

Plan Local d'Urbanisme de VERZENAY



VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À NOTRE DÉLIBÉRATION EN DATE
DE CE JOUR APPROUVANT LE PLAN LOCAL D'URBANISME
DE NOTRE COMMUNE.

Le, 14 JAN 2009



Le Maire,
GRABE Jacques

Document A
Rapport
de Présentation

Rapport de présentation

Présentation du Plan Local d'Urbanisme.....	p. 1
Partie 1. : Diagnostic territorial	p. 7
Partie 2. : Analyse de l'état initial de l'environnement.....	p. 37
Les Servitudes d'Utilité Publique.....	p. 48
Partie 3. : Justifications des orientations du PLU.....	p. 49
Partie 4. : Incidences environnementales.....	p. 61
des orientations du PLU	
Partie 5. : Les adaptations sur le P.L.U. arrêté.....	p. 67
(suite à Consultation et Enquête Publique)	
Partie 6. : Les adaptations suite au Contrôle de Légalité.....	p. 69

PRÉSENTATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le contexte juridique des P.L.U.

La loi relative à la Solidarité et Renouvellement Urbains (S.R.U.) du 13 décembre 2000 modifiée par la Loi Urbanisme et habitat du 2 juillet 2003 (L.U.H.) a profondément réformé les documents de planification urbains. Plus de trente ans après la loi d'orientation foncière de 1967, le législateur organise le passage du Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) au profit du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.). Ce nouveau document d'urbanisme permet de fonder une politique locale d'aménagement, tout en conservant sa vocation de gestionnaire de l'espace en régissant les possibilités de construction et d'usages des sols.

Plus ambitieux que le P.O.S., ce nouveau document est l'expression du projet urbain de la commune et l'occasion de coordonner dans une même vision : l'habitat, l'économie, les transports, l'environnement, l'urbanisme... mais également la préservation des paysages et milieux naturels.

L'évolution des P.L.U.

Quatre types de procédures administratives permettent l'adaptation du P.L.U. aux nouveaux enjeux du territoire :

- **la modification** permet d'intégrer des évolutions qui respectent l'économie générale du P.A.D.D., ne réduisant pas les protections environnementales, les zones agricoles ou forestières et ne comportent pas de graves risques de nuisances,
- **la révision simplifiée** fait évoluer le P.L.U. en autorisant la réalisation d'un projet à caractère public ou privé présentant un intérêt général pour la commune ou toute autre collectivité,
- **la révision** s'impose lors d'évolutions d'une ampleur telle que les autres procédures ne peuvent être utilisées,
- **la mise à jour** a pour objet la constatation et l'intégration de toute information ou modification apportées aux annexes.

L'architecture des documents d'urbanisme

Inscrit dans le cadre d'une planification œuvrant à différentes échelles de territoire, le P.L.U. est encadré par des textes législatifs et des documents supérieurs dans un rapport de compatibilité en particulier avec le Schéma Directeur de la Région Rémoise approuvé le 7 avril 1992 modifié en 2005.

La composition du dossier de P.L.U.

L'article R. 123-1 du Code d'Urbanisme issu du décret du 9 juin 2004 précise que le «P.L.U. comprend un rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durable de la commune et un règlement ainsi que des documents graphiques. Il peut comporter en outre des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou des secteurs (...). Il est accompagné d'annexes.

Le Rapport de Présentation (document A)

Il se compose :

- d'un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précise les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports d'équipements et de services.
- analyse l'état initial du site de l'environnement,
- explique les choix retenus pour établir le P.A.D.D. et la délimitation des zones, expose les motifs des limitations administratives à l'utilisation du sol apportée par le règlement,
- évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (document B)

Document récemment créé par la loi S.R.U. et dont le contenu fut refondu par la L.U.H., il présente et fixe la politique locale d'aménagement de la commune pour les années à venir. Ce document est la traduction du projet urbain de la commune. Son caractère d'opposabilité fut supprimé par la L.U.H. ainsi que les tiers ne peuvent se prévaloir des dispositions du P.A.D.D. pour intenter des recours.

L'article R.123-3 du Code de l'Urbanisme précise que le «P.A.D.D. définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune».

Les Orientations d'Aménagement (document C)

Ces orientations relatives à des quartiers ou à des secteurs (article R.123-3-1 du Code de l'Urbanisme) sont devenues avec le décret du 9 juin 2004, un document à part entière du P.L.U. distinct du P.A.D.D.

Bien que facultatives, ces orientations d'aménagement permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement des quartiers ou des secteurs, à mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville, le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Au plan juridique :

- ces orientations d'aménagement doivent être en cohérence avec le P.A.D.D.,
- l'exécution de tous travaux, constructions, création de lotissement et d'ouverture d'installations classées doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement.

Le Règlement écrit (document D2)

Composé dorénavant de 14 articles, le règlement :

- fixe les règles d'affectation des sols en délimitant 4 types de zones à savoir les zones urbaines (dites zones U), les zones à urbaniser (dites zones AU), les zones agricoles (dites zones A) et les zones naturelles et forestières (dites zones N),
- précise les règles d'utilisation des sols à l'intérieur de chacune des zones (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme).

Au plan juridique, le règlement est opposable à tous travaux ou opération d'une personne publique ou privée.

Le Règlement graphique (document D : plan au 1/10 000^e. D1 : plan au 1/2000^e)

Selon les articles R 123-11 et R 123-12 du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques indiquent le champ d'application du règlement par la localisation des zones (U, AU, A et N) et des différentes prescriptions s'il y a lieu (article R 123-11 du Code de l'Urbanisme) avec un tramage spécifique tels :

- les espaces boisés classés,
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires,
- etc.

Les Annexes (document F)

Composées de documents graphiques et écrits, elles comprennent à titre informatif divers documents (les articles R 123-13 et R 123-14 du Code de l'Urbanisme).

La liste des Emplacements Réservés est supprimée dans les Annexes mais reportée sur le document graphique du règlement.

L'historique de la planification locale de VERZENAY

1) L'élaboration du P.O.S.

Par délibération en date du 24 mars 1975, la commune de Verzenay a décidé de l'élaboration d'un POS. Ce document avait pour objectif de mettre en œuvre les trois principes suivants :

- d'une part, un faible développement de la surface urbanisée de la commune, essentiellement afin de satisfaire la demande locale,
- d'autre part, le maintien du caractère rural traditionnel du village,
- enfin, la protection absolue des secteurs situés à l'écart de la partie urbanisée de la commune

L'élaboration du P.O.S. est approuvée le 27 septembre 1976.

2) La 1^{ère} révision du P.O.S.

Par délibération en date du 10 juillet 1978, le Conseil Municipal a prescrit la révision de son POS. L'objectif de cette révision était de permettre:

- la construction d'une salle polyvalente sur le terrain de sport communal situé en zone ND au POS
- l'ouverture de carrières liées à l'exploitation viticole, nécessitant la levée de protection sur les espaces boisés, dans la zone ND au POS.

Cette révision a été approuvée le 25 juin 1980.

3) La 2^{ème} révision du P.O.S.

Par délibération en date du 28 avril 1987, le Conseil Municipal prescrivait une nouvelle révision de son POS approuvé. La raison fondamentale de cette révision est liée à la volonté communale de se développer, par ailleurs, une mise à jour tant au niveau législatif que réglementaire était nécessaire. Ainsi cette révision portait essentiellement sur:

- la réalisation d'une opération d'aménagement sur des terrains situés hors zones constructibles et inscrits en zone ND au POS approuvé.
- un remodelage et un changement d'orientation du zonage, liés notamment à la réalisation de l'assainissement général de la commune
- une simplification du règlement

Cette deuxième révision a été approuvée le 11 décembre 1990.

4) La mise à jour du P.O.S.

Le territoire de Verzenay est concerné par le passage du TGV Est-Européen reliant Paris à Strasbourg. Il convenait de mettre à jour le P.O.S., conformément à l'article R 123.36 du code de l'urbanisme et en l'application de la Déclaration d'Utilité Publique prononcée par décret en Conseil d'Etat le 14 mai 1996.

Cette procédure consiste à inscrire un emplacement réservé d'une emprise d'environ 13 Ha sur les terrains nécessaires à la construction du TGV Est-Européen et au rétablissement des voies de communication, et d'adapter le règlement d'urbanisme en conséquence. La notice explicative vient compléter le rapport de présentation.

Le POS de la commune de Verzenay a été mis à jour par arrêté municipal du 17 février 1997.

5) La modification du P.O.S.

Par arrêté du 15 septembre 2000, Monsieur le Maire de la commune de Verzenay, a ordonné l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de modification du POS de la commune. Cette modification portait essentiellement sur:

- l'extension de la zone UC au détriment de la zone NAb
- la suppression d'un emplacement réservé suite à la réalisation d'une place publique.
- la création d'un emplacement réservé en vue de la réalisation d'une aire de stockage des résidus de pressurage viticole.
- la création d'une servitude concernant des installations particulières à l'extérieur des zones de dégagement d'aérodrome
- l'insertion des Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (OTNFSP), pour l'ensemble des zones du POS avec limitation à 12 mètres de la hauteur des installations radioélectriques ou radiotéléphoniques.
- une adaptation du règlement

Cette modification a été approuvée le 12 décembre 2000

5) La 3^{ème} révision du P.O.S., sa transformation en P.L.U.

Par délibération en date du 12 février 2002, le Conseil Municipal a décidé la révision du PLU de Verzenay. Les objectifs de cette révision étaient de permettre le développement économique en compatibilité avec le SCOT, et le développement touristique ainsi que le renouvellement urbain.

Consécutivement à la parution de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 et à la publication des décrets du 27 mars 2001, la révision du POS de Verzenay est désormais soumise au régime applicable depuis le 1^{er} avril 2001.

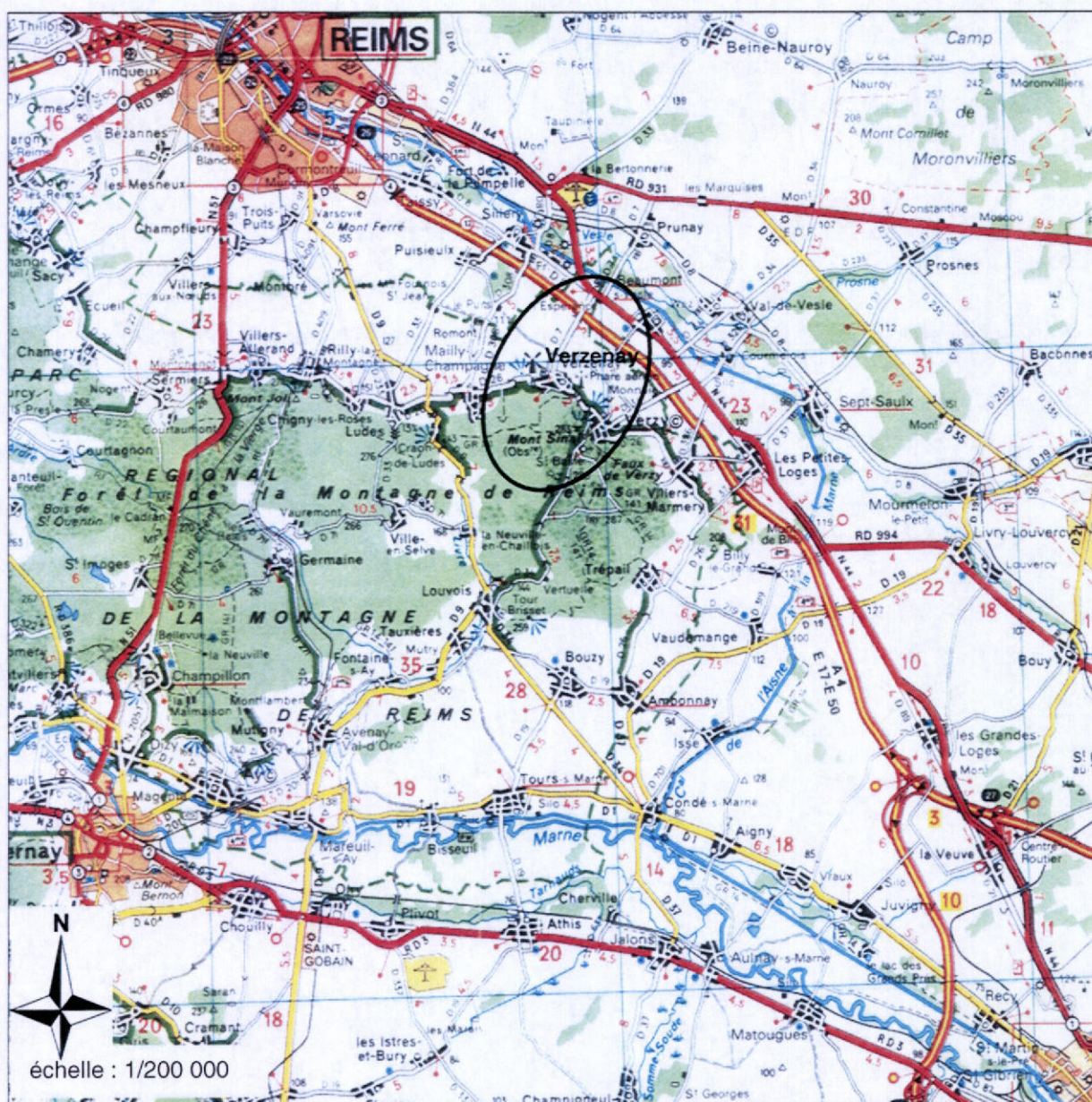
Ainsi, la révision du POS est remplacée par une révision du PLU dont le contenu et la procédure de révision sont soumis à un nouveau régime juridique. Par conséquent, par délibération en date du 12 février 2002, le conseil municipal de Verzenay a prescrit la révision du PLU.

Comme l'ancien POS, le PLU est élaboré à l'initiative et sous l'autorité de la commune, en association avec l'État et les personnes publiques concernées.

Élaboré à l'issue d'un diagnostic, le PLU exprime le projet urbain de la commune :

- en définissant le droit des sols (comme le POS)
- en exprimant le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune qui devient par la même, le cadre de référence d'un projet global pour l'intégralité du territoire communal (obligatoire) et des projets particuliers sur certains secteurs (facultatif).

PLAN DE SITUATION



Source : carte Michelin n°56

PARTIE 1 . : DIAGNOSTIC TERRITORIAL

I) La situation géographique et administrative de la commune

1) Une commune localisée en frange sud de l'agglomération rémoise

Verzenay est une commune rurale, située à environ une vingtaine de kilomètres, au Sud-Est de l'agglomération rémoise, bien raccordée à celle-ci par la RD. 944, reliant Reims à Châlons en Champagne; positionnant Verzenay entre deux pôles urbains.

Sa situation par rapport à Reims restant privilégiée compte tenu de sa proximité et de son accessibilité.

Le tronçon commun A4/A26, traverse également le territoire communal de Verzenay.

Ce territoire cumule les atouts liés à la proximité de l'agglomération rémoise d'une part et à sa situation sur le front Nord de la Montagne de Reims d'autre part.

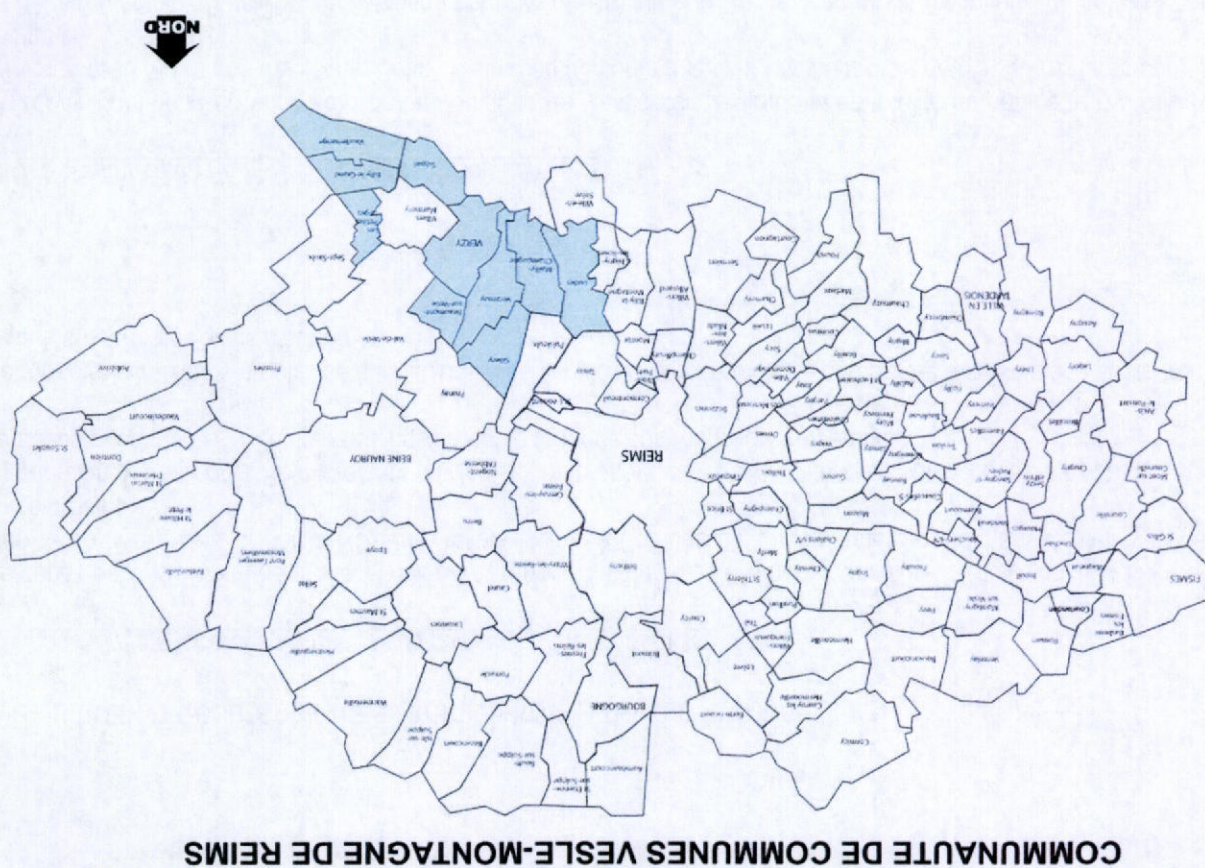
2) Une commune du Front Nord de la Montagne de Reims

Verzenay, commune du front Nord de la Montagne de Reims, fait partie dans sa totalité du périmètre du Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims. Celui-ci regroupe 68 communes sur une superficie de 50 000 hectares pour 34 500 habitants.

La départementale 26, traversant le village est l'axe qui structure le parc et permet la découverte de ce vaste territoire varié, elle relie Mailly-Champagne à l'Est, et Verzy à l'Ouest.

Ainsi, la localisation de la commune lui permet à la fois le bénéfice d'un environnement citadin proche, et d'un espace de loisirs et de détente à haute valeur environnementale.

3) La coopération intercommunale



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES VESLE-MONTAGNE DE REIMS

a) Intercommunalité à fiscalité propre :
Communauté de communes de "Vesle Montagne de Reims"

Création :	Arrêté Préfectoral du 29/12/1994	Siège social :	Mairie de SILLERY
Modifications :	23 décembre 1996	Président :	M. Jacques DOUADI

Communes membres	Population (RP 1999)	Communes membres	Population (RP 1999)
BEAUMONT-SUR-VESLE	744	SILLERY	1 655
BILLY-LE-GRAND	99	TREPAIL	462
LUDES	657	VAUDEMANGES	207
MAILLY-CHAMPAGNE	711	VERZENAY	1 094
LES PETITES-LOGES	416	VERZY	1 058
		Population totale	7 103

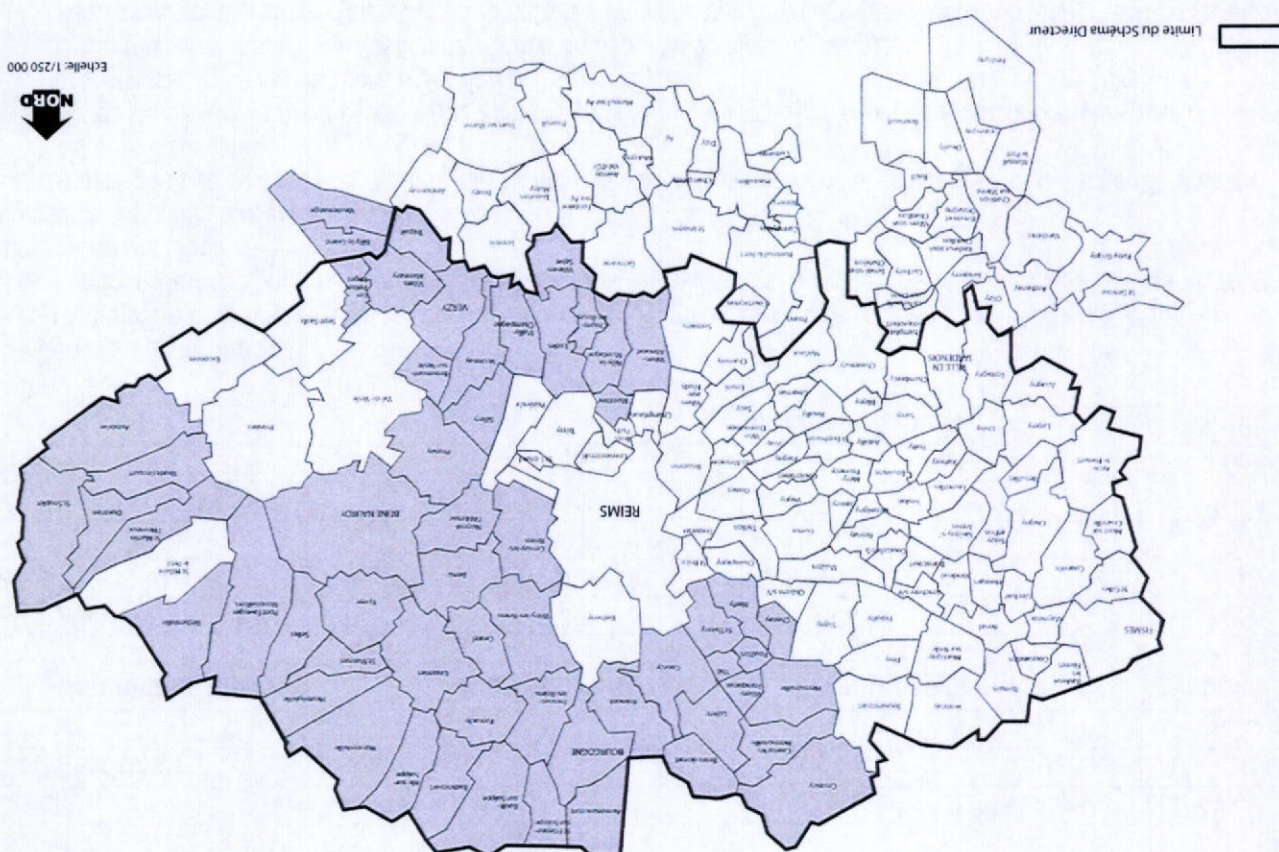
Compétences et attributions

La communauté a pour objet d'associer des communes au sein d'un espace de solidarité, en vue de l'élaboration d'un projet commun de développement et d'aménagement de l'espace dans la limite des statuts définis par les conseils municipaux concernés.

Elle exerce les compétences suivantes :

- Aménagement de l'espace : charte intercommunale de développement et d'aménagement, schéma directeur, schéma de secteur.
- Action de développement économique : développement du tourisme, développement économique (possibilité de procéder à la création de zones d'activités).
- Environnement : création et gestion de centres de dépôt volontaires de déchets.
- Assainissement : étude d'un schéma d'assainissement communautaire (des eaux usées et eaux pluviales d'origine urbaine et non urbaine, investissement et fonctionnement). La communauté se substitue, pour l'exercice de ses compétences, à la commune de Sillery auprès du SIVAVE.
- Le service du logement.
- Le service de l'incendie.
- Les animations culturelles.
- La contribution au contingent d'aide sociale au département.
- L'enseignement secondaire au 1^{er} degré.
- Transport scolaire primaire et secondaire ainsi que l'ensemble des compétences exercées antérieurement par le Syndicat Scolaire de VERZY.

SYNDICAT MIXTE DE LA REGION DE VERZY



b) Intercommunalité syndicale :

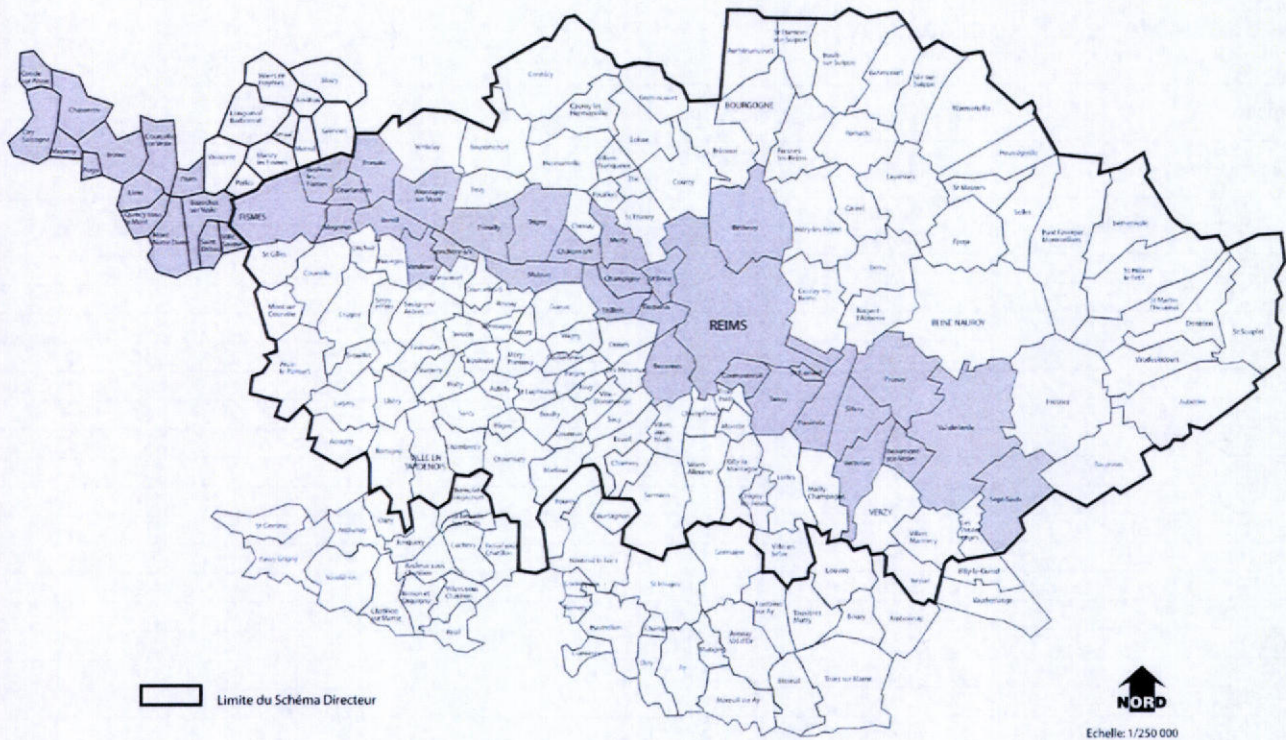
Syndicat Mixte de la Région de Verzy

Création :	22 avril 1971	Siège social :	Mairie de Rilly-la-Montagne 51500 RILLY-LA-MONTAGNE
Modifications :	14 juin 2000	Président :	M. Alain TOULLEC Maire de RILLY-LA-MONTAGNE
Communes membres	Population (RP 1999)	Communes membres	Population (RP 1999)
AUBERIVE	184	PONTFAVERGER	1 396
AUMENANCOURT	702	PRUNAY	863
BEAUMONT-SUR-VESLE	752	RILLY-LA-MONTAGNE	1 080
BEINE-NAUROY	835	SAINT-ETIENNE-SUR-SUIPPE	255
BERRU	460	SAINT-MARTIN-L'HEUREUX	93
BETHENEVILLE	872	SAINT-MASMES	531
BILLY-LE-GRAND	103	SAINT-SOUPLET-SUR-PY	140
BOURGOGNE	903	SAINT-THIERRY	579
CAUREL	616	SELLES	250
CERNAY-LES-REIMS	1 232	SILLERY	1 700
CHIGNY-LES-ROSES	536	THIL	243
CHENAY	307	TREPAIL	473
COURCY	1 587	VAUDEMANGES	211
DONTRIEN	197	VAUDESINCOURT	122
EPOYE	396	VERZENAY	1 101
FRESNE-LES-REIMS	412	VERZY	1 068
HERMONVILLE	1 249	VILLE-EN-SELVE	366
HEUTREGIVILLE	393	VILLERS-ALLERAND	815
LAVANNES	454	VILLERS-MARMERY	607
LES PETITES-LOGES	419	WITRY-LES-REIMS	4 661
LUDES	668		
MAILLY-CHAMPAGNE	719		
MERFY	659	SIVOM de WARMERIVILLE	6 167
MONTBRE	261	CTE COMNES DE LA PETITE MONTAGNE	2 180
NOGENT-L'ABBESSE	451	CTE COMMUNES DE LA COLLINE	1 687
POMACLE	318	Population totale	42 273

2. Les compétences :

- Le Syndicat Mixte est habilité à exercer les compétences à caractère optionnel suivantes :
- collecte et traitement des ordures ménagères,
- alimentation en eau potable.

SYNDICAT MIXTE INTERCOMMUNAL POUR L'AMENAGEMENT DU BASSIN DE LA VESLE



**c) Le Syndicat Mixte Intercommunal pour l'Aménagement du Bassin de la Vesle
(S.I.A.B.A.V.E)**

A) DONNEES DE CADRAGE

Création: le 26 mars 1973

Siège social : Hôtel de Ville de Reims

Dernière modification : le 3 juin 1987

Président : Jean-Louis Schneiter (maire de Reims)

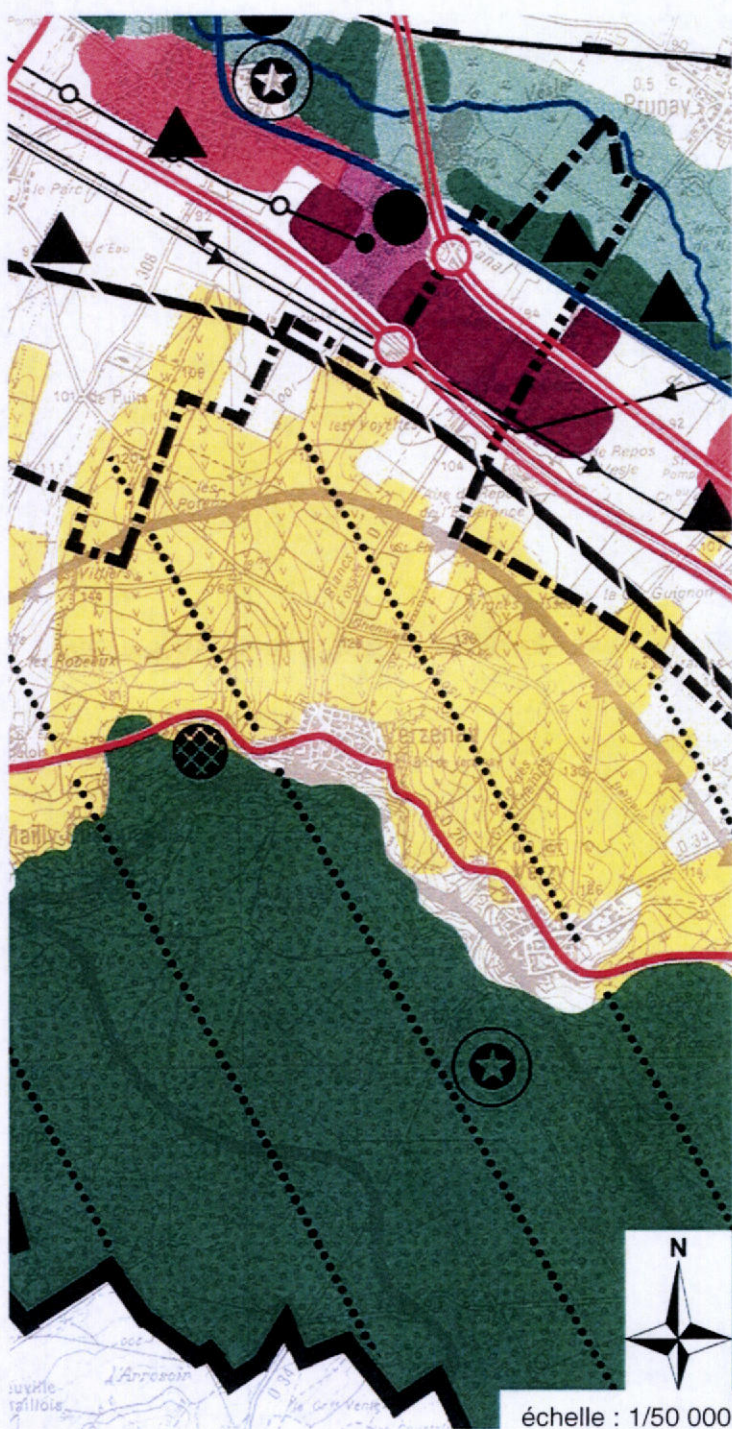
Nombre de communes concernées : 31 communes marnaises

Population concernée : 242 639 habitants.

B) LES COMPETENCES

Le syndicat a pour objet:

- de définir et de réaliser tous les travaux destinés à faciliter le libre écoulement des eaux de la Vesle, ainsi que tous les travaux d'équipement reconnus nécessaires à l'assainissement hydraulique du bassin,
- après la mise en état de la rivière, de faire procéder aux travaux d'entretien courant que la loi met à charge des propriétaires riverains, les communes conservant la possibilité de faire supporter aux dits propriétaires tout ou partie des dépenses,
- d'établir un programme général d'épuration des eaux usées rejetées dans la Vesle, et à cet effet, d'entreprendre pour l'ensemble des collectivités du bassin les études nécessaires et de déterminer l'ordre d'urgence des réalisations, ces dernières demeurant à la charge des collectivités intéressées mais pouvant être menées par leur Syndicat à leur demande.



LÉGENDE

EQUIPEMENTS STRUCTURANTS

- Voie rapide principale.....
- Autre voie structurante.....
- Principaux échanges.....
- Voie navigable.....
- Cours d'eau.....
- Ligne T.G.V.....
- Aéroport.....
- Service public ou d'intérêt général
 - Etablissement universitaire.....
 - Etablissement hospitalier.....
 - Agropôle Européen.....
- Noyau commercial isolé.....
- Equipement sportif et de loisirs.....
- Ligne électrique H.T.....
- Gazoduc H.P.....
- Oléoduc.....
- Site d'extraction de matériaux.....
- Traitement et stockage des déchets.....

DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION

- Zone agglomérée actuelle.....
- Zone d'habitat.....
- Zone d'activités.....
- Zone mixte.....
- Zone à vocation de tourisme et de loisirs.....
- Zone de Schéma de Secteur (Gare T.G.V.).....

PROTECTIONS, CONTRAINTES, SERVITUDES

- Zone agricole.....
- Zone d'appellation champagne.....
- Espace boisé protégé.....
- Zone naturelle sensible.....
- Zone de risque de glissement prévisible.....
- Captage eau potable.....
- Zone de futurs champs captants.....
- Zone de bruit d'aéroport.....
- Source de risques technologiques majeurs.....
- Terrain militaire.....
- Polygone d'isolement de dépôt de munitions.....

Ci-dessus, la cartographie du Schéma Directeur approuvé le 7 avril 1992, à titre informatif et historique.

Le Schéma Directeur, approuvé le 7 avril 1992 et modifié le 4 mars 2004 et dont la seconde modification a été approuvée le 10 septembre 2005, est mis en révision.

Le S.Co.T., mis en révision est approuvé par délibération du S.I.E.P.R.U.R. en date du 3 décembre 2007.

Les grandes directives et orientations applicables sur le territoire de VERZENAY étant similaires, les impacts sont donc inchangés. (voir à partir de la page 67).

d) Syndicat Intercommunal d'Etudes et de Programmation de la Région Urbaine de Reims (S.I.E.P.R.U.R) (mixte)

A) DONNEES DE CADRAGE

Création: le 26 avril 1988
Siège social: Hôtel de Ville de Reims
Dernière modification : le 9 mai 2003
Président: Jean-Louis Schneiter (maire de Reims)
Nombre de communes concernées: 140 communes de l'aire du SCOT
Population concernée: 288 348 habitants.

B) LES COMPETENCES

conduite de la révision du S.Co.T. de la Région Urbaine de Reims, suivi du S.Co.T. à la demande des collectivités adhérentes.

e) Le Syndicat Mixte de réalisation et de gestion du Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims

A) DONNEES DE CADRAGE

Création: le 24 avril 1975
Siège social: Maison du Parc
Dernière modification: le 25 septembre 1997
Président: Mme Ferat Françoise
Nombre de communes concernées: 69 communes marnaises
Population concernée: 60 749 habitants.

B) LES COMPETENCES

Le syndicat a pour objet la création, l'aménagement, la gestion et l'animation du Parc Naturel Régional conformément à la charte constitutive élaborée par le syndicat.

f) Le SIVU associant les communes traversées par les infrastructures ferroviaires et autoroutières de l'arrondissement de Reims (ACTIFAAR)

A) DONNEES DE CADRAGE

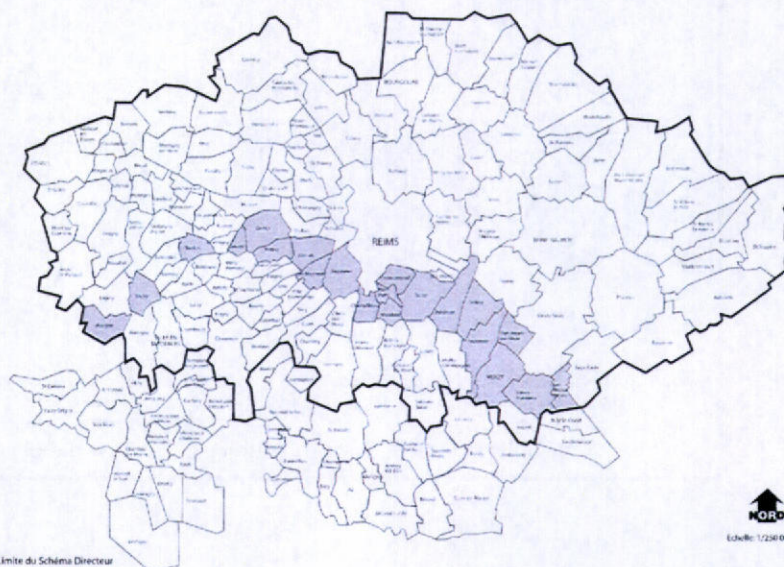
Création: le 19 juillet 1996
Siège social: Mairie des Mesneux
Nombre de communes concernées: 21 communes marnaises
Président: M. Jean-Claude Levasseur
Population concernée: 18 747 habitants.

B) COMPETENCES

Le syndicat a pour vocation de mener des études, expertises relatives aux meilleures conditions d'implantation des programmes du TGV-Est, des infrastructures autoroutières également.

La coordination des actions, des partenaires, et de veiller au respect des conditions d'exploitation.

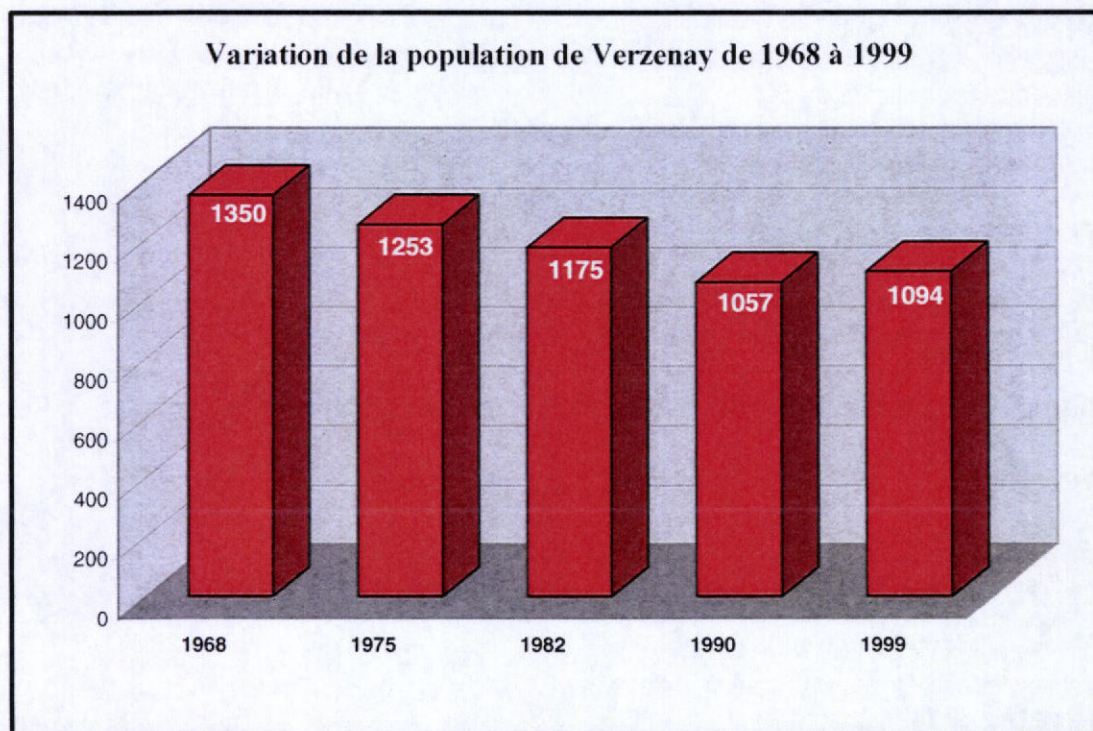
A.C.T.I.F.A.A.R.
S.I.V.U. associant les communes traversées par les infrastructures ferroviaires et autoroutières de l'arrondissement de Reims



II) Bilan socio-économique

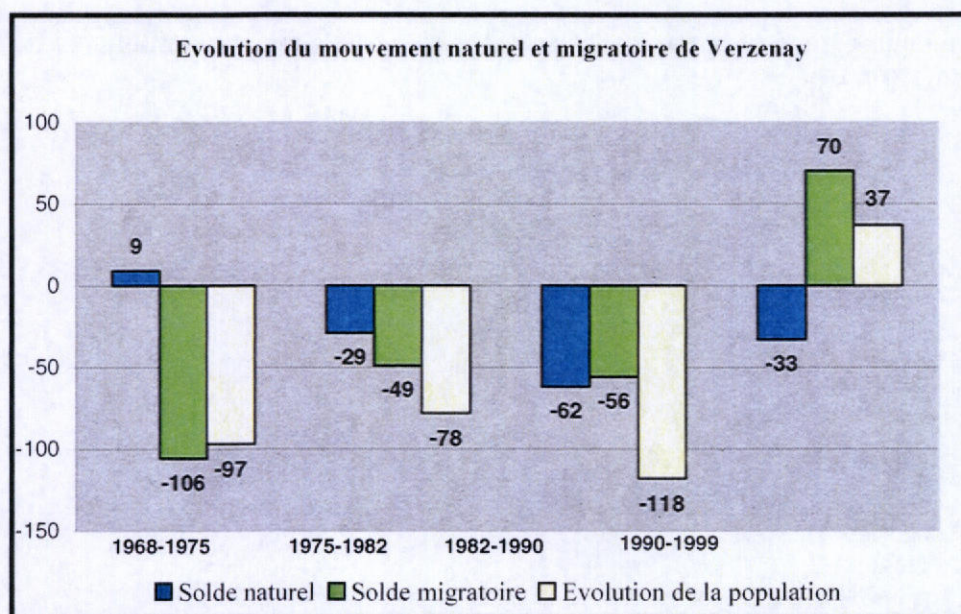
A) Le profil socio-démographique de la commune

1) L'évolution de la population (sans doubles comptes)



Source: INSEE, Recensement de la population, 1999

2) Mouvement naturel et solde migratoire (sans doubles comptes)



Périodes intercensitaires	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999
Naissances domiciliées	133	91	86	107
Décès domiciliés	124	120	148	140
Solde naturel	9	-29	-62	-33
Solde migratoire	-106	-49	-56	70
Evolution de la population	-97	-78	-118	37

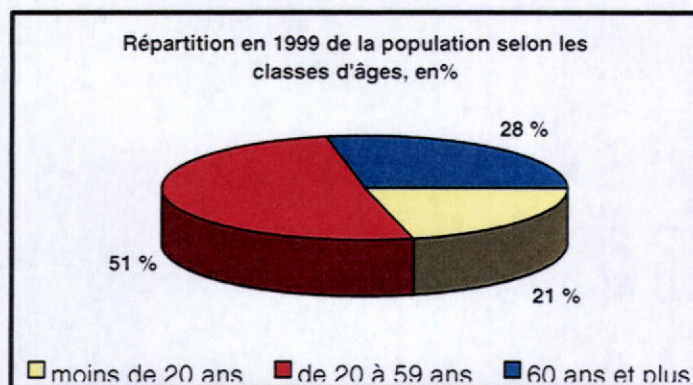
Source: INSEE, Recensement de la population, 1999

D'une manière générale, depuis 1968 Verzenay perd de sa population. En effet de 1350 habitants en 1968, celle-ci est passée à 1094 habitants en 1999.

De 1968 à 1990, cette régression est liée à la fois aux soldes migratoire et naturel négatifs.

Néanmoins, cette tendance semble s'inverser timidement depuis 1990 puisque la commune a gagné 37 habitants. Cette progression résulte exclusivement d'un solde migratoire positif.

3) La structure par âge de la population



Tranches d'âge	1975		1982		1990		1999	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
moins de 20 ans	340	27,0	281	23,9	222	20,9	231	21,1
de 20 à 59 ans	610	48,5	580	49,4	525	49,5	555	50,8
60 ans et plus	309	24,5	314	26,7	313	29,5	307	28,1
Population totale	1259	100	1175	100	1060	100	1093	100

Source: INSEE, Recensement de la population, 1999

De 1975 à 1999, s'opère une augmentation progressive de la tranche d'âge des 20-59 ans, pour représenter aujourd'hui plus de la moitié de la population (50,8 %).

Durant la période 1975-1990, la part des moins de 20 ans a régressé de façon continue en passant de 27 % en 1975 à 20,9 % en 1990. À l'inverse la proportion des plus de 60 ans s'est renforcée (en 1975: 24,5 % et en 1990: 29,5 %).

Ces deux tendances corroborent un certain vieillissement de la commune.

À ce titre, la situation de Verzenay ne constitue pas un phénomène isolé, mais elle s'inscrit dans un processus plus large de vieillissement de la population, observable à l'échelle du territoire national.

Le recensement de 1999 marque une certaine rupture au regard de cette évolution, puisque la part des moins de 20 ans a progressé et celle des plus de 60 ans a reculé.

Enjeux/besoins et perspectives démographiques:

Au regard du nombre d'habitants, nettement inférieur à celui des années 1970, et parallèlement, à la progression de la part des jeunes au dernier recensement de 1999; l'enjeu démographique communal réside dans l'augmentation et le rajeunissement de la commune par l'accueil de nouveaux ménages notamment jeunes.

B) Le contexte économique

1) La population active

	1990		1999	
	Nombre	%	Nombre	%
Actifs de moins de 20 ans	13	2,7	4	0,8
Actifs de 20 à 39 ans	221	45,8	238	48,9
Actifs de 40 à 59 ans	224	46,4	234	48,0
Actifs de plus de 60 ans	25	5,2	11	2,3
Population active totale	483	45,6	487	44,6
dont actifs ayant un emploi	466	96,5	461	94,7
dont chômeurs	9	1,9	26	5,3
Non actifs	574	54,4	606	55,4
Actifs exerçant dans la commune	361	74,7	279	57,3

Depuis ces 10 dernières années le nombre d'actifs reste stable (483 en 1990 et 487 en 1999); néanmoins, selon les classes d'âge, des évolutions sont lisibles.

En effet les actifs situés aux deux extrémités des âges ont nettement reculé (les moins de 20 ans : -9 et les plus de 60 ans: -14). Ainsi ce sont les tranches d'âges intermédiaires entre 20 et 59 ans qui se sont gonflées.

Enfin, le nombre de chômeurs connaît une hausse très sensible, passant de 9 en 1990 à 26 en 1999. Cependant le poids de ceux-ci pèse très faiblement sur l'ensemble de la population.

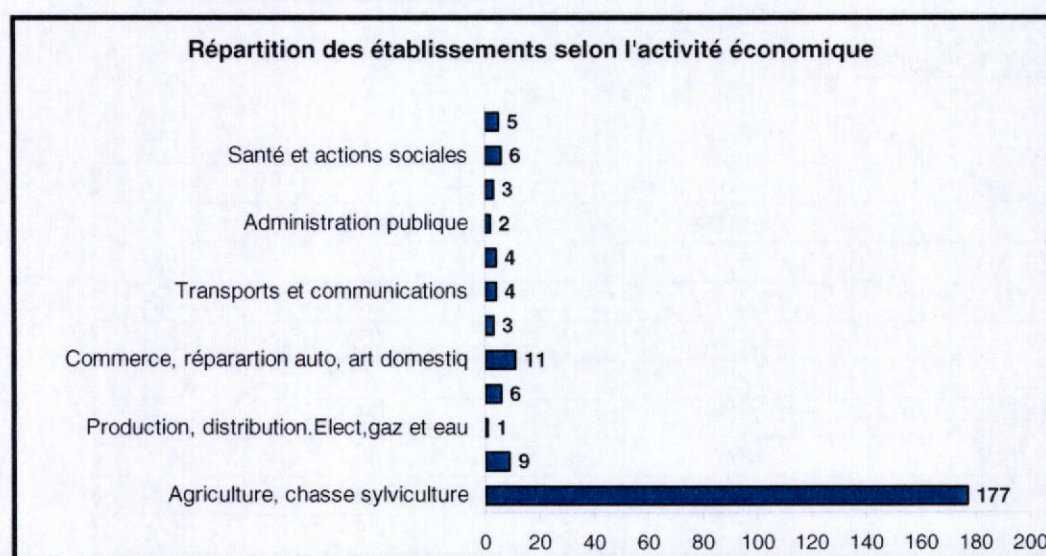
Les emplois selon les secteurs d'activités

Secteurs d'activités	1990		1999	
	Nombre	%	Nombre	%
Agriculture	252	50,9	220	52,8
Industrie	96	19,3	80	19,1
Construction	8	1,6	32	7,7
Tertiaire	140	28,2	85	20,4
Total	496	100	417	100

Source: INSEE, Recensement de la population, 1999

Le taux des actifs exerçant sur la commune est en nette diminution. Ce phénomène s'explique d'une part, par un nombre de plus en plus important d'habitants qui exercent leur activité à l'extérieur de la commune, et d'autre part par la réduction du nombre d'emploi dans le secteur agricole (-32 emplois entre 1990 et 1999).

2) Les activités économiques:



Source: INSEE, recensement de la population 1999

Verzenay est une commune rurale, traditionnellement organisée autour de l'activité agricole, en particulier l'exploitation de la vigne. Ainsi sur 231 établissements, 177 relèvent de l'activité agricole, chasse et sylviculture, dont 25 viti-viniculteurs.

De surcroît, l'ensemble du vignoble communal bénéficie de l'Appellation d'Origine Contrôlée (AOC).

Cette activité majeure occasionne en période de vendanges (de mi-septembre à mi-octobre) de fortes contraintes en terme de circulation et de stationnement.

La mécanisation croissante de la viticulture entraîne une demande persistante d'espace pour le stockage de matériel agricole. De même, l'augmentation de la taille des exploitations permet désormais de traiter sur place les récoltes, générant ainsi une demande supplémentaire d'espace pour le stockage des cuves.

Les activités commerciales et artisanales sont également présentes dans une moindre mesure, avec 4 entreprises artisanales d'activités diverses et 8 commerces essentiellement de proximité.

Enjeux/besoins et perspectives économiques

Compte tenu du caractère viticole et de la surface concernée par L'AOC, il importe de veiller au besoin d'extension des bâtiments d'activités viticoles et au besoin d'espace pour le stockage notamment des cuves.

Cependant la densité du village constitue une entrave à cette demande.

Cette problématique trouverait un dénouement positif avec la création d'une zone d'activités dans la partie Nord du territoire communal entre la RD. 944 et l'autoroute A4/A26; zone de développement économique inscrite au S.Co.T.

Cette perspective de développement économique s'inscrit dans une logique intercommunale, en adéquation avec la gestion financière.

En effet, l'arrêté préfectoral du 7 juillet 1995 modifiant les statuts de la communauté de commune Vesle Montagne de Reims, opère une péréquation du produit de la taxe professionnelle. Ainsi, les deux tiers sont attribués à la communauté de communes et le tiers restant à la commune.

Les atouts naturels et culturels du territoire communal cumulés aux nouvelles conditions d'accès avec le raccordement de l'autoroute A4 et RD. 944, font de cette zone un espace stratégique de développement, à différentes échelles :

À l'échelle du Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims :

La future zone d'activités pourrait assurer la promotion de "l'activité champagne" de façon globale et la valorisation du monde rural, dans la mesure où cet espace constitue une nouvelle porte d'entrée au vignoble, une vitrine du parc.

À l'échelle intercommunale :

On constate une pénurie de terrains aménagés qui devrait être compensée à moyen terme par la création d'une nouvelle zone artisanale sur Sillery, consécutive à l'ouverture du nouveau diffuseur entre l'autoroute A4 et la RD. 944.

Il s'agit de concevoir une zone d'activités qui soit en cohérence avec la ZA de Sillery, tout en initiant un développement économique s'appuyant sur les identités locales.

À l'échelle locale :

La zone d'activités répondrait à une demande significative:

- un besoin d'espace pour le stockage de matériels agricoles
- la délocalisation éventuelle d'activités artisanales dans le village
- une demande d'implantations nouvelles d'activités économiques liées au "Champagne".

3) Le tourisme

Le territoire communal de Verzenay se situe dans un environnement remarquable et labellisé, celui du Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims. Le Parc a été officialisé le 28 septembre 1976 par la région Champagne-Ardenne. Il regroupe 68 communes sur une superficie de 50 000 hectares pour 34 500 habitants.

Ce vaste territoire comporte quatre régions naturelles: la Côte d'Ile de France, au Sud la vallée de la Marne, au centre le plateau forestier, à l'Ouest le Tardenois.

Ainsi, le Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims réunit un ensemble de lieux de villégiature privilégiés disposant d'un patrimoine riche et varié.

La "marque" Parc Naturel a pour finalité de promouvoir une image de qualité, liée aux efforts de production et de mise en valeur du patrimoine.

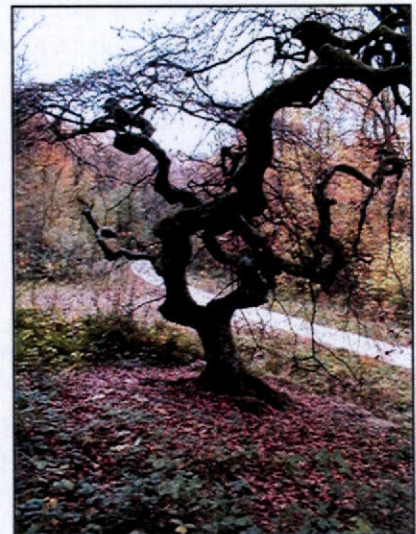
Ce caractère qualitatif constitue l'un des piliers du développement touristique et de la valorisation de ce territoire.

La départementale 26, appelée également "route du Champagne", est l'axe touristique qui permet la découverte du Parc. Dans la partie Nord de la Montagne de Reims, cette voie parcourt à flanc de coteaux un chapelet de villages, et notamment ceux de Mailly-Champagne, Verzenay et Verzy.

Ces hameaux viticoles présentent dans leur succession et leur proximité autant d'étapes touristiques complémentaires. Par leurs attraits, ils ont suscité la création de prestations touristiques et la mise en valeur de leur patrimoine qu'il soit culturel, historique et naturel:

-À Verzy: les faux

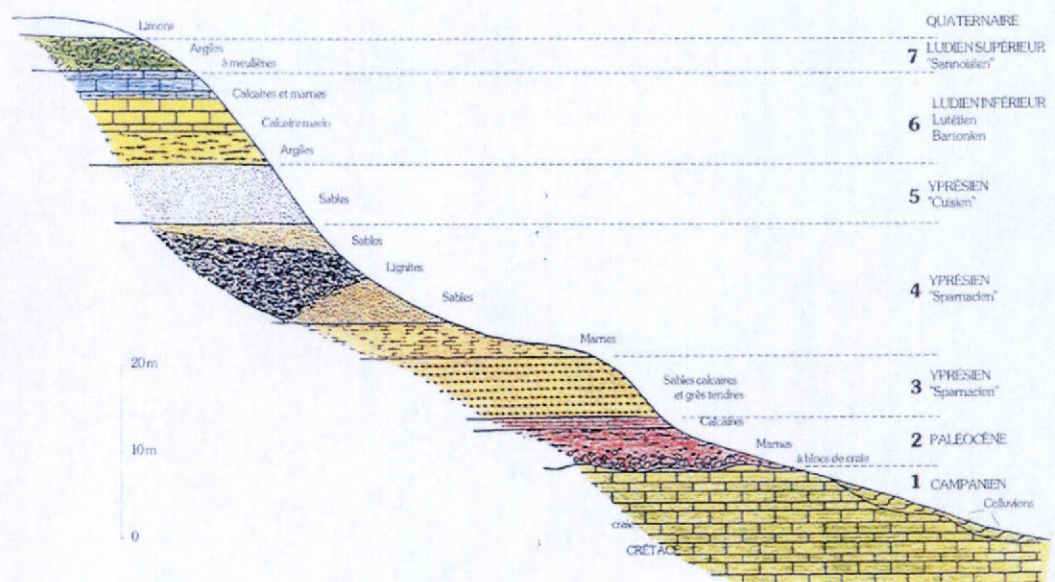
Sur le site de l'ancienne abbaye de Saint Basle, au sein de la forêt domaniale de Verzy, se trouve une variété de hêtres tortillards morphologiquement et biologiquement différents des hêtres communs. Ce site unique, appelé localement les faux de Verzy est un lieu de curiosité très visité.



-La carrière de Mailly-Champagne

Coupe géologique synthétique de la Montagne de Reims

La carrière pédagogique de Mailly-Champagne a la particularité d'être la seule du bassin parisien à présenter une coupe géologique complète des formations du tertiaire.



-Verzenay : un village entouré de deux pôles touristiques

Le Phare, un moteur majeur du tourisme local, et le Moulin; constituent des particularités caractérisant le site de VERZENAY et représentent des "amers" dominant la vaste plaine céréalière de la Veste.

À l'Est du village, sur le mont Rizan, le phare de Verzenay domine le village et la plaine. Ce monument fut érigé en 1909 par Joseph Goulet un négociant en vins de Champagne, afin qu'il soit un support publicitaire.

En 1987, le phare, alors propriété d'une maison de Champagne est racheté par la commune de Verzenay, dans le but d'y créer un écomusée.

Étant donné le caractère important et fédérateur du projet, c'est la communauté de communes Vesle Montagne de Reims qui prendra en charge la réhabilitation et la réalisation du projet. L'idée fondatrice était de concevoir un musée de la vigne à vocation historique et culturelle, qui soit un outil de communication et de promotion du vignoble et de la région.

Depuis son ouverture le 3 octobre 1999, la notoriété du phare s'établit progressivement. En 2000, pour la première année d'ouverture l'écomusée accueillait 18 793 visiteurs dont 75% étaient des visiteurs français et 25% des étrangers. Pour la seconde année, en 2001, l'écomusée comptabilise 18 538 visiteurs, avec 67 % de français et 33 % de visiteurs étrangers. Ces données indiquent à la fois une stabilité du nombre de visiteurs, et un potentiel d'ouverture vers l'étranger; positionnant ainsi le phare comme un site touristique national voire international.

Sur le Mont Boeuf se trouve le moulin de Verzenay, construit en 1820 et aujourd'hui propriété d'une maison de Champagne (Mumm).

Ce moulin qui servit d'observatoire pendant la première Guerre Mondiale, offre au cœur des vignes un point de vue remarquable sur la plaine.



Le moulin de Verzenay

Les enjeux/besoins et perspectives touristiques

Les nombreux attraits dont dispose Verzenay: les paysages viticoles et ruraux, les prestations pédagogiques, culturelles et de loisirs; la présence de grandes maisons de champagne font du village un acteur important du tourisme local.

Néanmoins Verzenay et de façon globale le territoire du front Nord de la montagne de Reims, souffrent d'une carence en capacité d'hébergement et de restauration d'une part, et d'un manque de connexion des chemins de randonnée et de promenade d'autre part.

En outre, les fondements du développement local reposent sur la complémentarité des villages viticoles du front Nord de la montagne de Reims.

Ainsi une réflexion intercommunale pourrait s'engager en vue de capter des visiteurs externes et de proximité; en offrant un dispositif complet (prestations, hébergement, restauration) afin de capter le tourisme de "passage".

II) L'habitat et la mixité sociale

A) Le parc de logements

1) Évolution du parc de logements

Années	1968	1975	1982	1990	1999
Nombres total de logements	469	455	457	434	444
dont résidences principales	415	389	389	374	398
dont résidences secondaires	8	3	3	5	9
dont logements vacants	46	63	65	54	37

Source : INSEE, recensement de la population, 1999

L'évolution générale depuis 1968 se caractérise par une baisse très modérée du nombre de logements, néanmoins quelques infléchissements sont visibles.

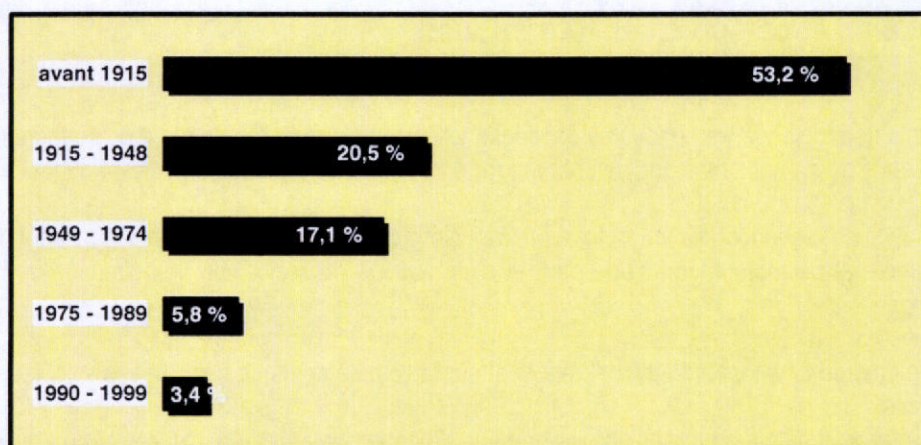
En effet de 1990 à 1999 une dizaine de logements se sont construits, deux permis de construire ont été délivrés en 2000 et deux pour l'année 2001.

Cette croissance récente s'est faite au profit des résidences principales, alimentées également par une réutilisation des logements vacants en nette diminution depuis 1982 (-28).

Le développement mesuré de la commune tient ses raisons d'une part à la localisation du village, cerné au nord par la vigne (zone d'appellation Champagne), et au sud par la forêt (espace boisé protégé, ONF); d'autre part, le Schéma Directeur approuvé en 1992 valant S.Co.T. aujourd'hui, prévoit pour la commune de Verzenay un développement modéré.

Enfin, l'adhésion de la commune à la Charte du Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims induit le respect des règles particulières concernant la protection de la nature et une limitation de l'urbanisation.

2) Périodes de construction du parc de logements



Source : INSEE, recensement de la population de 1999

Le parc de logements est majoritairement constitué de constructions anciennes.

En effet, 53,2% du parc de logements de Verzenay s'est édifié avant 1915 et les logements construits entre 1915 et 1948 représentent 20,5% de l'ensemble du parc de logements de la commune.

De 1945 à nos jours, le rythme d'urbanisation est soutenu par deux opérations de lotissement.

La période 1949-1974 est marquée par la construction de 76 logements, et correspond à la réalisation en 1965, du lotissement "les Perthois".

De la même façon, la quinzaine de logements construits de 1990 à 1999 est essentiellement liée à la création, en 1993, du lotissement "Bellevue", réalisation "haut de gamme".

En 1999, Verzenay est concernée par une Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat (OPAH). La convention signée entre l'État, l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat et la Communauté de communes Vesle Montagne de Reims à laquelle appartient Verzenay, s'est achevée le 31 décembre 2001.

Pour l'ensemble de la communauté de communes, cette première opération a permis la réhabilitation de 51 logements dont 7 vacants et un logement crée. Concernant la commune de Verzenay, 5 logements ont été réhabilités, dont 3 en location et 2 occupés par des propriétaires occupants.

B) Les caractéristiques des résidences principales

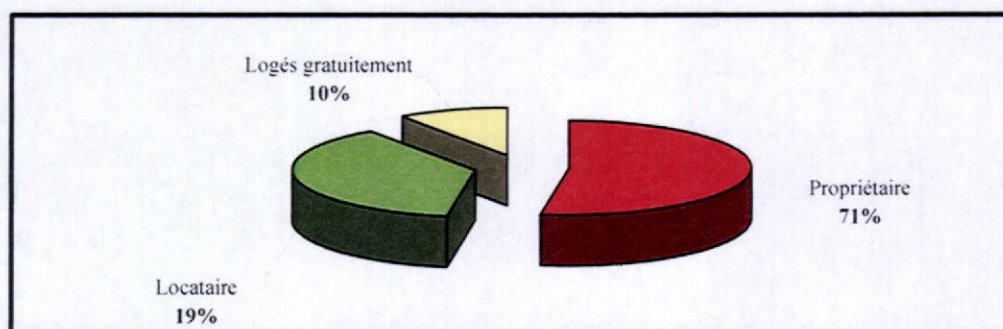
Les ménages composés d'une personne (22,2%) et de 2 personnes (35,2%) sont les plus nombreux et pèsent fortement sur la structure de la population.

Néanmoins, les ménages composés de 3, 4 et 5 personnes et plus représentant respectivement 20,6%, 16 % et 6% des ménages; confèrent à la commune une empreinte familiale. Celle-ci n'est pas indépendante de la structure du parc de logements.

En effet, les résidences principales se caractérisent à la fois par une prépondérance de maisons individuelles ou fermes représentant 86,9%, et par l'importance des logements de grande taille puisque 59% des résidences principales ont plus de 5 pièces.

Environ 14% des résidences principales sont inconfortables, puisque 51 logements sont sans chauffage central et 4 logements sont dépourvus de douche, baignoire ou WC.

Statut d'occupation des résidences principales en 1999



Source: INSEE: recensement de la population 1999

Le statut d'occupation des résidences principales se caractérise par l'importance des propriétaires occupants (71%).

À l'inverse le parc locatif, principalement individuel, est restreint puisque 19% des résidences principales ont un statut locatif (73), dont 7 sont des logements locatifs aidés et 10% des résidences principales sont occupées gratuitement. A ce jour, aucune construction de logements sociaux n'est envisagée sur le territoire communal.

Pour 70% (69,5%) des résidences principales, la date d'emménagement est antérieure à 1962. Cette ancienneté dans le logement semble indiquer un fort attachement, des populations locales.

La demande résidentielle est importante sur la commune compte tenu du cadre de vie et de la proximité de l'agglomération rémoise.

Enjeux / besoins et perspectives en matière d'habitat et de mixité sociale

Compte tenu de la structure du parc de logements, la production pourrait s'orienter vers une diversification de l'offre en terme de statut d'occupation et de taille, dans un souci de mixité sociale.

Ainsi, il conviendrait de prévoir des logements de plus petite taille et des logements locatifs éventuellement de statut locatif aidé.

L'accueil de nouvelles populations pourrait se faire dans le cadre :

- d'un nouveau lotissement (intra muros ou attenant au village),
- de la réutilisation de logements vacants,
- par l'intermédiaire du changement d'affectation ou de destination de certains bâtiments.

Le développement communal devrait répondre aux enjeux démographiques, à savoir le rajeunissement et l'augmentation de la population et aux attentes sociales en matière de décohabitation, pour permettre aux jeunes ménages de rester ou de revenir sur la commune afin d'éviter l'éclatement des familles locales.

III) La commune de Verzenay dans son environnement

A) Verzenay et le Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims (P.N.R.M.R.)

1) L'adhésion de Verzenay à la Charte du Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims

Le territoire communal de Verzenay fait partie, dans sa totalité, du périmètre du Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims.

Au regard des consultations et des délibérations des conseils municipaux des communes concernées, incluses dans le périmètre du parc, le label Parc Régional a été renouvelé par décret n° 97-368 en date du 14 avril 1997; pour une période 10 ans.

La commune de Verzenay ayant adhéré à la Charte du Parc Naturel, son document local d'urbanisme doit être compatible avec les principes et les dispositions énoncés par la Charte. Ainsi, en application de l'article 17 de la charte, en référence à l'article L 123-1 du code de l'urbanisme (loi paysage), le rapport de présentation devra comporter " un diagnostic des thèmes d'environnement" et " identifier et délimiter les éléments de paysage à protéger et à mettre en valeur" puis définir, le cas échéant, dans les règlements de zone, " les prescriptions de nature à assurer leur protection en déterminant les règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords".

2) Le respect des règles énoncées par la Charte

Au regard de la protection des milieux, la commune de Verzenay devra assurer dans son document local d'urbanisme, d'une part, la protection des Zones Naturelles Sensibles d'Intérêt Remarquable cartographiées au plan du parc (articles 9 et 12 de la charte).

Puis d'autre part, classer les espaces boisés qui présentent un intérêt pour l'environnement (article 18 de la charte).

À ce titre, une partie du territoire communal sur le plateau fait l'objet d'un classement en Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (Z.N.I.E.F.F.) de type 1, zone d'intérêt biologique.

De même, le ruban qui ceinture le village au Sud, est classé également par le plan en zone sensible d'intérêt remarquable, il s'agit plus précisément d'une Zone d'Intérêt Faunistique.

Au-delà plus au Sud, se trouve un espace boisé ; la limite entre ces deux territoires étant matérialisée par une Zone d'Intérêt Paysager Majeur (Z.I.P.M.)

Ces principes de protection des milieux, sont actuellement traduits dans le zonage du POS par une zone ND englobant à la fois, les deux territoires et le vignoble AOC également.

LES SITES ET ESPACES SPECIFIQUES

Zones naturelles sensibles d'intérêt remarquable

-  **E** Zones d'intérêt biologique
 **F** Zones d'intérêt faunistique et déplacements du cerf
 **G** Zones d'intérêt géologique
 **H** Zones humides d'intérêt biologique
 ZNIEFF de type 1
 ZNIEFF de type 2

Autres espaces boisés



Zone AOC



Zone inondable



Espaces ou sites d'intérêt paysager particulier ★

Zones d'intérêt paysager majeur



Monuments historiques classés



Equipements du Parc Régional

Conception et réalisation :
Géogram Bureau d'études



Au regard de la protection des paysages :

La Zone d'Intérêt Paysager Majeur (ZIPM) délimitée par le plan du Parc Naturel, traverse le territoire communal. La limite Nord tangente le pied du vignoble contre le tracé du futur TGV, l'autre étant en bordure du plateau, au Sud du village.

La carte du PNR identifie également le moulin de Verzenay comme un site d'intérêt paysager particulier.

L'existence de ZIPM a pour objectif d'assurer la protection des vues éloignées et rapprochées de la Montagne de Reims. La Charte prévoit à cet effet plusieurs mesures qui s'appliquent spécifiquement à ces zones et qui concernent donc Verzenay.

⇒ Article 14: les éléments structurants du paysage tels que ripisylves, bosquets ou haies, devront être préservés. Dans ce cas, les articles L 123-1 et L 130-1 du Code de l'Urbanisme devront s'appliquer dans ces espaces.

⇒ Article 23: les zones d'Intérêt Paysager Majeur et les Zones Naturelles Sensibles n'ont pas vocation à accueillir de nouvelles carrières. De même, les autorisations d'affouillement et d'exhaussement délivrées au titre du R 442-2 du code de l'urbanisme ne pourront être accordées dans les zones naturelles sensibles reportées au plan du parc.

⇒ Article 25: les Zones d'Intérêt Paysager Majeur n'ont pas vocation à recevoir l'implantation de nouveaux pylônes de stations radio électriques et/ou radiophoniques.

⇒ Article 28: le territoire du parc n'a pas vocation à accueillir l'implantation de nouveaux terrains aménagés destinés à la pratique des sports motorisés ou activités sources de nuisances importantes.

B) Le territoire communal : un environnement remarquable

Verzenay, d'une superficie de 1062 hectares, est localisée sur le versant Nord de la Montagne de Reims, au Sud de l'agglomération rémoise. Située à une distance de 15 Km environ de Reims et bien reliée à cette ville par la D7 et la RD.44; Verzenay bénéficie d'une bonne accessibilité et ainsi d'une situation avantageuse par rapport à l'agglomération rémoise.

Néanmoins, Verzenay est avant tout une commune de tradition rurale appartenant à la fois au vignoble champenois et au périmètre du Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims.

Cette forte identité, conjuguée à un positionnement privilégié, lui confère de nombreux atouts, tant sur le plan paysager que touristique et environnemental.

Sur le territoire de Verzenay cohabitent trois types de reliefs, qui supportent une utilisation du sol et une couverture végétale bien différenciées.

Au Sud, le plateau de la Montagne de Reims recouvert de forêt, la commune comptabilise ainsi 350 hectares de bois.

Au Nord, le village surplombe les 420 hectares de vignes qui s'étagent sur le coteau. Le vignoble de Verzenay bénéficie d'une situation particulièrement avantageuse de par son exposition Nord, Nord-Est.

Ainsi, les vignes plantées à 86% de cépage Pinot Noir, sont présentes sur les lieux-dits tels que les "Pisse-Renard", "Les Perthois", "Les Bruyères", "Les Hautes Coutures".

Au-delà, se déploie un relief de plaine sur 200 hectares, dont l'occupation du sol est variée. En effet, le paysage est constitué de terres agricoles jouxtant les vignes, d'une zone boisée et marécageuse située à l'extrême Nord du territoire communal, entre le canal et la Vesle; cette dernière constituant une frontière communale naturelle.

Ce cadre environnemental et paysager remarquable est perturbé par le passage de l'autoroute et celui de la LGV. Cet ensemble d'infrastructures lourdes ampute d'une certaine façon le territoire communal, en dressant une barrière artificielle.

C) Le village : un patrimoine architectural et urbain typique

Le village, localisé à mi pente du coteau et sur un replat, s'agence entre deux contreforts de la Montagne de Reims, personnifiés à l'Ouest par le moulin (le mont Bœuf) et à l'Est par le phare de Verzenay (le mont Rizan).

La forme du village relève d'une adaptation aux contraintes du site. En effet au Sud la limite du village est définie par les fortes pentes du massif boisé et à l'Ouest, au nord et à l'Est par les vignes qui ceignent le village.

Ainsi, le site du village est déterminé par le relief et la volonté de préserver l'économie locale liée à l'exploitation de la vigne.

VERZENAY s'inscrit dans la définition générique de "Villages Denses des Coteaux Viticoles".



Au sud, le massif forestier délimite le village



Le village ceinturé par les vignes

Les caractéristiques architecturales, urbaines et paysagères correspondent spécifiquement à la typologie des communes viticoles champenoises.

À cet effet, le village en forme de trapèze est densément bâti et peu boisé, il offre ainsi un aspect général compact et minéral.



Verzenay, un village dense et minéral

De même, ce bâti dense s'est développé sur un parcellaire de forme étroite et allongée. D'une façon générale, les maisons sont contiguës et centrées sur une cour intérieure, donnant ainsi accès aux bâtiments à usage d'exploitation, l'accès à la rue se faisant par un grand porche en bois.

L'architecture du village est fortement identifiée par les grandes propriétés de maisons de champagne et la présence des chartils laissant entrevoir parfois les cours pavées et pressoirs.



Les grands porches,
une architecture typiquement viticole

Verzenay est aussi un village qui bénéficie de la proximité immédiate des espaces naturels environnants : les vignes et le massif boisé. De plus dans le village de nombreux points de vue offrent une vue plongeante sur les coteaux et la plaine agricole.

Le bâti est distribué par un ensemble de rues et de ruelles assez tortueuses et pittoresques épousant le relief.

L'espace public se limite généralement à un élargissement de la voirie au droit des bâtiments publics. Ce particularisme trouve sa source dans la compacité du tissu, et au privilège accordé à l'origine à l'exploitation de la vigne.



Point de vue des hauteurs du village

D) L'évolution urbaine de Verzenay

Une première opération d'expansion du village est liée à la réalisation du lotissement "Les Perthois" en 1965.

Cette opération, située au Nord-Est du village, s'inscrit dans la continuité de l'espace bâti existant; mais se distingue par un parcellaire beaucoup plus massif et des maisons non mitoyennes.

En 1993, le souhait communal de mener une opération d'aménagement à vocation d'habitat a conduit à une seconde opération : le lotissement "Bellevue".



Le lotissement "Bellevue"



L'ancienne gare du C.B.R.

La ceinture de vignes d'Ouest en Est autour du village, empêche toute opération d'urbanisation de ce type étant donné la valeur patrimoniale de ces terres. Le choix s'est donc porté sur la partie Sud du village, recouverte par des boisements, en bordure de l'ancienne voie du CBR.

Le périmètre du lotissement s'est limité à la rue de la Gare ainsi qu'aux abords de l'ancienne voie.

L'emprise sur la partie boisée est restreinte, en raison d'une instabilité des sols. Au centre de cet ensemble, subsiste l'ancienne gare, convertie désormais en maison d'habitation.

Les parcelles relativement massives sont au nombre de 14, l'ensemble du lotissement représente une superficie de 11483 m².

Le découpage des lots a été fonction d'une part des ruptures de pentes et des possibilités d'accès depuis la voirie, d'autre part de l'implantation des constructions, puis enfin de l'importance de certains arbres au regard de leur intérêt paysager et leur fonction de stabilité des sols.

Enjeux/besoins et perspectives urbaines, environnementales et paysagères

Concernant le volet urbain et architectural

Compte tenu de la présence :

- au Sud du massif boisé et des risques de glissements de terrains,
- au Nord du périmètre de l'AOC bordant le village,
- à l'Ouest et à l'Est des crêtes occupées réciproquement par le moulin et le phare,

le développement spatial de l'habitat en continuité du village s'avère restreint.

Il conviendrait également, d'envisager un développement interne, par le renouvellement du tissu intra-muros; assurant ainsi un usage économe de l'espace.

L'architecture viticole, le bâti dense et organique constituent la spécificité du village et les composantes de sa ruralité. Ainsi, l'intégration des nouvelles constructions ou réfections devra s'opérer dans le maintien des traits typiques du village en vue de préserver le caractère rural traditionnel du village.

Concernant le volet environnemental et paysager

La commune de Verzenay est un territoire labellisé (P.N.R.M.R.) et un territoire qui n'est pas banalisé recelant une occupation du sol et un relief diversifiés :

- sur le plateau : le massif boisé,
- sur les coteaux: le village et la vigne,
- dans la plaine: zone de grande culture et zone humide.

En outre, c'est un territoire aux qualités environnementales reconnues et protégées :

- ZNIEFFs de type 1 et 2,
- le site Natura 2000,
- les espaces boisés classés.

Ainsi, l'enjeu réside dans la pérennisation de ces grandes emprises foncières et de leurs qualités d'une part, et l'intégration environnementale et paysagère des activités et de leurs infrastructures d'autre part.

VI) Les transports et les déplacements

A) Un territoire bien desservi

1) Les infrastructures existantes :

Le territoire communal est traversé dans sa partie Nord par trois grands axes structurants: la départementale 944, l'autoroute A4 et la LGV.

Le canal de l'Aisne à la Marne traverse aussi le territoire communal dans sa partie Nord.

Le village de Verzenay est parcouru en son centre par la départementale 26 dite "la route du champagne", positionnant ainsi Verzenay comme une étape touristique du vignoble.

L'entrée dans le village par cette départementale en provenance de Mailly-Champagne, s'effectue en ligne droite et rapidement.

Plusieurs éléments interviennent :

- d'une part le gabarit de la voie, ainsi que son tracé rectiligne ne jouent pas en faveur d'un ralentissement spontané;
- ensuite, la disposition du bâti faisant front à la voie, détermine une entrée immédiate dans le village plutôt que progressive.

En provenance de Verzy l'entrée dans le village est plutôt lente et progressive.

En effet, les deux virages successifs ralentissent l'approche du village; et la présence d'une habitation et du parking aménagé du phare constituent un signal et favorise une arrivée progressive.

Au-delà, dans la partie Nord du territoire communal, la D7 relie le village à la RD. 944 au niveau du lieu dit de "la Ferme d'Espérance" reliant ainsi la ferme au village. Cette route départementale franchit l'autoroute A4 et la LGV par un ouvrage d'art.

Parallèlement, l'autoroute A4 reliant Reims à Châlons-en-Champagne, coupe la D7, celle-ci étant remblayée pour permettre son franchissement.

En conséquence, Verzenay bénéficie d'une accessibilité directe et de bonne qualité depuis Reims. Mais l'autoroute A4 et la LGV constituent une coupure et une entrave territoriale.

2) Les futures infrastructures :

Le projet, inscrit au SCOT, du futur échangeur sur l'autoroute A4 et sa liaison avec la RD. 944, va modifier les conditions d'accès à Verzenay et à l'agglomération rémoise.

Ces nouvelles infrastructures conjuguées à l'extension de la zone d'activités de Sillery constituent un espace à fort enjeu fonctionnel et paysager.

Pour la future zone d'activités, l'impact des futurs échangeurs et de l'autoroute est très positif, du fait de "l'effet vitrine" induit.

En outre, cet espace préfigure une nouvelle porte d'entrée à Verzenay, mais de surcroît au vignoble dans son ensemble ainsi qu'au Parc Naturel Régional.



À droite de l'autoroute: l'emplacement de la future zone d'activités

Le territoire communal est concerné par la nouvelle ligne à grande vitesse, dite "LGV Est Européen", un projet déclaré d'intérêt d'utilité publique par décret du 14 mai 1996, et dorénavant entré en fonction.

Le passage du TGV Est s'inscrit dans le cadre du schéma directeur du réseau européen de train à grande vitesse retenu par la commission européenne en décembre 1990 d'une part; puis dans le Schéma Directeur National des liaisons ferroviaires à grandes vitesses approuvé le 1^{er} avril 1992 d'autre part.

Ainsi, il relève d'une logique d'aménagement du territoire, participant à la création d'un axe structurant Est Ouest en vue de renforcer la cohésion de l'espace européen. Cette ligne ferroviaire relie l'Ile de France à Strasbourg, en traversant la Picardie, la Champagne-Ardenne et la Lorraine pour se connecter au réseau ferroviaire du Luxembourg, de l'Allemagne et de la Suisse.

Il faut remarquer que cette ligne LGV accentue la coupure du territoire communal de telle sorte que, conjuguée à l'emprise de l'autoroute A4, elle neutralisera 17% de la superficie de la commune.

B) Une desserte de transport en commun essentiellement tournée vers le ramassage scolaire

À la ligne de transport scolaire quotidienne à destination du collège de Verzy, s'ajoute la ligne d'autocars gérée par la compagnie "CTP- Prêt à Partir" reliant Villers-Marmery à Reims. Celle-ci dessert 10 villages dont Verzenay, le mercredi uniquement.

Cette ligne n'est donc pas adaptée aux liaisons pendulaires vers Reims.

C) Le déplacement des personnes

Sur l'ensemble des actifs ayant un emploi, 279 travaillent dans leur commune de résidence soit 60,51% et 105 travaillent dans l'unité urbaine de Reims soit 22,78%, utilisant la voiture particulière comme mode de transport.

Ces migrations alternantes vers Reims génèrent donc des déplacements conséquents.



Place des Carrières



Place des Gardons



Place Carnot

D) Le stationnement

Les nombreuses ruelles très étroites ne permettent pas le stationnement le long des façades bâties.

Toutefois, en ce qui concerne les rues structurantes telles que : la rue Thiers, de Mailly et de Chanzy, on observe des stationnements en double file liés à la présence des commerces de façon ponctuelle et peu inconfortable.

Par ailleurs la place des Carrières, la place Carnot et la place des Gardons offrent des possibilités de stationnement conséquentes pour les riverains et les visiteurs.

Enjeux / besoins et respectives en matière de déplacement et d'accessibilité

La situation actuelle fait apparaître une accessibilité directe et de bonne qualité avec l'agglomération rémoise; ces conditions seront d'autant plus favorables avec le futur raccordement de la RD. 944 à l'autoroute.

L'étroitesse des voies ne facilite pas les croisements et les déplacements motorisés. Néanmoins la traversée piétonne étant relativement aisée (en distance), il serait pertinent d'encourager les cheminements doux, en particulier pour les achats de proximité, afin de réduire la circulation interne.

À terme, la commune pourrait envisager l'élargissement de certaines voies lorsque les circonstances le permettront.

Cependant, cette adaptation risquerait d'encourager les déplacements motorisés et d'aller à l'encontre des caractéristiques actuelles du maillage viaire, constituant une singularité participant à l'identité du village.

La configuration et les caractéristiques de la D7 en provenance de la RD. 944, et la D. 26 en provenance de Mailly-Champagne, n'incitent pas l'automobiliste à réduire sa vitesse.

En conséquence, il s'agit d'apporter une plus grande progressivité et sécurité à ces deux entrées de village.

VII) Les équipements et services à la population

Verzenay dispense à ses habitants un cadre de vie agréable notamment par la présence d'équipements de loisirs, de proximité et de services, en adéquation avec la taille de la population.

- des équipements sportifs de loisirs : sentier de randonnée, court de tennis,
- des équipements commerciaux de proximité : épicerie, boulangerie, boucherie, librairie, café, bureau de tabac,
- des équipements scolaires : écoles maternelle et primaire,
- des équipements sanitaires et sociaux : médecin généraliste, dentiste, infirmier, pharmacie et maison de retraite,
- des équipements culturels, touristiques : l'église, le phare, le moulin, le vieux pressoir et le kiosque à musique,
- des équipements socioculturels : salle polyvalente, bibliothèque, musée et un gîte rural,
- des services publics : bureau et agence postale.

Les commerces de proximité et les services à la population se concentrent d'une part au cœur du village sur un axe structurant Est – Ouest : les rues de Mailly et Thiers faisant le lien avec la départementale 26; et d'autre part autour des places Carnot (Nord) et des Carrières (au Sud).

Les activités de loisir et de détente tels que le terrain de sport et le square, sont plutôt situées dans la partie sud du village sur les hauteurs.

Verzenay compte actuellement 2 locaux d'activités vacants, suite à la fermeture d'une boucherie, d'une épicerie.

Enjeux / besoins et perspectives concernant les équipements et services de proximité

Le territoire de Verzenay se situe dans la zone primaire de chalandise de l'équipement commercial de l'agglomération rémoise, par conséquent la commune dispose d'un équipement relativement faible.

Néanmoins, le commerce de proximité présent sur la commune répond aux besoins des habitants.

Il paraît ainsi, essentiel de le maintenir et d'éviter la vacance des locaux d'activités. Initier une complémentarité pourrait être un facteur de dynamisme pour la commune.

PARTIE 2 . : ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

A) Le site naturel

La commune de VERZENAY s'inscrit dans l'une des deux zones de contact très contrastées constituant le bassin rémois.

D'une part, au Sud et à l'Ouest, la Montagne de Reims, où VERZENAY trouve son appartenance caractérisée par l'interpénétration de la forêt et du vignoble, et d'autre part au Nord et à l'Est, la plaine champenoise, réservée aux grandes cultures céréalières, où pour partie le Nord de la commune est concerné.

Localisée sur le versant Nord-Est de la Montagne de Reims, à environ 17km de l'agglomération rémoise, la superficie cadastrée est de 1 062 hectares.

Le territoire se divise en trois types de relief correspondant successivement à trois types d'occupation et/ou utilisation du sol :

- la forêt de plateau : 350 hectares,
- la vigne de coteau : 420 hectares,
- les grandes terres agricoles de plaine : 200 hectares dont quelques zones de prairie situées en bordure de la Vesle constituant la limite communale Nord.

Le relief de la commune est marqué par une déclivité importante avec une cote d'altitude de 88,00 N.G.F¹. au droit de la Vesle pour le point le plus bas contre 282,92 m sur le plateau au lieu dit le "Chêne Martin".

¹ Nivellement Général de la France.

B) La géologie

Le support des structures de la Montagne de Reims versant Nord Est de VERZENAY est constitué par la craie Campanien (ère secondaire), roche cohérente et perméable.

Les structures du tertiaire, Yprésien inférieur ou Sparnacien, sont issues d'un faciès de marais maritimes, (type mangrove) composés d'argile présentant une faible cohésion et une forte imperméabilité.

- l'Yprésien supérieur ou Cuisien composé de sables à passées argileuses, puis gréseux contraste avec la couche précédente par leur perméabilité. Ils peuvent constituer par ailleurs des réservoirs d'eau au-dessus des argiles imperméables,
- le Lutétien est composé de marnes et d'argiles calcaires "dites gonflantes",
- les calcaires du Bartonien sont des roches cohérentes mais fissurées.

Les structures du quaternaire sont constituées par les argiles à meulière du Sannoisien ou Stampien inférieur en rebord de plateau.

L'épaisseur de l'ensemble de ces couches est variable selon les endroits et ont une nette tendance à diminuer d'Ouest en Est.

C) L'hydrogéologie

L'alternance de couches perméables et imperméables favorise la naissance d'une multitude de petites nappes qui donnent par recoupement avec la topographie un grand nombre de niveaux d'émergence comme les sources (4 niveaux principaux) :

- rebord supérieur du plateau (argiles à meulière),
- au niveau des argiles du Lutétien,
- au niveau des argiles ligniteuses du Sparnacien,
- au niveau de la craie les émergences karstiques (notamment région VERZENAY).

Ces réseaux karstiques apparaissent le plus souvent comme des dépressions fermées dans lesquelles s'infiltrent les eaux de ruissellement. Ils sont surtout situés dans l'extrémité Est de la Montagne de Reims (VERZY/VERZENAY/MAILLY-CHAMPAGNE/RILLY-LA-MONTAGNE). Ces karsts ou dolines sont localisés à la base du tertiaire mais les réseaux correspondants se développent dans la craie. Ces karsts, d'âges inconnus, peuvent s'être développés sous la couverture tertiaire dont les eaux d'infiltration, acidifiées par la traversée des argiles et sables ligniteux du Sparnacien, sont très agressives.

La partie plaine au Nord du territoire est constituée théoriquement par les craies du Campanien (Coniacien), Santonien et Turonien supérieur. Le Substratum serait représenté par la craie marneuse du Turonien moyen. Toutefois la perméabilité de la craie décroissant rapidement avec la profondeur, le mur de l'aquifère est généralement situé entre 30 et 40 m sous la surface du sol.

D) La climatologie

Le secteur de VERZENAY est soumis à un climat à dominante océanique (flux de secteur Sud, Sud-Ouest), teintée d'influences continentales notamment en ce qui concerne les températures hivernales.

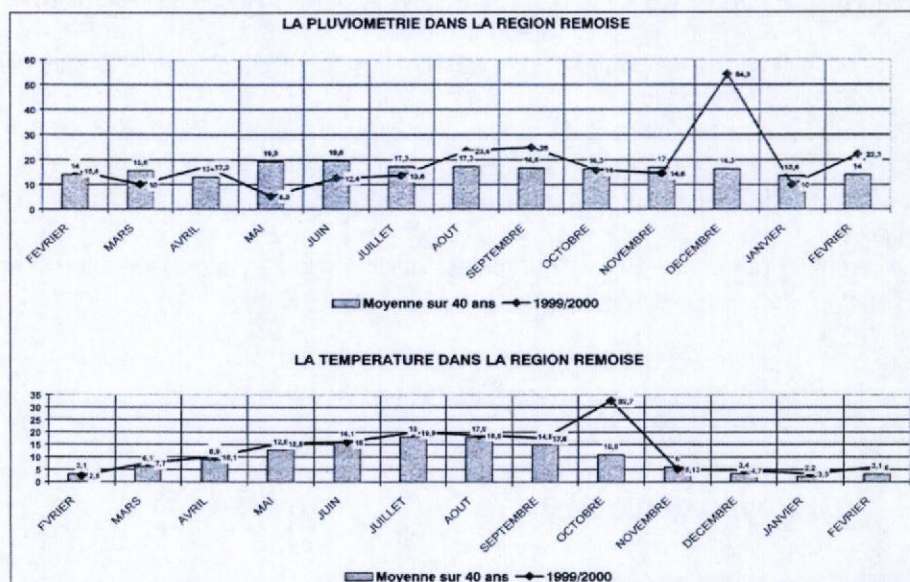
Précipitations

Elles sont relativement faibles (592mm dans la région rémoise), mais bien réparties sur 160 jours/an, avec un minimum au début du printemps, et un maximum peu marqué en automne.

On compte une moyenne de 10 à 20 jours de neige par an. Cette moyenne aurait tendance à baisser au vu des résultats de ces dernières années.

Il est souvent difficile à quoi s'attendre pour le lendemain, la pluie arrive très vite, et les températures changent parfois brutalement.

Pourtant, ces irrégularités climatiques quotidiennes se combinent et se pondèrent pour élaborer des moyennes sans excès, même si les accidents prolongés d'une sorte ou d'une autre ne sont pas rares (sécheresse de 1976, pluies et tempêtes en 2000-2001).



Températures

La température moyenne annuelle s'établit autour de 10,2° (2,8° en hiver et 16,8° en été).

La moyenne des jours de gelées est d'environ 70. On note cependant des chutes importantes de températures jusque - 10° ou - 20°, mais avec une durée très limitée dans le temps.

Le nombre moyen mensuel de jours avec gelée montre que quatre mois par an seulement sont quasiment exempts de gelées. Elles sont tardives jusqu'en mai, et précoces depuis octobre.

L'insolation est voisine de 1 700 heures.

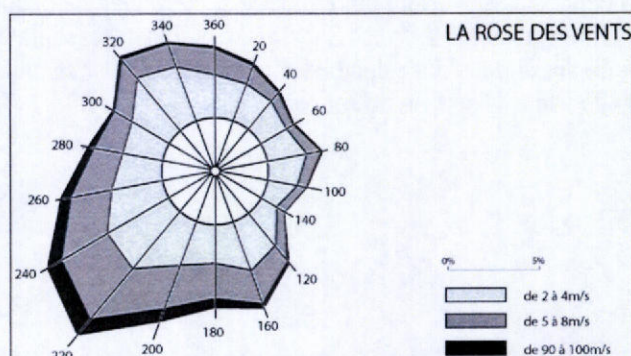
Vents

Les vents dominants sont de secteur Ouest, apportant la pluie, par ordre de fréquences décroissantes : Sud-Ouest, Ouest et Nord-Ouest.

Moins fréquents sont les vents de secteur Nord et Nord-Est (froids et secs) et de secteur Sud et Sud-Est (chauds et secs).

Influences micro-climatiques

Elles ne sont sensibles qu'au niveau de la Vallée de la Vesle et forêt de plateau, zone privilégiée pour l'apparition du brouillard et/ou les écarts thermiques journaliers et saisonniers sont plus ténus.



E) Les risques technologiques et naturels

▪ Risques technologiques

La commune de VERZENAY n'est plus concernée par le risque généré par la sucrerie BEGHIN-SAY implantée sur le territoire de SILLERY. En effet, l'installation classée, à partir de laquelle était inscrit un périmètre d'isolement de 590 m (SO₂), ayant été modifiée, cette protection n'est plus maintenue (arrêté préfectoral du 18 juillet 2001 modifiant l'article 12 de l'arrêté préfectoral d'autorisation n°88.A.11.IC du 14 avril 1988). En conséquence, le territoire de VERZENAY s'en trouve libéré d'autant.

▪ Risques particuliers

Route :

La commune de VERZENAY est traversée par des infrastructures importantes (LGV, A4, A26) qui compte tenu du territoire traversé ne présentent aucun risque majeur. Quant à la récente réalisation du giratoire de la RD. 944 au droit de la RD. 7 en provenance de Prunay, ce dernier pourrait être source de retournements de poids lourds. Toutefois, la configuration de cet ouvrage cumulé et la signalétique et aux aménagements d'approche limitent considérablement ce risque.

Voie navigable :

Le canal de l'Aisne à la Marne, de CORMICY à CONDÉ-SUR-MARNE (57,5 km) traverse le territoire de VERZENAY qui ne dispose d'aucun site d'accostage permettant le chargement ou déchargement de matière dangereuse.

▪ Risques naturels

Le village est situé sur la craie campanienne et est surplombé par les formations tertiaires et quaternaires disposées sur le versant et le plateau. Les couches tertiaires sont de plus en plus réduites lorsque l'on se dirige vers l'Est.

La commune est susceptible, d'après cette disposition, de subir directement les effets d'un glissement de terrain en amont.

Historiquement, des témoignages oraux, comme scientifiques (Rapport B.R.G.M. 2000), établissent la présence de glissements de terrains sur la commune de VERZENAY (sur 20 ans à notre connaissance). Cette vulnérabilité est en grande partie due à la présence de très fortes pentes, du plateau jusqu'à la ville, avec un léger replat au niveau de la couche du Thanétien.

Le pendage des couches géologiques est conforme à la pente.

Plusieurs sources (de trop plein) ont été observées, dont certaines sont captées. De nombreuses mares ont été localisées à l'aval de glissements, marquées par une végétation hygrophile dense et développée. Ces mares sont retrouvées régulièrement le long du versant.

De nombreux arbres en tuyau de pipe ont été localisés sur les faciès de glissement ainsi que les arbres couchés dans le sens de la pente ou contrepente, témoignant de l'activité récente de ces mouvements.

D'autre part des indices, comme les fissurations des murs ou la déformation des routes dans la commune, montrent l'impact et les répercussions des glissements récents sur les infrastructures humaines.

▪ Risques d'inondations

Les limites des zones inondables de la Vesle sur le territoire de VERZENAY n'ont pas été établies. Toutefois, la nature de l'occupation du sol au droit de la rivière (marais) ne présente pas de risques aux biens et aux personnes et joue parfaitement son rôle d'éponge en période de crue.

E) Les entrées de ville

Dans le cadre de la loi Barnier, l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme dispose qu'en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100m de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du Code de la Voirie Routière, et de 75 m de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

L'inconstructibilité qui frappe ces espaces ne s'applique pas là où les règles d'urbanisation justifiées et motivées garantissent une urbanisation de qualité.

La loi permet cependant des exceptions :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- les bâtiments d'exploitation agricole,
- les réseaux d'intérêt public ainsi que la réfection, l'adaptation ou l'extension des constructions existantes.

La commune de VERZENAY est traversée par la RD. 944 et l'autoroute A4, ces infrastructures générant cette inconstructibilité dans des bandes respectivement de 75 et 100m.

F) L'air

Pour la région Champagne-Ardenne, la mission de surveillance de la qualité de l'air est confiée à ATMO Champagne-Ardenne (Association agréée par le Ministère de l'Environnement). Au-delà de cette mission primordiale, ATMO Champagne-Ardenne a pour vocation de sensibiliser, informer, prévenir les autorités et la population, notamment en cas de dépassement du niveau d'information et de recommandations.

La commune de VERZENAY ne dispose pas de station de surveillance de la qualité de l'air sur son territoire. Seule, l'agglomération rémoise à proximité, fait l'objet d'une telle surveillance.

Au regard de la situation tant géographique de l'agglomération de VERZENAY que son positionnement par rapport aux grands sites industriels et aux infrastructures routières, la commune n'est pas considérée comme soumise aux différents polluants et notamment ceux permettant de caractériser l'indice de qualité de l'air (indice ATMO). Pour référence, la qualité de l'air à Reims pour l'année 2002 a été bonne 93% de l'année, et moyenne les 7 autres pourcents.

G) Le bruit

▪ Le plan d'exposition aux bruits (P.E.B.)

Le territoire de VERZENAY se situe en dehors des zones de dégagement tant de la Base Aérienne 112 que de l'aérodrome de REIMS-PRUNAY.

▪ Les voies bruyantes

Au regard de la loi du 31 décembre 1992, et plus particulièrement du décret d'application en date du 9 janvier 1995 concernant le cas des infrastructures de transport terrestre, celles-ci font l'objet d'un classement suivant cinq catégories déterminées en fonction d'un niveau de bruit à l'émission, calculée à partir d'une méthode faisant intervenir un certain nombre de paramètres caractérisant les voies.

L'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001 a classé l'autoroute A4 et la Ligne à Grande Vitesse (L.G.V.) en voies bruyantes de catégorie I, la RD. 944 en voie bruyante de catégorie II.

En conséquence, le P.L.U. délimite une bande de 300 m de part et d'autre de la A4 et de la L.G.V., et une bande de 250 m de part et d'autre de la RD. 944, dans lesquelles les habitations nouvelles sont soumises à des normes d'isolation. Ces normes sont déterminées au cas par cas pour l'application de l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001 au moment de la délivrance de chaque permis de construire.

Toutefois, ces infrastructures n'ont qu'une faible incidence sur la zone d'habitat de VERZENAY, compte tenu de leur éloignement (2 km A4, A26), ainsi que de l'orientation générale des vents dominants (Sud-Ouest).

▪ Les activités

Actuellement, aucune entreprise ne génère de bruit dans la partie intra-muros du village.

H) Les déchets

- La collecte des déchets ménagers et assimilés pour la commune de VERZENAY est de la compétence du Syndicat Mixte de VERZY qui regroupe 58 communes. Le prestataire de services est l'entreprise GOURNOFF FASSA qui dispose d'un centre d'enfouissement technique sur le territoire de la commune de BEINE-NAUROY. La collecte sélective au sein du Syndicat Mixte de VERZY est effective depuis avril 2001.

▪ La collecte des matériaux valorisables

- **Le verre** : il est collecté par apport volontaire dans des bennes mises à disposition des communes auxquelles viennent s'ajouter les déchetteries qui pour les plus proches de VERZENAY se situent à SILLERY. VERZY et RILLY-LA-MONTAGNE étant en cours d'installation. Le verre ainsi collecté est retraité chez B.S.N. à REIMS.
- **Les corps plats** comprenant les journaux, magazines, cartons etc... sont collectés de porte à porte une fois par semaine, triés à SAINT-BRICE-COURCELLES. Ils sont transformés en papier journal dans les Vosges.
- **Les corps creux** comprenant les bouteilles plastiques ou les boîtes sont également collectés une fois par semaine et suivent la filière de valorisation "Eco-emballage" après un tri à BEINE-NAUROY.
- **Les déchets verts** sont acheminés en centre d'apport volontaire aux déchetteries pour être valorisés par compostage à BOUZY ou BEINE-NAUROY.
- **Les objets encombrants** sont collectés soit par apport volontaire en déchetterie, soit par bennes mises à disposition. L'ensemble étant acheminé ensuite sur le site de BEINE-NAUROY.
Au-delà de la collecte et du traitement des ordures ménagères effectués par le Syndicat Mixte de VERZY, VERZENAY, commune du Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims, bénéficie de prestations pour la collecte, le traitement et la valorisation de certains déchets.

- **Les housses polyéthylène P.E.** issues des emballages de palettes à bouteilles sont collectées par les employés du Parc dans un souci de valorisation. Cette collecte s'effectue en porte à porte. Elle est regroupée dans des points d'apports que constituent les déchetteries et/ou les dépôts permanents, VERZENAY disposant de ce dernier type d'équipements.
- **Les capsules (alliage alu)** et obturateurs "bidules" (polyéthylène haute densité. P.E.H.D.). Chaque commune du Parc dispose d'un conteneur spécial de 3 à 6 m³. La collecte est assurée par une entreprise située en Moselle qui valorise ces produits (alu en aciérie – liège – fabrication de cloisons pour l'habitat. P.E.H.D. même filière que les housses plastiques.
- **Les huiles de vidange.** Création de lieux d'apports spécifiques au nombre de 7 disposant de conteneurs de 1 m³. Le plus proche de VERZENAY se situant à MONTCHENOT au droit de la RN 51. Les encombrants et les épaves automobiles font l'objet d'une collecte par une entreprise privée. Son intervention est gratuite à la demande du parc, des communes ou des particuliers.
- **Les déchets verts** font l'objet d'une valorisation au stade expérimental consistant à promouvoir un compostage individuel (composteurs). Les brigades vertes au-delà de la surveillance du taux de remplissage des divers types de conteneurs présents dans le Parc assurent la résorption des dépôts d'ordures sauvages.

I) L'eau

▪ Les eaux de surface

La commune de VERZENAY est comprise en totalité dans le bassin versant de la Vesle.

La Vesle, dans sa traversée du territoire s'inscrit dans le SAGE de l'Aisne moyenne en cours d'élaboration.

L'agglomération rémoise présente des résultats de qualité physico-chimique correspondant à une eau de bonne qualité, voire d'excellente qualité qui peut être utilisée pour tous les types d'usage. Toutefois, sur tout son parcours, la Vesle présente des taux de nitrates importants parfois supérieurs à 25 mg/l et une eutrophisation assez marquée. Ces deux paramètres ne sont toutefois pas pris en compte par les indices de qualité, mais ils dégradent la qualité de l'eau et nécessitent d'y remédier.

▪ L'eau potable

La commune de VERZENAY alimentée à partir du captage de BEAUMONT-SUR-VESLE situé au lieu dit "La Voie Gerbais" est regroupée au sein du SIVOM de VERZY pour le réseau de distribution d'eau potable avec six autres communes. La station de pompage peut fournir 200 m³/heure par l'intermédiaire de deux pompes fonctionnant en alternance.

Le réseau d'adduction est composé de deux canalisations (Ø 200) alimentant les réserves syndicales (2 x 600m³) situées sur le territoire de VERZENAY. La commune dispose pour ces besoins propres d'un réservoir de 600 m³ permettant au travers d'un réseau généralement maillé l'alimentation de sa population.

Le captage de BEAUMONT-SUR-VESLE fait l'objet de mesure de protection au travers des divers périmètres inscrits.

La qualité de l'eau potable distribuée n'a à ce jour pas fait l'objet de pollution tant au niveau des nitrates que de pesticides et/ou bactériologique.

Sur la base de 300 l/jour/habitant, la part consommée par la commune de VERZENAY représente 22 % des consommations totales des communes raccordées sur ce captage et constitue la plus grande consommatrice.

Communes	Population 1999	Consommations Base 300 l/jour/habitant	%
VERZY	1 057	317 100	18
VERZENAY	1 093	327 900	22
MAILLY-CHAMPAGNE	711	213 300	12
LUDES	656	196 800	11
VILLE-EN-SELVE	282	84 600	4
RILLY-LA-MONTAGNE	1 070	321 000	19
VILLERS-ALLERAND	799	239 000	14
TOTAL	5 668	1 699 700	100 %

▪ L'assainissement

- *Eaux usées*

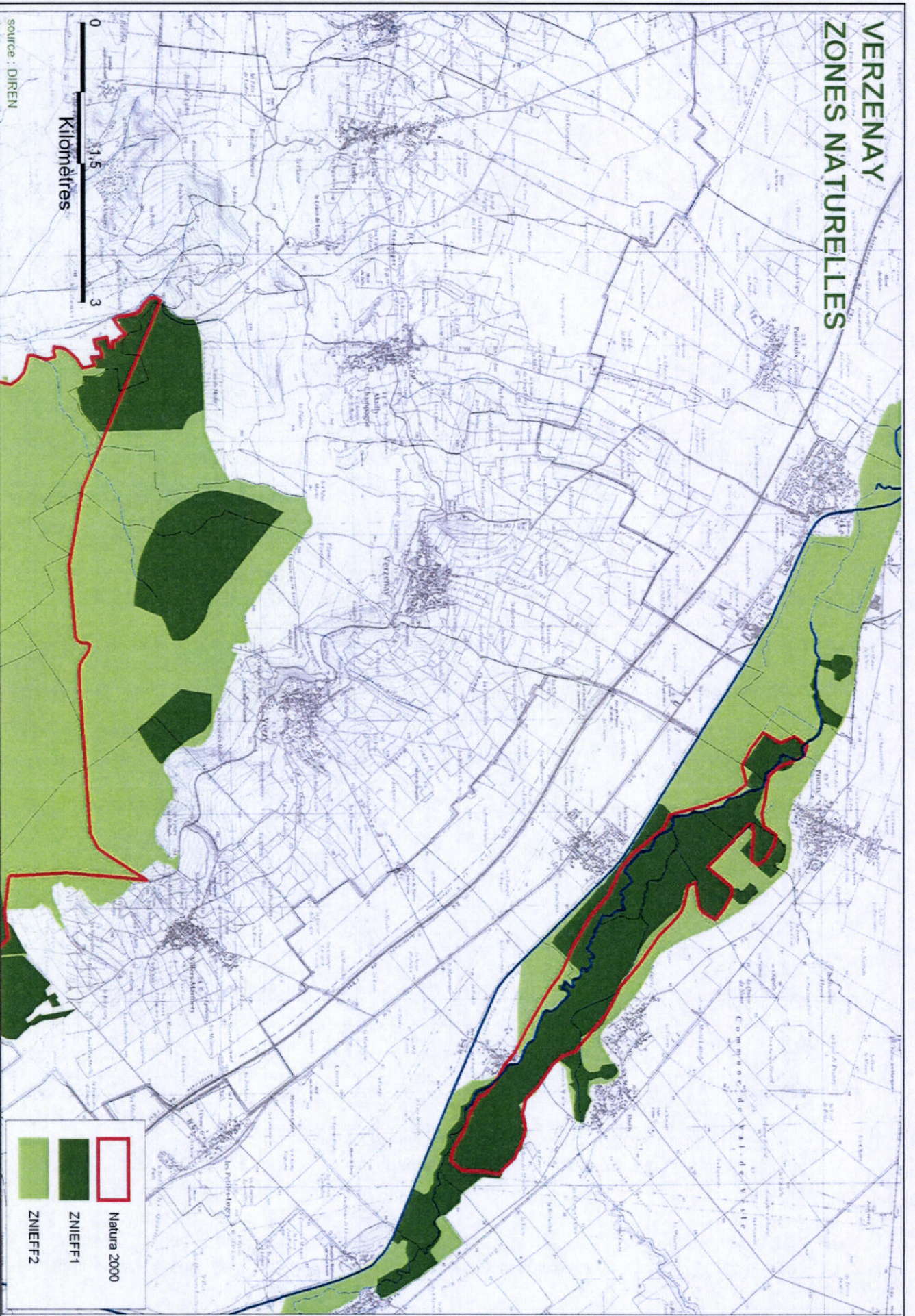
La commune de VERZENAY dispose d'un réseau d'assainissement général de ses eaux usées distinct de celui des eaux pluviales.

Les capacités de la station d'épuration permettent le traitement de 1 600 équivalent/habitant dans sa première phase. Toutefois, les installations de pré-traitement permettent le raccordement pour une population future de 2 600 équivalents/habitant. Après traitement, les rejets sont réalisés par infiltration et constatent une bonne qualité physico-chimique.

- *Eaux pluviales*

Elles font l'objet d'une collecte distincte du réseau d'eaux usées et sont dirigées au milieu naturel par bassins d'infiltration entretenus régulièrement assurant ainsi leur bon fonctionnement.

VERZENAY ZONES NATURELLES



J) Le patrimoine

▪ Le patrimoine naturel

Au titre des Z.N.I.E.F.F. de type I VERZENAY est concernée par deux sites:

- au nord "les Grands Marais du Val de Vesle à Courmelois " ayant pour numéro d'identification le n° SPN 210000727, couvre une superficie de 455Ha.
- au sud "Le Bois de la Chamoise, des bâtis et forêt communale à Verzenay, Verzy, Prunay" ayant pour numéro d'identification le n° SP 2100 14784, couvre une superficie de 143 Ha.

Au titre des Z.N.I.E.F.F. de type II VERZENAY est concernée par la Z.N.I.E.F.F « Massif forestier de la Montagne de Reims (versant Sud) et étangs associés » ayant pour numéro d'identification le n° SPN 21001554 qui couvre 4850 Ha.

Cette partie amont touche également les communes de LIVRY-LOUVERCY ; les PETITES-LOGES, SEPT-SAULX, VAL-DE-VESLE, BEAUMONT-SUR-VESLE, PRUNAY, SILLERY, PUISIEULX, TAISY, CORMONTREUIL, SAINT-LÉONARD.

Au titre du Réseau Natura 2000, VERZENAY est concernée par la "Directive Habitat" sur le site désigné par "les Marais de la Vesle en amont de Reims", concernant également les communes de CORMONTREUIL, TAISY, SAINT-LÉONARD, REIMS, PRUNAY, SILLERY, VAL-DE-VESLE, BEAUMONT-SUR-VESLE, qui porte la référence FR 2100284 et qui couvre 466 Ha.

Au titre des Espaces Boisés, VERZENAY est concernée par l'article L 311-2 du Code Forestier qui introduit des mesures de protection pour les bois et forêts d'une superficie supérieure à 4 ha.

En ce qui concerne les Espaces Boisés Classés introduits par l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme, les mesures conservatoires du Code Forestier sont renforcées non seulement pour les massifs supérieurs à 4 ha mais également ceux de dimension inférieure. Le cadastre de 1999 en a relevé un certain nombre représentant une superficie de 347 Ha.

Au titre du vignoble, par arrêté ministériel du 11 avril 1980, l'aire de production A.O.C. (Appellation d'Origine Contrôlée) "Champagne" est déclarée d'intérêt public. VERZENAY est concernée par cet arrêté sur les 425 hectares soumis à protection, de par la forte valeur économique qu'elle représente et sa participation à une image particulière du paysage notamment dans ses plantations à flancs de coteaux de la Montagne de Reims.

Les servitudes d'Utilité Publique

La commune de VERZENAY est concernée par les servitudes d'utilité publique suivantes :

- **A 1** : Servitudes attachées à la protection de la forêt communale de VERZENAY. Code forestier (Office National des Forêts Région Champagne-Ardenne Service Départemental de la Marne – 10, rue Pasteur – BP 22 – 51470 SAINT-MEMMIE).
- EL 7** : Servitudes attachées à l'alignement des voies : Chemins départementaux et voies communales (voir document n°2) en application d'édits, de lois, d'arrêtés et de décrets en vigueur (Conseil Général du département de la Marne. Commune de VERZENAY)
- I 4** : Servitudes d'ancrage, d'appui, de passage et d'élagage d'arbres relatives aux ouvrages électriques. Lignes HTA et HTB. Lois du 15 juin 1906. Loi du 08 avril 1946 modifiée. Décret du 11 juin 1970 modifié par le décret du 15 octobre 1985. En application : servitudes instituées par accords amiables et arrêtés préfectoraux (E.D.F. Services, 2 rue Saint Charles 51095 Reims cedex. T.E.N.E. / G.E.T.C.A. Impasse de la Chaufferie – BP 246 – 51059 REIMS Cedex).
- PT 3** : Servitudes attachées au réseau urbain, au réseau inter-urbain, au réseau régional, au réseau national. EFFETS PRINCIPAUX : Servitudes d'ancrage, d'appui et de passage. En application du Code des Postes et des Télécommunications. Conventions amiables et arrêtés préfectoraux (Direction Régionale de France Télécom, 50 avenue du Général Patton, 51021 Châlons-en-Champagne Cedex).
- T7** : Servitudes attachées à la protection de l'aérodrome de Reims-Champagne et de la circulation aérienne. EFFETS PRINCIPAUX : Autorisation des Ministères pour les installations de grande hauteur : 100 m en agglomération. Code de l'Aviation Civile. Arrêté interministériel du 23 août 1973 (D.D.E. de la Marne – Service des Bases Aériennes – Direction Régionale de l'Aviation Civile : District Aéronautique, BP 31, 51450 Bétheny).

Les textes relatifs à ces servitudes sont consultables dans le document E2 : Recueil des Servitudes d'Utilité Publique.

PARTIE 3 . : JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS DU P.L.U.

Explication des choix retenus pour établir le P.A.D.D.

Les atouts ...

- Proximité des agglomérations rémoises, châlonnaises et sparnaciennes
- Proximité du faisceau autoroutier A4 / A26 et de la LGV....
- ... ajoutée à la présence de deux axes structurants forts que sont les RD. 944 et RD 26.
- Un site remarquable pour le tourisme. Circuit touristique de la Route du Champagne. Présence de deux pôles touristiques remarquables comme le Moulin et le Phare et son musée, et proximité des Faux de Verzy.
- Intégration au P.N.R.M.R.
- Vocation viticole affirmée.
- Dégager des potentialités d'accueil hors zone A.O.C.
- Possibilité d'accueil d'habitat locatif aidé notamment par réhabilitation de locaux communaux.
- Possibilité de développement économique et de renouvellement urbain par relocalisation d'activités.
- Effet vitrine généré par la RD. 944 et autoroute A4 à l'égard de la zone d'activités.
- Qualités paysagères constituant un atout pour l'intégration de la future zone d'habitat.
- Proximité d'équipements scolaires.
- Randonnées pédestres et circuit touristique vert à proximité immédiate.
- Tissu associatif très développé.

... et les faiblesses du territoire

- Éloignement des équipements et services importants.
- Faiblesse en transports collectifs.
- Étude de sol complémentaire pour la zone d'habitat futur.
- Possible vieillissement de la population.
- Difficultés de développement de la zone d'activités en lien avec les infrastructures envisagées (liaison RD. 944 / A4)
- Renouvellement urbain lié au développement de la zone d'activités.

Les enjeux et ambitions de développement

Un développement harmonieux du village

- Garder la compacité urbaine et ainsi éviter le mitage.
- Prévoir et maîtriser les potentialités d'accueil d'habitat à la mesure du développement envisagé.
- Offrir une mixité en matière de logements.
- Garder un tissu aéré pour les zones dominant le village et ainsi obtenir un fondu paysager.
- S'appuyer sur la RD. 26, axe touristique, pour renforcer les conditions de développement du commerce local de proximité,
- Prendre en compte les spécificités territoriales telles les grandes structures paysagères que sont le plateau boisé, les coteaux viticoles et le village qui s'y inscrit, les abords de la Vesle et ses zones humides.
- Prendre en compte les Z.N.I.E.F.F. et le site Natura 2000 et prévoir des secteurs particuliers pour la mise en œuvre de cette protection.

Un développement économique cohérent

- Mettre en place les mesures nécessaires pour permettre le développement économique, son phasage et sa maîtrise.
- Localiser ces potentialités en adéquation avec le S.Co.T. et en prenant en compte la proximité des infrastructures.
- Lier le phasage notamment aux infrastructures à réaliser et aux nécessités communautaires.
- Prendre en compte les contraintes liées aux dessertes, dans le cadre de l'application de la loi Barnier (article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme) par la mise en place d'une étude d'entrée de ville.

Des équipements à la mesure de la collectivité

- Prévoir la réalisation d'une nouvelle salle polyvalente en remplacement de l'ancienne, réhabilitée en logements locatifs aidés.
- Localiser cet équipement sans pénaliser les potentialités envisagées et en évitant de possibles conflits de proximité.

Tenir compte des patrimoines urbains et naturels

- Conforter le cœur du village en pérennisant notamment sa densité et sa minéralité.
- Maintenir les caractéristiques urbaines pour tendre vers une identification morphologique.
- Maintenir les entités paysagères fortes générant l'identité et l'image même du territoire, et notamment le vignoble, le plateau boisé dominant le territoire et les massifs boisés des bords de la Vesle.

Mettre en place des mesures pour ne pas altérer les dynamiques urbaines

- Prévoir un minimum de places de stationnement dans le cas de nouvelles opérations, y compris dans celle de changement de destination et/ou d'affectation à vocation d'habitat.
- Inscrire des mesures facilitant la circulation en certaines voies actuellement délicates.

Les limitations administratives à l'utilisation du sol

Le territoire, sa planification et son évolution

Le P.L.U. reprend, dans ses grandes lignes, les dispositifs mis en place lors des procédures précédentes, en l'occurrence l'élaboration de 1976, les deux révisions de 1980 et 1990, et la modification de 2000.

Le Schéma Directeur de 1975 a lui aussi été révisé en 1992, modifié en 2005 puis devenu S.Co.T. au travers sa révision approuvée le 3 décembre 2007. Les orientations du Schéma Directeur sont globalement reconduites par le SCo.T.

Les réponses à cette évolution, le P.A.D.D.

La commune de VERZENAY, dans le cadre de la révision de son P.L.U., organise son développement de manière cohérente tel qu'il ressort du diagnostic, mais également du P.A.D.D. Les débats qui se sont déroulés au sein du Conseil Municipal et au travers d'informations et d'échanges avec la population locale ont mis en évidence les besoins qui y sont rapportés.

- **Un habitat maîtrisé et diversifié** grâce à la disposition du site et de son emprise, mais aussi dans la volonté communale de maîtriser le développement en faisant appel au Droit de préemption Urbain. D'autres sites sont inscrits au document au travers l'extension mesurée de l'enveloppe urbaine.
- **Une économie en développement.** En effet, la commune ne comporte pas actuellement de potentialités d'activités. En inscrivant un site d'accueil de ce type sur le territoire, à l'appui du S.Co.T., la commune offre des possibilités tant d'accueil exogène que de relocalisation d'activités intra muros. De la sorte, un renouvellement urbain devient possible. Un phasage est également prévu avec une diversification au travers de mesures déjà inscrites permettant un développement lié au tourisme.
- **Une dynamique urbaine volontaire**, dont l'une d'entre elle, le stationnement qui fait l'objet de dispositions comme prévoir un minimum de place dans le cadre de création de logement, ou encore d'éléments facilitant les déplacements au droit de certaines voies.
- **Conforter les services à la population** en créant une nouvelle salle polyvalente mieux adaptée aux besoins (nouvelles normes), en la localisant en un lieu plus propice afin d'éviter les possibles conflits de voisinage. Cette opération permet de surcroît de réaliser des logements locatifs aidés au sein de l'ancienne salle communale. Ces principes contribuent bien à la mixité requise.
Créer du stationnement à proximité des commerces intra muros le long de la RD. 26 renforce les conditions de développement du commerce local.
- **Préserver les qualités urbaines et naturelles du territoire**, éviter le mitage et donc, garder un village compact et groupé. Protéger au mieux les espaces agricoles et viticoles ainsi que les massifs boisés. Pérenniser les principales composantes du paysage.
- **Prendre en compte les qualités environnementales et paysagères**, en pérennisant les massifs boisés et le vignoble, mais aussi les sites plus ténus telles les Z.N.I.E.F.F. et le site Natura 2000. La Z.I.P.M. est également un élément fort du paysage que le document prend en compte en respect de la Charte du P.N.R.M.R.

L'ensemble de ces mesures génère une utilisation équilibrée et économe de l'espace et répond bien au développement durable requis. L'étalement urbain est évité. La mixité sociale fait également partie des objectifs de la commune en adéquation avec la S.R.U. ainsi que les préconisations du S.Co.T. approuvé le 3 décembre 2007.

L'impact sur le règlement graphique

Les différentes zones

- **La zone UC** reprend l'enveloppe de la zone UC du P.O.S. approuvé, augmentée d'un foncier situé en extrémité de la rue de Puisieux et de la rue de Beaumont, sites d'accueil potentiel permettant également de ne pas déséquilibrer les masses bâties tout en évitant l'étalement urbain.

Ces extensions sont inscrites en **secteur UCb**, hors Schéma d'Assainissement, ce qui permet aux constructions qui s'y édifieront d'être en assainissement autonome.

De même, le secteur NAa du P.O.S. approuvé situé au Sud-Est du village, entre le bâti existant et le chemin rural dit de Verzy, ainsi que le foncier contigu localisé le long du chemin rural dit des Grossats sont intégrés à la zone UC, en l'occurrence le secteur UCa, puisque desservis soit par le premier chemin, soit par le second, et raccordables au système collectif d'assainissement.

- **La zone UD**, dans cette logique de déclinaison alphabétique, cette zone s'inscrit en lieu et place du secteur NAb du P.O.S. approuvé. Cette zone UD suit l'évolution des V.R.D. Toutefois, et afin d'être en adéquation avec la nature du terrain, elle ne reprend que le foncier bâti. Ainsi, son enveloppe ne s'inscrit donc pas sur la totalité de l'ancien secteur NAb. Ce principe permet de prendre en compte d'éventuel risque de glissement de terrain, et de surcroît de pérenniser les plantations qui s'y sont de nouveau développées.

- **La zone AU** est une zone nouvellement inscrite au document non pas dans son appellation, mais dans son périmètre puisqu'elle est située en contiguïté Sud-Ouest du village, à l'orée du massif boisé au lieu dit "La Cote de Mailly".

D'une emprise mesurée, puisque d'environ 1Ha 7, elle est desservie par l'ancien chemin du C.B.R. et par le Haut Chemin de Mailly. Cette zone AU comprend, dans son périmètre, la bande du foncier lié à l'emprise du chemin du C.B.R. ce qui permettra la réalisation des travaux nécessaires à la viabilité et desserte de cette zone. L'emplacement réservé n°6 pour élargissement de la voie est inscrit au document pour sécuriser le principe (voir à partir de la page 69).

- **La zone AUX**, nouvellement inscrite au document à l'appui des orientations du Schéma Directeur approuvé le 7 avril 1992 et reprises au S.Co.T. approuvé le 3 décembre 2007. Localisée entre la RD. 944 et l'autoroute A4, elle comprend deux secteurs; le premier à vocation d'activités, et le second orienté vers le développement touristique puisque pouvant accueillir de l'hôtellerie et restauration.

- **La zone A**, agricole de par sa vocation, est maintenue dans ses potentialités hormis l'extrême Nord du territoire, pour des raisons de protection, ainsi que la zone d'activités située entre la RD. 944 et l'autoroute A4.

Cette zone agricole est composée de trois secteurs, **le secteur Aa** inscrit en plaine au-delà de l'aire A.O.C., **le secteur Ab** qui reprend le secteur contigu au village et qui comprend des mesures particulières liées aux possibilités de construire, et **le secteur Ac** qui lui reconduit les deux sites, à l'Ouest du territoire et attribués à la carrière de craie et de terres noires.

- **La zone N** reprend globalement l'enveloppe de la zone ND du P.O.S. approuvé, mais voit son emprise augmentée dans la partie Nord du territoire, ainsi que la bande de terrain située entre la L.G.V. et l'autoroute A4. Ces principes sont mis en place dans un but de protection. Cette zone N (anciennement ND) est réduite de l'emprise correspondante à la zone AU. Par contre, elle est étendue pour permettre la prise en compte de la reconquête du massif boisé en frange Sud de la zone UD ainsi qu'en bordure Ouest du secteur Nb.

Elle comprend quatre secteurs prenant en compte les spécificités territoriales. **Le secteur Na** sur le plateau boisé, **le secteur Nb** correspondant au terrain de sports et de loisirs, et appelé à accueillir notamment la future salle communale, **le secteur Nc** couvrant la majorité de l'aire A.O.C., et **le secteur Nd** inscrit dans la plaine au Nord du territoire et comprenant des espaces sensibles, tant paysagers qu'écologiques. Ces deux derniers secteurs se situent en Z.I.P.M. inscrite à la Charte du P.N.R.M.R.

Les mesures d'accompagnement

- **Les emplacements réservés du P.O.S. (précédent) :**

- Le n°1 est inscrit au lieu dit "Les Marquises", au Nord-Ouest du village pour permettre l'extension du cimetière.
- Le n°2 a été supprimé dans la cadre de la procédure de modification précédente.
- Le n°3 permet l'élargissement de la rue André Charpentier.
- Le n°4 permet l'élargissement de la rue des Gadons.
- Le n°5 et le n°6, permettent l'élargissement de la rue d'Uzès.
- Le n°7 inscrit pour le Projet d'Intérêt Général (P.I.G.) en l'occurrence le T.G.V. est Européen (d'une emprise de 13Ha environ). Cet emplacement réservé n'est pas reconduit au P.L.U., les travaux et aménagements étant achevés.
- Le n°8 mis en place pour du stockage de résidus de pressurage viticole n'est pas reconduit (d'environ 3 200m²), le terrain étant, dorénavant, de propriété communale.

- **Les emplacements réservés du P.L.U. :**

- Le n°1, d'une emprise d'un peu plus de 1 100m², reste inscrit au lieu dit "Les Marquises", au Nord-Ouest du village pour permettre l'extension du cimetière.
- Le n°2 (ancien n°3) d'environ 180m², permet l'élargissement de la rue André Charpentier.
- Le n°3 (ancien n°4) de près de 220m², permet l'élargissement de la rue des Gadons.
- Le n°4 et le n°5 (anciens n°5 et 6), permettent l'élargissement de la rue d'Uzès et représentent respectivement plus de 200 et 250m².
- Le nouvel emplacement réservé n°6 permet l'élargissement du Haut chemin de Mailly ainsi que le raccordement à la RD. 26 (prolongement de la rue de Mailly). Ce projet a pour but de faciliter la desserte du site d'habitat futur, en l'occurrence la zone AU inscrite au lieu dit "La Cote de Mailly". Son emprise est de près de 1 200m².

L'impact sur le règlement littéral

Les différentes zones

- La zone UC reprend les grandes lignes du règlement de la zone UC du P.O.S. approuvé, mais avec l'expérience et l'évolution, notamment des modes de vie, quelques adaptations sont pratiquées :

- La partie Sud du secteur UCa étant située en un lieu à possibles risques de glissement de terrain, une rédaction est portée en rappel dans ce sens. (voir à partir de la page 67).
- Cette zone n'a pas vocation à accueillir d'installations radio électriques et/ou radiotéléphoniques ainsi que des aérogénérateurs en raison de possibles nuisances émanant de ces ouvrages. De plus, les articles 1 et 2 prennent en compte les travaux, installations et aménagements en les réglementant. (voir à partir de la page 69).

Le territoire de VERZENAY étant inscrit en Zone d'Intérêt Paysager Majeur (Z.I.P.M.) prévue à la Charte du Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims (P.N.R.M.R.), le règlement la prend en compte en interdisant également (les installations radio, donc celles de plus de 12m de haut) les aires de jeux et de sports risquant d'accueillir de manière permanente la pratique de sports motorisés ou d'activités sources de nuisances sonores importantes.

- L'article 4 évolue pour prendre en compte le schéma d'assainissement adopté par la commune. Toutefois, distinction est faite entre les deux secteurs UCa et UCb. En effet, dans le premier, le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire. Dans le secteur UCb, l'assainissement est autonome, ce secteur se situant hors du périmètre. Ce principe, lié à l'assainissement des eaux usées, est le seul élément générant sa distinction, donc son appellation UCb.
- L'article 6 prévoit dorénavant, lorsque la construction n'est pas édifiée en limite du domaine public, une distance minimale de 3m (4m dans le précédent P.O.S.) par souci d'économie de foncier. Il est vrai que la distance qui était imposée ne permettait déjà pas le stationnement de véhicule en front de terrain.
- L'article 7 est plus développé et lève certaines ambiguïtés rédactionnelles. De plus, le texte relatif à l'accord entre voisins n'est pas reconduite en raison de possibles risques de recours.
- L'article 8 s'inspire du Code de l'Urbanisme, mais précise une distance minimale de 4m entre deux constructions à usage d'habitation, service, commerce, ce qui permet d'éviter tout conflit à terme, notamment suite à une division par exemple.
- L'article 9 évolue afin de pérenniser la morphologie du tissu du village typique du vignoble, nombre de constructions existantes étant issues d'anciens corps de ferme, donc viticoles, comprenant fréquemment une cour centrale. Cet espace libre permet entre autre la réalisation de stationnement, mais aussi de végétalisation.
- L'article 10 est reconduit, mais ne comprend plus de limite relative aux mats d'opérateurs, ces derniers étant interdits dans cette zone.
- Les articles 6 à 10 pérennisent le bâti existant pour éviter tout risque de blocage à l'égard de constructions qui ne répondraient pas aux règles générales (voir à partir de la page 69).
- L'article 11 est dorénavant plus développé afin d'éviter les "grosses dérives". Pour ce faire, la réglementation est affinée quant à la finition des matériaux. En toiture, elle interdit les tôles ondulées galvanisées, donne une directive simple liée aux couleurs, et améliore celles liées aux clôtures en limite de domaine public (en l'occurrence les plus visibles) en interdisant les plaques béton, ces dernières pouvant être disgracieuses.
- L'article 12 est également plus développé et prévoit dorénavant 2 places minimum par logement, y compris dans le cas de changement d'affectation et/ou de destination, dans le but d'éviter d'altérer les dynamiques urbaines. Ces mesures ne pénalisent toutefois pas les logements locatifs aidés pour qui une seule place minimum est requise.
- L'article 13 reste généraliste, la zone UC étant majoritairement minérale et composée d'un tissu dense.
- L'article 14 ne fixe toujours pas de C.O.S., les règles précédentes, des articles 6 à 12, étant suffisantes en offrant un cadre relativement clair et précis.

La zone UD comme vu au règlement graphique, est nouvellement inscrite au document. Le secteur NAb ayant fait l'objet de rétrocession des V.R.D., il est à présent inscrit en zone urbaine. Cette zone UD suit la même logique de reprise des grandes lignes réglementaires existantes issues du secteur NAb, avec le même esprit d'adaptation, mais un peu plus "poussé" compte tenu de la localisation de cette zone surplombant le village et en front de massif

boisé. Cette situation est donc paysagèrement sensible. De plus, cette zone étant située en un lieu à possibles risques de glissement de terrain, une rédaction est portée en rappel dans ce sens. (voir à partir de la page 67).

- Vu l'esprit de cette zone et considérant sa configuration (comme décrit précédemment), les constructions à usage d'activités agri viticoles, artisanales et/ou industrielles y sont interdites.

Tout comme en zone UC, cette zone UD n'a pas vocation à accueillir d'installations radio électriques et/ou radiotéléphoniques ainsi que des aérogénérateurs en raison, de surcroît, de possibles nuisances émanant de ces ouvrages. De plus, les articles 1 et 2 prennent en compte les travaux, installations et aménagements en les réglementant. (voir à partir de la page 69).

Toujours dans le même esprit de respect de la Charte du P.N.R.M.R., les aires de jeux et de sports risquant d'accueillir de manière permanente la pratique de sports motorisés ou d'activités sources de nuisances sonores importantes, y sont interdites.

- L'article 4 s'appuie sur le schéma d'assainissement et oblige aux raccordements aux réseaux collectifs.
- Malgré la localisation de cette zone UD et de l'impact paysager qu'elle génère, l'article 5 n'est pas réglementé, car seul un terrain reste disponible.
- Comme vu ci-dessus, la grande majorité des terrains étant bâtie, et compte tenu des implantations des constructions, l'article 6 fixe à 4m minimum les implantations par rapport au domaine public.
- L'article 7 suit la même logique, les implantations étant prévues soit sur une des limites, 3m minimum étant à prévoir par rapport à l'autre, soit à au moins 3m des limites. Ce principe permet d'obtenir un tissu plus aéré.
- L'article 8 s'inspire, là encore, du Code de l'Urbanisme, mais précise une distance minimale de 6m entre deux constructions à usage d'habitation, service, commerce, les réalisations étant plus récentes donc plus denses. Ce qui permet d'obtenir également, comme en zone UC, d'éviter tout conflit à terme, notamment suite à une division par exemple.
- L'article 9 est cette fois réglementé en s'appuyant sur les emprises actuelles tout en laissant une certaine souplesse, et pour les mêmes raisons que ci-dessus (densité, tissu plus diffus et plus récent, impact paysager etc...).
- L'article 10 est reconduit mais sans référence aux niveaux habitables vu le faible impact au regard du très petit nombre de terrains encore disponibles.
- Tout comme en zone UC, le bâti existant est pérennisé mais au travers des articles 7 à 10, la totalité des constructions édifiées respectant l'implantation par rapport au domaine public.
- Les articles 11 et 12 reprennent respectivement les mêmes règles que celles de la zone UC, pour les mêmes critères.
- L'article 13 s'appuie sur celui du P.O.S. mais sa rédaction est un peu plus développée pour prendre en compte le caractère de cette zone.
- L'article 14 reprend le C.O.S. du P.O.S. pour respecter les mêmes caractéristiques au nom de l'équité.

- **La zone AU**, comme vu au règlement graphique, couvre un site nouvellement inscrit au document.

- Cette zone étant située en un lieu à possibles risques de glissement de terrain, une rédaction est portée en rappel dans ce sens. (voir à partir de la page 67).
- L'article 1 est assez développé afin de donner l'esprit de cette zone, en l'occurrence l'absence de toute activité ainsi que du commerce et des services. Ce site n'accueille que de l'habitat pour éviter tout risque de dérive tels les aspects paysagers pouvant être générés par les bâtiments eux-mêmes, ou encore l'altération des dynamiques urbaines dues aux flux et le stationnement de véhicules au travers la présence notamment de services. Il précise également une interdiction de changement d'affectation et/ou d'utilisation du sol, interdisant de la sorte toute réalisation, ce qui permet à la Commune de prolonger ses réflexions à l'égard de l'aménagement du site, de mettre en place les éléments nécessaires à sa maîtrise et notamment l'utilisation du Droit de Préemption Urbain. Ces principes sont mis en place pour tendre vers une bonne qualité des aménagements, des V.R.D. et de l'intégration paysagère compte tenu de la localisation de cette zone.
- L'article 2 donne dérogation pour la réalisation des O.T.N.F.S.P. Toutefois, les mâts d'opérateur y étant assimilés, ils n'y sont pas autorisés afin de ne pas générer d'impact risquant d'être disgracieux, mais aussi pour respecter la Charte du P.N.R.M.R. Ces articles réglementent les travaux, installations et aménagements (voir à partir de la page 69). Ce même article comporte des alinéas prévoyant les différentes occupations du sol dans cette zone, lui conférant ainsi son esprit. Par contre, il est bien précisé qu'il sera nécessaire de faire appel à une procédure ultérieure pour pouvoir l'urbaniser, ce qui permettra éventuellement de pratiquer quelques adaptations si nécessaire.

- L'article 3 précise à présent une largeur minimale de 8m de voirie pour ne pas altérer les dynamiques urbaines, donc les déplacements. De plus, compte tenu de la configuration du site, les voies en impasse sont autorisées.
 - L'article 4 oblige aux raccordements des réseaux publics pour tenir de la localisation de cette zone et afin d'éviter d'augmenter de possibles risques, tels les glissements de terrain.
 - L'article 6 porte à 6m minimum la distance à compter du domaine public, ce qui permet de créer du stationnement en front de terrain entre la voie et la construction, mais aussi d'obtenir un tissu aéré ainsi que de la végétalisation pour tendre vers cette insertion paysagère recherchée.
 - L'article 7, dans le même but, suit le même principe, mais là, la distance requise est de 3m minimum.
 - L'article 8 devient plus précis par rapport au P.O.S. approuvé, une distance minimale de 8m est requise pour les habitations, ce qui permettra, de plus, d'éviter de possibles conflits, notamment suite à division. Cette distance passe à 3m pour les constructions annexes et/ou dépendances compte tenu de la moindre importance des ces bâtiments.
 - L'article 9 est dorénavant précisé, en l'occurrence 30% pour tendre vers ce tissu aéré recherché, permettre la réalisation de plantations et offrir un meilleur fondu grâce au végétal obtenu.
 - L'article 10 prévoit dorénavant des hauteurs limitées à 10m au faîtage pour obtenir cette insertion paysagère requise. Il reconduit les références au nombre de niveaux habitables pour respecter le caractère rural.
 - L'article 11 reprend les grandes lignes de ceux portés en zones urbaines pour tendre vers une typologie adaptée au milieu rural et pour une bonne identification au tissu urbain proche. La localisation du site génère des plantations accompagnant les clôtures, toujours dans le même objectif de fondu et de mixité "minéral/végétal".
 - L'article 12 reprend les mêmes règles que ceux des zones UC et UD, pour les mêmes critères.
 - L'article 13 comprend une rédaction affinée afin de tendre vers cette mixité minéral/végétal requise ainsi que ce fondu recherché compte tenu de la localisation de cette zone.
 - L'article 14 prévoit un C.O.S. nul, cette zone étant une réserve foncière, aménageable dans le cadre d'une procédure ultérieure, ce qui permet d'être en cohérence avec les articles 1 et 2 (voir à partir de la page 69).
- **La zone AUX**, est quant à elle entièrement nouvelle et se décline en deux secteurs spécifiques. Le premier, le **secteur AUXa** réservé aux constructions, établissements et installations à vocation agricole, viticole, artisanale, industrielle et commerciale. Le second, le **secteur AUXb** pouvant accueillir des constructions, établissements et installations à vocation touristique, hôtelière, de restauration et commerciale. La Commune inscrit déjà ces orientations à cette zone en prévoyant une définition à double caractère, en l'occurrence le développement économique avec la possibilité de relocalisation d'activités intra muros, ce qui générera un renouvellement urbain; et le développement touristique pour le second en lui offrant des possibilités d'accueil qui en découlent. Toutefois, vu l'impact de cette zone sur le territoire, le développement économique sur la commune contiguë, les compétences requises et les réflexions restant à mener quant aux projets d'infrastructures telle la liaison A 4/RD. 944 ou encore, la déviation de Beaumont-sur-Vesle, VERZENAY fait donc le choix d'une réserve foncière urbanisable suite une procédure ultérieure. Toutefois, une étude d'entrée de ville a déjà été réalisée afin de lever l'inconstructibilité générée par l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, l'autoroute A 4 et la RD. 944 étant des voies à grande circulation, et à ce titre, engendrent respectivement et de part et d'autre de leur axe des bandes de 100 et 75m dans lesquelles les constructions y sont interdites (hormis quelques exceptions précisées à cet article dudit Code).
- L'article 1 est déjà très développé afin de donner le sens et l'esprit à cette zone, en l'occurrence certaines précautions à l'égard des zones d'habitat notamment. Il précise également une interdiction de changement d'affectation et/ou d'utilisation du sol, interdisant de la sorte toute réalisation, ce qui permet à la Commune, comme vu précédemment, de prolonger ses réflexions à l'égard de l'aménagement du site.
 - L'article 2 donne dérogation pour la réalisation des O.T.N.F.S.P. Toutefois, les mâts d'opérateur y étant assimilés, ils n'y sont pas autorisés afin de ne pas générer d'impact risquant d'être disgracieux, mais aussi pour respecter la Charte du P.N.R.M.R. Dans la continuité du choix des orientations, les deux secteurs comportent une réglementation adaptée, comprennent des alinéas prévoyant les différentes occupations du sol dans cette zone, lui conférant ainsi son esprit. Par contre, il est bien précisé qu'il sera nécessaire de faire appel à une procédure ultérieure pour ouvrir à l'urbanisation, ce qui permettra de surcroît de pratiquer d'éventuelles adaptations si nécessaire.
 - De plus, ces articles 1 et 2 prennent en compte les travaux, installations et aménagements en les réglementant. (voir à partir de la page 69).

- L'article 3 s'avère assez généraliste mais il rappelle toutefois que les accès directs aux RD. 944 et RD. 7 sont interdits pour respecter les aspects sécuritaires.
 - L'article 4 suit la même logique mais comprend des alinéas obligeant au raccordement au réseau d'eau potable et d'assainissement pour les eaux usées d'origine domestique. Quant aux eaux pluviales, elles doivent être traitées in situ, et celles émanant des voies de circulation et aires de stationnement doivent être traitées par des dispositifs épurateurs avant rejet au milieu naturel ou infiltration. Ce principe permet de ne pas altérer la qualité du sous-sol.
 - L'article 6 comprend des règles permettant d'obtenir du stationnement, des plantations et de la végétalisation, et d'avoir des espaces paysagers le long des RD. 944 et RD. 7.
 - L'article 7 oblige à une distance minimale de 5m, mais l'implantation en limite est permise sous réserve de mesures particulières en matière d'incendie, principe permettant de réaliser notamment des économies d'espaces mais aussi de répondre à certains impératifs techniques liés aux activités elles-mêmes.
 - L'article 8 s'appuie sur le Code de l'Urbanisme et reste donc souple compte tenu des spécificités des bâtiments accueillis.
 - L'article 9 précise une emprise au sol maximale de 70% ce qui permet de répondre au stationnement ainsi qu'aux plantations, facilitant de la sorte l'intégration paysagère.
 - L'article 10 fixe à 12m maximum la hauteur des constructions, ce qui permet une certaine souplesse dans l'architecture des bâtiments sans pour autant générer de dérives fortes. De plus, les installations techniques qui leur sont indispensables peuvent être plus élevées, mais sans excéder 15m, pour là aussi, obtenir les mêmes effets.
 - L'article 11 comprend des alinéas permettant d'obtenir une certaine qualité du paysage urbain au travers de mesures simples mais fortes. Ces directives prennent en compte la proximité des infrastructures importantes que sont l'autoroute A 4 et la RD. 944, la position de la zone AUX étant considérée comme stratégique et générant un effet de vitrine.
 - L'article 12 est, lui aussi, plus développé compte tenu de l'évolution des modes de vie et des moyens de déplacement actuels, ainsi que de la diversité et spécificités de cette zone.
 - L'article 13 suit la même démarche (effet de vitrine) afin de faciliter l'insertion paysagère, tant en perception éloignée que rapprochée.
 - L'article 14 est, dans le cadre de cette procédure, fixé à 0, lié à l'objectif de réserve foncière.
- **La zone A** se décline en trois secteurs distincts. **Le secteur Aa** inscrit en plaine agricole, donc, répondant au caractère proprement dit. **Le secteur Ab**, situé en contiguïté Ouest du village et avec une réglementation adaptée compte tenu de sa proximité avec le village. **Le secteur Ac** spécifique aux carrières de craie et de terres noires.
- De manière générale, cette zone A autorise la reconstruction de l'existant, les équipements publics et leurs corollaires, les constructions et installations etc.. indispensables à l'écoulement et/ou le traitement des eaux, et les O.T.N.F.S.P. (hormis les mâts d'opérateur et les aérogénérateurs en respect notamment de la Charte du P.N.R.M.R.). Les articles 1 et 2 prennent en compte les travaux, installations et aménagements en les réglementant. (voir à partir de la page 69).
- Par contre, la sectorisation permet une réglementation adaptée aux différents sites :
- **Les secteurs Aa et Ab** peuvent accueillir les constructions et installations liées aux activités viti-viticoles, ceci afin de tenir compte de la localisation des secteurs eux-mêmes ainsi que des nécessités de développement indispensables à ces activités, ce qui de surcroît s'avère être typiquement local puisqu'à l'origine du caractère du village.
 - **Le secteur Aa** quant à lui permet également l'accueil de constructions et installations liées aux activités agricoles, cette fois, ceci pour tenir compte de sa localisation en plaine agricole et au-delà de l'aire A.O.C.
 - **Le secteur Ac** restant affecté aux carrières, il les autorise.
 - L'article 3 reste généraliste mais fixe, **pour le secteur Aa**, une règle d'aménagement d'accès compte tenu du caractère et de la localisation de ce secteur.
 - L'article 4 laisse l'alternative quant à l'alimentation en eau potable, soit raccordée au réseau public, soit par captage particulier, cette zone étant à vocation agricole. Pour éviter une surcharge du réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, ces dernières doivent être infiltrées sur le terrain.

Quant aux eaux usées, **en secteur Aa**, elles peuvent être en autonome compte tenu du caractère et de la localisation de ce secteur; et **en secteur Ab**, elles doivent être raccordées au réseau public compte tenu de la localisation de ce secteur et de la proximité des équipements ainsi que de celle d'autres constructions du village même.

- L'article 6 prend en compte la spécificité de chaque secteur, donc, **pour le secteur Aa** 20 et 25m minimum sont à respecter par rapport à la RD. 7 à des fins sécuritaires (voir à partir de la page 67); application du R.N.U. pour les autres voies pour une certaine souplesse; **pour le secteur Ab** qui, lui, jouxte la zone urbaine, il en reprend les mêmes règles, simples et souples à la fois; **pour le secteur Ac**, il est fait application du R.N.U. vu ses caractéristiques.
- l'article 7 est nettement assoupli par rapport au P.O.S. précédent, trop contraignant, la distance passant de 12 à 3m, avec possibilité d'implantation en limite sous réserve de mesures particulières en matière d'incendie. Ces principes permettent, tout comme en zone AUX, de réaliser notamment des économies d'espaces mais aussi de répondre à certains impératifs techniques liés aux activités elles-mêmes.
- L'article 8 reprend l'esprit de ce qui était édicté au P.O.S. précédent, reconduisant de la sorte cette souplesse nécessaire due à la vocation de la zone.
- L'article 9 n'est pas réglementé pour les mêmes raisons.
- L'article 10 précise des nuances au sein des différents secteurs, tenant compte de la sorte de leurs caractéristiques et leur possibilité d'accueil. Ainsi, il est prévu **dans les secteurs Aa et Ab** une hauteur maximale de 7m à l'égout du toit quelque soit la construction, principe mis en place pour éviter certaines dérives en tenant compte de leur localisation. **Dans le secteur Ab**, la hauteur des habitations s'appuie sur celles existantes dans le village en contiguïté. Son article 11 s'identifie à celui du secteur UCa contigu à des fins d'harmonisation et pour une bonne insertion paysagère. (voir à partir de la page 67). Quant **au secteur Ac**, vu sa vocation, la hauteur n'est donc pas précisée.
- Les articles 11 (hormis les éléments ci-dessus) et 12 restent simples mais donnent déjà un cadre général.
- L'article 13 apporte un complément permettant une amélioration quant à l'intégration paysagère.
- À l'article 14, le C.O.S. n'est pas fixé, vu les caractéristiques et la vocation de cette zone. Par contre, des les secteurs Aa et Ab constructibles, une S.H.O.N. maximale est prévue afin d'éviter les dérives. **Dans le secteur Aa**, cette S.H.O.N. est de 100m² pour laisser la possibilité notamment de gardiennage. **Dans le secteur Ab**, cette surface est portée à 200m² afin de permettre une possible identification au tissu urbain proche.

- **La zone N** comprend quatre secteurs reprenant les différents sites, possibilité d'accueil et niveaux de protection qui s'y rattachent. **Le secteur Na** sur le plateau boisé, **le secteur Nb** où se situe le terrain de sport et de loisirs et où sera édifiée la salle polyvalente, ces deux premiers secteurs étant localisés hors Z.I.P.M., **le secteur Nc** environnant le village et couvrant la grande majorité du vignoble, et **le secteur Nd** s'étendant au-delà au Nord du territoire. **Le secteur Nb** étant situé en un lieu à possibles risques de glissement de terrain, une rédaction est portée en rappel dans ce sens. (voir à partir de la page 67). De plus, pour l'ensemble de la zone, les articles 1 et 2 prennent en compte les travaux, installations et aménagements en les réglementant. (voir à partir de la page 69).

Cette zone autorise de manière générale la reconstruction en cas de sinistre ainsi que les équipements publics communaux et/ou intercommunaux, les O.T.N.F.S.P. Il est donc fait appel, majoritairement au Règlement National d'Urbanisme, notamment pour les articles 6 à 8. L'article 7 prend en compte la présence de départementales. (voir à partir de la page 67). Le règlement pérennise les constructions existantes dans leur emprise et leur volume. Les autres règles sont souples vu les installations et constructions autorisées dans cette zone. Toutefois, et compte tenu, d'une part de la localisation des différents secteurs au regard de la Z.I.P.M. et d'autre part, des qualités écologiques de certains sites, les articles 1 et 2 comportent certaines précisions :

- dans **le secteur Na**, les mâts d'opérateur y sont autorisés, y compris ceux supérieurs à 12m de hauteur, ce secteur étant hors Z.I.P.M. Toutefois, et vu que le plateau est fortement boisé, ils ne pourront s'édifier qu'hors espaces boisés classés. Sans omettre le fait qu'une démarche est à effectuer auprès du P.N.R.M.R.
- **Le secteur Nb**, est certes hors Z.I.P.M. puisque situé sur le plateau dominant le territoire. Mais vu sa localisation sur le rebord de ce plateau et qu'il ne comporte aucun boisement, sa configuration étant paysagèrement sensible, les installations radio électriques et/ou radiotéléphoniques n'y sont pas autorisées.
- Pour **les secteurs Nb et Nc**, qui eux sont inscrits en Z.I.P.M., le premier secteur étant entièrement en A.O.C. et de surcroît sur le coteau, ce contexte paysagèrement sensible également génère une interdiction à l'égard de ces mêmes installations radio électriques et/ou radiotéléphoniques.
- En **secteur Nd**, le contexte est cette fois d'une grande sensibilité, soit paysagère puisque proche d'infrastructures fortes pouvant générer un effet vitrine, soit écologiquement car inscrit en des sites comprenant notamment les bords de Vesle mais aussi des biotopes à protéger ou proches de nappe aquifère alimentant un captage.

Pour prendre en compte ces spécificités, les constructions, installations, O.T.N.F.S.P. etc... ne doivent pas remettre en cause les qualités écologiques du site ainsi que la qualité de la nappe aquifère.

Par contre, les constructions, installations et travaux indispensables aux infrastructures routières et ferroviaires telles l'autoroute A 4, les RD. 7 et RD. 944 et la L.G.V. y sont autorisés, tout d'abord pour éviter tout risque de blocage, mais aussi parce que ces infrastructures sont éloignées des sites sensibles décrits plus haut.

- Les articles 10 et 11 comprennent des rédactions facilitant l'intégration paysagère, notamment pour les constructions qui se réaliseront en secteur Nb.

- Le règlement, tant graphique que littéral, comprend des mesures et rappels à l'égard des voies bruyantes, en l'occurrence la L.G.V., l'autoroute A4 et la RD. 944.
- Afin de suivre l'évolution législative et réglementaire, notamment celle liée à la réforme du permis de construire applicable au 1^{er} octobre 2007, des rédactions se référant aux articles R.123-10-1 et R.421-12 du Code de l'Urbanisme sont indiquées en rappel de chaque zone concernée.

Les mesures complémentaires

- **Les O.T.N.F.S.P. :**

L'ensemble du document prend en compte les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P.). En effet, leur faible emprise, leur conception, leurs impératifs techniques rendent nécessaires des règles spécifiques pour l'implantation de ces ouvrages qui se distinguent des règles générales appliquées aux autres constructions.

- **Les voies bruyantes :**

Les zones concernées par les voies bruyantes, en l'occurrence les zones AUX, A et N portent à l'article 2 de chacune d'elles un rappel quant à l'isolation phonique requise pour les habitations ou constructions appelées à recevoir du public (tels certains équipements publics communaux et/ou intercommunaux par exemple) qui se situeraient dans les bandes de 300m à compter des emprises de la L.G.V. et de l'autoroute A 4, et 250 m à compter de l'emprise de la RD. 944, et ce, à l'appui de l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001.

- **Les installations radio électriques et/ou radiotéléphoniques, les aérogénérateurs :**

- Les zones urbaines et zones AU à vocation d'habitat ne peuvent accueillir d'installations radio électriques et/ou radiotéléphonique, prenant ainsi en compte les risques de nuisances pouvant se rattacher à ces types d'ouvrages, mais aussi leur aspect, la technologie et leur architecture pouvant être incompatible avec l'environnement immédiat.
- En zone d'activités AUX, compte tenu de l'évolution des moyens de communication, notamment ceux liés aux activités professionnelles, ainsi qu'à l'éloignement des zones d'habitat, les installations radio électriques et/ou radiotéléphoniques y sont autorisées, mais sont limitées à 12m de hauteur à compter du niveau du terrain naturel, ce qui permet d'éviter certaines dérives et de respecter la Charte du P.N.R.M.R.
- Comme vu plus haut, ces ouvrages sont interdits dans le secteur Nb même s'il est situé hors Z.I.P.M., et ce pour tenir compte de sa configuration paysagèrement sensible.
- Pour ce qui est des aérogénérateurs, ils sont interdits sur l'ensemble du territoire afin de tenir compte des risques liés aux possibles nuisances, de leur conception pouvant être là aussi incompatible avec le paysage, de la Z.I.P.M. de forte emprise, mais aussi du relief pouvant générer certaines contraintes. Sans omettre une étude actuellement en cours quant au possible classement de l'aire A.O.C. au patrimoine mondial de l'Unesco.

PARTIE 4 . : INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES DES ORIENTATIONS DU P.L.U.

Évaluation environnementale

Les ressources

L'eau

- Compte tenu de la population actuelle et des potentialités d'accueil, la distribution en eau potable sera satisfaisante. Les potentialités directement liées au développement économique sont telles, quelque soit le secteur AUXa ou AUXb, qui couvrent à eux deux une emprise d'environ 57Ha, elles pourront être satisfaites compte tenu de la capacité du site d'exhaure et de la proximité du réseau d'eau potable. De plus, l'urbanisation ne se faisant pas immédiatement, l'alimentation ne génère aucune inquiétude.

Les déchets

- Le plan départemental des déchets et assimilés de la Marne a été approuvé le 18 Décembre 2003 par arrêté préfectoral.
- La collecte des déchets est de la compétence de la Communauté, l'enlèvement des déchets est effectué par le S.Y.C.O.D.E.C. Le ramassage en collecte sélective est effectuée une fois par semaine, le mardi pour la poubelle " tout venant " bac bordeaux, et dans la nuit du jeudi au vendredi pour la poubelle jaune (corps creux, boîtes métalliques, boîtes plastiques, tétra briques), et la poubelle bleue (corps gras, papiers, journaux, revues, cartonnages). Les déchets " tout venant ", après collecte, sont directement dirigés vers l'usine de traitement de La Veuve. Les déchets de la collecte sélective (poubelle bleue), sont dirigés vers le centre de tri de la société ONYX à Beine-Nauroy, puis vers les différentes filières de recyclage pour leur revalorisation.
- Pour sa part, le verre est collecté par 3 containers disséminés dans le village. Un container est réservé à la collecte des "bidules".
- Les habitants de la commune ont également accès aux déchetteries du SYCODEC dont les plus proches sont situées sur les communes de TRÉPAIL, RILLY-LA-MONTAGNE, et SILLERY. Les deux premières assurent en plus la collecte des bâches plastiques viticoles.

Compte tenu de la population actuelle et de son évolution démographique, les dispositifs en place s'avèrent satisfaisants.

Les risques et nuisances

Les risques technologiques

- Actuellement, la commune n'est concernée par aucun établissement générant des périmètres d'isolement.
- Le P.L.U. prend en compte ces possibles risques et prévoit que toute construction ou installation future ne doit pas générer de risque à l'égard de la population et de périmètre d'isolement venant toucher les zones d'habitat actuel et à venir, donc, les zones UC, UD et AU. Cette double disposition donne des garanties sécuritaires à l'égard de la population actuelle et future.

Les risques naturels

- Tout comme une partie du secteur UCa, la zone UD et le secteur Nb, la zone AU est concernée par des risques de glissement de terrain et comprend des mesures qui y sont liées, en l'occurrence dans les Orientations d'Aménagement, où il est demandé la réalisation d'une étude complémentaire avant toute construction. Toutefois, compte tenu que cette zone est, dans le cadre de cette procédure de révision, inscrite en réserve foncière avec un C.O.S. nul, et que la Commune, dans ce processus désire faire appel au Droit de Préemption Urbain afin de maîtriser ce développement et ses qualités, tout est mis en place pour répondre à ce souci lié aux risques de glissement de terrain. Malgré ces principes, le règlement comporte un texte de rappel dans ce sens au titre I "Dispositions Générales" page 1. De fait, un permis de lotir et/ou de construire ne peut être assujéti à une étude complémentaire, type étude de sol, ce texte vient compléter les éléments réglementaires sans générer d'ambiguïté. (voir à partir de la page 67).
- VERZENAY est traversé par la rivière Vesle, à l'extrême Nord du territoire, où est inscrit un secteur spécifique Nd comprenant un règlement littéral adapté au site.

L'air

- Aujourd'hui, VERZENAY n'est pas concerné par des risques de pollution de l'air compte tenu de la localisation et de l'éloignement des sites supposés à risques. Elle ne dispose d'ailleurs pas de station de mesure sur son territoire, mais on peut supposer qu'au regard de sa situation de commune rurale, et en l'absence dans le village d'éléments fortement polluants, la qualité de l'air pour cette commune ne peut être que bonne. De plus, les infrastructures fortes pouvant générer ce type de pollution sont suffisamment éloignées et situées favorablement par rapport aux vents dominants.
- Afin de pérenniser cette qualité, l'éloignement des activités est tel que la qualité à l'égard des zones d'habitat sera maintenue. De plus, les activités industrielles, pouvant être génératrices de ce type de pollution, devront répondre aux normes en vigueur, ce qui donnera des garanties certaines, d'autant que, là aussi, la zone d'activités est située favorablement par rapport aux vents dominants.

Le bruit

- Comme vu ci-dessus les mesures mises en place vont permettre de maintenir cette qualité, notamment à l'égard des possibles bruits. L'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001 est applicable pour les nouvelles constructions à usage d'habitation ou appelées à recevoir du public dans les bandes de 250m à compter de l'emprise de la RD. 944 et 300m à compter des emprises de l'autoroute A 4 et de la L.G.V.
- La commune n'est pas concernée par le Plan d'Exposition aux Bruits (P.E.B.) de l'aérodrome Reims/Champagne, le document ne comporte donc pas de mesures à ce sujet.
- En ce qui concerne la zone AUX, certes, le trafic sur les RD. 944 et RD. 7 est appelé à augmenter de par ce développement économique, mais le trafic sera orienté vers la RD. 944, ou encore l'autoroute A 4 lorsque le raccordement sera effectué. Enfin, et suite à des relocalisations d'activités actuellement intra muros, il est probable que le trafic dans le village soit réduit d'autant, donc le niveau sonore également.

Les paysages

Le paysage urbain actuel et futur

- Les masses actuellement bâties et les zones futures restent groupées, ce qui évite la dispersion urbaine néfaste au paysage.
- Le paysage urbain est pérennisé, et, au travers les nouvelles règles mises en place, pourrait même être amélioré par certains côtés, notamment morphologiques. En effet, les différents articles du règlement littéral et notamment les articles 11 sur les aspects extérieurs des constructions, mais aussi des clôtures, étant plus développés, ils permettront d'éviter certaines dérives liées aux matériaux de construction ou encore aux couvertures.
- La sectorisation permet des nuances spatiales et réglementaires plus fines.
- Les différents articles régissant la zone AU vont générer un fondu et une mixité entre le minéral et le végétal qui contribuera à une insertion paysagère satisfaisante, d'autant qu'un rideau boisé est maintenu en front d'opération.
- La zone AUX a fait l'objet d'une étude d'entrée de ville prenant en compte les deux infrastructures que sont la RD. 944 et l'autoroute A 4. Cumulé à des principes et règles d'intégration et de perception paysagères qui sont inscrites au règlement littéral, l'ensemble confère à cette zone certaines qualités, tant architecturale que paysagère.

Le paysage naturel

- La sectorisation de la zone agricole permet de prendre en compte les spécificités de chacun des sites au travers leur localisation, ce qui a généré un règlement littéral adapté à chacun des secteurs. De plus, ces secteurs sont relativement limités en emprise. Le tout contribue à éviter les dérives.
- En zone naturelle N, les principes sont encore plus restrictifs puisque seuls les équipements publics y sont autorisés, avec des restrictions dans certains sites afin d'éviter des dégradations "écologiques". On peut donc imaginer que pour ces zones naturelles, si la collectivité réalise un équipement, les mesures mises en place seront telles que la qualité des paysages et des sites ne sera pas altérée.

Les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés inscrits au document permettent le maintien et le renforcement des mesures de protection au travers l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme. Ces massifs inscrits en protection sont situés majoritairement sur le plateau dominant le territoire ainsi qu'aux abords de la Vesle. Ces inscriptions pérennisent donc le caractère et l'image du territoire de VERZENAY, commune typique du front Nord de la Montagne de Reims. Au Sud du village, entre la rue de la Gare et la rue de la Tuilerie, l'inscription en espace boisé classé de la pointe du terrain n'est pas reconduite, le foncier étant occupé par un bassin de compétence communal, ce qui a pour but d'éviter tout blocage quant à de possibles travaux (voir à partir de la page 69). Par contre une reconquête est pratiquée en contiguïté de la zone UD par l'inscription du délaissé en espace boisé classé. Une pratique identique est réalisée en contiguïté de la zone Nb d'équipements publics. Cette double mesure permet également de "compenser" largement la partie de massif boisé qui est ôtée du document pour permettre l'aménagement de la zone AU (moins de 2Ha de défrichement pour l'aménagement de la zone AU et plus de 4,5Ha de reconquête d'espace boisé classé).

Le patrimoine

Le patrimoine bâti

- L'inscription de deux zones spécifiques prend bien en compte la morphologie du tissu urbain, de même que les règles qui y sont inscrites. Les constructions au sein de l'hyper centre sont majoritairement édifiées en limite du domaine public. De ce fait, mettre en place des espaces de déplacement modes doux, s'avère difficile, voire impossible car cela obligerait la commune à élargir les voies au détriment de la qualité urbaine actuelle, compte tenu de l'étroitesse des rues. Des plans d'alignement sont prévus et applicables sur nombre de voie, et leur mise en "action" demande simplement du temps. La commune a donc privilégié la pérennisation de sa qualité urbaine qui est le reflet de ses origines et de son caractère viticole incontournable.
- Les constructions caractéristiques de VERZENAY, telles l'église, la Mairie ou encore le Moulin ou le Phare constituent des incontournables tels que les collectivités qui en sont compétentes les maintiennent bien sûr sur le territoire.
- La localisation des zones d'accueil, tant d'habitat, que d'activités, ainsi que les directives qui s'y rattachent, vont permettre de faire perdurer ces qualités patrimoniales existantes aujourd'hui.

Le patrimoine naturel

- Éviter l'étalement urbain constitue déjà un élément fort du maintien du patrimoine naturel.
- Inscrire l'aire A.O.C. en zone N, de protection renforce les principes même de pérennisation de ce patrimoine naturel, économique, cultural, culturel et touristique.
- Comme vu ci-dessus, le patrimoine naturel est maintenu, voire renforcé, au travers les différentes mesures de protection telle l'inscription en zone N naturelle de la grande majorité du vignoble, des massifs forestiers et des abords de la Vesle. De plus, l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme est également un verrou à l'égard du défrichement, donc du changement d'affectation du sol "forestier".
- Les Z.N.I.E.F.F. et le site Natura 2 000 sont de surcroît inscrits en un secteur spécifique de zone N permettant le maintien de ce patrimoine, ce qui permet la protection de ces biotopes mais également leur transmission. Le document ne comprend pas d'étude spécifique liée à l'impact environnemental sur le site Natura 2000, les travaux et aménagements envisagés n'ayant aucune influence grâce aux règlements prévus. (voir à partir de la page 67).

La préservation et valorisation environnementale

La gestion durable des ressources

Les ressources en eau

- Le document, dans ses aspects réglementaires, notamment littéral, prend en compte la proximité des périmètres de protection de captage proches au travers un zonage et une réglementation, mettant de la sorte en place les principes de protection nécessaire au maintien qualitatif des ressources en eau.
- L'ensemble des constructions le nécessitant et compris dans le périmètre du Schéma d'Assainissement, doit être de surcroît raccordé au réseau public d'assainissement des eaux usées. Les constructions situées hors périmètre peuvent être en système autonome mais doivent répondre à la législation en vigueur. Ces mesures sont mises en place pour répondre à la protection indispensable à la qualité de la nappe phréatique et la nappe aquifère proche.

Le traitement des déchets

- Les collectes sélectives, effectuées une fois par semaine pour les " tout venant ", et une fois par semaine pour les "recyclables" (corps creux, boîtes métalliques, boîtes plastiques, tétra briques, papiers, journaux, revues, cartonnettes), s'avèrent satisfaisantes, y compris le ramassage du verre. Les habitants de la commune ont également accès aux déchetteries situées à proximité sur les communes de Trépail, Rilly-la-Montagne, et Sillery.
- Compte tenu de ces dispositifs, de la population actuelle et de son évolution démographique, il n'est pas envisagé dans l'immédiat de modifier ces principes de traitement.
Toutefois, on peut estimer que, compte tenu de l'évolution de la législation, ces principes de collectes et autres ramassages sont appelés à suivre les objectifs qui y sont liés. La Communauté de Communes et le Syndicat verront à mettre en place les réflexions et projets dès que nécessaire.

La réduction des risques de nuisances

- De par les nouvelles mesures inscrites au P.L.U., dorénavant, les installations pouvant générer un risque doivent prendre les dispositions nécessaires à l'égard de la population proche. De plus, les périmètres à risque ne peuvent toucher les zones d'habitat actuelles et futures.
- Les risques liés aux possibles pollutions de la nappe aquifère sont nettement réduits, les bords de Vesle et les périmètres de protection de captage proches étant pris en compte dans le document.
- L'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001 s'appliquant à l'égard de la A 34, la L.G.V. et la RD. 944 est porté aux règlements graphique et littéral, prenant ainsi en compte les nuisances sonores liées à ces infrastructures.
- Les possibles nuisances liées au développement économique, telles celles de la zone AUX, sont prises en compte au travers la localisation de cette zone, ainsi que des dispositions réglementaires (règlement littéral) qui y sont déjà inscrites, même si cette zone est une réserve foncière avec un C.O.S. nul. De ce fait, la Commune donne déjà des garanties et anticipe sur ses orientations.
- La réduction de la zone NA (dorénavant zone UD) s'appuie notamment sur la prise en compte de possible risque de glissement de terrain, ce qui permet de surcroît d'inscrire cet espace en reconquête d'espace boisé classé, renforçant de la sorte cette prise en compte.

La mise en valeur du patrimoine

- Toutes les mesures prises quant à la compacité du village, de l'intégration paysagère notamment de la nouvelle zone AU, sont autant de principes majeurs qui participent à l'image et à la typicité de VERZENAY.
- Le maintien du tissu aéré et végétalisé en zone UD est également un principe fort de cette mise en valeur.
- La zone AUX comprend des éléments permettant un aménagement et une urbanisation de qualité, cette zone reprenant notamment des orientations inscrites dans l'étude d'entrée de ville déjà réalisée. De plus, et si nécessaire, le document pourra être complété et affiné, cette zone étant, dans le cadre de cette procédure de révision, une réserve foncière qui ne sera urbanisable qu'à la suite d'une procédure ultérieure levant l'inconstructibilité générée par les articles 1 et 14 du règlement littéral.
- Les règles mises en place en zone A avec sa sectorisation et ses directives particulières dues à la localisation de chacun constitue aussi un axe valorisant.
- L'inscription en zone N naturelle du plateau boisé, de la grande majorité de l'aire A.O.C. et de la partie Nord du territoire contribue également à ce principe.
- De plus, la mise en place de mesures restrictives dans ce même site Nord, du maintien des abords de la rivière Vesle et de ses massifs boisés ainsi que ceux sur le plateau dominant le territoire concourent également à cette mise en valeur du patrimoine naturel.

L'intégration paysagère des infrastructures de communication

- Dans le cadre de cette procédure de révision, seule la nouvelle zone AU comprend une infrastructure nouvelle.
La localisation de cette zone en arrière d'un massif inscrit en espace boisé classé (au lieu dit "Le Haut du Trou Labbé"), ainsi qu'un rideau végétal pérennisé en front d'opération, grâce au même principe de sauvegarde, sont autant d'éléments permettant une intégration paysagère de l'infrastructure desservant le site, mais aussi, de par la végétalisation requise, l'intégration de l'opération elle-même. À cela s'ajoute un éclairage unidirectionnel orienté vers le sol afin d'éviter un phénomène d'appel, surtout en vues éloignées.
- Quant à la future zone d'activités, elle a déjà fait l'objet d'une étude d'entrée de ville prenant en compte les aspects architecturaux et paysagers, notamment en ce qui concerne les infrastructures et leurs abords. Toutefois, s'il s'avérait nécessaire de revenir sur ces points spécifiques, cette zone étant en réserve foncière avec un C.O.S. nul, les interventions pourront être effectuées dans le cadre de la future procédure mise en place pour l'ouverture à l'urbanisation de cette zone AUX.
- Hormis les emplacements réservés inscrits au document pour permettre l'élargissement de voies et l'amélioration de la circulation et ses aspects sécuritaires, les actuelles infrastructures, en large majorité se situent au sein même du tissu urbain, et leur configuration n'évoluera pas, ou très peu. En conséquence, les aspects intra muros ne s'en verront donc que très peu modifiés.

PARTIE 5 . : LES ADAPATIONS SUR LE P.L.U. ARRÊTÉ

Les adaptations suite à la Consultation des Personnes Publiques Associées

Généralité

Concernant la remarque formulée par la Direction Régionale et Départementale de l'Agriculture et de la Forêt, à propos de la station d'épuration, un dossier est déposé dans les services compétents démontrant la mise en conformité du système collectif d'assainissement.

Le Rapport de Présentation (document A)

- Le P.L.U. de VERZENAY s'appuie sur le S.Co.T. approuvé au 3 décembre 2007. Cette adaptation est donc reportée dans ce volet page 14. De plus, la cartographie issue du Schéma Directeur précédent est maintenue au document à titres indicatif et historique.
- Une rédaction complémentaire est inscrite en partie 4 "Incidences Environnementales des Orientations du P.L.U." sur l'absence d'impact de possibles réalisations à l'égard du site Natura 2000, d'intérêt communautaire n°FR2100284. Un complément est également porté concernant les risques naturels. À ce propos, vu qu'il n'a jamais été observé de coulée de boues, au sein du village et/ou de ses environs, cette mention ne figure donc pas au document.

Les Orientations d'Aménagement (document C)

Le projet d'aménagement de la zone AUX reprend les dernières informations quant au giratoire réalisé au droit de la RD. 944, ce qui rend le document conforme aux dernières directives du Conseil Général.

De plus, cette zone étant une réserve foncière, il sera nécessaire de mettre en place une procédure ultérieure afin de permettre son aménagement. En conséquence, les différents partenaires, tel le Conseil Général, étant associés à toute procédure, le document prendra en compte les remarques formulées lors de cette future procédure.

Le Règlement Graphique (documents D et D1 respectivement au 1/10 000 et 1/2 000)

- De par le remembrement généré par la L.G.V., un manque d'information et de documents cadastraux concernaient la partie Nord du territoire. Ces derniers étant parvenus récemment, ils viennent compléter le document graphique.
- Afin de prendre en compte le patrimoine historique et architectural local, la limite entre le secteur UCa et la zone AU est repoussée de quelques mètres vers l'Ouest, ce qui permet la remise en état d'un ancien four à chaux situé au lieu dit "Le Haut du Trou Labbé" à l'entrée Ouest du village. Cette adaptation réduit d'autant l'espace boisé ainsi que l'emplacement réservé n°6.
- Le plan devait comporter un emplacement réservé n°7 le long du chemin de Verzy, afin de faciliter l'accès à un terrain en contiguïté ; ce qui devait réduire d'autant le secteur Na et l'espace boisé classé. De récente négociation ayant abouties, cette inscription s'avère donc inutile.

Le Règlement Littéral (document D2)

- Conformément au chapitre "risques naturels" page 41 de ce Rapport de Présentation, le règlement comporte un texte de rappel dans ce sens au titre I "Dispositions Générales" page 1. Ainsi, les zones et parties de zones concernées par ce principe comportent un texte en rappel. Ce sont : la partie de secteur UCa situées au Sud d'un axe formé par la RD. 26, rue Chanzy et rue Thiers ; la zone UD ; la zone AU et le secteur Nb.
- En zone N, pour éviter un risque de blocage, l'article 10 est complété afin de ne pas limiter la hauteur des O.T.N.F.S.P.
- Compte tenu de l'évolution récente des textes du Code de l'Urbanisme, l'article 13 des zones UC et N s'appuie sur le nouvel article R.421-23 du R.N.U. Compte tenu de l'absence d'espace boisé classé en zone A, l'alinéa correspondant est supprimé à l'article 1 et l'article 13 est adapté en conséquence.
- L'I.N.A.O. s'était prononcé défavorablement à l'égard du secteur Ab. Toutefois, suite à un débat avec les professionnels (S.G.V., I.N.A.O., Chambre d'Agriculture, Municipalité) ce secteur est maintenu au document mais son article 11 est modifié afin de s'identifier au mieux à celui de la zone d'habitat contigüe, en l'occurrence le secteur UCa, à des fins d'harmonisation, et de ce fait une bonne insertion paysagère.
- L'article 6 des zones A et N est complété afin de prendre en compte les distances par rapport aux départementales, mais aussi pour permettre l'extension et/ou la reconstruction en zone agricole, et seulement la reconstruction en cas de sinistre en zone N, et ceci à des fins de protection.

Les adaptations suite à l'enquête publique

Le Règlement Littéral (document D2)

- Conformément à la remarque formulée lors de la Consultation et au regard du chapitre "risques naturels" page 41 de ce Rapport de Présentation, le règlement comporte un texte de rappel dans ce sens au titre I "Dispositions Générales" page 1. Ainsi, les zones et parties de zones situées au Sud d'un axe formé par la RD. 26, rue Chanzy et rue Thiers sont concernées par ce principe et un texte est inscrit en rappel de ces zones et/ou secteurs.
- Tout comme ci-dessus et compte tenu de l'évolution récente des textes du Code de l'Urbanisme, l'article 13 des zones UC et N s'appuie sur le nouvel article R.421-23 du R.N.U. Compte tenu de l'absence d'espace boisé classé en zone A, l'alinéa correspondant est supprimé à l'article 1 et l'article 13 est adapté en conséquence.

PARTIE 6 . : LES ADAPTATIONS SUITE AU CONTRÔLE DE LÉGALITE

Le Rapport de Présentation (document A)

Est complété pour prendre en compte les suites à donner au Contrôle de Légalité tels les emplacements réservés ou certains justificatifs quant à de nouvelles dispositions réglementaires, tant spatiale que littérale.

Les Orientations d'Aménagement (document C)

- Le schéma de principe d'aménagement de la zone AU est adapté à la dénomination des zones et secteurs environnants, et il est accompagné des deux profils de voie envisagée. Toutefois, l'ouverture à l'urbanisation de ce site étant liée à une procédure ultérieure, il sera possible, dès lors, d'intervenir et de modifier certains points suite à la réflexion et l'éventuelle évolution des problématiques. Par contre, l'emplacement réservé n°6 prévu pour l'élargissement de la voie vient compléter le schéma.
- Le schéma de principe d'aménagement de la zone AUX est accompagné d'un texte complémentaire permettant de mieux localiser les secteurs AUXa et AUXb du P.L.U. par rapport aux zones 1 et 2 de l'étude d'entrée de ville. De plus, une rédaction additionnelle est inscrite en fin de chapitre explicitant le principe de levée de l'inconstructibilité qui sera mise en place dans le cadre de la future procédure nécessaire.

Le Règlement Graphique (document D au 1/10 000)

- La pointe de l'extrême Sud du territoire comprend à présent l'inscription en espaces boisés classés.
- Le fond comprenant le dernier cadastre n'est pas reconduit pour éviter toute ambiguïté à l'égard, notamment, de possibles interprétations.

Le Règlement Graphique (document D1 au 1/2 000)

- Au Sud du village, entre la rue de la Gare et la rue de la Tuilerie, l'inscription en espace boisé classé de la pointe du terrain, située dorénavant en Na, n'est pas reconduite, le foncier étant occupé par un bassin de compétence communal, ce qui a pour but d'éviter tout blocage quant à de possibles travaux, notamment d'entretien ou de maintenance.
- La dénomination de la zone *Ud* devient *UD* en cohérence avec les autres documents composant le P.L.U.
- Le fond comprenant le dernier cadastre n'est pas reconduit pour éviter toute ambiguïté à l'égard, notamment, de possibles interprétations.

Le Règlement Littéral (document D2)

- Le C.O.S. de la zone AU est de zéro, cette zone étant une réserve foncière.
- Comme inscrit aux Orientations d'Aménagement (document C) quant à la zone AU, l'article 3 est complété pour prendre en compte la circulation à double sens. Par contre, le principe des deux largeurs minimales de 8 et 10m n'est pas littéralement retranscrit dans cet article du règlement, la largeur minimale de 8m étant déjà respectée, et de plus, lorsque la commune mettra en place la procédure permettant l'ouverture à l'urbanisation de ce site, le règlement comportera alors, si nécessaire, plus de précisions notamment par rapport à la longueur de chaque tronçon, ces derniers n'étant pas aujourd'hui bien définis.
- Tout comme la rédaction prévoyant l'enfouissement des réseaux dans cette même zone AU, l'article AU 4 est complété afin d'obtenir le résultat escompté.
- Les articles 1 et 2 de chacune des zones sont complétés et/ou adaptés afin de prendre en compte la réforme de l'urbanisme intervenue le 1^{er} octobre 2007, notamment celle relative aux "travaux, installations et aménagements" selon les dispositions des articles R.421-18 et suivants du Code de l'Urbanisme.

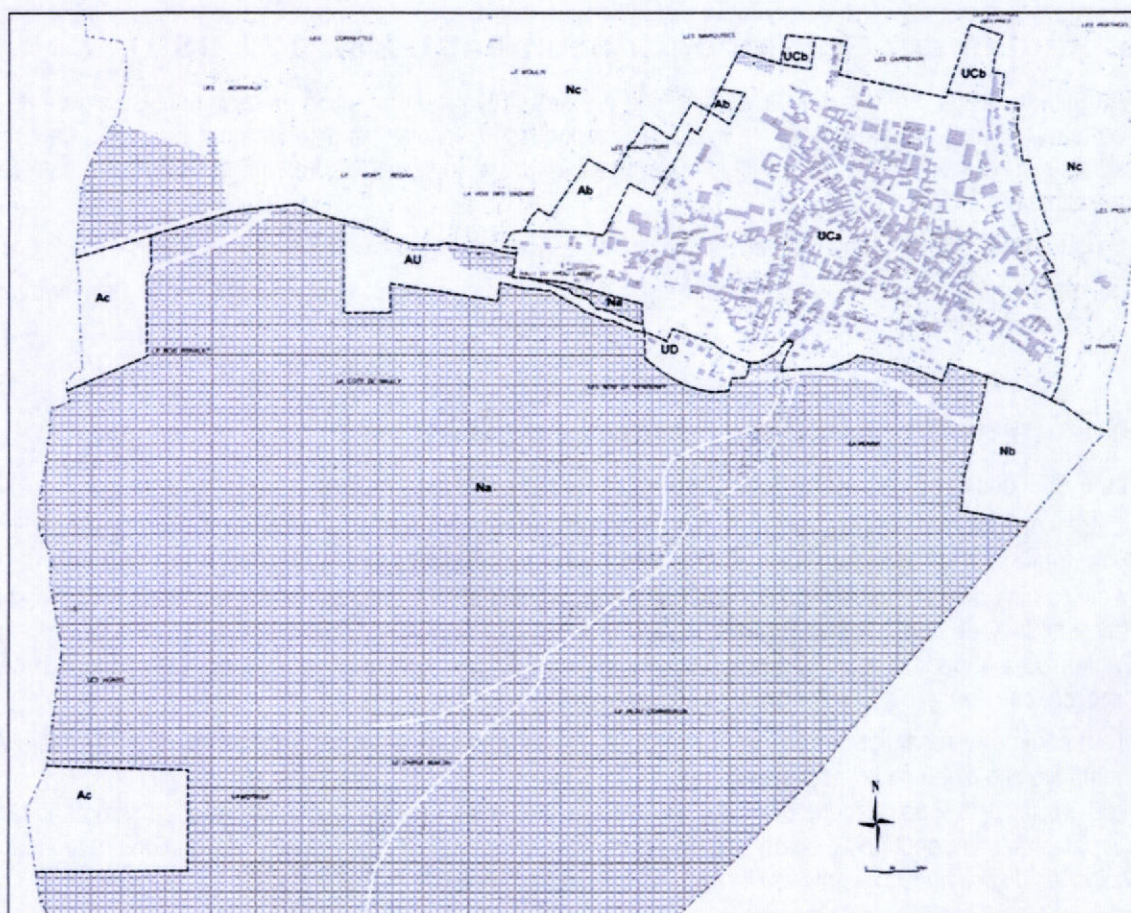


Tableau des surfaces (en hectares) des différentes zones et espaces boisés classés sur la commune de VERZENAY

Les zones urbaines et les zones à urbaniser

Procédure	Habitat			Habitat futur	Activités futures		TOTAL (tableau)
	UCa	UCb	UD	AU	AUXa	AUXb	
Révision en P.L.U.	39,70	1,30	1,30	3,70	38,00	20,30	104,30

Les zones agricoles et naturelles, et les espaces boisés classés

Procédure	Agricole			Naturelle				dont E.B.C.	TOTAL (tableau)	TOTAL général
	Aa	Ab	Ac	Na	Nb	Nc	Nd			
Révision en P.L.U.	53,30	2,80	5,50	322,60	4,30	441,20	128,00	340,00	957,70	1 062,00 ¹

¹ Surface totale du territoire de VERZENAY – Source INSEE



Plan Local d'Urbanisme de VERZENAY



VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À NOTRE DÉLIBÉRATION EN
DATE DE CE JOUR APPROUVANT LA MODIFICATION
SIMPLIFIÉE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE NOTRE
COMMUNE.

VERZENAY le

REGU À LA SOUS-PRÉFECTURE

13 DEC. 2012

Document A
Rapport
de Présentation



EXTRAIT

Rapport de présentation

Présentation du Plan Local d'Urbanisme.....	p. 1
Partie 1. : Diagnostic territorial.....	p. 7
Partie 2. : Analyse de l'état initial de l'environnement.....	p. 37
Les Servitudes d'Utilité Publique.....	p. 48
Partie 3. : Justifications des orientations du PLU.....	p. 49
Partie 4. : Incidences environnementales.....	p. 61
des orientations du PLU	
Partie 5. : Les adaptations sur le P.L.U. arrêté.....	p. 67
(suite à Consultation et Enquête Publique)	
Partie 6. : Les adaptations suite au Contrôle de Légalité.....	p. 69
Partie 7. : La 1 ^{ère} Modification Simplifiée.....	p. 71

PARTIE 7 . : La 1^{ère} Modification Simplifiée

Le principal objectif

Le Plan Local d'Urbanisme de VERZENAY, approuvé le 14 janvier 2009 comprend plusieurs emplacements réservés pour que la commune puisse mettre en place des projets nécessaires à la collectivité.

Le document comprend donc ces dispositions et parmi eux, les emplacements réservés n°2, 3, 4 et 5 dédiés à l'amélioration de la circulation par élargissement de voies, ainsi que l'emplacement réservé n°6 pour création et amélioration de la desserte du secteur AU d'accueil d'habitat.

Avec l'expérience, mais aussi dans le souci de pérenniser un tissu urbain spécifique au milieu viticole, la commune envisage le retrait des emplacements réservés 2 à 5, d'autant que ceux-ci sont inscrits sur des tronçons de voirie dont les extrémités respectives, non inscrites en emplacement réservé, s'avèrent relativement étroites.

Quant à l'emplacement réservé n°6, celui-ci n'a plus lieu d'être, la collectivité ayant fait l'acquisition du foncier concerné.

En conséquence, la commune fait le choix du retrait de ces emplacements réservés afin, de plus, d'éviter un risque de blocage de possibles projets, notamment pour les terrains concernés bordant ces voies.

Ces nouvelles dispositions entrent dans le champ de l'alinéa "f" de l'article R.123-20-1 et de l'article R.123-20-2 du Code de l'Urbanisme au regard du décret n°2009-722 du 18 juin 2009 pris pour l'application des articles 1^{er} et 2 de la loi n°2009-179 du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés.

La Commune de VERZENAY peut engager une procédure de modification simplifiée afin de pratiquer au retrait des emplacements réservés cités ci-dessus.

Pour ce faire, le règlement graphique suit ces adaptations.

L'impact sur le document

Le Rapport de Présentation (document A)

Ce même rapport comprend un volet spécifique à cette modification simplifiée comprenant notamment l'objectif principal de cette procédure.

Le Règlement Graphique (documents D et D1 respectivement au 1/10 000 et 1/2 000)

Afin de prendre en compte ce nouveau dispositif lié aux emplacements réservés n° 2 à 6, les deux règlements graphiques ne comprennent plus les inscriptions correspondantes.

ZONAGE DU P.L.U. DE VERZENAY (extraits)

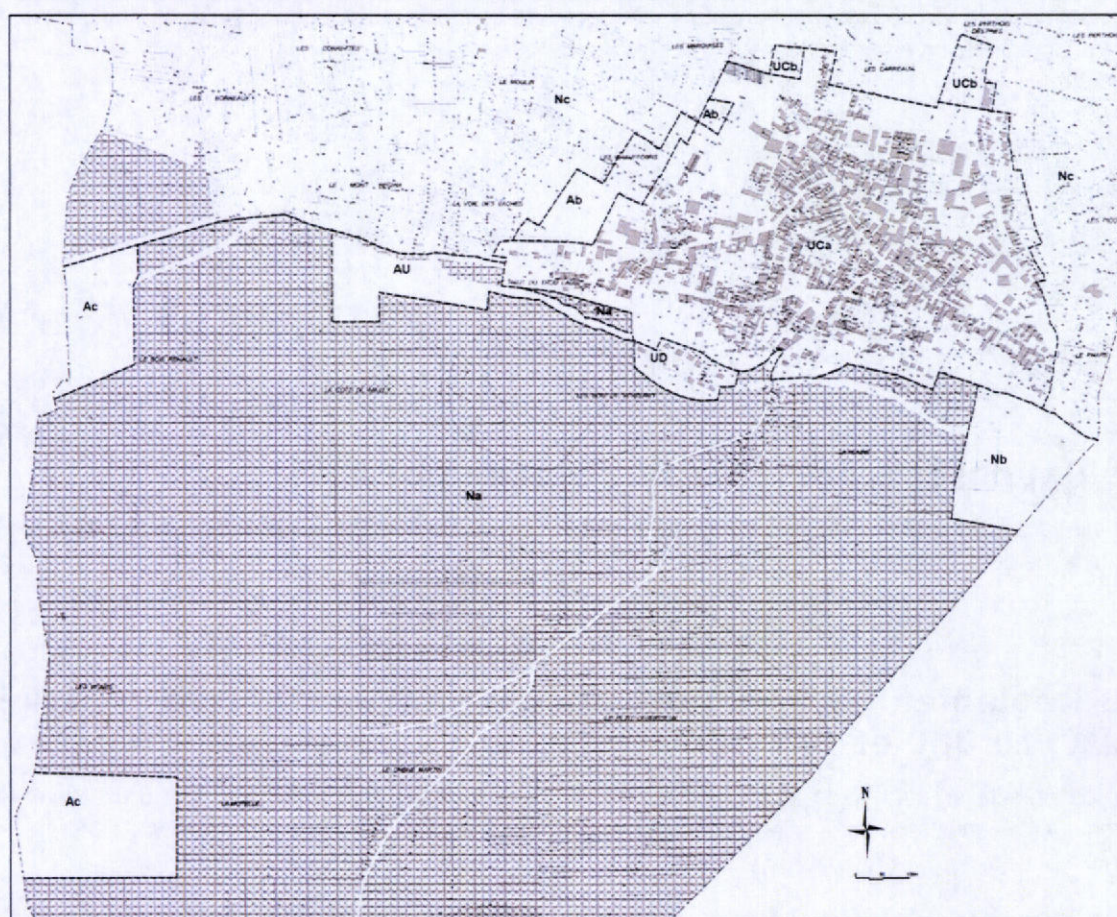
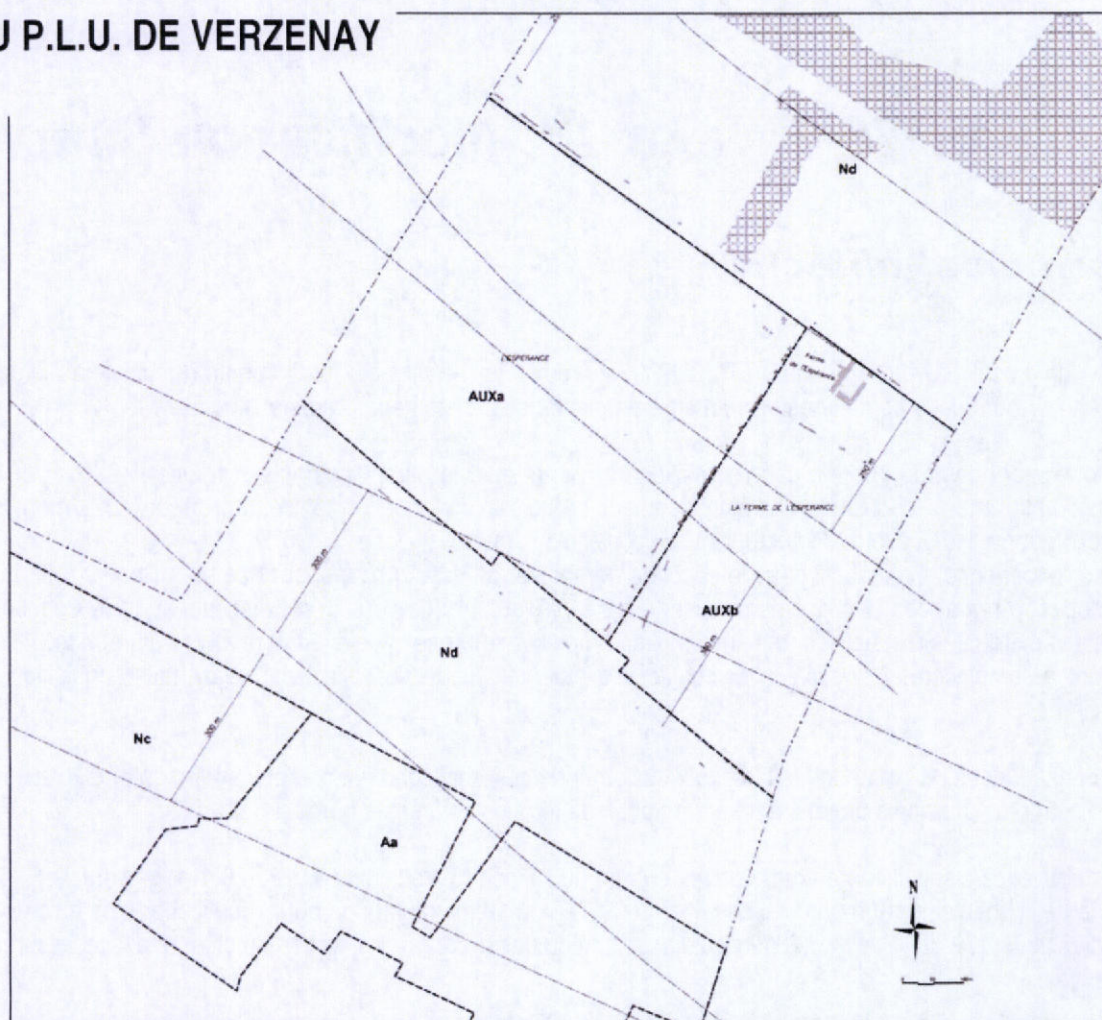


Tableau des surfaces (en hectares) des différentes zones et espaces boisés classés sur la commune de VERZENAY

Les zones urbaines et les zones à urbaniser

Procédure	Habitat			Habitat futur	Activités futures		TOTAL (tableau)
	UCa	UCb	UD	AU	AUXa	AUXb	
Révision en P.L.U.	39,70	1,30	1,30	3,70	38,00	20,30	104,30
1 ^{ère} Modification Simplifiée	39,70	1,30	1,30	3,70	38,00	20,30	104,30

Les zones agricoles et naturelles, et les espaces boisés classés

Procédure	Agricole			Naturelle				dont E.B.C.	TOTAL (tableau)	TOTAL <i>général</i>
	Aa	Ab	Ac	Na	Nb	Nc	Nd			
Révision en P.L.U.	53,30	2,80	5,50	322,60	4,30	441,20	128,00	340,00	957,70	1 062,00 ¹
1 ^{ère} Modification Simplifiée	53,30	2,80	5,50	322,60	4,30	441,20	128,00	340,00	957,70	1 062,00

¹ Surface totale du territoire de VERZENAY – Source INSEE

