

Commune de Verneuil

Plan Local d'Urbanisme



Rapport de présentation

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

Fait à Verneuil,
Le Maire,

SOUS-PRÉFECTURE

31 JUL. 2012

D'ÉPERNAY



Sylvie PICHELIN-NANSOT
Maire de VERNEUIL

Sichelini

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

Etude réalisée par :



Environnement Conseil
Urbanisme Environnement Communication

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

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

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

www.auddice.com

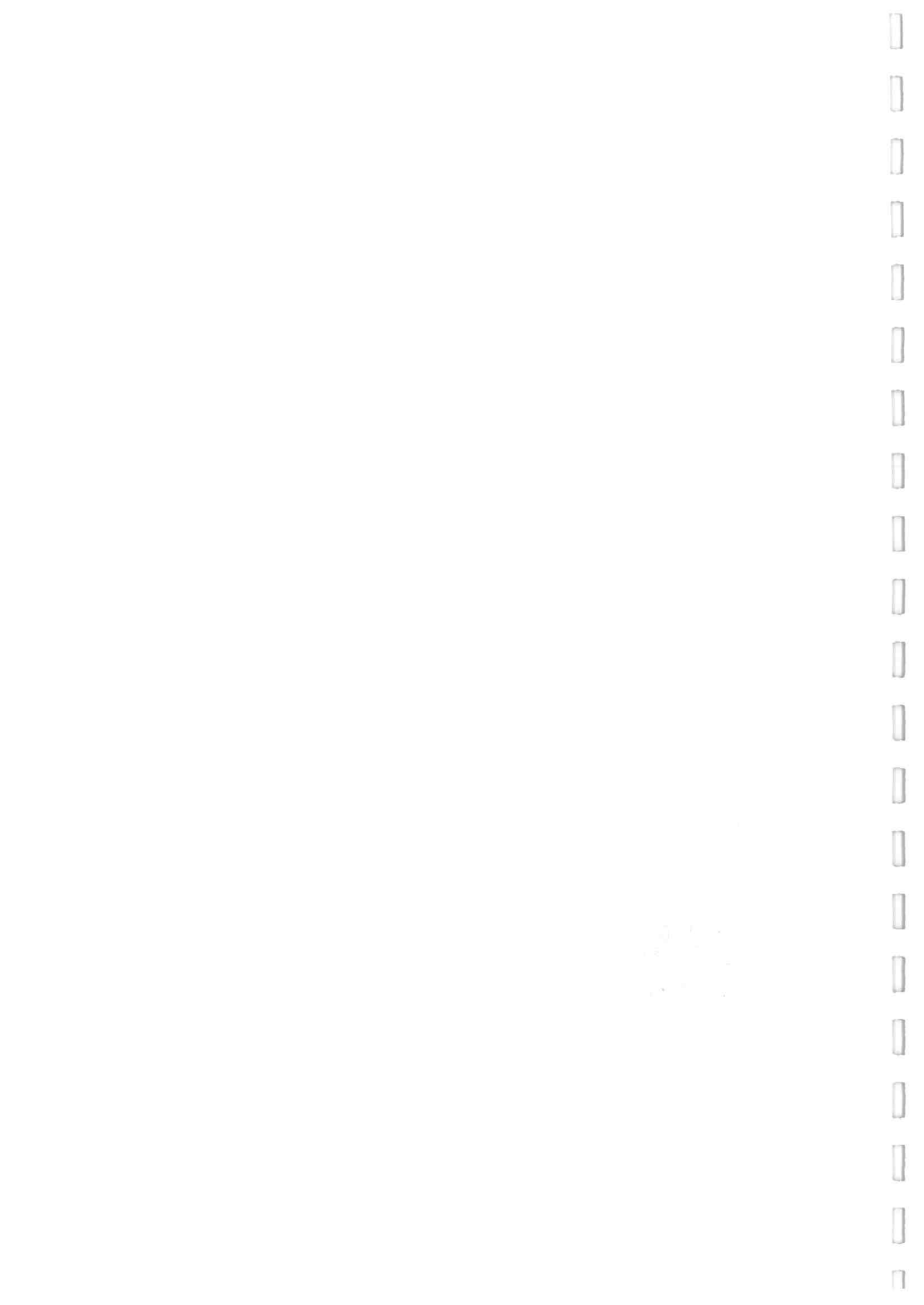
Groupe
auddicé



Environnement
Conseil

airele

equinergies



SOMMAIRE

AVANT-PROPOS	5
PREMIERE PARTIE : LE DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE	7
1. CARTE D'IDENTITE COMMUNALE	9
1.1. Localisation.....	9
1.2. Intercommunalité.....	10
1.3. Les documents cadres	12
2. LES GRANDES CARACTERISTIQUES DEMOGRAPHIQUES	15
2.1. Une évolution démographique chahutée.....	15
2.2. Une croissance démographique due alternativement à un solde migratoire et naturel positif	17
2.3. Une population jeune	18
2.4. Une progression du nombre de ménages	19
3. LE PARC DE LOGEMENTS ET SON OCCUPATION.....	23
3.1. Un parc de logements qui progresse	23
3.2. Des résidences principales majoritaires	24
3.3. Un parc de logements anciens	27
3.4. Occupation des résidences principales : une domination des propriétaires	29
4. ACTIVITES ECONOMIQUES ET SERVICES.....	31
4.1. L'activité agricole.....	31
4.2. L'activité commerciale.....	32
4.3. L'activité artisanale, industrielles et autres entreprises	32
4.4. Les services et les professions libérales.....	32
4.5. Le tourisme et la mise en valeur du village	32
5. L'EMPLOI.....	34
5.1. Une offre d'emplois <i>in situ</i> faible mais qui progresse	34
5.2. Une population active en hausse	36
5.3. Les actifs de Verneuil.....	37
5.4. Les migrations alternantes	38
6. ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET MILIEU ASSOCIATIF	40
6.1. Les équipements publics et communaux	40
6.2. Les équipements scolaires.....	40
6.3. Le tissu associatif	40
7. LES RESEAUX TRANSPORTS.....	42
7.1. Les voies de communication	42
7.2. Arrêté de bruit.....	42
8. RESEAUX ET GESTION DES DECHETS	43
8.1. Les réseaux	43
8.2. La gestion des déchets.....	45
DEUXIEME PARTIE : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	47
1. LE MILIEU PHYSIQUE	49
1.1. Le relief	49
1.2. La géologie et l'hydrogéologie.....	50
1.3. L'hydrologie	52
1.4. Les risques naturels	52
2. LE PATRIMOINE NATUREL.....	57
2.1. Les inventaires scientifiques régionaux et protections réglementaires.....	57

2.2. Les milieux naturels	57
3. LE PAYSAGE.....	62
3.1. Les entités paysagères de Verneuil	62
3.2. Les enjeux paysagers.....	65
4. LA FORME URBAINE ET LE PATRIMOINE BATI	66
4.1. Typologie urbaine et architecture.....	66
4.2. Le patrimoine historique	69

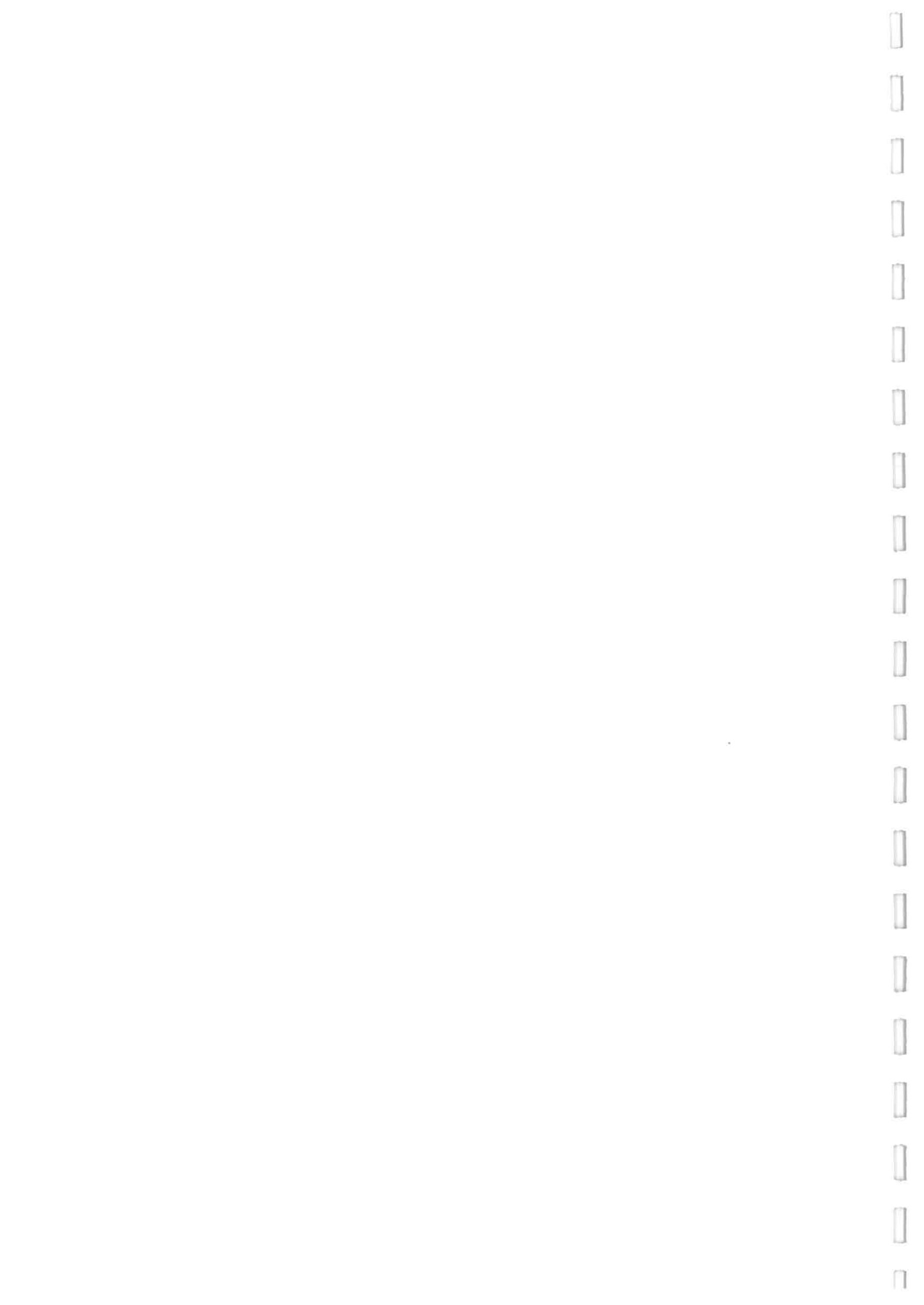
TROISIEME PARTIE : JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS DU PADD, DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL APPORTEES PAR LE REGLEMENT

1. BILAN DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS	75
1.1. Historique du POS	75
1.2. Bilan du POS et objectif.....	75
2. OBJECTIFS GENERAUX DU PLU ET PROJECTIONS.....	76
2.1. Une démarche participative	76
2.2. Projections démographiques, résidentielles et économiques	77
3. LES ORIENTATIONS DU PADD	79
3.1. Poursuivre le développement urbain de la commune.....	79
3.2. Réaliser des équipements publics et de voiries	79
3.3. Pérenniser l'activité agricole	80
3.4. Préserver les éléments paysagers et naturels du territoire	80
4. PRESENTATION DE LA DELIMITATION DES ZONES.....	81
4.1. Les zones urbaines.....	81
4.2. Les zones d'urbanisation future	82
4.3. Les zones agricoles (ex NC)	83
4.4. Les zones naturelles et forestières (ex ND)	83
4.5. Les superficies des zones	84
5. JUSTIFICATIONS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL APPORTEES PAR LE REGLEMENT	85
5.1. Les objectifs du règlement.....	85
5.2. Les prescriptions écrites.....	85
5.3. Les orientations d'aménagement et de programmation	91
5.4. Les emplacements réservés.....	92
5.5. Les Espaces Boisés Classés	92
5.6. Les servitudes d'utilité publique	93

QUATRIEME PARTIE : LES INCIDENCES DE LA MISE EN OEUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES PRISES POUR LA PRESERVATION ET SA MISE EN VALEUR

1. LES INCIDENCES DE LA MISE EN OEUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	97
1.1. La délimitation des zones constructibles	97
1.2. La délimitation des zones agricoles	97
1.3. La délimitation des zones naturelles	97
2. MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR.....	98
2.1. L'intégration des zones résidentielles d'urbanisation récentes et futures	98
2.2. La mise en valeur du patrimoine paysager et naturel.....	98
2.3. La prise en compte du risque d'inondation	98
2.4. La prise en compte des zones humides	98
2.5. La prise en compte des zones à risques.....	98
3. L'ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE	99

3.1. ZONE 1 AUa	99
3.2. Zones 1AU et 2AU Au dessus du Bois Lecomte	99
3.3. Zone 2AU la Couture en bas de Verneuil.....	99
4. LA SYNTHÈSE DE L'IMPACT DU PLU	100
5. LES INDICATEURS DE SUIVI DU PLU	100



AVANT-PROPOS

La loi SRU, du 13 décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbains traduit la volonté de promouvoir un développement des aires urbaines plus cohérent, plus durable et plus solidaire. Pour répondre à cet objectif, la loi apporte dans les domaines de l'urbanisme, de l'habitat et des déplacements, des réformes profondes.

Cette loi a été modifiée par la loi Urbanisme et Habitat, du 2 juillet 2003, qui vise à simplifier et à clarifier certaines dispositions prises dans le cadre de la loi SRU.

Un Plan Local d'Urbanisme, qui succède au Plan d'Occupation des Sols, est un document d'urbanisme qui fixe dans le cadre des orientations des Schémas de COhérence Territoriale (SCOT) ou des schémas de secteurs, s'il en existe, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire (article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme).

Il définit donc les droits à bâtir attachés à chaque parcelle.

Les plans locaux d'urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1. Elles peuvent notamment comporter l'interdiction de construire. Elles délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

A ce titre, les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent :

- 1° Préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être fait ou la nature des activités qui peuvent y être exercées ;
- 2° Définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées ;
- 3° (Dispositions déclarées non conformes à la Constitution par décision du Conseil constitutionnel n° 2000-436 DC du 7 décembre 2000) ;
- 4° Déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant ;
- 5° Délimiter les zones ou parties de zones dans lesquelles la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants pourrait, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie, nonobstant les règles fixées au 13° ci-dessous, et fixer la destination principale des îlots ou immeubles à restaurer ou à réhabiliter ;
- 6° Préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public et délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus ;

7° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ;

7° bis. Identifier et délimiter les quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif ;

8° Fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ;

9° Localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ;

10° Délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;

11° Délimiter les zones visées à l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales ;

12° Fixer une superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ;

13° Fixer un ou des coefficients d'occupation des sols qui déterminent la densité de construction admise dans les zones urbaines et à urbaniser ; dans les zones à protéger en raison de la qualité de leurs paysages et de leurs écosystèmes pour permettre, dans les conditions précisées par l'article L. 123-4, des transferts de constructibilité en vue de favoriser un regroupement des constructions ;

14° Recommander l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages ;

15° Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements doivent comporter une proportion de logements d'une taille minimale qu'ils fixent ;

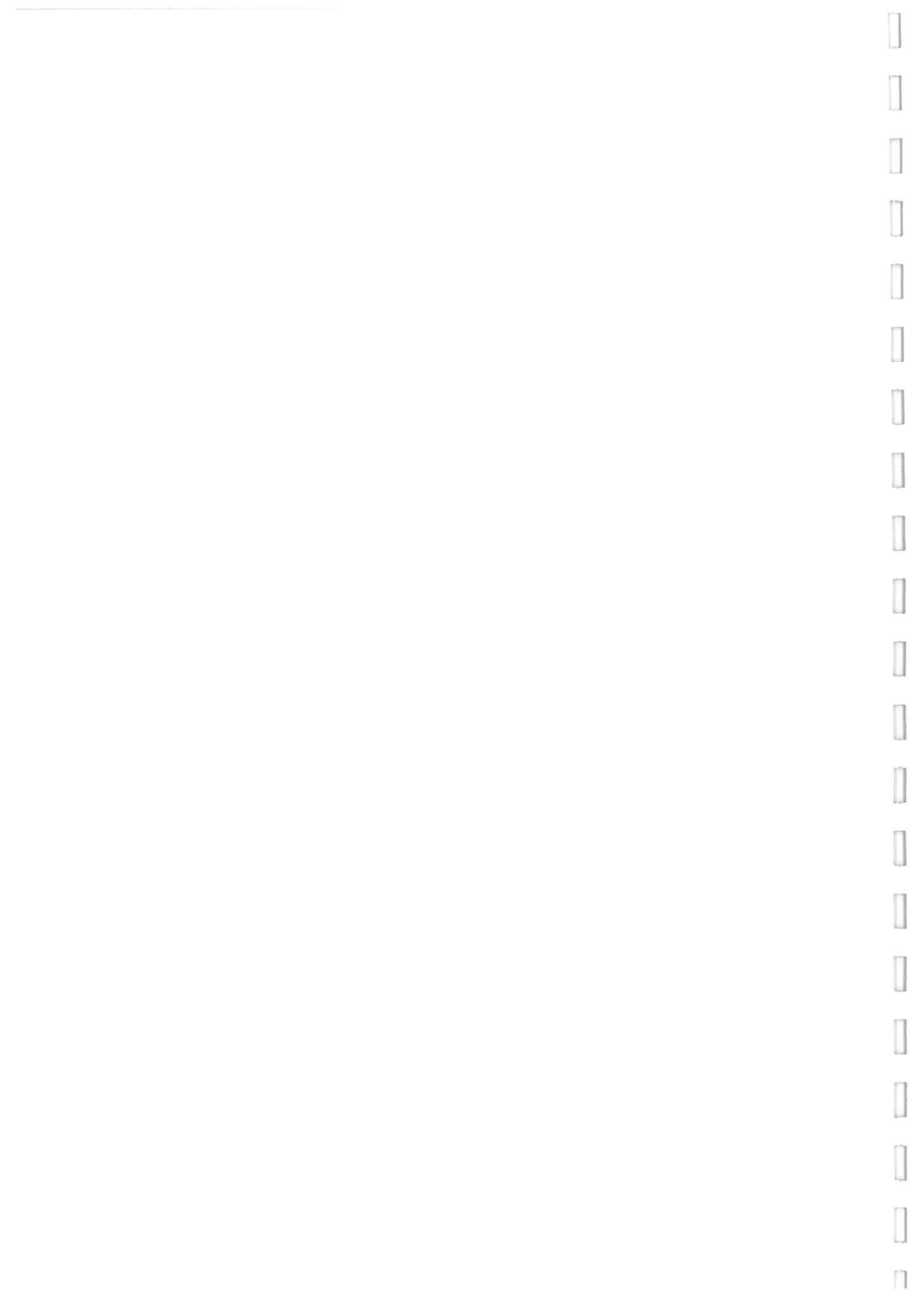
16° Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Le dossier de PLU se compose de plusieurs documents :

- le rapport de présentation,
- le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- les Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- le règlement et ses documents graphiques,
- les annexes sanitaires (plans et notice),
- les servitudes d'utilité publique (plans, liste et recueil).

Il convient de préciser que, depuis la loi UH, seuls, le règlement et ses documents graphiques restent opposables aux autorisations d'occupation du sol.

PREMIERE PARTIE : LE DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE



1. Carte d'identité communale

1.1. Localisation

D'une superficie de 1314 hectares, la commune de Verneuil est située à l'Ouest du **département de la Marne**, dans la **région Champagne-Ardenne**. Elle appartient à l'**arrondissement d'Epernay**, sous-préfecture de département située à 25 kilomètres à l'Est de Verneuil, et au **canton de Dormans**, commune localisée à environ 3,5 kilomètres au Sud/Ouest de Verneuil. Elle se situe également à 27 kilomètres de Château-Thierry, commune du département voisin de l'Aisne.



Son territoire est traversé par :

- la **Route Départementale 980** qui relie Verneuil à la ville de Reims au Nord-Est et à la route Départementale 3 au Sud,
- la **Route Départementale 1** qui relie les communes voisines de Trélou-sur-Marne au Sud-Ouest et de Vandières au Nord-Est.

Le territoire communal est limitrophe des communes de Passy-Grigny (au Nord), Vandières (au Nord-Est), Troissy (au Sud-Est), Dormans (au Sud), Vincelles (à l'Ouest) et Champvoisy (au Nord-Ouest).

1.2. Intercommunalité

1.2.1. La Communauté de Communes des Coteaux de la Marne¹

La commune adhère à la **Communauté de Communes des Coteaux de la Marne**. Elle regroupe **11 communes** : Champvoisy, Dormans, Igny-Comblizy, Leuvrigny, Mareuil-le-Port, Nesle-le-Repos, Œuilly, Sainte-Gemme, Troissy, Verneuil et Vincelles, soit un total de **8 307 habitants** au 1er janvier 2010.

La **Communauté de Communes** 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. Elle exerce de plein droit, aux lieux et place des Communes membres, pour la conduite d'actions d'intérêt communautaire, les compétences d'aménagement de l'espace et d'actions de développement économique intéressant l'ensemble de la communauté.

Les **compétences** de la Communauté de Communes des Coteaux de la Marne sont :

- Production et distribution d'énergie,
- Eau (traitement, adduction, distribution),
- Assainissement collectif ;
- Collecte et traitement des déchets des ménages et déchets assimilés,
- Aide et Activités sociales,
- Création, aménagement, entretien et gestion de zone d'activités industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale ou touristique,
- Action de développement économique (Soutien des activités industrielles, commerciales ou de l'emploi, Soutien des activités agricoles et forestières...),
- Schéma de cohérence territoriale (SCOT),
- Schéma de secteur,
- Prise en considération d'un programme d'aménagement d'ensemble et détermination des secteurs d'aménagement au sens du code de l'urbanisme,
- Études et programmations,

La Communauté de Communes
des Coteaux de la Marne



Source : CCI de Reims

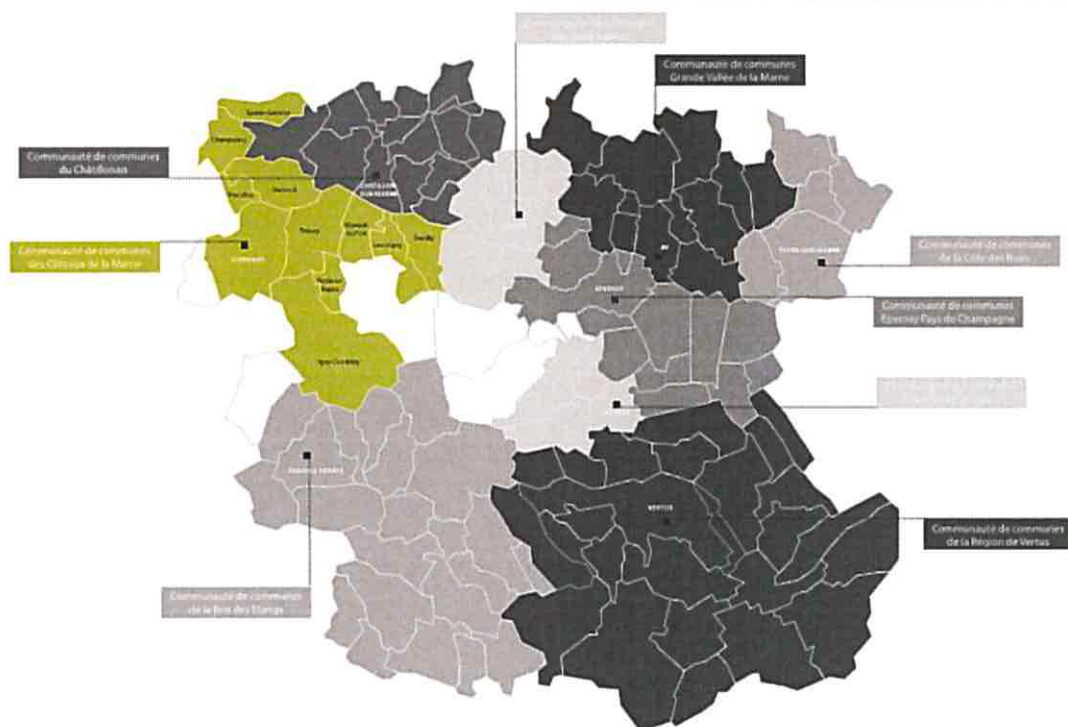
¹ Source : www.banatic.interieur.gouv.fr (Base NATIONALE sur l'InterCommunalité)

- Création, aménagement, entretien de la voirie,
- Signalisation,
- Tourisme,
- Gestion de personnel (policiers-municipaux et garde-champêtre...),
- Gestion d'un centre de secours,
- NTIC (Internet, câble...),
- Création et animation d'un conseil intercommunal de prévention de la délinquance.

1.2.2. Le Pays d'Epernay - Terres de Champagne

Via son intercommunalité, Verneuil adhère au **Pays d'Epernay – Terres de Champagne** qui regroupe les Communautés de Communes de : Epernay, Pays de Champagne / la Grande Vallée de la Marne / la Côte des Noirs / la Région de Vertus / la Brie des Etangs / **Coteaux de la Marne** / Châtillonnais / des Deux Vallées / trois coteaux ; ainsi que communes isolées (hors EPCI) à fiscalité propre. Le Pays d'Epernay regroupe au total 123 communes.

Le Pays d'Epernay, terres de Champagne



Source : CCI-Reims

Le Pays est un territoire de projet créé par la Loi du 4 février 1995 d'Orientation pour l'Aménagement et le Développement du Territoire (LOADT). Il a pour but de fédérer les acteurs locaux autour d'une charte, d'un conseil de développement et d'un contrat passé avec l'Etat et les régions. Il a pour vocation de stimuler les initiatives locales et les pratiques participatives. Le pays est une structure d'organisation de projets. Il n'a pas de compétences propres.

La charte de pays, qui exprime le projet de développement durable du territoire, a été approuvée en 2004. Elle repose sur trois **grandes ambitions** :

- **La qualité** : préserver et valoriser l'excellence environnementale et patrimoniale et créer une politique touristique multithématique à partir de l'entrée « Champagne » ;
- **L'ouverture** : mieux valoriser le positionnement territorial, renforcer l'attractivité résidentielle, accompagner les acteurs économiques dans leurs efforts d'adaptation et les initiatives de diversification économique ;
- **La cohésion** : renforcer les solidarités sociales et intergénérationnelles, développer une politique culturelle, sportive et festive, renforcer la coopération dans l'élaboration et le portage de projets.

1.2.3. Autres structures intercommunales

La commune adhère aux syndicats suivants :

- **Syndicat Mixte Intercommunal d'Energies de la Marne (SIEM)**
- **Syndicat Mixte Scolaire de Dormans**
- **SIVU de la Vallée de la Semoigne**

Par le biais de la Communauté de Communes des Coteaux de la Marne, elle adhère également :

- **Syndicat Mixte de distribution d'eau potable de la région de Sainte-Gemme**
- **Syndicat Mixte Intercommunal d'alimentation en eau potable des Goulottes**
- **Syndicat Mixte du SCOT d'Epernay et sa Région**
- **Syndicat Mixte de Valorisation des Ordures Ménagères (SYVALOM)**

1.3. Les documents cadres

1.3.1. Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine Normandie

Verneuil fait partie du bassin versant de la Marne qui lui-même appartient au bassin de la Seine-Normandie. La commune doit donc répondre administrativement aux objectifs du **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine-Normandie**. Il s'agit d'un document de planification qui fixe, pour une période de six ans, « les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux » (article L. 212-1 du code de l'environnement) à atteindre dans le bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands.

Le dernier SDAGE Seine-Normandie datant de 1996 a été révisé afin qu'il intègre les nouvelles exigences de la Loi du 21 avril 2004 transposant en droit français la Directive Cadre sur l'Eau de 2000 et notamment les objectifs de bon état pour toutes les eaux à l'horizon 2015. Les projets de SDAGE ont ainsi été approuvés par chaque comité de bassin le 29 octobre 2009. Après arrêté préfectoral, les SDAGE démarrent en janvier 2010 pour une durée de six ans. Les SDAGE devront ensuite être révisés tous les 6 ans².

Le SDAGE fixe plusieurs orientations fondamentales à travers 8 défis à relever :

- **Défi 1** : Diminuer les pollutions ponctuelles par les polluants classiques,
- **Défi 2** : Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques,

² Source : www.eau-seine-normandie.fr

- Défi 3 : Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses,
- Défi 4 : Réduire les pollutions microbiologiques des milieux,
- Défi 5 : Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future,
- Défi 6 : Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides,
- Défi 7 : Gestion de la rareté de la ressource en eau,
- Défi 8 : Limiter et prévenir le risque d'inondation.

Selon l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme, le PLU « doit être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-1 du code de l'environnement ».

1.3.2. Le Schéma de Cohérence Territoriale d'Epernay et sa Région (SCOTER)

La commune de Verneuil est incluse dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale d'Epernay et sa Région (SCOTER) par le biais de la Communauté de Communes des Coteaux de la Marne. Le SCOTER regroupe aujourd'hui 100 communes dont 94 regroupées au sein de huit intercommunalités ayant comme compétence l'élaboration d'un SCoT. Sa population est d'environ 87 000 habitants.

Le Schéma de Cohérence Territoriale d'Epernay et sa région a été approuvé le 12 juillet 2005.

Le SCoT est issu de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) de 2000. Il définit à l'échelle intercommunale les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement d'un territoire dans une stratégie de développement. Il constitue le cadre de référence pour les différentes politiques menées sur un territoire donné sur les thèmes de l'habitat, des déplacements, des équipements commerciaux, de l'environnement et de l'organisation de l'espace d'une manière générale. Il assure la cohérence de ces politiques ainsi que celle des documents d'urbanisme élaborés à l'échelle des communes comme les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) ou les Cartes Communales par exemple.

Le Schéma de Cohérence Territoriale d'Epernay et sa Région est fondé sur **trois ambitions** :

- **Affirmer une identité « champenoise » ;**
- **Assurer les fonctions du troisième pôle de la Marne ;**
- **Promouvoir les partenariats entre les intercommunalités.**

Le SCoTER émet de nombreuses préconisations aux incidences directes sur la conception du projet urbain de Verneuil :

Habitat :

- Reconquérir l'espace bâti existant par l'inscription d'un quart des nouvelles capacités de logements prévues dans le PLU au sein des tissus urbains existants ;
- Maîtriser l'urbanisation, particulièrement au sein des zones classées AOC ;
- Limiter les constructions nouvelles autour des hameaux afin de privilégier le développement des bourgs ;
- Inscrire toute opération future (habitat ou équipement) en continuité des espaces bâtis

existants.

- Permettre l'urbanisation sur de petites parcelles, sous forme de maisons de ville dans les secteurs centraux ;
- Autoriser des opérations d'habitat collectif.

Économie et équipement :

- Consolider les pôles existants ou futurs de Dormans ;
- Favoriser le maintien et l'implantation nouvelle d'artisans.

Agriculture :

- Limiter le mitage agricole en obligeant l'implantation de tout nouveau bâtiment agricole au sein d'un rayon déterminé à partir d'une urbanisation préexistante ;
- Préserver les terres « AOC Champagne » (378 hectares à Verneuil).

Tourisme :

- Permettre le développement de l'hébergement touristique ;
- Protéger la route touristique du Champagne ;
- Multiplier les liaisons touristiques à partir des haltes et relais nautiques (existant et futurs).

Eau :

- Protéger les sites de captage d'eau ;
- Préserver les cours d'eau, zones humides, ripisylves ;
- Mettre en valeur les bords de la Marne et aménager un cheminement piétons/vélos sur ses abords ;

Paysage :

- Protéger les coteaux de vignobles et les zones naturels d'intérêt remarquable ;
- Préserver et valoriser les **espaces boisés structurants, tampons** entre les bourg, villages et hameaux, **séparatifs** aux abords de vignobles (ceux implantés en dehors des zones AOC), situés sur le front de côte quelle que soit leur superficie, **soumis au régime forestier (Bois de Pareuil et Bois de Navarre)**.

Risque :

- Respecter le plan des surfaces submersibles de 1976 ;
- Ne pas accroître la population dans les zones d'aléa mais plutôt valoriser ces zones par des aménagements compatibles avec les risques

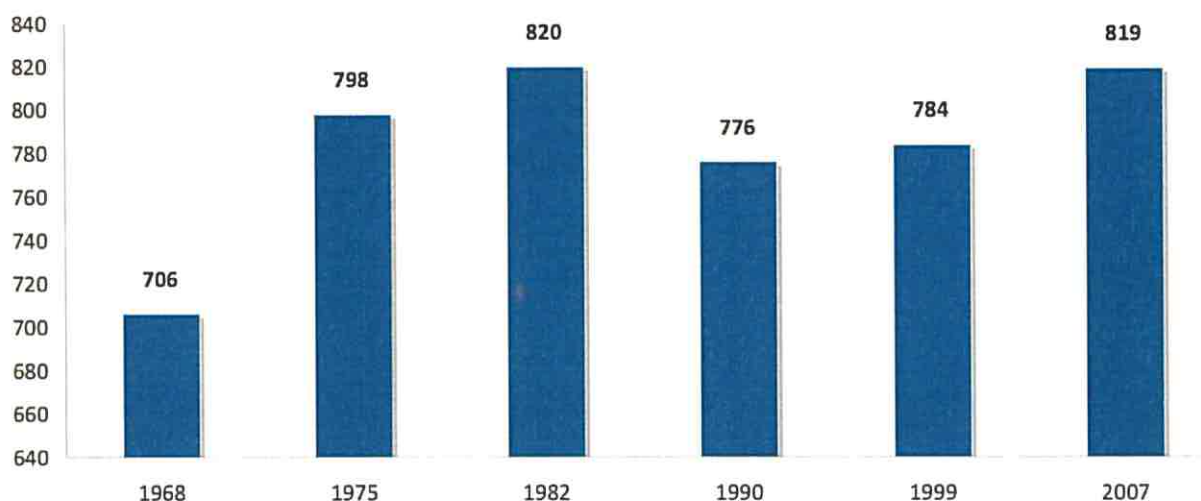
Conformément à l'article L. 123-1-9 du code de l'urbanisme, « le PLU doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale [...] ».

2. Les grandes caractéristiques démographiques

L'analyse démographique, réalisée sur la base des données de l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE), repose sur trois sources complémentaires : les résultats du recensement général de la population (RGP) de 1999, l'enquête annuelle de recensement (EAR) de 2004 et les résultats des recensements de la population de 2006 et 2007.

2.1. Une évolution démographique chahutée

Évolution de la population communale entre 1968 et 2006



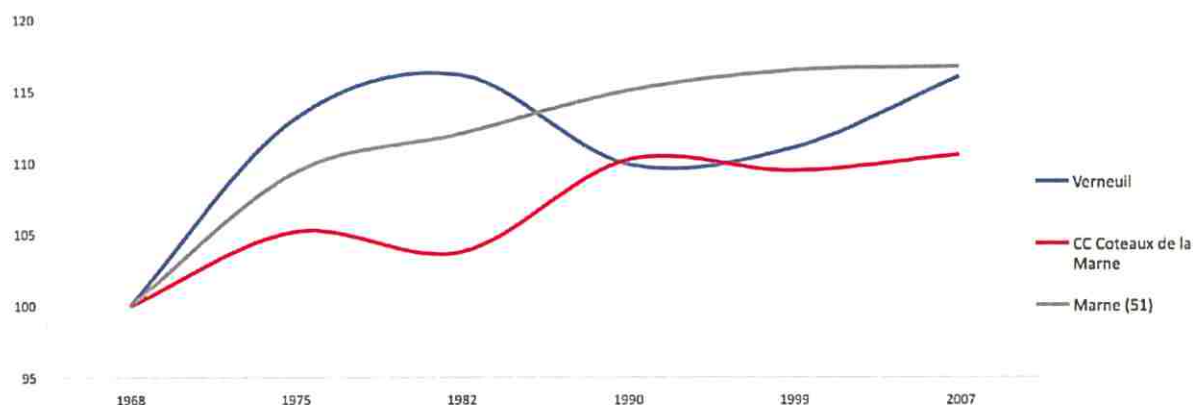
Source : INSEE

L'histogramme ci-dessus montre que l'évolution démographique de Verneuil a été relativement **chahutée** depuis 1968. Ses oscillations, prenant la forme de « **dents de scie** », en témoignent.

L'évolution démographique communale se compose de quatre temps :

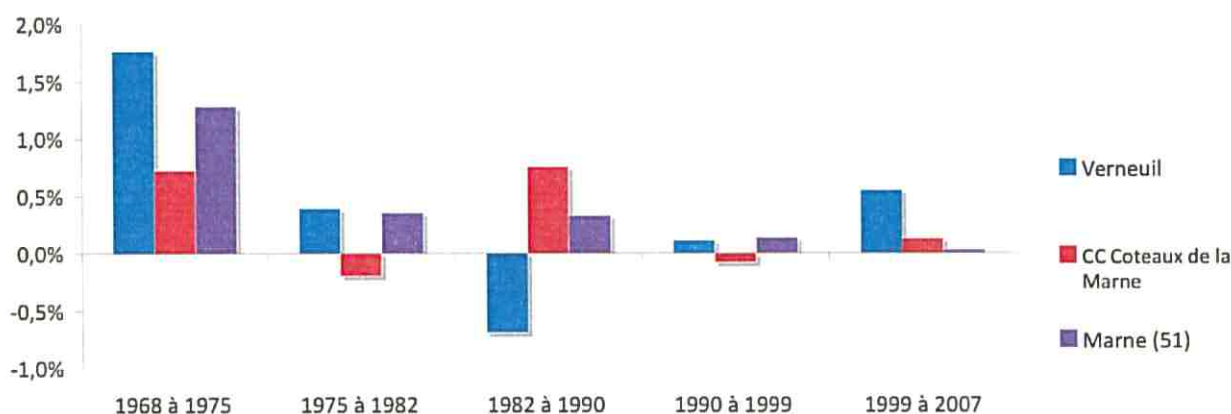
- **Entre 1968 et 1982**, où la population **a augmenté** d'une façon phénoménale : **+ 114 habitants** soit un taux de croissance supérieur à 15% ;
- **Entre 1982 et 1990**, le phénomène est inverse, tout en étant moins prononcé. La population communale diminue d'une façon importante : **- 44 habitants** soit une décroissance de l'ordre de **- 5%** ;
- **La décennie 1990** se distingue par sa « **stabilité** ». En effet, au cours de cette période, la population n'évolue que très peu. L'amplitude y est de 8.
- **À partir de 1999**, la commune connaît à nouveau **une croissance positive** (+ 4,5%). Depuis le début des années 2000, **35 habitants supplémentaires** ont été enregistrés à Verneuil. La population de 2007, avec 819 habitants, **a retrouvé son niveau le plus élevé** de 1982.

Évolution comparée de la population (base 100 en 1968)



Source : INSEE

Évolution comparée de la démographie



Source : INSEE

Le **chahut démographique** de Verneuil est d'autant plus éloquent lorsqu'il est comparé aux secteurs de référence dans lesquels la commune s'inscrit, à savoir la Communauté de Communes des Coteaux de la Marne et le département de la Marne.

Même si, sur la période étudiée, les croissances démographiques de Verneuil et de son département sont relativement similaires, avec respectivement +16% et +17 %, elles n'ont en revanche, pas rencontré la même régularité ! Alors que le département a vu sa courbe démographique croître de façon progressive et linéaire, celle de Verneuil a elle, été davantage tourmentée. Cette particularité communale est également rencontrée au sein de l'intercommunalité, mais de façon inversée. En effet, lorsque Verneuil connaît une période démographique positive, celle de son intercommunalité est négative, et lorsque la communauté de communes gagne des habitants, c'est Verneuil qui en perd !

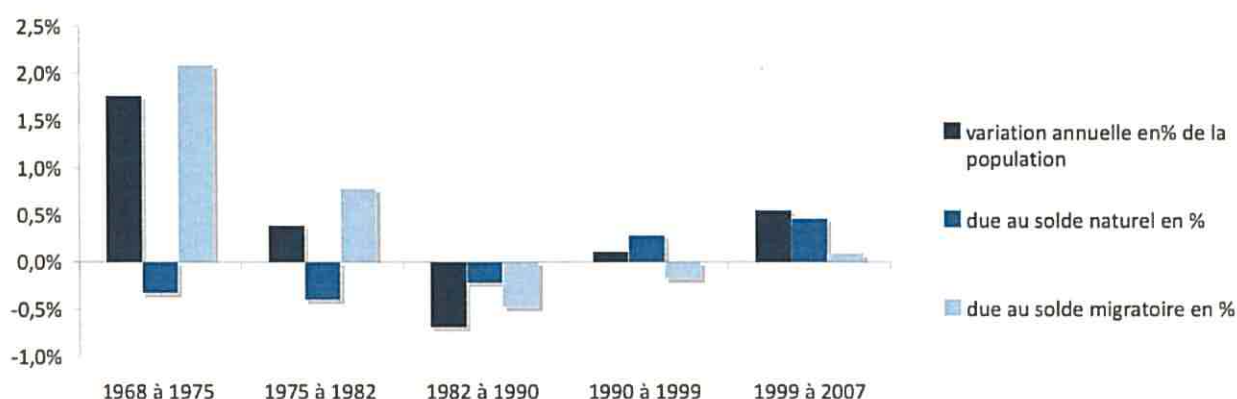
Ces tendances mettent en avant la **singularité de la croissance démographique communale**, dont l'intensité se rapproche de celle du département et l'irrégularité, de son intercommunalité.

2.2. Une croissance démographique due alternativement à un solde migratoire et naturel positif

En préambule, il apparaît opportun de rappeler les définitions des termes utilisés :

*Sur une période et un territoire définis, le **solde naturel** exprime la différence entre le nombre de naissances et de décès, alors que le **solde migratoire** traduit la différence entre arrivées et sorties*

Les facteurs de l'évolution démographique entre 1968 et 2006



Source : INSEE

Le graphique ci-dessus laisse paraître les raisons à ce chahut démographique, qui s'organisent en trois temps :

- Entre 1968 et 1982, la croissance démographique est à mettre exclusivement au crédit d'une **arrivée massive de population** (le solde naturel étant négatif). Cette période se démarque par son attractivité : **l'offre foncière communale est très prisée**.
- « 1982 -1990 » est une période de **décroissance** durant laquelle les **deux soldes** étudiés, naturel et migratoire, sont **négatifs**. La commune perd des habitants;
- **À partir de 1990, la croissance** est relancée. Mais cette fois, contrairement à la période 1968-1982, le solde migratoire joue un rôle mineur, voir nul entre 1990 et 1999. C'est principalement **la bonne tenue du solde naturel** qui permet à Verneuil d'accroître sa population. Cet indicateur met en lumière la relative jeunesse et la vitalité démographique communale qui assure, jusqu'à aujourd'hui, le **renouvellement de la population**. La **faiblesse du solde migratoire** est tout de même à surveiller.

Depuis le début des années 1990, Verneuil enregistre un solde naturel positif qui lui assure le renouvellement de sa population. Néanmoins, au regard de la faiblesse de son solde migratoire, la commune semble peu attractive. L'absence de terrain constructible peut expliquer cet état de fait. L'objectif des années à venir sera d'inverser cette tendance tout en conservant les effectifs actuels.

2.3. Une population jeune

L'évolution de la structure par âge entre 1999 et 2007 - Verneuil



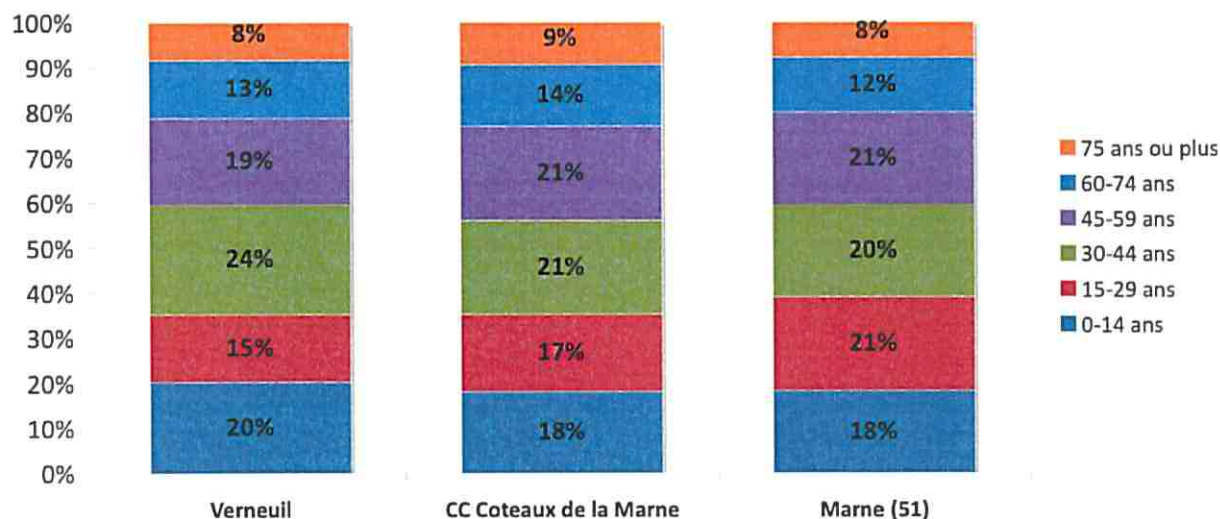
Source : INSEE

La représentation graphique ci-dessus met en évidence la **stabilité de la structure démographique communale**. En effet, la répartition par classe d'âge n'a que très peu évolué entre 1999 et 2007. Seules les classes « 45-59 ans » et « 60-74 ans » enregistrent une évolution de 2 Points. Elle est positive pour la première et négative pour la seconde.

La classe d'âge majoritaire demeure les « 30-44 ans » avec 24% de la population communale, suivie des « 0-14 ans » (20%) et des « 45-59 ans » (19%). La **classe d'âge minoritaire** reste les **plus de 75 ans**, caractérisant 8 % de la population Verneuillate.

La structure par âge et son évolution ne permet pas de dégager de véritable tendance à Verneuil. Néanmoins, il est à noter la relative **jeunesse** de la population communale qui se compose à hauteur de 60 %, d'habitants âgés de moins de 45 ans (statistique stabilisée dans le temps).

Comparaison des structures démographiques en 2007



Source : INSEE

La structure démographique communale est assez similaire à celles de la Communauté de Communes des Coteaux de la Marne. On notera toutefois une légère différence de poids des « **30-44 ans** » et des « **0-14 ans** », plus important à Verneuil (+ 3 et + 2 points). De ce fait, la population Verneuillate s'avère être **plus jeune** que la population intercommunale, où « seulement » 56% de la population a moins de 45 ans (contre 60% à Verneuil. cf. page précédente).

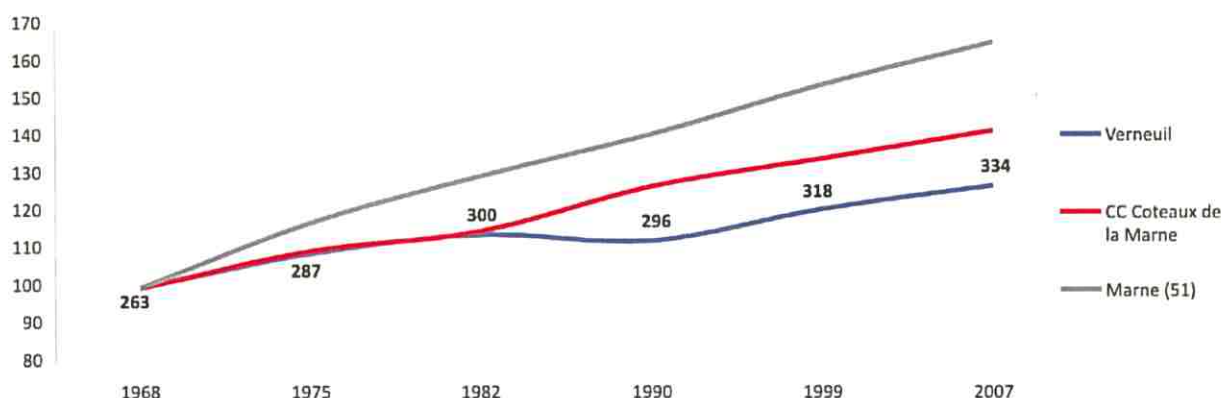
En revanche, la structuration démographique communale se distingue davantage de la composition Marnaise, particulièrement sur deux points :

- **La faiblesse des 15- 29 ans** : - 6 points par rapport au département ;
- **La surreprésentation « 30-44 ans » et des « 0-14 ans »** : + 4 et + 2 points.

Ces constats témoignent de la vitalité démographique communale : **Verneuil est très attractive pour les couples avec enfants**. En revanche, elle semble « repousser » les populations plus jeunes (15-29 ans), du fait, sans doute, de la faiblesse du marché de l'emploi.

2.4. Une progression du nombre de ménages

Évolution comparée du nombre de ménages (indice base 100 en 1968)



Source : INSEE

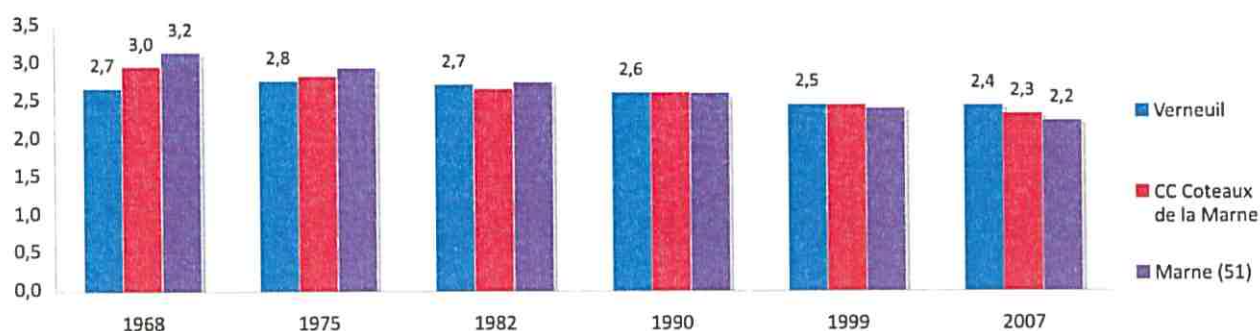
En adéquation avec l'évolution de la population, **le nombre de ménages progresse de façon alternative**. Logiquement, les oscillations enregistrées sont similaires à celles rencontrées par la démographie :

- « **1968-1982** » : le nombre de ménages **progresse** fortement : 37 nouveaux ménages sont recensés, soit un rythme d'implantation proche de **5 ménages tous les 2 ans**.
- La période « **1982-1990** » se distingue par la **stabilisation** des ménages Verneuillats, voire leur régression : au cours de la décennie 1980, **4 ménages disparaissent** ;
- **À partir de 1990**, le nombre de ménages connaît une **nouvelle progression**, atteignant son niveau record en 2007, avec **334 ménages**. Entre 1990 et 2007, **38 ménages supplémentaires** sont enregistrés, soit un rythme d'implantation moyen supérieur à **2 ménages par an**.

Comme le montre la figure ci-dessus, le **rythme de création** de ménages est beaucoup **plus soutenu au sein de l'intercommunalité et du département**. En effet, alors que la progression du nombre de ménages est de 66% pour la Marne et de 42 % pour les Coteaux de la Marne, elle n'est « que » de 27% pour Verneuil. Pourtant, en début de période (1968-1982), l'intensité de croissance

des Coteaux de la Marne et de Verneuil étaient similaires. Ce n'est qu'à partir de 1982 que le décrochement s'opère, Verneuil faiblissant en intensité.

Évolution comparée de la taille des ménages (indice base 100 en 1968)



Source : INSEE

La **taille des ménages** de Verneuil est en constante **diminution** depuis près de trois décennies. La commune n'échappe donc pas au phénomène de « **desserrement des ménages** » qui, par ailleurs, frappe l'ensemble du Pays. Ce phénomène trouve ses origines dans :

- La décohabitation des populations jeunes qui quittent le foyer parental ;
- La tendance des familles à avoir moins d'enfants ;
- l'éclatement des ménages (séparations, divorces...) qui engendre d'une part des familles monoparentales et d'autre part, des ménages d'une seule personne ;
- le vieillissement des populations et plus particulièrement le veuvage qui créent des foyers d'un seul individu ;

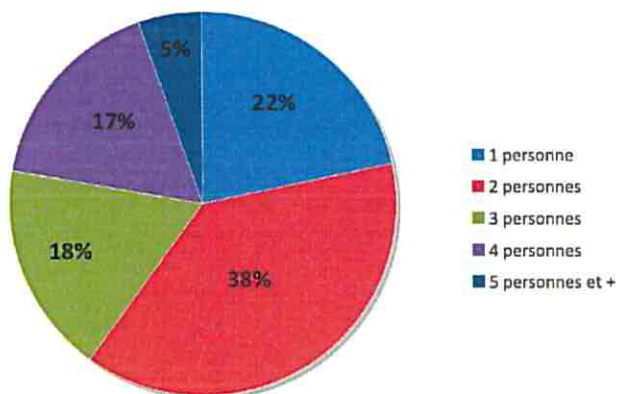
Le **desserrement des ménages** est important à Verneuil, où **entre 1975 et 2007**, le nombre moyen d'habitants par ménage a **régressé de 0,4 personne**, passant de 2,8 à 2,4. Néanmoins, **le phénomène est beaucoup plus marqué dans l'intercommunalité et surtout, dans le département**. En effet, pour ces deux échelles de référence, la taille des ménages a diminué respectivement de 0,7 et de 1 personne et cela, en moins de 40 ans !

Aujourd'hui, un ménage moyen Verneuillat est légèrement plus peuplé qu'un ménage intercommunal (+ 0,1) et marnais (+0,2).

D'après le recensement INSEE de 2007, 78% des ménages étaient composés de moins de 4 personnes... Parmi eux, ce sont les **ménages de deux personnes** qui sont les plus nombreux, représentant **38% des ménages** de la commune. A contrario, les ménages de 5 personnes et plus sont très largement minoritaires (5%).

Les ménages de Verneuil sont, pour la plupart, de petite taille.

Composition des ménages - Verneuil - 2007



Source : INSEE

À RETENIR

Caractéristiques démographiques communales :

- Une croissance démographique chahutée ;
- Une dynamique démographique positive enregistrée depuis la fin des années 1990 ;
- Une croissance due principalement à la bonne tenue du solde naturel ;
- Un solde migratoire en baisse ;
- Une population jeune ;
- Une commune attractive, notamment pour les couples avec enfants ;
- Une fuite des « 15-29 ans » ;
- Un positionnement géographique privilégié entre Epernay et Château-Thierry ;
- Un nombre croissant de ménages ;
- Un phénomène important de desserrement des ménages qui frappe la commune ;
- Une majorité de petits ménages (60 % sont peuplés de 2 personnes ou moins).

Enjeux démographiques :

- Maintenir la dynamique démographique positive enregistrée cette dernière décennie ;
- Assurer un renouvellement constant et une diversification des populations afin de garantir un équilibre générationnel et la vitalité du territoire ;
- Conserver un solde naturel élevé par le maintien et l'attraction de populations jeunes (15- 29 ans) ;
- Inverser la tendance migratoire actuelle.

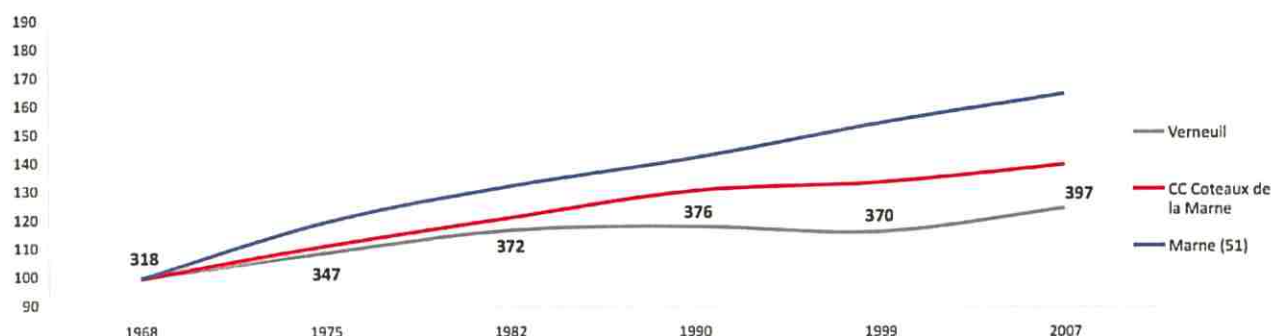
Enjeux urbains :

- Organiser l'arrivée prochaine de nouvelles populations ;
- Proposer un potentiel constructible adapté (suffisant mais raisonnable) ;
- Anticiper une demande en logements grandissante et diversifiée : taille moins importante, modulables, adaptés aux différents « temps de la vie », locatifs... Un manquement dans ce domaine pourrait conduire à la chute démographique de Verneuil ;
- Mettre en adéquation population projetée et équipements publics proposés afin d'assimiler durablement les nouveaux arrivants.

3. Le parc de logements et son occupation

3.1. Un parc de logements qui progresse

Évolution comparée du nombre de logements (indice base 100 en 1968)



Source : INSEE

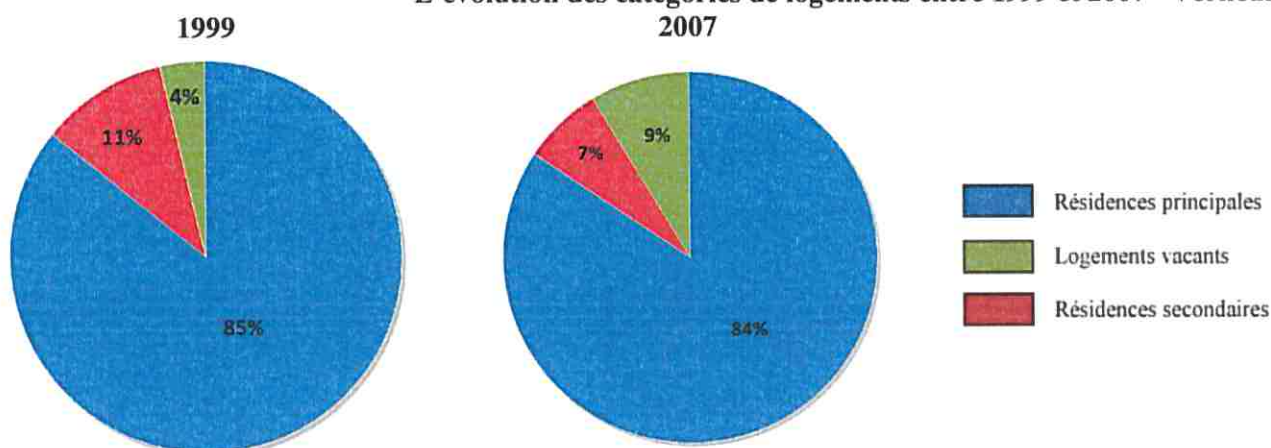
Concomitamment à l'évolution des ménages, le nombre de logements **progresse** depuis 1968 (+ **25%** soit **79 logements supplémentaires**). Comme pour la population, cette évolution n'est pas linéaire : la période de régression démographique identifiée entre 1990 et 1999 transparaît clairement. En effet, au cours de cette période, le nombre de logements a diminué de 6 soit une décroissance de l'ordre de -1,5 %. Depuis 1999, le parc de logements s'est étoffé, atteignant son point culminant en 2007 avec 397 logements.

En moyenne, sur la période étudiée, **deux nouveaux logements** voyaient le jour chaque année à Verneuil. L'intervalle **1968-1975** se démarque fortement de cette moyenne puisqu'il était enregistré la création de plus de **4 nouveaux logements chaque année**. Il s'agit de la période la plus créatrice de logements.

Même avec un taux remarquable proche de 25%, l'**intensité de croissance** rencontrée à Verneuil est **plus faible** que celles de la communauté de communes (+40%) et surtout que celle du département (+65%).

3.2. Des résidences principales majoritaires

L'évolution des catégories de logements entre 1999 et 2007 - Verneuil



Source : INSEE

En 2007, le parc de logements Verneuillat était principalement dominé par les **résidences principales** ³ (84% du parc). Depuis 1999, cette tendance semble stabilisée (- 1 point).

Viennent ensuite les « **logements vacants** ⁴ », caractérisant **9 %** du parc de logements, dont le nombre a **progressé de 21** entre 1999 et 2007, soit une évolution positive de **5 points**. Cette tendance mérite une grande attention afin qu'elle ne prenne pas une plus grande ampleur. Dans un contexte actuel de préservation du foncier, des efforts de reconquête des habitations délaissées permettraient à la commune d'augmenter sa population tout en préservant ses espaces naturels et/ou agricoles.

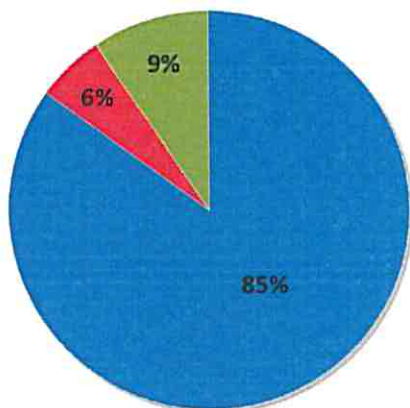
Enfin, les **résidences secondaires** ⁵ complètent la structure de ce parc. En 2007, elles représentaient **7 %** des logements présents sur la commune soit une diminution de 4 points par rapport à 1999 soit une perte brute 10 logements.

³ Une résidence principale est un logement occupé de façon habituelle et à titre principal par une ou plusieurs personnes, qui constituent un ménage. Il y a ainsi égalité entre le nombre de résidences principales et le nombre de ménages (Définition INSEE)

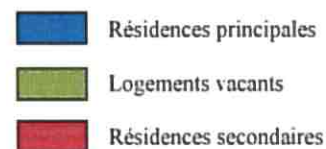
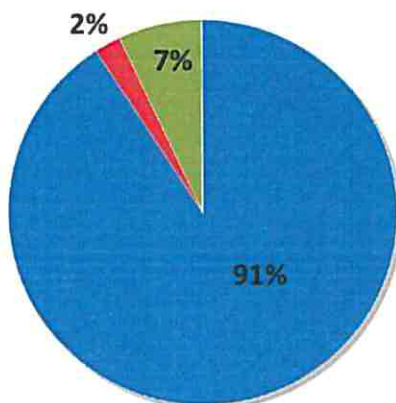
⁴ Un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants : proposé à la vente, à la location ; déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ; en attente de règlement de succession ; conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ; gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...). (Définition INSEE)

⁵ Une résidence secondaire est un logement utilisé pour les week-ends, les loisirs ou les vacances. Les logements meublés loués (ou à louer) pour des séjours touristiques sont également classés en résidences secondaires. (Définition INSEE)

CC des Coteaux de la Marne



Comparaison des catégories de logements - 2007
Marne



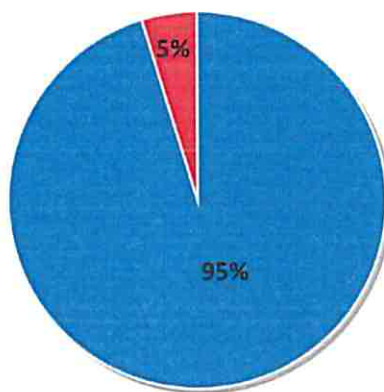
Source : INSEE

Le parc de logements communal présente les mêmes caractéristiques que celui de la communauté de communes des coteaux de la Marne. En revanche, il se distingue plus nettement du parc départemental et ce particulièrement en matière de résidences secondaires. Verneuil et plus globalement l'intercommunalité, disposent d'un nombre de résidences secondaires plus dense, indicateur mettant en lumière un cadre de vie attractif, recherché pour son calme et son cadre.

1999



Composition des résidences principales de Verneuil
2007



Source : INSEE

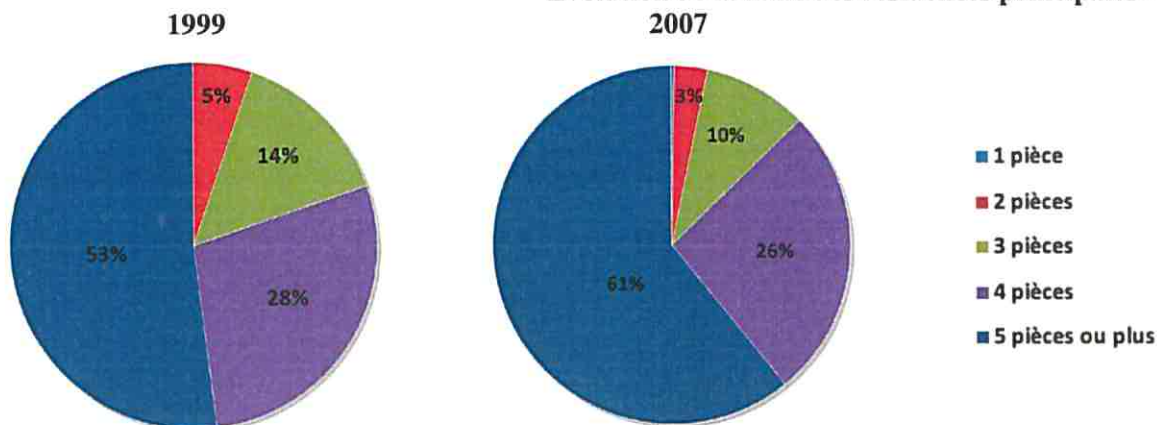
En 2007, le parc de résidences principales de Verneuil est très largement dominé par des **maisons individuelles** (95 %).

Même si les logements collectifs sont largement minoritaires (5% du parc des résidences principales), il est à souligner leur augmentation. En effet, absents en 1999, ils sont en 2007 au nombre de 19. **Cette tendance doit être confirmée.**

Un équilibre pertinent devra être trouvé entre logements individuels et logements collectifs et ce, afin de maintenir sur place, toutes les composantes de la population. En effet, une offre

disproportionnée en faveur du logement individuel, poussera les ménages les moins aisés - souvent ceux situés aux extrémités de la pyramide des âges - à quitter la commune.

Évolution de la taille des résidences principales - Verneuil



Source : INSEE

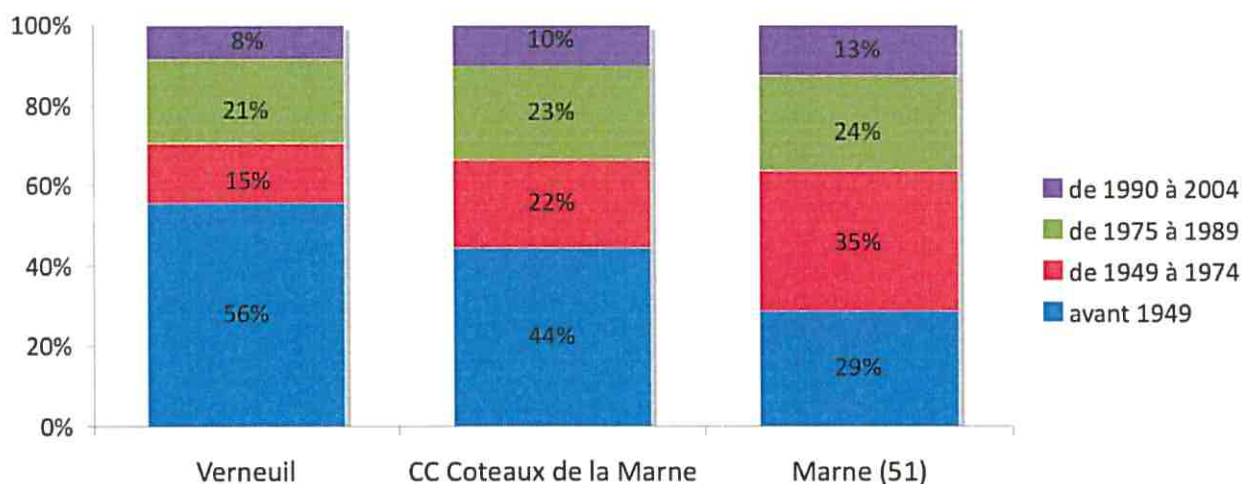
Le parc de logements de Verneuil est largement dominé par **de grandes habitations**. Pour preuve, en 2007, **87 %** de l'offre résidentielle est composée de logements **d'au moins 4 pièces**. A contrario, les petits logements sont sous-représentés. La commune n'offre, par exemple, **qu'un seul studio** et seulement **10 logements de type T2**.

Cette tendance aux grandes résidences semble se confirmer puisque entre 1999 et 2007, les logements d'au moins 4 pièces ont vu leur poids se renforcer de 6 points. Les logements plus petits eux continuent leur régression. La plus forte chute concerne les 3 pièces et plus dont la représentation a diminué de 4 points soit 14 logements.

Pour rappel, une offre raisonnable en logements de faible surface permettra à Verneuil de diversifier sa population, via notamment le maintien au sein du village de jeunes décohabitants, ou en assurant aux personnes âgées une transition douce entre, une résidence devenue trop grande et une maison de retraite.

3.3. Un parc de logements anciens

Date de construction des résidences principales

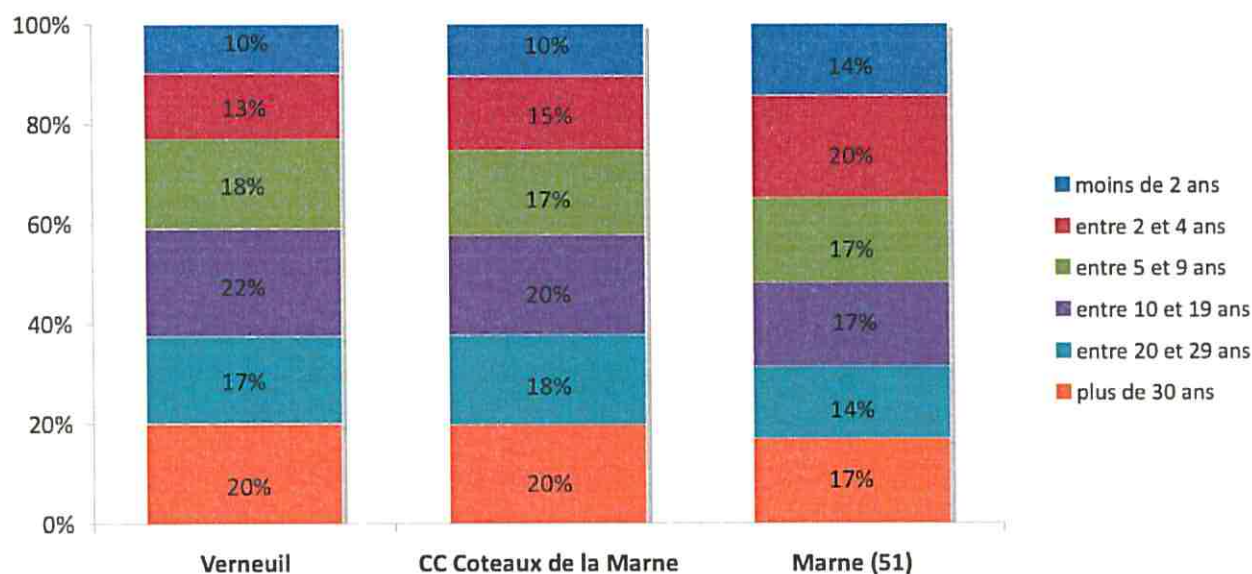


Source : INSEE

Selon les données du recensement de la population de 2007, le parc de logements de Verneuil est relativement « ancien ». En effet, **56% des résidences principales** « actuelles » (2004) ont été **construites après 1949**, contre 32% pour l'intercommunalité et 29% pour le département. À

l'inverse, seulement 8 % des résidences principales ont été édifiées depuis 1990 contre, à titre d'exemple, 13 % pour le département. La période 1949-1974 se distingue également pour sa faible intensité constructive : 15 % des habitations principales érigées, soit 20 points de moins que la moyenne départementale.

Date d'emménagement des résidences principales

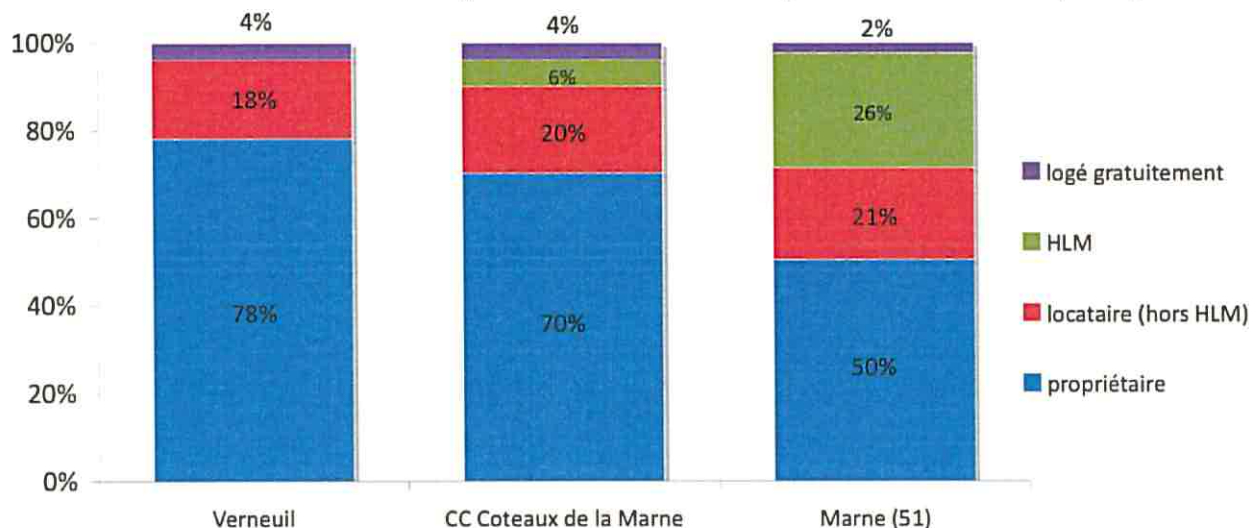


Source : INSEE

Ce graphique met en relief **une attractivité qui semble diminuer** ainsi qu'un **faible taux de renouvellement de la population**. En témoigne cette statistique : aujourd'hui à Verneuil, 1/4 des habitants s'est installé sur la commune il y a moins de 5 ans (contre 1/3 pour le département).

3.4. Occupation des résidences principales : une domination des propriétaires

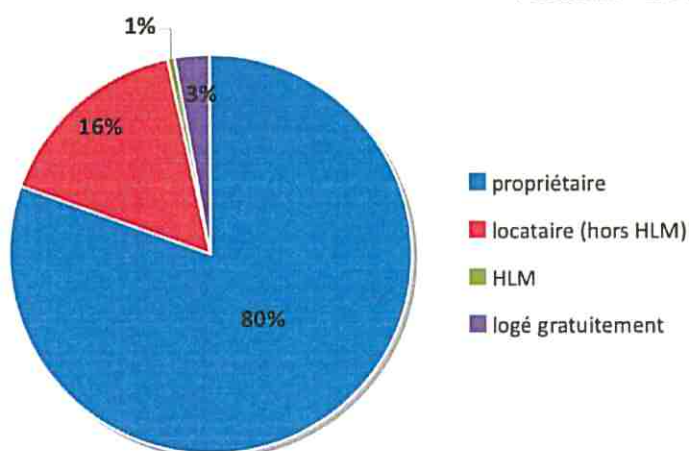
Comparaison du statut d'occupation des résidences principales - 2007



Source : INSEE

La majorité des ménages de Verneuil est **propriétaire** de son logement (78%). Pour autant, l'offre locative est loin d'être insignifiante, bien au contraire. Caractérisant 18% du parc, l'importance des logements locatifs n'a cessé de croître depuis 1999 (+2 points) au détriment des logements possédés. Cette tendance est à poursuivre.

Statut d'occupation des résidences principales - Verneuil - 1999



Source : INSEE

À RETENIR :

Caractéristiques du parc de logements de Verneuil :

- Un nombre de logements croissant malgré une période de ralentissement entre 1990 et 1999 ;
- Un parc de logements anciens ;
- Une commune offrant essentiellement des logements individuels de grande taille ;
- Des logements collectifs sous représentés mais dont le nombre croît ;
- Un parc social inexistant ;
- Un taux de vacance qui progresse ;
- Une majorité de propriétaires et de résidences principales ;
- Une offre locative satisfaisante ;
- Un cadre de vie recherché (de nombreuses résidences secondaires) ;
- Une population bien implantée qui se renouvelle lentement.

Enjeux :

- Maintenir une offre locative conséquente afin d'assurer le renouvellement de la population et la pérennisation des équipements et services publics ;
- Consolider le parc social ;
- Poursuivre la recherche d'un équilibre entre logements individuels et collectifs ;
- Proposer davantage de petits logements afin de conserver au sein du village les ménages les moins aisés (jeunes décohabitants, personnes âgées...) ;
- Enrayer le phénomène croissant de vacance des logements afin d'étoffer le parc sans pour autant consommer d'espaces naturels ;
- Préserver le cadre de vie.

4. Activités économiques et services

4.1. L'activité agricole

D'après le Recensement Général Agricole (RGA) de 2000, la Superficie Agricole Utilisée était de 724 hectares dont 396 en terres labourables et 110 hectares toujours en herbe.

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

La commune recense sur son territoire 47 viticulteurs et 4 agriculteurs. Il convient également de rappeler que la commune est comprise dans l'aire d'**Appellation d'Origine Contrôlée Champagne**.

La commune recense trois Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) de type vinicole :

- Alain et Gérard HENRY, Pressoirs, vinification et pressurage,
- COPIN Jacques et Fils EARL, vinification et pressurage,
- l'ECONOME, Coopérative vinicole, vinification et pressurage,

On retrouve également un élevage dont le plan d'épandage comprend des parcelles du territoire de Verneuil. Il s'agit du Groupement Agricole d'Exploitation En Commun (GAEC) d'HEURLAY à Champvoisy, qui épand les effluents de son élevage sur les parcelles n°4, 5, 10, 13, 16 et 17 de la section ZA.

Contraintes :

Le développement de l'urbanisation doit donc prendre en compte cette exploitation, et notamment ses périmètres de protection, afin d'éviter toute nuisance réciproque. La distance d'implantation des bâtiments d'élevage de ses installations, vis-à-vis des habitations occupées par des tiers et vis-à-vis des zones destinées à l'habitation par des documents d'urbanisme opposables aux tiers, est d'au moins 100 mètres pour les installations classées et 50 mètres pour les installations soumises au Règlement Sanitaire Départemental.

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

En effet, si une exploitation peut être source de bruit ou d'odeurs pour les habitations, l'implantation de ces dernières à proximité d'un élevage peut bloquer toute possibilité d'extension, de mise aux normes...

Depuis le 1er janvier 2006, il est possible de créer des règles de distance différentes dans les parties actuellement urbanisées des communes.

À RETENIR :

Compte tenu de l'omniprésence du monde agricole, les réflexions concernant le développement de Verneuil devront impérativement intégrer sa présence et ses évolutions. Ainsi, l'extension de l'urbanisation devra être raisonnée et cohérente afin d'éviter une ponction trop importante sur le milieu agricole.

Par ailleurs, il conviendra de préserver de toute imperméabilisation les terres à forte valeur agronomique (AOC Champagne par exemple) et de privilégier des terrains situés en continuité du bâti. Un mitage urbain trop conséquent, pouvant nuire au bon fonctionnement et à la rentabilité économique des exploitations agricoles, sera ainsi évité. Pour cela, un phasage du développement urbain est vivement conseillé.

De plus, le PLU sera l'occasion privilégiée d'intégrer les besoins éventuels de l'activité agricole en termes de développement ou encore de diversification (activité agro-touristique).

Le maintien et la préservation de l'outil agricole comme acteur économique de Verneuil seront un enjeu fort des années à venir.

4.2. L'activité commerciale

La commune bénéficie de plusieurs commerces : une boulangerie, une superette d'alimentation générale, un coiffeur, deux cafés (presse, tabac, jeux), un restaurant et un négociant en produits vinicoles.



4.3. L'activité artisanale, industrielles et autres entreprises

Concernant les activités artisanales, il existe trois artisans dont deux menuisiers et un électricien.

En matière d'activité industrielle, le transporteur Yves Brion s'est implanté sur le territoire communal. Il emploie 11 salariés.

4.4. Les services et les professions libérales

En matière de service, on recense un relais-poste, un corps de pompiers, et un garage sur le territoire communal.

Les services de santé sont représentés par un cabinet médical généraliste.

Les habitants se dirigent vers les communes de Dormans, d'Epernay ou de Château-Thierry pour accéder à l'ensemble des autres services, commerces et professions libérales.

4.5. Le tourisme et la mise en valeur du village

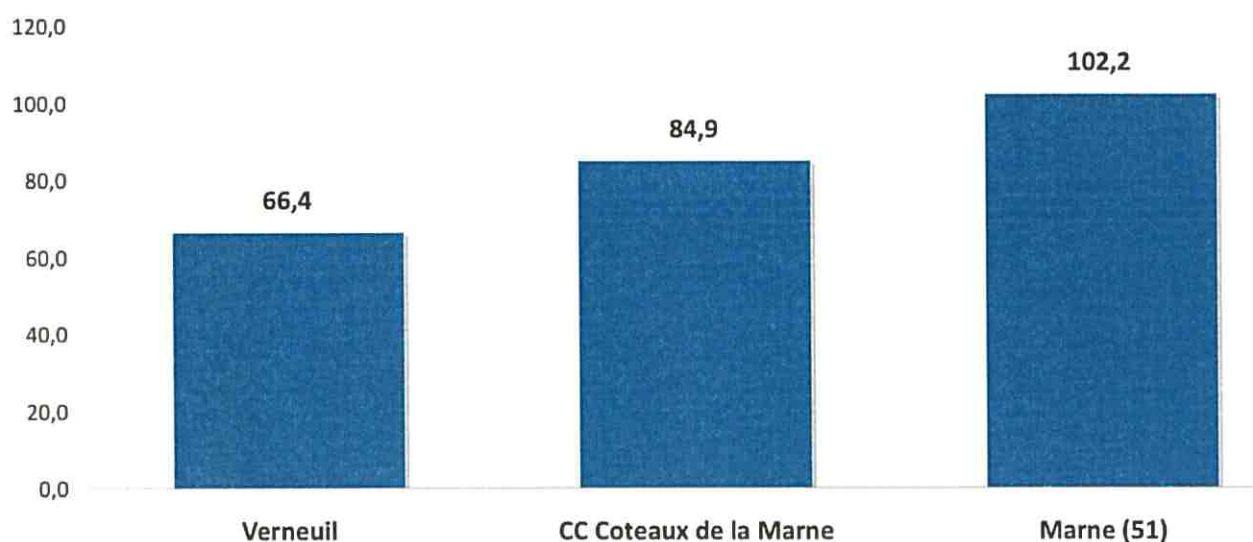
En matière touristique, Verneuil est situé en plein cœur du vignoble champenois. La présence de coteaux viticoles, de cultures, de forêt et d'un étang dans le vallon de la Semoigne en font un lieu de promenade privilégié.

Par ailleurs, la commune de Verneuil est comprise dans la route pittoresque du Champagne via la D1.

5. L'Emploi

5.1. Une offre d'emplois *in situ* faible mais qui progresse

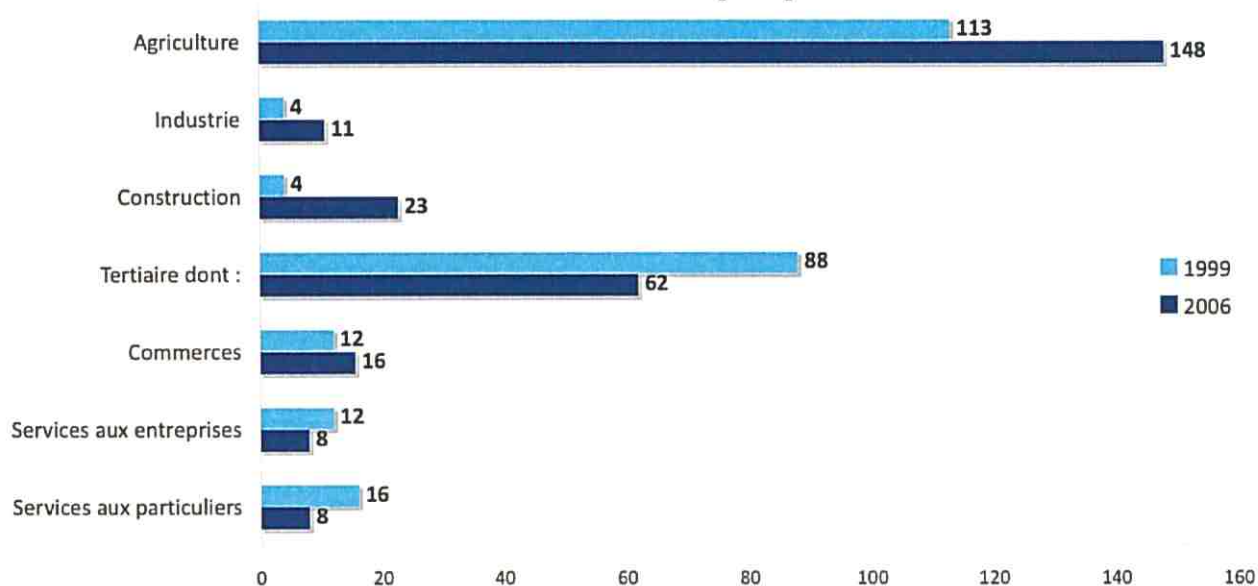
Comparaison de la concentration d'emplois (nombre d'emplois pour 100 actifs) - 2007



Source : INSEE

En comparaison à son intercommunalité et à son département, Verneuil propose un nombre d'emplois sur place **relativement faible**. La concentration d'emploi, c'est-à-dire le rapport entre le nombre d'emplois proposés sur le territoire communal et le nombre d'actifs occupés (les chômeurs sont exclus de cette catégorie), est égale à **66,4** alors qu'elle est de 85 pour la Communauté de Communes des Coteaux de la Marne et de 102 pour la Marne (plein emploi assuré). Néanmoins, l'offre d'emplois est loin d'être médiocre. Au contraire, elle est même assez remarquable pour une commune de cette ampleur. Ainsi, malgré ces données contrastées, **Verneuil ne peut être considérée comme une cité « dortoir »**

Évolution du nombre d'emplois par secteur d'activités - Verneuil - 2006



Source : INSEE

La représentation graphique ci-dessus précise pour Verneuil, l'évolution de l'offre d'emplois par secteur d'activités.

D'une façon générale, **l'offre d'emplois** du territoire **progresses** : **+ 27 emplois** entre 1999 et 2007 (soit 11% de croissance).

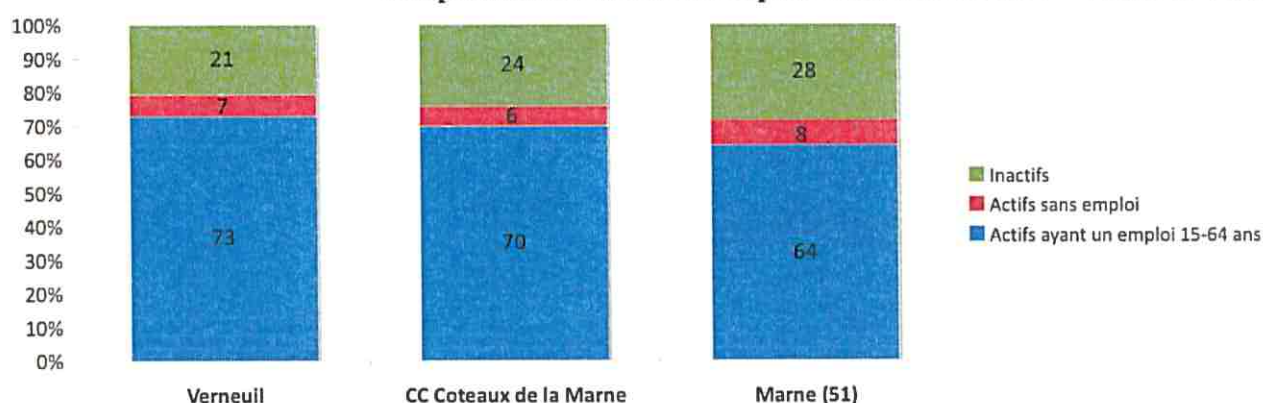
Excepté le secteur tertiaire, tous les autres domaines d'activités se renforcent :

- **Agriculture** : **35 emplois créés** soit une croissance de 31 % et une représentativité en hausse de 8 points ;
- **Construction** : **19 emplois créés** soit une croissance de 475 % et une représentativité en hausse de 7 points ;
- **Industrie** : **7 emplois créés** soit une croissance de 175 % et une représentativité en hausse de 2,5 points ;

En revanche, il est constaté avec regret la **diminution des emplois tertiaires** (26 emplois supprimés soit une représentativité en chute de 13 points). Cette situation s'explique notamment par **l'effondrement des services aux entreprises et aux particuliers** (-12 emplois). Le secteur commercial lui, semble solide : + 4 emplois depuis 1999.

5.2. Une population active en hausse

Comparaison du statut d'occupation des « 15-64 ans » - Verneuil - 2007



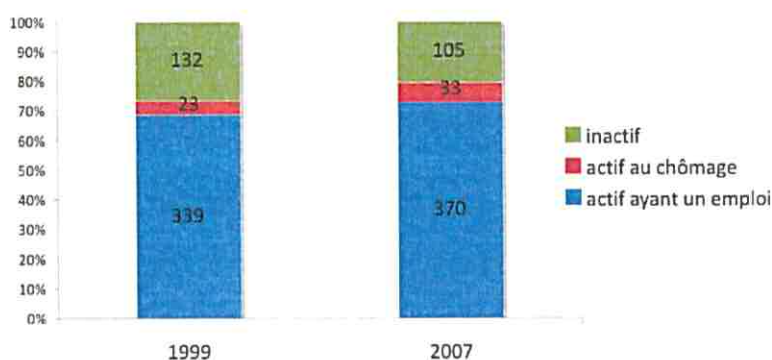
Source : INSEE

La ventilation « actifs/inactifs » observée à Verneuil est relativement similaire à celle enregistrée pour la Communauté de Communes des Coteaux de la Marne. Une nuance est toutefois perceptible au regard des moyennes départementales. En effet, Verneuil présente un taux d'actifs occupés largement supérieur à la moyenne marnaise (+ 9 points) et, à l'inverse, un nombre d'inactifs tout à fait inférieur (-8 points). **La vitalité économique de Verneuil est indéniable.** L'économie viticole y est sans doute pour beaucoup.

Évolution du statut d'occupation des « 15-64 ans » - Verneuil

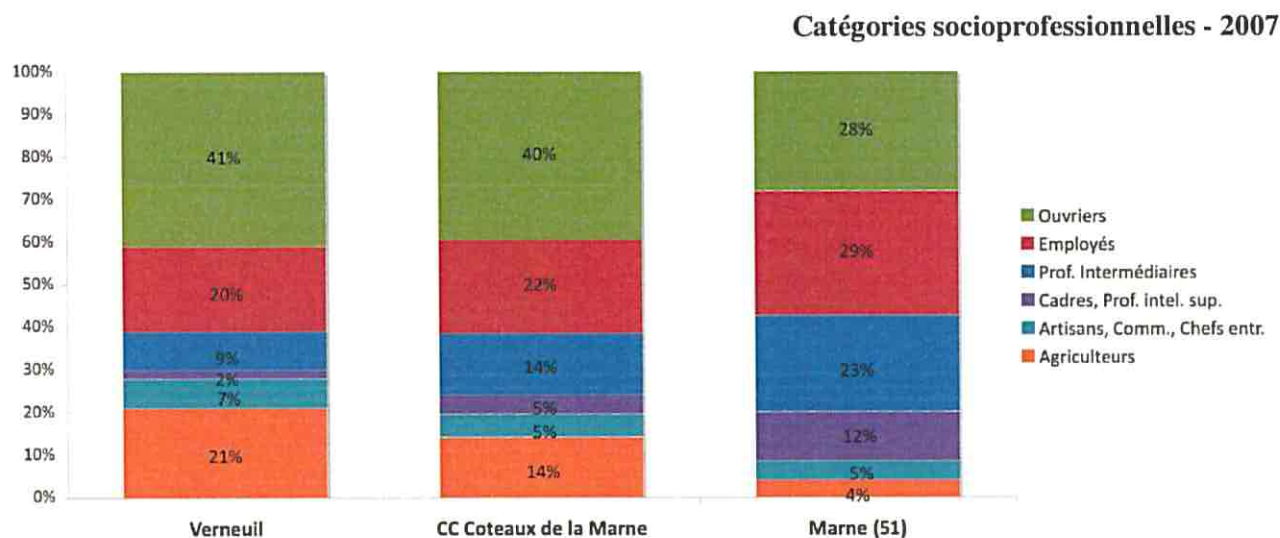
Le tableau ci-contre met en lumière l'augmentation du taux d'activité communal qui, à population égale, a **augmenté de 5 points** entre 1999 et 2007.

Cette donnée confirme le pouvoir attractif de Verneuil sur les tranches d'âge dites « actives » ainsi que la densité du marché de l'emploi communal.



Source : INSEE

5.3. Les actifs de Verneuil



Source : INSEE

La population active de Verneuil est essentiellement **ouvrière** (41 %). Pourtant, ce type d'emploi n'occupe que 28 % des Marnais. Viennent ensuite les **agriculteurs** qui, avec 21 % de la population communale, ont une représentation supérieure de **+ 17 points** par rapport à la composition départementale, où ce poste ne se classe que septième et dernier.

Exceptés les « *artisans, commerçants et chefs d'entreprises* », dont le nombre s'inscrit dans le respect des moyennes supracommunales, tous les autres postes sont sous représentés :

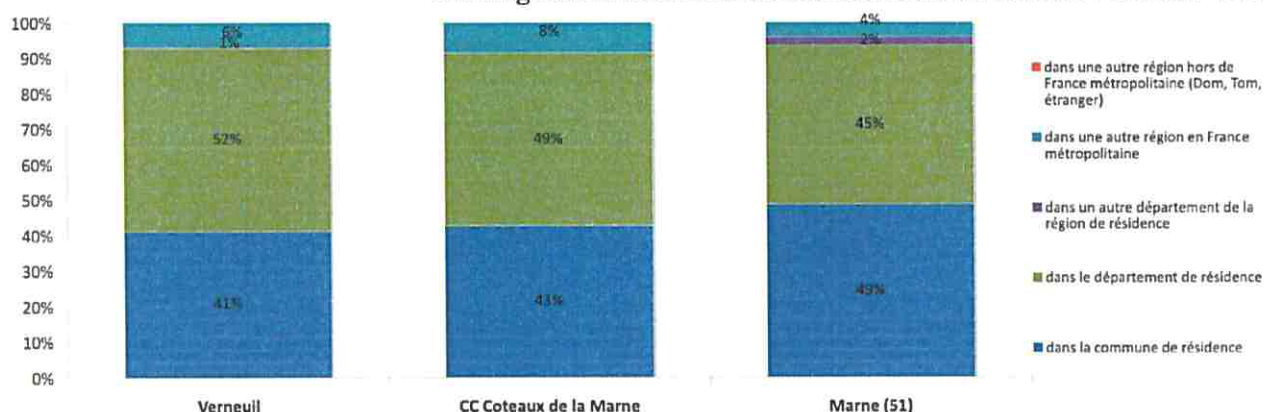
- **Professions intermédiaires** : - 14 points ;
- **Cadres et professions intellectuelles supérieures** : - 10 points
- **Employés**, pourtant occupation principale des actifs départementaux : - 9 points.

Ces chiffres mettent en avant l'orientation agricole de l'économie communale.

Pour rappel, les professions intermédiaires représentent les personnels occupant une position intermédiaire entre les cadres et les agents d'exécution, ouvriers ou employés et ceux travaillant dans l'enseignement, la santé et le travail social. Parmi eux, les instituteurs, les infirmières, les assistantes sociales.

5.4. Les migrations alternantes

Les migrations domicile-travail des actifs résidant à Verneuil - 2007

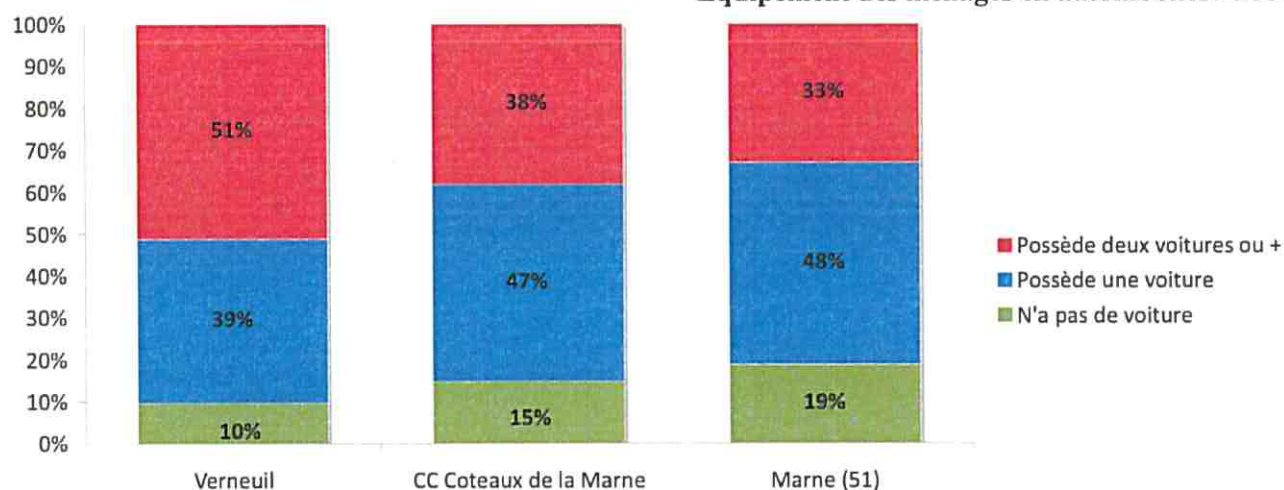


Source : INSEE

En 2007, **154 actifs** occupés de Verneuil possédaient un emploi au sein même du village, soit 41% de la population active. Au regard de la taille de la commune, cette statistique, même si elle est inférieure de huit points à la moyenne départementale, n'en est pas moins remarquable : le nombre d'emplois proposés sur place est conséquent. La municipalité devra s'efforcer de maintenir un tel niveau.

Malgré une offre d'emplois respectable, la majorité des actifs de Verneuil est obligée de se déplacer hors du périmètre communal pour travailler (59% soit 193 individus). Ce phénomène de migration pendulaire, en accord avec les tendances supracommunales, s'effectue essentiellement en direction d'une autre commune du **département** de la Marne. À noter également qu'ils sont tout de même 6% des actifs (26 actifs) à travailler hors de la région Champagne-Ardenne, soit 2 points de plus que la moyenne départementale.

Équipement des ménages en automobiles - 2007



Source : INSEE

Le taux de motorisation des habitants de Verneuil est très important : **9 ménages sur 10 possèdent au moins une automobile**. Ils sont même plus d'un ménage sur deux à posséder deux automobiles ! Ce taux de motorisation est supérieur aux moyennes supracommunales, où par exemple, « seulement » 8 ménages marnais sur 10 possèdent au moins un véhicule et 1 ménage sur 3, deux véhicules (ou plus).

Cette donnée exprime l'éloignement de Verneuil aux différents pôles d'importance, qu'ils soient économiques, financiers, commerciaux ou récréatifs. Les Verneuillats sont extrêmement dépendants envers l'outil automobile.

À RETENIR :

Caractéristiques du marché de l'emploi :

- Un nombre d'emplois sur place non négligeable pour une commune de cette importance ;
- Une offre d'emplois toujours plus étoffée ;
- Une orientation agricole et tertiaire de l'économie ;
- Un taux d'activité élevé qui progresse et un taux de chômage faible qui diminue ;
- Un nombre important d'actifs-résidents travaille à Verneuil ;
- Une population résidente essentiellement ouvrière et agricole ;
- Des migrations pendulaires importantes, notamment en direction des agglomérations marnaises voisines (Epernay, Reims...) ;
- Une grande dépendance envers l'automobile.

Enjeux :

- Maintenir le marché de l'emploi existant ;
- Parfaire l'adéquation entre offre professionnelle et ressource humaine afin de conserver un maximum d'actifs « sur place » ;
- Diversifier l'activité économique ;
- Exploiter l'« activité Champagne » ;
- Etoffer l'animation commerciale et plus généralement récréative, au sein du village ;
- Prévoir un système qualitatif de liaisons entre la commune et les bassins d'emplois environnants.

6. Équipements publics et milieu associatif

6.1. Les équipements publics et communaux

La commune dispose des équipements publics suivants :

- D'une mairie,
- D'un cimetière,
- D'une église,
- D'une salle des fêtes de 225 m²,
- D'une salle de réunion de 92 m²
- D'une bibliothèque ouverte les 1^{ers} et 3^{èmes} jeudis de chaque mois de 17h à 19h,
- D'un terrain de football et d'un court de tennis.

6.2. Les équipements scolaires

6.2.1. L'école maternelle et l'école primaire

Les enfants de moins de six ans sont pris en charge par l'école maternelle de Verneuil gérée par le Syndicat Intercommunal de la Vallée de la Semoigne. Elle regroupe trois classes pour 66 élèves.

La commune de Verneuil a une école primaire. Elle regroupe trois classes pour un effectif de 69 élèves. Une cantine scolaire et un service de ramassage scolaire sont mis à la disposition des enfants.

École Communale



Source : Environnement Conseil

6.2.2. Les collèges et lycées

De la sixième à la troisième, les enfants de Verneuil vont au collège Claude Ledoux à Dormans. Un système de ramassage scolaire est organisé par le Syndicat Intercommunal scolaire.

De la seconde à la terminale, les élèves se dirigent soit vers le lycée Godard Roger, soit vers le lycée Léon Bourgeois à Epernay.

6.3. Le tissu associatif

La commune possède un tissu associatif comptant 7 associations :

- l'étoile Sportive de Verneuil,
- le tennis-club de Verneuil,
- l'association culturelle « Poésie en Verneuil »,
- l'association familiale rurale,
- l'association des anciens de Verneuil,
- l'association de pêche « La Semoigne »,

- l'association communale de chasse agréée

7. Les réseaux transports

7.1. Les voies de communication

Le territoire de Verneuil est desservi par :

- La **Route Départementale 980** qui traverse le village du Nord au Sud et relie le village aux communes de Dormans au Sud et de Reims au Nord,
- La **Route Départementale 1** qui relie le village à Vincelles/Trélou-sur-Marne au Sud-Ouest et à Vandières au Nord-Est.

Aux regards de la loi n°95-101 relative au renforcement de la protection de l'environnement et du décret n°2009-615 du 3 juin 2009, la **RD 980 est classée axe à grande circulation**. Ce classement implique une limitation de l'urbanisation en dehors des espaces urbanisés de la commune, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de la voie classée à grande circulation.

La RD 980 est également concernée par l'arrêté préfectoral du 16 juillet 2004 réglementant le bruit aux abords du tracé des routes départementales. Elle est classée en catégorie 4. Le secteur affecté par le bruit est défini dans une bande de 30 mètres de part et d'autre de la voie.

À 7 kilomètres de Verneuil sur la RD 980 en direction de Reims, existe un échangeur d'autoroute (barrière de péage de Dormans). Approximativement, il se trouve à 5 minutes de Verneuil.

7.2. Arrêté de bruit

La commune de Verneuil est concernée par un arrêté préfectoral réglementant le bruit aux abords des voies ferrées. La ligne S.N.C.F de Noisy-le-Sec à Strasbourg ne traverse pas le territoire communal mais longe la limite communale sud.

Ainsi, la ligne est concernée par cet arrêté et est répertoriée **en catégorie 1**, ce qui signifie que :

- Le niveau sonore au point de référence en période diurne est de **83 dB (A)**
- Le niveau sonore au point de référence en période nocturne est de **78 dB (A)**

Aujourd'hui, les niveaux sonores diurne et nocturne atteignent respectivement 81 et 76 décibels. Une zone de protection de 300 mètres de part et d'autre de la voie est instaurée, dans laquelle des isolements de façade sont requis.

La commune de Verneuil est également concernée par un arrêté préfectoral réglementant le bruit aux abords du tracé des Routes Départementales.

Ainsi, la Route Départementale 980 est concernée par cet arrêté et est répertoriée en catégorie 4, ce qui signifie que :

- Le niveau sonore au point de référence en période diurne est de **68 dB (A)**
- Le niveau sonore au point de référence en période nocturne est de **63 dB (A)**

Ces niveaux sonores sont ceux que les constructeurs sont tenus de prendre en compte pour la construction des bâtiments inclus dans les secteurs affectés par le bruit.

8. Réseaux et gestion des déchets

8.1. Les réseaux

8.1.1. L'alimentation en eau potable

a) Situation actuelle

La commune de Verneuil dispose d'un réseau d'alimentation en eau potable pourvu de deux sources d'approvisionnement localisées au niveau du lieu dit « La croix Saint-Martin » :

- La source « La Foulerie » en amont de la commune, sur le bord de la vallée de la Semoigne (deux drains captent depuis 1927 dans la nappe des sables cuisiens et un forage réalisé en 1980 dont la teneur en fer est excessive et n'est donc pas utilisé actuellement.),
- La source « Saint-Martin » situé au nord du point d'eau précédent, le captage de source est composé de quatre ouvrages.

Ces deux sources sont concernées par des périmètres de protection.

L'eau drainée est acheminée vers une bâche de reprise au lieu-dit « la Foulerie ».

Les points de prélèvements font l'objet d'une procédure de protection. En effet, par délibération du Conseil Municipal du 12/09/2002, la commune décide de mettre en place la protection légale de ses captages par l'institution de périmètres de protection réglementaires.

La consommation annuelle pour la commune de Verneuil est la suivante :

Année	Consommation en m ³
2002	47 764
2001	44 042
2000	43 420
1999	47 290
1998	43 560
1997	43 907

Il est également intéressant de noter que la commune est concernée par les périmètres de protection rapprochée des forages F1 et F2 du captage AEP « Noue du Colon » situés sur le territoire de la commune voisine de Vincelles. L'arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique du 20 avril 1999 arrête les périmètres de protection et prévoit des prescriptions réglementaires applicables aux secteurs délimités.

b) Situation future

Aux regards du tableau suivant :

Volumes consommés sur la commune de Verneuil

Année	m ³ produits	m ³ consommés	Rendement du réseau
1999	54375	47290	87%
2001	53112	43420	82%

2002	70534	44042	62%
------	-------	-------	-----

Source : Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt

La production couvre les besoins actuels et pourra satisfaire une augmentation de population, notamment via le bouclage avec le réseau de Saint-Gemme.

8.1.2. L'assainissement

Conformément à la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, les communes doivent délimiter :

- les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées,
- les zones relevant de l'assainissement non collectif où elles sont tenues d'assurer le contrôle de ces installations. L'article L. 2224-8 du CGCT impose que les communes procèdent au contrôle des installations d'assainissement non collectif avant le 31 décembre 2012. Pour cela, elles doivent mettre en place un Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

a) Situation actuelle

La commune est équipée d'un réseau d'eaux pluviales. Les effluents sont rejetés dans la Semoigne.

Concernant les eaux usées, la commune ne possède pas de station d'épuration. La Communauté de Communes des Coteaux de la Marne a depuis le 01/01/2003 la compétence assainissement.

b) Situation future

Une pré-étude pour le schéma d'assainissement, réalisée en 1996, a conclu que ni la nature des sols ni la typologie de l'habitat n'encourageait une réhabilitation de l'assainissement individuel.

Ainsi, le schéma d'assainissement s'oriente vers une solution collective, dont le projet est en cours de définition.

8.1.3. Equipements d'incendie et de secours

Le PLU est assujéti aux dispositions générales :

- Du code général des collectivités territoriales, et notamment aux articles L. 2122-24, L. 2212-1 à 5 relatifs aux pouvoirs de police municipale du maire (prévention des risques, couverture opérationnelle),
- De l'arrêté ministériel du 1er février 1978 approuvant le règlement d'instruction et de manœuvre des sapeurs pompiers communaux,
- De la circulaire interministérielle n°465 du 10 décembre 1951 relative à la défense contre l'incendie.

Cette circulaire précise notamment que :

- Les poteaux incendie doivent être alimentés par une canalisation d'un diamètre au moins égale à 100 mm et fournir un débit minimal de 17 litres par seconde sous une pression de 1 kg/cm²,
- Les poteaux incendie doivent être positionnés à une distance allant de 100 à 400 mètres entre eux selon la caractéristique du risque à défense (courant ou particulier) ainsi que son isolement. Cette distance est déterminée à l'issue d'une analyse de risque détaillée.

La défense extérieure contre l'incendie peut également être assurée par un moyen naturel ou artificiel équivalent à moins de 400 mètres de l'habitation par les chemins praticables et permettant de disposer de 120 m³ d'eau en moins de 2 heures. Ce dispositif devra être conforme à la fiche technique de l'aménagement d'un point d'eau.

Ces points d'eau doivent être implantés en bordure de chaussée carrossable et il est nécessaire de les faire réceptionner par le S.D.I.S. dès leur aménagement terminé.

a) Situation actuelle

La défense extérieure contre l'incendie de la commune de Verneuil est composée de 10 pompes. Une analyse est en cours pour estimer le respect de la norme de 60 m³/h.

b) Situation future

En cas d'extension du village, ce réseau nécessitera probablement d'être renforcé à certains endroits.

Le cas échéant, il conviendra de mettre en conformité les poteaux d'incendie afin d'obtenir un débit minimum de 60 m³/h sous 1 bar de pression dynamique.

A défaut, la mise en place de réserves artificielles, dimensionnées selon le débit d'alimentation devra permettre de disposer de 120 m³ d'eau utilisable en 2 heures.

Dans le cadre des extensions de l'urbanisation, le réseau devra permettre que toutes les constructions soient situées à moins de 200 mètres, par chemins praticables, de ces équipements. Quand le risque est particulièrement faible, cette distance peut être portée à 400 mètres, une analyse de risque étant nécessaire.

8.2. La gestion des déchets

8.2.1. Le plan départemental des déchets de la Marne⁶

Le plan départemental des déchets de la Marne a été approuvé le 18 juin 1996 et révisé le 18 décembre 2003.

Ce plan a pour objets :

- de prévenir ou de réduire la production et la nocivité des déchets, notamment en agissant sur la fabrication et sur la distribution des produits,
- d'organiser le transport des déchets et le limiter en distance et en volume,
- de valoriser les déchets par réemploi, recyclage, ou toute action visant à obtenir à partir des déchets des matériaux réutilisables ou de l'énergie,
- d'assurer l'information du public sur les effets pour l'environnement et la santé publique des opérations de production et d'élimination des déchets, sous réserve des règles de confidentialité prévues par la loi, ainsi que sur les mesures destinées à en prévenir ou à en compenser les effets préjudiciables.

a) Situation actuelle

La gestion des déchets est assurée par la Communauté de Communes des Coteaux de la Marne.

La collecte des déchets est assurée une fois par semaine.

⁶ Source : Porter à connaissance, mai 2010.

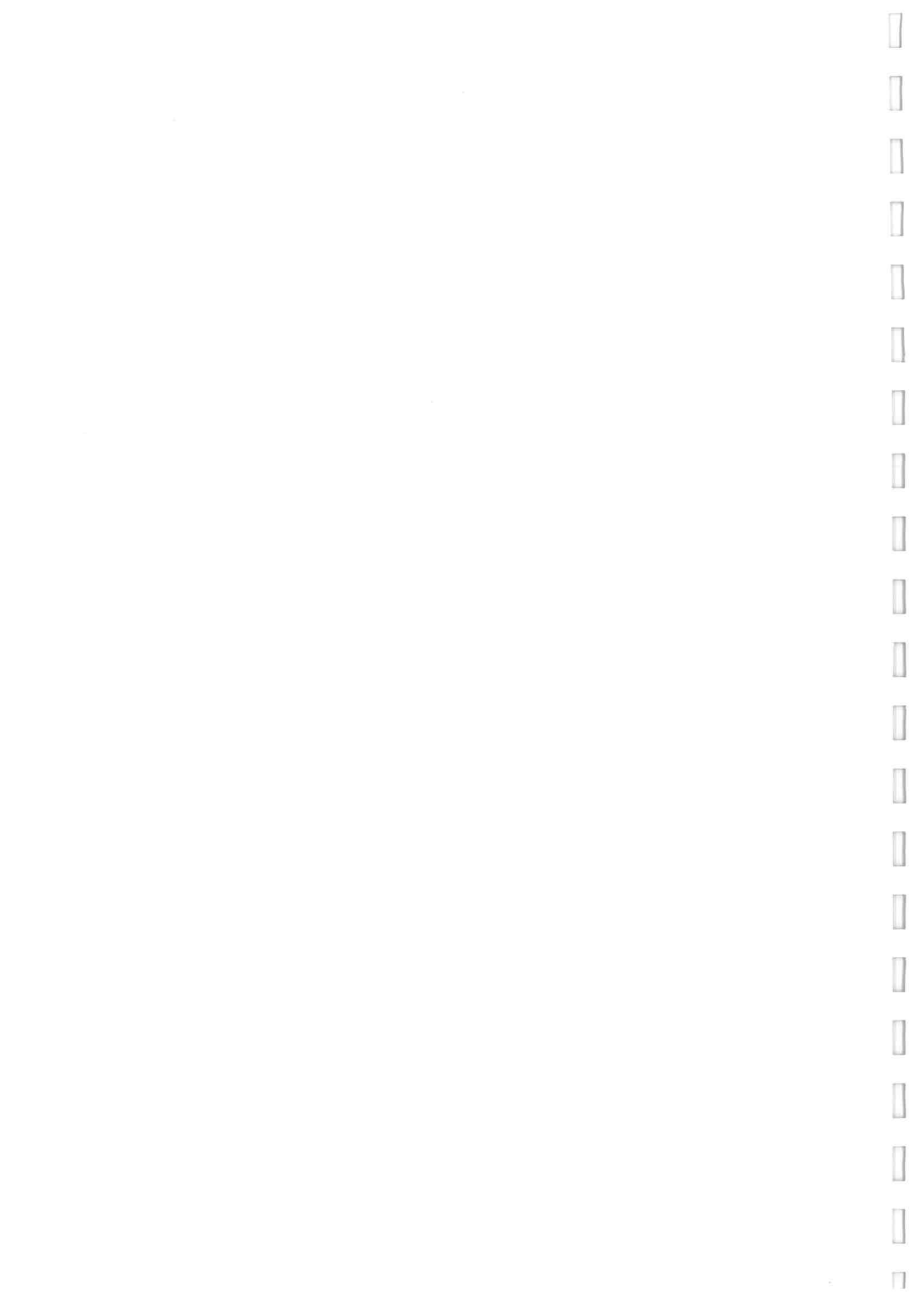
Concernant le tri sélectif, il est assuré de la manière suivante :

- Le verre est collecté une fois par semaine,
- Le papier et le plastique sont ramassés tous les quinze jours.

Les habitants ont également accès aux déchetteries à Mareuil-le-Port et à Trélou-sur-Marne.

Il est à noter que la décharge pour les déchets inertes située au lieu dit « Les Renonceaux » a été interdite sur décision du Conseil Municipal le 17 mars 1999.

DEUXIEME PARTIE : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT



1. Le milieu physique

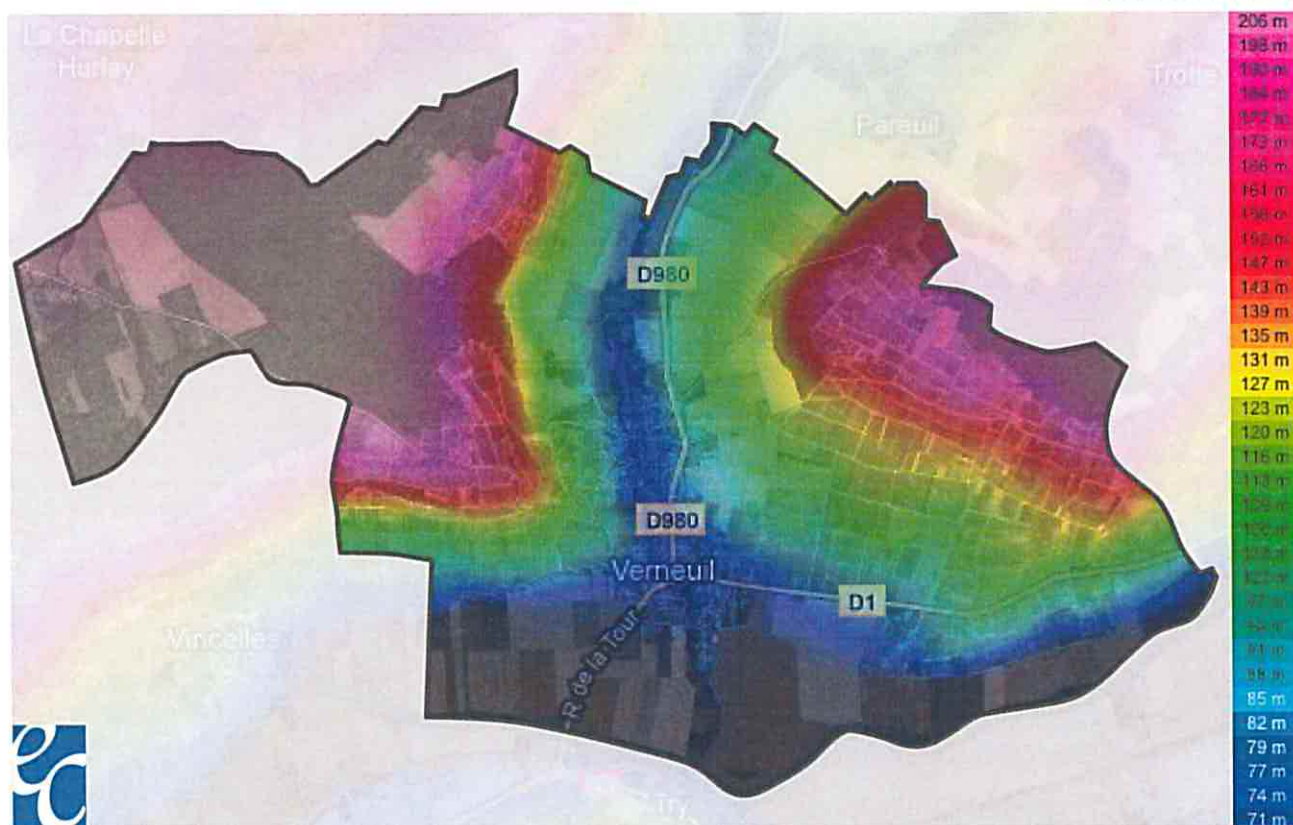
1.1. Le relief

Situé à l'Est du Bassin Parisien sur la côte d'Ile-de-France, le finage communal de Verneuil s'étend d'une part sur le plateau du Tardenois fortement encaissé par la Semoigne, affluent de la Marne et d'autre part par la vallée de la Marne au Sud.

Verneuil est situé dans la vallée de la Marne, au niveau du débouché de la Semoigne. La rivière pérenne coule du Nord vers le Sud, traverse le village et se jette dans la Marne à un kilomètre en aval.

La Marne qui coule à 65 m d'altitude et son affluent, la Semoigne, ont creusé des vallées qui dissèquent un plateau dont la partie sommitale culmine 232 m au Nord-Ouest du village et à 214 m à l'Est. L'encaissement des vallées est de l'ordre de 140m.

Relief de Verneuil



Source : carte topographique.fr

Le relief du territoire communal est relativement marqué et présente des dénivelés importants, le point culminant se trouve à 231 m, le point le plus bas se trouve à 65 m, soit une dénivelée de 166 m.

Ce site a une pente générale de l'ordre de 11 % entre les points cotés 220 et 80 m d'altitude pour une distance de 1 250 m. Cependant, l'abrupt viticole n'est pas constant et présente une pente de plus de 26 % au lieu-dit « La Fauconnerie ».

Le relief du territoire présente des contraintes pour le développement urbain. Les fortes pentes peuvent générer des glissements de terrain et des ravinements dans les vignes lors de fortes précipitations.

comportent des argiles blanches, grises ou vertes et des marnes blanches.

- L'**Auversien** (Bartonien inférieur) est constitué de sables fins blancs ou jaunâtres. La partie supérieure est souvent grésifiée en bancs de 1 à 2 mètres de puissance. Cette formation est surmontée par un calcaire sableux fossilifère.
- Le **Marinésien** (Bartonien moyen) est caractérisé par une couche d'argiles vertes compactes, épaisse de 3 à 5 mètres comportant des petits bancs de calcaire blanc.
- Enfin, on retrouve le **Ludien** (Bartonien inférieur) représenté par le « Calcaire de Champigny ».

Les formations superficielles sont nombreuses sur le territoire. On retrouve des formations résiduelles constituées par des limons argileux à éclats de calcaire silicifié. Ces formations superficielles anciennes couvrent de vastes étendues du plateau.

Sur la craie, les formations superficielles sont généralement de faible épaisseur de l'ordre de 10 à 30 centimètres. Elles sont constituées d'argiles résiduelles de décalcification contenant des granules de craie. Ces roches meubles descendent facilement sur les pentes et constituent des colluvions de bas-versant d'épaisseur très irrégulière. On parle de formations de versant.

La seule formation alluviale observée sur le territoire est formée d'alluvions modernes de l'**Holocène**. Les alluvions sont constituées par un limon argileux beige ou brun. On les retrouve essentiellement au bord de la Marne.

La présence d'un niveau imperméable, formé par les argiles du Sparnacien, forme une barrière à l'infiltration des eaux. À l'intermédiaire des deux couches, se crée alors une surface de glissement, qui associée à la pente et au poids des couches supérieures peut provoquer un mouvement de terrain.

Le plus important affecte le versant Nord de la Marne, au lieu-dit l'Ermitage. Il est en fait constitué par deux glissements emboîtés, le glissement inférieur étant moins apparent que le glissement supérieur. Pour ce dernier, la surface d'arrachement est visible sur 500 m environ avec une extension totale du glissement de 750m environ. La dénivelée de surface atteint 35m. La masse glissée est très importante et descend jusqu'à la plaine alluviale.

Un second, bien caractérisé, par la lithologie conservée, est localisé au Sud de la Maison Neuve.

Tous ces glissements anciens sont stabilisés ; aucun indice de remise en mouvement récent n'a été observé.

Cependant, la tête du vallon situé au Nord de la Fauconnerie, présente des indices de mouvements de terrain superficiels de type reptation (glissement lent des sols). Des indices de même type apparaissent morphologiquement sur les versants de la Semoigne, au niveau du village, mais aucun indice de mouvement récent n'a été observé.

1.2.2. L'hydrogéologie

Dans les terrains tertiaires de Verneuil, les niveaux aquifères se trouvent au niveau des sables de l'Auversien et du Cuisien, les calcaires du Lutétien, les argiles et sables du Sparnacien et la craie Sénonienne.

Les nappes utilisées pour l'alimentation en eau potable de Verneuil sont celles du Cuisien et du Lutétien.

La présence de fissuration dans les calcaires du Lutétien, ajouté au faible recouvrement des formations résiduelles sur le plateau, entraîne une protection médiocre de la nappe.

1.3. L'hydrologie

Le réseau hydrographique de la commune de Verneuil est constitué de :

- La Marne,
- La Semoigne, affluent direct de la Marne,
- Plusieurs sources aux lieux-dits l'Ermitage, la Goutte d'Or, la Belle Fontaine, la Croix St-Martin, la Fauconnerie.

La Marne, située aux limites méridionales de la commune est un cours d'eau majeur, s'écoulant d'Est en Ouest. Elle draine les eaux de surface de la partie Sud-Ouest du secteur étudié.

La Marne, d'une largeur de 50 à 70 m, s'écoule selon une pente naturelle moyenne de 0,23‰. Le tracé de la Marne est peu sinueux. Ses écoulements et ses profondeurs sont constants du fait des aménagements hydrauliques pour la navigation.

La Marne est un cours d'eau domanial navigable de 2^{ème} catégorie et dont l'objectif de qualité est 1B.



La Semoigne, petite rivière sinueuse affluent de la Marne, est l'autre cours d'eau permanent majeur du secteur. Elle s'écoule du Nord au Sud. Ce cours d'eau, non domanial, est classé en première catégorie piscicole en amont du lieu-dit « Trou Bernard » et en seconde en aval. La police de l'eau et de la pêche est assurée par la Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt. L'objectif de qualité est de 2.

Sur le territoire, il est possible de distinguer cinq sources. Il s'agit en fait de sorties naturelles localisées d'eaux souterraines à la surface du sol. Elles sont les exutoires des nappes aquifères. Leur localisation est directement contrôlée par le dispositif hydrogéologique local.

1.4. Les risques naturels

1.4.1. Les risques majeurs

Selon le **Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) de la Marne** élaboré en 2004⁷, la commune de Verneuil est exposée aux risques naturels prévisibles de mouvements de terrain et d'inondations. Elle est également concernée par le risque technologique de rupture de barrage.

a) Le risque mouvement de terrain

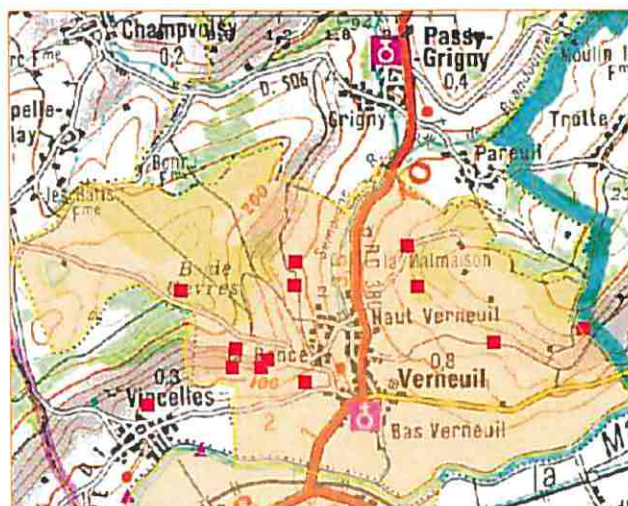
Le mouvement de terrain est un déplacement plus ou moins brutal du sol ou du sous-sol. Il est

⁷ Source : *DDRM de la Marne, Préfecture de la Marne, Cellule d'Analyse des Risques et d'Information Préventive (CARIP), janvier 2004.*

fonction de la nature et de la disposition des couches géologiques. Le mouvement de terrain se manifeste par des affaissements de terrain lents et progressifs, des phénomènes de gonflement ou de retrait liés aux changements d'humidité, des tassements et des glissements de terrain.

Plusieurs sites propices aux glissements de terrains ont été identifiés sur le territoire communal. Ils sont répertoriés sur la carte suivante.

Cartographie du risque mouvement de terrain à Verneuil
(Source : www.bdmvt.net)



En raison du risque important lié aux glissements de terrain, la commune est incluse dans le périmètre du **Plan de Prévention des Risques naturels (PPRn) Mouvement de Terrain** prescrit par arrêté préfectoral le 3 avril 2003 et modifié le 3 janvier 2008.

b) Le risque inondation⁸

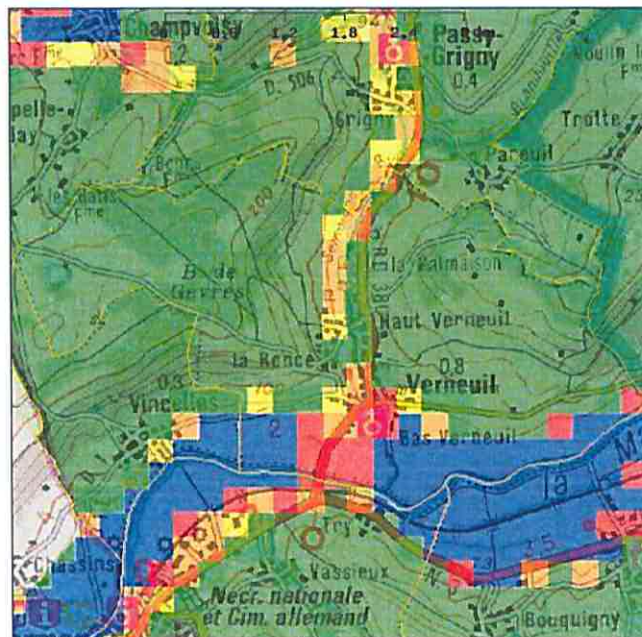
L'inondation est une submersion (rapide ou lente) d'une zone pouvant être habitée ; elle correspond au débordement des eaux lors d'une crue. Une crue correspond à l'augmentation du débit d'un cours d'eau, dépassant plusieurs fois le débit moyen : elle se traduit par une augmentation de la hauteur d'eau.

Une partie du territoire de la commune de Verneuil est soumise à des risques d'inondation mis en avant par le **Plan des Surfaces Submersibles (PSS) de la vallée de la Marne**, approuvé par décret du 10 décembre 1976. Les zones concernées sont reportées sur le plan des servitudes d'utilité publique sous la codification EL2.

La commune est également concernée par le règlement d'annonce des crues du département de la Marne approuvé par l'arrêté préfectoral du 27 janvier 1995.

Le phénomène de remontées de nappe phréatique est un risque à prendre en compte à Verneuil. Figurent en bleu sur la carte ci-dessous les zones les plus sensibles où la nappe est sub-affleurante.

⁸ Source : Porter à Connaissance, mai 2010.



Cartographie du risque remontées de nappes à Verneuil
(Source : www.inondationsnappes.fr)

c) Le risque rupture de barrage

Le **risque barrage** est un événement accidentel se produisant sur un ouvrage appelé « grand barrage », comportant à la fois un réservoir d'une capacité égale ou supérieure à 15 millions de m³ et une digue d'une hauteur d'au moins 20 mètres.

La manifestation du risque barrage est la rupture de digue. Cette rupture, qu'elle soit partielle ou totale, entraîne le déferlement d'une onde de submersion, provoquant en aval une inondation.

La commune de Verneuil est concernée par le risque de rupture de la digue des Grandes Côtes (dite « digue Nord ») située au Nord du Lac du Der. La commune est classée en zone d'inondation spécifique pour laquelle l'arrivée de l'onde est prévue entre 1 et 29 heures après la rupture.

1.4.2. L'aléa retrait-gonflement des argiles⁹

En climat tempéré, les argiles sont souvent proches de leur état de saturation, si bien que leur potentiel de gonflement est relativement limité. En revanche, elles sont souvent éloignées de leur limite de retrait, ce qui explique que les mouvements les plus importants sont observés en période sèche. Il en résulte un retrait des argiles, qui se manifeste verticalement par un tassement et horizontalement par l'ouverture de fissures, classiquement observées dans les fonds de mares qui s'assèchent. L'amplitude de ce tassement est d'autant plus importante que la couche de sol argileux concernée est épaisse et qu'elle est riche en minéraux gonflants.

Le terme d'aléa désigne la probabilité qu'un phénomène naturel d'une intensité donnée survienne sur un secteur géographique donné. Ainsi les sols argileux se rétractent en période de forte sécheresse et produisent des dégâts importants. La carte des aléas ci-après permet de délimiter les secteurs sensibles au phénomène de retrait-gonflement et de hiérarchiser l'intensité du phénomène de retrait gonflement.

⁹ Source : www.argiles.fr. Base de données sur les Aléas Retrait-Gonflement des sols argileux, BRGM.



Cartographie de l'aléa retrait gonflement des argiles à Verneuil
(Source : www.argiles.fr)

La commune de Verneuil est concernée par un aléa retrait gonflement des argiles de moyen à faible. Les zones où l'aléa est moyen sont matérialisées en orange sur la carte et se localisent plutôt à l'Ouest du territoire et le long des deux cours d'eau. Le reste du territoire est concerné par un aléa faible, en jaune pâle sur la carte.

Classification du type d'aléa selon les données du BRGMR

Type d'aléa	Risque
Aléa fort	Probabilité de survenance d'un sinistre la plus élevée Forte intensité du phénomène
Aléa moyen	Zone intermédiaire
Aléa faible	Sinistre possible en cas de sécheresse importante Faible intensité du phénomène

Les risques de mouvements de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles doivent faire l'objet d'une attention particulière dans le PLU. Leur prise en compte passera par une réflexion sur la gestion de l'urbanisation existante et sur la définition des zones d'extension future.

1.4.3. Les arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle¹⁰

Depuis 1983, il a été recensé sur la commune 7 arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle pour inondations et coulées de boue, pour inondations par remontées de nappes et pour des mouvements de terrain.

¹⁰ Source : www.prim.net, mise à jour 21/05/2010

Arrêtés de reconnaissance de Catastrophe Naturelle

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Inondations et coulées de boue	01/04/1983	30/04/1983	16/05/1983	18/05/1983
Inondations et coulées de boue	01/09/1987	01/09/1987	03/11/1987	11/11/1987
Inondations par remontées de nappe phréatique	24/03/1988	26/03/1988	10/06/1988	19/06/1988
Inondations et coulées de boue	11/05/1993	11/05/1993	20/08/1993	03/09/1993
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Inondations et coulées de boue	09/07/2000	09/07/2000	25/10/2000	15/11/2000
Inondations et coulées de boue	10/07/2000	10/07/2000	30/11/2000	17/12/2000

Il est à noter que ces évènements climatiques correspondent à des phénomènes ponctuels et très aléatoires. À ce titre, ils sont juste répertoriés à titre indicatif.

1.4.4. Les travaux hydrauliques

A la suite des inondations et coulées de boues de 1983, une Association Syndicale Agrée a été constituée. D'importants ouvrages de protection et de régulation ont été réalisés : bassins de rétention, canalisation des eaux de ruissellement, chemins bétonnés.

2. Le patrimoine naturel

2.1. Les inventaires scientifiques régionaux et protections réglementaires

2.1.1. NATURA 2000

Selon les données fournies par la DREAL Champagne-Ardenne, le territoire de la commune de Verneuil n'est pas concerné par un périmètre d'une Zone de Protection Spéciale (ZPS, Directive « oiseaux »), d'une Zone Spéciale de Conservation (ZSC, Directive « habitat »), ou d'un Site d'Intérêt Communautaire au titre de la constitution du réseau Natura 2000.

2.1.2. ZNIEFF et ZICO

Le territoire communal n'est concerné par aucun inventaire scientifique de type Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) ou Zone d'Importance Communautaire pour les Oiseaux.

2.1.3. Autres dispositifs de protection des espaces naturels

Aucun autre dispositif réglementaire de protection particulier n'a été relevé concernant le territoire de Verneuil : Arrêté de Protection de Biotope, Réserve naturelle nationale ou régionale, Réserve Biologique Domaniale...

Bien que le finage communal ne se distingue pas par un patrimoine naturel reconnu au travers des dispositifs d'inventaires scientifiques et réglementaires, il n'en reste pas moins que les milieux naturels représentent un enjeu important à prendre en compte dans le développement urbain de la commune et l'aménagement du territoire.

2.2. Les milieux naturels

Les milieux naturels représentent un enjeu important à prendre en compte dans le développement urbain de la commune et l'aménagement du territoire.

La commune de Verneuil présente à ce titre plusieurs grands types d'espaces permettant d'accueillir une faune et une flore diversifiées : le village et ses abords, les espaces agricoles, les prairies et les vergers, le vignoble, les espaces boisés et les zones humides et milieux aquatiques.

2.2.1. Le village et ses abords

Dans le village et sa périphérie, la qualité de la faune et de la flore urbaines est liée à plusieurs facteurs qui déterminent le maintien durable des espèces animales :

- l'ancienneté des constructions et la diversité des matériaux utilisés,
- la densité du maillage d'espaces verts à travers le bâti,
- la diversité de la flore qui compose ces espaces verts.

Les constructions anciennes favorisent l'installation d'une faune diversifiée. La nature des matériaux utilisés et l'architecture des bâtiments offrent de nombreuses cavités utilisables par les oiseaux : Mésange bleue, Mésange charbonnière, Etourneau sansonnet, Effraie des clochers, Hirondelle de fenêtre...

Au cœur du bâti, les espaces verts privatifs permettent l'accueil d'une faune diversifiée : Pie bavarde, Chardonneret élégant, Hérisson, Fouine, Lérot, etc. Les haies et les arbres d'ornement, souvent constitués d'espèces exotiques à feuillage persistant (thuyas, lauriers, résineux divers) peuvent constituer des espaces très compartimentés, mis à profit par certains oiseaux : Tourterelle turque, Merle noir, Accenteur mouchet, Rouge-gorge familier, Verdier d'Europe, Linotte mélodieuse... Les animaux les plus rares et les plus sensibles sont les chauves-souris, qui peuvent s'installer dans diverses cavités ou combles. ...

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

La diversité faunistique et floristique des lieux habités repose sur deux éléments majeurs à maintenir :

- **la cohérence et la continuité du réseau d'espaces verts, jardins et vergers, au travers des zones construites,**
- **la présence d'un habitat ancien ou récent proposant des matériaux variés et des cavités pour l'accueil de la faune et de la flore.**

2.2.2. Les espaces agricoles

Sont ici décrits, l'ensemble des espaces utilisés pour les besoins économiques de l'agriculture contemporaine.

Les labours destinés à la production agricole correspondent à un habitat très artificialisé. Hormis quelques adventices des cultures, la flore est surtout représentée sur les rares bordures de chemin, de fossé ou de talus. Dans l'ensemble la végétation qui y est communément répandue est composée de espèces banales et résistantes : Plantain majeur, Potentille rampante, Trèfle rampant, Armoise vulgaire ainsi que les graminées sociables (Chiendent, vulpins...).

Du fait des méthodes modernes d'agriculture, la faune y trouve des conditions difficiles de survie (manque d'abris et de ressources alimentaires). Quelques espèces très spécialisées et peu exigeantes y vivent en permanence : Alouette des champs, Bergeronnette printanière, Bruant proyer, Perdrix grise. Les cultures profitent également à quelques animaux à grand rayon d'action, en déplacement entre deux zones boisées, comme les renards et les chevreuils. Le lièvre peut également fréquenter ces milieux, mais ne saurait s'y maintenir sans la proximité des lisières de bois, de quelques bosquets et alignements de buissons.

Le moindre espace « diversificateur » leur est très favorable : talus, emprise de poteau électrique, quai à betterave, jachère où apparaissent des plantes de friches ou de lisières (Tanaïsie et Armoise vulgaire, Aigremoine, Carotte sauvage) ainsi que des arbustes (aubépines, sureaux, églantiers...). Ces espaces restreints où la flore se diversifie sont des refuges pour les insectes. Ces derniers procurent une variété de ressource alimentaire qui est primordiale pour le maintien de certains animaux dans les cultures (bergeronnettes, hérissons, lièvres, musaraignes...). On peut y ajouter la présence de plusieurs espèces-proies (rongeurs, passereaux terrestres) dont tirent profit les petits prédateurs : Belette, Renard, Buse variable, Crécerelle des clochers, Busard Saint-Martin et cendré, Hibou moyen-duc...

Les zones de cultures représentent un milieu relativement banal, sans enjeu écologique majeur.

2.2.3. Les prairies et les vergers

Ils sont généralement situés à la limite entre village et champs, reflet d'une époque où leur production servait aux besoins locaux. Leur qualité biologique repose sur le type d'entretien effectué par les propriétaires. De multiples formes d'entretien font que les secteurs de vergers présentent souvent un ensemble de petits habitats complémentaires assemblés en mosaïque (pré de fauche, friche, talus, jardin...). De façon générale, la flore y est banale, mais ils peuvent abriter une faune particulière d'oiseaux et petits mammifères.

Les vergers présentent des potentialités avifaunistiques importantes quand ils sont insérés dans un ensemble de qualité (diversité de milieux) épargné par l'intensification agricole.

Constitués de vieux arbres creux, les vergers de hautes tiges peuvent présenter un grand intérêt ornithologique en accueillant une avifaune riche et diversifiée qui trouve là des sites d'alimentation et de nidification comme le rare Rougequeue à front blanc.

D'autres oiseaux intéressants fréquentent également les vergers comme le Torcol, ainsi que de nombreux passereaux plus fréquents (Mésanges, Grimpereau des jardins...) qui s'y rassemblent en hiver.

Ces milieux se sont fortement raréfiés suite à l'intensification agricole.

Les quelques vergers constituent un espace tampon entre les lieux habités et leur périphérie cultivée. La cohérence et la continuité des vergers assurent la présence d'une faune caractéristique des abords du village que les extensions urbaines doivent prendre en compte afin de permettre leur maintien et leur renforcement.

2.2.4. Le vignoble

Les vignes constituent une importante forme d'occupation des sols, soit un tiers du territoire communal.

Le vignoble est soumis à une exploitation intensive et constitue un milieu très pauvre en diversité biologique. Tout au plus, la végétation de hauteur moyenne forme une transition entre les espaces boisés des sommets et les cultures de bas de versant. Le vignoble constitue ainsi un refuge momentané pour certaine espèce et une source occasionnelle de nourriture pour les frugivores.

Concernant l'intérêt floristique, la végétation spontanée y est banale, composée de plantes adventices des cultures et plus ou moins résistantes aux traitements herbicides.

La faune est représentée par les espèces suivantes :

- Les espèces frugivores d'occasion comme l'Etourneau sansonnet, le Merle noir, les grives, les moineaux domestiques,
- Les oiseaux insectivores des boisements et lisières proches comme les Mésanges, le Rouge-gorge, les Rouges-queues et certaines Fauvettes, le Pic vert,
- Les espèces d'oiseaux compagnes des vignobles pouvant nicher sur place comme le Verdier d'Europe, la Linotte mélodieuse, le Chardonneret, l'Alouette des champs,
- Les mammifères comme le Blaireau, le Lapin de garenne, le Hérisson, la Musaraigne musette, et les petits rongeurs en général.

Toutes ces espèces sont banales pour la région considérée. Parmi les mammifères et les oiseaux, aucune n'est strictement liée à la présence de vignoble.

Ce milieu reste omniprésent sur le territoire communal. De par les avancées récentes en matière de viticulture raisonnée (gestion des produits phytosanitaires, enherbement...), le vignoble va progressivement présenter un caractère écologique plus riche.

2.2.5. Les espaces boisés

Les massifs boisés sont localisés sur les parties supérieures des versants et sur les plateaux, à l'Ouest et à l'Est du territoire communal.

Sur le territoire de Verneuil, l'essentiel des forêts est situé sur le plateau qui domine la Marne et la Semoigne au niveau de la forêt de la Grèvre. Cette zone boisée établit une franche interruption du vignoble entre les lieux-dit La Vide Bourse et La Fauconnerie. La chênaie-hêtraie est représentative de ce site. Elle est un type forestier dominé par le Chêne sessile et le Hêtre accompagnés par le Bouleau, l'Erable et en sous-bois par le Noisetier, l'Orme champêtre, l'Aubépine commune. La strate herbacée regroupe la Laîche des bois, le Chèvrefeuille des bois, le Camérisier, la petite Ortie et le Fraisier des bois.

Ces boisements constituent un écrin fondamental pour la faune. On y dénombre une grande variété d'animaux forestiers ou des lisières :

- Insectes et autres invertébrés (Papillons, Carabes, Escargot de Bourgogne...)
- Amphibiens et reptiles (Grenouille, Triton, Orvet fragile)
- Oiseaux (Troglodyte, Merle noir, Pic Vert, Lorient jaune)
- Mammifères (Sanglier, Chevreuil, Renard...)

Le principal enjeu repose sur la conservation des boisements remarquables pour leur intérêt écologique, paysager ou économique mais également celle d'un maximum des petits éléments (haies, bosquets) qui participent à l'intérêt global du paysage.

2.2.6. Les zones humides et milieux aquatiques

Le cours d'eau, la Semoigne, affluent de la Marne, est accompagné d'un boisement de rive (ripisylve). Le boisement rivulaire est constitué principalement d'Aulnes glutineux, de Saules, de Frênes, et d'essences arbustives diverses. Il constitue à stabiliser les berges.

La Semoigne est très représentative de la typologie des petits affluents de la Marne, car elle est influencée par les espèces remontant de la Marne (Gardon, Chevaîne, Perche...).

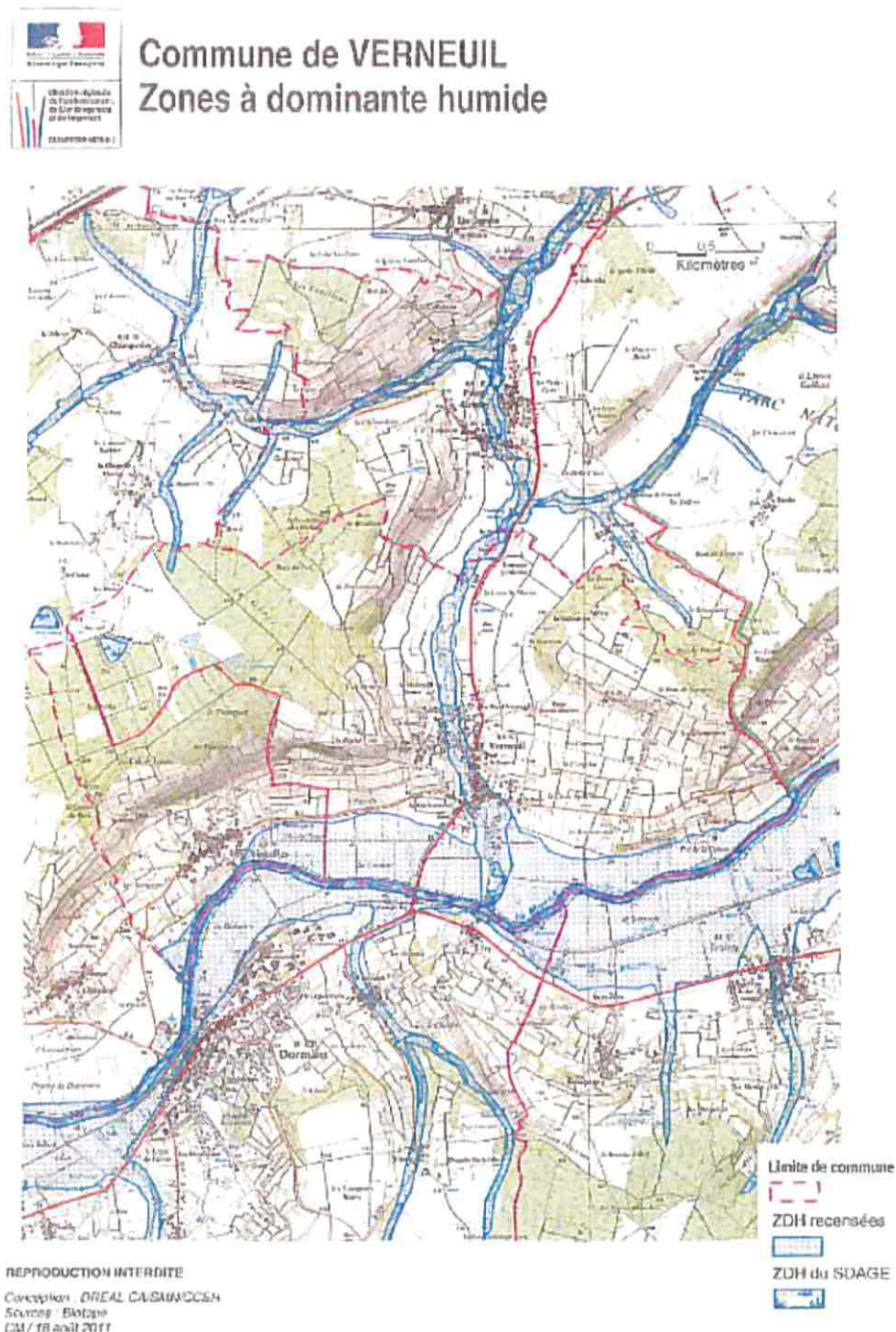
La végétation dans le lit mineur de la Marne est faiblement développée sauf ponctuellement en bordure.

Les étangs du plateau participent à la richesse biologique du territoire comme en témoignent la présence de l'Agrion à larges pattes, l'Agrion élégant, l'Orthetrum réticulée. La flore qui se développe principalement dans ces annexes hydrauliques est la Laîche espacée, la Roselière, quelques taches de Sphaigne et la Pyrole à feuille ronde, le Chèvrefeuille et le Genêt en bordure.

Enfin, les mares, même de surface réduite, participent au maintien d'une population rare comme le triton ainsi que d'autres amphibiens protégés.

Le SDAGE Seine-Normandie recense des Zones à Dominante Humides (ZDH) qu'il convient de préserver. Si l'un des critères observés selon le protocole indiqué ci-dessus est caractéristique d'une zone humide conformément aux annexes de l'arrêté du 24 juin 2008, le point étudié est en zone humide, quels que soient les éventuels compléments apportés par l'analyse des autres critères.

En l'occurrence, si le critère pédologique et l'un des critères de végétation (ici, habitats) révèlent simultanément que le sol n'est pas caractéristique d'une zone humide et que la végétation n'est pas hygrophile ou qu'elle est seulement hygrophile "pro parte", alors le point étudié n'appartient pas à une zone humide.



Le PLU doit respecter l'intégrité des zones humides telles que les étangs, les mares pour leur importance dans l'écosystème et dans le but de conserver leur intérêt écologique, paysager et économique.

3. Le paysage

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

Le Plan Local d'Urbanisme doit prendre en compte la préservation de la qualité des paysages de la commune et la maîtrise de leur évolution.

Selon l'Atlas des Paysages de Champagne-Ardenne, le territoire de Verneuil se trouve au sein de la Marne Viticole. Cette entité paysagère majeure s'étend de la limite Est du département de la Marne jusqu'à Epernay et correspond à une vallée assez large creusée par la rivière.

3.1. Les entités paysagères de Verneuil

Le relief ainsi que la présence d'eau conditionnent l'occupation des sols et créent des paysages variés qui font la richesse du patrimoine naturel local. Des cultures de fond de vallée au paysage de plateau, en passant par les coteaux viticoles, plusieurs entités paysagères se succèdent sur le finage de Verneuil.

3.1.1. Le paysage bâti

a) Le village

Le village de Verneuil est implanté dans le fond de la vallée de la Semoigne et sur ses marges extérieures. Le centre du village est calé contre la base des coteaux et ses extensions se sont opérées tantôt sur les coteaux, tantôt dans la vallée.

En venant de l'Est par la RD 1, le village est repérable par sa structure bâtie. En venant du Sud par la RD 980, la perception du village est légèrement masquée par la végétation. Seules les constructions implantées à l'Ouest le long de la RD 1 sont visibles de la route.



Entrée Est du village par la RD 1



Entrée Sud par la RD 980

À l'intérieur du village, le bâti dense et compact offre un paysage très minéral et fermé. Le bâti disposé en front de rue et regroupé sur lui-même a tendance à fermer les vues et ne laisse pas apparaître la nature avoisinante. Les percées visuelles vers le paysage sont donc peu nombreuses et n'existent que depuis les franges du village.



Un paysage bâti où domine une ambiance minérale

Ce caractère minéral est quelque peu atténué par les arbres et les espaces verts qui peuplent les propriétés et leurs abords ainsi que par la végétation qui accompagne le cours de la Semoigne.



Quelques espaces verts au cœur du paysage bâti

b) Le bâti isolé

On peut identifier la présence de deux entités bâties isolées sur le finage communal.

Au Nord-Est du territoire, installée au milieu des bois, on retrouve le site de la Malmaison. Il est essentiellement composé de bâtiments à usage agricole.

La Maison Neuve, localisée au Nord-Ouest du village, est également une entité à vocation agricole. Elle est composée d'un bâtiment agricole et de trois habitations.



La Maison Neuve

La dispersion de l'habitat induit des coûts de réseaux, d'infrastructures, etc., lourds pour les communes. La spécificité locale fait que ce type d'habitat est très rare sur le territoire de Verneuil.

3.1.2. La vallée de la Semoigne

La Semoigne traverse la zone urbanisée du village et lui donne un aspect paysager particulier. La présence de cette vallée humide casse l'aspect très minéral par une ambiance très végétalisée et saisonnière.

Au Nord de la zone urbanisée du village, la Semoigne crée un axe de symétrie naturel. De part et d'autre, on retrouve successivement un cordon boisé à proximité directe du cours d'eau, des espaces cultivés sur ses bordures, des vignes à flanc de coteaux et enfin des massifs boisés en haut du plateau.



La vallée de la Semoigne

Ce milieu doit être conservé, car il constitue une source de qualité paysagère et biologique.

3.1.3. Les coteaux viticoles

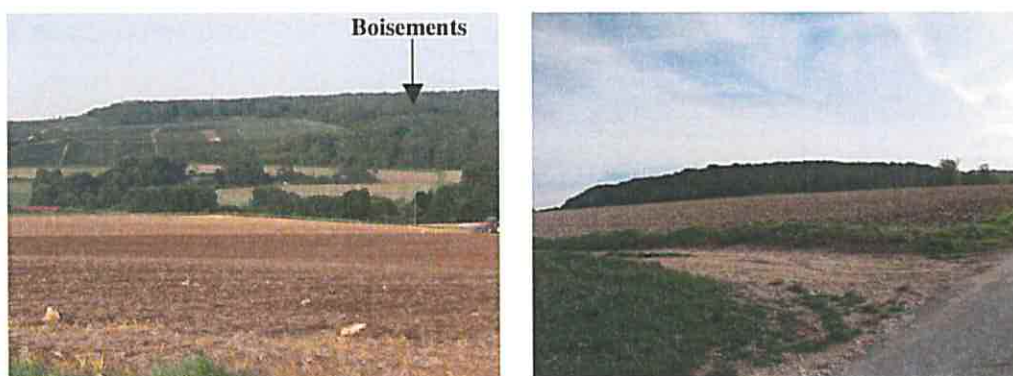
Le vignoble occupe de manière homogène la quasi-totalité des versants. Il correspond au paysage de transition entre la plaine et le plateau. Les vignes sont source de changement radical du paysage au gré des saisons. Ainsi des dominantes de marrons l'hiver, le vignoble se couvre de verts au printemps qui passent aux couleurs flamboyantes de l'automne après les vendanges : jaunes, orangés, rouges et bruns.



Les coteaux viticoles à Verneuil

3.1.4. Le paysage de plateau

Situés sur le plateau, les boisements ne sont perceptibles que par la bande boisée dense et compacte que l'on perçoit en haut des coteaux. Ce front boisé dont la couleur varie au fil des saisons se caractérise par des couleurs sombres en été qui crée une barrière visuelle.



Le plateau boisé

3.1.5. La plaine alluviale de la Marne et ses milieux humides

Toute la partie Sud du territoire forme une entité paysagère à part entière. La présence de la Marne et le caractère inondable qui lui est associé en font un espace difficilement urbanisable. Les zones plus plates de la vallée, constituées par des sols alluvionnaires gorgés d'eau, sont propices au développement de la culture céréalière. Les parcelles y sont de grande taille et de forme géométrique.

La ripisylve plus ou moins dense crée une barrière naturelle entre le cours d'eau et la plaine agricole.



La culture céréalière dans la plaine alluvionnaire



La Marne et sa ripisylve

Ce milieu doit être conservé, car il constitue une source de qualité paysagère et biologique.

3.2. Les enjeux paysagers

Trois enjeux majeurs se révèlent pour les paysages de la commune de Verneuil :

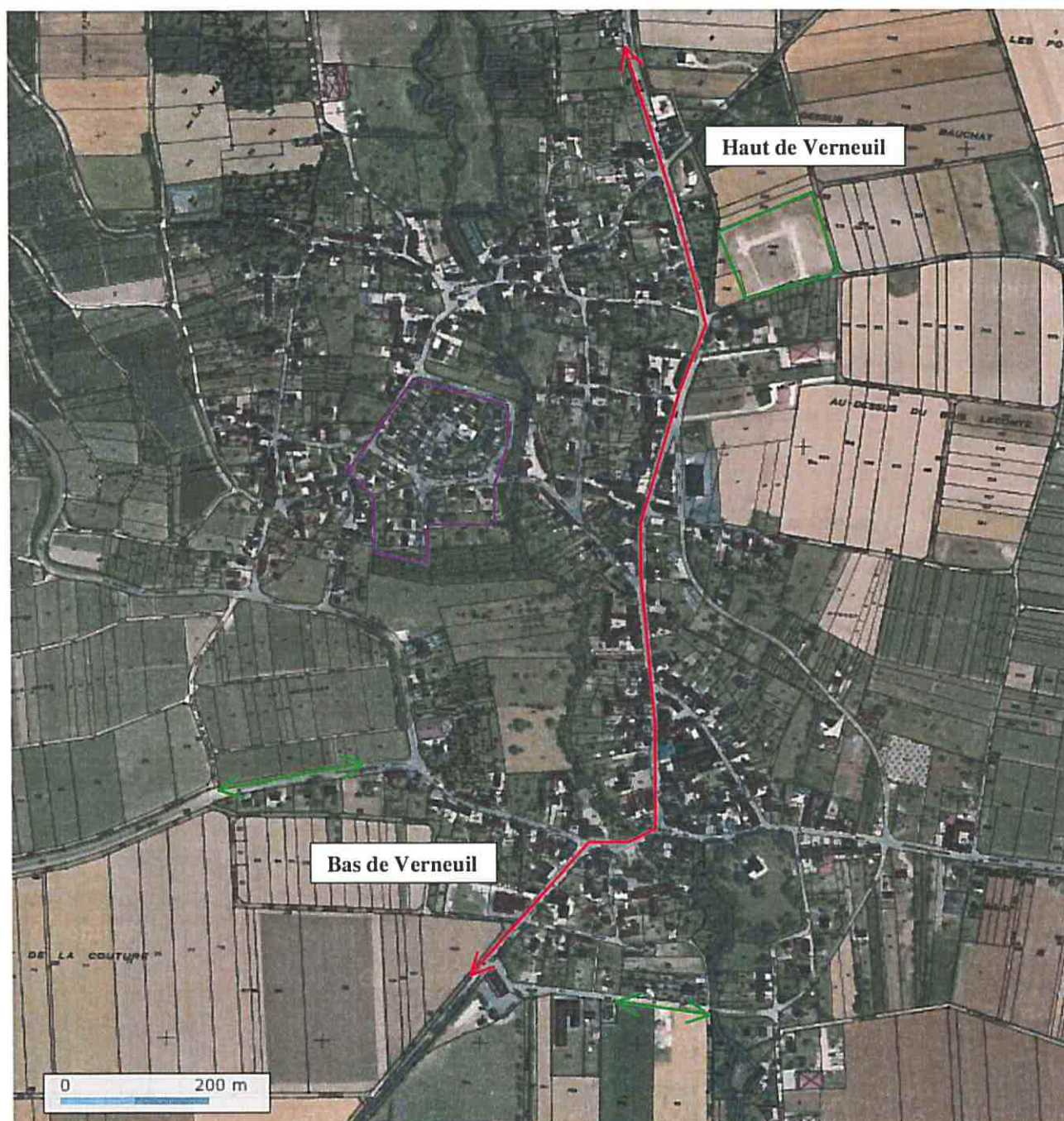
- **Renforcer la végétation des ripisylves** pour signaler l'existence de cours d'eau,
- **Accompagner les extensions urbaines de fond de vallée par des plantations de haut jet** afin de créer l'effet d'agrafe et de continuité entre les coteaux et la vallée,
- **Limiter l'extension urbaine du village entre plaine et coteaux** afin de conserver la relation spécifique qu'il entretient avec le site.

4. La forme urbaine et le patrimoine bâti

4.1. Typologie urbaine et architecture

4.1.1. La forme urbaine et l'évolution du bâti

Le village de Verneuil est implanté dans le vallon formé par la Semoigne et est issu de deux noyaux anciens et distincts : le Haut de Verneuil et le Bas de Verneuil.



La forme urbaine de Verneuil (source : www.geoportail.fr)

La forme urbaine est plutôt linéaire dans l'ensemble du village.

Le Bas de Verneuil présente une urbanisation dense et minérale caractéristique des villages viticoles. Les constructions sont ici relativement homogènes. Elles sont implantées de part et d'autre des rues de la Tour et de la Vicomté et présentent un seul front d'urbanisation. L'habitat individuel se mélange aux bâtiments d'activités (coopérative viticole).

L'urbanisation dans le Haut de Verneuil s'organise de manière disparate. Les constructions se retrouvent principalement à l'Ouest de la RD 980 où un réseau de voies secondaires s'est formé.

Les dents creuses sont assez nombreuses dans le village. Elles constituent un potentiel d'urbanisation future adéquate aux dispositions de la loi SRU comptant, en partie limiter l'étalement urbain.

Les dernières extensions se font tout autour du village de façon linéaire ou sous la forme de lotissement en impasse, à l'image des lotissements du Clos du Moulin et de la Croix Martin Blanchet.

4.1.2. Le parcellaire et l'implantation

Les constructions anciennes sont mitoyennes et disposées parallèlement à la voirie de desserte. Généralement, une ou plusieurs façades sont à l'alignement par rapport à l'emprise publique. Les parcelles sont de forme rectangulaire et de petite taille par rapport aux volumes importants des constructions. Ces dernières sont implantées en haut des parcelles, laissant des espaces libres à l'arrière des constructions.

En ce qui concerne les constructions récentes, le dessin parcellaire est orthogonal et répétitif. L'implantation des constructions se fait souvent en recul, voire au centre des terrains.

De manière générale, le bâti est assez dense et n'observe pas de forme d'implantation caractéristique sauf au niveau des lotissements en impasses.

4.1.3. Les caractéristiques architecturales

a) Le bâti ancien

Le centre ancien est reconnaissable par l'implantation de l'église. Il concentre la majorité du patrimoine architectural communal. Néanmoins, celui-ci a été durement touché lors des conflits mondiaux. En effet, Verneuil fut à la limite de l'avancée allemande le long de la Marne en 1918. Les dommages les plus destructeurs ont dû se produire dans l'artère principale, rue de la Vicomté. L'habitat y est plus récent, post-années 1940-1950.

Toutefois, on y trouve quelques ouvrages construits en pierre meulière et en pierres calcaires. L'ensemble des façades s'harmonise grâce à l'utilisation répétée de tons beiges ou sables. La pierre est soit laissée apparente soit enduite d'un mortier de chaux.

Le gabarit des ouvertures est variable et dépend du statut de la maison : petites ouvertures pour les maisons simples d'ouvriers, ouvertures généreuses pour les habitations « bourgeoises ».

Les ouvertures sont plus hautes que larges et sont disposées de manière irrégulière sur les façades. Elles se répartissent sur deux niveaux. Les encadrements et les chaînages d'angle des fenêtres et des

portes sont en brique rouge ou en pierre taillée.

Les toitures sont traditionnellement à deux versants et relativement pentues (de 40 à 50°). Elles sont recouvertes de tuiles mécaniques plates de teinte orange flammée. Le faîtage principal est généralement parallèle à la rue

Quant à la hauteur des constructions, la majorité des constructions est limitée à R, R+1, avec des combles aménagés ou non.



Le bâti ancien à Verneuil

b) Le bâti récent

Les constructions récentes présentent, d'un point de vue urbain, un style très homogène, car, même si la diffusion des matériaux autorise aujourd'hui des aspects très différents, les volumes et les implantations restent similaires.



Le bâti récent à Verneuil

Les façades sont lisses et recouvertes d'un enduit uniforme de couleur claire.

La toiture est à deux pans et est couverte de tuiles mécaniques de couleur variable, de la teinte orange flammée au marron en passant par la couleur ardoise. Le faîtage est parallèle aux voies de communications.

c) Le bâti d'activité

Au cœur du village, on retrouve plusieurs bâtiments à vocation d'activités. Les façades sont dans les tons beiges ou sables ce qui permet aux bâtiments de s'accorder aisément avec le bâti existant.

En revanche, les bâtiments installés dans la rue du CBR utilisent des bardages métalliques de couleur grise et créent ainsi une rupture avec le bâti traditionnel du village.



Le bâti d'activités au cœur du village de Verneuil

4.2. Le patrimoine historique

4.2.1. Le patrimoine architectural

a) Les monuments historiques

La commune recense un monument classé. Il s'agit de l'église du village, classée Monument Historique depuis le 15 juillet 1919.

La commune recense également plusieurs objets de l'église figurants sur la liste des objets classés Monuments historiques : trois sculptures et le tabernacle.



Une ancienne minoterie aujourd'hui transformée en maison est inscrite à l'inventaire général du patrimoine culturel. Cette bâtisse du 1^{er} quart du XX^e siècle, située au lieu dit « Le Bas Verneuil », est de forme carrée sur trois étages. Elle a été construite en moellon sans chaîne en pierre de taille, en brique et en meulière. La toiture et l'ossature sont en béton.

b) Les abords des monuments historiques¹¹

Les monuments sont indissociables de l'espace qui les entoure : toute modification sur celui-ci rejaillit sur la perception et donc la conservation de ceux-là. Aussi la loi impose-t-elle un droit de regard sur toute intervention envisagée à l'intérieur d'un périmètre de protection de 500 mètres de rayon autour des monuments historiques. Depuis la loi du 13 décembre 2000 dite " Solidarité et renouvellement urbain " (SRU), le périmètre de 500 mètres peut être adapté aux réalités topographiques et patrimoniales, sur proposition de l'ABF, après accord de la commune et enquête publique, dans le cadre de l'élaboration ou de la révision du PLU.

¹¹ Source : <http://www.culture.gouv.fr/culture/regions/sdap/sdap.htm>

Protéger la relation entre un édifice et son environnement consiste, selon les cas, à veiller à la qualité des interventions (façades, toitures, matériaux), à prendre soin du traitement des sols, du mobilier urbain et de l'éclairage, voire à prohiber toute construction nouvelle aux abords du monument.

La servitude de protection des abords intervient automatiquement dès qu'un édifice est classé ou inscrit. Toutes les modifications de l'aspect extérieur des immeubles, les constructions neuves, mais aussi les interventions sur les espaces extérieurs doivent recevoir l'autorisation de l'ABF. La publicité et les enseignes sont également sous son contrôle. La notion de " co-visibilité " avec le monument est ici déterminante ; il s'agit pour l'ABF de déterminer si le terrain d'assiette du projet et le monument sont soit visibles l'un depuis l'autre, soit visibles ensemble d'un point quelconque.

S'il y a co-visibilité, l'ABF dispose d'un avis conforme. Dans le cas contraire, son avis est simple. La différence entre avis simple et avis conforme ne signifie pas que seul le second est obligatoire car les deux avis le sont.

Avis simple et avis conforme diffèrent sur d'autres points :

- Pour l'avis conforme, l'autorité (maire ou préfet) qui délivre l'autorisation est liée par l'avis de l'ABF ; elle ne peut s'y opposer qu'en engageant une procédure de recours auprès du préfet de région. Ce dernier tranchera après consultation de la CRPS. Ce recours ne devrait avoir lieu que lorsque la discussion n'a pas permis d'aboutir à un accord.
- Pour l'avis simple, l'autorité qui prend la décision n'est pas liée par l'avis de l'ABF ; elle peut passer outre à celui-ci et engage alors sa propre responsabilité, l'avis faisant référence en cas de contentieux. À titre exceptionnel, le Ministre chargé de la culture peut " évoquer ", c'est-à-dire se saisir du dossier et émettre l'avis requis - qu'il soit conforme ou simple - à la place des autorités déconcentrées.

c) Le petit patrimoine local

Verneuil renferme, intra-muros, sept lavoirs qui témoignent de la mémoire des lieux.

Ils constituent un patrimoine discret mais régulièrement restauré. Un circuit dans le village est organisé par la communauté de communes des Coteaux de la Marne pour mettre en valeur et promouvoir ensemble ces richesses patrimoniales.



De plus, dans la partie urbanisée de la Semoigne, quelques vestiges hydrauliques (vanne pour dévier le cours de la Semoigne) sont encore visibles au Pont du Moulin, proche de la rue d'Essenheim.

La commune recense également un site préhistorique localisé dans le Haut de Verneuil. Il s'agit d'un ancien tombeau.

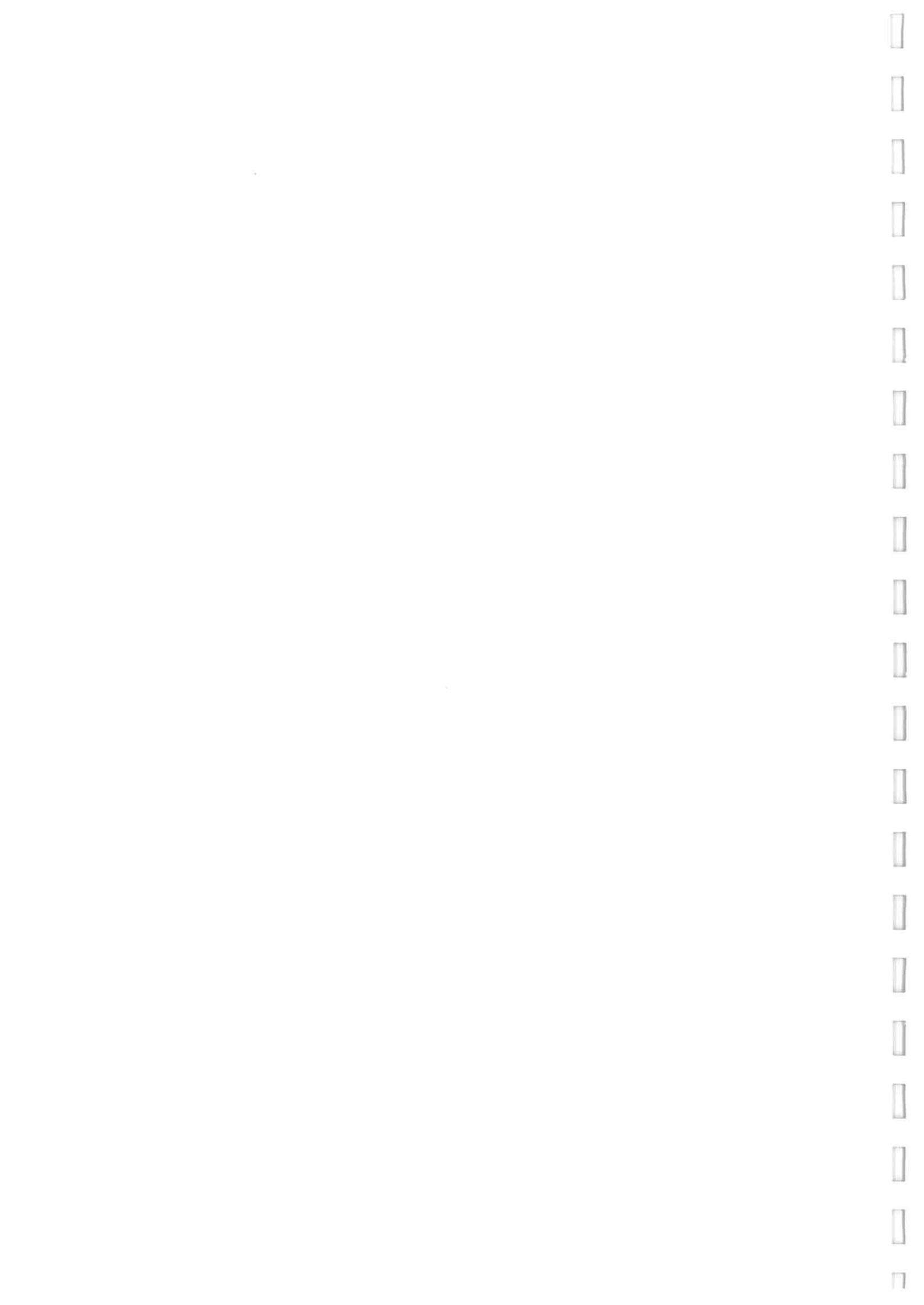
4.2.2. Le patrimoine archéologique

En application de la loi du 27 septembre 1941 validée réglementant en particulier les découvertes fortuites, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (vestige, structure, objet, monnaie...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie de Champagne-Ardenne soit directement, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la Préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par un agent de l'Etat et tout contrevenant serait passible des peines prévues aux articles 332-1 et 322-2 du Code Pénal, en application de la loi n°80-532 du 18 juillet 1980 modifiée relative à la protection des collections publiques contre les actes de

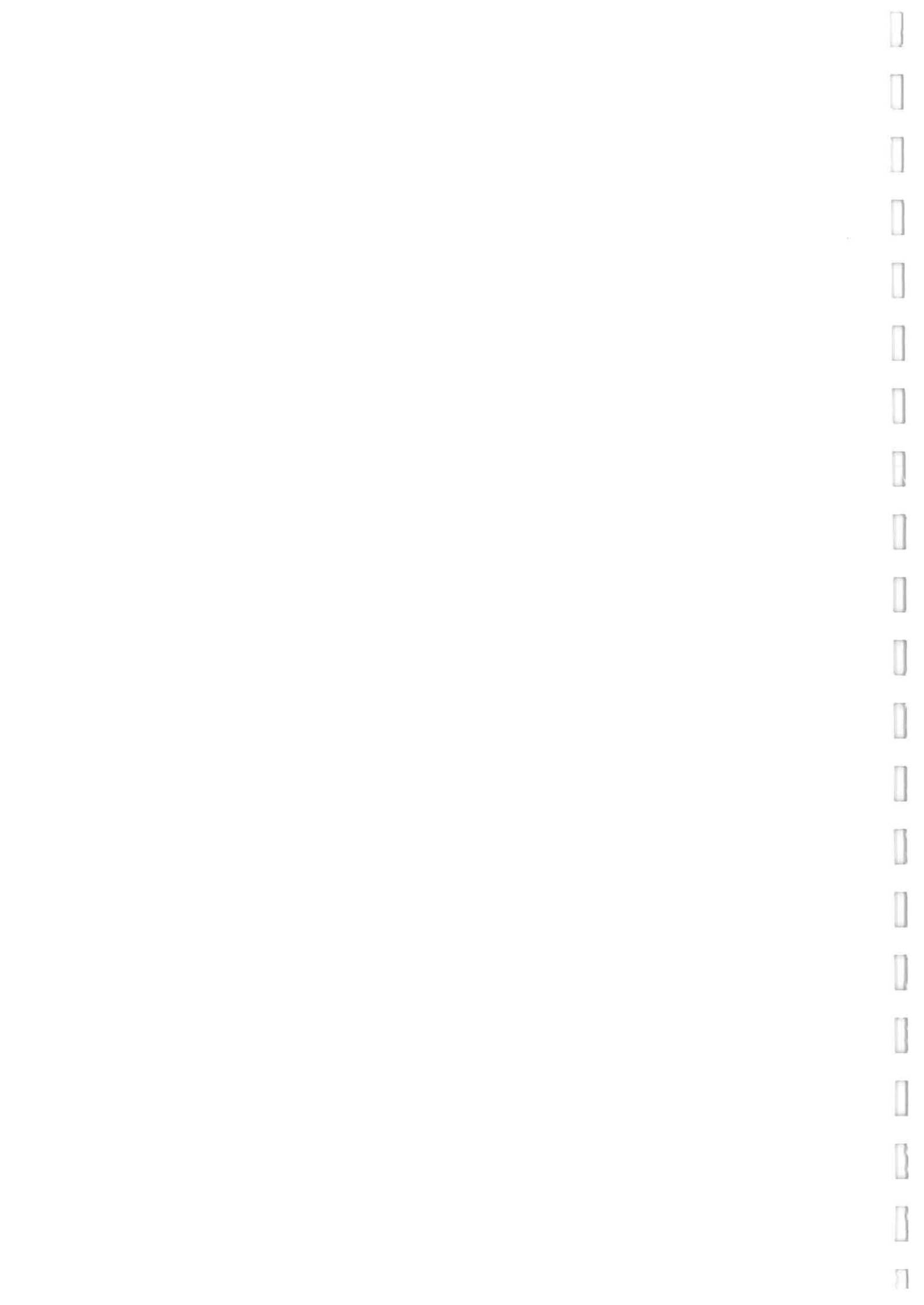
malveillance.

Les textes qui constituent le cadre législatif et réglementaire de protection du patrimoine archéologique :

- Code du patrimoine, notamment son livre Ier, titre Ier et livre V, titres II, III, IV,
- Code de l'urbanisme, articles L.425-11, R.425-31, R.111-4 et R.160-14,
- Code pénal, articles 645-13, 311-4-2, 322-3-1, 514-1 et 724-1.



**TROISIEME PARTIE :
JUSTIFICATIONS DES
ORIENTATIONS DU PADD, DE LA
DELIMITATION DES ZONES ET DES
LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A
L'UTILISATION DU SOL APPORTEES
PAR LE REGLEMENT**



1. Bilan du Plan d'Occupation des Sols

1.1. Historique du POS

La commune de Verneuil disposait d'un POS approuvé le 04 février 1994. Sa mise en révision a été lancée dès 2002, compte-tenu des limites identifiées quant aux capacités offertes par le PLU.

La révision a été mise en attente pendant plusieurs années afin de prendre en compte ;

- Les prescriptions des études relatives au Plan de Prévention des Risques glissement de terrain,
- La mise en œuvre des travaux de l'Association Syndicale Autorisée et plus particulièrement l'étanchéité du bassin de rétention.

En effet, une large partie du village était concernée par un secteur NCx, inconstructible.

1.2. Bilan du POS et objectif

Depuis 1994, le contexte foncier, économique, social et environnemental de la commune a largement évolué. Par ailleurs, plusieurs réformes du Code de l'Urbanisme nécessitent d'actualiser le règlement.

Les zones d'extension identifiées dans le POS ont été urbanisées ou équipées. Les possibilités d'extension sont donc aujourd'hui très limitées, notamment compte-tenu de la rétention foncière vu que des parcelles sont classées en zone U depuis près de 20 ans, sans avoir été urbanisées.

2. Objectifs généraux du PLU et projections

L'élaboration d'un PLU permet d'actualiser le document en tenant compte des nouvelles lois relatives à l'urbanisme et de fonder le document sur un projet communal qui prenne notamment en compte les questions du développement durable. Il propose également un débat désormais élargi et enrichi par la participation des habitants dans le cadre de la concertation.

2.1. Une démarche participative

L'élaboration du projet de territoire (matérialisé par le PADD) se fonde, d'une part, sur une analyse prospective des besoins, et d'autre part, sur la prise en compte des normes et prescriptions de portée supérieures.

La mise en œuvre de la « concertation » avec la population et de « l'association » avec des personnes publiques a permis de nourrir la réflexion. Cette démarche participative apparaît comme le moyen de s'assurer de la recherche permanente d'un équilibre, dans le projet urbain, entre un développement maîtrisé de la ville et la préservation de la qualité du cadre de vie, en intégrant les attentes des acteurs intéressés par le devenir du territoire communal (population, Etat, Chambre d'Agriculture...)

Les études relatives à l'élaboration du PLU se sont déroulées dans le cadre de la concertation avec la population : réunion publique d'information avec la population, articles dans le bulletin municipal, dossier à disposition en mairie permettant de sensibiliser les habitants sur les enjeux liés à l'élaboration du PLU. Un cahier, mis à la disposition des habitants en mairie, a permis à chacun de faire part de ses observations.

Les réunions de travail ont permis d'associer de nombreuses personnes publiques associées et services de l'Etat, comme la DDT, la DREAL, le Conseil Général, la Chambre d'Agriculture, la Communauté de Communes...

2.2. Projections démographiques, résidentielles et économiques

2.2.1. La population

La commune structure son projet sur la base d'un scénario de croissance visant un peu moins de 1000 habitants soit, dans les 15 prochaines années, une augmentation plafonnée à environ 15%.

	Recensements pop.				Evolution de la population selon 4 Scénarii							
	1990	1999	2006	2010	Population stable		Hausse de la population d'environ 10 %		Hausse de la population d'environ 15 %		Hausse de la population d'environ 20 %	
Population	776	784	819	840	840		924		966		1008	
					Vieill. Pop.	Rajeun. Pop.	Vieill. Pop.	Rajeun. Pop.	Vieill. Pop.	Rajeun. Pop.	Vieill. Pop.	Rajeun. Pop.
Nombre moyen d'occupant par logement à Semeuries	2,6	2,5	2,4		2,3	2,4	2,3	2,4	2,3	2,4	2,3	2,4
Besoin en logements					15	0	52	35	70	52	88	70
Résidences principales occupées	296	318	341	350	350	350	350	350	350	350	350	350
Permis accordés depuis le dernier recensement 2010												
Logements à construire sans la prise en compte des logements vacants					15	0	52	35	70	52	88	70

Ce scénario se base sur l'évolution démographique observée ces dernières années profitant donc de l'attractivité communale.

2.2.2. L'habitat

Compte tenu du desserrement régulier de la population observé dans les dernières décennies, il est envisagé deux hypothèses, une stabilisation à 2,4 habitants/logement ou un abaissement de l'occupation des logements à 2,3 habitants/logement.

Ainsi, pour un développement de la population sur le scénario préalablement évoqué, 60 logements sont nécessaires.

Sachant que les zones U et la rétention foncière observée ne laissent plus beaucoup de possibilités de bâtir, les projections d'évolution se baseront en grande partie sur les zones d'extension future.

Occupation territoriale des objectifs d'urbanisation	Population stable		Hausse de la population d'environ 10 %		Hausse de la population d'environ 15 %		Hausse de la population d'environ 20 %	
Besoin en logements (calculé sur une moyenne entre le vieillissement et le rajeunissement et corrigée avec la prise en compte des derniers permis de construire accordés jusqu'en juillet 2010)	8		43		61		79	
Lois libres (moyenne de 800 m²)	70%	5,3	70%	30	70%	43	70%	55
Individuels accession (400 m²)	20%	1,5	20%	9	20%	12	20%	16
Locatifs (150 m²)	10%	1	10%	3	10%	6	10%	8
Total (en m²) - emprise foncière des logements	5020		28207		40119		51830	
Total (en m²) - surface à urbaniser avec la voirie (+20%)	6023		33848		48143		62197	
Emprise foncière nécessaire pour atteindre les objectifs fixés avec la prise en compte de la rétention foncière (indice estimé à 1,25) - Total (en m²)	7529		42310		60178		77746	

En répartissant, les 60 logements entre lots libres, logements en accession (maisons mitoyennes...) et locatifs, il ressort un besoin de 4 hectares auxquels il faut ajouter les besoins en emprises publiques (voies, espaces verts...) et la rétention foncière, le potentiel constructible est déterminé à 6 hectares.

2.2.3. Les activités économiques

Compte-tenu du rôle de bourg-centre tenu par Dormans, aucune zone spécifique d'activités n'est déterminée à Verneuil.

L'activité viticole et plus généralement agricole constitue l'activité majeure prise en compte dans le PLU.

2.2.4. Les équipements publics

Dans l'optique de son développement, la commune a plusieurs objectifs en matière d'équipements :

- Etendre le pôle scolaire,
- Implanter une station d'épuration,
- Améliorer le stationnement et la circulation.

3. Les orientations du PADD

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

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

3.1. Poursuivre le développement urbain de la commune

3.1.1. Densifier le cœur du village

Compte-tenu des enjeux de requalification d'anciennes constructions, la commune a retenu cet objectif pour favoriser la reconquête du village, notamment dans le centre ancien propice à la création de logements locatifs, type appartement destiné aux populations jeunes.

Cette orientation concerne principalement l'ancien secteur NCx grevée par une inconstructibilité issue des premières études liées au risque de glissement de terrain.

3.1.2. Favoriser de futures zones d'urbanisation (AU)

Parce que les possibilités de construction en zone urbaine restent limitées et ponctuelles, la commune a placé au centre de son projet la création de nouveaux quartiers, afin de répondre à son objectif de développement démographique de 15%.

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

En combinant la construction en zone U et la création de nouvelles zones d'urbanisation, la commune souhaite permettre un parcours résidentiel complet sur son territoire et place la mixité comme une orientation majeure.

3.1.4. Préserver le patrimoine urbain

Afin de préserver ses caractéristiques, la commune a déterminé comme orientation particulière la préservation du patrimoine urbain. Dans ce cadre, il a été souhaité d'identifier le centre ancien afin d'y appliquer des règles particulières relatives aux volumes, à l'alignement.

3.2. Réaliser des équipements publics et de voiries

3.2.1. Etendre le groupement scolaire

Afin d'accompagner le développement de la commune, l'extension du groupe scolaire est un enjeu majeur.

3.2.2. Réflexion autour du plan de stationnement

Compte-tenu des problématiques observées et des extensions envisagées, la commune intègre à ses réflexions l'amélioration des conditions en terme de sécurité mais aussi l'accès aux commerces.

3.2.3. Créer de nouvelles voiries

Afin d'accompagner le développement du bourg, l'objectif est d'assurer un bouclage des voiries et permettre ainsi une communication entre tous les quartiers, facilitant l'intégration des nouvelles populations.

3.2.4. Développer les sentiers pédestres

Afin d'accompagner une réflexion intercommunale et de favoriser les communications intercommunales, le développement des sentiers pédestres est inscrit comme enjeu important du PLU.

3.3. Pérenniser l'activité agricole

Le développement économique est concentré sur la thématique agricole et donc viticole. Toutes les conditions sont donc réunies pour pérenniser les exploitations existantes, permettre leur développement et une vigilance est apportée quant aux incidences du développement urbain sur les zones agricoles et viticoles.

3.4. Préserver les éléments paysagers et naturels du territoire

3.4.1. Protéger le patrimoine naturel

Afin de préserver le cadre de vie, participant à l'attractivité du territoire la commune inscrit la protection de son patrimoine naturel au PLU.

3.4.2. Préserver les boisements

Les boisements participent à l'intérêt écologique et paysager du territoire mais aussi au fonctionnement hydraulique des coteaux. C'est à ce titre que leur préservation constitue un enjeu majeur.

4. Présentation de la délimitation des zones

Etant donné que le projet de territoire ne peut se traduire de manière uniforme sur l'ensemble du territoire communal de Verneuil, l'urbanisme réglementaire s'appuie sur la technique du zonage qui permet de différencier ou d'adapter les règles d'usage et d'occupation du sol en fonction des caractéristiques des espaces pris en compte et des évolutions souhaitées pour ces espaces.

Le territoire couvert par le PLU est donc divisé en zones et secteurs. A chaque zone correspond un règlement. Les secteurs permettent de moduler ce règlement en cas de spécificités bien précises.

Il est à noter que le zonage est autonome par rapport aux limites de propriété existantes. Le zonage n'a pas à être calqué sur le parcellaire.

Compte-tenu de l'ancienneté du POS et du manque de lisibilité des plans, la comparaison POS/PLU se fait par grand ensemble et non à la parcelle.

4.1. Les zones urbaines

Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine U, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

4.1.1. La zone UA (ex UC)

La zone UA est délimitée autour du centre ancien matérialisé par des caractéristiques architecturales spécifiques : alignement, volumes, matériaux, clôtures sur rue...

Cette zone s'organise autour des rues de la Tour, de la Vicomté, de la Barre, Verte, du Vieux Moulin.

Les deux autres noyaux historiques rues de la Tuilerie-St Vincent et rues Marquet-Agnès Brion sont situés sur des points hauts et ainsi classés en secteur UAa afin d'y limiter les hauteurs maximales.

Ce zonage ne présente pas d'évolutions majeures par rapport au POS si ce n'est la création des secteurs UAax afin de prendre en compte les zones d'aléa faible de glissement de terrain. Le tracé est issu de la carte d'aléa du PPR.

4.1.2. La zone UB (ex UD)

Située en périphérie de la zone UA, la zone UB couvre l'ensemble des quartiers plus récents implantés successivement, parfois sous forme de « lotissements ».

Comme la zone UD du POS, la zone UB couvre les secteurs de la Fontaine des Malades, rue du CBR. Le secteur de la rue du Bois Lecomte situé en partie haute est classé en secteur UBa afin d'y limiter les hauteurs maximales.

L'évolution majeure du zonage se situe sur le secteur du Clos du Moulin, des rues de la Tabonnerie, de la Maison Neuve, des Voisins. En effet, ce secteur était en partie seulement, classé en secteur UDa car une majeure partie de ces parcelles était concernée par le secteur NCx, inconstructible, déterminé selon le risque de glissement de terrain caractérisé alors.

Des aménagements lourds (étanchéification de bassins de rétention) et des études complémentaires dans le cadre du PPR glissement de terrain ont permis de définir correctement l'aléa. Ainsi tous ces secteurs sont aujourd'hui classés en zone constructible UB.

Afin de prendre en compte les zones d'aléa faible, des secteurs UBx ou UBax sont désormais

définis pour intégrer des conditions particulières à la constructibilité. La délimitation est issue de la carte d'aléa du PPR.

4.1.3. La zone UE

Initialement en zone UD ou NC, les parcelles désormais communales sont classées en zone UE, réservée aux équipements publics, afin de permettre l'extension du pôle scolaire.

4.2. Les zones d'urbanisation future

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel non ou insuffisamment équipés, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les réseaux existants (voirie, eau, électricité) à la périphérie immédiate des zones ont une capacité suffisante pour desservir les futures constructions.

Elles peuvent correspondre à deux situations différentes :

- Lorsque les voies publiques et les réseaux existants (voirie, eau, électricité) à la périphérie immédiate des zones ont une capacité suffisante pour desservir les futures constructions, le règlement d'urbanisme fixe les conditions de leur constructibilité. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone. Ce sont les zones 1AU.
- Lorsqu'elles nécessitent des travaux d'équipement et de viabilisation plus importants, l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une révision ou une modification du PLU. Ce sont les zones 2AU.

4.2.1. Les zones 1AU(ex INA)

Afin de répondre aux enjeux de développement de la commune, 2 zones sont déterminées :

- une zone 1 AU sur le secteur Au Dessus du Bois Lecomte, située dans le prolongement direct de la zone UB du Bois Lecomte et du Bugnot,
- un secteur 1 AUa, où la hauteur sera limitée, situé au cœur du bourg sur les secteurs Le Clos- la Vicomté. Ce secteur, constituant le potentiel de développement majeur est situé en continuité du lotissement du Clos du Moulin. Il permet son désenclavement et pourra être rapidement accessible depuis le centre par des sentes communales et une passerelle sur la Semoigne.

Les zones INA du POS sont traduites en zone UB du PLU car elles sont construites, rue du Bois Lecomte, ou aménagées, le Bugnot.

4.2.2. Les zones 2AU

Afin de phaser le développement et de prévoir dès maintenant les emprises foncières, deux zones 2 AU sont délimitées :

- dans la continuité de la zone 1AU Au Dessus du Bois Lecomte,
- rue de la Fontaine des Malades, dans le prolongement direct de la zone UA, centre ancien, du Bas Verneuil.

Le POS ne prévoyait pas de zones 2 NA.

4.3. Les zones agricoles (ex NC)

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A est ainsi destinée aux activités agricoles et aux constructions, dont les habitations, qui leur sont directement liées.

Comme dans le POS, l'ensemble des espaces agricoles sont classés en zone A et viticoles en secteur Av. Compte-tenu de l'évolution de la carte des aléas des glissements de terrains, de nombreux secteurs sont créés (les délimitations sont issues de la carte d'aléa du PPR) :

- Ax, soumis à un risque faible de glissement de terrain,
- Ay, soumis à un risque moyen de glissement de terrain,
- Avx, viticole soumis à un risque faible de glissement de terrain,
- Avy, viticole soumis à un risque moyen de glissement de terrain.

Quant aux périmètres de protection des captages, ils sont préservés à travers un secteur spécifique Ac, la délimitation est reprise de l'arrêté préfectoral.

4.4. Les zones naturelles et forestières (ex ND)

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N est une zone de protection des espaces naturels sensibles, des sites paysagers et des zones d'aléas naturels et technologiques.

L'ensemble des espaces naturels sont, comme dans le POS, classés en zone N. Des évolutions sont toutefois apportées pour préciser les vocations des espaces :

- La zone N est déterminée sur les espaces boisés du plateau et les abords de le Semoigne pour préserver son caractère naturel, notamment en limite du secteur 1 AUa,
- Le secteur Ni, traduisant la zone inondable identifiée par la cartographie des espaces submersibles, correspondant à la vallée de la Marne,
- Le secteur Nj délimité sur les parcelles très profondes de la zone 2 AU Au Dessus du Bois Lecomte et de la zone UB de la rue de la Barre et du CBR afin d'interdire les constructions en « triple rideau » tout en permettant l'implantation d'abris de jardins,
- Un secteur Nx, secteur naturel soumis à un faible risque de glissement de terrain, caractérisant les zones
- Un secteur Ny, secteur naturel soumis à un risque moyen de glissement de terrain.

4.5. Les superficies des zones

(en hectares)

Zones	Surfaces (en ha)
	PLU
Zone UA	18,9
Secteur UAa	8,7
Secteur UAax	1,9
Zone UB	33,2
Secteur UBa	5,8
Secteur UBx	7,5
Secteur UBax	5,1
Zone UE	3,5
Sous total	84,6
Zone 1 AU	2,1
Secteur 1 AUa	2,8
Zone 2 AU	5,5
Sous total	10,4
Zone A	232,7
Secteur Ac	15,3
Secteur Ax	112,3
Secteur Ay	36,6
Secteur Av	120
Secteur Avx	131
Secteur Avy	73
Sous total	721,5
Zone N	162
Secteur Ni	196,6
Secteur Nj	1,9
Secteur Nx	64
Secteur Ny	69
Sous total	493,5
Total	1281,3
Espaces Boisés Classés	276

Outre les modifications de la délimitation des zones qu'induit la révision d'un PLU, les appellations ont été revues et simplifiées par la loi SRU de la manière suivante :

- les zones U restent U (Urbaines),
- les zones NA sont transformées en AU (A Urbaniser),
- les zones NC sont transformées en A (Agricole),
- les zones ND sont transformées en N (Naturelle).

5. Justifications des limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le règlement

5.1. Les objectifs du règlement

Les mesures réglementaires retenues pour établir le projet urbain de Verneuil répondent à plusieurs objectifs définis en cohérence avec le PADD de la commune. Pour traduire ces objectifs, les prescriptions réglementaires du PLU de Verneuil se présentent à la fois sous forme écrite et sous forme graphique.

5.2. Les prescriptions écrites

Les prescriptions écrites sont regroupées dans le document « Règlement ». Ce document présente les prescriptions applicables dans chacune des zones. Elles sont définies à travers les 14 articles prévus par l'article R. 123-9 du code de l'urbanisme.

Il est à noter qu'en ce qui concerne la zone 2 AU, réglementairement, en l'absence de toute construction existante et étant donné qu'il est interdit de construire dans ces zones, les articles ne sont pas réglementés sauf les articles obligatoires 6 et 7 qui permettent la libre implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. En effet, ce type d'équipement répond souvent à des programmes et des règles de construction complexes et propres à chacun ; ils doivent pouvoir s'adapter au cas par cas.

Quelques règles générales sont communes à toutes les zones :

- Les clôtures sont soumises à déclaration, afin de pouvoir y appliquer les règles des articles 11,
- Les sous-sols sur les terrains concernés par la trame zone humide, pour éviter toute nuisance pour les nouvelles constructions ;
- Toutes les constructions concernées par la trame zone humide sont admises à condition de respecter le caractère des terrains et du sous-sol et d'en préserver les caractéristiques naturelles,

Et afin de prendre en compte les contraintes du PPR glissement de terrain,

- Dans les zones soumises à un risque faible de glissement de terrain sont interdits :
 - les sous-sols,
 - toute création de dispositif de ré-infiltration des eaux,
 - toute modification des ouvrages de soutènement existants à l'exception de la réalisation de travaux d'entretien courant (nettoyage de la végétation, curage des barbacanes...),

5.2.1. Les règles d'occupation des sols : articles 1 et 2

Ces règles visent à définir les occupations et utilisations du sol en fonction de la vocation de chaque zone selon la mixité ou la spécificité recherchée. Il s'agit notamment d'interdire les usages incompatibles et inadaptés à la zone et de définir les conditions permettant de réduire les nuisances éventuelles et d'assurer une bonne insertion des constructions dans le paysage urbain ou naturel.

Dans les zones U et 1 AU, les articles 1 et 2 visent à interdire toutes les constructions pouvant engendrer des nuisances qu'elles soient visuelles, sonores ou encore olfactives, ou bien pouvant créer des risques étant donné que l'on se localise dans des secteurs résidentiels.

Cependant, afin d'encourager la mixité fonctionnelle, toutes les ICPE soumises à déclaration, les activités artisanales ou agricoles n'engendrant pas de nuisances sont autorisées afin de maintenir une mixité au sein du village.

Par ailleurs, afin de prendre en compte la spécificité de Verneuil et de permettre la pérennisation et le développement des exploitations viticoles, les zones U permettent l'implantation des ICPE viticoles soumises à autorisation et les zones 1 AU l'implantation des entrepôts liés à une activité agricole.

Concernant des quartiers à créer complètement, le règlement de la zone 1 AU impose que les aménagements :

- soient compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation pour respecter l'organisation globale du quartier,
- soient autorisés au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone (voies et réseaux) et du phasage prévus par les Orientations d'Aménagement et de Programmation, pour assurer un aménagement cohérent, à terme,
- ne conduisent pas à des délaissés, des terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone, encore une fois, pour assurer un aménagement global cohérent,
- s'accompagnent des équipements publics nécessaires à l'opération (réalisés ou programmés).

La zone UE étant réservée aux équipements publics toutes les occupations du sol y sont interdites (habitat, agricole, activités, industrie et toutes occupations incompatibles).

Par ailleurs, cette propriété communale est concernée, pour la partie basse, par la zone inondable. Le règlement prévoit donc que tous les aménagements et les constructions admis dans la zone doivent respecter la zone inondable et permettre la libre circulation des eaux.

Dans la zone A, seules sont autorisées les constructions et installations liées à une activité agricole ou forestière. Ainsi, la spécificité de la zone A est bien affirmée. Afin d'éviter toute nuisance nouvelle vers des zones urbaines, les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement agricoles sont admises à condition que le périmètre d'isolement ne compromette pas l'urbanisation des zones U et AU.

Afin de protéger les captages, sont uniquement admises dans **le secteur Ac** les constructions et installations après consultation des autorités compétentes en matière de protection des captages d'eau potable.

Afin de prendre en compte le caractère spécifique de la zone AOC Champagne, sont admises dans **le secteur Av** toutes les constructions à condition d'être nécessaires à l'activité viticole.

Pour les secteurs concernés par le risque de glissement de terrain, une contrainte supplémentaire est ajoutée à savoir la limite d'emprise à 150 m². Par ailleurs, dans le secteur AVy, soumis à des risques moyens, toute nouvelle construction est interdite.

Dans la zone N, afin de prendre en compte son caractère naturel, toutes les constructions sont interdites à part quelques constructions soumises à des conditions.

Ainsi, **dans la zone N, sauf les secteurs Ni** sont admis :

- la reconstruction à l'identique des constructions d'habitations existantes, leurs annexes et dépendances, dans la limite des capacités initiales, afin de permettre l'évolution des constructions existantes,

- les affouillements et exhaussements des sols à condition d'être liés à des équipements publics,
- les bassins de rétention à condition d'être utiles à la régulation de l'hydraulique des vignobles, problématique majeure dans les communes du vignoble,
- toute construction à condition d'être liée à des équipements publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Afin de préserver la zone inondable, dans le seul **secteur Ni** sont admis :

- les équipements publics et ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics et compatibles avec le caractère inondable de la zone,
- les constructions et installations nécessaires au Service de la Navigation.

Afin de permettre l'aménagement de l'arrière des parcelles bâties, trop profondes pour être intégralement classées en zone U, dans le seul **secteur Nj** sont admis les abris de jardins ou abris à animaux, à raison d'un abri par terrain.

Afin de préserver les abords de la Semoigne, les constructions y sont interdites à moins de 5 mètres des rives, à l'exception des ouvrages améliorant les berges.

Si ce n'est quelques adaptations liées à la prise en compte des réglementations actuelles (inutile de réglementer les silos, les carrières..), les articles 1 et 2 ne présentent pas d'évolutions majeures.

5.2.2. Les règles générales: articles 3 et 4

Ces règles définissent les conditions d'accès et de desserte par les réseaux de voirie, d'eau, d'assainissement et les réseaux secs (électricité et téléphone).

a) Les accès et les voiries

La réglementation des accès et des voiries possède une trame commune sur l'ensemble du règlement. Sont abordées : la prise en compte de la sécurité et du trafic des voies, la prise en compte des caractéristiques nécessaires aux services de secours, les conditions pour qu'un terrain soit constructible...

En réglementant de la sorte, le PLU doit notamment éviter la création de voiries et d'accès qui ne seraient pas praticables par les services de secours et d'incendie. Il souhaite également éviter toute configuration d'accès qui serait délicate pour la desserte d'un terrain constructible.

Concernant les zones 1 AU où tout est à créer, il est imposé une emprise d'au moins 6 mètres pour les voies nouvelles afin d'assurer une desserte suffisante et la prévision des cheminements doux (piétons, cycles...). Par ailleurs, les voies nouvelles en impasse de plus de 15 mètres doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour pour faciliter les circulations et éviter les enclaves.

b) La desserte par les réseaux

Les mêmes prescriptions sont reprises pour l'ensemble des zones constructibles (U, 1AU et A).

En ce qui concerne **l'eau potable**, en application de la législation en vigueur, il est demandé que toute opération nouvelle qui le requiert soit obligatoirement raccordée sur le réseau public de

distribution d'eau potable.

Afin de ne pas affaiblir les réseaux, les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

En matière d'**assainissement des eaux usées domestiques**, en application de la législation en vigueur, il est demandé toute nouvelle construction ou installation qui le requiert soit raccordée au réseau public d'assainissement.

Dans l'attente de réseau public, toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée à un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

Le cas échéant, l'évacuation des **eaux usées non domestiques** dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement.

Pour l'assainissement des eaux pluviales, en cohérence avec les préconisations environnementales, les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle (infiltration). En cas d'impossibilité, les eaux doivent être dirigées vers le réseau collecteur.

Par ailleurs, **en zone 1AU** où tout est à créer, les lotissements et ensembles d'habitations doivent être dotés de réseau d'électricité, basse tension et télécommunications enterrés, sauf en cas d'impossibilité technique.

Aucune évolution n'est observée entre le POS et le PLU sur les orientations générales des articles 3 et 4.

5.2.3. Les règles morphologiques: articles 5, 6, 7, 8, 9, 10 et 14

Ces règles ont pour objectif la production de formes urbaines spécifiques permettant notamment et selon le cas, une intégration au tissu urbain existant (en préservant ses caractéristiques) ou une évolution du tissu existant (en renforçant certaines caractéristiques).

a) Les règles d'implantation : articles 6, 7 et 8

En zones UA et UB, afin de prendre en compte la diversité, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit en recul par rapport aux voies et emprises publiques avec un minimum de 5 mètres.

Toutefois, afin de prendre en compte le caractère minéral du centre ancien, en zone UA, dans le cas où la construction n'est pas implantée à l'alignement ou lorsqu'elle ne joint pas les deux limites séparatives latérales, l'alignement doit être matérialisé par une clôture.

La zone UE, destinée à des équipements publics, et **la zone N**, quasi-inconstructible, imposent les règles minimales à savoir l'alignement ou le recul d'au moins 3 mètres.

En zone 1 AU, en cohérence avec la périphérie de la zone UB, plus ouverte, seule l'implantation en recul de 5 mètres est admise.

En zone A, prenant en compte les volumes des bâtiments agricoles et la taille des engins, toute construction doit être implantée en retrait par rapport aux voies et doit se situer au moins à 10 mètres par rapport à l'emprise des voies communales.

Par ailleurs, afin de préserver les cônes de vues en entrée de village, l'implantation doit se faire avec un recul d'au moins 50 mètres par rapport à l'emprise des voies départementales.

Dans toutes les zones, sauf zone A, une règle générale est fixée par rapport aux limites séparatives,

l'implantation des constructions peut se faire soit en limite soit en recul avec un minimum de 3 mètres. **En zone A**, considérant la nature des activités et les besoins de circulations autour des bâtiments, le recul de 5 mètres est imposé.

Pour ces articles, il est précisé qu'en cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée afin d'éviter tout contournement de la règle en cas de division après coup.

Dans les zones U et AU, afin de conserver l'aspect aéré du village et créer un espace tampon entre les deux habitations sur une même propriété, le PLU impose un éloignement de 6 mètres au minimum entre deux habitations non-contiguës.

Ces différentes règles d'implantation ne s'appliquent pas (pour des raisons essentiellement pratiques et techniques) les prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles ou aux reconstructions après sinistre.

Il est également précisé qu'elles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. En effet, ces constructions peuvent présenter des caractéristiques différentes de celles des constructions classiques (volume, implantation...) et faire l'objet d'une recherche particulière que pourrait rendre impossible l'application de ces règles.

Seules les règles relatives à l'implantation par rapport aux emprises publiques de la zone agricole constituent une évolution par rapport au POS.

b) Les règles de caractéristiques de terrain et d'emprise au sol : articles 5, 9 et 14

Afin de prendre en compte le caractère rural et plus aéré de la **zone UB** et permettre le maintien de zones perméables, une emprise au sol maximale de 70% et un COS de 0,7 sont fixés.

Concernant **la zone 1 AU**, sachant que les terrains sont totalement libres, une règle supérieure est fixée, soit une emprise foncière de 60% et un COS de 0,6.

Enfin, en secteur Nj, afin de limiter les possibilités de construction et maintenir le caractère de jardin, les abris de jardins sont limités à 20 m².

c) Les règles de hauteur : article 10

La réflexion a été menée pour assurer une cohérence sur l'ensemble du village, ainsi la hauteur des constructions, mesurée en tout point de la construction, ceci pour limiter l'impact en cas de terrain en pente, depuis le sol naturel ne peut excéder :

- 10 mètres en zones **UA, UB et 1 AU**, pour les bâtiments agricoles en **zone A**
- 8 mètres dans les secteurs **UAa, UAax, UBa, UBax et 1AUa**, pour les habitations en **zone A** afin de limiter l'impact dans les parties hautes du village,

Toutes les hauteurs sont réduites de 2 mètres par rapport au POS afin de limiter l'impact des constructions.

Afin de limiter les nuisances et la création de masques, dans une bande de 5 mètres le long des limites séparatives, la hauteur des constructions est limitée à 5 mètres en tout point du bâtiment. Toutefois, cette règle ne s'applique pas dans une bande de 12 mètres à compter de l'alignement afin de permettre la poursuite du front urbain, caractéristique du bourg centre.

Cette nouvelle règle permet de limiter l'impact de nouvelles constructions sur les parcelles

voisines.

Par ailleurs, pour maîtriser la destination des annexes et dépendances, leur hauteur est limitée à 3,5 mètres mesurés en tout point de la construction.

Afin de ne pas bloquer un projet public, la hauteur n'est pas limitée en **zone UE**.

En zone N, la hauteur des extensions ou aménagements des constructions existantes ne doit pas être supérieure à la hauteur maximale des constructions existantes pour permettre les évolutions.

Dans le **secteur Nj**, la hauteur des constructions, mesurée en tout point de la construction, est limitée à 3 mètres pour en maîtriser la destination.

Pour tous les articles 10, afin de permettre des extensions cohérentes, la règle ne s'applique pas aux constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur maximale de toute extension ne doit pas excéder la hauteur de la construction existante.

Enfin, ces articles ne s'appliquent pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics dont les caractéristiques peuvent différer des attentes réglementaires conçues pour des bâtiments classiques d'habitat ou d'activités.

5.2.4. Les règles d'ordre architectural : article 11

Selon les zones, les prescriptions d'ordre architectural sont plus ou moins détaillées et peuvent concerner différents types de bâtiments. L'objectif est d'optimiser l'intégration des futures constructions dans leur environnement sans pour autant définir un cadre trop strict. Les rédactions sont donc simplifiées pour éviter les caractères subjectifs des règles du POS.

Dans les zones U et 1 AU, les règles visent à maintenir une certaine unité d'ensemble et à éviter l'implantation de constructions qui risqueraient de mal s'intégrer dans l'environnement immédiat : architectures étrangères à la région, surélévation du bâti, couleur vives ou discordantes... Par ailleurs l'aspect des clôtures est traité plus spécifiquement car il représente un point important de transition entre l'espace public et les emprises privées.

En ce qui concerne la zone A, les règles sont différentes entre les constructions à destination d'habitation et celles à usage agricole. Dans un souci d'équité et d'homogénéité, les habitations doivent respecter les mêmes normes que dans les zones U et 1AU. Pour les nouvelles constructions agricoles, les règles définies ont pour objectif de limiter l'impact visuel des bâtiments observant généralement des volumes importants.

Enfin, dans la zone N, étant donné que les constructions y sont fortement limitées, les normes à respecter qui ont été définies ont le même objectif que pour la zone A, à savoir limiter l'impact visuel des futures constructions.

Ces différentes règles ne concernent pas (pour des raisons essentiellement pratiques) la reconstruction à l'identique, l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui ne respectent pas ces règles et qui ne doivent pas être pénalisées lors d'éventuels travaux. Il est également précisé qu'elles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. En effet, ces constructions peuvent présenter des caractéristiques différentes de celles des constructions classiques et faire l'objet d'une recherche

particulière que pourrait rendre impossible l'application de ces règles.

5.2.5. Les règles relatives aux espaces non bâtis : articles 12 et 13

Ces dispositions ont pour objectif l'organisation du stationnement sur la propriété privée afin d'éviter l'encombrement de l'espace public, et la végétalisation des espaces libres.

a) Le stationnement des véhicules

Dans l'ensemble des zones, il est demandé que le stationnement des véhicules soit assuré en dehors des voies et emprises publiques et qu'il corresponde aux besoins des nouvelles constructions. L'objectif est de limiter au maximum le stationnement des véhicules sur l'emprise publique pour des raisons de sécurité et d'entrave à la circulation.

Pour les zones d'habitat, il est imposé 2 places de stationnement, hors logement pour assurer la prise en compte de cette thématique majeure.

Les règles spécifiques aux hôtels, restaurants... contenues dans le POS ne sont pas reprises car elles sont difficiles à mettre en œuvre et que dans tous les cas la phrase générale permet d'intervenir au cas par cas.

b) Les espaces libres

Pour **toutes les zones**, afin d'assurer une bonne insertion paysagère, tout projet de construction doit être accompagné d'un projet paysager qui privilégie les essences locales.

Par ailleurs, dans **les zones 1 AU**, destinées à des aménagements d'ensemble, tout groupe d'habitations ou opération d'aménagement doit réserver à l'ensemble des futurs occupants 5% de la superficie du terrain à des espaces verts communs. Ces espaces ne pourront pas être utilisés comme aires de stationnement ou de circulation automobile.

Pour la zone A, le volet paysager doit être suffisamment développé pour définir l'accompagnement végétal des constructions agricoles. Les plantations doivent privilégier les essences locales.

Par ailleurs, le long des voies départementales, la bande de retrait de 50 mètres doit être réservée aux plantations et espaces verts, les espaces de stockage y étant proscrits.

5.2.6. Les règles relatives aux performances énergétiques et environnementales et aux réseaux de communications numériques : articles 15 et 16

Ces articles, récemment intégrés au PLU par la loi Grenelle, ne sont pas réglementés car les réglementations nationales (RT 2020 par exemple) en place assurent un niveau suffisant de prise en compte de ces thématiques au regard des enjeux communaux.

5.3. Les orientations d'aménagement et de programmation

Les orientations d'aménagement définies concernent les zones d'extension future, 1 AU et 2 AU.

L'objectif est d'imposer des principes de desserte visant une bonne couture urbaine entre l'existant et les zones d'extension.

Par ailleurs, les dessertes devront intégrer les modes de déplacement doux, les circulations agricoles...

5.4. Les emplacements réservés

L'emplacement réservé permet aux collectivités et services publics bénéficiaires de préserver la localisation d'un futur équipement d'intérêt public. Un terrain ne peut être classé en emplacement réservé, que s'il est destiné à recevoir un des équipements d'intérêt public énumérés à l'article L. 123-1-8° du Code de l'Urbanisme, à savoir la réalisation de voies et ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts.

L'inscription d'un terrain en emplacement réservé :

- Entraîne une interdiction de construire sur le terrain pour toute destination autre que l'équipement prévu.
- N'entraîne pas de transfert de propriété. Le propriétaire en conserve la jouissance et la disposition. Il peut donc jouir de son bien, le vendre ou mettre le bénéficiaire en demeure de l'acheter.

S'il souhaite exercer son droit de délaissement, conformément à l'article L. 123-17, le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un PLU peut, dès que ce plan est opposable au tiers, exiger du bénéficiaire qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

N°	Surface	Objet	Bénéficiaire
ER n° 1	3250 m ²	Création de la station d'épuration	Commune
ER n° 2	1090 m ²	Elargissement de voirie à 10 m	Commune
ER n° 3	2100 m ²	Elargissement de voirie à 10 m	Commune
ER n° 4	7135 m ²	Elargissement de voirie à 10 m	Commune
ER n° 5	970 m ²	Elargissement de voirie à 10 m	Commune
ER n° 6	675 m ²	Elargissement de voirie à 10 m	Commune
ER n° 7	1700 m ²	Elargissement de voirie à 10 m	Commune
ER n° 8	950 m ²	Elargissement de voirie à 10 m	Commune
ER n° 9	335 m ²	Création d'un tourne à gauche	Commune
ER n° 10	3160 m ²	Création de voirie	Commune
ER n° 11	500 m ²	Création de voirie	Commune

Par défaut, dans l'attente d'une étude spécifique des voiries, les emplacements réservés concernant un élargissement de voies sont calculés à partir de l'axe de la voie.

5.5. Les Espaces Boisés Classés

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Les Espaces Boisés Classés à conserver figurant sur le plan sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme (L. 130-1) stipulant notamment que :

- Tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements sont interdits,

- Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier,
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :
 - s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
 - s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
 - si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

Les EBC ne forment pas une zone spéciale du Plan Local d'Urbanisme, mais interdisent toute utilisation du sol autre que le boisement visé au Code de l'Urbanisme.

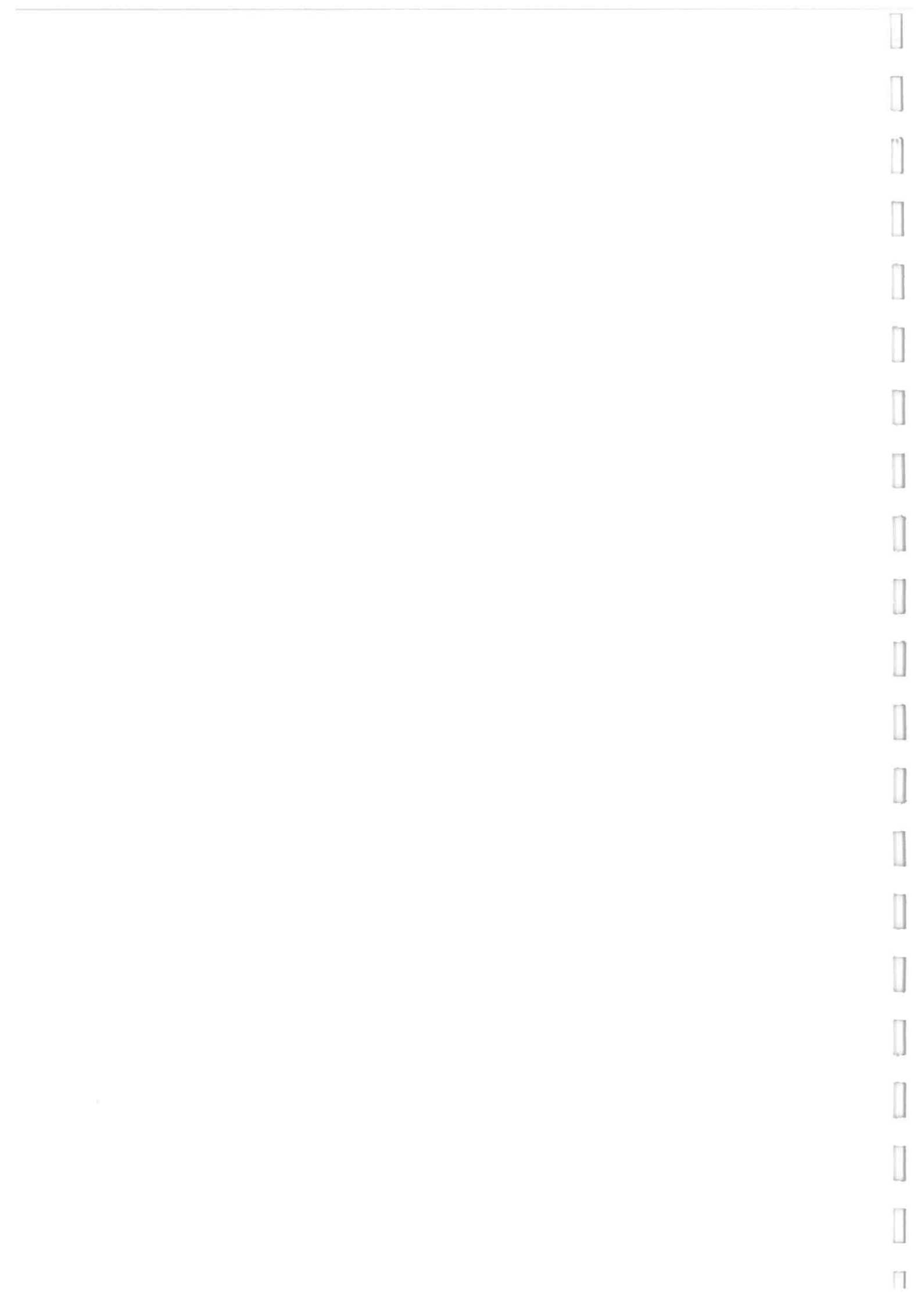
La délimitation des EBC prend en compte l'existence des routes et chemins. Elle reconduit la délimitation du POS.

5.6. Les servitudes d'utilité publique

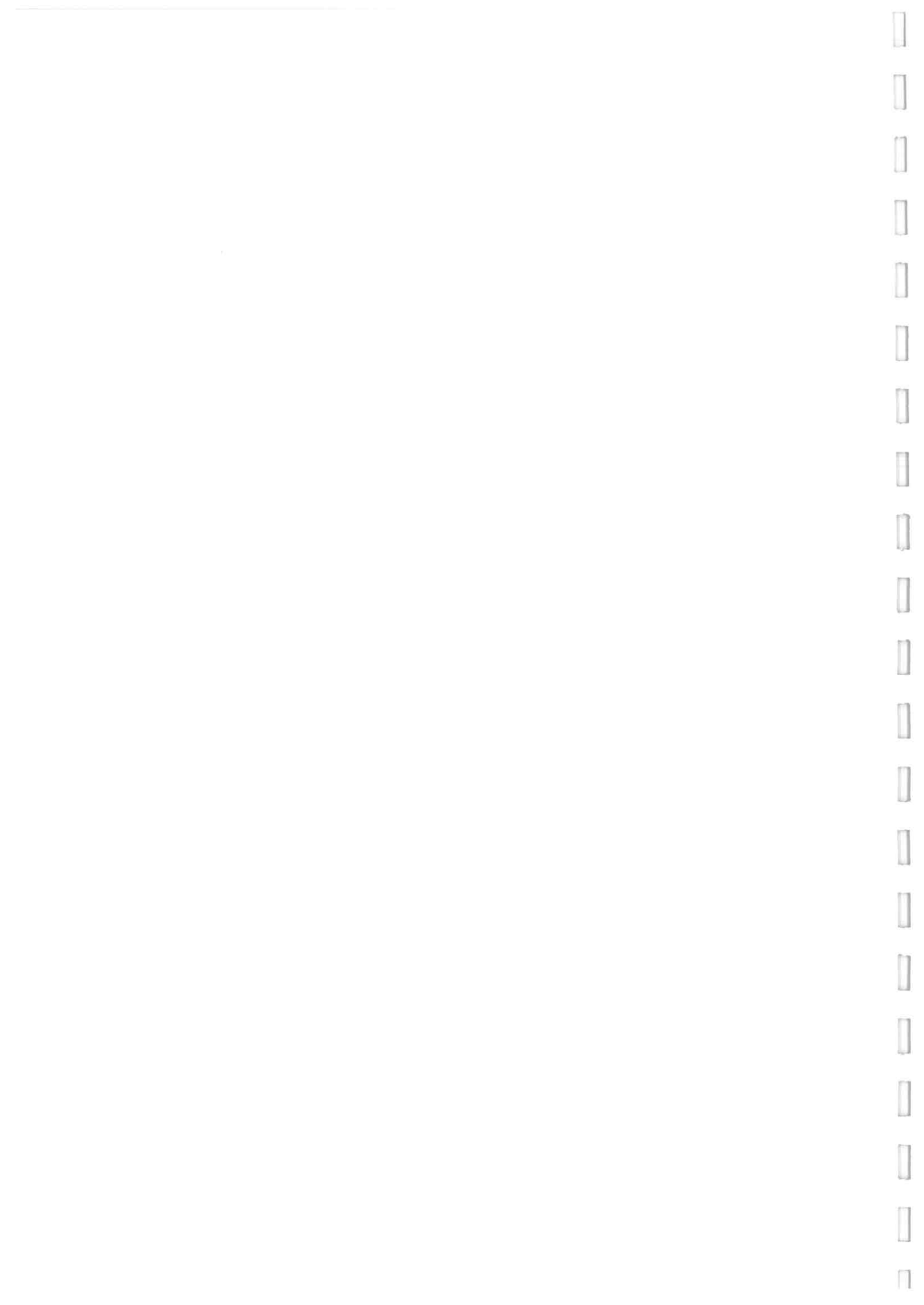
Les servitudes d'utilité publique entraînent des mesures conservatoires et de protection, des interdictions ou des règles particulières d'utilisation et d'occupation. Elles ont un caractère d'ordre public.

Nous noterons notamment l'existence d'un plan d'alignement engendrant une servitude attachée à l'alignement de route.

L'ensemble des servitudes est annexé au PLU (liste et plan fournis par l'Etat).



**QUATRIEME PARTIE : LES
INCIDENCES DE LA MISE EN OEUVRE
DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET
LES MESURES PRISES POUR LA
PRESERVATION ET SA MISE EN
VALEUR**



1. Les incidences de la mise en oeuvre du PLU sur l'environnement

1.1. La délimitation des zones constructibles

Le PLU propose une surface urbanisable qui s'étend au-delà des Parties Actuellement Urbanisées déjà constructibles.

Ces zones d'extension future offrent une augmentation des surfaces urbanisables et permettent, par un phasage, de maîtriser les constructions et l'accueil de populations nouvelles.

6 hectares sont urbanisables sur le court à moyen terme par leur définition en zone 1AU.

Cela correspond à la surface nécessaire pour accueillir l'objectif en terme de population fixé par la commune sur le court à moyen terme.

Les zones constructibles sont également définies sur le long terme en zone 2AU afin d'aboutir à une réflexion d'ensemble sur le développement du village.

L'élaboration de ce document d'urbanisme permet à la commune d'assurer le développement futur grâce à cette nouvelle lisibilité du contexte foncier. Les zones à urbaniser contribuent à la préservation du cadre de vie car :

- elles proposent des zones d'extension réfléchies qui concentrent la construction dans un programme d'ensemble qui tient compte de la trame viaire déjà existante,
- elles canalisent les extensions urbaines et préservent du même coup les zones naturelles périphériques du mitage progressif.

1.2. La délimitation des zones agricoles

La zone A, réservée aux activités agricoles, représente une large partie du territoire communal en cohérence avec l'importance de cette activité.

Elles concernent les secteurs déjà occupés par des exploitations agricoles et les secteurs privilégiés pour l'implantation de nouvelles exploitations, secteurs localisés non loin des réseaux.

Les constructions d'habitation sont interdites en zone A à l'exception de celles rendues nécessaires par une implantation agricole en cours ou existante. A travers l'application des prescriptions réglementaires toutes les constructions autorisées devront s'intégrer dans l'environnement immédiat.

1.3. La délimitation des zones naturelles

Les zones naturelles font l'objet d'une protection particulière à travers la zone N qui représente également une partie majeure du territoire de Verneuil.

Les zones naturelles préservent de la construction les secteurs paysagers remarquables et la vallée de la Marne inondable et reconnues pour ses qualités environnementales.

2. Mesures de préservation et de mise en valeur

2.1. L'intégration des zones résidentielles d'urbanisation récentes et futures

Afin d'intégrer de la manière la plus cohérente possible le bâti récent et futur au village existant, le règlement de la zone 1AU reprend un certain nombre d'éléments communs à la zone U. Ainsi, sans bloquer les initiatives nouvelles, la volonté est de conserver une cohérence d'ensemble au niveau de l'aspect des matériaux, des volumes et des couleurs.

L'intégration des zones 1AU et 2AU passe également par leur localisation. Ainsi, elles se déploient au cœur ou dans la continuité directe de zones déjà urbanisées. Par ailleurs des dispositions fixées dans les orientations d'aménagement permettent d'optimiser le liaisonnement interquartier et prennent en compte les modes de déplacement doux.

2.2. La mise en valeur du patrimoine paysager et naturel

Le territoire communal jouit d'un patrimoine naturel important reconnu par des protections et inventaires scientifiques qui est à l'heure actuelle préservé de toute construction.

La totalité de ces secteurs naturels sensibles est classée en zone N.

2.3. La prise en compte du risque d'inondation

La vallée de la Marne est concernée par de vastes zones inondables dans toute la plaine alluviale localisée en partie Sud du territoire. La zone N ne permet pas l'implantation de nouvelles constructions dans ces secteurs soumis au risque inondation.

2.4. La prise en compte des zones humides

La cartographie des zones humides représente les zones dont les composantes végétales ou pédologiques sont caractéristiques d'une zone humide. Ceci est à distinguer des zones inondables. Aucune nouvelle zone d'urbanisation, à l'exception d'une partie de la zone UE (équipements publics) n'est délimitée sur ces zones humides.

Les abords de la Semoigne sont également préservés par une zone N.

2.5. La prise en compte des zones à risques

L'actualisation du risque de glissement de terrain suite aux études du PPR glissement de terrain est intégrée dans le PLU à travers des secteurs et règlements spécifiques.

3. L'analyse de la consommation foncière

3.1. ZONE 1 AUa

Il s'agit de friches qui ne sont pas exploitées par des agriculteurs. La surface totale est de 4ha02a80ca en zone 1AUa,

3.2. Zones 1AU et 2AU Au dessus du Bois Lecomte

La surface de ces deux zones représente environ 4ha69ca61ca et n'est exploitée que par un seul exploitant agricole. Il s'agit de Monsieur James BRION dont l'exploitation couvre environ 220 ha.

L'impact sur l'exploitation est donc minime.

3.3. Zone 2AU la Couture en bas de Verneuil

La surface totale est de 2ha84a70ca et il est recensé plusieurs exploitants, Monsieur David PIOT, dont l'exploitation couvre 130 hectares et Monsieur Philippe BRISMONTIER dont l'exploitation couvre 100 hectares.

L'impact sur les exploitations est donc minime.

4. La synthèse de l'impact du PLU

Effets "négatifs" du PLU	Effets "positifs" du PLU
Réduction potentielle des terres cultivables par leur urbanisation	Préservation du cadre de vie
Imperméabilisation des sols	Planification du développement résidentiel sur le court et le long terme
	Intégration des zones d'urbanisation future dans le paysage urbain à travers le règlement et les orientations d'aménagement
	Prise en compte du liaisonnement interquartier
	Prise en compte des paysages et de protections environnementales
	Prise en compte des activités agricoles
	Prise en compte du caractère inondable de la vallée de la Marne
	Prise en compte des zones humides
	Intégration des zones à risques

5. Les indicateurs de suivi du PLU

Dans le cadre des évolutions liées aux lois Grenelle, le PLU doit faire l'objet d'une évaluation tout au long de sa vie afin d'identifier d'éventuels besoins d'évolutions compte-tenu du contexte communal.

Thèmes	Indicateurs
Densifier le cœur du village	Evolution du nombre de dents creuses Evolution du taux de vacance Nombre de permis pour réhabilitation de constructions anciennes/ nombre de permis pour constructions neuves
Favoriser de nouvelles zones d'urbanisation en préservant le foncier	Taux d'aménagement des zones 1 AU Densité des opérations des zones 1 AU
Favoriser la mixité sociale	Evolution du taux de logements locatifs et sociaux Diversité de l'habitat dans les projets
Préserver le patrimoine urbain	Etude qualitative à mener
Etendre le groupement scolaire	Réalisation ou non
Réflexion autour du stationnement	Réalisation ou non de l'étude Intégration des conclusions au PLU
Créer de nouvelles voiries	Réalisation ou non
Développer les sentiers pédestres	Linéaire de nouveaux sentiers créés
Pérenniser l'activité agricole	Evolution du nombre d'exploitations Evolution de la surface exploitée
Protéger le patrimoine naturel	Etude qualitative à mener
Préserver les boisements	Evolution des surfaces boisées