

Commune de Serzy-et-Prin

Sous-Préfecture de Reims

13 OCT. 2008

Courrier - Arrivée

Carte Communale



Rapport de présentation

Vu pour être annexé à la délibération du 11/09/08
approuvant les dispositions de la Carte Communale.
Fait à Serzy-et-Prin,
Le Maire,

Y. Delorain

Vu pour être annexé à notre arrêté en date de ce jour.
A Châlons-en-Champagne, le - 9 OCT. 2008
Le Préfet,

Le Secrétaire Général

signé

Alain CARTON

Etude réalisée par :



Environnement Conseil

Urbanisme Environnement Communication

61 chemin du Barrage 51000 CHALONS-EN-CHAMPAGNE

Tél. : 03.26.64.05.01 Fax : 03.26.64.73.32

environnement.conseil@wanadoo.fr

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
AVANT-PROPOS	3
PREMIERE PARTIE : LE DIAGNOSTIC COMMUNAL	5
1. CARTE D'IDENTITE COMMUNALE	7
1.1. Localisation	7
1.2. Intercommunalité.....	7
2. LES MILIEUX PHYSIQUE ET NATUREL ET LE PAYSAGE.....	8
2.1. Le milieu physique	8
2.1.1. La topographie	8
2.1.2. La géologie et l'hydrogéologie.....	8
2.1.3. L'hydrologie	9
2.1.4. Risques naturels	10
2.2. Le patrimoine naturel	10
2.2.1. Les inventaires scientifiques et les protections.....	10
2.2.2. Les milieux naturels	11
2.3. Le paysage	13
2.3.1. Les entités paysagères	13
2.3.2. Les points de repère et les sites particuliers.....	15
2.3.3. Les sensibilités paysagères	15
3. LA FORME URBAINE ET LE PATRIMOINE BATI	16
3.1. La typologie urbaine et l'architecture	16
3.1.1. La forme urbaine	16
3.1.2. Les caractéristiques architecturales	17
3.1.3. Les contraintes au développement.....	18
3.2. Le patrimoine historique	18
3.2.1. Le patrimoine architectural.....	18
3.2.2. Le patrimoine archéologique.....	19
4. LA POPULATION ET L'HABITAT	20
4.1. L'évolution démographique	20
4.1.1. La population de la commune	20
4.1.2. Les facteurs de l'évolution démographique.....	20
4.1.3. La structure par âge	21
4.2. Le parc de logement dans la commune	22
4.2.1. Le type de logements.....	22
4.2.2. L'âge des logements.....	22
4.2.3. Le statut d'occupation des résidences principales	23
5. LES ACTIVITES ECONOMIQUES ET L'EMPLOI.....	24
5.1. Les activités économiques.....	24
5.1.1. L'activité agricole.....	24
5.1.2. L'artisanat et l'industrie	25
5.1.3. Les commerces et les services	25
5.1.4. L'activité touristique	25
5.2. L'emploi	25
5.2.1. La population active.....	25

5.2.2. Les migrations alternantes	26
6. LES EQUIPEMENTS PUBLICS ET LA VIE LOCALE	27
6.1. Les équipements et services communaux	27
6.2. Les équipements et services supracommunaux	27
6.3. Les équipements scolaires	27
6.4. Le tissu associatif	27
7. LES VOIES DE COMMUNICATION, LES RESEAUX ET LES DECHETS	28
7.1. Les voies de communication et les transports	28
7.2. Les réseaux	28
7.2.1. L'alimentation en eau potable	28
7.2.2. L'assainissement	28
7.2.3. La défense incendie	29
7.3. La gestion des déchets	29
8. LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE.....	29
 DEUXIEME PARTIE : LES CHOIX RETENUS	 31
1. DEVELOPPER RAISONNABLEMENT L'URBANISATION	33
1.1. Les typologies urbaines et la desserte par les réseaux :	33
1.2. Le village est cerné par certaines contraintes susceptibles de limiter son développement :	33
1.3. Les extensions résidentielles	33
1.4. Le potentiel de développement	34
2. MAINTENIR ET PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES.....	35
2.1. Maintenir et permettre le développement des activités agricoles	35
2.2. Maintenir et permettre le développement des activités artisanales	35
3. PRESERVER L'ENVIRONNEMENT, LES PAYSAGES ET LE PATRIMOINE.....	35
3.1. Protéger l'environnement naturel	35
3.2. Préserver les paysages	35
3.3. Prendre en compte le patrimoine historique.....	36
 TROISIEME PARTIE : LES INCIDENCES DE LA MISE EN PLACE DE LA CARTE COMMUNALE SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES PRISES POUR SA PRESERVATION ET SA MISE EN VALEUR.....	 37
1. LES INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA CARTE COMMUNALE	39
1.1. L'évolution des zones bâties	39
1.2. L'évolution des zones rurales.....	39
1.3. La synthèse des impacts	39
2. LES MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR	40
2.1. L'intégration paysagère	40
2.2. La prise en compte de l'environnement	40

AVANT-PROPOS

La commune de Serzy-et-Prin ne possédait pas de document d'urbanisme sur son territoire.

Par délibération du 2 février 2007, le Conseil Municipal a décidé l'élaboration d'une Carte Communale.

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000, modifiée par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, a substitué la Carte Communale aux Modalités d'Application du Règlement National d'Urbanisme, MARNU (article L. 111-1-3 du Code de l'Urbanisme).

La Carte Communale délimite « les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et la mise en valeur des ressources naturelles » (article L. 124-2 du Code de l'Urbanisme).

Elles peuvent préciser qu'un secteur est réservé à l'implantation d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées. Elles délimitent, s'il y a lieu, les secteurs dans lesquels la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre n'est pas autorisée (Art. R. 124-3 du Code de l'Urbanisme).

La Carte Communale n'est pas enfermée dans un délai de validité. Elle perdure jusqu'à sa révision ou son abrogation.

Par ailleurs, depuis la Loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, les communes dotées d'une carte communale approuvée ont la possibilité d'instituer un droit de préemption (Art L. 211-1 du Code de l'Urbanisme) :

« Les conseils municipaux des communes dotées d'une carte communale approuvée peuvent, en vue de la réalisation d'un équipement ou d'une opération d'aménagement, instituer un droit de préemption dans un ou plusieurs périmètres délimités par la carte. La délibération précise, pour chaque périmètre, l'équipement ou l'opération projetée. »

La Carte Communale comprend (article R. 124-1 du Code de l'Urbanisme) :

- Un rapport de présentation,
- Un ou plusieurs documents graphiques opposables aux tiers.

PREMIERE PARTIE : LE DIAGNOSTIC COMMUNAL

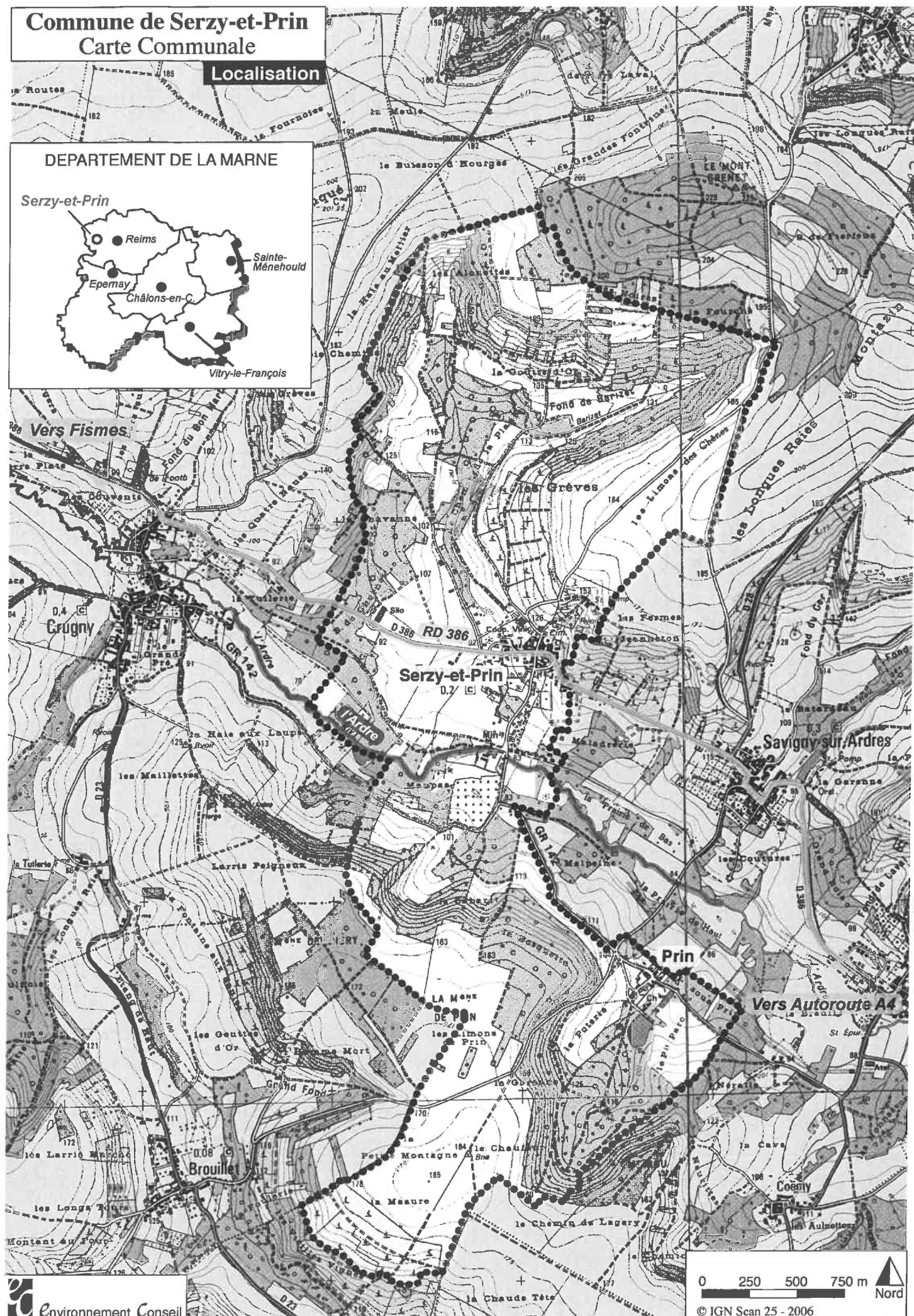
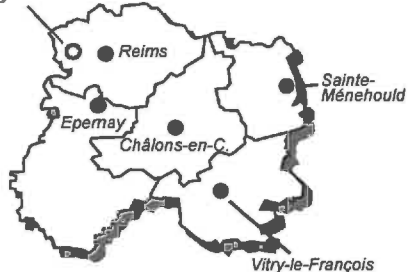
Commune de Serzy-et-Prin

Carte Communale

Localisation

DEPARTEMENT DE LA MARNE

Serzy-et-Prin



1. Carte d'identité communale

1.1. Localisation

D'une superficie de **736 hectares**, Serzy-et-Prin (199 habitants) est une commune rurale composée de deux villages. Localisée en Champagne-Ardenne, au Nord-Ouest du département de la Marne, elle fait partie de l'**arrondissement de Reims**, ville qui se situe à 18 kilomètres à l'Est, et du **canton de Ville-en-Tardenois**, commune située à 20 kilomètres au Sud-Est.

Le territoire est limitrophe des communes de Branscourt, Brouillet, Crugny, Faverolles-et-Coëmy, Lagery, Lhery, Savigny-sur-Ardres, Vandeuil.

1.2. Intercommunalité

La commune est membre de la **Communauté de Communes Champagne Vesle** qui regroupe 31 communes : Aubilly, Bouilly, Branscourt, Châlons-sur-Vesle, Chamery, Champigny, Coulommès-la-Montagne, Courcelles-Sapicourt, Courmas, Ecueil, Faverolles-et-Coëmy, Germigny, Gueux, Janvry, Jouy-les-Reims, Méry-Prémecy, Les Mesneux, Muizon, Ormes, Pargny-les-Reims, Rosnay, Sacy, Saint-Euphrase-et-Clairizet, Savigny-sur-Ardres, Serriers, Serzy-et-Prin, Thillois, Treslon, Trigny, Ville-Dommange, Vrigny.

La Communauté de Communes assure les compétences se référant aux domaines suivants :

- Développement économique,
- Aménagement de l'espace,
- Création ou aménagement et entretien de voirie,
- Construction.

La commune fait également partie du **Pays rémois**. Ce pays regroupe 134 communes soit 73 905 habitants. Le **Syndicat Intercommunal d'Etudes et de Programmation de la Région Urbaine de Reims (S.I.E.P.R.U.R)** a pour mission d'élaborer la révision et d'assurer le suivi du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Région rémoise. Ce dernier a été approuvé le 3 décembre 2007. Le SIEPRUR a également en charge l'élaboration de la Charte et du Contrat du Pays rémois, respectivement adoptée le 29 juin 2004 et signé le 4 avril 2005.

La Carte Communale devra être compatible avec les orientations du SCOT.

La commune adhère également au Syndicat Intercommunal des Eaux de la Garenne pour l'alimentation en eau potable de la commune. Serzy-et-Prin est membre avec les communes voisines de Savigny-sur-Ardres et Faverolles-et-Coëmy, du regroupement pédagogique des classes maternelles et primaires.

2. Les milieux physique et naturel et le paysage

2.1. Le milieu physique

2.1.1. La topographie

Le finage communal s'étend sur un relief mouvementé marqué par la présence des versants dédiés à la vigne ou parcourus par des masses boisées.

Les points les plus bas se situent dans le fond de la vallée de l'Ardre, autour de l'isohypse (courbe de niveau) 85 mètres. Les coteaux viticoles laissent apparaître des dénivelés importants avec des points hauts situés à plus de 175 mètres d'altitude, au Nord du territoire. Le flanc Sud du territoire connaît quant à lui un relief ondulé avec une altitude s'élevant entre 100 et 165 mètres. Néanmoins, « La Petite Montagne », point le plus haut dans cette partie du territoire, est située à 185 mètres d'altitude.

Le village de Serzy est quant à lui établi entre la vallée et les coteaux à une altitude de 110 mètres. Prin se situe au Sud de Serzy, sur le plateau, à un peu plus de 100 mètres d'altitude.

2.1.2. La géologie et l'hydrogéologie

La commune de Serzy-et-Prin est localisée sur la carte géologique n°131 de Fismes au 1/50 000^e réalisées par le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM).

Elle appartient aux terrains tertiaires de l'Ile-de-France. Sur le territoire, il est possible d'observer les couches affleurantes suivantes (du bas vers le haut) :

FORMATION TERTIAIRE

- *Sables argileux et sables de l'Ypresien supérieur et Cuisien* : Représentés principalement par des sables, ils forment le talus concave sous le rebord du plateau. Les sables argileux évoluent progressivement vers des sables blancs ou roux, parfois grisâtres.
- *Calcaires grossier du Lutétien inférieur et moyen* : Les calcaires lutétiens constituent l'unité géomorphologique la plus importante. Ils forment la surface structurale des plateaux ainsi que le rebord de la cuesta. Très calcaires, ils affectent le plus souvent l'aspect de bancs durs alternant avec des passées de calcaires sableux. Le lutétien évolue d'un calcaire tendre à gros grains de quartz anguleux et esquilles de silex noir à un sable grossier riche en glauconie.
- *Marnes et caillasses du Lutécien supérieur continental* : Cet étage constitue la partie supérieure des plateaux et est le plus souvent visible sous forme de blocs épais remontés par les labours. L'épaisseur de la formation est très variable. Les marnes et caillasses débutent par une alternance de calcaires en bancs peu épais, beiges à grain fin, d'aspect plus ou moins lithographique et de marnes grises, beiges ou verdâtres, en niveaux épais. La série stratigraphique se prolonge par de grandes épaisseurs de marnes et d'argiles.

FORMATION SUPERFICIELLE

- *Formations de pente* : Elles sont le résultat du démantèlement par l'érosion des couches géologiques et de l'accumulation de matériel détritique sur les niveaux géologiques.
- *Colluvions de bas de versant sur substrat reconnu* : Dans la vallée de l'Ardre, des colluvions de piedmont prennent un développement important. Elles sont constituées par un limon de

lessivage auquel se mêlent parfois en forte proportion des éléments empruntés aux diverses unités lithologiques.

- **Alluvions modernes** : Les colluvions de fond de vallée sont essentiellement des limons de lavage déposés dans de petits thalwegs et se raccordent le plus souvent aux alluvions récentes de la vallée de l'Ardre.

La Carte Communale doit prendre en compte le Schéma Départemental des Carrières approuvé par arrêté préfectoral du 12 juillet 2001.

2.1.3. L'hydrologie

La commune est traversée par l'Ardre, affluent de la Vesle, elle même affluent de l'Aisne. Ce cours d'eau est alimenté par plusieurs ruisseaux, dont le ruisseau de Barizet ou ruisseau de Serzy-et-Prin, présent sur la commune. L'Ardre prend sa source à Sermiers et conflue avec la Vesle aux abords de Fismes. Ce cours d'eau, non domanial, est classé d'après le Schéma à Vocation Piscicole de la Marne en seconde catégorie piscicole.

En matière de police de l'eau et de la pêche, la commune relève de la compétence de la Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt (DDAF).

Les campagnes de mesures ont révélées une qualité physico-chimique correcte, conforme à l'objectif de qualité 1B. Les rejets de l'activité vini-viticole peuvent ponctuellement dégrader cette qualité de l'eau.

L'habitat piscicole se caractérise sur ce tronçon par une succession de sections à faciès lentique favorables au développement d'un peuplement cyprinicole et salmonicole, notamment dans les affluents.

Le territoire communal fait partie du bassin versant de l'Aisne et doit, à ce titre, respecter les prescriptions du SDAGE Seine Normandie.

Le IX^e programme du bassin Seine-Normandie a été adopté par le comité de bassin en novembre 2006. C'est un outil fondamental pour fixer les orientations d'une politique visant à préserver de manière pérenne les milieux aquatiques.

Il définit les grandes orientations fondamentales de la politique de l'eau du bassin :

- Assurer la cohérence hydraulique de l'occupation du sol, limiter le ruissellement et l'érosion,
- Réduire l'incidence de l'extraction des granulats sur l'eau et les milieux aquatiques,
- Maîtriser les rejets polluants sur l'ensemble du bassin versant,
- Maintenir, restaurer et préserver les zones humides,
- Mener à terme et conforter les procédures de protection des captages,
- Prévenir les pollutions accidentelles,
- Protéger les personnes et les biens,
- Ne plus implanter dans les zones inondables des activités ou des constructions susceptibles de subir des dommages graves,
- Assurer une occupation du territoire qui permette la conservation des zones naturelles d'expansion des crues.

La DIREN de bassin et l'Agence de l'Eau Seine-Normandie qui ont assuré le secrétariat de l'élaboration du SDAGE travaillent conjointement sur la définition des indicateurs de suivi de sa mise en œuvre.

En effet, le SDAGE prévoit d'élaborer tous les 6 ans d'un document de type tableau de bord largement diffusé qui indique les évolutions concrètes observées au regard des orientations fondamentales du SDAGE. Ce tableau de bord permettra le suivi des actions et le suivi de l'état des milieux aquatiques concernés, afin d'orienter aux échéances appropriées la politique des acteurs.

En application de la directive cadre sur l'eau du 21 avril 2004, la Carte Communale doit être compatible avec les objectifs de protection définis par le SDAGE.

2.1.4. Risques naturels

La commune est référencée à l'inventaire des communes concernées par des risques, notamment le **risque « remontée de nappe phréatique »**.

Serzy-et-Prin est parcourue par l'Ardre qui parcourt le territoire d'Est en Ouest. En 1999, la commune a connu différents **événements de type inondation et mouvement de terrain** ayant fait l'objet d'un arrêté de catastrophe naturelle. Cet arrêté correspond fort probablement à la tempête de 1999, qui a touché l'ensemble du territoire national.

Arrêtés de Catastrophe Naturelle (Source : prim.net)

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Mouvement de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Inondation - Par une crue (débordement de cours d'eau)	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

2.2. Le patrimoine naturel

2.2.1. Les inventaires scientifiques et les protections

Selon la Direction Régionale de l'ENvironnement (DIREN) de Champagne-Ardenne, le territoire communal fait l'objet d'un inventaire et de mesure de protection particulière.

Une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique (ZNIEFF) de type II s'étend sur le flanc Sud du territoire, de part et d'autre de la vallée de l'Ardre.

Une ZNIEFF est un secteur du territoire national pour lequel des experts scientifiques ont identifié des éléments remarquables du patrimoine naturel. Cet inventaire recense donc les milieux naturels les plus remarquables de la région.

La ZNIEFF n'est pas une protection du milieu naturel, elle donne une information sur la qualité biologique des sites naturels. Elle répond à un besoin quant à la sensibilisation, à l'importance des richesses naturelles, à une prise en compte de ces richesses dans l'aménagement du territoire et a pour but de faciliter une politique de conservation, de gestion et de valorisation du patrimoine naturel.

Les ZNIEFF sont classées selon deux niveaux d'intérêt : les zones de type I, pour les milieux les plus intéressants (espèces rares et menacées) et les zones de type II, plus vastes et repérant les milieux riches de potentialités naturelles.

- **ZNIEFF de la « Vallée de l'Ardre et de ses affluents »**

La ZNIEFF de la vallée de l'Ardre et de ses affluents, d'une superficie de plus de 5000 hectares, est située entre Saint-Imoges et Fismes. Elle constitue un ensemble complexe de bois humides, prairies, cultures mais aussi de groupements marécageux de hautes herbes.

Les groupements prairiaux sont le plus souvent pâturés et riches en graminées. Dans les zones plus humides, la flore s'enrichit en espèces hygrophiles. Les coteaux, sont caractérisés par des prairies mésophiles pâturées et des pelouses calcicoles. Les milieux marécageux, moins fréquents, se rencontrent au niveau des zones les plus humides de la vallée, en bordure d'étangs, en lisière de forêts ou dans les clairières marécageuses de la vallée.

Le réseau hydrographique est constitué par l'Ardre qu'alimentent de nombreux ruisseaux. Les bois alluviaux sont représentés par l'Aulnaie-Frênaie à orme lisse, l'Aulnaie et la Chênaie pédonculée-frênaie ou la Chênaie-Charmaie à iris fétide sur pentes.

La faune présente sur le site contient également des richesses remarquables : les poissons de l'Ardre ainsi que les insectes présents sont très variés.

L'ensemble de la ZNIEFF présente un intérêt élevé pour les oiseaux : la vallée de l'Ardre constitue un corridor biologique et un site important dans la structuration des voies migratrices de l'avifaune.

2.2.2. Les milieux naturels

La commune présente quatre grands types de milieux naturels :

a. Le village et ses abords

Dans les villages et leur périphérie, la qualité de la faune et de la flore urbaines est liée à deux facteurs :

- l'ancienneté des bâtiments,
- l'extension des espaces verts et la diversité de la flore déterminent la fixation et le maintien des espèces animales.

Les constructions anciennes favorisent l'installation d'une faune diversifiée. La nature des matériaux utilisés et l'architecture des bâtiments offre de nombreuses cavités utilisables par les oiseaux : Mésange bleue, Mésange charbonnière, Etourneau Sansonnet, Hirondelle des fenêtres... Les espaces verts privatifs peuvent accueillir une faune diversifiée : Pie bavarde, Chardonneret élégant, fouine...

Les haies et arbres d'ornement à feuillage persistant peuvent constituer des espaces compartimentés mis à profit par certains oiseaux peu exigeants comme le Merle noir et la Linotte mélodieuse. Cependant, cette avifaune diversifiée ne peut perdurer que si la part des essences locales dans la composition des haies reste dominante pour l'équilibre des chaînes alimentaires.

Dans le village, la faune est représentée par des animaux communs tolérant ou recherchant le voisinage de l'Homme et ses bâtiments : Fouine, Rouge-queue noir, Moineau domestique. Malgré les apparences, certaines de ces espèces sont en déclin au niveau régional comme l'Effraie des clochers par exemple.

Les animaux les plus sensibles et les plus rares sont les chauves-souris qui peuvent s'installer dans diverses cavités ou combles.

En périphérie du village, on peut également rencontrer des espèces habituées aux lisières de boisement et aux espaces semi-ouverts : Hérisson d'Europe et Musaraigne par exemple.

La flore la plus caractéristique est celle des vieux murs : Linaire cymbalaire, Chélidoine...

b. Les cultures

C'est un habitat très artificialisé. La flore hormis les adventices des cultures n'est plus représentée que sur les bordures de chemin ou talus.

Les bordures herbeuses étroites le long des chemins et des habitations profitent en général à des espèces banales et résistantes : Plantain majeur, Potentille rampante, Trèfle rampant, armoise vulgaire et quelques graminées sociables (Chiendent, Vulpins...). La majorité des plantes représentatives des terres cultivées sont communément répandues.

Du fait des conditions modernes d'agriculture, la faune y trouve des conditions difficiles de survie. Quelques espèces, comme le lièvre, peu exigeantes et spécialisées y vivent.

Talus et jachères sont favorables à la diversification de la flore (Berce, Eupatoire, Aigremoine, Aubépines, Sureau...). Ces espaces sont des refuges pour les insectes, ressources alimentaires primordiales de certains animaux (Bergeronnette, Hérisson, Musaraigne...).

La présence de plusieurs espèces-proies est profitable aux petits prédateurs : Belette, Renard...

c. Les boisements

Sur le territoire communal, les boisements rencontrés sont denses. Les grands massifs forestiers se situent sur le territoire selon un arc Nord-Ouest/Sud-Est (Bois de Charnet, la Boquette...). Ils constituent un écrin fondamental pour la faune. On y dénombre une grande variété d'animaux forestiers ou des lisières :

- insectes et autres invertébrés (Papillon, Carabe, Escargot de Bourgogne...),
- amphibiens et reptiles (grenouille, triton, Orvet fragile),
- oiseaux (Troglodyte, Merle noir, Pic Vert, Lorient jaune),
- mammifères (Sanglier, Chevreuil, Renard...).

d. La vallée et ses milieux humides et aquatiques associés

La vallée de l'Ardre représente un des écosystèmes les plus productifs sur le plan de la flore et de la faune.

Cette zone de transition entre les milieux terrestres et aquatiques est un écosystème aux potentialités multiples : celles de ces deux milieux auxquelles s'ajoutent des caractéristiques nouvelles issues de l'interaction de ces deux éléments.

Le cours d'eau de l'Ardre est bordé par des ripisylves, boisements de faible largeur se développant sur les rives des cours d'eau. Elles constituent un écrin fondamental pour la faune notamment dans les vastes étendues cultivées. Les boisements alluviaux sont riches en essences variées. Ces bois de feuillus constituent également un écrin fondamental pour la faune. On y dénombre une grande quantité d'oiseaux, comme des pics et autres passereaux insectivores.

2.3. Le paysage

Le paysage est un atout majeur pour la qualité de vie et pour l'image même de la commune. Sa préservation représente un enjeu pour la conservation d'un cadre de vie agréable, et peut se traduire aussi à long terme, par des retombées économiques (maintien de la population en place, attrait de nouvelles populations...) et environnementales.

2.3.1. Les entités paysagères

La commune de Serzy-et-Prin appartient à l'unité paysagère des plateaux occidentaux et plus particulièrement au Tardennois. L'entité paysagère du Tardennois est marquée par de larges coteaux supportant le vignoble champenois et présente un parcellaire adapté aux techniques de grandes cultures céréalières. Localement, on peut distinguer cinq entités paysagères principales :

a. Les unités urbanisées

Cette unité délimite l'ensemble des zones construites et leurs abords. Elle est constituée dans le finage par deux villages distincts à la morphologie urbaine différente.

Le village de Prin : L'urbanisation s'étend le long d'un axe principal. Les maisons généralement disposées en front de rue offrent des perspectives très structurées avec très peu d'ouverture sur le paysage extérieur. La faible emprise de la voirie accentue l'aspect fermé et restreint des lieux.



Le village de Serzy : Depuis les hauts du versant, le village est encaissé, les toitures rouges orangées ressortent dans le paysage. Le village semble en effet se blottir dans les replis du relief. Serzy, implanté à flanc de coteau, s'organise autour d'axes structurants. Les maisons, souvent accolées, sont implantées à l'alignement dans des rues étroites suivant le relief, et donnent au village son caractère minéral. Les seuls axes de vues sont formés par les voies de communication.



b. La vallée de l'Ardre



La vallée de l'Ardre serpente d'Est en Ouest dans une plaine alluviale légèrement encaissée. Elle est identifiable par le cordon boisé ou ripisylve qui la longe. Ces végétaux de rive présentent certes un feuillage plus léger que les lisières forestières plus denses, mais ils tranchent néanmoins visuellement avec les paysages agricoles ouverts environnants.

c. Les cultures

Le plateau présente un paysage ouvert où les terres sont destinées de manière quasi exclusive à la culture. Les terres agricoles offrent au regard une mosaïque de couleurs et de matières variables selon les saisons et les cultures.

d. Les masses boisées



Les boisements constituent un élément prégnant dans le paysage communal en lui donnant un caractère très verdoyant. Etablis principalement sur les secteurs où la pente est plus forte, ces massifs forestiers denses créent un écran visuel fort formant un horizon fermé au Sud comme au Nord du territoire. Ils marquent une importante rupture paysagère avec le plateau agricole. Ces éléments verticaux constituent ainsi des lignes de force dans le paysage qu'ils animent mais servent aussi de repères dans le ban communal.

e. Les coteaux viticoles

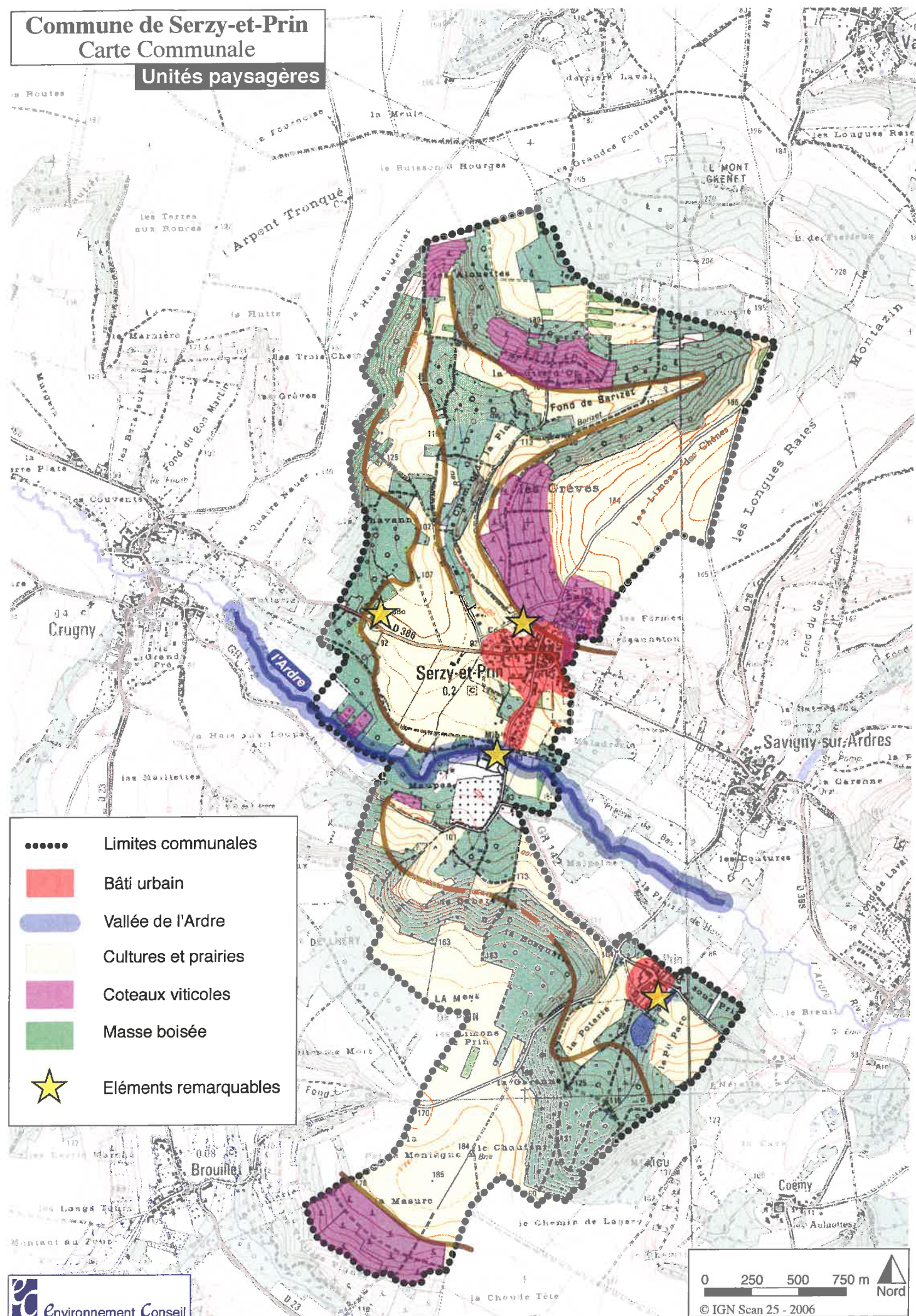


Le Nord et l'extrémité Sud du territoire se présente sous la forme de coteaux occupés par la vigne. Le versant viticole Nord domine massivement le village. La couverture viticole, régulière, compacte et verdoyante accentue le caractère de côte en rupture avec le village et le paysage agricole. Vu en contrebas, depuis l'unité urbanisée, ce relief ferme l'horizon.

Commune de Serzy-et-Prin

Carte Communale

Unités paysagères



2.3.2. Les points de repère et les sites particuliers

Le silo, la coopérative viticole ainsi que la friche industrielle Sainlot sont des éléments remarquables dans le paysage communal et constituent de véritables appels visuels, visibles de toute part sur le territoire.



Minoterie, coopérative et silo

2.3.3. Les sensibilités paysagères

Le relief ondulé offre des points de vue sur le paysage environnant. Les perspectives sont donc ouvertes depuis les points hauts mais fermées en fond de vallée.

Le territoire communal possède des zones à forte sensibilité paysagère. La vallée de l'Ardre, les vignobles ainsi que les massifs boisés constituent des éléments remarquables dans le paysage qu'il convient de préserver. Le village, bien conservé, présente lui aussi des caractéristiques particulières. Une attention sera à porter à l'implantation des constructions nouvelles, notamment en termes de volume, de couleurs...

3. La forme urbaine et le patrimoine bâti

3.1. La typologie urbaine et l'architecture

3.1.1. La forme urbaine

L'implantation de Serzy-et-Prin est conditionnée par les éléments naturels (relief, vallée) et artificiels (voirie).

La trame urbaine du village est dessinée par un axe principale, la Route Départementale 386, à laquelle se rattache des ramifications secondaires (rue du Moulin, rue du Tambour, rue de la Fontaine...). Les constructions s'égrènent ainsi de part et d'autre des axes structurants et sont disposées à l'alignement. Les habitations, accolées, forment un front urbain dense, qui tend à se distendre avec l'implantation des constructions récentes le long de la rue du Moulin.

Ces nouvelles habitations, implantées sur des surfaces plus imposantes ne sont en effet plus accolées. Les quartiers plus récents présentent une urbanisation différente. Le bâti, plus en retrait, laisse une part plus importante aux jardins, vergers et haies. Il est alors plus facile d'observer des perspectives vers l'arrière des parcelles ou sur des parties voisines du village.

Les principaux bâtiments d'exploitation agricole se localisent en périphérie du village mais se trouvent néanmoins à proximité des habitations.



Le village de Prin s'organise de la même façon autour de la chaussée principale. Néanmoins, la trame urbaine est plus lâche, les constructions n'étant pas toujours à l'alignement, ni le faîtage parallèle à la voirie.



3.1.2. Les caractéristiques architecturales

L'architecture des bâtiments anciens est modelée par l'activité agricole assez typique de la Champagne. La maison traditionnelle est relativement large et implantée à l'alignement. Le bâti est composé de corps de fermes dont les bâtiments jointifs se regroupent autour d'une cour.

Les façades sont souvent pourvues d'un porche qui trahit la nature agricole de la construction. Les matériaux utilisés varient selon les composantes géologiques utilisées (pierre de taille, sables jaunes du Lutétien, moellons de craie, réalisation d'enduits...). Par ailleurs, de petites enseignes, ponctuent les façades du bâti ancien et font également ressortir le caractère viticole de la région. Toutefois, la dominante architecturale des constructions à Serzy se traduit par l'utilisation d'une pierre calcaire ocre et de toits en tuile rouge.

Les toitures sont faiblement pentues (2 pans). Recouvertes autrefois de petite tuile plate, cette dernière est progressivement remplacée au cours du siècle dernier par la tuile mécanique. L'ensemble présente désormais une certaine diversité de couleur.

Le bâti récent, localisé en périphérie du village ou plus rarement à l'intérieur de celui-ci, s'oppose au centre ancien de par son architecture particulière (tuile mécanique, enduit...), la hauteur et l'implantation en retrait des constructions, selon une organisation anarchique (faîtage perpendiculaire ou parallèle à la voirie). Non accolées, ces habitations sont par ailleurs isolées du reste du bâti ancien.



3.1.3. Les contraintes au développement

Les contraintes au développement sont nombreuses sur le territoire de Serzy-et-Prin (voir carte des contraintes ci-après) :

- Périmètres de protection vis-à-vis du silo agricole (50 mètres),
- Prise en compte de l'existence de la coopérative viticole,
- Présence de la friche industrielle Sainlot,
- Zones humides et inondables de la vallée de l'Ardre et des ruisseaux affluents,
- Topographie et occupation du sol à préserver (vignobles et massifs boisés),
- Anticipation du périmètre de protection lié à la futur station d'épuration et à son champ d'épandage (une distance de 100 mètres a ainsi été retenue).

3.2. Le patrimoine historique

3.2.1. Le patrimoine architectural

Serzy-et-Prin ne possède pas de monuments inscrits ou classés à l'inventaire des Monuments Historiques. Néanmoins, la commune dispose d'une certaine richesse architecturale de par quelques éléments du petit patrimoine jalonnant le territoire (église, lavoir, château de Prin...).



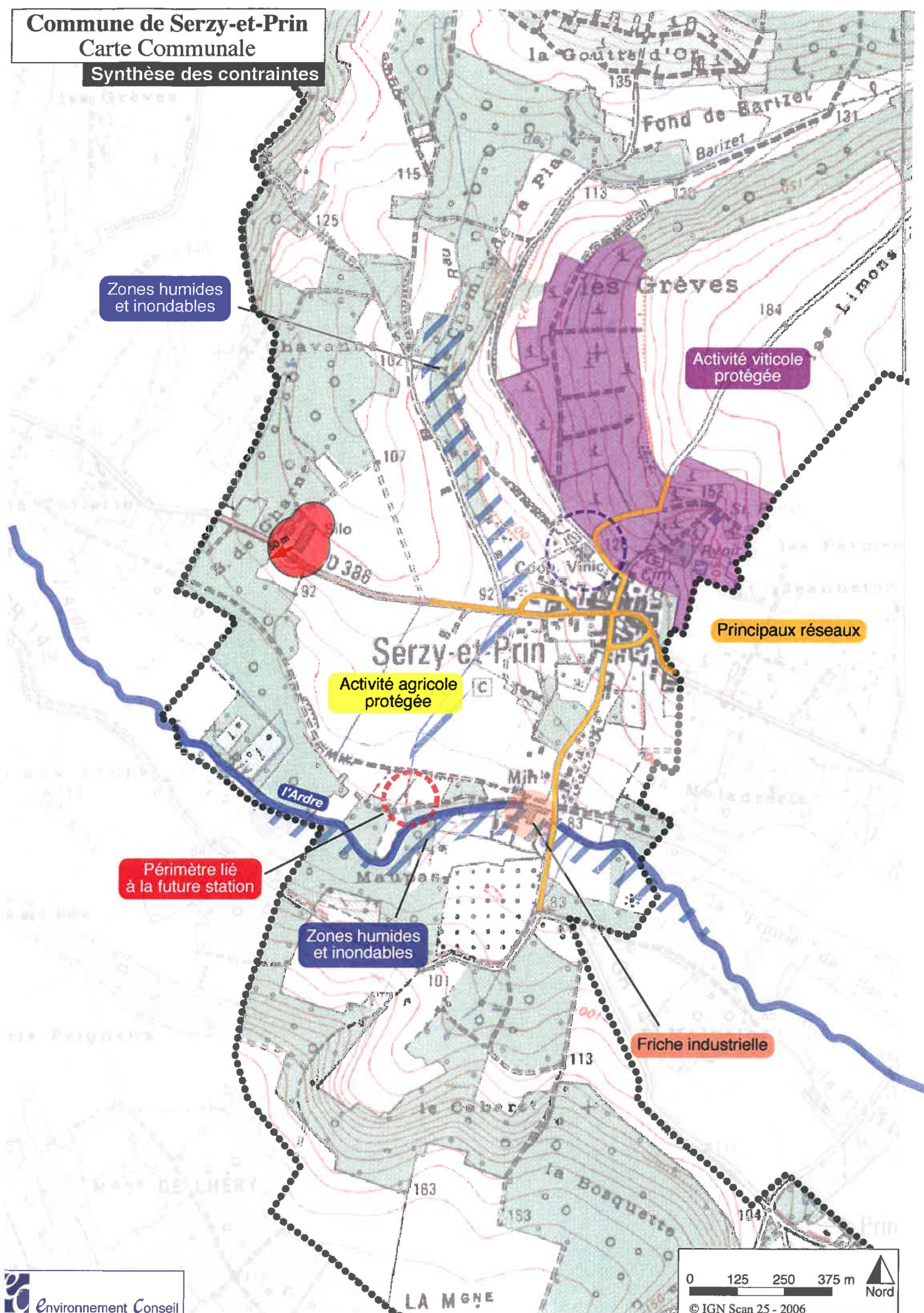
Eglise romane et portail privé



Lavoir

Par ailleurs, la minoterie Sainlot, située au Sud de Serzy est recensée à l'Inventaire Général du Patrimoine Culturel. Construit à la fin du 19^e siècle sur l'emplacement d'un ancien moulin, cet établissement industriel, aujourd'hui désaffecté, constitue un événement marquant dans le paysage avec son silo de six étages et ses façades en moellons et en briques.

Commune de Serzy-et-Prin
Carte Communale
Synthèse des contraintes





Minoterie Sainlot,

3.2.2. Le patrimoine archéologique

« En application du titre III de la loi du 27 septembre 1941 validée réglementant en particulier les découvertes fortuites, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (vestige, structure, objet, monnaie,...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie de Champagne-Ardenne soit directement, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture.

Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par un agent de l'Etat et tout contrevenant serait passible des peines prévues aux articles 332-1 et 322-2 du code pénal, en application de la loi n°80-532 du 15 juillet 1980 modifiée relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance ».

Un arrêté de zonage a été pris par Monsieur le Préfet de Région, conformément au décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002 pour application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

Ainsi, d'après cet arrêté, tous les dossiers de demande de permis de construire, de démolir et d'autorisation d'installation et de travaux divers d'une emprise terrassée supérieure à 3000 m² (y compris parkings et voiries), devront être transmis au Préfet de Région.

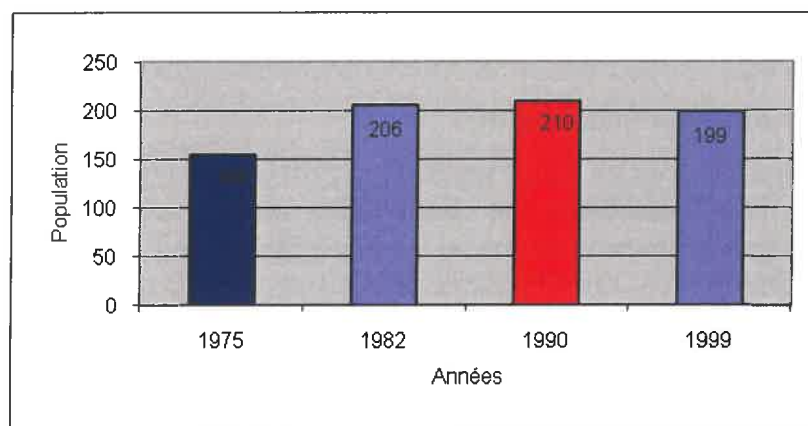
Tous les travaux visés par l'article R. 442-3-1 du code de l'urbanisme d'une emprise terrassée supérieure à 3000 m², devront être également transmis au Préfet de Région.

4. La population et l'habitat

4.1. L'évolution démographique

4.1.1. La population de la commune

Évolution de la population



Source : RGP INSEE 1999

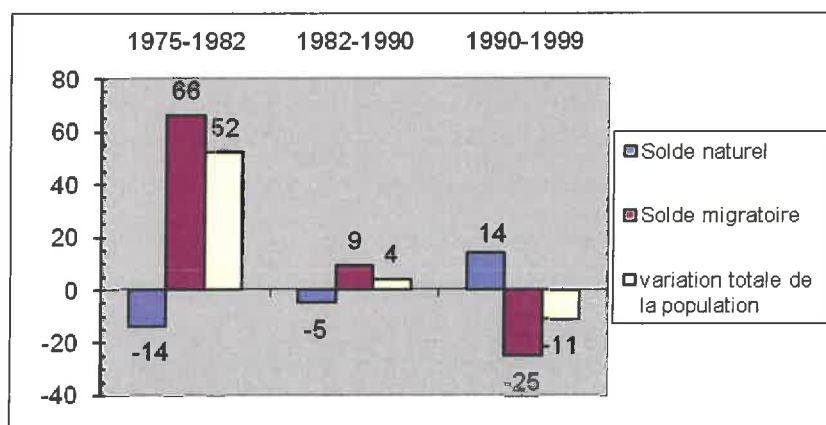
D'après les données du Recensement Général de la Population, la commune comptait en 1999, 199 habitants.

La population a connu une augmentation régulière et croissante entre 1975 et 1990 (+ 26% d'habitants en 15 ans). La commune a ensuite engendré une légère baisse de son nombre d'habitants (-5%) entre 1990 et 1999.

L'enquête annuelle de recensement de 2007, non encore officialisée, semble confirmer cette tendance puisque Serzy-et-Prin compterait 290 habitants.

4.1.2. Les facteurs de l'évolution démographique

Les facteurs de l'évolution démographique de la commune



Source : RGP INSEE 1999

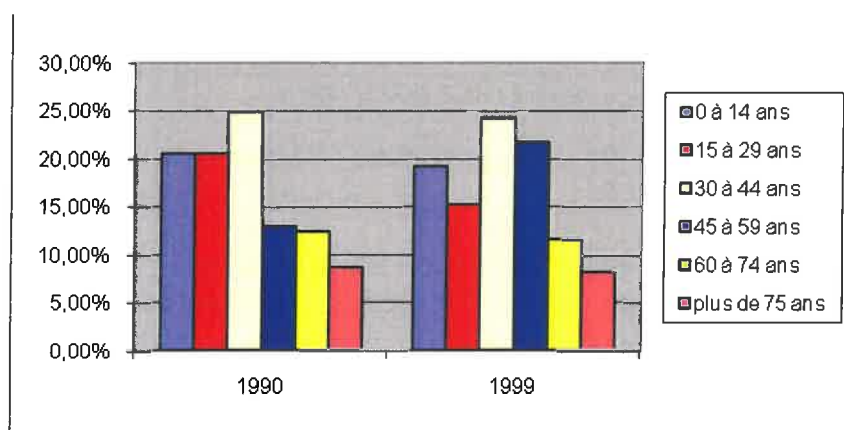
Le solde naturel représente la différence entre les naissances et les décès pendant la période donnée, alors que le solde migratoire traduit quant à lui les mouvements migratoires, c'est-à-dire la différence entre les départs et les arrivées définitifs sur le territoire.

Entre 1975 et 1990, le solde migratoire (largement positif sur la première période intercensitaire et légèrement positif sur la seconde) était responsable de la dynamique démographique sur le territoire communal.

Entre 1990 et 1999, le solde naturel était positif (+14) mais était insuffisant pour combler le déficit de population induit par le solde migratoire (-25).

4.1.3. La structure par âge

Structure par âge de la population de la commune



Source : RGP INSEE 1999

Le graphique ci-dessus met en évidence les caractéristiques communales de 1999 :

- La classe d'âge la plus jeune a très légèrement diminué (-1 point de représentation). Elle représentait moins de 20% de la population,
- La part des 15-29 ans a fortement diminué et représentait, en 1999, moins d'un sixième de la population totale,
- Les 30-44 ans ont connu une très légère baisse. Leur représentativité est passée à moins de 25% de la population,
- La part des 45-59 ans dans la population a fortement augmenté (+ 7 points de représentation). Ils représentaient plus de 20% de la population,
- La classe d'âge des 60-74 et celle des plus de 75 ans étaient restées stables et représentaient respectivement 13% et 9% de la population.

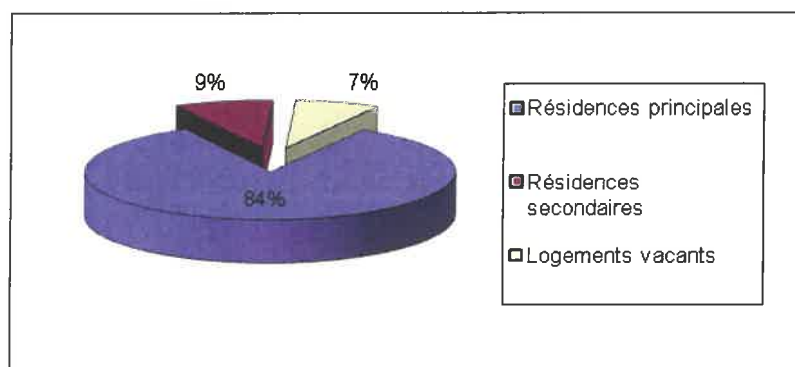
La classe d'âge ayant connu la plus forte évolution sont les 45-49 ans, représentatifs de la population active et donc d'un certain dynamisme.

L'enjeu sur le plan démographique est d'encourager l'accueil de nouvelles populations dans un cadre maîtrisé. L'accueil d'une population hétérogène et diversifiée semble souhaitable, pour garantir l'équilibre entre les générations et afin d'impulser une nouvelle vitalité au territoire.

4.2. Le parc de logement dans la commune

4.2.1. Le type de logements

Composition du parc de logement de la commune



Source : RGP INSEE 1999

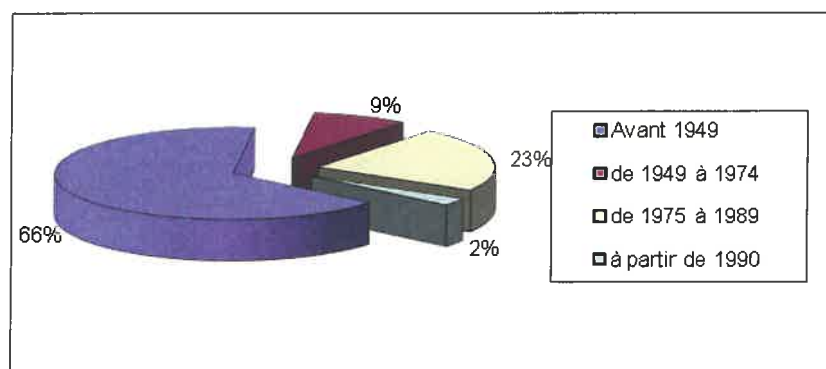
En 1999, la commune comptait 95 logements dont 79 résidences principales, 8 résidences secondaires et 7 logements vacants.

La grande majorité du parc était constituée de résidences principales qui prenaient la forme de logements individuels. Le nombre moyen d'occupants par résidence principale était de 2,5 individus.

Selon les données communales, il n'existe pas de logements sociaux ou appartenant à la commune.

4.2.2. L'âge des logements

Époque de construction des résidences principales



Source : RGP INSEE 1999

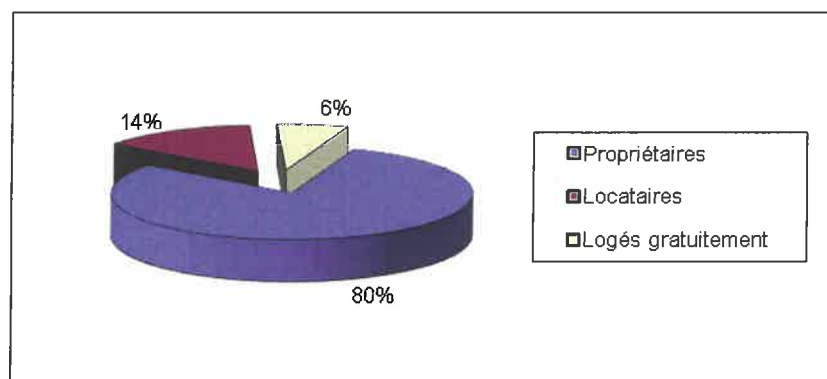
D'après le recensement de 1999, les résidences principales datant d'avant 1949 représentaient les deux tiers du parc de logements avec 52 résidences principales sur 79.

Le reste du parc était composé à part variable de résidences datant de 1949 à 1974 (7), de 1975 à 1989 (18) et d'après 1990 (2).

La commune a par ailleurs accueilli trois nouvelles constructions à usage d'habitations depuis 2000.

4.2.3. Le statut d'occupation des résidences principales

Statut d'occupation des résidences principales



Source : RGP INSEE 199

En 1999, la majorité des habitants de la commune était propriétaire de son logement (63 logements sur 79).

Le taux de logements locatifs, représentant 14% du parc total, constituait à l'échelle du parc des résidences principales, 11 résidences en location.

Ce taux était inférieur au taux départemental de 31%, ce qui est souvent le cas pour une commune de cette taille.

La commune peut éventuellement développer le logement locatif pour accueillir de nouveaux habitants. Ce type de logement permet d'accueillir une population diversifiée et il est aussi une source de renouvellement démographique (accueil de populations jeunes avec enfants).

5. Les activités économiques et l'emploi

5.1. Les activités économiques

5.1.1. L'activité agricole

D'après le Recensement Général Agricole (RGA) de 2000, la Superficie Agricole Utile (SAU) occupait 288 hectares, dont 227 en terres labourables.

Précisons que cette superficie concerne celle des exploitations ayant leur siège dans la commune quelle que soit la localisation de ces terres, dans la commune ou ailleurs. Elles ne peuvent donc être comparées à la superficie totale de la commune. Elle caractérise l'activité agricole des exploitants.

La commune a fait l'objet d'un remembrement en février 1981.

18 exploitations agricoles ont leur siège sur le territoire communal. Elles ont pour principales activités la viticulture et pour quelque unes les cultures céréalières. Une partie du territoire de la commune est classé en Appellation d'Origine Contrôlée (AOC) Champagne. La coopérative viticole occupe ainsi un rôle majeur dans le développement économique du village.

Selon la Direction Départementale des Services Vétérinaires, aucune exploitation présente sur le territoire communal ne relève d'un régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.

Le développement de l'urbanisation doit néanmoins prendre en compte ces exploitations et installations afin d'éviter toute nuisance réciproque. En effet, si une exploitation ou installation peut être source de bruits ou d'odeurs pour les habitations, l'implantation de ces dernières à proximité d'un bâtiment agricole peut bloquer toute possibilité d'extension, de mise aux normes.

La distance d'implantation des bâtiments d'élevage de ces installations, vis-à-vis des habitations occupées par des tiers et vis-à-vis des zones destinées à l'habitation par des documents d'urbanisme opposables aux tiers, est d'au moins 100 mètres pour les installations classées et 50 mètres pour les installations soumises à autorisation ou déclaration.

L'article 105 de la loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999 impose la même exigence d'éloignement pour toute construction, à usage d'habitation ou à usage professionnel, envisagée à la périphérie des élevages ou installations et nécessitant une autorisation administrative de construire.

La Direction Régionale de l'Industrie, de la Recherche et de l'Environnement (DRIRE) a mentionné **un périmètre de protection de 50 mètres autour du silo Champagne Céréales**, situé en périphérie Ouest du village.

La Carte Communale permet de prendre en compte les besoins éventuels de l'activité agricole en terme de développement, de délocalisation ou encore de diversification (activité commerciale, agrotourisme).

Il est donc souhaitable de préserver et maintenir l'outil agricole comme acteur économique générateur d'activité sur le territoire communal.

5.1.2. L'artisanat et l'industrie

Les entreprises suivantes ont leur siège social dans le village de Serzy-et-Prin :

- Artiste-peintre,
- Sociétés de services et de conseils,
- Artisans-peintres,
- Eclairagiste.

5.1.3. Les commerces et les services

Aucun service ou commerce n'est présent sur le territoire communal. Les communes voisines sont ainsi fréquentées par les habitants de la commune pour les services de proximité (boulangerie, poste...).

5.1.4. L'activité touristique

L'activité touristique est peu développée sur le territoire communal. En effet, aucun gîte ou chambre d'hôte n'est présent. Néanmoins, des sentiers touristiques (GR 142 ...), des panneaux informatifs et une aire de pique-nique en lien avec le GR, sont prévus pour l'accueil des randonneurs et promeneurs sur la commune.

5.2. L'emploi

5.2.1. La population active

	Commune	Marne	France
Population active			
Hommes	59 %	56 %	54 %
Femmes	41 %	44 %	46 %
Population active			
Salariés	68 %	87 %	88 %
Non salariés	32 %	13 %	12 %
Chômeurs	7,8 %	12 %	12 %

Source : RGP INSEE 1999

Selon le Recensement Général de la Population de 1999, parmi les 199 habitants de la commune, 83 personnes étaient actives : 49 hommes et 34 femmes. 7,8 % des actifs étaient au chômage.

En ce qui concerne les femmes, la répartition de la population active de la commune était légèrement inférieure aux tendances enregistrées au niveau national et départemental.

La part de la population active non salariée (32%) était plus élevée que les moyennes départementales (13%) et nationales (12%). Au sens de l'INSEE, la population active non-salariée est représentée par les professions indépendantes, employeurs, et aides familiaux. Le taux communal, largement supérieur, s'explique par le nombre important de personnes travaillant dans la viticulture.

5.2.2. Les migrations alternantes

	dans la commune de résidence	dans une autre commune
Nombre d'actifs travaillant ...	21	62
Pourcentage d'actifs travaillant ...	25 %	75%

Source : RGP INSEE 1999

En 1999, sur les 83 personnes actives ayant un emploi, 62, soit les trois quart d'entre elles (75%), travaillaient dans une autre commune.

Ainsi, la grande majorité des actifs étaient conditionnés par les déplacements quotidiens domicile-travail et se rendaient dans les agglomérations voisines de Reims ou Fismes.

6. Les équipements publics et la vie locale

6.1. Les équipements et services communaux

La commune dispose d'une mairie et d'une salle polyvalente dotée d'une capacité d'accueil d'une centaine de personnes.

La taille actuelle du cimetière est actuellement insuffisante et nécessiterait une extension.

6.2. Les équipements et services supracommunaux

Pour tout autre besoin (Trésor Public, ANPE, Pôle Emploi...), les habitants se rendent dans les communes voisines, notamment celle de Fismes et l'agglomération Rémoise.

6.3. Les équipements scolaires

Les communes de Serzy, Savigny-sur-Ardres, et Faverolles (situées à trois kilomètres) se sont regroupées pour l'accueil des élèves primaires.

Ainsi l'école maternelle et la cantine sont situées à Faverolles. Les communes de Savigny-sur-Ardres et Serzy-et-Prin accueillent quant à elles les élèves du primaire.

Le ramassage scolaire est assuré par la Syndicat des Transports Scolaires de Soissons.

Les collégiens fréquentent quant à eux le collège de Fismes, ville située à 9 kilomètres au Nord-Ouest. Les lycéens sont dirigés vers les établissements scolaires de Reims, située à 18 kilomètres à l'Est.

6.4. Le tissu associatif

L'association socioculturelle « la Serpeinoise » ainsi que l'Association Communale de Chasse Agréée (ACCA) et l'association de pêche « Le Gardon » sont présentes sur le territoire communal et contribuent à dynamiser la vie locale.

7. Les voies de communication, les réseaux et les déchets

7.1. Les voies de communication et les transports

Le territoire communal est traversé par deux routes départementales :

- La RD 386 reliant Fismes à Epernay,
- La RD 28e qui relie Serzy-et-Prin à Jonchery-sur-Vesle.

La Nationale 31, reliant Reims à Soissons, et l'Autoroute A4 (Paris-Reims) sont par ailleurs situées à proximité du village.

7.2. Les réseaux

7.2.1. L'alimentation en eau potable

La commune adhère au Syndicat Intercommunal des Eaux de la Garenne (société fermière de la Lyonnaise des Eaux).

Un captage, d'une profondeur de 14 mètres, est situé sur le territoire communal. Néanmoins, ce forage, pollué, n'est plus utilisé.

Deux Bâches, situées sur le territoire communal et dotées d'une capacité de 50 m³ alimentent en eau la commune. Les forages situés sur la commune voisine de Gueux (13 kilomètres) permettent également de compléter ce dispositif et de parfaire l'alimentation en eau de la commune.

Tableau de la consommation annuelle d'eau pour la commune :

Année	Consommation en m³
2006	10 206 m ³
2005	12 389 m ³
2004	12 550 m ³
2003	15 992 m ³

La production actuelle couvre les besoins de la commune. Le captage peut en effet satisfaire une augmentation de la population.

7.2.2. L'assainissement

L'assainissement sur la commune est individuel avec rejet dans le cours d'eau de l'Ardre.

Un schéma et un zonage d'assainissement ont été approuvés par la Communauté de Communes Champagne-Vesle par délibération n°07/2007 du conseil communautaire du 4 avril 2007.

Par ailleurs, le projet communautaire d'une station d'épuration est en cours d'élaboration. De type à roseaux, cet équipement verra le jour d'ici 2012 au Sud Ouest du village, non loin de l'Ardre. Un périmètre de protection d'une centaine de mètres est recommandé par la DDASS.

Un projet de déssableur pourrait également voir le jour dans le bas de la rue du Moulin afin d'éviter les nuisances olfactives liées aux eaux pluviales.

7.2.3. La défense incendie

Les services de secours et d'incendie sont assurés par la Communauté de Communes et le Syndicat des Eaux de la Garenne.

Les défenses incendies se matérialisent sur le territoire communal par une canalisation située rue du Moulin et par une vanne sur l'Ardre. Par ailleurs, une cuve de 120 m³, située à Savigny-sur-Ardre vient compléter ce dispositif.

Le village de Prin compte pour défense incendie un étang.

Pour être en conformité avec la circulaire interministérielle du 10 décembre 1951 :

- les poteaux d'incendie doivent être alimentés par une canalisation d'un diamètre au moins égal à 100 mm et fournir un débit minimal de 17 litres par seconde pour une pression de 1kg/cm²,
- les poteaux d'incendie doivent être positionnés à une distance allant de 150 à 400 mètres entre eux selon les caractéristiques du risque à défendre ainsi que son isolement.

7.3. La gestion des déchets

La gestion des déchets est une compétence de la Communauté de Communes Champagne Vesle. D'ici 2009, le Syndicat de Collecte des Ordures Ménagères de l'Ouest Rémois (SYCOMORE) assurera cette tâche.

Le ramassage des ordures ménagères est assuré une fois par semaine par la société collectrice Sita Dectra. Les monstres, gravats et matériaux inertes peuvent être déposés à la déchetterie d'Ecueil (20 kilomètres), de Gueux ou de Muizon (12 kilomètres). Une benne à verre, située au Sud de la commune est relevée une à deux fois par mois.

Pour le papier et le plastique, un ramassage sélectif a lieu en porte à porte deux fois par mois.

8. Les Servitudes d'Utilité Publique

Voir Annexes Servitudes d'Utilité Publique (plan et liste).

DEUXIEME PARTIE : LES CHOIX RETENUS

1. Développer raisonnablement l'urbanisation

La commune de Serzy-et-Prin a décidé d'élaborer une Carte Communale pour planifier l'urbanisation de son territoire de manière cohérente et raisonnée.

Pour assurer un certain développement démographique, la commune souhaite étendre l'urbanisation en périphérie du domaine bâti, permettant ainsi l'accueil de nouveaux habitants dans un cadre maîtrisé.

Pour délimiter la zone constructible, ont été pris en compte la forme actuelle du village ainsi que la présence des réseaux et le schéma d'assainissement.

1.1. Les typologies urbaines et la desserte par les réseaux :

- **Forme actuelle des villages :** le village de Serzy, groupé le long de la Route Départementale, s'étire ensuite vers le village de Prin, le long de la rue du Moulin. Un quartier constitué de constructions récentes s'est donc formé dans ce secteur. Le village de Prin s'organise quant à lui selon un axe principal.
- **Présence des réseaux** (voirie, eau potable, électricité et assainissement). Le village de Prin n'étant pas équipé en matière de réseaux, aucune zone d'extension n'a été définie. Par ailleurs, la zone constructible définie au lieu dit « Derrière les Murs » à Serzy ne bénéficie pas de l'ensemble des réseaux. La commune a donc la possibilité de faire participer les constructeurs par la mise en place de la Participation pour Voirie et Réseaux (PVR).

1.2. Le village est cerné par certaines contraintes susceptibles de limiter son développement :

- Le périmètre de protection de 50 mètres autour du silo agricole situé à l'Ouest du village,
- La prise en compte de la présence de la coopérative viticole, située au Nord-Ouest du village,
- La friche industrielle Sainlot située sur l'ancien site du moulin présentant un caractère dangereux en matière de sécurité publique,
- La zone humide et inondable de la vallée de l'Ardre et de ses ruisseaux,
- La topographie et l'occupation du sol (versants viticoles),
- L'anticipation du périmètre de protection de la future station d'épuration, située au Sud Ouest du village (une distance de 100 mètres a été retenue).

1.3. Les extensions résidentielles

Le choix du développement de la zone constructible de Serzy a été retenu le long des voiries et chemins déjà existants.

La zone constructible s'appuie généralement sur les limites cadastrales des parcelles ou de bâti.

En plus des Parties Actuellement Urbanisées (PAU), la zone constructible U concerne les secteurs suivants qui ne sont pas encore urbanisés :

- **Une partie des parcelles situées de part et d'autre du chemin rural n°17, au lieu dit « Derrière les Murs ».** Cette extension urbaine se fait ici en continuité avec l'existant et permet d'urbaniser le long du chemin. Les réseaux n'étant pas présents, une profondeur de 60 mètres a été définie de part et d'autre du chemin afin de laisser la possibilité à la commune d'utiliser la PVR. Par ailleurs, cette extension s'appuie également sur son flanc Sud sur la prise en compte du futur périmètre de protection induit par la station d'épuration.
- **Les parcelles localisées au Nord de la ruelle Milhomme.** Cette extension urbaine permet de conforter la forme urbaine du village. La délimitation de cette zone prend en compte le chemin existant et l'inondabilité des parcelles, situées au Sud de ce chemin. Une profondeur de 60 mètres a été définie afin de laisser la possibilité à la commune d'utiliser la PVR. La construction isolée située ruelle Milhomme, a été classée en zone U. En effet, malgré l'absence de voirie, la commune a souhaité laisser au propriétaire la possibilité de bâtir des constructions non accolées.
- **A l'Ouest du village, le long de la RD 386.** Les parcelles situées en limite communale, sur le flanc Sud de la Route Départementale, sont désormais reliées au reste de l'enveloppe urbaine. Les réseaux étant présents (l'assainissement est néanmoins individuel), l'extension urbaine s'appuie ici sur les limites cadastrales.

La zone constructible U englobe donc une grande partie du village actuel en excluant les secteurs soumis au risque d'inondation (les parcelles jouxtant l'Ardre, ont été classées en zone Naturelle afin de protéger toutes habitations des risques d'inondations), les parcelles privées situées le long de la rue du Moulin constituant le parc privé de la propriété et les parcelles non construites incluses dans les périmètres de protection des installations agricoles et sanitaires.

Les réseaux étant absents, aucune zone d'extension n'a été définie à Prin. Les Parties Actuellement Urbanisées ont néanmoins été délimitées et s'appuient sur les limites cadastrales.

1.4. Le potentiel de développement

Globalement, la zone constructible (nouveaux terrains ouverts à l'urbanisation et dents creuses) offre **un potentiel d'une dizaine de terrains à bâtir**, soit à raison d'une moyenne de trois habitants par nouvelle construction, **une augmentation de la population d'environ 30 habitants à l'horizon des 5 à 10 prochaines années.**

En cas de rythme plus soutenu, la commune aura la possibilité de réviser sa Carte Communale pour l'adapter à ses nouveaux besoins.

2. Maintenir et permettre le développement des activités

2.1. Maintenir et permettre le développement des activités agricoles

La commune, avec 18 exploitations agricoles, est un village rural où l'activité agricole et viticole constitue une part importante de l'activité et des emplois. Elle souhaite donc maintenir l'activité actuelle et permettre son évolution.

Cette activité agricole présente des contraintes, puisque le silo Champagne-Céréales est soumis à un périmètre de protection de 50 mètres.

Ces installations et les exploitations agricoles ainsi que les parcelles non construites en dehors du village sont classées en zone N pour permettre l'extension éventuelle de ces exploitations et limiter l'implantation de tiers.

Par ailleurs, l'ensemble du territoire agricole est classé en zone Naturelle N qui empêche toute construction autre qu'agricole.

2.2. Maintenir et permettre le développement des activités artisanales

La commune accueille diverses activités artisanales.

En cas de projet d'installations d'artisans dans le village, la Carte Communale permet également, dans l'ensemble de la zone U, l'implantation de toute activité artisanale, sous réserve des réglementations en vigueur.

3. Préserver l'environnement, les paysages et le patrimoine

3.1. Protéger l'environnement naturel

Le territoire communal fait l'objet d'un inventaire et de mesures de protection particulière. Le territoire est en effet concerné par la ZNIEFF de type II « La vallée de l'Ardre et ses affluents ». Toutefois, l'ensemble des zones naturelles de la commune (plaine agricole, coteaux viticoles, boisements...), abritant une biodiversité particulière, sont à protéger prioritairement et sont donc classés en zone naturelle N.

Située en zone inondable et construite sur pilotis, la friche industrielle, pouvant présenter des risques en matière de sécurité publique, est également classée en zone Naturelle N.

3.2. Préserver les paysages

Parmi les unités paysagères qui constituent le territoire de la commune, celles du village et des coteaux viticoles sont les plus sensibles.

Le territoire communal est doté de nombreux boisements et espaces naturels. C'est pourquoi, hormis le village, l'ensemble du territoire communal est classé en zone naturelle N.

3.3. Prendre en compte le patrimoine historique

Aucun monument historique n'est classé ou inscrit Monument Historique. Toutefois, la commune abrite nombre d'éléments patrimoniaux locaux (lavoir, château de Prin...). Par ailleurs, la richesse architecturale du village doit être préservée.

C'est pourquoi, il est recommandé que les nouvelles constructions s'intègrent au mieux avec le style des constructions locales ; notamment, implantation des constructions dans la parcelle, volume et forme des constructions, nombre et pente des toits, orientation du faîtage, couleur des façades et des toitures, ouvertures plus hautes que larges.

Par ailleurs, une attention particulière devra également être portée au patrimoine archéologique, que ce soit des sites connus ou de nouvelles découvertes lors de la réalisation de nouvelles constructions.

Ainsi, toute découverte fortuite doit être immédiatement signalée au Service Régional de l'Archéologie de Champagne-Ardenne.

**TROISIEME PARTIE :
LES INCIDENCES DE LA MISE EN
PLACE DE LA CARTE COMMUNALE
SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES
MESURES PRISES POUR SA
PRESERVATION ET SA MISE EN
VALEUR**

1. Les incidences de la mise en œuvre de la carte communale

1.1. L'évolution des zones bâties

La Carte Communale délimite une zone U qui permet une augmentation de la zone constructible.

Le choix d'étendre la zone constructible correspond à la volonté de la commune de répondre à une demande croissante de permis de construire sur son territoire. Ainsi, la Carte Communale permet à la commune d'assurer son développement futur par l'accueil de nouvelles populations dans un cadre cohérent.

La délimitation de la zone constructible est effectuée dans le prolongement du village existant : aucun nouveau hameau n'a ainsi été délimité.

L'extension du village se réalise aux dépens de zones agricoles principalement, sur des surfaces négligeables comparativement à la surface agricole totale de la commune.

Aucune zone de risque naturel (inondation) ou technologique (friche industrielle de la minoterie Sainlot, silo agricole...) ne concerne ces zones d'extension ou n'aggrave la situation existante, puisque des maisons d'habitation sont déjà présentes à une moindre distance.

1.2. L'évolution des zones rurales

On note en toute logique, une diminution minimale de la superficie agricole utilisée autour des zones construites.

1.3. La synthèse des impacts

Effets négatifs de la Carte Communale	Effets positifs de la Carte Communale
Perte minimale de surface agricole utile	Planification du développement à court et moyen terme
	Offre d'une zone urbanisable plus importante
	Pas d'impact significatif sur les milieux naturels, ni sur le paysage

2. Les mesures de préservation et de mise en valeur

2.1. L'intégration paysagère

Le village se développe en continuité urbaine avec l'existant : au Sud-Ouest et Sud-Est dans le prolongement de la zone déjà bâtie, à l'Est en cohérence avec la zone construite actuelle. La morphologie du village existant est donc respectée mais étendue.

La Commune est dotée d'entités paysagères fortes. Néanmoins, elle n'est concernée par aucun paysage remarquable. Les zones d'extension envisagées sont prévues dans des secteurs n'ayant aucune caractéristique paysagère importante. Les extensions Sud étant situées près de la vallée de l'Ardre, il conviendra de conserver ce front boisé pour limiter les impacts sur le paysage.

Il serait par ailleurs important de réaliser des efforts d'intégration paysagère pour les nouvelles constructions sous forme de plantations d'essences locales en limite de parcelles côté extérieur de la zone urbaine.

Le style même des constructions, forme, hauteur, matériaux, couleurs, leur positionnement et orientation dans les parcelles, seront des éléments déterminants pour une bonne intégration paysagère des futures extensions.

Aucun élément boisé significatif n'est concerné par l'extension de la zone urbanisable.

En dehors de la zone U, l'ensemble du territoire communal est classé en zone naturelle N préservant le paysage de toute nouvelle urbanisation.

2.2. La prise en compte de l'environnement

La commune est concernée par la ZNIEFF II de « La vallée de l'Ardre et de ses affluents ».

Néanmoins l'ensemble des zones naturelles de la commune (les espaces boisés, les cultures et les coteaux viticoles...) sont à protéger prioritairement. Ils sont classés en zone Naturelle N.

La délimitation de la zone urbanisable n'inclut aucun boisement ni aucun milieu naturel remarquable notoire. Elle ne diminue pas la qualité des zones de patrimoine naturel reconnu.

En conséquence, la Carte Communale n'a pas d'impact significatif sur l'environnement.