

Commune de Verneuil

Plan Local d'Urbanisme



Projet d'Aménagement et de Développement Durables

«Vu pour être annexé à la délibération du 30/07/2012
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.»

SOUS-PRÉFECTURE

31 JUL. 2012

D'ÉPERNAY

Fait à Verneuil,
Le Maire,



Sylvie
Sylvie PICHELIN-NANSOT
Maire de VERNEUIL

ARRÊTÉ LE : 07/07/2011
APPROUVÉ LE : 30/07/2012

Etude réalisée par :

 **environnement Conseil**
Urbanisme Environnement Communication

agence Nord
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
Tél. 03 27 97 36 39

agence Est (siège social)
Pépinière Technologique du Mont-Bernard
Rue Dom Pérignon
51000 Châlons-en-Champagne
Tél. 03 26 64 05 01

agence Ouest
Parc d'Activités Le Long Buisson
251 rue Clément Ader - Bât. B
27000 Evreux
Tél. 02 32 32 53 28


Groupe
auddicé



environnement
conseil

airele

equinergies

www.auddice.com

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
PREAMBULE	2
LES ORIENTATIONS DU PADD	3
1. POURSUIVRE LE DEVELOPPEMENT URBAIN DE LA COMMUNE.....	4
1.1. Densifier le cœur du village.....	4
1.2. Favoriser de futures zones d'urbanisation (AU)	4
1.3. Encourager la mixité sociale et la diversité de l'offre de logements	4
1.4. Préserver le patrimoine urbain.....	4
2. REALISER DES EQUIPEMENTS PUBLICS ET DE VOIRIES.....	6
2.1. Etendre le groupement scolaire	6
2.2. Réflexion autour du plan de stationnement	6
2.3. Créer de nouvelles voiries.....	6
2.4. Développer les sentiers pédestres	6
3. PERENNISER L'ACTIVITE AGRICOLE.....	7
4. PRESERVER LES ELEMENTS PAYSAGERS ET NATURELS DU TERRITOIRE	8
4.1. Protéger le patrimoine naturel	8
4.2. Préserver les boisements	8

PREAMBULE

Compte tenu de la réglementation en matière d'urbanisme suite à la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement urbain (SRU) du 13 décembre 2000, modifiée par la loi Urbanisme et Habitat (UH) du 2 juillet 2003, le POS change de contenu et d'appellation, en évoluant en Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est une nouvelle pièce du PLU. Il traite la commune dans sa globalité et requiert ainsi une approche globale et durable.

Selon **l'article L. 123-1-3 du code de l'urbanisme** introduit par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, art. 19, I, 5°, b :

« Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables 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 de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »

Le PADD peut aussi se définir comme un document d'orientations générales d'aménagement et d'urbanisme pour le développement de la commune.

LES ORIENTATIONS DU PADD

Les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ont pour objectif de maintenir et d'encourager l'attractivité de Verneuil par le biais de quatre orientations majeures :

- 1. poursuivre le développement urbain de la commune**
- 2. réaliser des équipements publics et de voiries**
- 3. pérenniser l'activité agricole**
- 4. préserver les éléments paysagers et naturels du territoire**

1. Poursuivre le développement urbain de la commune

Compte-tenu de la dynamique démographique actuelle, la commune base le développement du village sur une hypothèse de croissance démographique de l'ordre de 20% à échéance de 12-15 ans. En prenant en compte le phénomène de desserrement de la population, le scénario s'appuie sur une occupation de 2,3 personnes par logement.

Afin de mettre en œuvre le développement de la commune, sur la base de ces hypothèses, trois objectifs sont retenus.

1.1. Densifier le cœur du village

Afin de mettre en valeur le potentiel constructible, non négligeable, du centre, la commune souhaite :

- favoriser l'urbanisation des terrains vides et donc disponibles en cœur de village,
- encourager la requalification des logements anciens ou vacants.

L'urbanisation à l'intérieur du périmètre urbain permet de contenir l'extension du village sur les secteurs périphériques.

La commune souhaite permettre l'évolution de l'actuelle zone NCx. Cette zone, comprise entre deux zones U, a fait l'objet de travaux hydrauliques importants pour la sécuriser face au risque « glissement de terrain » auquel elle était sujette.

La commune souhaite donc permettre l'adéquation entre les règles de constructibilité et l'aléa récemment redéfini.

1.2. Favoriser de futures zones d'urbanisation (AU) en préservant le foncier

En complément du potentiel offert par le centre ancien, les élus souhaitent un développement limité de la zone agglomérée, en cohérence avec les besoins identifiés.

Il s'agit pour la commune de permettre le développement du nombre de ses habitants dans un cadre maîtrisé en tenant compte des capacités des équipements (voiries, réseaux...).

Le développement de la zone agglomérée ne se fera qu'en limite du bâti actuel, par phase, afin de limiter une extension périphérique en « tache d'huile » le long des voies de communication.

1.3. Encourager la mixité sociale et la diversité de l'offre de logements

Afin de permettre un parcours résidentiel complet sur le territoire, la commune souhaite favoriser une diversification de l'offre de logements. Ainsi, la priorité est donnée à la requalification de constructions anciennes et à la construction des espaces disponibles pour assurer la création de logements adaptés à la variété des besoins. Une démarche telle que l'OPAH contribue également à encourager cette diversification.

1.4. Préserver le patrimoine urbain

Par ses caractéristiques architecturales et urbaines, le centre ancien contribue à l'image et au cadre

de vie de Verneuil.

Sans pour autant figer la situation, le centre ancien fait l'objet d'une attention particulière dans le PLU pour en préserver les éléments majeurs : alignement, volumétrie, clôtures...

Le patrimoine se matérialise également à travers l'activité viticole et les bâtiments associés. Ainsi, les élus souhaitent permettre l'implantation de nouvelles activités en cœur de village, en cohérence avec les règles relatives à une zone d'habitat.

2. Réaliser des équipements publics et de voiries

2.1. Etendre le groupement scolaire

Verneuil et quatre communes voisines (Champvoisy, Passy-Grigny, Sainte Gemme, Vincelles) ont créé un regroupement scolaire d'enseignement maternel dont la gestion est assurée par le Syndicat Intercommunal de la Vallée de la Semoigne. Verneuil accueille au sein de la commune cette école et prévoit à court terme la construction d'une école primaire avec un type de gestion similaire.

2.2. Réflexion autour du plan de stationnement

La commune constate un problème de stationnement dans le village. La commune se donne comme objectif d'améliorer, à terme, la circulation et le stationnement dans le village.

Le PLU intègre cet objectif à travers des contraintes réglementaires pour toute nouvelle construction. En parallèle, des réflexions sur les emprises publiques et un plan de circulation pourront être menées.

A travers la réflexion sur le stationnement, les élus intègrent également la problématique de l'accès aux commerces dont le maintien est vital pour le dynamisme et l'attractivité communale.

2.3. Créer de nouvelles voiries

Dans le cadre de l'extension du village, dans les zones AU, de nouvelles voiries permettront de desservir les nouvelles habitations. Ainsi des emplacements réservés peuvent être prévus pour les aménager. A cet effet, le conseil municipal peut également instituer une participation pour le financement de tout ou partie des voies ou des réseaux réalisés (PVR).

A travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation, l'objectif est d'assurer un bouclage des voiries et permettre ainsi une communication entre tous les quartiers, facilitant l'intégration des nouvelles populations.

2.4. Développer les sentiers pédestres

Il existe sur le territoire quelques anciens sentiers. L'objectif est de procéder à la réfection ou à la création de sentiers afin de favoriser les liaisons avec les communes voisines et de faire découvrir le patrimoine naturel.

3. Pérenniser l'activité agricole

L'accueil des activités économiques est centralisé sur la zone d'activités de Dormans. Pour autant l'activité agricole et viticole représentent globalement un facteur dynamique pour toute la région et plus particulièrement pour le village de Verneuil.

Le maintien et le développement de l'activité viticole sur le territoire communal est primordial.

Une attention est portée sur les incidences du développement des zones urbaines vers les zones viticoles et réciproquement.

Par ailleurs, les nouvelles constructions nécessaires sont autorisées dans chacune des zones urbaines ou agricoles.

4. Préserver les éléments paysagers et naturels du territoire

4.1. Protéger le patrimoine naturel

La mise en place d'une zone N, naturelle, interdisant toute nouvelle construction permet de préserver les espaces du territoire au potentiel végétal, biologique... et de lutter contre les risques naturels d'inondation.

Une attention particulière est portée à la plaine alluviale de la Marne et aux abords de la Semoigne, en raison de leur caractère fragile et inondable.

4.2. Préserver les boisements

La protection des bois permet de renforcer la préservation et de maintenir l'intérêt écologique et paysager de ces zones ainsi que les différents écosystèmes présents. Les bois présentent également un intérêt concernant la stabilité des coteaux.

La commune souhaiterait ainsi accorder toute leur valeur aux espaces boisés existants.