

Monsieur Arnaud ROBINET  
Président de la Communauté Urbaine  
du Grand Reims  
3, rue Eugène Desteuque  
51100 REIMS

POURCY, le 12 juin 2024

Objet : Avis sur le projet arrêté du PLU de VERZY

Nos réf : CB-AR-Epo- 2024 - 54

Monsieur le Président,

Le Parc naturel régional de la Montagne de Reims a été sollicité concernant l'arrêt de projet de PLU de la commune de Verzy afin qu'il rende un avis quant à la cohérence de ce projet vis-à-vis des dispositions de la charte « Objectif 2024 », dont la commune est signataire. Après analyse du projet, nous émettons un avis favorable avec prescriptions aux différentes pièces constitutives du PLU.

Vous trouverez ci-dessous les prescriptions que nous souhaitons apporter aux différents documents constitutifs du PLU.

#### **PADD**

Au sein du PADD et de ses orientations générales d'aménagement et d'urbanisme, les éléments suivants devront être intégrés :

- Préserver les lisières forestières,
- Réduire la pollution lumineuse (« trame noire ») au sein de la commune en favorisant la prise en compte de cette thématique pour tout nouvel aménagement.

#### **OAP**

Page 6 : Nous vous demandons de modifier le texte de la manière suivante « Plusieurs **zones humides Loi sur l'Eau** et zones à dominante humide »

Il n'y a pas une, mais deux Réserves biologiques dirigées sur la commune de Verzy, celle des Faux de Verzy et celle des mares de Verzy.

Page 9 : Il est indiqué « Tout bâtiment est interdit, en dehors des constructions secondaires à un bâtiment principal (extension, annexe, dépendance). Par exemple, les garages, les abris de jardin, les piscines sont autorisés dans les trames jardins. ». [...] »

## REGLEMENT GRAPHIQUE

- Le cimetière doit être extrait de la zone N.
- L'habitation au 34 rue de Louvois doit être intégrée au sein de la zone UA. Les habitations existantes ne doivent pas se situer en zone N, elles doivent s'attacher à une autre zone comme UA, ou avoir un secteur approprié spécifique.

## REGLEMENT ECRIT

### Article 2.3.3- Caractéristiques architecturales des façades- p15

Point d – Pour les signes distinctifs de types signalétiques, enseignes, publicités :

- Nous vous demandons de retirer le troisième point « Ils ne doivent pas excéder 1/3 de la façade principale ». Cette phrase sera remplacée par celle indiquée ci-dessous, provenant du guide sur la publicité extérieure du Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires :
  - FAÇADE COMMERCIALE > 50 m2 : Les enseignes murales à plat et en drapeau ne peuvent avoir une surface cumulée excédant 15 % de la surface de cette façade.
  - FAÇADE COMMERCIALE < 50 m2 : La surface des enseignes peut être portée à 25 % de la façade.

### Article 2.3.5. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales – p.16

- La zone N est uniquement concernée par des milieux forestiers, aussi l'implantation de dispositifs de production d'énergies renouvelables ne doit pas y être autorisée.
- Nous vous demandons d'ajouter une dernière prescription à la fin du point d :
  - Préférer des panneaux traités anti reflets afin d'éviter tout phénomène de luisance, avec un cadre de finition mate de même teinte que les panneaux, et des éléments de fixation discrets.

### Article 2.5 STATIONNEMENT – p 17

À la fin du point a, nous vous demandons de stipuler :

- Ces places de stationnement seront principalement réalisées avec des matériaux perméables. Sous réserve de respecter les dispositions relatives à l'aléa glissement de terrain.

## TITRE III- Zone U

### Dans le paragraphe « Autres types d'activités interdites » - p 21

Nous vous demandons d'ajouter un dernier point stipulant que seront interdites :

- Les installations radioélectriques et/ou de radiotéléphoniques ne pourront pas excéder 12m de hauteur à compter du terrain naturel.

### Article 2.2.1 – Emprise au sol des constructions – p 22

b. Dans le secteur UAb : il est indiqué « L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70 % de la parcelle.

- Au regard de l'emplacement de la zone UAb et de la surface de ces parcelles, nous souhaitons qu'il soit indiqué que l'emprise au sol des constructions ne puisse excéder 60 % de la surface de la parcelle.

### Article 2.4.1- Coefficient d'espaces verts - p 23

Dans le secteur UAb, nous demandons que soit augmenté à 30% le coefficient d'espace vert minimum par parcelle.

## **Zone UX**

### Article 2.2.1 – Emprise au sol des constructions – p 26

a. Dans le secteur UX : il est indiqué « L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70 % de l'unité foncière.

- Pour permettre une meilleure insertion paysagère des projets dans chaque unité foncière, nous demandons que l'emprise au sol des constructions ne puisse excéder 60 % de la surface de la parcelle.

### Article 2.4.1- Coefficient d'espaces verts - p 26

De ce fait, nous demandons que soit augmenté à 30% le coefficient d'espace vert minimum par parcelle.

## **TITRE IV – Zone A**

### Article 2.3.2- Caractéristiques architecturales des façades – p 31

Au même titre que l'onglet sur les caractéristiques architecturales des toitures, il paraît important d'aborder dans chaque zone, en ajoutant à minima :

- La couleur des fonds de façade enduits, des menuiseries et accessoires, et des constructions en bardage métallique doit respecter le nuancier de référence mis en annexe du présent règlement.

## **TITRE V – Zone N**

Nous demandons à ce qu'un sous zonage spécifique soit prévu pour le secteur d'habitations en zone naturelle à proximité du parking des Faux (Maisons forestières). De cette manière, une réglementation spécifique à la construction et aux extensions pourra y être appliquée, cette dernière étant différente du reste de la zone N où les constructions d'habitations et extensions n'ont pas vocation à être développées, hors secteurs NI ou Nla où cela est possible.

Dans ce sens, la zone N (hors zone NI, Nla et le secteur concerné par les maisons forestières), n'a pas vocation à accueillir de logements, d'hébergement. Par ailleurs, le secteur Np doit avoir un règlement se rapprochant de que celui en Nzh. Aussi, nous vous invitons à indiquer les éléments suivants :

En secteur Np, il sera interdit toute constructibilité et tout aménagement du sol non adapté à la préservation des enjeux écologiques du secteur. Dans les secteurs de pelouses sèches, les affouillements, remblaiements, plantations seront interdits. Les travaux d'entretien et de restauration de ces habitats naturels seront autorisés.

### Chapitre 1 : Destination des constructions et usages des sols – p 32

Dans le tableau des destinations et sous-destinations, nous demandons que les exploitations forestières ne soient pas interdites e, zone Np et Nzh. L'exploitation forestière (abattage, coupe, cloisonnements...) doit bien évidemment être autorisée en zone Np, Nzh compris. Seuls les aménagements, constructions, affouillements, exhaussements, drainages doivent être interdits.

### Activités autorisées sous conditions – p.33 et 34

La création de bassins de rétention peut être pertinente au sein des coteaux viticoles, mais ce n'est pas le cas au sein du massif forestier, où les zones humides ont un rôle d'éponges. Il en va de même pour les aménagements liés à l'assainissement qui seront liés uniquement aux secteurs NI, Nla et à celui des maisons forestières.

De même, les piscines n'ont pas leur place au sein de la zone N, à l'exception du secteur des Maisons forestières où il y en a déjà. Nous rappelons l'importance de créer un secteur spécifique pour ces habitations au milieu de l'espace boisé.

➤ Dans le secteur Nzh – p. 34

Les mares peuvent aussi faire l'objet d'une restauration en zones humides, aussi nous vous proposons une nouvelle formulation : Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides, **des mares** et des cours d'eau.

Par ailleurs, les clôtures fixes et durables n'ont pas leur place en zone N et notamment en secteur Nzh et Np. Seuls quelques cas particuliers en secteur constructible peuvent être autorisés sous condition de permettre le passage de la petite faune.

Article 2.2.1 Emprise au sol des constructions – p.35

Les constructions doivent concerner uniquement les secteurs NI, NIa et éventuellement le secteur des Maisons forestières. Les autres secteurs Nzh, Np et le reste de la zone N n'a pas vocation à accueillir des constructions.

Article 2.5.1. Obligation de réalisation d'aires de stationnement – p.36

Au sein de la zone N et des secteurs NI et NIa, les zones de stationnements futures devront être réalisées à l'aide de matériaux préservant la perméabilité et l'infiltration de l'eau.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, en l'expression de mes salutations respectueuses,

Caroline Benoit  
Présidente du Parc naturel régional  
de la Montagne de Reims

