

Plan Local d'Urbanisme de VERZENAY



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

Le, 14 JAN 2009



Le Maire,
GRÉGÈRE Jacques

Document B

Projet
d' **Aménagement et**
de **Développement**
Durable

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Présentation du P.A.D.D	p. 1
Un habitat maîtrisé et diversifié	p. 3
Une économie en développement	p. 3
Une dynamique urbaine volontaire	p. 4
Conforter les services à la population	p. 4
Préserver les qualités urbaines et naturelles du territoire	p.5
Prendre en compte les qualités environnementales et paysagères	p.5 et 6

PREAMBULE

Le contexte légal du P.A.D.D.

L'article R.123-3 du Code de l'Urbanisme dispose que "le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, définit dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement".

Dans ce cadre, il peut préciser :

- les mesures de nature à préserver les centres villes et les centres de quartiers, les développer ou en créer de nouveaux,
- les actions et opérations relatives à la restructuration ou à la réhabilitation d'îlots, de quartiers ou de secteurs, les interventions destinées à lutter contre l'insalubrité et de restructurer, restaurer ou réhabiliter des îlots ou immeubles,
- les caractéristiques et le traitement des rues, sentiers piétonniers, pistes cyclables et des espaces ou ouvrages publics à conserver, à modifier ou à créer,
- les actions et opérations d'aménagement de nature à assurer la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers,
- les conditions d'aménagement des entrées de ville en application de l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme,
- les mesures de nature à assurer la préservation des paysages et de l'environnement ainsi que les projets d'aménagement prévus au second alinéa de l'article R. 123-7 du Code de l'Urbanisme (projet d'aménagement en zone A).

La commune de **Verzenay** doit formaliser ses objectifs de développement pour organiser et maîtriser son urbanisation future.

Les enjeux de développement de la commune de **Verzenay** doivent conjuguer les potentialités de développement liées à sa situation de proximité de l'agglomération rémoise d'une part, et les objectifs de développement inhérents à son équilibre intrinsèque et à sa propre identité, d'autre part.

Le projet urbain doit traduire cette double volonté et déterminer les choix de ce développement en terme de localisation, de programmes et d'actions d'accompagnement. Le projet d'Aménagement et de Développement Durable en est la formalisation.

Il définit les priorités de développement pour le court et moyen terme. Le développement économique répond à une problématique d'activités de secteur et doit répondre aux besoins des populations notamment locales. L'habitat, quant à lui, doit s'inscrire dans une perspective maîtrisée de l'extension urbaine en lien avec le maintien d'une population jeune au village, l'accueil de nouveaux habitants, tout en préservant les qualités architecturale et urbaine du village.

Le contexte local

Verzenay, située à proximité Sud-Ouest de l'agglomération rémoise ne s'en trouve éloignée que d'une douzaine de kilomètres, ce qui, traduit en temps de déplacement, ne représente qu'environ 15 minutes.

Au regard de ces caractéristiques, le territoire de **Verzenay** comporte certains attraits.

À cela s'ajoute un paysage naturel qui offre à la commune un environnement de qualité.

De plus le village, composé d'un tissu urbain dont son patrimoine est issu de son histoire viticole, engendre également de nombreux atouts.

Le diagnostic de la commune en fait ressortir les éléments les plus forts.

Cette commune bénéficie également d'un fort potentiel économique tenant de sa situation géo stratégique.

De nombreuses possibilités de développement s'offrent donc à cette commune aussi bien en termes quantitatifs que qualitatifs.

Un habitat maîtrisé et diversifié

Le caractère viticole du village, ainsi que sa localisation en flanc Nord du massif de la Montagne de Reims, lui confère un contexte particulier de par la présence immédiate de l'aire A.O.C. ainsi que du massif forestier. En effet, le bourg est en quelque sorte cerné par le vignoble et les bois ce qui ne laisse pas, ou très peu d'espace disponible pour son développement.

Pour répondre aux nécessités engendrées par le phénomène de décohabitation ainsi que le maintien des séniors sur le territoire, la commune doit prévoir des secteurs d'accueil, mais aussi travailler sur l'intra muros.

La réponse à ces objectifs est obtenue tout d'abord en inscrivant un site d'accueil d'habitat que la commune désire maîtriser, par souci qualitatif, tant au niveau des équipements, qu'à celui de l'intégration paysagère. Ce principe permettra de surcroît d'obtenir une bonne cohérence de l'ensemble.

Ensuite, en requalifiant un bâtiment communal, en l'occurrence l'actuelle salle polyvalente, en logements locatifs aidés.

De plus, la commune envisage d'inciter à un renouvellement urbain grâce à l'ouverture d'une zone d'activités localisée au Nord du territoire, entre l'autoroute et la RD. 944. En effet, chaque foncier à vocation d'activités, agri-viticole ou artisanal, libéré suite à une relocalisation pourrait être réhabilité en logements.

La diversité et la qualité de l'offre de logements sont ainsi obtenues, tout en évitant l'étalement urbain.

Une économie en développement

Le territoire de VERZENAY bénéficie d'une situation et d'une localisation favorables, ce qui lui permet d'inscrire, comme vu ci-dessus, une zone d'activités de plus de 35 Ha entre l'autoroute et la RD. 944.

L'accueil d'activités, suite à de possibles relocalisations, cumulé à l'arrivée d'autres activités endogènes engendrera, pour VERZENAY, une plus grande attractivité, surtout que ce secteur s'étend en contiguïté d'un faisceau d'infrastructures fortes.

De plus, cette zone s'avère éloignée de tout habitat et localisée, là aussi favorablement au regard des vents dominants. Enfin et compte tenu de sa position sur le territoire, un phasage est envisagé pour son développement, permettant de la sorte une urbanisation échelonnée dans le temps.

Une dynamique urbaine volontaire

Ce thème relativement récurrent s'articule sur deux axes :

▪ LE PREMIER, LE STATIONNEMENT

Prévoir un nombre minimum de place de stationnement lors de création de nouveaux logements constitue un élément fort. En effet, et depuis de nombreuses années, on peut observer une demande de plus en plus conséquente en provenance notamment de l'agglomération rémoise. Ce phénomène s'appuie sur la recherche d'une certaine qualité de vie, mais les déplacements ainsi générés incitent la commune à repenser les règles qui s'y rattachent.

De plus, lors de renouvellements urbains obtenus par une relocalisation d'activités, comme vu plus haut, certains bâtiments, suite à une réhabilitation pourraient accueillir des logements. Ainsi, même dans ces situations, un minimum de places sera requis.

Ces principes ne pénaliseront pas bien sûr les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État.

▪ LE SECOND, LA CIRCULATION ET LES DÉPLACEMENTS

Celui-ci complète le premier. Inscrire des mesures permettant de faciliter l'un et l'autre va dans le sens d'une certaine harmonie, ou au moins, de ne pas augmenter les gênes pouvant être actuellement observées.

Le village de VERZENAY est traversé par une voie touristiquement porteuse, la "route du Champagne". De plus, il est situé entre des pôles de renommée, c'est-à-dire le Moulin et le Phare et son musée, mais aussi les Faux de Verzy.

Cette localisation privilégiée offre au bourg certaines potentialités. Favoriser le stationnement lié aux commerces constitue également un axe de réflexion.

Conforter les services à la population

Comme vu plus haut, le village de VERZENAY est traversé par la RD. 26 dite "route du Champagne", ce qui lui confère une certaine attractivité.

Un secteur de commerces actuellement idéalement placé sur cet axe mérite d'être développé afin de conforter son rôle. Le stationnement qui lui est indispensable entre également dans cette réflexion.

Un autre élément s'appuie sur la réhabilitation de la salle polyvalente. Ce projet répond entre autre aux besoins de diversification de l'habitat. Pour maintenir ce type d'équipement sur le territoire, la commune envisage d'en réaliser une autre en remplacement de l'actuelle. Pour ce faire, elle la prévoit sur le plateau où se situe déjà le terrain de sport. Cette localisation permet un regroupement des équipements, évitera certains risques dus à la présence proche d'habitat, mais également de réduire les possibles nuisances au travers l'application des normes actuelles liées à ce type d'équipement.

Préserver les qualités urbaines et naturelles du territoire

Le village de VERZENAY a une structure dont les origines sont issues de son histoire et de son économie originelle, la vigne. La compacité existante actuellement est observable sur la grande majorité des villages environnants, et notamment ceux du front Nord de la Montagne de Reims.

Le S.Co.T. ayant comme orientations de garder les villages groupés, et d'éviter le mitage, VERZENAY ne peut se développer que dans la proximité du tissu urbain existant.

À l'appui de ces principes forts, la compacité urbaine est donc pérennisée et le village reste et restera groupé.

La protection des espaces agricoles et viticoles comme celle des espaces boisés doit être assurée tant pour ce qui concerne l'économie locale que le maintien d'un paysage qui participe à la qualité d'ensemble et à l'attractivité notamment touristique. Ce principe passe également par le maintien de la compacité urbaine, évitant ainsi le risque de mitage, phénomène de dispersion pouvant être néfaste tant au plan paysager qu'à celui de l'environnement.

Ainsi, les principales composantes de ce paysage sont pérennisées, en l'occurrence, le massif boisé sur le plateau, le village, lui-même édifié au cœur des vignes, mais aussi les espaces naturels du Nord du territoire.

Prendre en compte les qualités environnementales et paysagères

Deux composantes fortes sont à prendre en compte :

- LA PREMIÈRE, L'ENVIRONNEMENT NATUREL

Le territoire de VERZENAY se situe en totalité dans le Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims, la commune en étant membre. À ce titre, le document prévoit le respect de sa Charte et notamment ses articles 14, 23, 25 et 28.

L'ensemble des coteaux viticoles, du village et de la plaine se situe de plus en Zone d'Intérêt Paysager Majeur. Le document reprend donc les principes inhérents à cette inscription.

D'autres spécificités sont abritées sur le territoire de VERZENAY et notamment les Z.N.I.E.F.F. "du Massif Forestier de la Montagne de Reims et étangs associés", "du Bois de la Charmoise", "de la Vallée de la Vesle de Livry-Louvercy à Courlandon", "du Grand Marais du Val-de-Vesle", sans omettre le site Natura 2 000 "Marais de la Vesle" en amont de Reims référencé FR2100284.

Dans ce même site Nord du territoire s'étendent des périmètres de protection de captage.

L'inscription en secteurs particuliers avec une réglementation adaptée, permet de prendre en compte qualitativement ces sites et leurs richesses.

Ces principes, tant spatial que réglementaire, permettent de pérenniser voire de transmettre ce patrimoine naturel.

▪ LA SECONDE, L'ENVIRONNEMENT URBAIN

Le futur site d'accueil d'habitat, localisé à proximité Sud-Ouest du village afin d'éviter le mitage, comprendra des mesures permettant une bonne insertion paysagère de par son inscription en bordure du massif boisé, mais également une bonne prise en compte de possibles risques par des études spécifiques telles celles liées à la qualité des sols.

La zone d'activités située au Nord du territoire, entre la RD. 944 et l'autoroute A 4 est concernée par l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, ces deux voies générant des obligations, voire des interdictions de construire. La commune a fait appel à une étude d'entrée de ville en réponse à cet article afin de lever cette interdiction, mais surtout pour obtenir une cohérence d'aménagement et une qualité urbanistique sur l'ensemble du site.

La mise en place de ces mesures va contribuer au maintien, voire au renforcement des qualités paysagères et environnementales du territoire.

Le milieu urbain ainsi pérennisé ou encore créé, comprend des principes forts permettant un bon équilibre entre fonctionnalité, qualité urbaine et qualité paysagère.

Les règles inscrites permettront le maintien de la diversité des biotopes localisés au Nord de la commune, ce qui permettra, là encore, une bonne protection notamment des bords de Vesle ainsi que des sites d'exhaure d'eau potable proches.