associées

Service	Observations	Décision
Direction Départementale des Territoires	<u>Observations majeures :</u> 1. Il conviendrait de quantifier le nombre de places de stationnement public. 2. S'agissant de la protection des 4 fontaines en eau, la commune pourra préciser succinctement l'origine, l'état de conservation et d'entretien et la qualité architecturale de ces éléments du patrimoine. 3. il conviendrait de justifier l'exemption pour les équipements publics ou d'intérêt collectif de ne pas respecter l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou bien d'abroger cette disposition. 4. La zone 1AU doit faire l'objet d'une conception d'aménagement d'ensemble mais le règlement de la même zone admet les constructions au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes. La commune pourra clarifier ses intentions sur ce sujet. Il pourrait s'agir d'une possibilité de construction dès la réalisation des équipements de desserte et des réseaux. 5. Zone humide : Un zonage UDzh autorise des constructions nouvelles sous certaines conditions (mesures de réduction) notamment la limitation de l'emprise au sol, la surélévation du plancher du rez-de-chaussée par rapport au terrain naturel et l'obligation de maintenir une partie des parcelles perméables. Il serait opportun d'ajouter comme mesure de réduction, l'interdiction de créer un sous-sol (garage ou cave). Par ailleurs, les arguments justifiant de l'impossibilité d'urbaniser ailleurs que dans cette zone humide ne figurent pas dans le rapport de présentation. Il aurait été intéressant que la commune identifie et réserve des terrains favorables à la mise en œuvre de mesures compensatoires. Le rapport de présentation ne permet pas de s'assurer de la compatibilité du PLU avec le SDAGE Seine Normandie et la charte du parc naturel régional de la Montagne de Reims sur la thématique « zone humide ». Il conviendra donc de justifier, dans le rapport de présentation, l'impossibilité d'urbaniser ailleurs que dans la zone humide impactée.	<u>Observations majeures</u> - Le nombre de places de stationnement public sur le territoire communal sera quantifié dans le rapport de présentation du PLU. - Concernant les 4 fontaines identifiées, les compléments demandés par la DDT seront ajoutés dans le rapport de présentation. - La commune décide pour la zone UC de ne pas exempter les ouvrages et équipements publics des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques. - Il sera précisé dans le règlement de la zone 1AU que les constructions seront autorisées dès la réalisation des équipements et des réseaux. - La commune décide de maintenir le règlement actuel de la zone UDzh, les sous-sols ne seront pas interdits (d'autant plus que plusieurs constructions situées sur le même secteur en sont déjà dotés). Il est décidé de rajouter au règlement du secteur UDzh que toute imperméabilisation est interdite dans une bande de 5 mètres de la berge sud du ru de la Mesle. Enfin la commune complètera dans le rapport de présentation ses arguments justifiant de l'impossibilité d'urbaniser ailleurs que dans la zone UDzh.
	<u>Observations secondaires</u> 1. <i>PPRnGT et le risque « retrait-gonflement »</i> Il conviendra d'ajouter dans le règlement et ce, au niveau de chaque article assainissement des zones impactées par le risque de glissement de terrain, la mention « quand le réseau n'existe pas, les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain, sous réserve du respect du règlement PPRnGT ».	<u>Observations secondaires</u> 1. PPRnGT : Il sera ajouté à l'article 4 du règlement des zones concernées la mention suivante : « quand le réseau n'existe pas, les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain, sous réserve du respect du règlement PPRnGT » 2. Règlement : Toutes les remarques émises par la DDT

Service	Observations	Décision
	2. <u>Remarques diverses sur le règlement écrit</u> - Pour ce qui concerne les articles UC 11, UD 11, 1AU 11 et A 1, l'expression « maisons d'habitation » est à éviter. Le code de l'urbanisme parle de « constructions à usage d'habitation ». - Les articles UC 2 et UD 2 (secteurs UCzh et UDzh) indiquent que sont admises « les réfections et les adaptations des constructions existantes » sans plus de précisions. Il conviendra de particulariser ces conditions définies par ces articles. - Pour les articles UD 12, 1AU 12 et A 12, il convient de préciser les dispositions relatives « aux stationnements des vélos » conformément à l'article L 151-30 du code de l'urbanisme - L'article 1AU 11 interdit la « tôle » et la « plaque-béton » or, le règlement ne peut pas interdire certains matériaux. - Il conviendra de revoir la rédaction de l'article A 1 en précisant « les occupations et utilisations du sol interdites » sauf celles autorisées à l'article 2. - Pareillement, il faudra écrire pour l'article AV 1 : « sont interdites les constructions nouvelles à l'exception de celles prévues à l'article AV 2 » au lieu de « à l'exception de l'article AV 2 ». Les articles A 6 et N 6 précisent que l'implantation des bâtiments se fera en recul de 10 mètres minimum sans définir par rapport à quoi (l'alignement, l'axe de la voie).	seront prises en compte et le règlement du PLU corrigé suivant les demandes formulées.
Chambre d'agriculture	<u>Rapport de présentation :</u> - Revoir la densité de logements envisagée en zone 1AU par rapport à la densité imposée au Scot. - Justifier l'exclusion de certaines dents creuses dans les capacités de densification - Justifier le taux de rétention de 50% définie en zone urbaine - Justifier le calcul du « point-mort ». <u>Règlement :</u> <u>Article A1</u> Remplacer - Les constructions non liées nécessaires aux activités agricoles et viticoles. - Les terrains de camping et de caravanage non liés nécessaires aux activités agricoles. <u>Article A2</u> Concernant les annexes et dépendances, vous pouvez préciser une distance d'éloignement des constructions existantes de 30 mètres maximum afin d'éviter le mitage	<u>Rapport de présentation :</u> l'exclusion de certaines dents creuses (arrière de jardin) et le taux de rétention appliqué (50%) seront justifiés de manière plus explicite dans le rapport de présentation. Concernant la densité de logement, pour la zone 1AU, le PLU en prévoyant 14 logements (calcul réalisé sur la surface de la zone 1AU déduction faite des espaces verts) est compatible avec la densité du SCot <u>Règlement :</u> Toutes les remarques émises par la chambre seront prises en compte et le règlement du PLU corrigé suivant les demandes formulées pour l'article A1 et A2

Service	Observations	Décision
	des espaces agricoles.	
Parc Naturel Régional de Montagne de Reims	<u>Article UC 11 : proposition de compléments :</u> - Les façades à l'alignement des bâtiments agricoles ou d'activités, à l'exception des percements d'ouvertures doivent être traitées en maçonnerie avec un souci d'animation de façade (marquage d'un soubassement, liseré de briques, etc...). - Les fenêtres seront plus hautes que larges. Les menuiseries seront faites d'un seul matériau visible. Les petits bois et croisillons éventuels seront du même matériau que les châssis des fenêtres et de même couleur. - Les toitures des maisons d'habitation auront une pente entre 35 et 45°. Les toitures terrasses sont interdites, une tolérance est admise pour les petites greffes, extensions et couvertures de caves Les toitures des maisons d'habitation auront l'aspect de la tuile terre cuite rouge flammée ou vieillie. En ouverture de toit, seules les lucarnes et velux seront autorisés. Éviter : Lucarne rampante (outeau, chien assis, chien debout). - Les enduits blancs sont à exclure. Les teintes tiendront compte du contexte environnant. Faire référence au guide des matériaux de la Montagne de Reims édité par le Parc naturel régional de la Montagne de Reims. <u>Article UC 13 : proposition de compléments :</u> - ajouter « les essences locales sont à privilégier » (cf listes du PNR) <u>Zone UD et 1AU</u> - ajouter les éléments demandés dans l'article UC11 - ajouter l'élément demandé dans l'article UC13 <u>Zone A</u> - article A11 : faire référence au nuancier du Parc. - article 13 : ajouter « les bâtiments doivent être accompagnés d'un traitement paysager contribuant à leur bonne insertion dans le paysage. Les essences locales sont à privilégier (cf listes PNR) ». <u>Pour l'ensemble des zones A, N et AU, ajouter l'élément suivant: les antennes de radiotéléphonies d'une hauteur supérieure à 12m sont interdites.</u>	- Les remarques concernant les aspects extérieurs (article 11) des constructions ne seront pas prises en compte. En tout état de cause ces recommandations sont déjà émises par le parc lors de l'instruction des demandes de permis. Il sera néanmoins indiqué pour chaque zone en tête de chapitre qu'il est conseillé pour les constructions nouvelles de se référer au nuancier réalisé par le parc intitulé « Matériaux et couleurs du bâti en Montagne de Reims ». - Il sera précisé dans chacune des zones du PLU que les essences locales seront privilégiées (la liste des essences définie par le parc sera annexé au règlement du PLU). - En zone A il sera ajouté que les bâtiments doivent être accompagnés d'un traitement paysager contribuant à leur bonne insertion dans le paysage. - Antennes de radiotéléphonie : Les antennes de radiotéléphonies d'une hauteur supérieure à 12 mètres sont interdites en zone A, N et AU. Néanmoins, il sera ajouté, conformément à la charte du Parc qu'il pourra être dérogé à cette règle pour permettre la couverture des zones blanches.

Enquête publique

	Observations	Décision
Mme et M. THOIRAIN, 21 rue des Rives de Mesle à Feury-la-Rivière.	1) Nous souhaitons avoir confirmation écrite que la zone nord de la parcelle constructible telle qu'indiquée sur le schéma du PLU, restera bien un espace vert. 2) Nous souhaiterions acquérir 1 bande de terrain qui jouxte notre propriété dans la future zone constructible et repousser d'autant le chemin piéton prévu dans le PLU.	1. L'espace vert matérialisé sur l'orientation d'aménagement de la zone 1AU s'imposera à l'aménageur lors de l'urbanisation de la zone. Néanmoins par souci de cohérence il sera matérialisé sur le plan de zonage du PLU comme un secteur de plantation à créer et non comme espace boisé classé (jugé trop contraignant). 2. Concernant la demande d'acquisition d'une bande de terrain jouxtant la propriété de M. et Mme THOIRAIN, dans la zone 1AU, et donc le recul d'autant du futur chemin d'accès (cf plan), il s'agira là d'un arrangement amiable avec la commune le moment venu. Il n'apparaît pas que le recul de la sente piétonne de quelques mètres comporte un préjudice pour les uns ou les autres ni ne constitue un problème dans l'aménagement futur de cette zone.
M. LECACHEUR Jean-Marie, demeurant à Fleury-la-Rivière	Non favorable au projet de la zone N qui est totalement plus qu'humide ». Souhaite indiquer que la zone N cadastrée « Dessous Mont Midi » au nord de la zone Nzh et UDzh et du ru de la Mesle, était en fait davantage humide, mais non classée en tant que telle, que les zones Nzh et UDzh situées au sud du ru de la Mesle.	La commune maintient le classement en zone N du secteur « Dessous Mont de Midi ».