

Monsieur le Président
COMMUNAUTE URBAINE GRAND REIMS
Pôle territorial Vesle & Coteaux de la Montagne
de Reims
Place de la République
51500 RILLY LA MONTAGNE

A l'attention de Valérie Stasiak,

Châlons-en-Champagne, le 17 juin 2024

Monsieur le Président,

Objet
PLU de Verzy

Référence
Dossier 2024/640
Votre lettre du 10/04/2024
Reçue le 15/04/2024

Dossier suivi par
Pôle Territoires, Environnement et
Société.

Copies à :
- Direction Départementale
des Territoires
- Bureau d'études VERDI

Siège Social
Complexe agricole du Mont Bernard
Route de Suippes – CS90525
51009 Châlons-en-Champagne Cedex
Tél : 03 26 64 08 13
accueil-chalons@marne.chambre-agriculture.fr

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Siret 185 102 514 000 14
APE 9411Z

www.marne.chambre-agriculture.fr

En réponse à votre demande d'avis sur le projet révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de VERZY, j'ai l'honneur de vous faire part des observations de la Chambre d'agriculture de la Marne.

1/ RAPPORT DE PRESENTATION et PADD :

Concernant le développement démographique :

La commune avait une population de 953 habitants en 2020. Elle a pour objectif une croissance de 0,3% par an, pour atteindre une population d'environ 982 habitants d'ici 2030.

Cela nécessiterait la création de 12 logements, qui pourront être réalisés exclusivement dans le tissu urbain actuel. De plus, la commune souhaite remobiliser les quelques logements vacants identifiés. Aucune extension n'est prévue pour l'habitat.

Une analyse détaillée du potentiel de densification a été effectuée. Le potentiel en dents creuses représente environ 12 logements.

Il aurait été intéressant d'indiquer également la surface des dents creuses en plus de leur nature et de leur potentiel en nombre de logements.

Concernant le développement économique :

La zone d'activités économiques actuelle est confortée et classée en secteur Ux.

Néanmoins, en plus de la zone d'activités économiques actuelle, une partie de la parcelle ZA n°49 est classée en secteur Ux.

Réserve : il convient de comptabiliser cette parcelle en tant que future extension car elle est actuellement cultivée. Aussi, cette extension doit être justifiée.

Concernant l'activité agricole :

Le diagnostic agricole du rapport de présentation est détaillé, néanmoins, les chiffres du dernier recensement de 2020

devraient être utilisés page 174 du rapport de présentation, de même que la carte du RPG le plus récent, de 2022.

La commune inscrit bien dans son PADD la volonté de protéger les terres agricoles et le vignoble AOC, de permettre le développement et la diversification des activités agricoles et viticoles. La prise en compte de l'hydraulique des coteaux et des circulations agricoles sont également inscrits dans le PADD.

Concernant la consommation foncière :

Nous soulignons que le projet de PLU de la commune de Verzy ne prévoit pas de consommation foncière sur les terres agricoles, mise à part une parcelle à prendre en compte pour le secteur Ux.

2/ OAP :

L'OAP Trame verte et bleue prévoit qu'une haie soit plantée dans les fonds de jardins des parcelles en limite de vignoble.

Cela permettra de limiter d'éventuels conflits d'usage et une meilleure insertion paysagère.

3/ PLAN DE ZONAGE :

Le vignoble AOC est classé en secteur Av, permettant sa préservation.

Il serait préférable d'ajuster les couleurs du plan de zonage pour bien distinguer les secteurs Av et Ap, ce qui n'est pas le cas avec le zonage actuel.

Aussi, nous remarquons que la parcelle AN n°260 est classée en Av. Or, elle est occupée par des jardins. Il convient donc de revoir son zonage pour qu'il soit plus adapté à l'occupation du sol.

De même, la trame jardin attenante pour la parcelle AN n°594 devrait être classée en zone U et non en zone A, comme les autres parcelles identifiées en trame jardin.

Un secteur classé en A est limité pour permettre aux exploitations agricoles de se développer.

Un secteur agricole patrimoine Ap est également délimité pour protéger les terres agricoles.

Réserve : il convient de mieux justifier ce secteur qui pourrait bloquer d'éventuels projets agricoles.

4/ REGLEMENT :

Un bâtiment agricole bien identifié peut bénéficier d'un changement de destination, ce qui permet de faire évoluer d'anciens bâtiments agricoles pour éviter la création de friche.

- Page 29, en zone A : le règlement interdit « *Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement*

qui ne sont pas nécessaires aux activités agricoles, viticoles ou d'élevage ».

Or ces installations sont autorisées sous conditions d'être nécessaires aux exploitations agricoles, en zone A or secteurs Av et Ap. Pour une meilleure compréhension, il conviendrait de revoir la rédaction.

La Chambre d'Agriculture émet un **avis favorable** sur ce dossier de PLU **sous réserves** d'apporter des compléments de justifications par rapport à l'extension de la zone d'activités, de modifier le plan de zonage, et que le PLU soit bien compatible avec le SCoT2R.

Veillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations les plus distinguées.



