



PLU

PLAN LOCAL d'URBANISME

ELABORATION

RAPPORT DE PRESENTATION



<p>APPROBATION du PLU Dossier annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 19 février 2009</p>	<p>APPROBATION exécutoire à compter du</p>
<p>ESPACES - Atelier d'Urbanisme - Perrine CHASSEUR 44, bd Jeanne d'Arc 02200 SOISSONS -Tél 03 23 93 03 69- Fax 03 23 93 25 69</p>	

INTRODUCTION - L'EVOLUTION DU DOCUMENT D'URBANISME COMMUNAL : du PLAN D'OCCUPATION des SOLS (POS) au PLAN LOCAL d'URBANISME (PLU)	4
PREMIERE PARTIE : ANALYSE DE LA SITUATION COMMUNALE de ses ATOUTS et de ses CONTRAINTES	5
I - SITUATION DE VEZILLY	6
1 SITUATION GEOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE	6
2 POSITION DANS LE RESEAU DE COMMUNICATION	6
3 CONSEQUENCES DE LA SITUATION DE VEZILLY	6
II - LES OBLIGATIONS DE LA COMMUNE ET LES INTERETS SUPRA-COMMUNAUX	6
1 LES OBLIGATIONS LEGALES QUI S'IMPOSENT DIRECTEMENT AU DOCUMENT D'URBANISME	7
1.1 Les dispositions législatives réglementaires	7
1.2 Les servitudes d'utilité publique	8
1.3 Les Projets d'Intérêt Général (P I G)	8
1.4 Les documents d'aménagement, d'urbanisme, de planification ou de protection et mise en valeur supra communaux	8
2. LES INFORMATIONS UTILES A PRENDRE EN COMPTE	8
2.1 Informations relatives à la préservation de l'économie agricole	8
2.2 Informations relatives à la pollution de l'environnement	9
2.3 Informations relatives aux nuisances et aux risques	9
3. EFFETS et CONSEQUENCES des CONTRAINTES SUPRA-COMMUNALES	9
III - LE TERRITOIRE COMMUNAL : SES ATOUTS ET SES CONTRAINTES	10
ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT	
1 LE CONTEXTE GEOLOGIQUE ET LA PEDOLOGIE	10
1.1 Géologie	10
2.2 Pédologie	10
2 LE MILIEU NATUREL	10
2.1 Relief et hydrographie	10
2.2 Les milieux naturels	11
2.3 Utilisation actuelle du sol	11
2.4 Les grandes unités de paysage	12
2.5 Les contraintes de l'environnement, les nuisances et les risques	12

3.	LE MILIEU BÂTI ET SES RELATIONS AVEC L'ENVIRONNEMENT	13
3.1	Les unités urbaines : structure et développement	13
3.2	Patrimoine bâti	13
4.	LES OPPORTUNITES EN RAPPORT AVEC LE TISSU BÂTI	14
IV -	LES DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES	15
1.	LA DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE	15
1.1	La commune dans son environnement démographique local	15
1.2	Les tendances démographiques de VEZILLY	16
1.3	Caractéristiques de la population communale	17
2	LE LOGEMENT	18
2.1	Structure du parc de logements	18
2.2	Nature du parc de logements	19
2.3	Statut de l'occupant	20
2.4	La construction récente	20
2.5	Les lotissements et opérations groupées	20
3	LES EQUIPEMENTS ET SERVICES A LA POPULATION	21
3.1	Les équipements d'infrastructure	21
3.2	Les équipements de superstructure et les services à la population	21
4	LES ACTIVITES ECONOMIQUES	22
4.1	Les activités agricoles	22
4.2	Les activités de production, de commerces et de services	22
5	L'EMPLOI	23
V -	LES PROJETS, PERSPECTIVES ET BESOINS	24
1	LES PROJETS EN COURS ET LE FUTUR ENGAGE	24
1.1	Les projets supra-communaux ou inter-communaux	24
1.2	Les projets communaux	24
1.3	Les projets privés	24
2	PERSPECTIVES ET BESOINS	25
2.1	Bilan quantitatif et perspectives	25
2.2	Bilan qualitatif et besoins répertoriés	26

DEUXIEME PARTIE -	LE PROJET DE DEVELOPPEMENT DURABLE	28	
I -	INTRODUCTION	29	
II -	Le PADD DE VEZILLY	29	
III -	Le PADD DE VEZILLY : CONCLUSION	30	
TROISIEME PARTIE -		LE P.L.U. , MOTIVATION, EFFETS INCIDENCES	31
I -	TRADUCTION du PROJET de DEVELOPPEMENT DURABLE dans le P.L.U.	32	
1.	La NOTION d'EQUILIBRE	32	
2.	La NOTION de DIVERSITE	32	
3.	La NOTION d'ECONOMIE et de DIVERSITE	33	
4.	La PRISE en COMPTE de ces NOTIONS	40	
II.	Les DISPOSITIONS du P.L.U. - EXPOSE des MOTIFS des PRESCRIPTIONS APPLICABLES	34	
1	Le DECOUPAGE EN ZONES	34	
1.1	Les zones urbaines (U)	34	
1.2	Les zones destinées à être urbanisées (AU)	35	
1.3	Les zones de valeur agronomique (A)	35	
1.4	Les zones naturelles à protéger (N)	35	
2	Les DISPOSITIONS PARTICULIERES DU PLAN DE ZONAGE	36	
2.1	Les Emplacements Réservés	36	
2.2	Les Espaces Boisés Classés	36	
2.3	Les Zones à risques	36	
3	Les DISPOSITIONS PARTICULIERES du REGLEMENT	37	
3.1	Les zones	37	
3.2	Les prescriptions concernant les implantations	38	
3.3	Les prescriptions concernant l'aspect architectural	38	
3.4	Les prescriptions concernant les espaces verts et le stationnement	38	
3.5	Les prescriptions concernant la densité	39	
II -	BILAN DU P.L.U. et CONCLUSIONS	39	
1.	COHERENCE avec le PROJET de DEVELOPPEMENT DURABLE	39	
2.	PRISE EN COMPTE des ELEMENTS SUPRACOMMUNAUX	40	
3.	PRESERVATION de l'ENVIRONNEMENT et MISE en VALEUR	41	

L'EVOLUTION du DOCUMENT d'URBANISME COMMUNAL : du PLAN D'OCCUPATION des SOLS - POS au PLAN LOCAL d'URBANISME - PLU

La commune de VEZILLY ne dispose d'aucun document d'urbanisme ; une ZEP (zone d'environnement protégée) a été créée le 3 février 1983 mais est depuis longtemps caduque; ensuite, des études ont été entreprises pour élaborer un POS dans les années 1995 mais abandonnées ; puis, la réalisation d'une carte communale et d'un PLU a été envisagée et la Communauté de Communes du Tardenois a prescrit l'élaboration d'un PLU le 21 juin 2005.

Souhaitant organiser son évolution mais aussi permettre un développement maîtrisé de ce bourg situé à proximité immédiate de l'échangeur de l'A4 à Dormans, le Conseil communautaire a prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme qui sera le premier document communal de planification urbaine de cette commune et constituera son projet de développement et d'aménagement.

Depuis la création des POS en 1967, la pratique de l'urbanisme, et particulièrement de l'urbanisme réglementaire, a considérablement changé.

Plusieurs réformes législatives ont modifié la nature et le contenu des documents d'urbanisme. L'évolution de la jurisprudence, ainsi que de la doctrine administrative, ont amplifié ce phénomène.

En outre la loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain, institue les Plans Locaux d'Urbanisme - PLU - en remplacement des anciens POS.

Au delà du changement de dénomination, c'est une évolution dans l'approche de l'aménagement et de l'urbanisme que traduit cette réforme.

Le POS a été souvent critiqué pour sa vision réductrice de l'aménagement de l'espace qui se résumait trop souvent à une définition des Droits à construire sans réel projet global.

Au contraire, le PLU doit s'appuyer sur un projet - Projet d'Aménagement et de Développement Durable, dit la loi - avant de définir les modalités d'utilisation ou de protection de l'espace.

Le projet (PADD), qui découle d'un diagnostic préalable et qui concrétise la politique municipale, dont il sera question dans le présent rapport, constitue une des pièces essentielles du dossier.

Il s'agit d'un document spécifique - Pièce n° 3 du Dossier - qui présente le projet de VEZILLY pour les années à venir, selon les choix municipaux, en application des nouvelles dispositions législatives et réglementaires.

Au delà de cet aspect formel des textes, c'est bien la nouvelle politique municipale qui sera présentée dans ce projet.

Quant au rapport qui suit, il a pour objectif de présenter et d'expliquer :

- une analyse/diagnostic sur la situation communale (démographie, économie, environnement, ...)
- les choix retenus pour le Projet d'Aménagement et de Développement Durable,
- les motifs qui conduisent, en fonction de ces éléments, à une limitation des possibilités d'utilisation du sol (notamment pour les constructions),
- les incidences sur l'environnement et la prise en compte de sa préservation et de sa mise en valeur.

PREMIERE PARTIE

ANALYSE de la SITUATION COMMUNALE de ses ATOUS et de ses CONTRAINTES

I - SITUATION DE VEZILLY

1 Situation géographique et administrative

La commune de VEZILLY est située administrativement dans l'arrondissement de Château-Thierry et le canton de Fère en Tardenois, au sud-est du département.

La commune fait partie du Tardenois, secteur de grande qualité paysagère.

2 Position dans le réseau de communication

La commune est située à 15 kilomètres du chef lieu de canton et à 35 km de la Sous Préfecture.

Elle est située à 6 km environ de l'autoroute A4, échangeur de Dormans.

3 Conséquences de la situation de VEZILLY

A l'écart des axes de communication sources de nuisance, la commune de VEZILLY bénéficie d'une situation favorable en terme qualitatif mais aussi en terme d'attraction urbaine : la commune se trouve à moins d'une demi-heure de Reims ce qui en fait un lieu extrêmement recherché pour de l'habitat principal.

Cette proximité par rapport à l'autoroute attire aussi des personnes allant vers la région parisienne : Marne la Vallée et tout le secteur est parisien.

II - LES OBLIGATIONS DE LA COMMUNE ET LES INTERETS SUPRA-COMMUNAUX

Comme toute commune élaborant ou révisant son document d'urbanisme, la commune de VEZILLY doit respecter ou prendre en compte des intérêts supra-communaux et des dispositions législatives ou réglementaires spécifiques qui s'appliquent indépendamment du document d'urbanisme communal et de celles qui régissent les Plans Locaux d'Urbanisme - PLU -.

Ces éléments qui peuvent avoir des incidences sur l'orientation de la politique d'urbanisme de la commune et donc sur les dispositions prises par le PLU qui en est la traduction, sont synthétisés par le représentant de l'Etat dans le département, dans le cadre du "Porter à connaissance".

Dans cette synthèse, le Préfet indique à la commune ses obligations et les données qui doivent être prises en compte selon les indications des différents services de l'Etat : Direction de l'Équipement, de l'Agriculture et de la Forêt, de l'Action Sanitaire, des Affaires Culturelles, de l'Environnement, ...

De même, d'autres services ou Personnes Publiques Associées ou consultées (Conseil Régional, Conseil Général, Chambres Consulaires, Syndicat Intercommunal, ...) ont la possibilité de faire valoir certains objectifs qui peuvent être traduits dans le document d'urbanisme communal.

Ces données peuvent être classées en deux grandes catégories :

- Les obligations légales que doit respecter la commune,
- Les informations utiles qui doivent être prises en compte et qui peuvent éventuellement s'appuyer sur d'autres dispositions législatives ou réglementaires, voire sur des Directives Européennes ou des conventions internationales

1 LES OBLIGATIONS LEGALES QUI S'IMPOSENT DIRECTEMENT AUX DOCUMENTS D'URBANISME

Il s'agit principalement des dispositions législatives et réglementaires qui régissent les Plans Locaux d'Urbanisme - procédure et contenu - des servitudes d'utilité publique qui s'imposent à tout territoire communal - y compris en l'absence de PLU, - et des projets d'Intérêt général qui peuvent concerner certaines parties du territoire.

1.1 Les dispositions législatives réglementaires

Ces dispositions sont contenues dans le titre II du Code de l'Urbanisme - PREVISIONS ET REGLES D'URBANISME - , éventuellement complétées par d'autres articles dudit Code.

Il serait fastidieux d'en dresser l'inventaire dans le cadre du présent rapport, mais il convient de rappeler au minimum les principes essentiels qui régissent les documents d'Urbanisme.

Ceux-ci sont définis par deux articles du Code : l'article L. 110 de portée générale sur la responsabilité de chaque collectivité publique dans l'exercice de leurs compétences et l'article L. 121-1 concernant les obligations faites aux documents d'urbanisme.

Art. L. 110

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacement, les collectivités publiques harmonisant, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisations de l'espace.

Art. L. 121-1 (Extrait)

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

- 1- L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;
- 2- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;
- 3- Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, péri-urbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Il en résulte que les communes doivent, par leur Plan Local d'Urbanisme, rechercher un équilibre entre différents facteurs, souvent très divers et présentant des intérêts parfois divergents, et organiser en conséquence leur territoire pour rendre compatible la nécessaire protection du patrimoine et de l'environnement et le développement des activités humaines.

Cette obligation a été récemment renforcée par la loi relative à la Solidarité et aux Renouveau Urbain (loi SRU du 13 décembre 2000) qui institue les Plans Locaux d'Urbanisme en remplacement des Plans d'Occupation des Sols.

1.2 Les servitudes d'utilité publique

Ces servitudes régies par des dispositions législatives et réglementaires spécifiques à chacune d'entre elles peuvent avoir des effets très variables sur les dispositions d'un document d'urbanisme et sur son application dans le cadre de la gestion du Droit des Sols.

Ainsi, une servitude d'alignement le long des voies peut constituer une contrainte lourde pour le bâti existant, alors qu'une servitude liée aux transmissions radioélectriques (protection contre les obstacles) n'a généralement que très peu d'incidences en rase campagne ou dans un village traditionnel.

Il convient également de préciser que les servitudes d'utilité publique s'appliquent même en l'absence de document d'urbanisme. Celui-ci doit les prendre en compte, dans un objectif de cohérence de l'organisation de l'espace, mais ne peut les supprimer.

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol de la commune sont les suivantes :

- **Liaisons hertziennes**
La commune est concernée par des servitudes relatives aux transmissions radioélectriques de la station hertzienne de Goussancourt : cela concerne une petite partie sud-ouest du territoire.
- **Alignement**
Le Département ne demande pas le report des plans d'alignement sur routes départementales.
- **Ligne TGV**
La ligne T.G.V. dite "T.G.V. Est Européen" est désormais une servitude d'utilité publique.

1.3 Projet d'intérêt général

Aucun PIG ne concerne la commune.

1.4 Les documents d'aménagement, d'urbanisme, de planification, de protection ou de mise en valeur, supra-communaux

La commune fait partie de la Communauté de Communes du Tardenois créée le 23 décembre 1996.

Cette structure intercommunale est compétente en aménagement de l'espace (y compris élaboration des PLU), développement économique, construction et entretien de complexe sportif, culturel, touristique, ... et environnement (cours d'eau et déchets ménagers).

Il n'existe pas de SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) sur le territoire, ni de PLH (Programme Local de l'Habitat).

2 LES INFORMATIONS UTILES A PRENDRE EN COMPTE

Un certain nombre de facteurs pouvant avoir une incidence sur les orientations du document d'urbanisme communal a été signalé par les différentes Personnes Publiques Associées ou consultées, dans l'exercice de leurs compétences.

Ces données peuvent être classées en 3 catégories relatives :

- à la préservation de l'économie agricole,
- à la protection de l'environnement,
- aux nuisances et risques naturels ou technologiques.

2.1 Informations relatives à la préservation de l'économie agricole

Il s'agit ici d'un rappel, puisque ce principe repose sur des dispositions législatives (cf notamment art. L.110 cité en début de chapitre). Il est à noter que ce principe de préservation de l'économie agricole a été réaffirmé par la loi SRU (précédemment citée).

Il en résulte que la réduction des espaces agricoles ne peut être opérée qu'après avis de la Chambre d'Agriculture - Nouvel art. R. 123-17 du Code de l'Urbanisme.

A noter qu'il n'existe pas de bâtiments d'élevage sur le territoire communal.

2.2 Informations relatives à la protection de l'environnement

Celles-ci émanent de plusieurs services publics et particulièrement de la DDAF, la DIREN et la DDASS. Sont notamment mis en évidence :

- Captage
La commune est alimentée depuis Fère en Tardenois ; le captage du SIAEP de la Semoigne n'est plus utilisé.

D'après les éléments dont les Elus ont connaissance, la capacité est suffisante en cas d'augmentation des besoins.
- La nécessaire préservation du patrimoine bâti et naturel (obligation renouvelée par la loi SRU) et des espaces boisés.
- ZNIEFF et corridor écologique
Il existe une ZNIEFF couvrant la partie ouest du territoire et essentiellement les massifs boisés et leurs lisières et un projet de corridor écologique.
- Richesses archéologiques
Elles génèrent des contraintes et l'application de l'article R 111-3-2 du code de l'urbanisme.
- Chemin de randonnée
Les chemins de randonnée, inscrits dans le Plan départemental d'itinéraires de promenade et randonnées, doivent être préservés .

2.3 Informations relatives aux nuisances et aux risques

Parmi les nuisances existantes et les risques identifiés, on relèvera particulièrement :

- Dossier départemental des Risques majeurs

La commune de VEZILLY est répertoriée pour les risques "inondation" et "coulées de boue" qui doivent être pris en compte.

D'après les informations communiquées par les élus, seules quelques constructions le long de la RD 802 ont connu des problèmes, liés à l'exhaussement de la RD.
- Elaboration d'un PPR

Par arrêté préfectoral du 5/3/2001, l'élaboration d'un PPR a été prescrite sur 43 communes entre Gandelu et Vézilly
- Les risques d'inondation du bassin Seine Normandie.

Les orientations du SDAGE approuvé en 1996, doivent être respectées à savoir, conserver les zones d'expansion des crues et intégrer le risque inondation dans les documents de planification urbaine.
- Les nuisances phoniques

Par arrêté préfectoral du 12 décembre 2003, la ligne T.G.V. est a été classée axe bruyant de type 1, affectant des secteurs de 300 m de part et d'autre de la voie et imposant des conditions d'isolation acoustique.

3 EFFETS ET CONSEQUENCES DES CONTRAINTES SUPRA-COMMUNALES

L'examen des données relevées ci-dessus, tant en ce qui concerne les Servitudes d'Utilité Publique que les différentes prescriptions ou suggestions à prendre en compte, ne font pas apparaître en première analyse de contraintes lourdes qui auraient des incidences sur le futur document d'urbanisme et sur le développement de la Commune.

III LE TERRITOIRE COMMUNAL : SES ATOUTS ET SES CONTRAINTES ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT

1 LE CONTEXTE GEOLOGIQUE ET LA PEDOLOGIE ¹

1.1 Géologie

Les dénivellations des vallées ponctuant le paysage local mettent en évidence les affleurements géologiques suivants (du bas vers le haut) :

- Ypresien supérieur (Cuisien) : sables argileux et sables,
- Lutétien inférieur et moyen : "calcaire grossier",
- Lutétien supérieur : "marnes et caillasses",
- Auversien : "sable et grès",
- Marinesien, Ludien inférieur : "calcaires et marnes de St Ouen",
- Ludien moyen : "calcaire de Champigny",
- Complexe supra-gypseux : Ludien supérieur et Sannoisien (marnes blanches et vertes).

Ces affleurements - tous tertiaires - sont recouverts par des formations superficielles et alluviales :

- alluvions modernes, en fond de vallées;
- limon des plateaux, sur les crêtes.

(Source : carte géologique de la France au 1/50 000)

1.2 Pédologie

Les sols de fonds de vallées et thalwegs : ce sont les alluvions modernes indiquées ci-dessus. Elles sont constituées de limons, généralement argileux.

Selon les affleurements sous-jacents, les sols des versants peuvent être soit des :

- sols développés sur sables de l'Yprésien : sols bruns calcaires, le plus souvent sableux ils deviennent sablo-argileux, limono-argilo -sableux en fonction des éléments qui ont coulé sur le sable en place.
- sols développés sur calcaire : sols argileux, caillouteux, peu profonds, sains, qui supportent les cultures céréalières et la betterave.
- sols développés sur marnes : sols bruns calcaires, généralement sains. La vocation de ces sols est céréalière, la prairie permanente pouvant trouver place dans les zones humides.

Les sols des plateaux : ce sont des limons récents. Ils présentent un développement de sol brun lessivé. Ce sont d'excellentes terres agricoles pouvant porter betteraves, céréales d'hiver et de printemps, pommes de terre. Sur substrat marneux (Sannoisien), ils sont les sols d'élection de la forêt : massifs séparant VEZILLY de GOUSSANCOURT et COULONGES.

2 LE MILIEU NATUREL

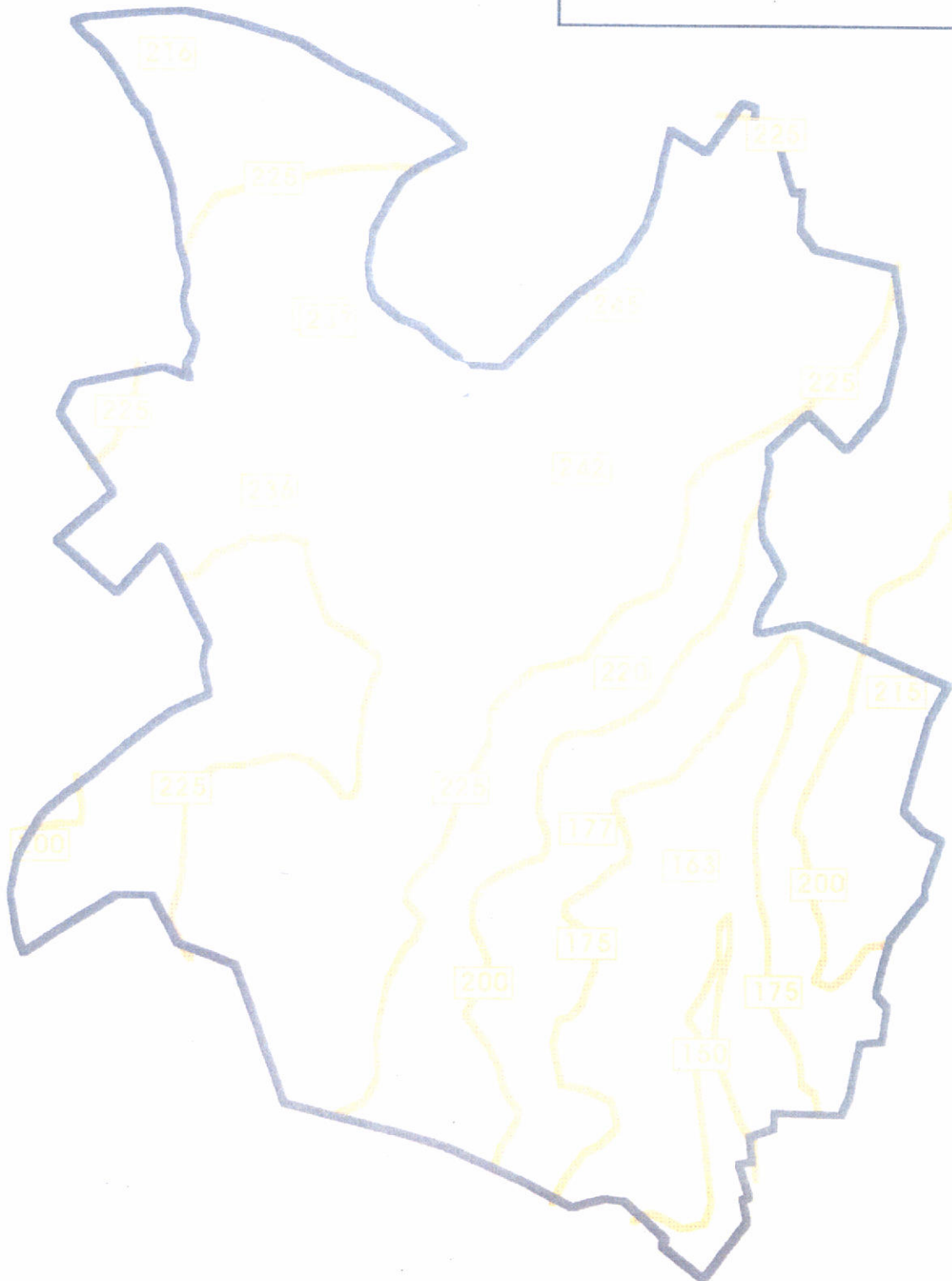
2.1 Relief et hydrographie

Le territoire de VEZILLY présente un relief très contrasté, caractérisé en partant du nord-ouest et en allant vers le sud-est :

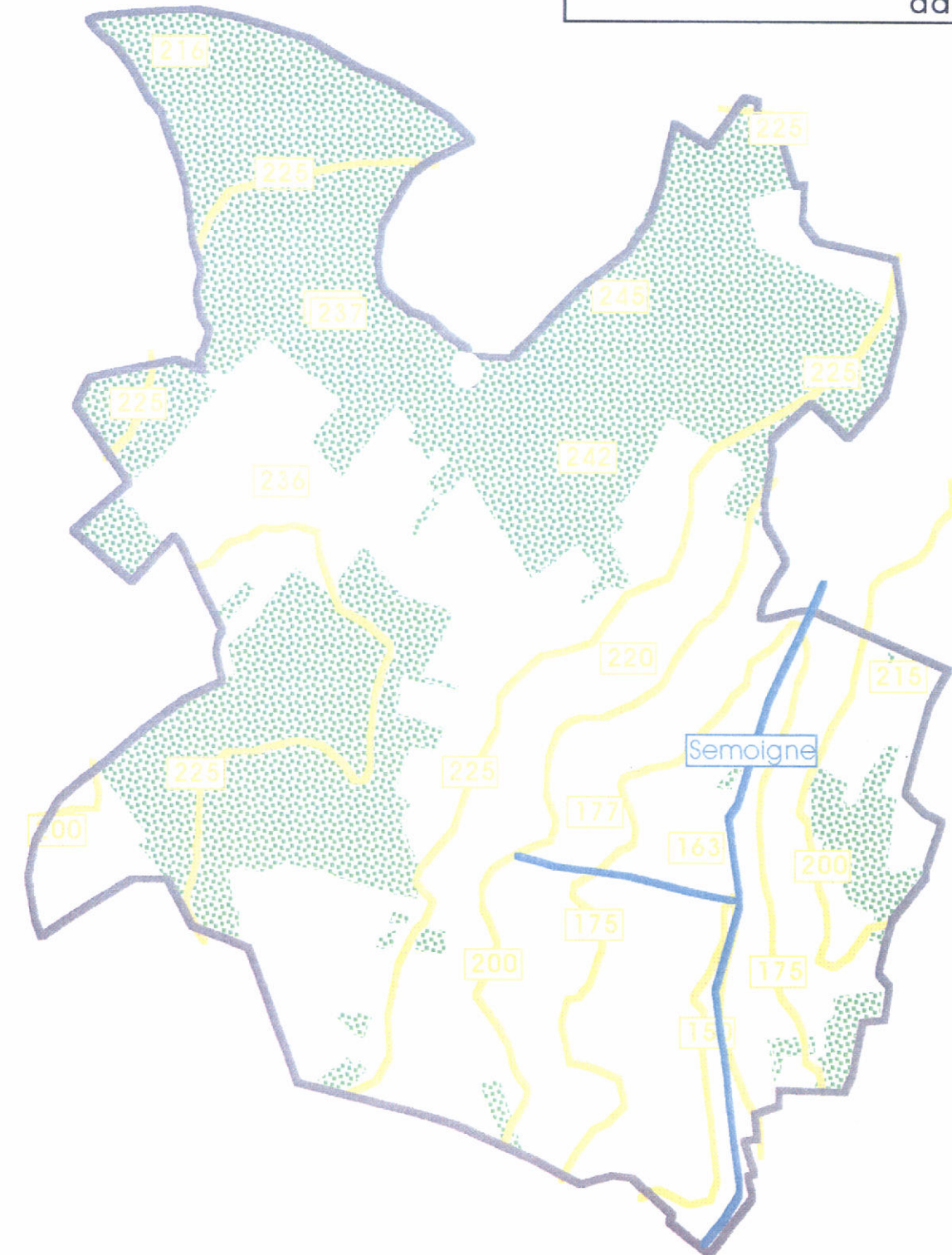
- une ligne de crête d'une altitude de 216 à 237 m essentiellement couverte par la forêt
- un plateau agricole compris entre 225 et 175 m où sont implantées les entités bâties
- la vallée de la Semoigne (de 150 à 175 m)
- une seconde ligne de crête entre 200 et 215 m.

En résumé, les altitudes varient de 237 m à 163 m (vallée de la Semoigne) et le bourg se situe entre 175 et 200 m environ.

¹ Source : ZEP -DDE



Les BOISEMENTS et le RU
dans le RELIEF



De nombreux thalwegs donnent au relief un aspect nettement contrasté.

Hydrographie de surface

Le territoire de la commune appartient au bassin de la Marne et est parcouru par la Semoigne, ruisseau qui, coulant du nord vers le sud, va se jeter dans la marne un peu en amont de Dormans.

2.2 Les milieux naturels²

Ils sont de deux types : les massifs forestiers d'une part, la culture de l'autre.

En ce qui concerne leur valeur intrinsèque, même les terres, dans le Tardenois, présentent un intérêt écologique non négligeable ; les massifs forestiers constituant, eux, des secteurs remarquables.

Enfin, certains secteurs localisés sont des stations écologiques exceptionnelles. C'est le cas notamment du bois du Grand Nichoir sur VEZILLY.

En ce qui concerne leur fragilité, elle est faible pour les ensembles boisés, en raison de leur appartenance à un massif plus vaste ainsi que de leur position sur une crête, ce qui les expose moins à un défrichement éventuel qu'un petit bois isolé au sein de la plaine cultivée. Malgré tout, les lisières exposées à l'ouest - sud ouest restent toujours des éléments à protéger.

La flore

Elle concerne essentiellement les massifs forestiers qui se développent au-dessus du Sannoisien, sur des limons décalcifiés et d'épaisseur importante.

On y remarque deux groupements : la chênaie sessiliflore silicole, et la hêtraie-charmaie acidophile, de grande valeur sylvicole (traitement en futaie).

La petite faune

On peut citer essentiellement: le lièvre, le lapin (encore qu'il ait énormément disparu à cause de la myxomatose) et tous les petits rongeurs habituels : écureuil, mulots ...

La grande faune

On rencontre surtout sangliers et chevreuils. A signaler toutefois que les sangliers sont de plus en plus nombreux dans toutes les communes du secteur.

L'avifaune

Tous les espaces boisés de la zone constituent des lieux de vie et de nidification pour tous les oiseaux habituels de nos régions: perdrix, moineaux, vanneaux (plus nombreux qu'auparavant) merles, grives, pigeons, tourterelles, faisans.

Les corbeaux et les pies se multiplient actuellement et commencent à causer quelque inquiétude aux cultivateurs.

2.3 Utilisation actuelle des sols

Les espaces restés naturels concernent en tout premier lieu, les bois, qui couvrent une partie importante du territoire (41 %), et qui se situent sur les crêtes que nous avons décrites précédemment : le bois du Grand Nichoir, le bois de Reims et le bois de VEZILLY.

Il faut y ajouter des bois isolés mais de taille déjà importante, comme le bois de la Noue et ses annexes entre VEZILLY et VILLERS-AGRON.

Le domaine agricole couvre principalement le bassin de la Semoigne.

Ce sont essentiellement de grandes terres à culture intensive : céréales, betterave, pommes de terre.

² Source : ZEP -DDE

2.4 Les grandes unités du paysage

Le contexte géographique et l'importance du relief sur la commune vont définir quatre grands ensembles paysagers d'ouest en est :

- Unité 1 Paysage boisé de coteaux à forte pente essentiellement à l'ouest du territoire
- Unité 2 Paysage agricole vallonné où sont implantées les entités bâties générant de forts impacts visuels pour le Vieux Vendôme.
- Unité 3 Vallée de la Semoigne.
- Unité 4 Amorce d'un nouveau paysage boisé de coteaux un peu moins abrupt à l'est.

2.5 Les contraintes de l'environnement, les nuisances et les risques

2.5.1 Les sites sensibles ou de valeur écologique

Compte tenu de la géographie du territoire, les sites les plus sensibles correspondent aux abords des ruisseaux et aux sites boisés.

Pour les bois, leur importance est rappelée par le projet de ZNIEFF et la qualité écologique des essences que l'on y trouve et la nécessaire protection de leur lisière.

En outre, le relief rend particulièrement perceptibles les entrées de village dont il faut éviter qu'elles ne soient défigurées par des bâtiments ou constructions mal adaptées et mal implantées.

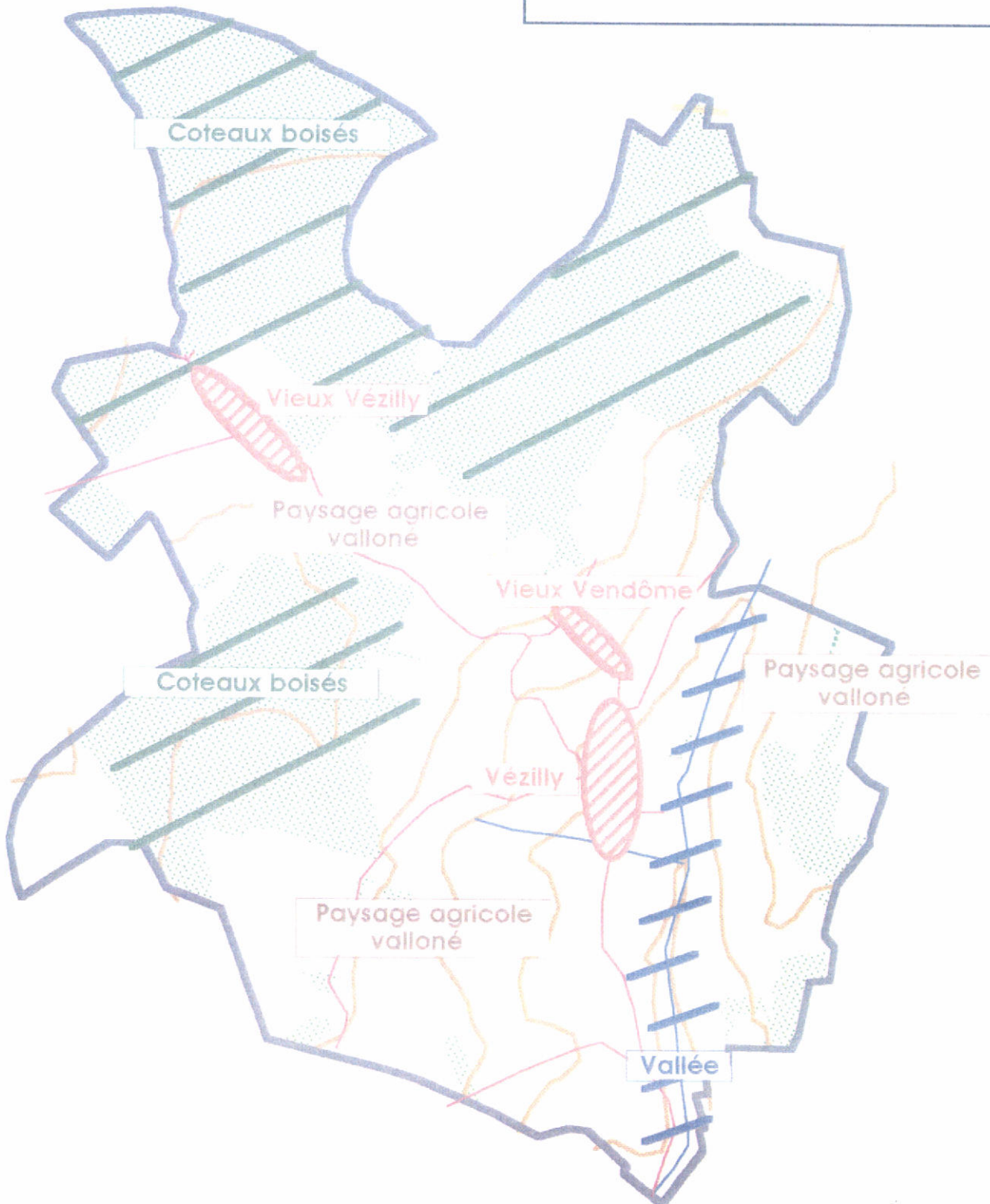
2.5.2 Les nuisances

La localisation de la commune apporte une contrainte qui apparaît, au vu des données disponibles - cf. précédemment II-2.3 -, relativement modérée (TGV).

2.5.3 Les risques naturels et technologiques

Une partie du territoire est soumise aux risques d'inondation et de coulées de boue- cf. II-2.3 - Ceux-ci sont identifiés dans le Dossier départemental des Risques majeurs et font l'objet d'une étude de Plan de Prévention.

Les UNITES de PAYSAGE



3 LE MILIEU BÂTI ET SES RELATIONS AVEC L'ENVIRONNEMENT

3.1 Les unités urbaines, structure et développement

La commune de VEZILLY comporte le bourg ainsi que 2 hameaux et de plusieurs entités bâties isolées.

3.1.1 Le Bourg de VEZILLY

Situé le long de la RD 802, le bourg de VEZILLY s'est allongé progressivement dans un axe nord / sud, longeant les courbes de niveau ; il présente les caractéristiques originelles d'un village-rue organisé principalement autour d'une voie principale et s'est peu densifié.

C'est d'ailleurs le long de l'axe principal que se trouvent la mairie et l'église ainsi que la salle communale.

On trouve un tissu bâti ancien dominant accueillant ci et là des constructions neuves plus nombreuses vers le sud mais restant minoritaires et laissant une impression dominante de bâti traditionnel.

3.1.2 Les hameaux

Deux hameaux principaux existent.

Le vieux Vendôme tend à se rattacher à VEZILLY et doit faire l'objet d'une attention particulière : en cas de rattachement, les possibilités de construire sont très importantes mais les voiries inadaptées et les impacts visuels considérables car le relief est très prononcé.

Quelques constructions récentes autorisées créent des précédents dont il faudra tenir compte.

Le hameau de Vieux Vézilly présente une situation tout à fait différente : situé en impasse en limite de forêt, il est principalement constitué de grandes propriétés et ne devrait pas connaître de développement ; la nature particulière pourrait conduire à imposer une superficie minimale de parcelles compte tenu des caractéristiques paysagères comme l'autorise la loi de 2003.

3.1.3 Les constructions isolées

On trouve plusieurs sites accueillant des constructions isolées ; il s'agit de fermes en activités ou reconverties dont l'importance en terme démographique est faible et qui ne devraient pas connaître de développement significatif.

3.2 Patrimoine bâti

En ce qui concerne les grandes caractéristiques de l'architecture traditionnelle, le Tardenois fait partie de la Brie champenoise.

Malheureusement, trop souvent, les destructions de la guerre de 1914-1918 d'abord, puis l'influence malheureuse (bien que moins marquée que dans la vallée de la Marne) de la banlieue parisienne, en ont nettement abâtardi le caractère.

Il faut néanmoins rappeler les caractères principaux de cette architecture traditionnelle.

Les constructions ont une longueur allant de 1,5 à 3,5 fois la largeur qui reste faible, de l'ordre de 5 à 6 mètres.

Le volume de la toiture domine fortement l'ensemble. Les toitures sont généralement à deux pentes terminées par des pignons droits arasés au niveau de la couverture. Celle-ci est en petite tuile plate de tonalité rouge éteint ou brune.

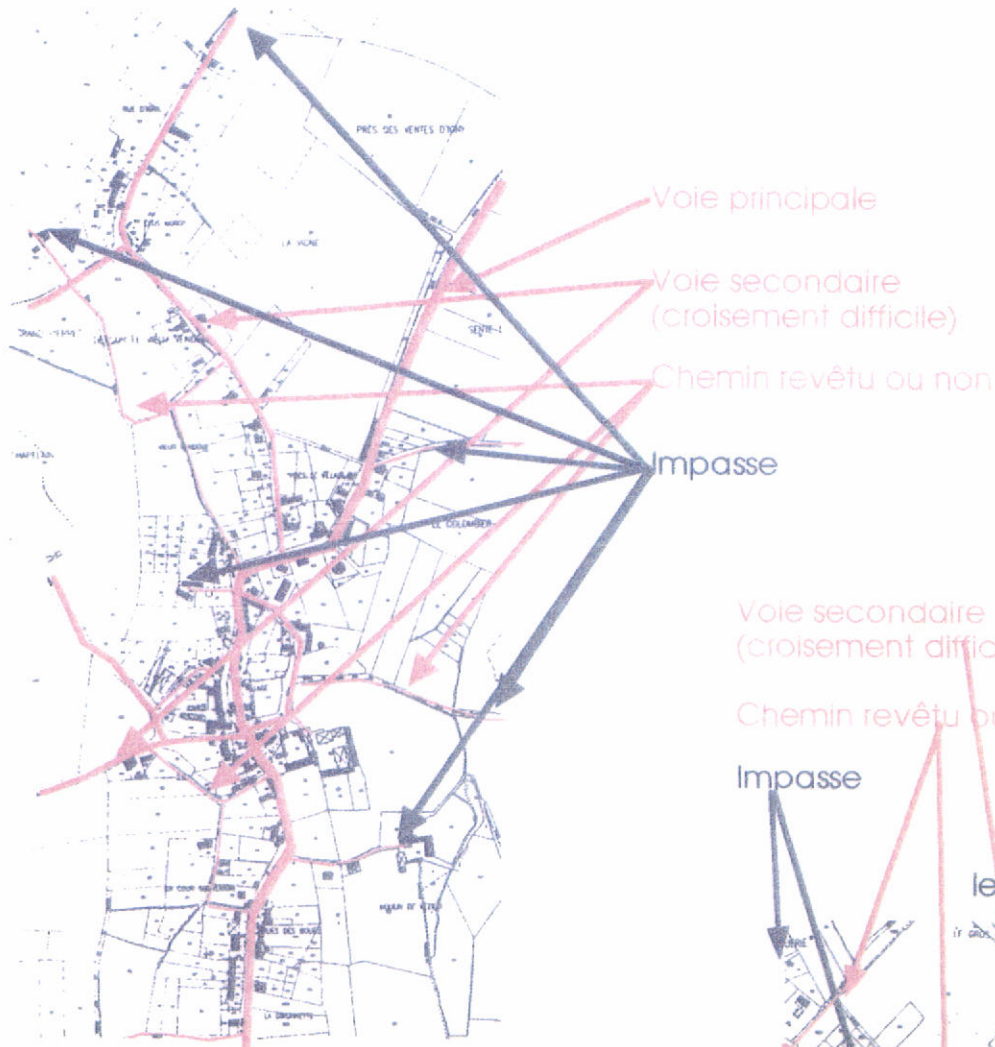
Les raccords sont exécutés au mortier clair (plâtre ou chaux grasse). Le faîtage est en tuiles demi-rondes surhaussées par une embarrure de mortier et reliées entre elles par de grosses crêtes en mortier également.

La pente des versants est supérieure à 45° mais cette pente s'adoucit près de l'égout ; en bas de versant, des coyaux relèvent la toiture. Le long des rives, un devers réparti sur 3 ou 4 chevrons éloigne les eaux du solin de mortier.

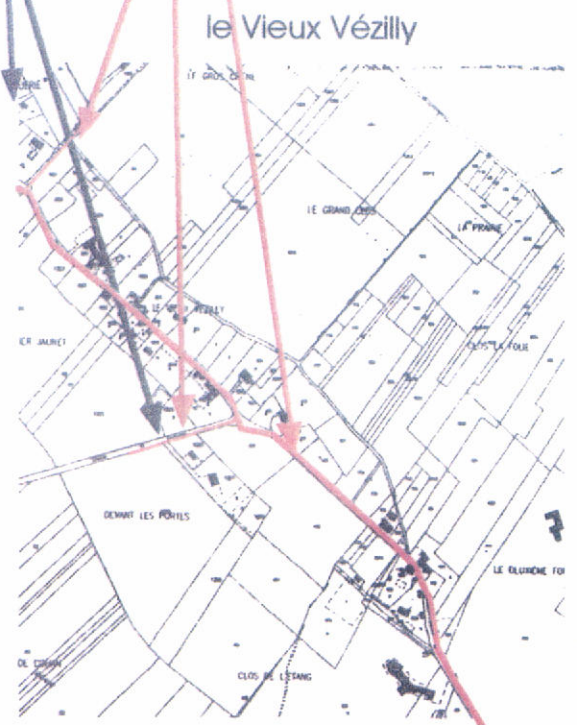


Les ENTITES BATIES et les VOIRIES

Vézilly et le Vieux Vendôme



Voie secondaire
(croisement difficile)
Chemin revêtu ou non
Impasse



Le matériau local est trouvé sur place : moellons et principalement meulière. La pierre de taille est rarement utilisée. Selon les cas, les murs ont reçu un enduit gras recouvrant totalement les moellons dont n'apparaissent plus que les parties les plus saillantes ou sont constitués de moellons restés apparents entre des joints largement étalés.

Ces enduits étaient projetés à la truelle, le parement n'étant jamais lissé, ce qui donnait cet aspect vivant du travail fait à la main.

En outre, ces murs sont montés avec un léger fruit sur la paroi extérieure et échappent par là aussi à la rigidité des constructions modernes. Dans la façade, les pleins dominent nettement par rapport aux vides, plus encore en milieu rural.

Les fenêtres sont relativement petites, naturellement plus hautes que larges dans des proportions variant entre 2 sur 1 et plus souvent 3 sur 2. Leur entourage est sans mouluration et les linteaux sont en bois mais toujours recouverts d'un enduit épais.

Les volets sont en bois sans écharpe et les portes d'entrée sont toujours pleines avec ou sans imposte vitrée.

Les lucarnes sont peu fréquentes (les ouvertures en pignon étant préférées). Elles sont le plus souvent en charpente avec remplissage et enduit en plâtre, quelquefois en maçonnerie à l'aplomb du mur. Leur couverture est en petite tuile.

(Source : plaquette "Construire et restaurer dans l'Aisne", Direction Départementale de l'Équipement).

4 LES OPPORTUNITÉS EN RAPPORT AVEC LE TISSU BÂTI

Comme pour tout village, le tissu bâti ne constitue pas un espace fini. Il évolue par compléments ou renforcements internes, ou croissances successives vers l'extérieur.

Dans le cas de VEZILLY, l'extension du bourg peut se faire sur les dents creuses (on en recense environ 35 à VEZILLY et VENDOME en respectant les coupures de plus de 90 m et 14 au Vieux Vézilly en prenant pour base des parcelles de 2500 m²).

Si on pose le principe, que s'agissant de parcelles en zone urbaine, desservies par les VRD (voiries et réseaux divers) dont l'urbanisation ne générera aucun coût pour les propriétaires, seule la moitié sera construite à échéance du PLU (10 ans) compte tenu de la rétention foncière, on arrive au résultat suivant : 24 nouvelles constructions soit 72 habitants supplémentaires.

La population de VEZILLY s'élèverait à 147 +72 soit 219 habitants ce qui correspond à une croissance de 49 %.

Dans l'hypothèse où ce chiffre, pourtant très important et dont les conséquences en terme d'intégration de la nouvelle population, de réseaux, de voirie, de stationnement, ... doivent être prises en compte, ne suffirait pas aux objectifs définis par les élus, il y aurait lieu de chercher des sites d'extension.

Les possibilités d'extension concerneraient les sites entourant le bâti existant du bourg de VEZILLY, l'extension des hameaux n'apparaissant pas souhaitable.

IV LES DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES

1 LA DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE

1.1 La commune dans l'environnement démographique local

Située dans le canton de FERE EN TARDENOIS, la commune de VEZILLY connaît une évolution démographique totalement différente de celle du canton en ce qui concerne ses tendances, notamment une forte perte de population jusqu'en 1990.

Le canton de Fère en Tardenois connaît une croissance de population constante depuis 1968 mais celle-ci reste mesurée et aboutit en 1999 (soit 31 ans) à un gain de 1099 habitants soit 35 nouveaux habitants par an, ce qui est modeste à l'échelle du canton.

A VEZILLY, la perte de population représente près de 30 % entre 1975 et 1990 puis la croissance entre 1990 et 1999 est de 35 % sur 9 ans et la population dépasse le seuil de 1975.

Ces tendances de croissance importante perdurent puisque, selon les données communales, la population début 2006 serait de 147 habitants soit 23 nouveaux habitants sur 7 ans ou 3,28 par an (un nouveau foyer). Début 2007, le nombre d'habitants est estimé à 173 plus quatre logements vacants soit 185 habitants.

Toute comparaison avec l'évolution de l'ensemble du département est difficile car ce dernier se caractérise essentiellement par une quasi stabilité sur le long terme comme sur le court terme (entre 2 recensements).

Evolution comparative de la population de 1975 à 1999

	Année de recensement				Taux d'évolution % an			
	1975	1982	1990	1999	68/75	75/82	82/90	90/99
VEZILLY	115	112	88	124	- 1,85	- 0,38	- 2,97	+ 3,88
Canton FERE	7 814	8 136	8 615	8 913	+ 0,58	+ 0,56	+ 0,72	+ 0,38
DEPARTEMENT	533862	533970	537259	535489	+ 0,21	+ 0,00	+ 0,08	- 0,04

Sachant que VEZILLY ne dispose pas de document d'urbanisme, ce sont les 2 facteurs suivants qui sont à l'origine des évolutions contrastées :

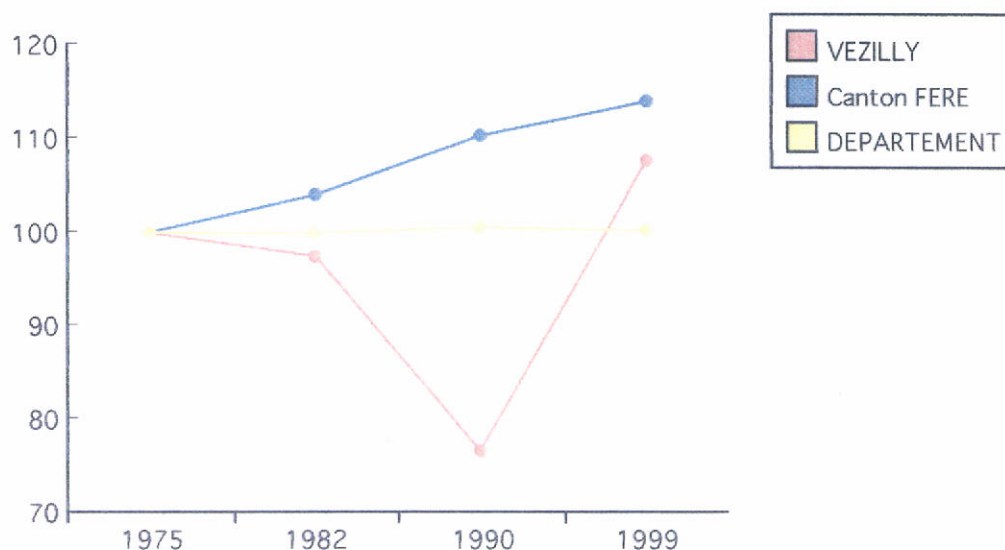
- l'exode rural lié d'abord à l'agriculture puis aux difficultés économiques de la région
- un vieillissement sur place de la population.

Puis récemment, l'arrivée d'une nouvelle population liée à la suppression de résidences secondaires et de logements vacants associée à une légère reprise de la construction neuve et à la proximité de l'autoroute.

Dans ce contexte, la Commune de VEZILLY apparaît comme un cas typique des zones rurales éloignées des centres économiques mais proche des grands axes de communication (A 4 et échangeur de Dormans).

Cette situation démographique apparaît dans le graphique ci-après où sont comparées les évolutions démographiques respectives de la Commune, du Canton, ainsi que du Département de l'Aisne.

Evolution comparées - base 100 en 1975



1.2 Les tendances démographiques de VEZILLY

Le taux de variation global repose sur la conjugaison de deux facteurs :

- le solde migratoire : différentiel entre le départ d'une population et l'arrivée d'une population nouvelle,
- le solde naturel : différentiel entre naissances et décès.

Evolution de la population de 1968 à 1999

	1968	1975	1982	1990	1999
Population	131	115	112	88	124
Variation % an					
- totale	- 1,85	- 0,38	- 2,97	+ 3,88	
- Solde naturel	- 1,73	- 0,25	- 1,11	+ 4,96	
- Solde migratoire.	- 0,12	- 0,13	- 1,85	- 1,08	

Les taux de variation font apparaître l'importance du solde naturel dans la décroissance constatée de 1968 à 1990 : la commune connaît un plus grand nombre de décès que de naissances. Et même depuis 1990 où la croissance reprend globalement, elle est fortement réduite par le solde naturel négatif important : il n'existe aucune dynamique interne à la commune, au contraire, sans le flux migratoire, les pertes de populations perdureraient à ce jour.

Entre 1968 et 1990, le flux migratoire est négatif mais dans des proportions plus ou moins alarmantes selon la période.

Par contre, entre 1990 et 1999, la hausse de population générée par le solde migratoire très important : près de 5 % par an, est pour une partie réduite par le solde naturel qui reste négatif depuis 1968.

1.3 Caractéristiques de la population communale

1.3.1 Les ménages

Les fluctuations de population observées lors des recensements s'accompagnent d'une diminution constante du nombre de personnes par ménage.

Taille des ménages

Année	1982	1990	1999
Nb personnes par ménage	2,60	2,50	2,30

Cet élément, comme le précédent, est le signe d'un vieillissement de population ou de l'arrivée de famille ayant moins d'enfants ce qui peut s'expliquer par l'âge des parents lui même lié au coût des propriétés sur le secteur.

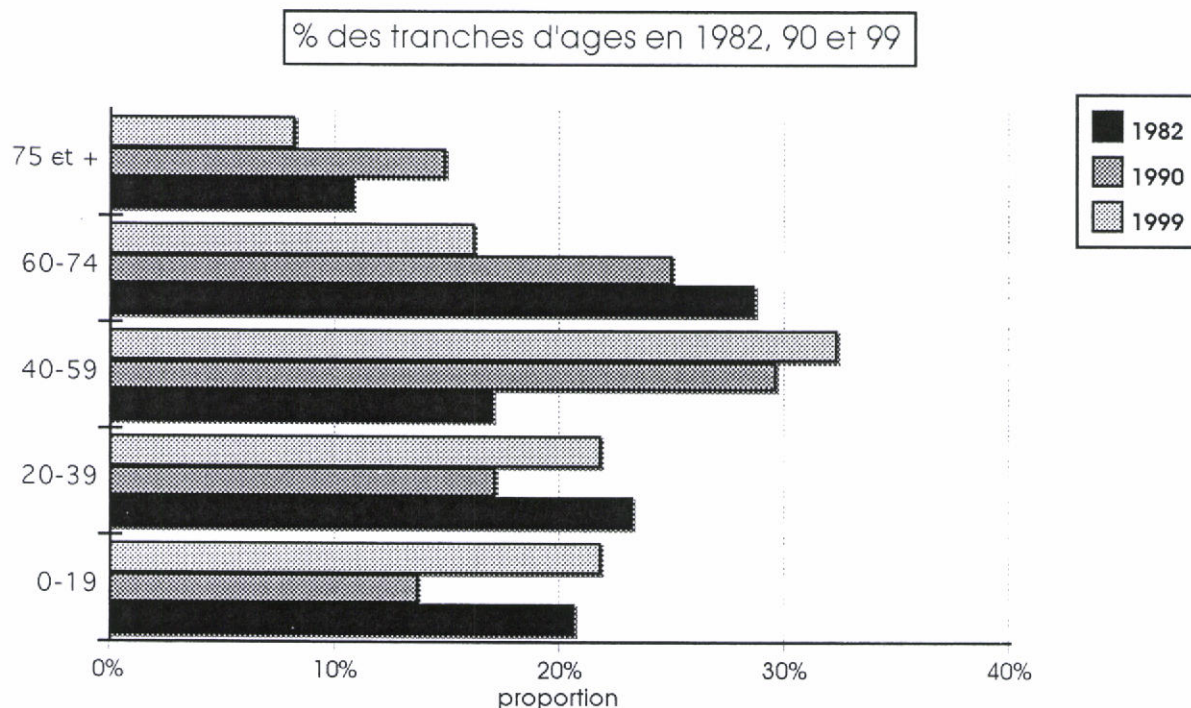
Dans le canton de Fère en Tardenois, le nombre d'habitants par logement en 1999 est de 2,61 ; il est de 2,55 dan l'ensemble du département.

1.3.2 Structure par âge

Comme le montre le graphique ci-après, le vieillissement de la population jusqu'en 1999 est confirmé : diminution des 0-40 ans et augmentation des 40-60 et des plus de 75 ans.

Depuis 1999, on constate une amorce de rajeunissement avec une augmentation des 0/40 ans qui retrouvent la proportion qui était la leur en 1982 mais aussi, une augmentation des 40/60 ans, signe de vieillissement sur place de cette population arrivée à VEZILLY auparavant.

Par contre, la part des plus de 60 ans diminue.



Afin d'appréhender l'évolution récente de la situation, il serait intéressant de connaître, à ce jour, la répartition par tranches d'âge de la population.

Il apparaît que, globalement, il y a une amorce de rajeunissement de population et l'évolution des effectifs scolaire (cf ci-après) incite à croire que ce rajeunissement est bien engagé.

2 Le LOGEMENT

2.1 Structure du parc de logements

Le nombre de résidences principales évolue comme la démographie : baisse entre 1982 et 1990 et reprise sur la période 1990/1999.

Corrélativement, comme nous l'avons constaté, le nombre d'habitants par logement baisse.

Composition du parc de logements

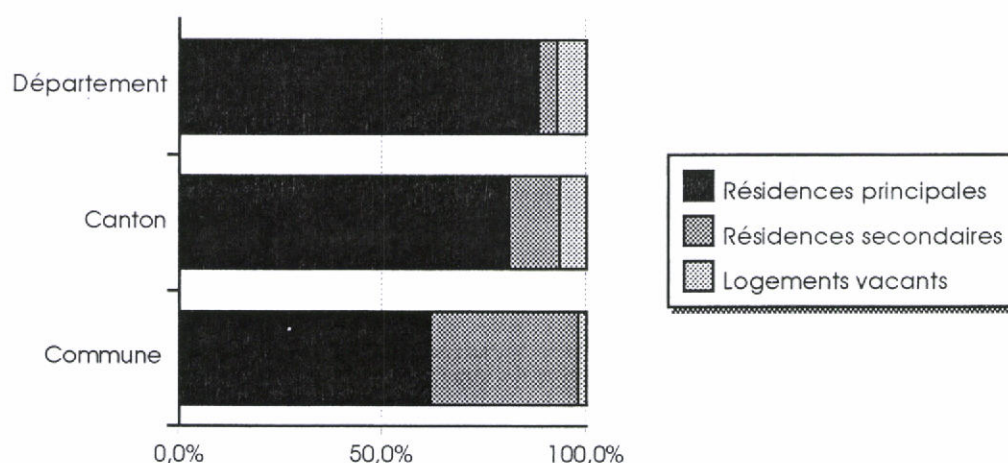
	1982		1990		1999	
	Nbe abs	%	Nbe abs	%	Nbe abs	%
Résidences principales	43	48,9%	35	39,8%	55	61,8%
Résidences secondaires	36	40,9%	43	48,9%	32	36,0%
Logements vacants	9	10,2%	10	11,4%	2	2,2%

Ces données statistiques font apparaître plusieurs phénomènes :

- Une proportion encore très importante de résidences secondaires (près de 36% du parc en 1999) qui a connu une "pointe" en 1990 : 49 %,
- Une baisse importante de logements vacants qui étaient nombreux jusqu'en 1990 et deviennent faibles depuis cette date.
- Un parc de résidences principales qui évolue en suivant l'évolution de la population et de sa structure.

Par comparaison, la Commune de VEZILLY se distingue du Canton et de l'ensemble du département par un très fort taux de résidences secondaires et désormais un très faible de taux logements vacants dans la composition du parc de logements.

Proportion des types de logements



Les logements vacants représentent près de 7 % du parc dans le canton et le département et 2 % à VEZILLY ; les résidences secondaires, 12 % dans le canton et 4% dans le département contre 36 % à VEZILLY.

2.2 Nature du parc de logements

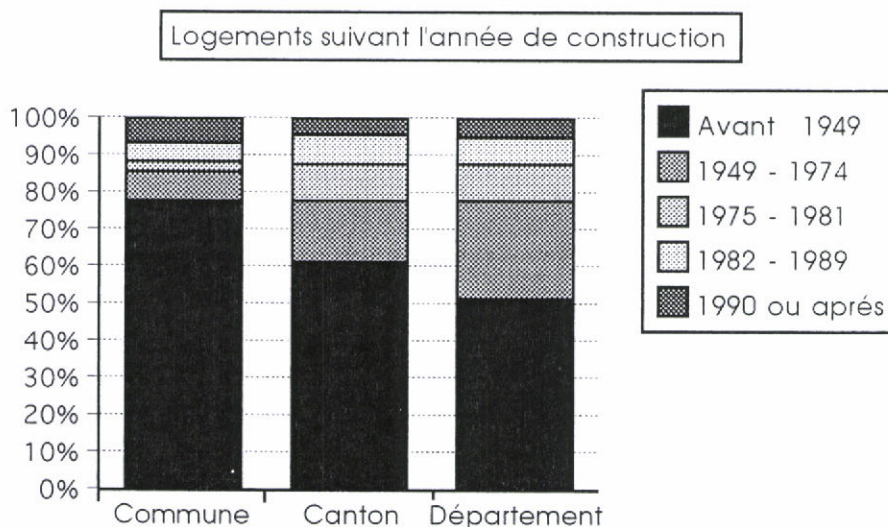
Comme le montre le tableau ci-dessous, la répartition du parc de logements, selon la date de construction, fait apparaître une très forte proportion de logements anciens (78%), alors que les logements très récents sont peu nombreux (14 % construits depuis 1975).

On peut schématiquement dire que plus des 3/4 des logements sont antérieurs à 1949 et que le solde se répartit pour un tiers entre 1950 et 1975 et pour un tiers entre 1975 et 1990 et le dernier tiers sur les 9 dernières années.

Age du parc de logements

Commune		
Année de construction	Nb Abs	%
Avant 1949	69	78%
1949 - 1974	7	8%
1975 - 1981	3	3%
1982 - 1989	4	4%
après	6	7%
TOTAL	89	100%

Il semble que la Commune de VEZILLY connaisse un renouveau démographique qui se retrouve dans le domaine immobilier.



Si l'on compare ces données avec celles du Canton et du Département, on confirme le caractère atypique de la situation. Dans le canton comme dans le département qui ont pourtant connu aussi les mêmes conjonctures économiques et notamment agricoles, la part de logements postérieurs à 1950 est beaucoup plus importante.

Le phénomène de renouvellement du parc constaté dans la plupart des communes ne s'est pas produit à VEZILLY. Cependant, on peut s'interroger sur les différences constatées entre la commune et le canton qui ont subi les dépressions foncières et les mêmes crises de l'immobilier au fil des années.

2.3 Statut de l'occupant

La répartition selon le statut d'occupation par les ménages s'établit comme suit :

Ménage selon statut d'occupation du logement

	19 90		19 99	
	Nb Abs.	%	Nb Abs.	%
Propriétaire	31	89%	53	96%
Locataire	3	9%	1	2%
Logé gratuitement	1	3%	1	2%
Total	35	100%	55	100%

L'élément le plus caractéristique de ce tableau est la faiblesse du nombre de locataires et donc de logements locatifs ; depuis 2000, 2 logements locatifs privés ont été construits mais le chiffre reste exceptionnellement bas (16 % de locatifs dans les communes rurales du canton de FERRE EN TARDENOIS).

2.4 La construction récente

Evolution des permis de construire

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Certificats d'urbanisme	0	2	2	2	1	2	1
Permis de construire	4	4	5	3	4	4	5

La commune connaît en moyenne 1 permis de construire par an pour une maison neuve, les autres demandes conquérant des réhabilitations.

2.5 Les lotissements et opérations groupées Les logements locatifs sociaux

Il n'existe ni lotissement ni permis groupé sur le territoire communal, pas plus que de logements locatifs sociaux.

3 LES EQUIPEMENTS et SERVICES A LA POPULATION

3.1 Les équipements et infrastructures

3.1.1 La structure viaire

La commune est traversée par un réseau dense de routes départementales : convergent vers le bourg, les RD 802, 80 et 25.

Complète ce maillage, la voirie communale (7 km) qui dessert le reste du territoire.

Toutefois, cette trame viaire présente quelques inconvénients :

- La traversée du village par les RD et leurs conséquences en termes de nuisance et de sécurité mais aussi de développement linéaire,
- Un maillage important du village mais où les voies adjacentes et de dessertes internes sont étroites, voire inadaptées au trafic et au stationnement actuels.
- Un nombre important de voies en impasse.

3.1.2 Les transports

Même si le véhicule individuel est le moyen de transport le plus utilisé (y compris pour rejoindre les gares de Dormans -15 km - Fère en Tardenois -15 km -), la commune ne bénéficie d'aucune ligne de bus ni de taxi.

3.1.3 Desserte en eau et assainissement

Pour ce domaine, on se reportera à l'annexe sanitaire.

La commune est rattachée au Syndicat de FERRE.

La capacité d'eau semble suffisante même en cas d'extension.

L'assainissement actuel est de type individuel. En 2007, il sera contrôlé selon les normes applicables. La commune ne dispose que d'un réseau d'eau pluviales.

En application de la loi sur l'eau, une étude pour définir un zonage assainissement a été réalisée ; elle préconise un réseau collectif mais la communauté de communes n'envisage pas d'échéance pour une telle réalisation compte tenu du coût et de la faiblesse des subventions.

3.2 Les équipements de superstructure et les services à la population

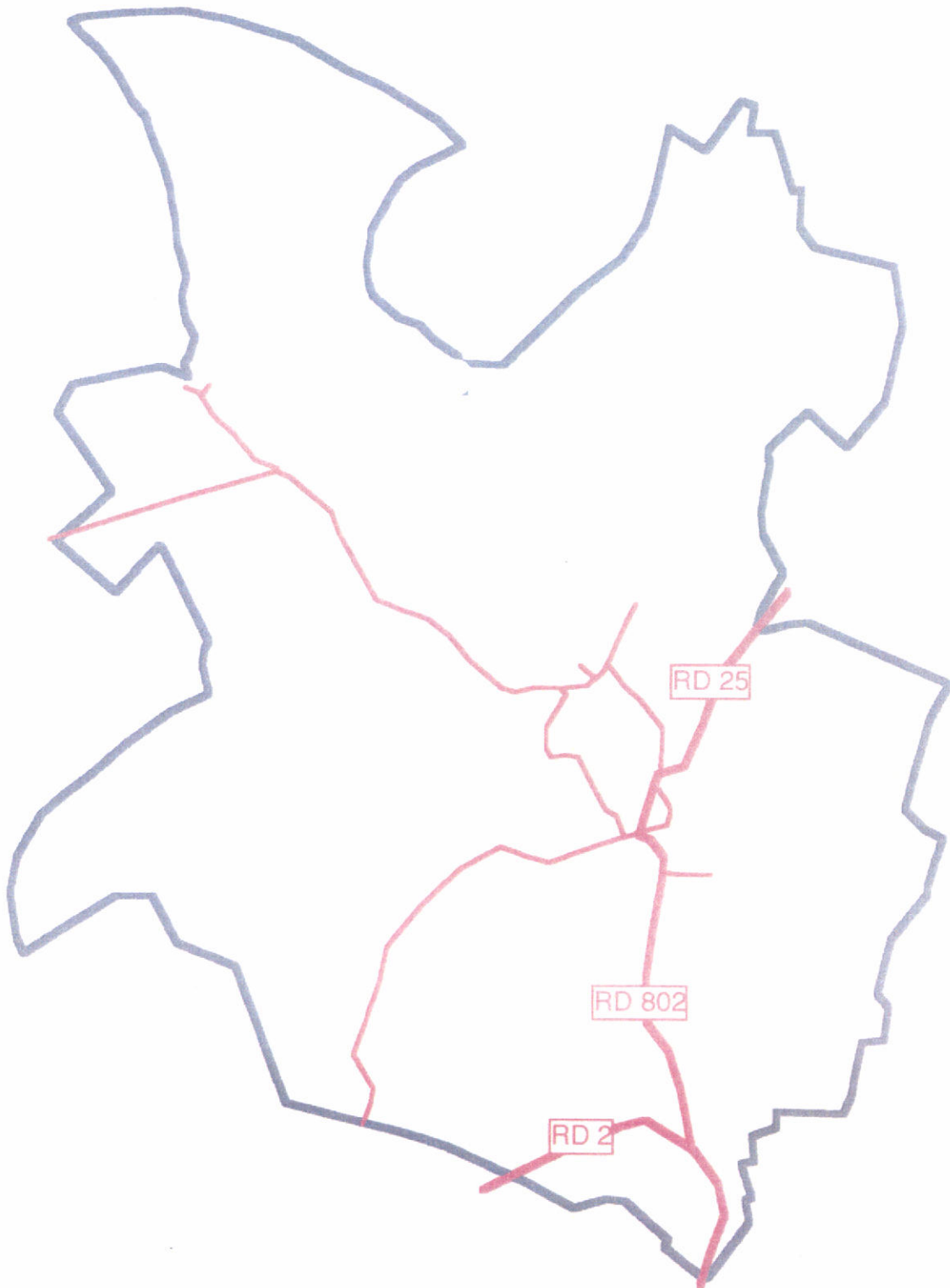
3.2.1 Les équipements scolaires

La commune fait partie du RPI de Coulonges, Goussancourt, Villers Agron et Dravegny et n'a pas de classe sur son territoire : elles sont implantées à Coulonges-Cohan.

Il existe un ramassage scolaire qui ne concerne ni le Vieux Vézilly ni Vendôme ; l'école dispose d'une cantine depuis 2006. Elle a 4 classes, une maternelle et 3 primaires.

Les effectifs scolaires ont évolué comme suit :

LES INFRASTRUCTURES



Evolution des effectifs scolaires depuis 2000

	Maternelle	Primaire	Collège	Lycée
2000	3	22	6	4
2001	4	25	5	4
2002	9	27	6	4
2003	8	26	9	2
2004	10	23	11	2
2005	9	27	11	1

On constate une remontée importante des effectifs de la maternelle depuis 2002.

Par contre, les effectifs du primaire ne connaissent pas la même évolution notable. Ce qui pourrait laisser penser, à la fois à la présence de jeunes ménages arrivés très récemment et un vieillissement de la population d'âge moyen (cf. chap. IV-1) ce que semble corroborer le faible nombre d'adolescents fréquentant le lycée.

Il apparaît une certaine incohérence entre l'évolution de la population, celle des résidences et les effectifs scolaires à moins qu'il ne s'agisse de l'amorce d'un revirement de tendances.

Les adolescents fréquentent le collège de FERE et le lycée de Château Thierry.

3.2.2 Les équipements de sports, de loisirs et socioculturels

VEZILLY dispose d'un niveau d'équipement correspondant à sa taille, à savoir une salle de réunion (120 personnes), une bibliothèque, 25 km de chemins de randonnée et un terrain d'évolution.

3.2.3 Les équipements administratifs et autres

Les services administratifs sont uniquement constitués par la mairie : 5 emplois.

Le cimetière est situé à proximité de l'église.

4 LES ACTIVITÉS ECONOMIQUES³

4.1 Les activités agricoles

Il y a 2 exploitations agricoles dans la commune. Aucune ne pratique l'élevage ; leur surface varie de 75 à 80 ha environ.

Environ 2 emplois sont créés par l'activité agricole ; la pérennité des exploitations à échéance du PLU semble assurée (moins de 60 ans).

4.2 Les activités de production, de commerce et de services

4.2.1 Les activités industrielles et artisanales

Une entreprise artisanale de menuiserie est implantée à VEZILLY générant un emploi.

La présence de la menuiserie génère des nuisances sonores parfois.

4.2.2 Les commerces et services

VEZILLY bénéficie de la présence d'un restaurant représentant 2 emplois et du siège d'un producteur de champagne (2 emplois). Des nuisances sonores sont déplorées à cause du restaurant.






Il existe des commerces ambulants : boulanger, épicier, poissonnier, ...

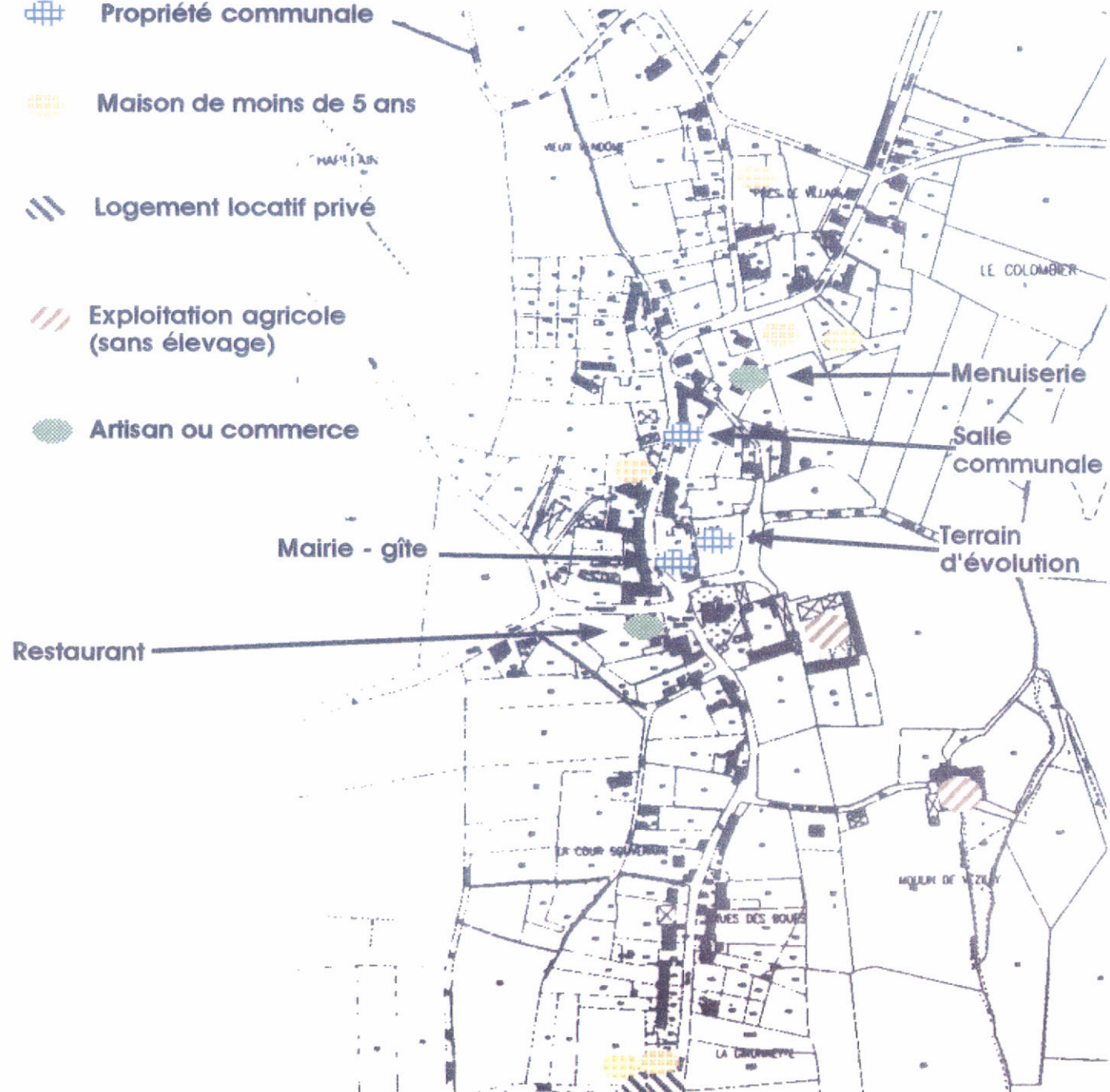
Marché et grande surface sont à FERE EN TARDENOIS.

³ source : commune

EQUIPEMENTS, ACTIVITES,
CONSTRUCTION, AGRICULTURE



-  Propriété communale
-  Maison de moins de 5 ans
-  Logement locatif privé
-  Exploitation agricole (sans élevage)
-  Artisan ou commerce



5 L'EMPLOI

Selon une évaluation réalisée par la commune en 2006, l'emploi local se décomposerait comme suit :

- Activité agricole : 2 emplois
- Artisanat : 1 emploi
- Commerces : 4 emplois
- Services publics 5 emplois.

Globalement, on estime à environ 12 emplois sur la commune, toutes activités confondues.

Or le recensement de 1999 révèle :

- une population active ayant un emploi de : 52 personnes
- une population sans emploi (chômeurs) de : 5 personnes
- soit une population active totale de : 57 personnes.

Parmi la population active ayant un emploi en 1999, 9 personnes vivent et travaillent dans la commune, ce qui représente plus de la totalité de emplois présents dans la commune et plus de 17 % de la population active ayant un emploi.

Il apparaît cependant que le nombre d'emplois sur la commune est nettement inférieur au nombre d'actifs

A noter que, en septembre 2007, il n'y a plus qu'un chômeur à VEZILLY..

V LES PROJETS, PERSPECTIVES ET BESOINS

1 LES PROJETS EN COURS ET LE FUTUR ENGAGÉ

1.1 Les projets supra-communaux ou inter-communaux

Il n'existe aucun projet intercommunal sur le territoire de la commune et le projet supra communal de ligne TGV est réalisé : le TGV est en service.

Le PLU a pour objectif de protéger la commune d'une croissance excessive liée à la demande découlant de la proximité de l'autoroute A 4.

1.2 Les projets communaux

1.2.1 Les projets en matière de paysage

Le principal projet communal concerne la protection du paysage naturel et urbain tant pour le bâti que pour des arbres isolés ou en alignement, un cône de visibilité ou les entrées d'agglomération...

1.2.2 Les projets en matière de développement économique

Néant, compte tenu de l'éloignement des grands axes et de la topographie .

1.2.3 Les projets en matière d'équipements publics

La commune connaît quatre projets en terme d'équipements, tous liés à la voirie, trois concernent des aires de stationnement et le dernier l'aménagement d'une aire de retournement ruelle Fétot.

1.2.4 Les projets en matière de logements

A court terme, les objectifs communaux sont de laisser constructibles les parcelles aujourd'hui ouvertes à l'urbanisation en préservant les coupures au Vieux Vendôme et en respectant le caractère paysager du vieux Vézilly où la taille moyenne des parcelles est de 4750 m² (avec 5 comprises entre 20 000 et 140 000 m²).

On compte 35 dents creuses à Vézilly et Vendôme et 14 au vieux Vézilly.

1.3 Les projets privés

Aucun projet n'est actuellement connu pouvant avoir une incidence sur l'organisation spatiale de la commune.

2 PERSPECTIVES ET BESOINS

2.1 Bilan quantitatif et perspectives

2.1.1 Perspectives démographiques et besoins en logements

Il s'agit, à ce stade des études, de se projeter dans le futur pour définir la croissance de population qui paraît la mieux adaptée au contexte communal au sens large et en déduire les surfaces à affecter à une éventuelle urbanisation future.

Cependant, dans le cas de VEZILLY, cette démarche apparaît totalement inadaptée puisque le PLU ne donnera pas plus de possibilités de construire que celles accordées en application de l'article L 111-1-2 du code de l'urbanisme aux communes non dotées de document d'urbanisme.

Il se pourrait même que le PLU réduise les possibilités puisque les coupures entre VEZILLY et VENDOME et celle dans VENDOME sont inconstructibles lorsqu'elles dépassent 90 m.

De même, une construction supplémentaire pouvait être envisagée après la dernière maison ; ce ne sera plus le cas sauf s'il existe une habitation en vis à vis.

Dans ce contexte, les possibilités de construire correspondent aux dents creuses soit 49 parcelles au total, ce qui suffit pour une commune de 150 habitants même en prenant en compte la rétention foncière.

2.1.2. Perspectives économiques

Si la situation économique de la commune peut être considérée comme mauvaise, puisque le nombre d'emplois représente à peine 15% des actifs, il faut cependant moduler cette première impression.

Plusieurs éléments doivent être pris en considération :

- Le développement économique ne tient pas uniquement à la commune de VEZILLY, mais est directement lié à une dynamique locale qui s'appuie sur un besoin d'emplois dont l'avenir est inconnu.

Comme la structure de l'emploi a fait apparaître qu'une part importante des actifs travaillent hors de la commune, c'est donc en terme de bassin d'activité qu'il faut raisonner.

En conséquence, dans ce domaine, l'avenir repose plus sur une dynamique locale et intercommunale que sur la situation, même privilégiée, d'une commune isolée.
- En outre, l'économie traditionnelle - l'agriculture - ne peut plus être considérée comme un créateur d'emploi important.
- Enfin, la localisation de la commune l'amène à attirer des habitants relevant des zones d'emplois de Reims, Marne la Vallée, voire Paris et sa banlieue.

2.2 Bilan qualitatif et besoins répertoriés

2.2.1 Développement économique

Comme il est indiqué ci-dessus, le nombre d'emplois sur place est faible comme dans beaucoup de communes rurales.

C'est pourquoi, en terme de développement économique, il convient au travers du Projet de Développement et du document d'urbanisme :

- De favoriser l'implantation et le maintien de commerçants, de professionnels de services et d'artisans en toutes zones, à condition que leurs activités soient compatibles avec l'habitat.
- De préserver l'activité traditionnelle qu'est l'agriculture contre un développement urbain excessif ou mal maîtrisé

2.2.2 Aménagement de l'espace

En terme d'aménagement de l'espace les premières priorités qui apparaissent pour répondre aux besoins découlent du point précédent (cf. 2.1).

Il convient :

- De laisser des espaces suffisants pour un développement maîtrisé de l'habitat sous forme individuelle ou organisée
- De réserver à l'activité agricole un espace protégé qui assure sa pérennité et son développement.

Le second point qui constitue un impératif pour l'aménagement de l'espace est, pour satisfaire les besoins en terme d'habitat, de privilégier le regroupement et une bonne desserte de l'urbanisation : c'est pourquoi des parkings mais surtout une aire de retournement ruelle Fétot sont prévus par emplacements réservés.

Enfin, l'aménagement de l'espace doit prendre en considération les contraintes du milieu naturel et l'environnement.

C'est pourquoi aucune extension sur le milieu naturel n'est prévue, les 49 parcelles répertoriées pouvant conduire à 24 logements soit 72 habitants, apparaissent suffisantes pour les besoins des 8 à 10 années à venir : 2 à 3 logements par an

2.2.3 Environnement

La préservation de l'environnement et de la qualité de la vie implique :

- De prendre en considération les risques naturels et d'exclure toute utilisation de l'espace incompatible avec les zones humides et/ ou inondables.
- De préserver les zones naturelles particulièrement sensibles en termes d'environnement ou de paysage (impact visuel lié au relief) et les entrées de ville.
Sont à inclure dans les zones sensibles, les boisements qui contribuent à la qualité et à la variété des paysages, ainsi que les perspectives et points de vue.
- La préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces publics.
- La préservation des éléments dits de "petit paysage" et des arbres isolés ou en alignement.

2.2.4 Equilibre social de l'habitat

Compte tenu de l'absence total de transport collectif, il apparaît difficile de prévoir du logement locatif social bien que celui-ci ne soit pas interdit, le locatif privé se développe de manière modérée.

2.2.5 Transport et circulation

La commune ne dispose d'aucun moyen de transport collectif .

La question se pose plus en terme de sécurité sur la traversée d'agglomération par la RD 806.

La commune a réalisé des travaux d'aménagement de traversée (installation d'un stop sur la RD).

2.2.6 Equipements et services

Compte tenu de sa taille, la commune dispose d'un niveau d'équipement adapté.

SECONDE PARTIE

VERS un PROJET de DEVELOPPEMENT et d'AMENAGEMENT DURABLE les choix de la Commune

I - INTRODUCTION

Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) de la commune s'inscrit dans une perspective immédiate comme dans une vision à moyen voire long terme.

En effet, le devenir d'une collectivité se situe dans une dynamique longue, et même parfois imperceptible, et dans un équilibre tout aussi subtil qu'il convient de considérer dans la durée : c'est l'esprit même de la notion de Développement Durable.

Le PADD de VEZILLY s'analyse comme un ensemble d'objectifs visant à définir ce que sera commune dans un avenir plus ou moins proche.

Il est illustré de 2 documents graphiques : la carte de synthèse définit les grandes orientations du territoire et est complétée par une carte du bourg localisant les sites urbains dont l'évolution est prévue et la localisation des principaux projets communaux.

II - Le PADD de VEZILLY

Le document d'urbanisme - PLU - a pour finalité d'organiser et de prévoir l'évolution d'une commune.

Sa principale traduction est la définition de zones et la rédaction d'un règlement.

Dans le cas de VEZILLY, le PADD confirme les options communales qui sont plus qualitatives que quantitatives.

Cependant, il va sans dire que la collectivité n'a pas d'obligation de résultat et doit respecter l'ensemble des réglementations qui la gouverne.

Sous ces réserves, on peut définir le projet de VEZILLY comme suit :

2 - 1 Les zones destinées principalement à l'habitat

Comme indiqué précédemment, la commune de VEZILLY a vu sa population diminuer jusqu'en 1990 mais connaît une croissance de population importante depuis cette date : elle correspond à plus de 3,5 % par an : en 1990, la population était de 88 habitants, en 2006 elle atteignait 147 habitants soit 59 habitants de plus et 67 % de progression.

La proximité de l'autoroute A4 et de l'échangeur de Dormans constitue le principal facteur de croissance.

Par ailleurs, la commune connaît un nombre non négligeable de dents creuses qui ont été chiffrées à 35 dans le bourg et le hameau de Vendôme (en respectant une coupure non constructible de 100 m rue d'Igny) et de 14 dans le hameau du Vieux Vézilly (en prenant pour base de calcul, des parcelles de 2500 m², surface encore inférieure à la moyenne de l'existant).

Dans ce contexte, on peut estimer qu'à échéance du PLU, soit une dizaine d'années, en intégrant le phénomène de la pression foncière, la moitié de ces terrains recevront une construction soit 24 nouvelles habitations et 72 à 80 habitants supplémentaires.

Dans ce contexte et compte tenu de la taille de la commune, il a été jugé opportun de se cantonner à ces possibilités de croissance pour respecter le caractère rural du bourg et son charme particulier.

Le PADD répond donc aux objectifs démographiques quantitatifs définis par les élus sans empiéter en aucune façon sur les espaces naturels ou agricoles.

Le projet de VEZILLY comportent de nombreuses dispositions d'ordre qualitatif (éléments de paysage identifiés dont la destruction sera soumise à autorisation concernant les lavoirs, des éléments de petit patrimoine - calvaire, pigeonnier, forge - et des éléments végétaux jugés importants).

Tous ces éléments de paysage seront repris dans le PLU et protégés au titre de la Loi Paysage .

Enfin, trois sites ont été retenus pour créer de aires de stationnement qui font aujourd'hui défaut dans le bourg et le hameau de Vendôme et un pour une aire de retournement ruelle Fétot.

2 - 2 Les projets communaux en matière de commerces et de services

La collectivité souhaite favoriser le maintien de son commerce mais aussi permettre le développement d'artisanat et de services.

Les dispositions réglementaires ou de zonage du PLU, nécessaires pour mener à bien ces projets, seront mises en œuvre.

2 - 3 Le projet d'acquisition du Pigeonnier

Il existe sur la commune un pigeonnier en état de délabrement que la commune souhaite acquérir ; faute de projet précis, elle ne peut inscrire d'emplacement réservé pour bénéficier des prérogatives de puissance publique mais a lancé des discussions pour une acquisition amiable

2 - 4 Les zones agricoles et naturelles

Les projets communaux n'auront aucune conséquence en ce qui concerne l'amputation des zones naturelles ou agricoles. Par contre, la collectivité a prévu des dispositions pour protéger en zones naturelle et agricole les éléments de paysage.

- la zone agricole

Compte tenu des perceptions visuelles, du relief, des importantes zones boisées et des contraintes qui grèvent le territoire communal, la zone agricole est limitée aux secteurs non boisés, connaissant les pentes les plus faibles et est répartie sur 2 secteurs au nord et à l'ouest.

A noter, que deux certificats d'urbanisme, ne bénéficiant pas de l'assentiment de la commission d'élaboration du PLU, ont été délivrés en 2007 à la même personne pour la construction d'un bâtiment agricole et d'un logement à l'entrée nord du bourg.

A ce jour, les Elus ignorent le site qui sera retenu : l'ensemble est donc classé en zone naturelle ce qui n'empêchera pas la construction durant le délai de validité du certificat d'urbanisme.

- la zone naturelle

Elle couvre l'ensemble des sites boisés et à fort relief et reprend les secteurs où il existe des cônes de visibilité sur le bourg de grande qualité.

Dans la zone naturelle, l'activité agricole sera normalement poursuivie sans construction de bâtiments d'exploitation.

III Le PADD de VEZILLY : CONCLUSION

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, qui découle des éléments développés ci-avant montre des projets modestes pour une commune qui veut conserver sa ruralité malgré une forte pression foncière tout en privilégiant un développement qualitatif.

En termes d'activités, VEZILLY souhaite conserver ses activités mais n'a pas vocation à accueillir de zone importante (compétence intercommunale).

Les contraintes sont prises en compte et notamment le T.G.V., le relief, les zones inondables, ...

La commune se doit d'offrir à ses habitants une qualité de vie qu'elle s'attache à améliorer; la réalisation d'équipements publics et l'amélioration du stationnement y participeront.

TROISIEME PARTIE

le PLAN LOCAL d'URBANISME - PLU motivation, et incidences sur l'environnement

I - TRADUCTION du PROJET de DEVELOPPEMENT DURABLE dans le PLU au REGARD des DISPOSITIONS de l'ARTICLE L 121-1

1. La NOTION d'EQUILIBRE

Si le législateur insiste aujourd'hui sur la notion d'équilibre, c'est notamment parce que l'espace n'est pas infini et que le passé nous a appris que trouver cet équilibre constitue parfois un travail difficile.

1.1 Equilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural

Le premier équilibre qui doit être pris en compte concerne les domaines respectifs des sites naturels et urbains.

Si pour se renouveler, se développer même modérément, l'urbain a besoin de nouveaux espaces, le choix de ceux-ci et leur emprise doivent être judicieux et limités.

Dans le cadre du PLU de VEZILLY, l'option pour le court ou moyen terme est de concentrer le développement sur les dents creuses existantes dans le bâti.

En effet, dans le cas de VEZILLY, le bourg peut croître suffisamment intra muros et aucun développement sur le milieu aujourd'hui naturel n'est nécessaire.

1.2. Préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et protection des espaces naturels et des paysages, en respectant les objectifs du développement durable

Le PLU de VEZILLY s'attache à la protection des espaces naturels et forestiers mais aussi à la préservation des activités agricoles.

Ce thème a amené à classer en zone agricole (A), certaines parties du territoire dévolues à l'agriculture sauf les vallées, les entrées d'agglomération et les zones boisées.

De la même façon, les espaces boisés recensés en zone naturelle sont protégés pour éviter leur disparition surtout lorsqu'il s'agit de bosquets n'appartenant pas à un massif de plus de 4 ha et, de ce fait, non protégés par le code forestier.

Les haies et arbres isolés n'ont pas été oubliés : les principaux sont protégés.

Par ailleurs, le mitage des zones naturelles est interdit ; seule l'extension mesurée du bâti existant construit régulièrement peut être réalisée en zone naturelle.

2. La NOTION de DIVERSITE

2.1 Diversité des fonctions urbaines et mixité sociale

Afin d'assurer la satisfaction des besoins présents et futurs en matière :

- d'habitat,
- d'activités économiques, notamment commerciales
- d'activités sportives ou culturelles,

Le document d'urbanisme communal doit prévoir des capacités suffisantes.

En matière de diversité des fonctions, le document d'urbanisme autorise, en zones urbaines, tous types d'occupation du sol compatibles avec la vocation principale des zones qui est l'habitat.

En terme de commerces, ceux-ci sont autorisés et encouragés.

En termes d'activités, la commune s'intègre à son intercommunalité et ne prévoit pas de zone spécifique sur son territoire.

La mixité urbaine (logements locatifs sociaux) n'est pas interdite par le PLU.

Le tourisme est présent à VEZILLY par ses itinéraires de randonnée et les projets communaux et le PLU contribue à préserver paysage et environnement naturel et urbain.

2.2 Equilibre entre emploi et habitat

Si l'équilibre emploi-habitat constitue un objectif fondamental d'une cité pour conserver sur place ses actifs, éviter le caractère de cité-dortoir, il ne dépend pas exclusivement de la volonté communale qui ne peut que favoriser l'implantation d'activités.

Certes, cet équilibre est souhaitable mais doit être examiné à l'échelle de la micro-région ; en l'espèce, il s'agit de la communauté de communes qui étudie et réalise les zones d'activités économiques du secteur.

2.3 Moyens de transport

Là encore, il s'agit d'un service qui ne peut être mis en place et géré qu'à l'échelle départementale.

2.4 Gestion des eaux

La desserte en eau potable concerne toutes les habitations et, depuis l'alimentation depuis Fère en Tardenois, il n'y a plus de problème de qualité ni de quantité.

La réalisation d'un système d'assainissement collectif pour le bourg serait souhaitable mais se heurte à des difficultés financières qui la diffère considérablement.

Les écarts resteront en assainissement individuel.

Enfin, la préservation de la qualité des eaux des ruisseaux reste une préoccupation communale.

3. La NOTION d'ECONOMIE et de DIVERSITE

3.1 Espaces naturels, urbains, péri-urbains et ruraux

Commune du Tardenois VEZILLY connaît peu de mitage de l'espace; la différenciation des espaces entre urbains et ruraux y est nette et doit être confortée, ce qui n'exclut pas de geler le hameau du vieux Vézilly mais impose de ne pas développer les écarts.

3.2 Maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile

En l'absence de moyen de transport collectif, les habitants de la commune ont recours au véhicule individuel et il n'est pas possible de maîtriser les déplacements sans réduire les libertés ; seule, la maîtrise des problèmes de stationnement est prévue dans le document d'urbanisme, étant rappelé que la mise en place d'un plan de circulation ou de mesures de police ne relève pas du PLU.

3.3 Préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains

Si la qualité de l'air, du sol et du sous-sol ne font pas, compte tenu des circonstances locales, l'objet de protections particulières, si la préservation des eaux a été évoquée ci-avant, il apparaît que l'ensemble du document d'urbanisme s'attache à la qualité des sites et paysages naturels et urbains et des écosystèmes.

3.4 Sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti

Le bâti ancien de la commune constitue un ensemble très intéressant dont il convient de préserver, dans les limites légales, les caractéristiques.

3.5 Prévention des risques naturels et technologiques, des pollutions et des nuisances

La commune est située à l'écart des sites de risques technologiques et des principales sources de pollution. Le PLU prend en compte les risques naturels connus (RD 806).

4. La PRISE EN COMPTE DE CES NOTIONS

4.1 - En matière de population

L'option municipale d'un développement modéré, les "dents creuses" dans le bâti existant et les contraintes liées au site interviennent à ce stade de la réflexion :

Les parcelles immédiatement constructibles, dont on pourrait statistiquement imaginer que la moitié sera urbanisée à terme de 10 ans, représenteraient 24 constructions nouvelles ; cependant, ce chiffre doit être pris avec précaution car nul ne maîtrise la volonté des propriétaires fonciers.

Dans ce contexte, les "dents creuses" permettront d'atteindre l'objectif communal, soit 4 % par an ce qui apparaît consister en une croissance modérée de l'urbanisation, permettant à VEZILLY d'assurer un renouvellement de sa population et d'atteindre le seuil qu'elle s'est fixée soit 72 à 80 nouveaux habitants sous 8 à 10 ans.

4.2 - En matière d'activités

En matière d'activités, aucune zone d'activités n'est prévue mais l'implantation de commerces et services autorisée s'ils sont compatibles avec l'habitat.

4.3 - En matière de tourisme et loisirs

La politique communale visant à faire connaître le site et le patrimoine se poursuit, sans nécessité de prescriptions particulières au titre du PLU.

4.4 - En matière de trame viaire

Les objectifs définis ci-avant pourront être réalisés de part le zonage du PLU, complété si nécessaire par l'inscription d'emplacements réservés.

Les plans d'alignement ne sont pas repris et de emplacements réservés sont inscrits ponctuellement pour améliorer la trame viaire.

II - Les DISPOSITIONS du P.L.U. - EXPOSE des MOTIFS des PRESCRIPTIONS APPLICABLES

1 Le DECOUPAGE en ZONES

Depuis l'intervention de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain en décembre 2000, il existe 4 types de zones qui peuvent concerner le territoire communal.

Il s'agit de la zone urbaine (U), de celle à urbaniser (AU), des zones agricole (A) et naturelle (N).

1.1 Les zones urbaines (U)

Cinq objectifs ont présidé à la définition des zones urbaines ; ce sont :

- **la délimitation de 2 zones urbaines à vocation principale d'habitat, liées aux surfaces de parcelles**

Les ensembles de bâti ancien dont les caractéristiques d'architecture et d'implantation ont été analysées ci-dessus, sont classés en zone UA.

Le vieux Vézilly dont les unités foncières sont toutes supérieures à 4500 m² se voit imposer, pour être constructible, en application de l'article L 123-1-12 qui l'autorise en fonction des caractéristiques du bâti, une surface minimale de parcelles de 2500 m².

- **l'autorisation d'activités dans le bourg**

La commune de VEZILLY accueille un commerce ; cette activité et l'implantation de services et d'artisanat est autorisée sous réserve de la compatibilité des activités avec la vie du bourg.

- **la préservation des coupures de l'urbanisation**

La coupure existante et représentant 100 m vierges de toute urbanisation, rue d'Igny à Vendôme est inconstructible. De même, celle toujours rue d'Igny entre la partie groupée et la construction isolée (90 m) n'est pas inscrite en zone urbaine puisque permettant le développement linéaire (8 à 9 maisons) sur un site hyper sensible au plan paysager.

- **l'interdiction du développement linéaire**

Que ce soit dans le bourg ou dans les hameaux, les zones constructibles s'arrêtent à la dernière construction existante, autorisant cependant une habitation en vis à vis de l'autre coté de la voie.

- **l'interdiction des constructions en double rideau**

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées dans une bande de 30 m (portée à 50 m au vieux Vézilly) à compter de l'alignement : cette prescription a pour objet d'interdire les habitations en double rideau. Au delà de cette bande, annexes et activités peuvent être implantées.

1.2 Les zones destinées à être urbanisées (AU)

La création d'une zone AU a été envisagée ruelle Fétot avec mise en place de la PVR.

Cette hypothèse n'a pas été retenue pour les raisons suivantes :

- les objectifs communaux sont d'ores et déjà atteints par les dents creuses,
- les conséquences financières de cette ouverture à l'urbanisation peuvent être importantes ne serait-ce que le portage de l'opération jusqu'à son achèvement,
- le site ne peut être desservi que par une voie étroite dont l'élargissement est quasi impossible par endroits qui plus est en impasse et la réalisation d'une aire de retournement (confirmée par le PLU) ne saurait pallier à cet inconvénient.

En conséquence, le présent PLU ne comporte aucune zone d'extension de l'urbanisation ou zone AU.

1.3 Les zones de valeur agronomique (A)

Compte tenu des boisements, des vues sur le bourg, de la nécessaire protection des entrées d'agglomération, les zones A sont limitées au nord et à l'ouest du territoire ; à noter que les abris pour animaux sont autorisés sous condition en zone N.

Un problème s'est posé pour une exploitation agricole contiguë au bourg (à l'est) , exploitation traditionnelle en matériaux de pays.

Les bâtiments ont été vendus et l'exploitant a demandé un certificat d'urbanisme sur deux parcelles situées à l'entrée nord du bourg et ruelle Fétot.

Les deux certificats d'urbanisme ont été délivrés pour habitation et bâtiment agricole sans que les élus sachent à ce jour, l'emplacement qui sera retenu.

Les CU datant du 27 juin 2007 sont valables un an, voire renouvelables et dans ce contexte, il a été décidé de maintenir le classement en N de ces sites pour ne pas entériner une opération (voire deux) qui ne recueillent pas l'assentiment de toute la commission d'urbanisme.

1.4 Les zones naturelles à protéger (N)

Compte tenu de ce qui précède, la zone naturelle couvre la plupart du territoire vierge de la commune et notamment tous les sites sensibles de quelque nature que ce soit.

1.5 - Les mesures spécifiques

- Les sites sensibles

Le PLU s'attache particulièrement à la protection des sites sensibles par leur inscription en zone N stricte. Il en découle logiquement l'inscription des bois et forêts mais aussi des haies et bosquets, en espaces boisés classés.

- Les éléments de paysage

La Loi Paysage de 1993, reprise dans le code de l'urbanisme, permet d'identifier des éléments de paysage dont la destruction sera soumise à autorisation.

Quatre types d'éléments ont été définis, : les lavoirs, des éléments de petit paysage (pigeonnier, calvaire, forge, grange), un point de vue et des haies ou arbres isolés, voire regroupés.

- Les alignements

Les plans d'alignement communaux ne sont pas repris ; la même solution est retenue pour ceux concernant les routes départementales, sur demande du Conseil général.

2 Les DISPOSITIONS PARTICULIERES du PLAN de ZONAGE

1.2 Les Emplacements réservés

Le PLU de VEZILLY prévoit des emplacements réservés dont les objectifs et le détail figurent ci-après.

N °	DESTINATION	surface	bénéficiaire	parcelle	section
1	Aire de stationnement	1200 m2	Commune	1227	Z2
2	Aire de stationnement	2400 m2	Commune	1182	Z3
3	Aire de stationnement	400 m2	Commune	703	A
4	Aire de retournement	880 m2	Commune	672,561 et 611	A

Les emplacements tous liés à la route réservés se rangent en 2 catégories :

- trois ont pour objectif d'améliorer le stationnement ; en effet, compte tenu du nombre de véhicules par logements (de 2 à 3) et de l'étroitesse des voies, le stationnement pose de réels problèmes de sécurité que la commune souhaite régler.
- le dernier concerne l'aménagement d'une aire de retournement ruelle Fétot.

2.2 Les Espaces Boisés Classés

L'intégralité des bois recensés en première partie a été classée en "espaces boisés à protéger au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme", ce qui exclut tout changement d'affectation, sauf ceux compris dans l'emprise du TGV.

Cela concerne bien évidemment les bois privés mais aussi la plupart des bosquets ponctuant le territoire et particulièrement fragiles.

En outre, comme indiqué précédemment, des haies voire des arbres isolés ou groupés par deux ou trois sont protégés au titre de la loi Paysage.

2.3 Les zones à risques

Elles correspondent aux sites recensés par le PPRI et les Elus pour inondations et coulées d boue ; en outre une site concerne quelques maisons existantes et a été généré par l'exhaussement de la voie départementale 802.

3 Les DISPOSITIONS PARTICULIERES du REGLEMENT

Le PLU de la commune de VEZILLY a découpé le territoire communal en zones et secteurs :

- zones urbaines : UA et UB,
- zone agricole : A,
- zone naturelle : N.

3.1 Les zones

3.1.1 Les zones urbaines

Les zones urbaines, dites U, sont déjà totalement ou en grande partie urbanisées.

Aucune extension linéaire n'est prévue ; seules les parcelles situées en vis à vis de constructions existantes de l'autre côté de la voie, sont inscrites en U.

Ce principe ne comporte aucune exception .

Ces zones déjà urbanisées dans leur ensemble qui doivent conserver cette vocation, sont les suivantes :

- **La zone UA**

Cette zone correspond au bâti ancien dominant implanté principalement à l'alignement et donnant une impression de continuité bâtie.

Il s'agit du bourg et de Vendôme composé d'habitat, d'un commerce, de services et d'équipements publics.

L'emprise au sol est fixée à 50 % pour respecter le caractère végétal mais le COS n'est pas réglementé, compte tenu de la faible densité du bâti.

Une surface pour la réalisation d'un assainissement individuel est imposée.

Les habitations et les activités compatibles avec les habitations sont autorisées.

La zone UA a une profondeur moyenne de 50 m, sauf pour les parcelles isolées moins profondes.

- **Zone UB**

La zone UB correspond au hameau du Vieux Vézilly où la caractéristique principale est l'implantation des constructions sur de grandes parcelles.

IL ressort d'un calcul effectué par les élus que la taille moyenne de l'unité foncière est de 4750 m² alors que certaines (5) représentent de 20 000 à, 140 000 m².

Depuis la Loi LUH de juillet 2003, il est possible d'imposer une taille minimale de parcelles pour prendre en compte les caractéristiques de l'existant.

Cependant d'autres éléments sont à prendre en compte : une voirie étroite et se terminant en impasse, un réseau d'eau en limite de capacité.

Afin de prendre en compte les VRD et de conserver l'aspect paysager, une surface minimale raisonnable, celle-ci a été fixée à 2 500 m².

Les règles édictées pour cette zone visent essentiellement :

- à maintenir son caractère résidentiel en limitant légèrement la densité - emprise au sol - et en excluant les modes d'occupation des sols non compatibles avec ce type de zone,
- à donner une homogénéité au tissu, notamment par des prescriptions concernant la hauteur, et l'implantation des bâtiments.

Enfin, il faut indiquer que les élus ont souhaité que l'article 11 relatif à l'aspect extérieur soit strictement le même dans les zones UA et UB, l'objectif est que les constructions, qu'elles soient anciennes ou nouvelles, présentent une qualité compatible avec l'intérêt du site.

3.1.2.- Les zones naturelles protégées - A et N

Ces zones couvrent la majeure partie du territoire communal correspondent à deux notions.

- d'une part, la préservation des richesses du sol et du sous-sol - agriculture et exploitation de matériaux,
- d'autre part, la protection des sites et des paysages et la protection contre les risques naturels.

Ces deux notions concernent le territoire de VEZILLY :

- La zone A correspond à l'espace agricole qui couvre toute la partie ouest et nord du territoire. Il s'agit des pâturages mais aussi des sites de culture qui doivent être préservés contre l'urbanisation.

Ainsi le PLU, par ce zonage et par son règlement, concourt à la préservation de l'activité agricole.

Les éoliennes d'autoconsommation ont été autorisées ; les autres sont interdites compte tenu du site qui n'a d'ailleurs pas été retenu dans le schéma départemental.

- La zone N correspond en fait aux deux notions précédemment évoquées, celles-ci étant cumulées.

En effet, à la qualité des sites et des paysages - rivières et vallées, relief, forêts, ... - s'ajoutent des risques naturels identifiés et les entrées d'agglomération.

Compte tenu de l'existence d'une bande constructible qui coupe parfois les parcelles entre zones U et N, les piscines et tennis non couverts liés à l'habitation sont autorisés en zone N.

Les éoliennes d'autoconsommation ont été autorisées.

3.2 Les prescriptions concernant les implantations

Les prescriptions sont légèrement différentes selon les zones

En zone UA, le recul minimal par rapport à l'alignement de la voie, pour respecter les implantations dominantes est de 5 m, étant précisé que l'implantation à l'alignement est autorisée.

En UB, ce recul est obligatoire et porté à 10 m.

Une bande constructible de 30 m pour l'habitat concerne la zone UA, elle est portée à 50 en UB. Pour répondre aux souhaits des habitants, les piscines et tennis non couverts liés à l'habitation sont autorisés en zone N.

Par rapport aux limites séparatives, le règlement de la zones UA autorise l'implantation sur une ou deux limites voire en retrait alors que celui de la zone UB ne prévoit que l'implantation en retrait par rapport aux 2 limites.

Entre constructions non contiguës, la distance est de 3 m en UA et de 6 en UB.

3.3 Les prescriptions concernant l'aspect architectural

Les prescriptions ont été définies pour assurer une bonne intégration des nouvelles constructions ; elles sont identiques dans les zones UA et UB à l'exception de l'architecture contemporaine autorisée en UB seulement

Les dispositions des articles 11 des zones urbaines et à urbaniser à vocation d'habitat sont très protectrices, voire strictes ; leur objectif est le respect du paysage urbain sans coûts excessifs ou prohibitifs pour les constructeurs mais en faisant prévaloir l'intérêt général : pente de toitures et matériaux de couverture, taille et proportion des ouvertures, vérandas, clôtures,

3.4 Les prescriptions concernant le stationnement et les espaces verts

En ce qui concerne le stationnement, les dispositions sont identiques en toutes zones et liées à l'occupation du sol ; en effet, le nombre de véhicules par logement tend à augmenter sans cesse quelque soit le type d'habitat (rappelons cependant que dans les logements locatifs aidés par l'Etat, une seule place de stationnement peut être exigée).

Deux places (dont l'éventuel garage) sont prévues pour 80 m² de SHON (et un espace par tanche supplémentaire de 60 m²) avec des prescriptions spécifiques pour l'extension de l'existant.

Pour les espaces verts et plantations, la surface restée libre après implantation des constructions doit faire l'objet d'un traitement végétal qui est défini par l'article 13 dont l'esprit est le même pour toutes les zones.

Dans les deux zones urbaines, les espaces végétalisés doivent représenter 30 % de l'unité foncière.

Il y a lieu de préciser que le règlement interdit l'utilisation exclusive des végétaux à feuillage persistant (laurier, cyprès, thuya, ...) qui aboutissent à une banalisation du paysage.

Enfin, l'option communale de préserver certains arbres isolés et certaines haies existantes est fondamentale pour la protection du paysage en toutes zones.

3.5 Les prescriptions concernant la densité

La Loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) souhaite favoriser la mixité urbaine et interdit de fixer une surface minimale de parcelles sauf prescriptions liées à la réalisation d'un assainissement individuel (toutes zones) ou patrimoine paysager particulier. (UB)

La densité dépend de l'emprise au sol qui diffère selon les caractères des zones : elle est de 50 % en UA et de 15 % en UB

En ce qui concerne le COS (coefficient d'occupation des sols), il n'en est pas fixé dans cette commune rurale.

III - BILAN DU P.L.U. et CONCLUSIONS

1. COHERENCE avec le PROJET d'AMENAGEMENT et de DEVELOPPEMENT DURABLE

Le premier objectif qui a présidé au PLU est de permettre un développement cohérent, raisonnable et structuré du bourg.

Le couple zonage/règlement reprend intégralement cet objectif, en prévoyant les espaces nécessaires aux évolutions décidées pour le court mais aussi le moyen/long terme.

Les zones naturelles sont préservées de tout mitage qu'il s'agisse de constructions ou de tout autre mode d'occupation du sol sauf extension très mesurée des activités existantes.

La vallée est préservée de toute atteinte par son classement et les sites sensibles sont classés en zones protégées.

L'existence de risques est prise en compte.

Les activités sont autorisées dans le bourg (sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone) et une zone pour l'agriculture et les bâtiments qui lui seraient nécessaires (délocalisation ou constructions de bâtiments isolés) mais aussi pour les éoliennes d'autoconsommation.

Enfin, l'hypothèse retenue par les élus est une hypothèse de croissance très modérée située autour de 4 % par an soit 2 à 3 nouveaux logements par an.

Cette hypothèse pourra être réalisée par le projet d'aménagement retenu.

Les orientations et objectifs définis précédemment se traduisent au titre du PLU par deux éléments principaux :

- Le découpage du territoire communal en zones.
- Le règlement applicable à chacune de ces zones.

A ceci s'ajoutent :

- L'inscription d'espaces boisés classés qui concerne les bois et bosquets existants mais aussi les haies à protéger ou à créer en application de l'article L 130-1 du code d'urbanisme.
- Les emplacements réservés
- La protection des éléments de paysage répertoriés.

2. PRISE EN COMPTE des ELEMENTS SUPRA COMMUNAUX

2.1 - Les dispositions générales du code de l'urbanisme

Le PLU est conforme aux prescriptions du Code de l'Urbanisme, notamment les dispositions qui définissent les principes d'équilibre entre les différents modes d'utilisation de l'espace.

En effet, le PLU assure, dans le cadre des objectifs municipaux, les besoins actuels et futurs, sans méconnaître les impératifs de protection de l'activité agricole et du milieu naturel.

2.2 - Autres limitations d'utilisation du sol

L'ensemble des contraintes supra-communales énumérées dans la première partie du présent rapport - chapitre 1-4 - est pris en compte par le PLU.

- l'emprise agricole

Le découpage en zone du PLU entérine les activités agricoles et en permet le développement, y compris les activités de diversification.

Même en dehors de la zone A, l'exploitation des terres se fera normalement en zone N et des abris pour animaux pourront y être implantés.

Il n'y aura pas de réduction des emprises dévolues à l'agriculture.

- les vestiges archéologiques

Les dispositions du PLU ne sont pas contraires aux impératifs de protection des Vestiges archéologiques indiqués dans le porter à connaissance.

Si le PLU n'a pas d'incidence directe sur ces secteurs, il est rappelé que toute découverte fortuite doit faire l'objet d'une déclaration immédiate à la Direction des Antiquités Historiques .

- l'assainissement

La réalisation d'un réseau d'assainissement conforme avec une station de traitement des eaux usées est un objectif communal hélas à une échéance non fixée ; dans cette attente, des dispositifs individuels aux normes devront être réalisés et contrôlés.

- les bois et forêts

Tous les bois recensés à ce jour sont classés "espaces boisés classés" au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme et tout défrichement est interdit.

Sont aussi protégés les haies existantes et des arbres isolés (Loi Paysage).

Sont exclus de cette protection, les espaces boisés nécessaires à la réalisation de la ligne TGV Est, déjà défrichés à ce jour.

- les risques d'inondation

Ils sont localisés sur les plans de découpage en zones et prennent en compte l'état actuel des études du PPRI et les sites recensés par les Élus.

3. PRESERVATION de l'ENVIRONNEMENT et MISE en VALEUR

Les mesures de protection apparaissent en filigrane dans l'ensemble de ce rapport de présentation mais peuvent être schématiquement résumées ici. Il s'agit :

- De l'obligation de respecter les caractéristiques architecturales et d'implantation du bâti traditionnel.
- De la protection des zones paysagères qui participent au caractère de VEZILLY : le PLU exclut l'urbanisation de nombreux sites situés sur des terrains isolés ou toute forme de développement linéaire et générant, en conséquence, des impacts paysagers importants.
- De prescriptions concernant l'implantation, la volumétrie, l'aspect extérieur des bâtiments, ainsi que les clôtures en toutes zones.
- De la préservation non seulement des forêts et bois mais aussi des haies et arbres isolés qui le méritent.
- De l'inconstructibilité des sites à forte pente ou boisés.
- De la définition d'un zonage permettant de respecter le paysage naturel en limitant très strictement les constructions en dehors de la partie agglomérée.
- De la nécessité d'enterrer les réseaux à l'occasion de toute construction.
- De l'interdiction des constructions en double rideau.
- De la protection des éléments de paysage recensés au titre de la Loi Paysage.