



PLAN LOCAL D'URBANISME DE VERZY

2 – Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Version 3



PREAMBULE

PORTEE ET CONTENU DU PADD

Le PADD a pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les années à venir. Il fixe l'économie générale du document d'urbanisme. Il est le fondement justifiant les choix, mesures, actions et prescriptions qui figurent dans les autres pièces du dossier de PLU. Il doit être l'expression claire et accessible d'une vision stratégique du développement territorial à long terme. Cette vision pouvant être complétée par des orientations ou prescriptions plus opérationnelles ; incarnations de l'engagement de la commune pour son accomplissement.

Son contenu est défini à l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme. La loi impose au PADD de respecter la notion de « Développement Durable », dont les principes sont énoncés à l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme.

Article L.151-5 du Code de l'Urbanisme relatif au Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales :

- des politiques d'aménagement
- d'équipement
- d'urbanisme
- de paysage
- de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers
- de préservation ou de remise en état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durable arrête les orientations générales concernant :

- l'habitat
- les transports et les déplacements
- le développement des communications numériques
- l'équipement commercial
- le développement économique et les loisirs.

retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »

Le PADD constitue l'une des pièces obligatoires du PLU mais n'a pas de caractère opposable aux permis de construire. Il fixe l'économie générale du PLU et impose la cohérence de l'ensemble du document avec ses dispositions.

LES AMBITIONS COMMUNALES

VERZY est une commune rurale viticole du département de la Marne bénéficiant d'une situation privilégiée. En effet, située sur le front Nord-Est de la Montagne de Reims, elle se localise à proximité immédiate de Reims, capitale économique de la région. La commune fait partie de la Communauté Urbaine du Grand Reims.

La commune se trouve proche des grands axes de communications, notamment de la RD 944 (Reims – Châlons en Champagne) et l'autoroute A4 (Paris – Strasbourg) et A34 (Reims-Sedan) dont le premier échangeur (sortie 23) est situé à une vingtaine de kilomètres sur Cormontreuil. La Gare TGV Champagne-Ardenne localisée à Bezannes est à environ 20 km du village de VERZY.

Le territoire communal est quant à lui traversé d'Est en Ouest par la RD 26, traversant notamment tous les coteaux du vignoble marnais, et du Nord au Sud par la RD 34 reliant la Montagne de Reims au département des Ardennes en passant par l'agglomération Rémoise.

Le territoire de la commune de VERZY est couvert par un POS approuvé par délibération du Conseil Municipal du 22 mai 1978 ; la dernière révision a été approuvée le 12 décembre 2005. Par délibération en date du 24 février 2015, le conseil municipal a prescrit l'élaboration du PLU sur l'ensemble du territoire communal conformément aux articles R.123-1 et suivants du code de l'urbanisme. Le POS est caduc depuis le mois de mars 2017. Depuis, la commune est régie par le règlement national d'urbanisme.

Forte de ses atouts (proximité de l'agglomération rémoise, cadre de vie de qualité dans le vignoble AOC Champagne, tourisme en développement, etc.) et consciente de ses faiblesses (sous équipement de commerces et services, stationnement délicat, vieillissement de la population, sécurité routière, nuisance du travail de la vigne, etc.) la commune souhaite maîtriser son développement au fil du temps et des besoins tout en préservant le cadre paysager et environnemental exceptionnel.

L'élaboration de son PLU est le moment privilégié pour les élus de faire le point sur la richesse environnementale, paysagère mais aussi patrimoniale existante sur la commune et de réfléchir aux différentes protections pouvant être mise en œuvre pour protéger ces éléments. La commune doit aussi veiller à protéger les espaces sensibles et œuvrer à un développement économe de l'espace et une croissance urbaine conçue de manière durable.

I. POLITIQUES D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT ET D'URBANISME

1.1 Maîtriser et encadrer le développement urbain

- *Privilégier une urbanisation à l'intérieur de l'enveloppe urbaine du village, en identifiant les dents creuses, bénéficiant des voiries existantes et munies des réseaux, permettant de limiter le prélèvement agricole.*
- *Limiter le développement de l'urbanisation en fonction des besoins communaux au fil du temps ; les délimitations des zones urbaines et à urbaniser du POS seront revues.*
- *Encadrer le développement urbain sur les écarts.*

1.2 Valoriser et protéger le patrimoine rural de qualité

- *Différencier les secteurs anciens des secteurs récents d'urbanisation et y appliquer une réglementation assurant une bonne insertion des nouvelles constructions par rapport aux constructions anciennes voisines.*
- *Reconnaître et préserver le patrimoine historique et d'intérêt architectural.*

1.3 Réduire l'exposition des biens et des personnes aux risques et nuisances

- *Prendre en compte tout risque ou source de nuisance dans les choix d'urbanisation pour protéger la population.*
- *Assurer un couvert végétal, boisé, sur les hauts de coteaux limitant l'érosion, le ruissellement des eaux de pluies et les glissements de terrains, coulées de boues.*
- *Permettre la régulation hydraulique du coteau viticole, en partenariat avec l'ASA de Verzy.*

II. PAYSAGE, PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS, PRESERVATION OU REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

2.1 Protéger les espaces naturels et pérenniser la biodiversité

- *Interdire l'urbanisation des milieux et espaces naturels d'intérêt environnemental sur la commune.*
- *Protéger les espaces verts et boisés, boqueteaux et haies présents sur le territoire communal en s'appuyant sur les outils du PLU.*
- *Protéger les zones humides en compatibilité avec le SDAGE Seine Normandie et le SAGE Aisne Vesle Suipe.*

2.2 Mettre en valeur les paysages et sites panoramiques

- *Favoriser un urbanisme respectueux des sites et des paysages en préservant le caractère des lieux sur l'ensemble de la commune.*
- *Protéger les cônes de vues remarquables sur le paysage communal.*
- *Assurer la qualité paysagère des aménagements en entrée de ville.*

2.3 Préserver les terres agricoles et viticoles

- *Préserver les espaces agricoles de l'urbanisation en limitant le prélèvement des terres agricoles et naturelles.*
- *Distinguer une zone agricole constructible d'une zone inconstructible dans le but de préserver l'appareil productif dans sa globalité en restant cohérent avec la qualité des vues sur le paysage tout en permettant aux exploitants de se développer sur les sites agricoles existants.*
- *Protéger de l'urbanisation le vignoble classé AOC de toute construction par la mise en place d'un secteur spécifiquement dédié à l'activité viticole.*
- *Néanmoins, permettre les constructions sur les parcelles viticoles en dent creuse.*

2.4 Assurer les continuités écologiques

- *Décliner, à échelle locale, les éléments de la Trame Verte et Bleue du SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique) et du PNR de la Montagne de Reims.*
- *Protéger et maintenir des éléments diversificateurs (haies et boisements) qui ponctuent le paysage et permettent aux espèces de se déplacer.*
- *Assurer la perméabilité de la petite faune sur l'ensemble du territoire.*

III. HABITAT

3.1 Maintenir une vie au cœur du village par un renouvellement générationnel

- ➔ *Faciliter, encourager les réhabilitations, rénovations du bâti ancien notamment en faveur des jeunes ménages.*

3.2 Promouvoir un habitat durable, éco-construction et éco-rénovation

- ➔ *Permettre l'exploitation de sources d'énergies renouvelables par une intégration réfléchie et respectueuses des installations dans le bâti existant ou à venir.*

IV TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

4.1 Favoriser les circulations douces

- ➔ *Développer les liaisons douces entre les différents sites.*
- ➔ *Assurer une continuité des liaisons douces vers la Coulée Verte de la vallée de la Vesle.*

4.2 Œuvrer contre l'utilisation systématique de la voiture individuelle

- ➔ *Maintenir les transports en commun.*

4.3 Sécuriser et aménager les voies de circulation

- ➔ *Prévoir des places de parking privé en dehors du domaine public dans tous les projets de construction et de réhabilitation du bâti.*
- ➔ *Prendre en compte la circulation des engins agricoles et viticoles dans les choix d'urbanisation.*
- ➔ *Imposer, dans les futurs projets d'aménagements, la création de places de stationnement public.*

V. RESEAUX D'ENERGIES ET DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

5.1 Rationaliser et améliorer les réseaux d'énergies en évitant l'étalement urbain

- *Privilégier l'urbanisation sur les dents creuses desservies par les réseaux et au plus près des réseaux existants en extension urbaine.*
- *Prévoir l'enfouissement des réseaux dans les nouveaux projets d'aménagement.*
- *Permettre l'utilisation des énergies renouvelables pour les nouvelles constructions (construction passive, HQE, panneaux solaires, etc.), en adéquation avec l'objectif de qualité paysagère.*

5.2 Développer les communications numériques

- *Développer les communications numériques par l'installation de la fibre optique en lien avec la Région et la Communauté Urbaine du Grand Reims.*

5.3 Prévoir le développement futur dans les projets de constructions

- *Prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques (fibre optique, etc.) dans tout projet de constructions, travaux ou aménagement.*

VI. EQUIPEMENT COMMERCIAL, DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET LOISIRS

6.1 Maintenir l'activité agricole (et viticole) et permettre son développement

- *Maintenir des ilots de productions cohérents et accessibles aux engins agricoles, viticoles.*
- *Laisser la possibilité à l'activité de se diversifier en fonction des projets des exploitants.*

6.2 Permettre le développement et l'implantation d'activités sur la commune

- *Mettre en place une zone d'activité permettant l'accueil ou le développement d'activités sur le territoire.*
- *Encourager le développement des activités touristiques et de loisirs.*
- *Assurer une mixité entre activités et habitat en zone urbaine.*

6.3 Développer les espaces de détente et de loisirs

- *Prévoir dans les futurs aménagements, des espaces publics de loisirs et de détente.*

VII. OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

7.1 Mettre en place un scénario de développement d'habitat en lien avec les dynamiques passées

- Dynamiques passées entre 2007 et 2017 : Rythme de construction de 2,2 logements par an, soit 22 logements en 10 ans ; légère baisse de la population (-47 : 1056 habitants en 2010 contre 1009 en 2015)
- Scénario de développement envisagé pour les 10 prochaines années : Hausse du rythme de construction à raison de 3 logement / an, soit environ 30 logements sur 10 ans, engendrant une évolution de population estimée à +69 habitants (à raison de 2,3 personnes par ménage en 2015).

7.2 Prévoir des surfaces dédiées à l'habitat cohérentes avec les spécificités du territoire tout en modérant la consommation de l'espace

- Prise en compte des dents creuses : environ 1,5 hectare identifié correspondant à environ 11 logements possibles après application d'un coefficient de rétention foncière de 50 %.
- Quantifier les surfaces nécessaires pour atteindre le développement envisagé : besoin en stock foncier d'habitat d'environ 1,8 ha en extension à raison de 16 logements à l'hectare dans les secteurs d'extension.

7.3 Maitriser la consommation d'espace à vocation économique et d'équipement public

- Evaluer les besoins pour les années à venir :
 - Aucun besoin identifié en extension pour le développement économique
 - Aucun besoin identifié en matière de d'équipements publics et de loisirs pour répondre aux besoins de la population.

7.4 Respecter les préconisations et objectifs chiffrés du SCOT

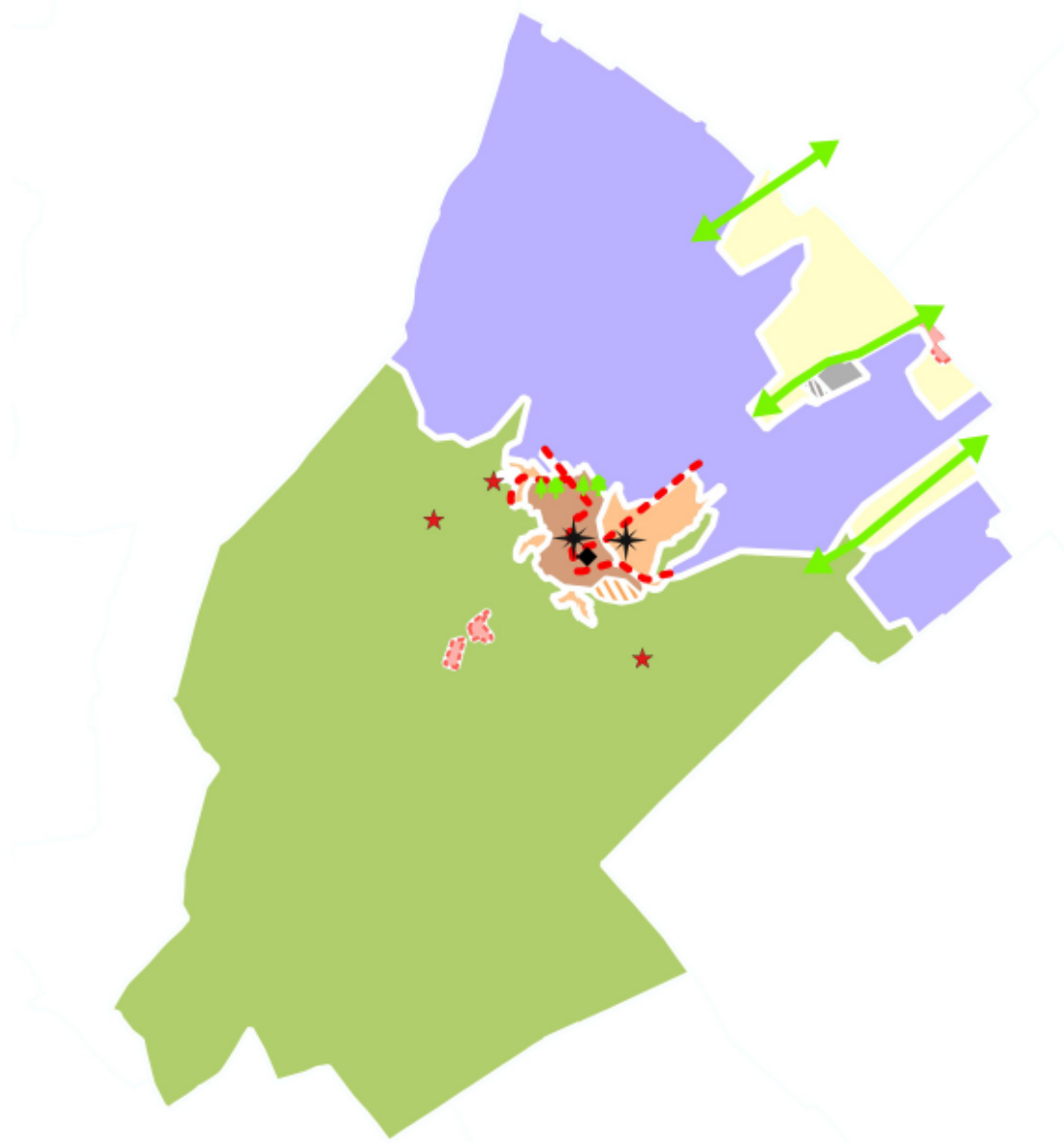
- *En tant que « bourg d'appui », respecter la part prise dans la production nouvelle en extension par rapport à l'enveloppe urbaine existante, soit 10 %, de cette enveloppe sur 20 ans équivalent à environ 4 hectares (habitat, économique et équipement public confondu). Elle respecte les phases 2016-2022 et 2022-2028 du SCOT.*
- *Respecter la part de logements aidés de 10% pour les nouvelles opérations d'aménagement d'habitat.*
- *Respecter une densité minimale de 16 à 20 logements à l'hectare dans toute opération d'aménagement d'ensemble*
















7.5 Respecter les objectifs du PLH du Grand Reims

- *Respecter la répartition des objectifs de production de logements du PLH :*

Vesle et Coteaux de la Montagne de Reims Bourg d'appui	Objectifs de production de logements (Objectif mutualisé)		Répartition par produit de la production du secteur en %		Proposition de déclinaisons programmatique par secteur (en nombre de logements)			
	Annuel	Sur la période du PLH (2019-2024)	Aidé (Prescription du SCOT)	Libre (Estimation)	Aidé		Libre	
					Annuel	Total sur 6 ans	Annuel	Total sur 6 ans
Verzy	1	7	10%	90%	0	1	1	6
















**CARTE SCHEMATIQUE REPRENANT LES PRINCIPALES ORIENTATIONS DU PADD
DE VERZY ***



- | | | | |
|---|--|---|--|
|  | Privilégier une urbanisation sur les dents creuses |  | Développer les équipements présents |
|  | Préserver les espaces naturels |  | Protéger le patrimoine paysager et architectural |
|  | Préserver l'outil productif agricole |  | Assurer une mixité fonctionnelle |
|  | Protéger l'aire AOC |  | Préserver la trame verte interne au village |
|  | Zone d'activité |  | Assurer les continuités écologiques |
|  | Assurer l'insertion des constructions en coeur ancien |  | Sécuriser et aménager les voies de circulation |
|  | Permettre le développement et l'implantation d'activités | | |
|  | Développer l'habitat sur des secteurs stratégiques | | |
|  | Encadrer le développement des écarts | | |

** Cette carte est une représentation schématique des objectifs communaux. Elle ne constitue ni une superficie, ni une géométrie.*



- | | | | |
|---|--|---|--|
|  | Privilégier une urbanisation sur les dents creuses |  | Développer les équipements présents |
|  | Préserver les espaces naturels |  | Protéger le patrimoine paysager et architectural |
|  | Préserver l'outil productif agricole |  | Assurer une mixité fonctionnelle |
|  | Protéger l'aire AOC |  | Préserver la trame verte interne au village |
|  | Zone d'activité |  | Assurer les continuités écologiques |
|  | Assurer l'insertion des constructions en coeur ancien |  | Sécuriser et aménager les voies de circulation |
|  | Permettre le développement et l'implantation d'activités | | |
|  | Développer l'habitat sur des secteurs stratégiques | | |
|  | Encadrer le développement des écarts | | |

** Cette carte est une représentation schématique des objectifs communaux. Elle ne constitue ni une superficie, ni une géométrie.*