



PLAN LOCAL D'URBANISME DE PARGNY-LES-REIMS

Additif au rapport de présentation

1ère modification simplifiée

Dates d'approbation:
Elaboration: 29/06/2017
1ère modification simplifiée : 19/12/2019

Pour la Présidente,
Le Vice-Président,

Pierre GEORGIN

PROCEDURE

La modification simplifiée n°1 du PLU de Pargny-lès-Reims a été prescrite par arrêté de la Présidente du Grand Reims le 13 mars 2019. Une mise à disposition a eu lieu en mairie de Pargny-lès-Reims et sur le site internet du Grand Reims du 26 août 2019 au 25 septembre 2019. Aucune observation du public n'a été recueillie au titre de cette mise à disposition.

Toutefois, une erreur a été recensée par la Communauté urbaine dans le dossier transmis aux personnes publiques associées et mis à disposition du public.

En effet, l'additif au rapport de présentation et le projet de règlement indiquaient dans les articles 2.1.2 des zones Ux, Ua, Ub et AUx :

Ancienne rédaction :

Pour les zones Ux, Ua, Ub et AUx :

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

« 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. »

Nouvelle rédaction :

« 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 à la moitié de sa hauteur mesurée à partir du sol naturel avec un minimum de 3 mètres. »

Or, il y était écrit que le recul minimal en zones Ux, Ua, Ub et AUx était de 3 mètres, et non de 5 mètres comme figurant dans le règlement du PLU opposable. La présente procédure n'a pour objet que de donner un sens à la phrase sans modifier la distance de retrait. Aussi, il est décidé de remettre le dossier à la disposition du public et de notifier à nouveau aux personnes publiques associées le dossier rectifié.

Néanmoins, les premières modifications qui ont été engagées, ont été de nouveau reprises car la rédaction ne convenait pas. Par conséquent, les personnes publiques associées ont été de nouveau sollicitées lors d'une deuxième notification. Une nouvelle mise à disposition a également été mise en place en mairie de Pargny-lès-Reims du 21 octobre 2019 au 22 novembre 2019. Une observation du public a été recueillie au titre de cette mise à disposition.

CADRE LEGAL

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Pargny-les-Reims a été approuvé le 29 juin 2017.

Conformément au code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.153-36 et suivants, le Plan Local d'Urbanisme peut être modifié dès lors que les changements adoptés :

- Ne changent pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances
- N'ouvrent pas à urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée si elle n'a pas pour effet :

- Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de

- l'application de l'ensemble des règles du plan,
- Soit de diminuer ces possibilités de construire
 - Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser

Considérant qu'il est nécessaire d'adapter et de modifier certaines dispositions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Pargny-les-Reims pour permettre :

- de répondre aux observations transmises par le service du contrôle de légalité de la Direction Départementale des Territoires,
- de procéder à des corrections d'erreurs matérielles recensées dans le règlement écrit.

Les évolutions envisagées citées précédemment s'inscrivent dans le cadre d'une procédure simplifiée.

OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

Le contrôle de légalité de la Direction Départementale des Territoires a transmis ses observations suite à l'approbation du PLU. Il en ressort qu'il est nécessaire :

- de mettre à jour les références du rapport de présentation et de le compléter partiellement avec un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités,
- de compléter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation relative à la zone d'activité.

Parallèlement, des erreurs matérielles ont été recensées dans le règlement écrit qu'il convient de rectifier pour permettre une application optimale de celui-ci.

DOCUMENTS MODIFIES

Le rapport de présentation

Le rapport de présentation sera amendé par l'ajout du présent additif.

Il est mentionné que le Schéma Régional de Cohérence Ecologique de la région Champagne-Ardenne (SRCE) est en cours d'élaboration. Or, il a été approuvé le 08 décembre 2015 par arrêté préfectoral n° DREAL-SMN-2015342-0053, le rapport de présentation est complété en conséquence.

Conformément à l'article L.151-4 du Code de l'urbanisme, le rapport de présentation doit établir un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

L'inventaire est ajouté comme suit :

VOIES POUR STATIONNER	NOMBRE DE PLACES	PLACES PMR
Commerces rue de la Gare	37	3
Route de Dormans	52	0
Mairie/Ecole : rue Robert d'Harcourt	27	1
Ecole Goutatou : rue des Clos	11	2
Rue des Monts Coupés	15	0
Place du Monment aux morts	10	1
Salles communales/Place de l'Eglise	15	1
Cimetière : route de Coulommès-la-Montagne	6	1

MARPA : rue Saint Martin	15	2
Rue de la Fontaine des Bois	43	0
Impasse du CBR	4	0
TOTAUX	235	11

La commune dispose donc de 235 places de stationnement pour les véhicules motorisés, dont 11 pour les personnes en situation de handicap.

Par ailleurs, il n'y a pas de stationnement prévu pour les véhicules hybrides et électriques, ni de stationnement spécifique pour les vélos.

Il est fait référence au Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de Eaux (SDAGE) 2016-2021. Or, il a été annulé par le Tribunal Administratif de Paris le 19 décembre 2018. Il convient de faire référence au SDAGE Seine-Normandie 2010-2015 qui est opposable.

Enfin, les références à l'arrêt du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) et à l'approbation par le conseil communautaire en date du 27 juin 2019, du Plan Local de l'Habitat 2019-2024 (PLH) sont ajoutées.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation concernée est celle de la zone d'activité qui comprend les zones AUxa et AUxb ainsi que le règlement littéral mentionnant que les constructions sont admises au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone, sans précision sur la desserte en matière de réseaux.

Il convient donc de compléter l'OAP en maintenant la notion de « au fur et à mesure des réseaux ».

Extrait de la page 6 de l'OAP :

Avant modification :

Phase de réalisation

L'urbanisation du secteur de projet se fera dans un premier temps en zone **Ux** au coup par coup, pour répondre à la demande urgente d'implantation d'activités. Les constructions devront s'insérer dans un schéma d'aménagement global de l'ensemble du secteur et ne nuiront pas à l'aménagement future de la zone **AUx**.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone **AUx** se fera par secteur différencié au fil du temps et des besoins. Le second secteur ne pourra être ouvert à l'urbanisation qu'une fois que le premier secteur ouvert aura été aménagé à hauteur de 75 %.

Après modification :

Phase de réalisation

L'urbanisation du secteur de projet se fera dans un premier temps en zone **Ux** au coup par coup, pour répondre à la demande urgente d'implantation d'activités. Les constructions devront s'insérer dans un schéma d'aménagement global de l'ensemble du secteur et ne nuiront pas à l'aménagement future de la zone **AUx**.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone **AUx** se fera par secteur différencié au fil du temps et des besoins, **au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone et au fur et à mesure de la réalisation des réseaux**. Le second secteur ne pourra être ouvert à l'urbanisation qu'une fois que le premier secteur ouvert aura été aménagé à hauteur de 75 %.

Le règlement écrit

Des erreurs matérielles ont été recensées dans le règlement écrit, la présente procédure a pour objet de les rectifier. Aussi, les articles ci-après sont modifiés.

Article modifié	Ancienne rédaction	Proposition de rédaction	Justification
Zone Ua – article 2.1.2 – Implantation des constructions par rapports aux limites séparatives – page 11	Article 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : a. Toute construction doit être implantée : - 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.	Article 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : a. Toute construction doit être implantée : - 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 à la moitié de sa hauteur mesurée à partir du sol naturel avec un minimum de 3 mètres.	Une erreur d'écriture a été repérée dans la règle régissant les implantations des constructions par rapport aux limites séparatives dans les zones Ua, Ub, Ux et AUx, rendant l'instruction des autorisations d'urbanisme impossible. Il s'agit donc de rectifier cette erreur.
Zone Ub – article 2.1.2 – Implantation des constructions par rapports aux limites séparatives – page 21	Article 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : a. Toute construction doit être implantée : - 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.	Article 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : a. Toute construction doit être implantée : - 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 à la moitié de sa hauteur mesurée à partir du sol naturel avec un minimum de 3 mètres.	
Zone Ux – article 2.1.2 – Implantation des constructions par rapports aux limites séparatives – page 36	Article 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : a. Toute construction doit être implantée : - 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.	Article 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : a. Toute construction doit être implantée : - 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 à la moitié de sa hauteur mesurée à partir du sol naturel avec un minimum de 5 mètres.	

<p>Zone AUx – article 2.1.2 - Implantation des constructions par rapports aux limites séparatives – page 44</p>	<p>Article 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Toute construction doit être implantée : <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>Article 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Toute construction doit être implantée : <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 à la moitié de sa hauteur mesurée à partir du sol naturel avec un minimum de 5 mètres. 	
<p>Zone Ux – Hauteur des constructions – page 36</p>	<p>Article 2.2.2. Hauteur des constructions :</p> <ul style="list-style-type: none"> 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>Article 2.2.2. Hauteur des constructions :</p> <ul style="list-style-type: none"> a. La hauteur de tout bâtiment ne pourra excéder 7 mètres à l'égout du toit et 10 8 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>Le parti retenu dans l'étude « Entrée de Ville », qui concerne le développement d'une zone d'activité en zones Ux, AUxa et AUxb, n'est pas correctement traduit, dans son ensemble.</p>
<p>Zone AUx – Hauteur des constructions – page 45</p>	<p>Article 2.2.2. Hauteur des constructions :</p> <ul style="list-style-type: none"> 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>Article 2.2.2. Hauteur des constructions :</p> <ul style="list-style-type: none"> a. La hauteur de tout bâtiment ne pourra excéder 7 mètres à l'égout du toit et 10 8 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>En effet, l'étude définit une hauteur maximale des constructions à 8 mètres au faîtage (page 21). Or, le règlement écrit des zones concernées (Ux et AUx) prescrit une hauteur maximale de 10 mètres au faîtage. Il convient donc de corriger le règlement en indiquant une hauteur maximale de 8 mètres au faitage.</p>
<p>Zone AUx – Limitations d'usage, d'affectations des sols, des constructions</p>	<p>Article 1.2 Limitation d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités :</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 	<p>Article 1.2 Limitation d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités :</p> <ul style="list-style-type: none"> b. Les constructions sont admises au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone et au fur et à mesure de la réalisation des 	<p>L'OAP concernée est celle de la zone d'activité qui comprend les zones AUxa et AUxb ainsi que le règlement littéral mentionnent que les constructions sont admises au fur et à mesure de la réalisation des</p>

<p>et des activités – page 43</p>	<p>existants ou prévus soient suffisants compte tenu des constructions projetées.</p>	<p>réseaux, sous réserve que les équipements publics existants ou prévus soient suffisants compte tenu des constructions projetées.</p>	<p>équipements internes de la zone, sans précision sur la desserte en matière de réseaux. Il convient donc de compléter le règlement en maintenant la notion de « au fur et à mesure des réseaux ».</p>
<p>Dispositions applicables à la zone AUx – page 42</p>	<p>L'ensemble des Dispositions Générales du TITRE I du présent règlement s'applique concomitamment aux dispositions de la zone 1AUb.</p>	<p>L'ensemble des Dispositions Générales du TITRE I du présent règlement s'applique concomitamment aux dispositions de la zone 1AUb AUx.</p>	<p>Le règlement de la zone AUx fait référence en introduction à la zone 1AUb. Il est nécessaire de rectifier cette erreur d'écriture.</p>

Aucun autre article du règlement ou aucun autre document n'est modifié.