



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE VERZY

## Justifications du projet

Élaboration :  
Arrêté par délibération  
du conseil communautaire du 27 mars 2024

Pour le Président,  
La Vice-Présidente

Nathalie MIRAVETE



GRAND  
REIMS  
COMMUNAUTÉ URBAINE



# SOMMAIRE

<b>COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME ET LES DISPOSITIONS LEGISLATIVES OPPOSABLES.....</b>	<b>3</b>
1. LES PRINCIPALES LOIS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME.....	4
2. LE SCoT DE LA REGION REMOISE.....	12
<b>LES JUSTIFICATIONS DU PADD.....</b>	<b>16</b>
1. LE CONTEXTE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE DU PADD.....	17
2. LE ROLE DU PADD.....	18
3. RAISONS ET OBJECTIFS.....	19
4. L'EXPLICATION DES OBJECTIFS RETENUS.....	20
<b>LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PADD.....</b>	<b>30</b>
1. LES GRANDS OBJECTIFS POURSUIVIS POUR L'ELABORATION DE LA PHASE REGLEMENTAIRE.....	31
2. LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PADD.....	33
<b>LES DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES.....</b>	<b>48</b>
1. LES EMPLACEMENTS RESERVES.....	49
2. LES ELEMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE.....	50
3. LA PRISE EN COMPTE DE L'ALEA GLISSEMENT DE TERRAIN.....	52
4. LES BATIMENTS AGRICOLES POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION.....	53
<b>JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF REGLEMENTAIRE.....</b>	<b>54</b>
1. JUSTIFICATION DE L'OAP.....	55
2. JUSTIFICATIONS DU REGLEMENT ET DU ZONAGE.....	58
<b>TABLEAU DES SURFACES DE ZONES.....</b>	<b>79</b>

**Compatibilité avec les documents d'urbanisme et les dispositions législatives opposables**

## 1. Les principales lois d'aménagement et d'urbanisme

### Les prescriptions générales du code de l'urbanisme à prendre en compte

Conformément aux lois en vigueur, le PLU de Verzy a pris en compte :

⇒ *L'article L.110 du Code de l'Urbanisme qui définit le cadre général de l'intervention des collectivités locales en matière d'aménagement :*

*« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement.»*

⇒ *L'article L. 121-1 du code de l'urbanisme qui définit les dispositions générales communes aux documents d'urbanisme (SCOT, PLU et Cartes Communales).*

Les plans locaux d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ;

b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Comme l'exposent « les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable » (chapitre ci-après), ces trois principes ont guidé la réflexion et l'orientation du projet de territoire de Raismes.

- ⇒ *Les articles R.123-1 à R.123-25 du code de l'urbanisme qui fixent le contenu du Plan Local d'Urbanisme (Rapport de Présentation, PADD, Orientations d'Aménagement, Documents Graphiques, Règlement, Annexes).*

### Les lois du 23 Juillet 2009 et 13 Juillet 2010 relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement

Composé de 57 articles, le texte est une loi d'orientation qui regroupe un ensemble d'engagements et d'objectifs généraux à moyen et long terme dans les domaines du bâtiment, de l'énergie, des transports, de la biodiversité ou encore pour la gestion des déchets, la santé et la gouvernance.

Les objectifs les plus marquants sont de :

- Porter la part des énergies renouvelables à au moins 23 % de la consommation d'énergie finale de la France d'ici à 2020.
- Réduire les consommations d'énergie du parc des bâtiments existants d'au moins 38 % d'ici à 2020.
- Réduire, dans le domaine des transports, les émissions de gaz à effet de serre de 20 % d'ici à 2020.
- Atteindre ou de conserver d'ici à 2015 le bon état écologique des masses d'eau conformément à la directive cadre sur l'eau.
- Augmenter la surface agricole utile en agriculture biologique à 6 % en 2012 et 20 % en 2020, réduire la production d'ordures ménagères et assimilées de 7 % par habitant pendant les cinq prochaines années...

La Loi dite Grenelle 2, du 13 Juillet 2010, donne les moyens techniques pour la mise en œuvre des objectifs du Grenelle 1. Les décrets sont à paraître, l'entrée en vigueur de ceux jugés prioritaires étant attendus pour Juin 2011. Les nouvelles dispositions du Grenelle II seront applicables au PLU en cours de révision qui ne seront pas arrêtés avant le 13 janvier 2010. Les principales évolutions du contenu des PLU sont les suivantes :

- **L'accent est mis sur la limitation de l'étalement urbain et la possibilité d'imposer des densités minimum aux constructeurs**
  - Établissement de « comptes fonciers » :
    - Le PADD fixe les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.
    - Le diagnostic doit répertorier les besoins en matière d'aménagement de l'espace et justifier les objectifs du PADD au regard des dynamiques économiques et démographiques.
    - Le règlement peut fixer des densités minimales de construction dans les secteurs à proximité des transports collectifs (existants ou programmés).
    - Le PLU doit faire l'objet d'un bilan tous les 6 ans, portant sur la satisfaction des besoins en logements et sur la maîtrise de la consommation des espaces.
- **Les PLU peut imposer des performances énergétiques et environnementales** aux constructions et aménagements plus importantes que les normes en vigueur (RT 2012 ...).

- **Le contenu du PADD est défini beaucoup plus précisément par les textes** : le PADD doit définir les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
  - Le PADD arrête les orientations générales concernant :
    - l'habitat,
    - les transports et les déplacements,
    - le développement des communications numériques,
    - l'équipement commercial,
    - le développement économique et les loisirs.
  - Le PADD fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.
- Le PLU doit prendre en compte les dispositions relatives au risque de pollution des sols que l'État doit rendre public.

### La loi n°91-662 du 13 Juillet 1991 d'Orientation sur la ville

Cette loi repose sur trois principes :

- ⇒ La diversité : faire coexister dans chaque commune les différents types d'habitat et d'activités.
- ⇒ Le partage des responsabilités entre l'État et les collectivités locales pour répondre efficacement aux besoins de diversité urbaine.
- ⇒ L'association des habitants aux changements importants de leur cadre de vie.

L'État et les Collectivités Locales doivent en particulier prendre les dispositions nécessaires permettant :

- ⇒ Le maintien et le développement des commerces et des autres activités de proximité.
- ⇒ L'amélioration de la vie collective dans les domaines : scolaire, social, sportif, culturel et récréatif
- ⇒ Le développement des transports.

La recherche de l'équilibre du développement de chaque agglomération, commune ou quartier, doit également porter dans le domaine de l'emploi.

### La loi Engagement National pour le Logement de 2006

Dans le cadre de la loi ENL, en application du L123-12-1, un débat doit être organisé au plus tard trois mois après la délibération du Plan Local d'Urbanisme pour évaluer les résultats de l'application de ce plan au regard de la satisfaction des besoins en logements et le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et des équipements correspondants.

### La loi ALUR

La loi ALUR (n°2014-366) a été mise en place pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové. Une partie de cette loi vise à moderniser les documents de planification et d'urbanisme, dont les PLU. Cette loi met en place, en autres :

- Le développement de la planification stratégique.
- Les mesures relatives à la modernisation des documents de planification communaux et intercommunaux.
- Lutte contre l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.
- Les mesures favorisant les développements de l'offre de construction.
- La clarification du règlement du PLU et autres mesures de densification.

### La loi sur l'eau du 30 Décembre 2006, consolidée par celle du 29 Décembre 2008 sur l'eau (ancienne Loi sur l'eau)

Elle définit une gestion équilibrée de l'eau dont les objectifs généraux sont fixés dans le cadre du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE), avec pour objectif :

- la protection des écosystèmes aquatiques et des ressources en eau ;
- l'utilisation et la mise en valeur de ces ressources et de préservation des zones humides.
- l'amélioration du service public de l'eau et de l'assainissement : accès à l'eau pour tous avec une gestion plus transparente ;

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec les objectifs du SDAGE Seine-Normandie en vertu de l'article L123-1-9 du Code de l'Urbanisme.

### La loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie (30 Décembre 1996)

Cette loi vise à prévenir, surveiller, réduire ou supprimer les pollutions atmosphériques, à préserver la qualité de l'air et, à ces fins, à économiser et à utiliser rationnellement l'énergie. Elle aborde les thèmes suivants :

- ✓ Surveillance, information, objectifs de qualité de l'air, seuils d'alerte et valeurs limites.
- ✓ Plans régionaux pour la qualité de l'air.
- ✓ Plans de protection de l'atmosphère.
- ✓ Plans de Déplacements Urbains (obligation d'élaborer un P.D.U pour les agglomérations de plus de 100 000 habitants), conformément à la loi SRU (voir p3) le PLU doit être compatible avec ce document.
- ✓ Urbanisme et environnement (compléments à apporter aux études d'impacts sur la santé, création obligatoires d'itinéraires cyclables lors de la réalisation ou la rénovation de voies urbaines...).
- ✓ Mesures techniques nationales de prévention de la pollution atmosphérique et d'utilisation rationnelle de l'énergie.
- ✓ Dispositions financières et fiscales (incitations à utiliser des énergies renouvelables et non polluantes).



### Les articles L571-9 et 10 du Code de l'Environnement, relatifs à la lutte contre le bruit

Les dispositions de la loi sur le bruit sont reprises par les articles **L571-9 et 10 du Code de l'Environnement**. Elles fixent les bases d'une politique pour se protéger contre le bruit des transports :

- Les maîtres d'ouvrages d'infrastructures doivent prendre en compte les nuisances sonores lors de la construction des voies nouvelles et la modification des voies existantes, et s'engager à ne pas dépasser des valeurs de niveau sonore.
- Les constructeurs de bâtiments, quant à eux, ont l'obligation de prendre en compte le bruit engendré par les voies bruyantes existantes ou en projet, en dotant leur construction d'un isolement acoustique adapté par rapport aux bruits de l'espace extérieur (isolement de façade supérieur à 30dB). Pour les bâtiments d'habitation, l'isolation est déterminée par l'arrêté du **30 mai 1996** et pour les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement, il est déterminé par les trois arrêtés du 25 avril 2003.

Dans cette perspective, dans chaque département, le préfet « recense et classe les infrastructures de transports terrestres en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic. Sur la base de ce classement, il détermine, après consultation des communes, les secteurs situés au voisinage de ces infrastructures qui sont affectés par le bruit, les niveaux de nuisances sonores à prendre en compte pour la construction de bâtiments et les prescriptions techniques de nature à les réduire ».

La base du classement s'effectue à partir des modalités définies par l'arrêté ministériel du 30 mai 1996.

**Aucune zone d'extension urbaine n'est prévue dans les périmètres des voies bruyantes.**

### La Loi du 8 Janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des Paysages

En application de la Loi paysage du 8 janvier 1993, le Plan Local d'Urbanisme devra assurer la préservation de la qualité des paysages et la maîtrise de leur évolution. Il convient donc d'identifier et de localiser les paysages et les secteurs à protéger.

De plus, les demandes d'occupation et d'utilisation du sol doivent désormais préciser les conditions d'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des bâtiments, ainsi que le traitement de leurs accès et abords.

Enfin, les travaux, non soumis à un régime d'autorisation, ayant pour objet la destruction d'un élément de paysage identifié par un P.L.U. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

### La Loi relative à la prévention des risques majeurs (22 juillet 1987)

Les collectivités locales ont l'obligation, dans le cadre de leurs prévisions et décisions d'utilisation de l'espace, d'assurer la salubrité publique (article L110 du Code de l'Urbanisme).

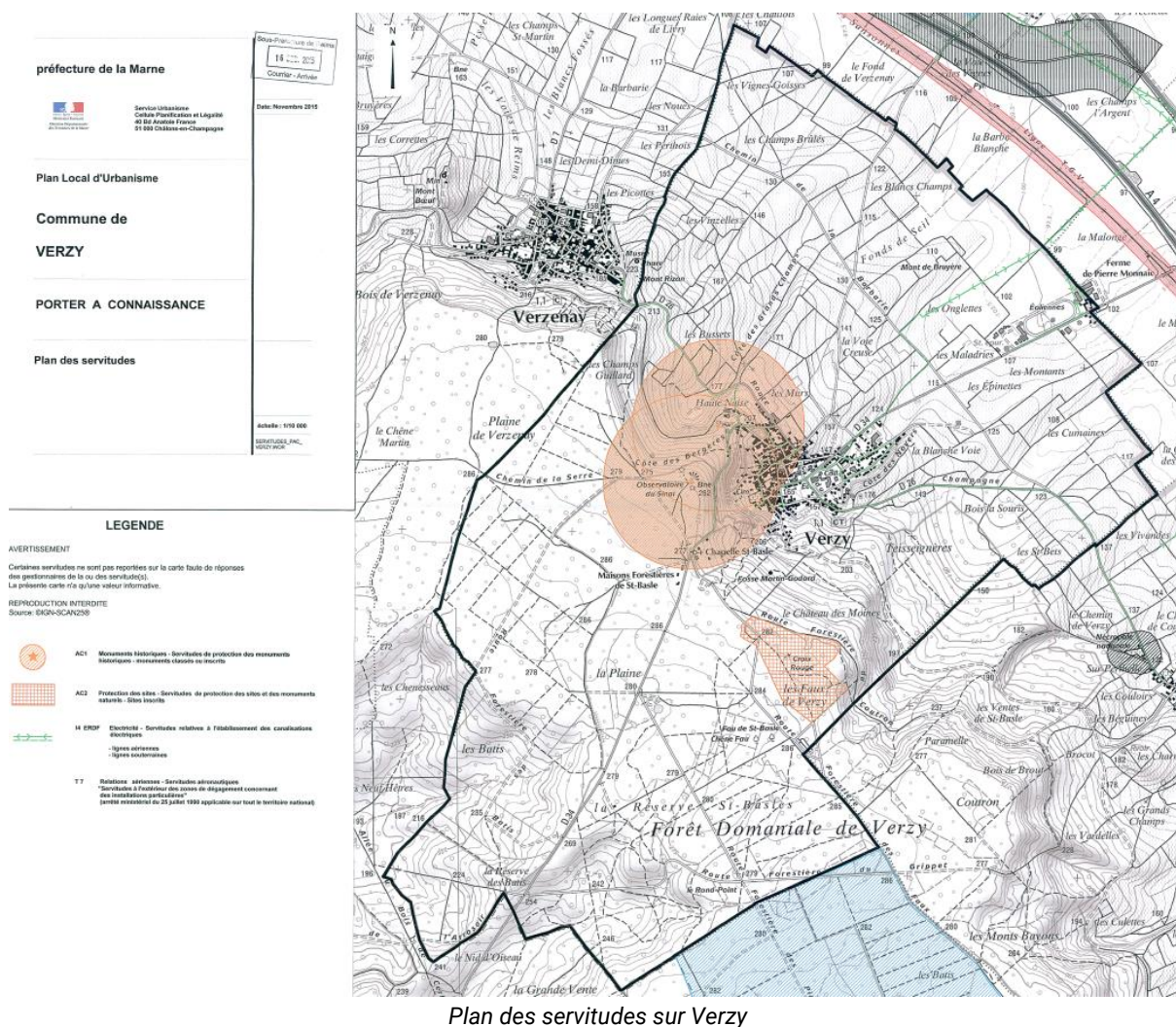
Les documents d'Urbanisme doivent déterminer les conditions permettant de prévenir les risques naturels prévisibles. Ces dispositions sont stipulées par l'article L121-1 et valent Loi d'Aménagement et d'Urbanisme.

L'article L111-1-1 du Code de l'Urbanisme impose la compatibilité entre le contenu des S.C.O.T. et des P.L.U. et les prescriptions nationales ou particulières fixées en application des Lois d'Aménagement et d'Urbanisme.

## Les Principales Servitudes et Obligations Diverses

Verzy est concernée par plusieurs servitudes d'utilité publique et obligations diverses dont il a été tenu compte dans la définition du parti d'aménagement, du plan de zonage et du règlement. Elles sont rappelées ci-après :

- AC1 : Deux Monuments historiques sont concernés :
  - Le Blockhaus, abri à mitrailleuses, à 100m de la gare, au lieu-dit « la Garenne », classé MH le 23 janvier 1922.
  - L'observatoire du Mont Sinai, classé MH le 25 janvier 1922.
- AC2 : Servitude de protection des sites et monuments naturels « Région des Faux de Verzy dans la forêt domaniale de Verzy » - arrêté du 20 février 1932.
- I4 : Servitude relative à l'établissement des canalisations électriques.
- T7 : Servitude à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières (couvre l'ensemble du territoire communal) – servitude attachée à la protection de la circulation aérienne.



### La Loi SRU, la loi UH

Du cadre législatif découle une série d'outils réglementaires supra-communaux visant à appliquer au territoire de Verzy les grands objectifs nationaux. La loi SRU vient rappeler ce cadre.

Cette loi repose sur trois grands principes :

- Le principe d'équilibre entre le développement urbain et le développement rural.
- Le principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale dans l'habitat urbain et rural.
- Le principe de respect de l'environnement qui implique notamment une utilisation économe et équilibrée de l'espace (urbain, périurbain, rural et naturel) et la maîtrise de l'expansion urbaine.

### La Loi ALUR

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (loi ALUR) génère des changements importants en droit de l'urbanisme : la loi consacre plusieurs articles au droit de l'urbanisme avec pour objectif de **faciliter et d'accroître l'effort de construction de logements**, tout en freinant l'artificialisation des sols et en luttant contre l'étalement urbain. Parmi les principales mesures, peuvent être citées :

- La réalisation de PLU « intercommunaux ».
- La transformation des POS en PLU.
- La suppression du COS et de la surface minimale des terrains pour construire.
- L'élargissement du droit de préemption.
- L'arrêt du maintien des règles de lotissement au-delà de 10 ans...

### La Loi LAAF

La Loi de l'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (loi LAAF) a introduit également de nouvelles mesures, et notamment les suivantes :

- Améliorer principalement les outils de protection du foncier et donc lutter contre artificialisation des sols (transformation des CDCEA EN CDPENAF).
- Extension des habitations et champ du changement de destination élargi.
- Introduction de la notion de compensation agricole...

### La loi Climat et Résilience

La loi Climat et Résilience a apporté une évolution majeure pour les PLU : il s'agit de l'objectif du **Zéro Artificialisation Nette à l'horizon 2050**, décomposé en plusieurs étapes. La première étape constitue en la division à minima par deux du rythme d'artificialisation des sols entre 2021 et 2031 par rapport aux 10 dernières années.

Les autres évolutions de la loi Climat et Résilience pour les PLU sont les suivantes :

- Dérogations possibles des règles de gabarit (dans la limite d'une majoration de 30% des règles) et aux règles relatives au stationnement, pour les projets de constructions réalisés sur une friche.
- Dérogations possibles des règles relatives à la hauteur pour les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale.
- Obligation de présenter tous les 3 ans un rapport consacré à l'artificialisation des sols.
- Présentation d'un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation dans le cas où le territoire concerné dispose de plusieurs zones à urbaniser.
- Abaissement de la durée de vie des zones 2AU de 9 à 6 ans.
- Abaissement du délai pour dresser le bilan de l'application du PLU de 9 à 6 ans.

## 2. Le SCoT de la région rémoise

Mis en place par la loi "Solidarité et Renouvellement Urbain", du 13 décembre 2000, le Schéma de Cohérence Territoriale est un document d'urbanisme et de planification qui permet de mettre en cohérence les politiques publiques dans les domaines de l'urbanisme, de l'habitat, du développement économique, de l'environnement, des équipements ou du transport et des déplacements.

Le SCoT de la région rémoise (SCoT2R) a été révisé et approuvé le 17 décembre 2016. Son périmètre couvre 140 communes et plus de 280 000 habitants.

Ce schéma est « le plan d'aménagement et de développement durables qui permettra d'orienter le développement de Reims Métropole et du Pays rémois au mieux des intérêts de tous » d'après la Communauté Urbaine du Grand Reims. Il détermine les conditions permettant d'assurer :

- L'équilibre entre renouvellement urbain, développement maîtrisé, développement de l'espace rural et préservation des espaces protégés.
- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale de l'habitat urbain et rural.
- Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux.

La commune de Reims est identifiée dans le niveau d'armature urbaine établie par le SCoT comme étant un pôle relais - bourg d'appui du secteur sud. Les pôles relais ont un rôle complémentaire des pôles urbains dans la structuration territoriale et l'encadrement du développement du bassin rémois. L'objectif est d'éviter les concurrences inutiles en matière d'accueil de populations, d'emplois, d'équipements ou de services.

Ce rôle correspond à l'accueil de la plus forte part de développement du territoire couvert par le document. L'enjeu majeur lié à ce niveau d'armature est l'optimisation des zones d'activités et la rationalisation de l'artificialisation.

Le PLU de Verzy est compatible avec le SCoT de la région de Reims et notamment avec les objectifs reportés dans le tableau suivant :

Objectif du SCOT		Réponse au sein du PLU de Verzy
Réseau urbain	<p>Affirmer le rôle de chaque territoire dans l'armature territoriale en tant que cadre de référence des politiques publiques.</p> <p>Optimiser les ressources foncières.</p> <p>Chiffrer la consommation économe des espaces.</p> <p>Guider et accompagner le parcours résidentiel pour répondre aux besoins locaux.</p>	<p>Le PLU délimite les zones urbaines au sein de l'enveloppe urbaine déjà existante. Il encadre le développement des écarts par un zonage spécifique et une réglementation adaptée.</p> <p>Aussi, la densification est favorisée, via des règles d'emprise au sol et de hauteur adaptées, participant à l'optimisation des ressources foncières.</p> <p>Enfin, il vise la limitation de la consommation des terres agricoles via l'identification des sites de renouvellement urbain. Aussi, il ne prévoit pas de sites de développement futur pour la commune (pas de zone AU).</p>
Réseau économique et commercial	<p>Assurer le développement économique équilibré et diversifié.</p> <p>Préciser les localisations préférentielles des commerces.</p>	<p>Le développement économique est prévu et encadré de la sorte au sein du dispositif réglementaire du PLU de Verzy :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Définition d'une zone urbaine à vocation d'activités (zone UX).</li> <li>- Intégration paysagère de cette zone d'activités.</li> <li>- Mixité des fonctions dans les zones urbaines à vocation d'habitat.</li> </ul>
Réseau agroviticole	<p>Faire de l'espace agri-viticole une composante éco-paysagère.</p>	<p>Le PLU prévoit le classement des terres agricoles en zone A avec un règlement adapté (hauteur limitée à 12 mètres pour les constructions à vocation agricole...).</p> <p>Aussi, deux secteurs ont été inscrits au sein du dispositif réglementaire : secteur agricole patrimoine (Ap) et secteur agricole viticole (Av), permettant de prendre en compte la composante agricole et viticole.</p> <p>Enfin, le classement AOC Champagne a été repris en prescription sur le plan de zonage, avec des dispositions réglementaires précisées au règlement.</p>

Réseau vert et bleu	<p>Valoriser le cadre de vie par des aménagements de « cœurs nature ».</p> <p>Protéger et gérer durablement les ressources.</p> <p>Réduire l'exposition de la population aux nuisances et aux pollutions.</p> <p>Se prémunir faces aux risques majeurs.</p>	<p>Plusieurs dispositions ont inscrites au PLU en faveur du maintien de la biodiversité et des ressources :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Classement des boisements et des secteurs concernés par des protections en zone naturelle + classement en EBC.</li> <li>- Préservation des éléments de continuité écologique (corridors écologiques, trame jardin...).</li> <li>- Règles de végétalisation des parcelles (% d'espaces verts minimum dans les zones UAb, UX et AU).</li> <li>- Reprise des zones humides et des ZNIEFF au plan de zonage (respectivement en secteur Nzh et Np).</li> </ul> <p>Sur la question des risques, le règlement fait un rappel des risques au sein de ses dispositions générales.</p> <p>Aussi, les données relatives à l'aléa glissement de terrain sont intégrées au sein du zonage et du règlement (aléa faible, aléa moyen, aléa fort).</p>
Réseau de mobilité	<p>Axer le développement urbain sur la mobilité durable.</p> <p>Organiser les conditions d'une mobilité alternative à l'autosolisme.</p>	<p>La volonté de faire diminuer les déplacements s'est traduit dans le dispositif réglementaire par l'inscription d'une mixité fonctionnelle au sein du tissu urbain (commerces, bureaux, artisans autorisés sous conditions dans les zones urbaines du PLU).</p> <p>Enfin, l'instauration de règles en matière de stationnement pour les voitures et pour les deux-roues permet d'encadrer le développement urbain vers la mobilité durable.</p>

Le lien de compatibilité a été mis en exergue uniquement pour les prescriptions touchant aux documents d'urbanisme ou celles ayant une incidence de près ou de loin sur les thématiques traitées dans le cadre de l'évaluation environnementale.

**Ainsi, le PLU de Verzy est donc compatible avec les objectifs du SCoT de la région rémoise qui le concernent.**

A noter que le conseil communautaire du Grand Reims du 31 mars 2022, a prescrit la révision du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)



## Les justifications du PADD

## 1. Le contexte législatif et réglementaire du PADD

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) constitue une innovation de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain. Son contenu a été modifié par l'Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015.

Désormais, en vertu de l'article L. 151-5 du Code de l'Urbanisme, « le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit :

- Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
- Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.
- Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.
- Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. ».

## 2. Le rôle du PADD

Le rôle assigné au PADD de Verzy est de fixer les perspectives d'évolution et d'aménagement de la commune, tant sur le plan des espaces bâtis à vocation d'habitat ou d'activités, des équipements publics, des déplacements, que pour la protection de l'environnement et du paysage. Les règles d'occupation du sol et de construction seront édictées dans l'objectif de servir ce projet avec continuité.

Le PADD de Verzy s'inscrit dans une démarche de Développement Durable, ce qui l'oblige à répondre aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs. C'est une politique qui vise à assurer la continuité dans le temps du développement économique et social, dans le respect de l'environnement et sans compromettre les ressources naturelles indispensables à l'activité humaine. Le développement durable se traduit par un aménagement et un développement du territoire qui visent le progrès économique et social, tout en protégeant l'environnement.

Dans cette perspective, les orientations de développement engagées à l'échelle de la commune permettront un développement équilibré de l'ensemble du territoire, en garantissant à la fois, à long terme, le progrès social, l'efficacité économique et la protection de l'environnement.

La réflexion d'aménagement prend en compte trois préoccupations majeures pour assurer le développement durable :

- Les enjeux économiques.
- Les enjeux sociaux.
- Les enjeux environnementaux.

En dehors de tout contexte réglementaire, la conception du projet urbain de la commune intègre les variables « environnement » et « devenir ». Le PADD expose donc les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues sur l'intercommunalité, en articulation avec les documents de planification ou contractuels thématiques dont le contexte a été établi plus tôt.

### 3. Raisons et objectifs

L'objectif global assigné au Plan Local d'Urbanisme de Verzy, à travers son Projet d'Aménagement et de Développement Durables, est de fixer les perspectives d'évolution et d'aménagement de la commune, tant sur le plan des espaces bâtis, des équipements publics et touristiques, de l'activité économique, que pour la protection de l'environnement et du paysage.

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme a été motivée par plusieurs objectifs :

- Préserver ou mettre en valeur le cadre de vie et notamment les qualités paysagères du territoire.
- Encadrer le développement urbain de la commune.
- Permettre l'accueil ou la pérennisation des activités.
- Développer l'offre de logements.
- Améliorer les déplacements intra-muros.

## 4. L'explication des objectifs retenus

Le projet de territoire, débattu en Conseil Communautaire le 21 décembre 2023, s'articule autour de six axes :

- **Axe 1 : Politiques d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme.**
- **Axe 2 : Paysage, protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, préservation ou remise en état des continuités écologiques.**
- **Axe 3 : Habitat.**
- **Axe 4 : Transports et déplacements.**
- **Axe 5 : Réseaux d'énergies et développement des communications numériques.**
- **Axe 6 : Equipement commercial, développement économique et loisirs.**

### 1. Axe 1 et Axe 3 : Habitat et développement urbain

- ❖ *Maîtriser et encadrer le développement urbain*
- ❖ *Maintenir une vie au cœur du village par un renouvellement générationnel*

Les élus de Verzy souhaitent que le dynamisme démographique observé ces dernières années s'inverse et que la commune retrouve son niveau de population des années 2000. Ainsi, il a été fixé un objectif de croissance démographique de 0,3%/an pour atteindre une population de **982 habitants d'ici 2030**, et respecter les objectifs du SCoT de la Région Rémoise. Pour cela, il sera nécessaire de construire environ **12 logements** selon les estimations affichées dans le PADD.

Cette hypothèse est d'une ambition cohérente, au vu de **l'attractivité de Verzy**, située dans l'aire d'attractivité de Reims, et qui dispose de services, commerces et équipements permettant l'accueil maîtrisé de nouveaux habitants.

L'ouverture à l'urbanisation de nouveaux espaces n'est pas prévue, puisque toutes les constructions futures se feront au sein de l'enveloppe urbaine existante (soit en comblement des dents creuses, soit en renouvellement urbain) dans le respect des objectifs du Grenelle de l'Environnement qui prône la limitation de la consommation des espaces naturels et agricoles. Ainsi, **il n'est pas prévu de zone de développement.**

## 2. Axe 1 : Risques et nuisances

### ❖ Réduire l'exposition des biens et des personnes aux risques et nuisances

Verzy n'est pas concerné par un Plan de Prévention des Risques.

Cependant, quelques risques et nuisances sont présents sur le territoire communal :

- Risque de remontées de nappe : sensibilité faible à proximité des espaces urbanisés.
- Risque de retrait-gonflement des argiles : sensibilité faible à nulle à proximité du village.
- Quelques cavités au sud du village, générant un risque de mouvement de terrain.
- Plusieurs Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).
- Plusieurs sites et sols pollués.

Le PLU permettra **d'avertir les aménageurs et/ou les pétitionnaires en amont des projets de la prise en compte de l'ensemble de ces risques** au travers des documents règlementaires.

En outre, l'urbanisation des terres agricoles et naturelles sera limitée, puisque ces espaces représentent un réceptacle pour les eaux pluviales. L'activité agricole présente sur la commune permet d'ailleurs la bonne infiltration des eaux.

## 3. Axe 2 : Paysage, protection des espaces naturels, agricoles et forestiers

### ❖ Préserver et développer les continuités écologiques

Verzy dispose d'une **trame verte et bleue riche** :

- Plusieurs zones à dominante humide.
- Fait partie du Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims.
- Présence de 3 ZNIEFF :
  - Zone des Faux dans la forêt domaniale de Verzy.
  - Bois de la Charmoise, des bâtis et forêt de Verzenay, Verzy et Prunay.
  - Massif forestier de la Montagne de Reims.
- Présence d'une réserve biologique dirigée : les Faux de Verzy.

Aussi, plus spécifiquement au sein de l'enveloppe urbaine, la trame verte communale participe à la **re-qualification de l'espace public** mais aussi à isoler le tissu urbain des nuisances qui l'entourent, par la conservation ou le renforcement des filtres végétaux.

La trame verte est également un support des continuités métropolitaines. Elle accompagnera par exemple le développement des liaisons douces.

Elle pourra également accueillir des aires de jeux, et ainsi prendre part à la vie des quartiers.

D'une manière générale, la commune souhaite développer la place du végétal dans l'espace public et notamment dans le centre-bourg (square de la gare, rue de Villers, parc Veuve Clicquot Ponsardin).

Les milieux naturels de qualité, présents en nombre sur Verzy, sont une opportunité de développement des continuités naturelles et de tissage d'un réseau d'espaces verts. Cet objectif concourt au développement d'une ville au cadre de vie de qualité où les espaces verts ponctuent la trame urbaine.

#### ❖ **Protéger les espaces naturels et pérenniser la biodiversité**

Le développement urbain non maîtrisé peut générer une grande consommation des sols et des ressources naturelles au risque de rompre l'équilibre environnemental des communes. Ces dernières années, ce phénomène s'est amplifié à l'échelle nationale. Face à ce constat, le Grenelle de l'Environnement s'est donc posé comme objectif d'économiser le foncier en luttant contre l'étalement urbain et la régression des surfaces agricoles et naturelles.

Dans une logique de développement durable, les élus de Verzy ont donc décidé de **s'inscrire dans ces objectifs nationaux en veillant à une utilisation raisonnée des ressources de son environnement**. Verzy dispose effectivement d'une qualité de vie indéniable que les élus souhaitent voir préserver notamment pour les générations futures.

A ce jour, la commune dispose d'un maillage d'espaces naturels important (3 ZNIEFF, réserve biologique, PNR de la Montagne de Reims...), dont la valeur n'est plus à prouver compte tenu des mesures de protection mises en place.

Le projet d'aménagement et de développement durables de Verzy intègre donc cette nécessité de gérer les espaces naturels existants pour les préserver sur le long terme, et ce, bien au-delà de l'échéance du présent PLU, **en protégeant les espaces verts et boisés**, par exemple via l'interdiction de l'urbanisation des milieux et espaces naturels d'intérêt environnemental sur le territoire communal.

Aussi, la topographie relativement marquée de la commune laisse entrevoir des paysages de qualité aux multiples perspectives. Une attention particulière sera portée sur la préservation de ces perspectives de qualité, qui peuvent participer à la composition du projet communal, notamment sur les sites où existe un projet de développement.

#### ❖ **Mettre en valeur les paysages et les sites panoramiques**

Verzy dispose de paysages diversifiés, mis en avant par des pentes marquées et un relief de coteau. Aussi, de nombreux boisements ainsi que les Faux de Verzy viennent accentuer la qualité paysagère de la commune.

**Le patrimoine bâti recèle d'éléments remarquables sur la commune de Verzy, qu'il convient de protéger et d'encourager sa restauration voire sa requalification :**

- Observatoire du Mont Sinaï.
- Chapelle Saint-Basle.
- Eglise Notre-Dame.
- Croix.
- Maisons remarquables.
- Corps de ferme.

- Petit patrimoine rural...

L'ensemble de ces éléments participe pleinement à l'identité communale et à la qualité du cadre de vie, et font, à ce titre, l'objet d'une protection au sein du dispositif réglementaire (au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme), permettant de soumettre toute intervention sur ces éléments à déclaration préalable.

#### ❖ **Préserver les terres agricoles et viticoles**

L'activité agricole perdure depuis toujours sur la commune de Verzy. On connaît son rôle dans le maintien des paysages.

D'ailleurs, l'activité agricole et viticole occupe une grande partie nord du territoire communal, représentant une superficie agricole utile de 735 ha.

Les vignes (vignoble classé AOC), éléments caractéristiques de la commune, peuvent être perçues comme un élément uniforme du paysage. Elles permettent des rythmes réguliers et mettent en valeur la topographie du territoire. Notons également la présence de quelques rares bosquets et arbres isolés au sein de ce vignoble.

**La préservation et la pérennisation de l'activité agricole est donc une composante essentielle du PLU** de Verzy, objectif repris au sein du PADD : son maintien, son développement et éventuellement sa diversification sont facilités dans le PADD.



## 4. Axe 4 : Transports et déplacements

- ❖ **Favoriser les circulations douces**
- ❖ **Œuvrer contre l'utilisation systématique de la voiture individuelle**

La commune est proche des grands axes de circulation avec la présence d'un échangeur de l'A4 reliant notamment Paris à Strasbourg situé à une dizaine de kilomètres du village. Le territoire communal subit une pression foncière due à sa proximité avec l'agglomération de Reims. L'enjeu est de capitaliser sur cette position géographique stratégique tout en conservant le charme du village.

Au niveau des circulations douces, on recense plusieurs chemins de randonnée qu'il est nécessaire de préserver car ils permettent, entre autre, de valoriser le cadre de vie. Aussi, le développement des liaisons douces doit permettre de créer des connexions entre les différents quartiers et les espaces naturels. Les connexions inter-quartiers pourront être sécurisées à la fois pour les cycles et les piétons (mise en place de bandes cyclables, sécurisation des traversées piétonnes...).

- ❖ **Sécuriser et aménager les voies de circulation**

Le PLU vise à répondre à la question de la gestion du stationnement sur le territoire. En effet, mieux organiser le stationnement contribue à améliorer la qualité de l'espace public, à faciliter l'accès aux commerces et équipements de proximité, et donc à mieux structurer et sécuriser les cheminements doux au sein de la commune.

La valorisation de l'espace public doit donc se faire en intégrant la problématique du stationnement. Cela concerne principalement le stationnement dans le centre-bourg, qui peut être complexe dans certains secteurs.

L'intégration paysagère du stationnement sera également privilégiée. Pour ce faire, une réflexion pourra être engagée sur des revêtements de sols adaptés à l'infiltration des eaux pluviales. L'objectif est de limiter à son minimum la mise en œuvre de matériaux de type enrobée, et de mettre en place du stationnement sur des sols perméables.

## 5. Axe 5 : Réseaux d'énergies et développement des communications numériques

### ❖ *Rationaliser et améliorer les réseaux d'énergies en évitant l'étalement urbain*

L'identification des capacités de densification dans l'enveloppe urbaine s'est faite dans l'optique de **privilégier l'urbanisation sur des sites desservis par les réseaux publics** (eau et assainissement) et au plus près de ceux-ci.

### ❖ *Développer les communications numériques*

L'accès aux services de téléphonie mobile et à internet est aujourd'hui un élément déterminant pour l'installation de nouveaux habitants ou de nouvelles activités sur le territoire. Le désenclavement numérique des territoires est aujourd'hui un objectif prioritaire au niveau national et plus particulièrement en Région Grand Est.

C'est pourquoi, l'intégration de fourreaux pour le passage de la fibre optique est demandée dans le cadre des nouveaux aménagements sur la commune de Verzy.

### ❖ *Assurer l'innovation énergétique sur le territoire*

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'Environnement, le projet s'attachera à :

- Améliorer la performance énergétique et environnementale des bâtiments, avec des dispositions réglementaires adaptées et permettant la réalisation de cet objectif.
- Favoriser le développement des énergies renouvelables (éolien, solaire, projets de méthanisation, géothermie, filière bois-énergie...), en veillant à préserver les paysages, et à prendre en compte les enjeux écologiques et l'identité du territoire.

## 6. Axe 6 : Equipement commercial, développement économique et loisirs

### ❖ *Maintenir l'activité agricole et viticole, et permettre son développement*

Vitrine de l'économie rurale locale, l'activité agricole façonne l'identité rurale du territoire, contribue au développement économique, à l'emploi, à l'entretien des sols, aux paysages et à la biodiversité. C'est pourquoi, sa préservation, son développement et sa diversification constituent un axe majeur de la politique économique locale, d'autant que ce secteur demeure pourvoyeur d'un nombre d'emplois non négligeable et participe à la richesse environnementale du territoire.

C'est pourquoi, le développement économique passe par **le maintien des activités agricoles et d'élevages existants** et par la mise en avant du potentiel agricole du territoire.

Aussi, **les projets de diversification** de l'activité agricole sont encouragés et valorisés. Cette diversification peut se faire vers :

- L'agro-tourisme : hébergements touristiques (gîtes, chambres d'hôtes, hébergements à la ferme, campings à la ferme, campus vert...) ou accueil à la ferme.
- La vente : circuits-courts, vente directe, marchés locaux. Les circuits-courts se caractérisent comme un mode de commercialisation des produits, soit par la vente directe du producteur au consommateur, soit par la vente indirecte à condition qu'il n'y ait qu'un seul intermédiaire. La mise en place de ce mode de commercialisation participe non seulement à l'attractivité du territoire, à la valorisation des productions locales, mais également au développement du tourisme rural.
- Les énergies renouvelables : développement de l'énergie solaire et de l'énergie éolienne.

### ❖ *Permettre le développement et l'implantation d'activités sur la commune*

La volonté de **maintenir les emplois dans tous les secteurs d'activités qui existent sur le territoire**, reste l'une des priorités essentielles des acteurs de la vie locale. Cela passe notamment par la valorisation et le confortement de la zone d'activités existante au nord du territoire communal, et par un renforcement de son intégration paysagère.

Par ailleurs, **les nombreux commerces de proximité et artisans présents essentiellement dans le centre-bourg doivent aussi être préservés**, principalement rue Chanzy.

La mixité des fonctions sera encouragée dans le tissu urbain, afin de pouvoir accueillir des bureaux, de l'artisanat, des petits commerces et services notamment dans le centre-bourg et de limiter les déplacements.

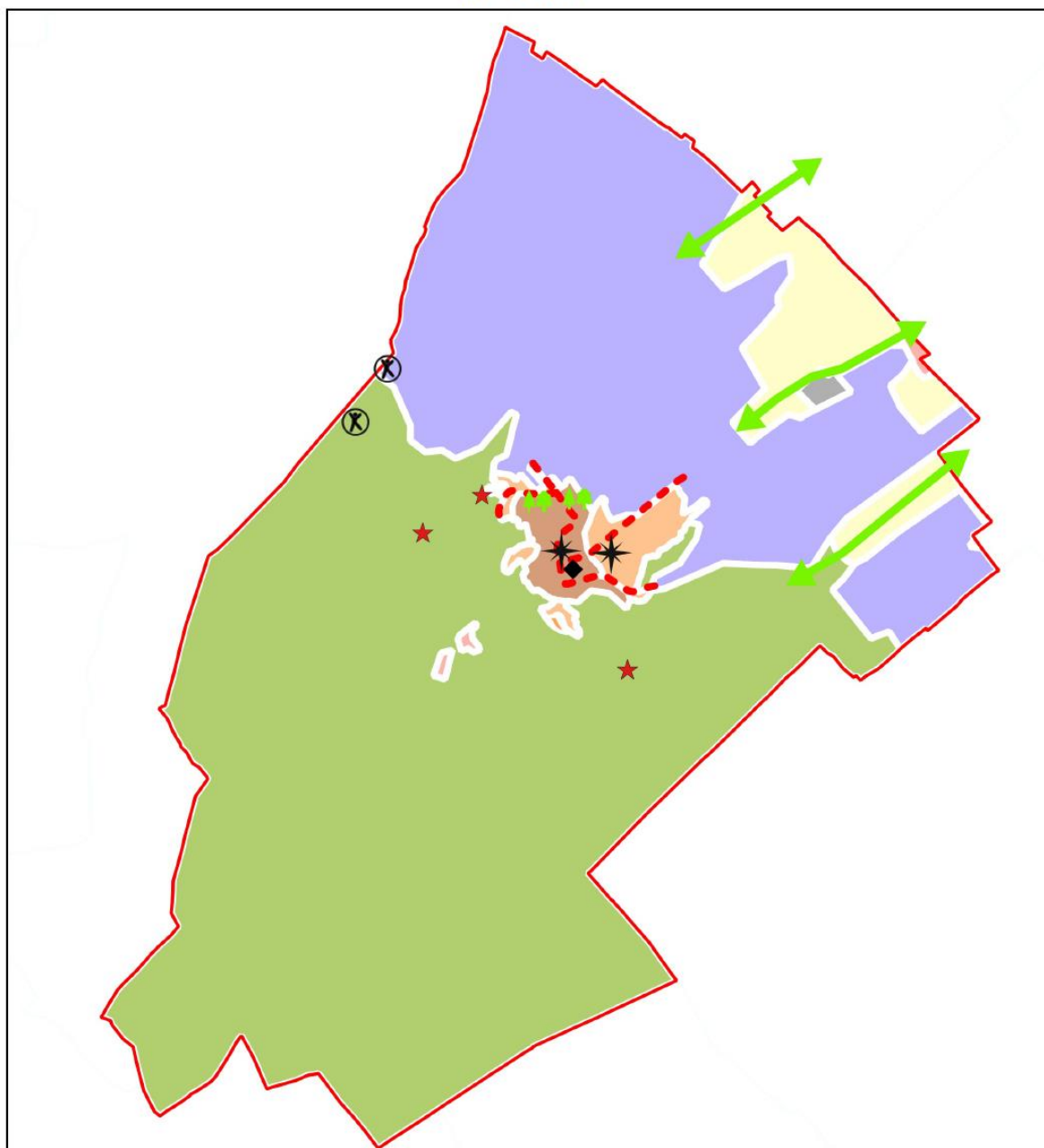
### ❖ *Développer les espaces de détente et de loisirs*
















Verzy possède une offre d'équipements, de services et de commerces intéressante par rapport à la taille de son territoire, et qui participe au développement du territoire :

- Plusieurs établissements scolaires (école maternelle et élémentaire + collège).
- Des équipements communaux : crèche, centre des finances publiques, poste.
- Des services de santé : pharmacie, médecins, dentistes, infirmiers...
- De nombreuses associations, notamment de sport.

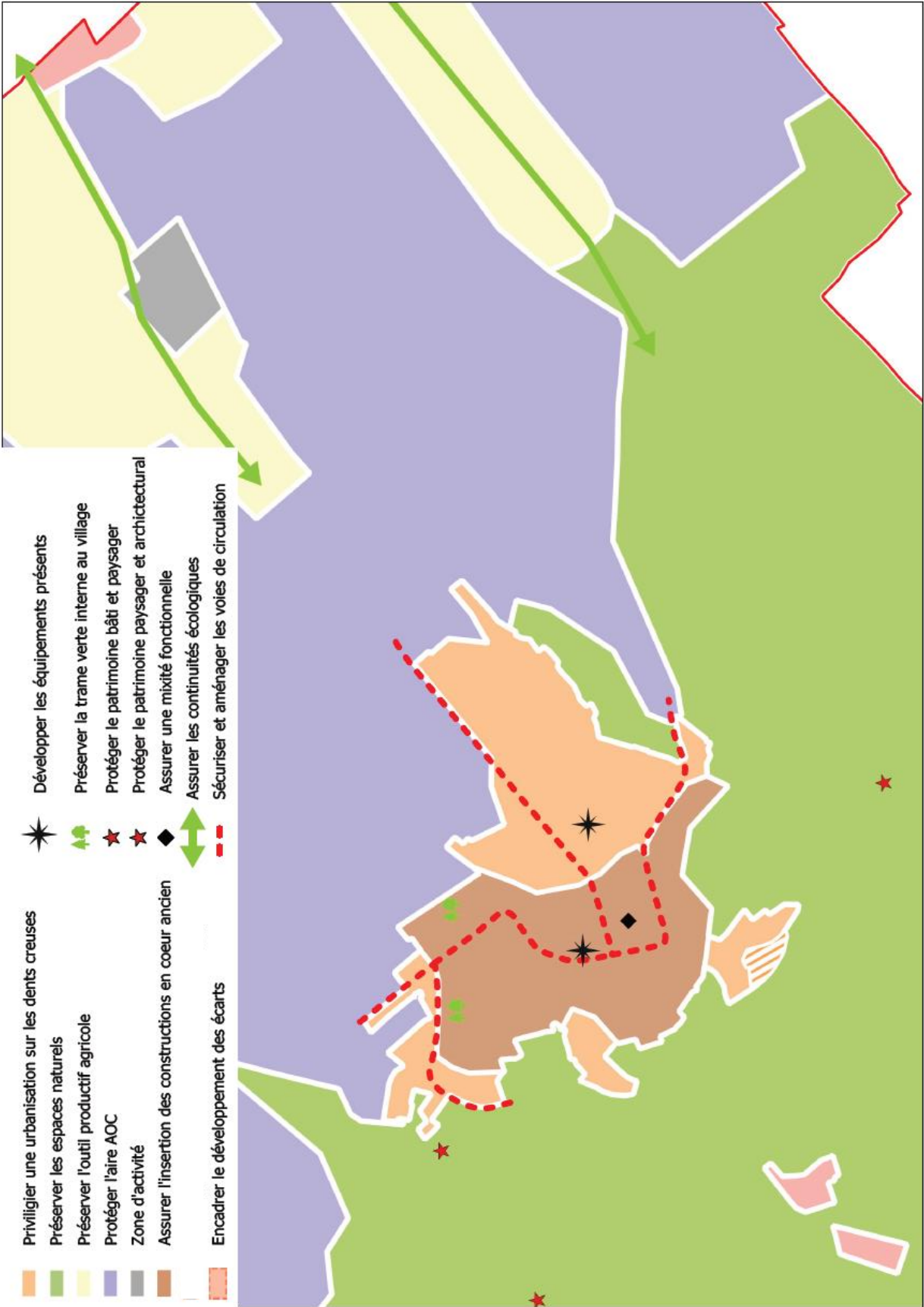
Cette offre joue un rôle essentiel dans la vie et l'attractivité de Verzy. Le PLU veillera à **conserver la qualité de cette offre d'équipements, à la valoriser voire la développer**, en lien avec les nouveaux besoins de la population (jeunes ménages et personnes âgées notamment). La priorité sera donnée aux équipements scolaires et périscolaires, qui constituent un argument non négligeable pour attirer les couples avec enfants sur le territoire communal.

## CARTE SCHEMATIQUE REPRENANT LES PRINCIPALES ORIENTATIONS DU PADD DE VERZY \*



- |   |  |
|---|--|
|  Privilégier une urbanisation sur les dents creuses    |  Développer les équipements présents            |
|  Préserver les espaces naturels                        |  Préserver la trame verte interne au village    |
|  Préserver l'outil productif agricole                  |  Protéger le patrimoine bâti et paysager        |
|  Protéger l'aire AOC                                   |  Assurer une mixité fonctionnelle               |
|  Zone d'activité                                       |  Maintenir et développer les loisirs            |
|  Assurer l'insertion des constructions en coeur ancien |  Assurer les continuités écologiques            |
|  Développer l'habitat sur des secteurs stratégiques    |  Sécuriser et aménager les voies de circulation |
|  Encadrer le développement des écarts                  |  |

\* Cette carte est une représentation schématique des objectifs communaux. Elle ne constitue ni une superficie, ni une géométrie.



## La traduction règlementaire du PADD

## 1. Les grands objectifs poursuivis pour l'élaboration de la phase réglementaire

### 1. Un zonage fidèle au projet urbain

Verzy a élaboré sa stratégie de développement via son Projet d'Aménagement et de Développement Durables à l'horizon 2030. Ce document, qui décline l'ensemble des projets que la commune souhaite engager, nécessite une adaptation du zonage réglementaire.

La philosophie qui a guidé l'élaboration du zonage réglementaire se veut par conséquent **fidèle au projet urbain** défini dans le PADD. C'est pourquoi, le zonage réglementaire donne à la collectivité les moyens d'offrir un cadre réglementaire à l'ensemble de ses projets par le biais d'un zonage adapté.

### 2. Un zonage adapté

Verzy disposait il y a quelques années d'un Plan d'Occupation des Sols pour définir les règles d'urbanisation de son territoire, document aujourd'hui caduc.

L'élaboration du PLU est l'occasion pour la commune de définir plus précisément un zonage adapté à sa configuration urbaine et à ses nouveaux projets, qu'ils soient communaux ou intercommunaux.

Elle permet également d'intégrer au document d'urbanisme les évolutions réglementaires récentes du PLU pour mieux encadrer l'urbanisation du territoire.



## Les différentes zones du PLU révisé

LES DIFFERENTES ZONES DU PLU	
UAa	Zone urbaine d'habitat ancien.
UAb	Zone urbaine de développement récent.
UX	Zone urbaine à vocation d'activité.
A	Zone agricole. - Ap : Secteur agricole patrimoine - Av : Secteur agricole-viticole.
N	Zone naturelle. - NI : Secteur naturel de loisirs. - Nla : Secteur naturel de loisirs touristique. - Np : Secteur naturel patrimoine. - Nz h : Secteur naturel concerné par de la zone humide. - Nzhp : Secteur naturel patrimoine concerné par de la zone humide.

L'objectif global de l'élaboration a donc pour finalité de mettre en place un zonage qui traduit le projet urbain, qui définit des priorités, qui simplifie le découpage existant et qui permet aux nombreux projets de pouvoir évoluer.

## 2. La traduction réglementaire du PADD

Les dispositions réglementaires du PLU de Verzy ont été mis en place en conformité avec le projet de territoire.

En effet, le zonage, le règlement et l'OAP ont été élaborés pour répondre aux objectifs d'urbanisme, que la ville s'est fixée dans son projet urbain tel qu'il est présenté dans le document intitulé « Projet d'Aménagement et de Développement Durables » justifié au sein de la partie « les justifications du PADD » du présent document.

Les différents axes du PADD repris ci-dessous ont fait l'objet de traductions réglementaires spécifiques permettant de mettre en œuvre les actions déclinées :

- **Axe 1 : Politiques d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme.**
- **Axe 2 : Paysage, protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, préservation ou remise en état des continuités écologiques.**
- **Axe 3 : Habitat.**
- **Axe 4 : Transports et déplacements.**
- **Axe 5 : Réseaux d'énergies et développement des communications numériques.**
- **Axe 6 : Equipement commercial, développement économique et loisirs.**

## AXE 1 ET 3 : HABITAT ET DEVELOPPEMENT URBAIN

- ❖ *Maîtriser et encadrer le développement urbain*
- ❖ *Maintenir une vie au cœur du village par un renouvellement générationnel*

Le PLU a délimité des zones urbaines au sein du tissu urbain déjà existant, dans l'objectif de respecter la configuration urbaine actuelle du territoire.

En dehors de la délimitation de la zone urbaine, le PLU a défini des règles pour le bâti résidentiel situé hors de ces limites. Ces secteurs correspondent aux habitations situées en zone agricoles ou naturelles et qui n'ont pas de lien avec la zone dans laquelle ils se trouvent. Ils sont repris au travers du zonage A et N, dont les chapitres 1 limitent les conditions de l'urbanisation aux extensions, réfections et améliorations de l'existant, dans la limite de 30 % de la surface de plancher des constructions existantes au moment de l'approbation du PLU.

Les besoins en logements identifiés au sein de la partie diagnostic fixent un objectif de construction neuve d'environ 12 logements d'ici 2030, dans le respect des objectifs du SCoT.

Dans ce cadre, le zonage du PLU inscrit le foncier nécessaire à la réalisation de ces logements. Les élus ont souhaité privilégier la réalisation de ces logements au sein des dents creuses ou en renouvellement urbain. Cet effort de renouvellement s'inscrit dans les orientations des nouvelles lois (Grenelle, ALUR, loi Climat et Résilience). **Ainsi, la totalité des logements réalisés sur Verzy d'ici 2030, seront construits au sein du tissu urbain.**

Le zonage des zones urbaines délimite ainsi le contour de l'urbanisation actuelle et future de Verzy. L'aménagement général prôné par le PLU permet de conserver les caractéristiques urbaines du village tout en limitant la consommation de terres agricoles importantes ou de forte valeur agronomique.

Plusieurs dispositions du PLU favorisent la densification et mettent en avant la volonté de la municipalité de s'inscrire dans les objectifs de densification prônés par le SCoT et les dernières lois nationales :

- Une emprise au sol maximale plutôt élevée fixée dans les zones urbaines : 70% dans les zones UAb et UX.
- Un coefficient d'espaces verts de 20% dans les zones UAb et UX, permettant de maintenir une trame verte et des espaces de respiration au sein de l'enveloppe urbaine.



*Extrait du zonage sur l'enveloppe urbaine*

### ❖ **Promouvoir un habitat durable, écoconstruction et éco-rénovation**

En cohérence avec les enjeux du développement durable, le règlement des différentes zones intègre des dispositions relatives aux dispositifs d'énergie renouvelable, notamment l'article « 2.5.3. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales » dans les dispositions s'appliquant à toutes les zones du règlement de PLU.

Ces dispositions encouragent la construction d'équipements liés aux énergies renouvelables.

Au-delà des règles favorisant un développement des énergies renouvelables, le règlement du PLU introduit plusieurs mesures devant permettre la réalisation d'aménagements qualitatifs dans les projets à venir :

- Le règlement du PLU introduit des recommandations en matière de performances énergétiques et environnementales, en invitant les constructeurs à prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :
  - Installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable.
  - Utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables, locaux, issus de filières durables.
  - Intégration de dispositifs de récupération d'eau de pluie, pour certains usages non sanitaires.
  - Orientation optimale des bâtiments, afin de favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle.

### ❖ **Valoriser et protéger le patrimoine rural de qualité**

La municipalité a souhaité définir des dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des nouvelles constructions, au sein des articles 2.3 des différents règlements de zones, de manière à encadrer l'aspect des constructions et donc de maîtriser le paysage urbain.

Des mesures sont ainsi prises afin d'assurer une insertion des nouvelles constructions, des extensions, vérandas et annexes dans le cadre architectural et urbain existant à proximité. Les clôtures, toitures et façades de constructions doivent ainsi s'harmoniser avec les constructions avoisinantes.

Les constructions étrangères à la région sont interdites.

Un nuancier de référence pour les couleurs des façades est annexé au règlement.

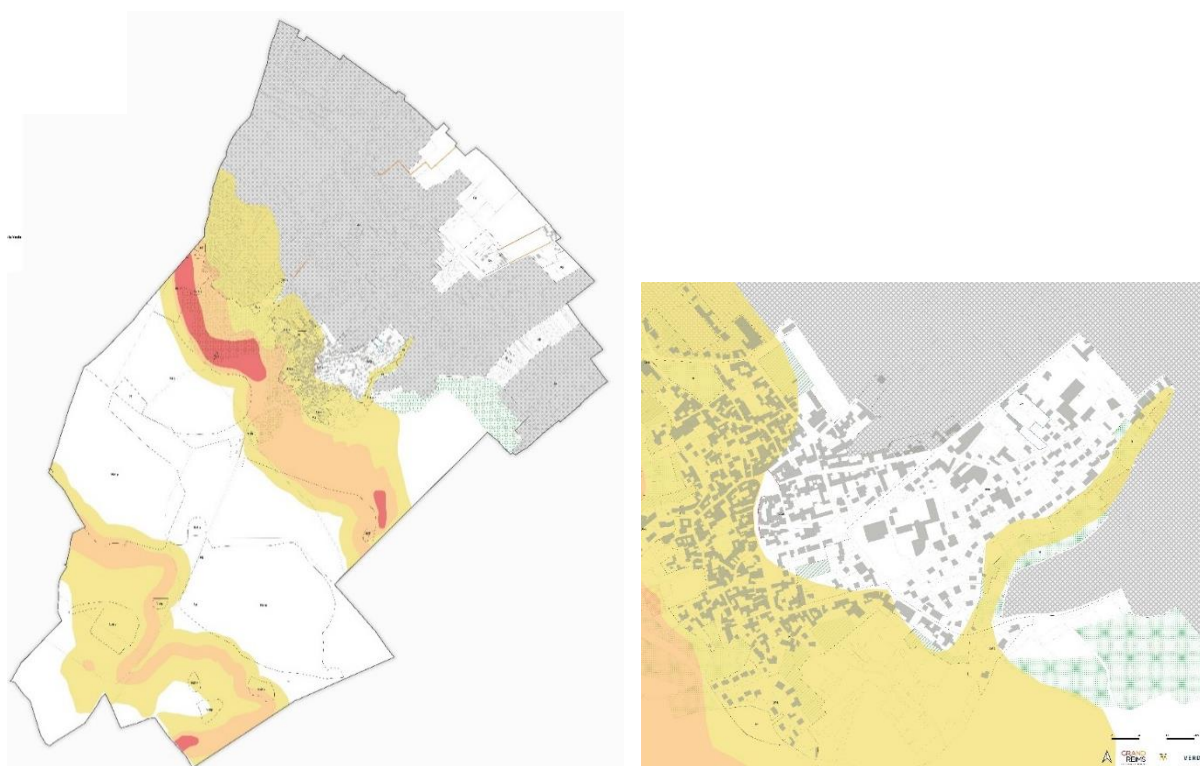
Des règles adaptées aux différentes zones ont également été introduites pour répondre à ces spécificités (interdiction de chiens assis en zone UAa par exemple).

### ❖ Réduire l'exposition des biens et des personnes aux risques et nuisances

Dans les dispositions générales du règlement, la présence des risques est intégrée, en attirant l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers sur les phénomènes naturels marquant la commune. Il reviendra aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Aussi, les données cartographiques et réglementaires relatives à l'aléa glissement de terrain ont été intégrées au zonage et au règlement du PLU de Verzy, en fonction de l'aléa dans laquelle la parcelle se situe :

- Aléa faible (en jaune sur les cartographies).
- Aléa moyen (en orange sur les cartographies).
- Aléa fort (en rouge sur les cartographies).



*Extrait du plan des prescriptions et infos (relatif aux risques), annexé au zonage du PLU*

Au règlement, la végétalisation des espaces laissés libres traduit également la prise en compte des risques qui s'imposent sur le territoire. L'urbanisation limitera ainsi l'imperméabilisation des sols et facilitera l'infiltration des eaux.

## AXE 2 : PAYSAGE, PRODUCTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS, PRESERVATION OU REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

- ❖ **Protéger les espaces naturels et pérenniser la biodiversité**
- ❖ **Préserver et développer les continuités écologiques**

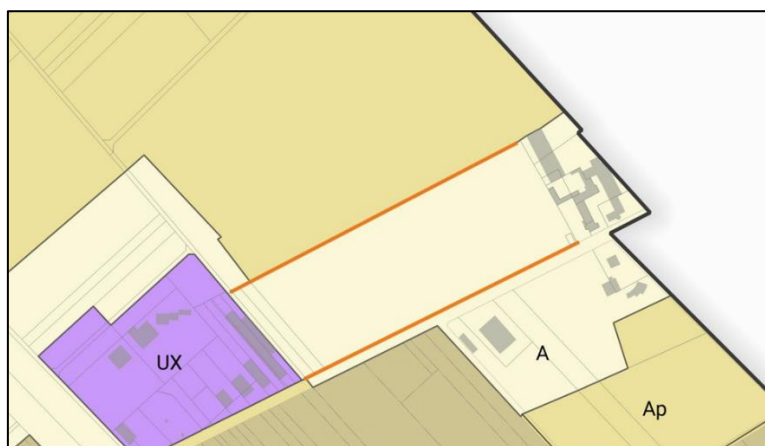
La forte présence du végétal au sein du tissu urbain (jardins, places végétalisées) témoigne d'une trame verte urbaine de qualité et constitue l'expression de la biodiversité locale, qu'il convient de préserver et de renforcer.

Cette richesse écologique fait partie intégrante de l'identité communale et sa préservation est un des fondements du PADD. Les corridors écologiques du territoire nécessaires aux fonctionnements écologiques de ces milieux fragiles doivent donc être préservés de toute urbanisation et des activités humaines.

Le PLU s'est efforcé non seulement de préserver les secteurs emblématiques mais également d'autres zones plus réduites mais pouvant participer à la mise en réseau des différents espaces.

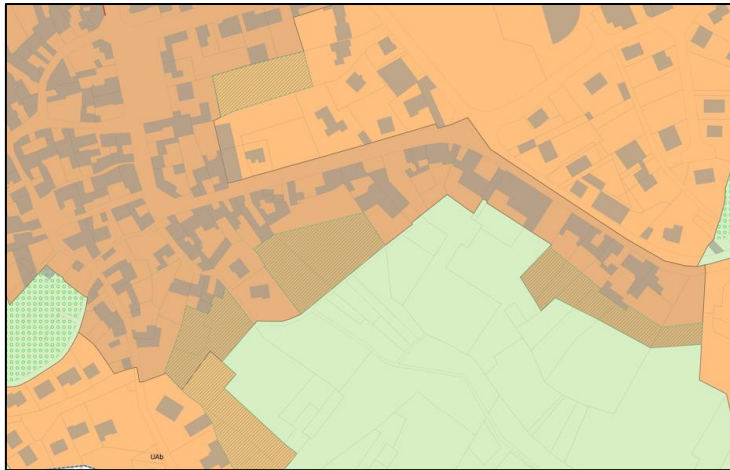
On retrouve ainsi au sein du PLU :

- Un classement en zone N et en secteur Np des espaces naturels et boisés, notamment ceux faisant l'objet d'une protection informative ou réglementaire (ZNIEFF notamment...).
- Un classement en Nzh des secteurs concernés par de la zone à dominante humide, avec des dispositions réglementaires adaptées.
- Un classement en EBC (espaces boisés classés) de certains boisements remarquables du territoire communal.
- Préservation des éléments de continuité écologique (corridors écologiques, trame jardin...).
- Des règles en zone UAa et UAb permettant une plus grande végétalisation : essentiellement par la mise en place d'un coefficient d'espaces verts de 20% minimum de la superficie de la parcelle en zone UAb et UX.



— Corridors écologiques

*Extrait du plan de zonage sur la protection des corridors écologiques*



 Trame jardin

*Extrait du plan de zonage sur la protection des trames jardins*

**Article 2.4.3. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques**

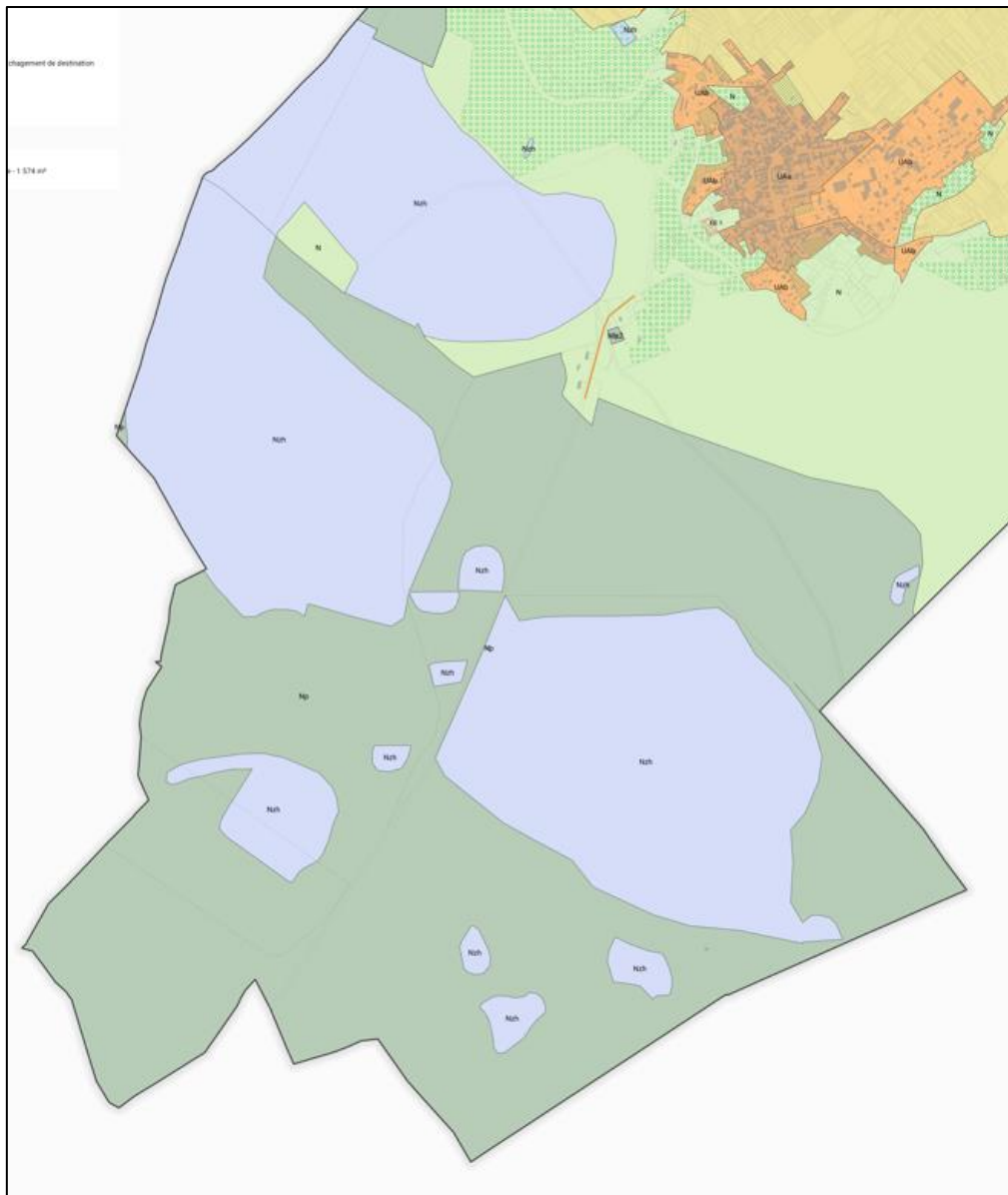
- a. Tout aménagement ou construction doit garantir le maintien de ces corridors ou à défaut les recréer.
- b. Les clôtures doivent maintenir une perméabilité pour la petite faune.

**Article 2.4.3. Règles concernant les éléments de paysage, sites et secteurs à protéger identifiés au zonage (Trame de jardin)**

- a. Dans les trames de jardins, identifiés aux documents graphiques et représentés dans la légende afférente par des points verts :
  - Sont interdits les bâtiments principaux de toute destination.
  - Sont autorisés les constructions secondaires à un bâtiment principal (extension, annexe, dépendance : par exemple garage, abri de jardin, piscine...).
  - L'emprise au sol maximale des constructions autorisées est fixée à 30 m<sup>2</sup> maximum, sans toutefois dépasser cumulativement 10 % de la surface totale d'un secteur identifié sur une unité foncière.
  - Les constructions autorisées ne doivent pas excéder la hauteur du bâtiment principal dans le cadre d'une extension, et ne doivent pas excéder 3 mètres à l'égout du toit et 5 mètres au faîtage par rapport au sol naturel pour les annexes et dépendances.
- b. Tous travaux non soumis à un permis de construire sont soumis à déclaration préalable et la démolition y est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

*Extrait du règlement sur la protection des corridors écologiques et des trames jardins*





Extrait du zonage sur les zones humides (Nzh)

### ❖ **Préserver les terres agricoles et viticoles**

Les mesures prises dans le PLU doivent permettre de préserver l'activité agricole et d'assurer sa pérennité. Les dispositions du PLU de Verzy visent à limiter la consommation de foncier agricole et à protéger les terres cultivées en limitant leur usage aux seules activités agricoles.

L'ensemble des terres agricoles a fait l'objet d'un classement en zone agricole stricte (zone A). Un régime d'autorisation d'occupation des sols favorable au milieu agricole a ainsi été instauré au sein de la zone A : constructions et installations réputées agricoles autorisées, réglementation adaptée en matière de hauteur des bâtiments agricoles (12 mètres maximum), mesures en faveur de la reconversion du bâti agricole, mesures en faveur de la diversification de l'agriculture...

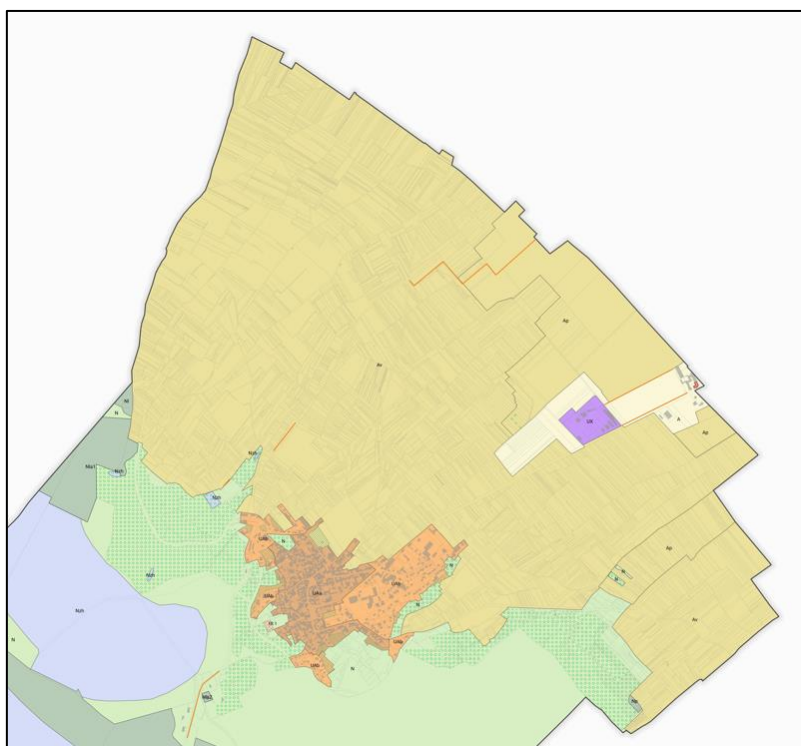
Au sein de la zone agricole, deux secteurs sont distingués, afin de mieux prendre en compte les particularités de ces terres :

- Ap : Secteur agricole patrimoine.
- Av : Secteur agricole viticole.

Le règlement donne aussi la possibilité de reconstruire et rénover les loges viticoles en respectant la même emprise.

Grâce à un travail de densification de son tissu urbain, la municipalité a pu éviter la mise en place de sites de projet (zones à urbaniser) pour de l'habitat. Ainsi, la consommation des terres agricoles au cours des prochaines années est fortement réduite.

En outre, les mesures prises dans le PLU permettent de préserver l'activité agricole et d'assurer sa pérennité notamment à travers une diversification des activités pouvant prendre la forme d'une activité commerciale (vente directe).



*Extrait du zonage sur les zones agricole (A, Ap, Av)*

## AXE 4 : TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

### ❖ *Favoriser les circulations douces*

L'aménagement de l'espace public devra encourager le recours aux modes doux de déplacement.

Des aménagements spécifiques et des zonages adaptés permettront l'essor des déplacements piétonniers et cyclables. D'ailleurs, dans le règlement, la commune a pris la position d'intégrer des normes de stationnement minimales pour les deux roues dans les immeubles d'habitation et de bureaux.

### ❖ *Œuvrer contre l'utilisation systématique de la voiture individuelle*

### ❖ *Sécuriser et aménager les voies de circulation*

Dans un contexte de réchauffement climatique, les élus de Verzy ont souhaité réinterroger les mobilités sur leur territoire dans le but d'offrir des alternatives à l'usage de la voiture.

Ainsi, les futurs sites d'accueil des nouveaux logements sont tous intégrés au tissu urbain actuel, participant à la maîtrise de l'étalement urbain, mais également à la diminution de la mobilité.

Cette volonté de limiter les déplacements se manifeste d'autre part dans les mesures favorisant la diversité des fonctions. L'émergence de ces zones multifonctionnelles diminuera la sectorisation voire la fragmentation des espaces générateurs de déplacements.

Enfin, le développement urbain de Verzy s'accompagne de mesures pertinentes en termes de stationnement. Des règles ont été définies pour prendre en compte cette problématique, notamment au sein des zones urbaines : des normes de stationnement pour les constructions nouvelles, pour les constructions existantes et pour les cycles non motorisés.

STATIONNEMENT		
Habitat	UAa	0 place par logement si surface de plancher < 50 m <sup>2</sup> . 1 place par logement si surface de plancher > 50 m <sup>2</sup> .
	UAb / AU	1 place par logement si surface de plancher < 50 m <sup>2</sup> . 2 places par logement si surface de plancher > 50 m <sup>2</sup> .
Commerces et activités de service	1 place par tranche de 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher.	
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher.	

*Synthèse des règles de stationnement inscrites au règlement de PLU*

## AXE 5 : RESEAUX D'ENERGIES ET DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

### ❖ *Développer les communications numériques*

Le développement du numérique et du très haut débit participera à la valorisation du territoire notamment pour le développement du e-commerce ou encore le télétravail. Pour cela, des obligations ont été intégrées au sein du règlement, imposant aux constructions ou installations nouvelles de prévoir le raccordement au réseau de communication numérique.

#### **Article 3.2.5. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- a. Tout projet de construction, travaux ou aménagement, doit prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques (fibre optique...).
- b. Tout réseau sur terrain privé doit être enterré selon les normes en vigueur, sauf impossibilité technique.

*Extrait du règlement sur les dispositions relatives aux réseaux de communication électronique*

### ❖ *Assurer l'innovation énergétique sur le territoire*

Des dispositions spécifiques en faveur de l'innovation énergétique ont été intégrées au règlement de PLU :

#### **Article 2.3.5. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

- a. Une dérogation aux règles des dispositions sur l'emprise au sol, la hauteur, l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives peut être accordée pour l'isolation extérieure des bâtiments. La dérogation porte sur un dépassement maximum de 10%.
- b. Les travaux de réhabilitation des constructions existantes doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments.
- c. Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de quatre caractéristiques :
  - Une performance énergétique.
  - Un impact environnemental positif.
  - Une pérennité de la solution retenue.
  - Une insertion paysagère travaillée.
- d. Par ailleurs, il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs suivants du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :
  - L'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables, locaux et issus de filières durables.
  - L'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie pour certains usages non sanitaires et en conformité avec le Code de la Santé Publique.
  - L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...). Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale, sous réserve d'une intégration particulièrement soignée. **En dehors des zones A et N, les panneaux solaires doivent être intégrés à la toiture parallèlement à la pente.**
  - L'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

*Extrait du règlement sur les dispositions en faveur de l'innovation énergétique*

## AXE 6 : EQUIPEMENT COMMERCIAL, DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET DE LOISIRS

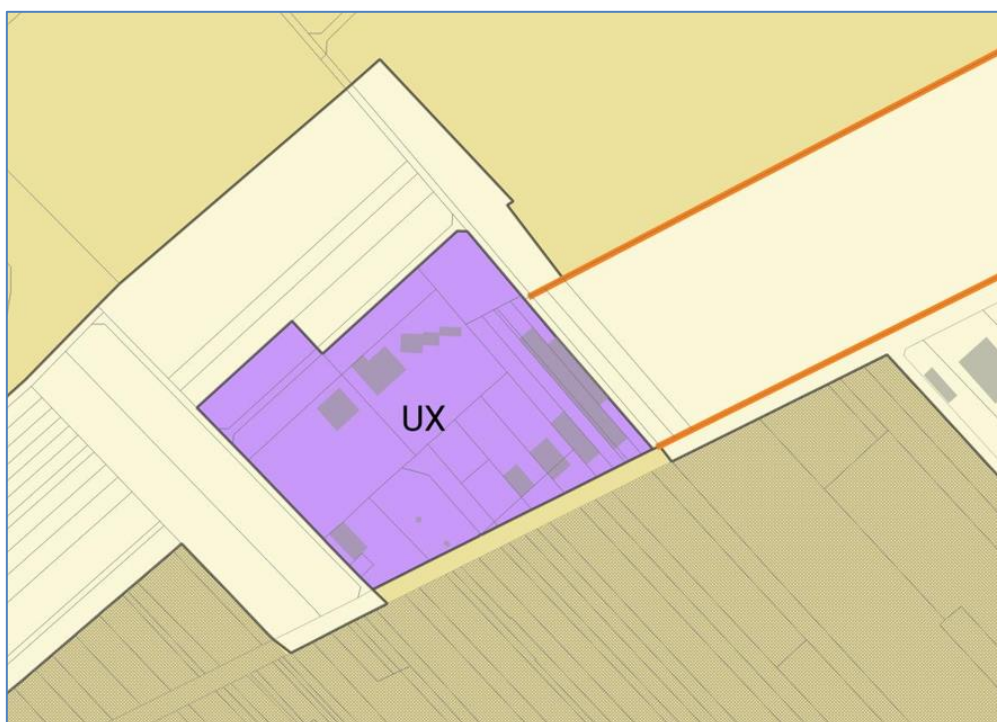
### ❖ *Permettre le développement et l'implantation d'activités sur la commune*

Le développement économique est une composante essentielle au développement urbain. La création d'emplois et de services pérennes est un levier de l'attractivité résidentielle. Elle est donc indissociable de l'objectif de production de logements.

Dans cette optique, la municipalité souhaite voir se développer un commerce proche et accessible afin de limiter le recours obligatoire à l'automobile. Pour cela, le développement d'activités commerciales, artisanales, de bureaux et d'hébergement hôtelier est autorisé sous conditions dans les zones UAa et UAb.

En outre, la zone UX délimite la zone d'activités existante, et permet la réalisation de nouveaux projets dans la partie déjà urbanisée (comme le projet de création d'une station de lavage). Le règlement définit les conditions d'évolution des activités existantes et éventuellement des nouvelles activités à venir.

Il est demandé au sein du règlement l'insertion paysagère de cette zone d'activités, via la disposition suivante « Tous les aménagements doivent être entourés d'arbres ou de haies hautes, permettant de masquer et d'intégrer les bâtiments dans la plaine ».



*Extrait du zonage sur la zone UX*

Les grands objectifs énoncés au sein du SCOT de la région de Reims relatifs aux activités commerciales se retrouvent dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et au sein du dispositif réglementaire du PLU de Verzy. Ainsi, la municipalité souhaite voir se développer un commerce proche du centre-bourg et accessible. D'ailleurs, le PADD et le règlement du PLU visent une préservation des commerces du centre-ville.

Enfin, le développement d'activités commerciales au sein des zones d'habitat est recherché dans le projet communal. Les zones urbaines de Verzy autorisent ainsi les activités commerciales compatibles avec la vocation résidentielle de ces secteurs. D'autre part, ces zones d'habitat pourront accueillir des activités artisanales, des bureaux et des installations classées compatibles avec ce tissu.

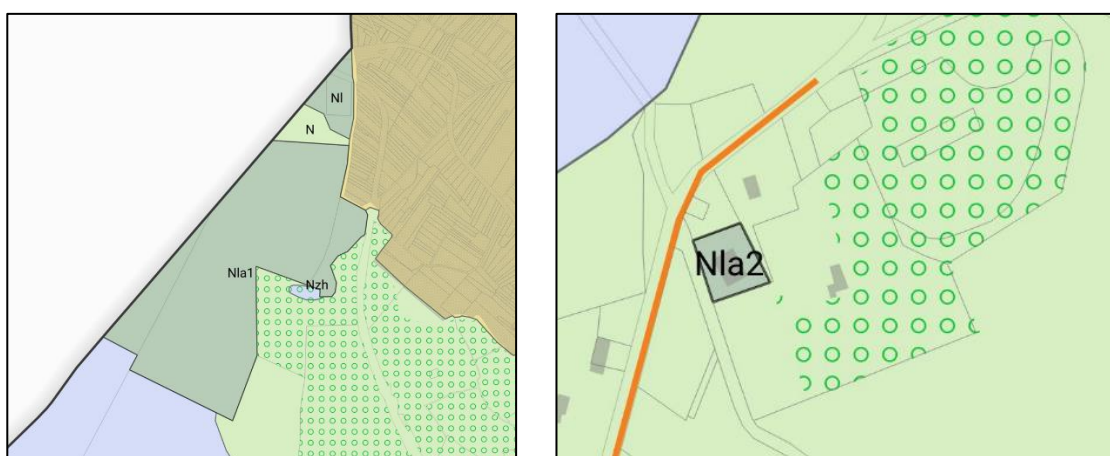
### ❖ Développer les espaces de détente et de loisirs

Les ambitions démographiques de Verzy n'ont de sens qu'au travers le déploiement et la valorisation d'une offre d'équipements suffisante et adaptée.

La répartition des équipements au sein du tissu urbain a incité la commune à rédiger un règlement assurant la pérennité de cette mixité, garante d'une offre de services et d'équipements de proximité, au contact même de l'offre de logements. Les équipements publics sont autorisés dans l'ensemble des zones urbaines.

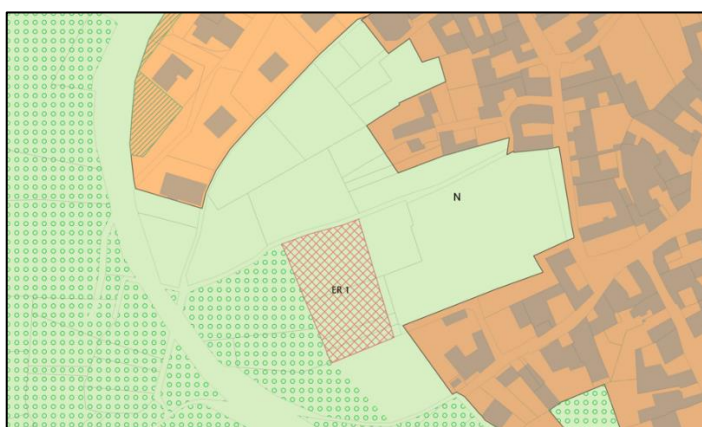
De plus, trois secteurs spécifiques aux équipements de loisirs ont été prévus en zone naturelle, avec un règlement adapté :

- NI : Secteur naturel de loisirs.
- Nla1 : Secteur naturel de loisirs touristiques – secteur Accrobranche.
- Nla2 : Secteur naturel de loisirs touristiques – projet de halte touristique dans les Faux de Verzy.



Extrait du zonage sur les secteurs NI, Nla1 et Nla2

Enfin, le zonage a délimité un emplacement réservé pour la réalisation d'équipements. Il s'agit de l'ER1, destiné à l'extension du cimetière.



Extrait du zonage sur l'emplacement réservé n°1



## Les dispositions complémentaires

## 1. Les emplacements réservés

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme est l'occasion de préciser les besoins et de prévoir les réserves foncières nécessaires à la réalisation des projets et objectifs définis.

Le parti d'aménagement induit la réalisation de nouveaux aménagements afin de permettre l'aménagement d'équipements publics.

L'emplacement réservé permet aux collectivités et services publics de préserver la localisation d'un futur équipement d'intérêt public, sur un périmètre délimité par le PLU.

Conformément à l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, un terrain ne peut être classé en emplacement réservé que s'il est destiné à recevoir les équipements d'intérêt public suivants :

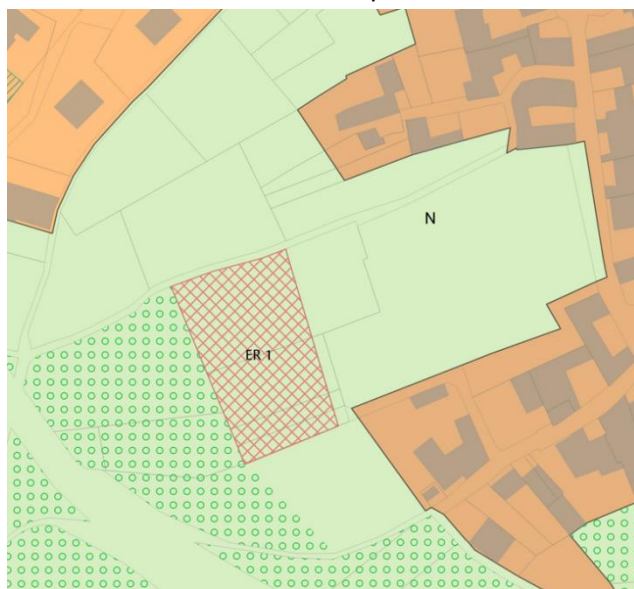
- Des voies publiques : autoroutes, routes, chemins, passages publics, cheminements, places, parcs de stationnement publics...,
- Des ouvrages publics : équipements publics d'infrastructures et de superstructures de transport réalisés par une personne publique,
- Des équipements d'infrastructures : grandes infrastructures de transport (canaux, voies ferrées, aéroports) et les ouvrages des réseaux divers (station d'épuration, stations de traitement, transformateurs, collecteurs d'assainissement...),
- Des équipements de superstructure de type établissements scolaires, universitaires, sociaux, culturels, hospitaliers, administratifs...,
- Des installations d'intérêt général, ces installations doivent présenter un caractère d'utilité publique,
- Des espaces verts publics.

L'inscription d'un terrain en emplacement réservé entraîne une interdiction de construire sur le terrain pour toute destination autre que l'équipement prévu. Il existe toutefois une exception en cas de construction à caractère précaire.

Il n'entraîne pas de transfert de propriété. Le propriétaire en conserve la jouissance et la disposition. Il peut jouir de son bien, le vendre ou mettre la commune en demeure de l'acheter.

Un seul emplacement réservé est inscrit sur le plan de zonage du PLU (ER 1), il est identifié par un quadrillage de couleur rouge (cf extrait de zonage).

Il s'agit d'un ER afin de permettre l'extension du cimetière.



Extrait du zonage sur l'emplacement réservé

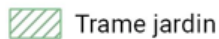
## 2. Les éléments remarquables du paysage

Conformément à l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme, les PLU peuvent « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ».

### ❖ Les trames jardins

Dans cette optique, la commune a souhaité utiliser cet outil juridique de protection du patrimoine végétal du territoire prévu par cet article, en inscrivant une disposition réglementaire afin de protéger les trames jardins.

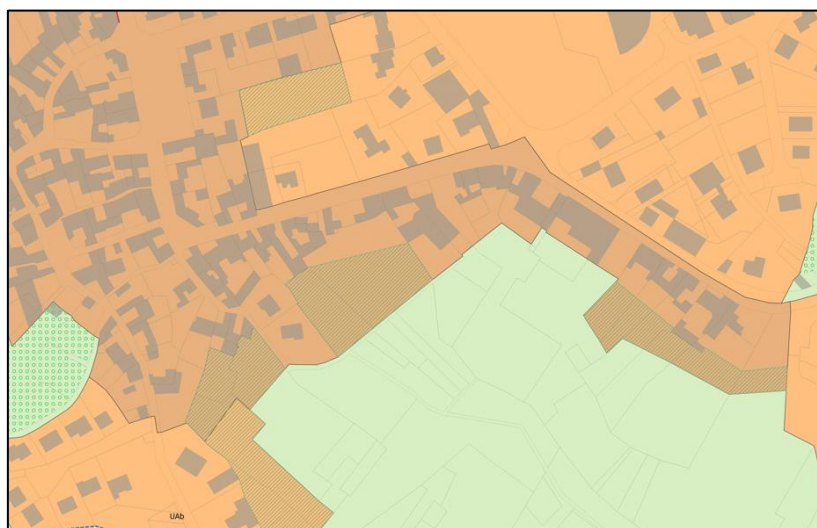
Ces éléments sont repérés au plan de zonage par la sémiologie suivante :



Dans les trames de jardins, identifiés aux documents graphiques :

- Sont interdits les bâtiments principaux de toute destination.
- Sont autorisés les constructions secondaires à un bâtiment principal (extension, annexe, dépendance : par exemple garage, abri de jardin, piscine...).
- L'emprise au sol maximale des constructions autorisées est fixée à 30 m<sup>2</sup> maximum, sans toutefois dépasser cumulativement 10 % de la surface totale d'un secteur identifié sur une unité foncière.
- Les constructions autorisées ne doivent pas excéder la hauteur du bâtiment principal dans le cadre d'une extension, et ne doivent pas excéder 3 mètres à l'égout du toit et 5 mètres au faîtage par rapport au sol naturel pour les annexes et dépendances.

Aussi, tous travaux non soumis à un permis de construire sont soumis à déclaration préalable et la démolition y est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.



Extrait du zonage montrant plusieurs trames jardins à protéger

### ❖ *Les corridors écologiques*

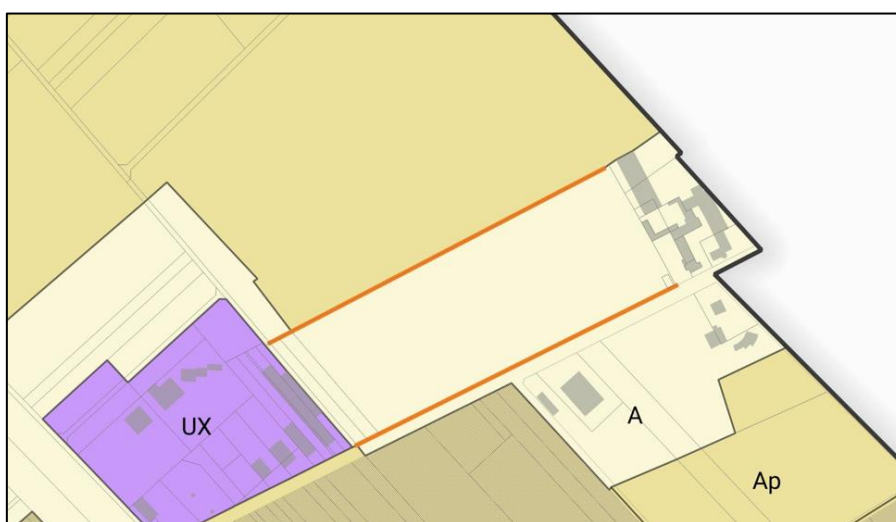
Dans la même veine, la commune a souhaité utiliser cet outil juridique de protection du patrimoine végétal du territoire prévu par cet article, en inscrivant une disposition réglementaire afin de protéger les corridors écologiques.

Ces éléments sont repérés au plan de zonage par la sémiologie suivante :

— Corridors écologiques

Dans ces espaces, le règlement fixe les dispositions suivantes :

- Tout aménagement ou construction doit garantir le maintien de ces corridors ou à défaut les re-créer.
- Les clôtures doivent maintenir une perméabilité pour la petite faune.

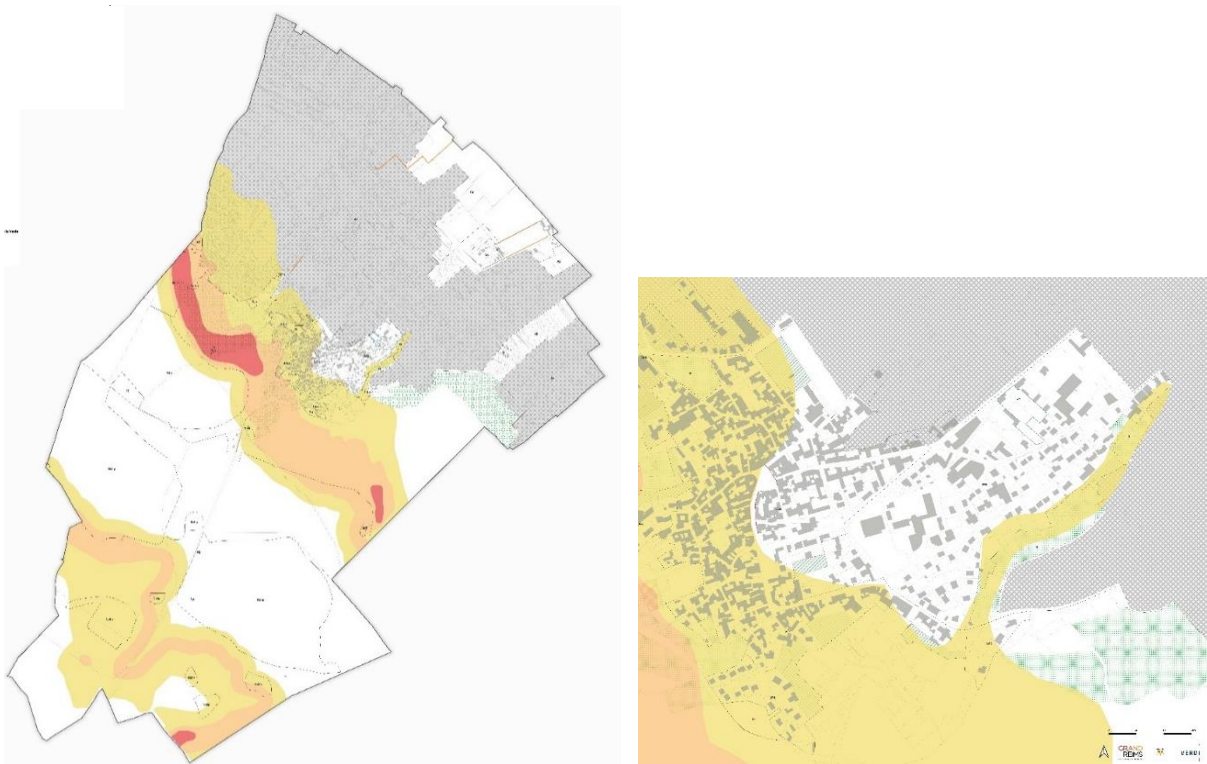


*Extrait du zonage montrant plusieurs corridors écologiques à protéger*

### 3. La prise en compte de l'aléa glissement de terrain

Les données cartographiques et réglementaires relatives à l'aléa glissement de terrain ont été intégrées dans un plan spécifique annexé au zonage (« plan des prescriptions et informations »). Aussi, le règlement reprend l'ensemble des dispositions applicables, en fonction de l'aléa et du secteur dans laquelle parcelle se situe (zones urbaines / zones agricoles, naturelles et forestières) :

- Aléa faible (en jaune sur les cartographies).
- Aléa moyen (en orange sur les cartographies).
- Aléa fort (en rouge sur les cartographies).



*Extrait du plan des prescriptions et infos (relatif aux risques), annexé au zonage du PLU*

#### 4. Les bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination

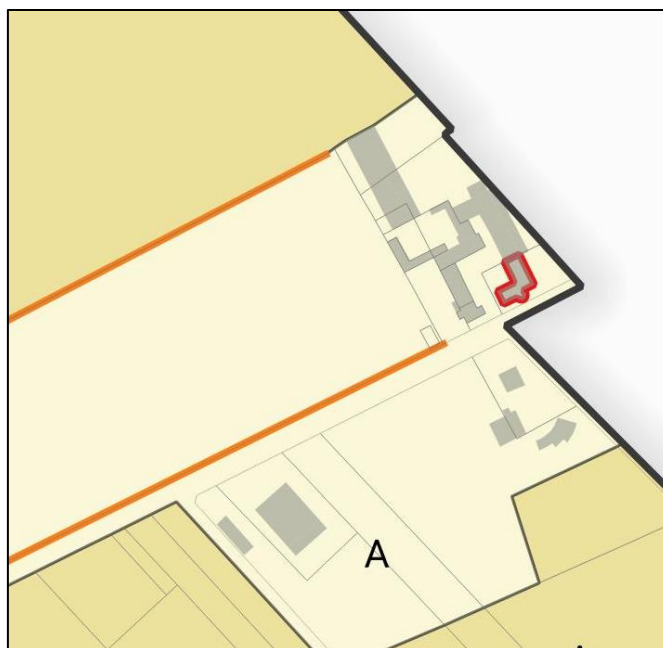
Conformément à l'article L. 155-11 du Code de l'Urbanisme, un bâtiment agricole a été identifié sur le plan de zonage comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Il s'agit d'un bâtiment présent sur la ferme Pierre Monnaie sur la RD34, en limite nord du territoire communal de Verzy.

Le bâtiment est repéré au plan de zonage par la sémiologie suivante :

 Bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Pour ce bâtiment identifié sur le plan de zonage, sont permis, sous réserve que la nouvelle destination ne porte pas atteinte à l'intérêt agricole de la zone, notamment en ce qui concerne la proximité d'élevages existants et les contraintes s'attachant à ce type d'activité :

- Les habitations, sous réserve que le projet ne nécessite par l'extension des réseaux publics.
- L'artisanat et le commerce de détail.
- Les bureaux et professions libérables.
- Les constructions à vocation de restauration.
- L'hébergement hôtelier.
- Les centres de congrès et d'exposition.



*Extrait du zonage sur le bâtiment agricole pouvant faire l'objet d'un changement de destination*

## Justifications du dispositif règlementaire

## 1. Justification de l'OAP

Selon les termes du code de l'urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) peuvent « définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages... ».

Face à l'importance de certains enjeux environnementaux et naturels, une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) a été mise en place sur le volet Trame Verte et Bleue, dans le respect de l'atteinte des orientations du PADD.

Introduite par la loi « Grenelle II » du 12 juillet 2010, la Trame Verte et Bleue (TVB) est un outil d'aménagement du territoire basé sur une approche globale et fonctionnelle, intégrant la biodiversité remarquable et ordinaire en s'appuyant sur les réseaux écologiques. Son identification a ainsi pour ambition d'enrayer la perte de biodiversité en luttant contre la fragmentation des habitats naturels, l'une des causes principales d'extinction des espèces animales et végétales. Elle vise à restaurer et à protéger les réservoirs et les corridors écologiques en constituant un réseau de continuités écologiques terrestre et aquatique traduites au niveau régional dans le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) Nord-Pas-de-Calais.

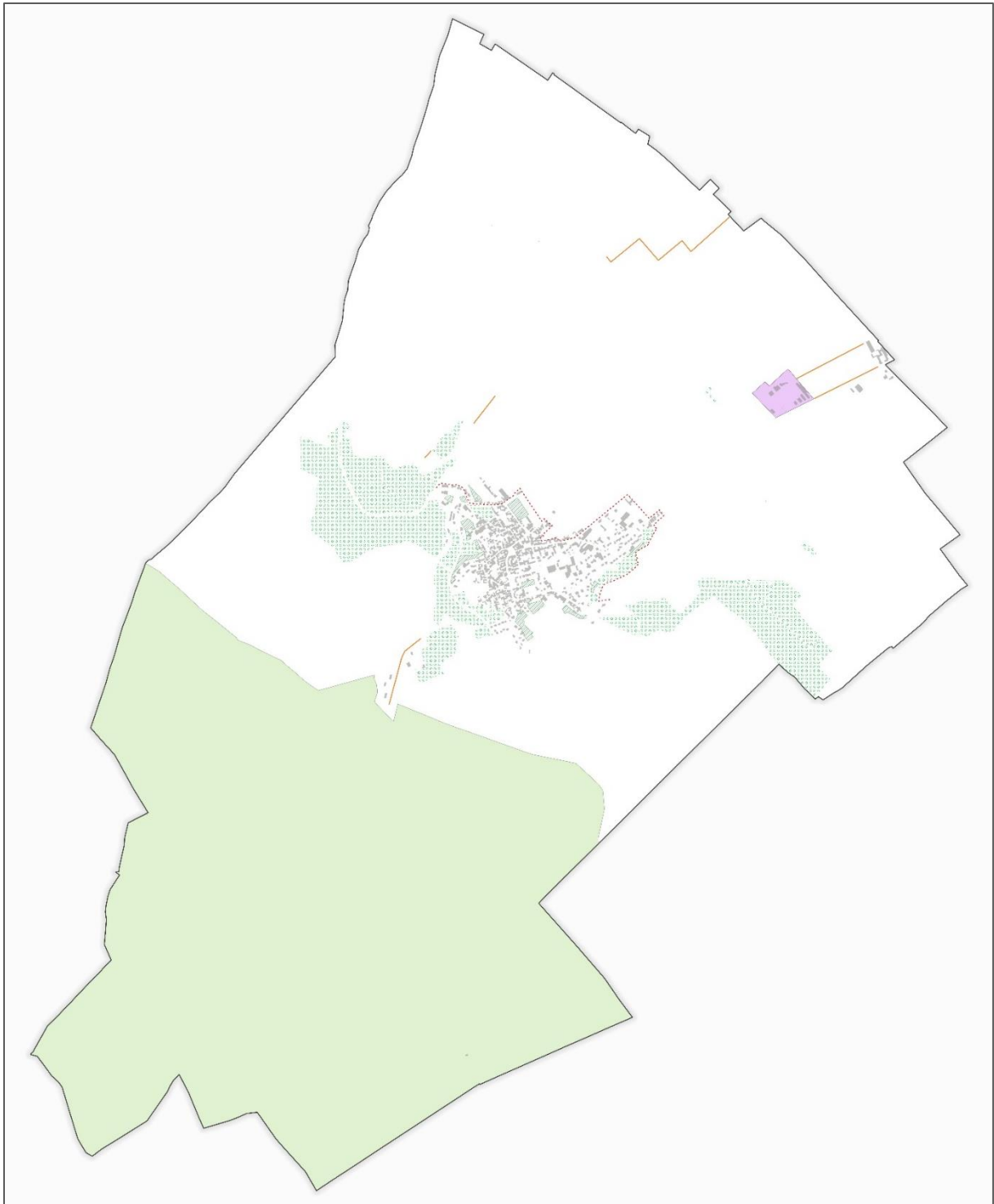
C'est pourquoi, afin d'accentuer l'objectif de maintien et de renforcement de la Trame Verte et Bleue inscrit au PADD, la municipalité a souhaité mettre en place une OAP Trame Verte et Bleue, répondant aux enjeux de préservation de la biodiversité, des continuités écologiques et de nature en ville.

L'OAP prévoit notamment des préconisations pour l'ensemble de la commune, mais également pour les sites et secteurs spécifiques suivants :


- Les corridors écologiques à préserver.
- Les éléments de paysage protégés au titre d'une trame jardin.
- Les espaces boisés classés.
- Les secteurs en limite d'emprise du vignoble.
- Les zones naturelles protégées.
- Les zones urbaines à vocation économique.


Une cartographie est associée à l'OAP (voir page suivante) :








## LEGENDE OAP TVB


 Corridors écologiques

 Trame jardin

 Espaces Boisés Classés

 Limite d'emprise du vignoble

 Zones naturelles protégées

 Zones urbaines à vocation économique

 Bâti

## 2. Justifications du règlement et du zonage

En cohérence avec les objectifs et les options décrites dans ce rapport de présentation, le Plan Local d'Urbanisme découpe le territoire de la commune de Verzy en quatre types de zones distinctes :

- Les zones urbaines, qui correspondent à des secteurs déjà équipés.
- Les zones agricoles, qui correspondent aux parcelles cultivées du territoire.
- Les zones naturelles et forestières qui permettent la protection des sites en raison de leur qualité, des milieux naturels et paysages...

Chaque zone est soumise à des règles propres, conformes aux objectifs d'aménagement.

A chaque zone correspond un règlement divisé en thèmes et sections, qui définissent les règles d'occupation du sol.

### 1. Les zones urbaines U

Article R.151-18 du Code de l'Urbanisme :

*« Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, 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. »*

L'ensemble des zones U présentées ci-après répond à cette définition.

> Les principales caractéristiques réglementaires de la zone UAa :

La zone UAa correspond à la zone urbaine centrale et historique de Verzy, qui englobe le noyau villageois ancien : rue de Chanzy, rue Thiers, rue Irénée Gass, rue de Villers, rue Ernest Graingault, rue de la gare, rue Basse des Carrières...

Dans cette zone, le bâti est plus dense, généralement implanté en limite séparative et à l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques, formant à certains endroits un front bâti. Les constructions sont le plus souvent orientées parallèlement à la rue.

Cet espace cumule des fonctions résidentielles, de services et d'activités économiques, avec notamment des commerces de centre-bourg implantés principalement rue Chanzy.

La zone UAa a été déterminée de manière à limiter l'étalement urbain, en rapport avec la morphologie ancienne des constructions présentes sur cette zone.



Extrait du zonage sur les zones UAa

➤ Les principales règles :

	<b>UAa</b>
<b>Emprise au sol max</b>	Non réglementé.
<b>Hauteur max</b>	11 mètres au faitage. 7m à l'acrotère.
<b>Implantation / em- prises publiques</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit à l'alignement.</li> <li>- Soit en retrait de 1m min du domaine public.</li> </ul>
<b>Implantation / limites séparatives</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit en limite séparative.</li> <li>- Soit en retrait de 3m min de la limite.</li> </ul>
<b>Coefficient d'espaces verts minimum</b>	Non réglementé.
<b>Stationnement</b>	<p>Habitat :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- &lt; 50 m<sup>2</sup> : 0 place de stationnement par logement.</li> <li>- &gt; 50 m<sup>2</sup> : 1 place de stationnement par logement.</li> </ul> <p>Commerces et activités de service : 1 place par tranche de 30m<sup>2</sup> de sdp.</p> <p>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires : 1 place par tranche de 50m<sup>2</sup> de sdp.</p>

### **Les occupations et utilisations du sol autorisées**

La zone UAa privilégie la diversité de l'occupation du sol et la mixité des fonctions, afin de permettre de maintenir la dynamique résidentielle et économique du bourg.

### **L'emprise au sol des constructions**

L'objectif est de **permettre une densification du tissu urbain existant**. C'est pourquoi, aucune emprise au sol n'est fixée au sein de la zone UAa.

### **La hauteur des constructions**

La mesure déclinée vise à limiter la hauteur à 11 mètres au faitage et 7 mètres à l'acrotère en zone UAa, de façon à respecter les hauteurs existantes à proximité et s'inscrire dans la structure et le gabarit des constructions avoisinantes.

### **L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

La réglementation permet une **diversité des formes architecturales** en permettant une implantation en alignement des constructions adjacentes ou en retrait de 1 mètre minimum.

### **L'implantation par rapport aux limites séparatives**

Pour cet article, la réglementation permet également une **diversité des formes architecturales**, puisque l'implantation est autorisée soit en limite séparative, soit en retrait avec une distance minimale de 3 mètres.

### **L'insertion architecturale, urbaine et paysagère des constructions**

Verzy a souhaité développer une réglementation permettant le développement d'un **langage architectural contemporain, respectant cependant l'insertion dans un contexte existant**. Les principaux objectifs sont :

- De garantir une bonne insertion des constructions dans le site.
- De respecter une unité d'aspect à la parcelle.

Spécifiquement dans ce secteur, les chiens assis sont interdits pour respecter le caractère traditionnel des constructions existantes.

Pour les clôtures, les objectifs visent à permettre la réalisation de clôtures homogènes et s'intégrant au mieux dans le paysage, à travers des dispositions réglementant la hauteur et la végétalisation des clôtures.

### **Le traitement des espaces non bâtis**

Le règlement fait référence à une liste d'essences locales à utiliser.

Le PLU prévoit l'aménagement des espaces libres, et incite à l'incursion du végétal dans le tissu urbain :

- Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager.
- Les essences à utiliser sont les essences locales.
- Les plantations existantes d'essences locales doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

### **Les normes de stationnement**

Pour les constructions à usage d'habitation, la commune a défini une double norme :

- Pour les logements d'une superficie inférieure à 50m<sup>2</sup> de surface de plancher : il n'est pas demandé la réalisation de place de stationnement.
- Pour les logements d'une superficie supérieure à 50m<sup>2</sup> de surface de plancher : 1 place de stationnement minimum par logement.

L'objectif est de **gérer le stationnement des véhicules à la parcelle**, sans créer de stationnement « sauvage ».

Des recommandations ont été introduites concernant le stationnement des deux roues :

- 1 place par logement, dans le cas de constructions à vocation d'habitat.
- 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, dans le cas de constructions à vocation de bureau.

### **Les conditions de desserte par les réseaux**

Le PLU prévoit une réglementation incitative à la **gestion de l'eau pluviale à la parcelle**.

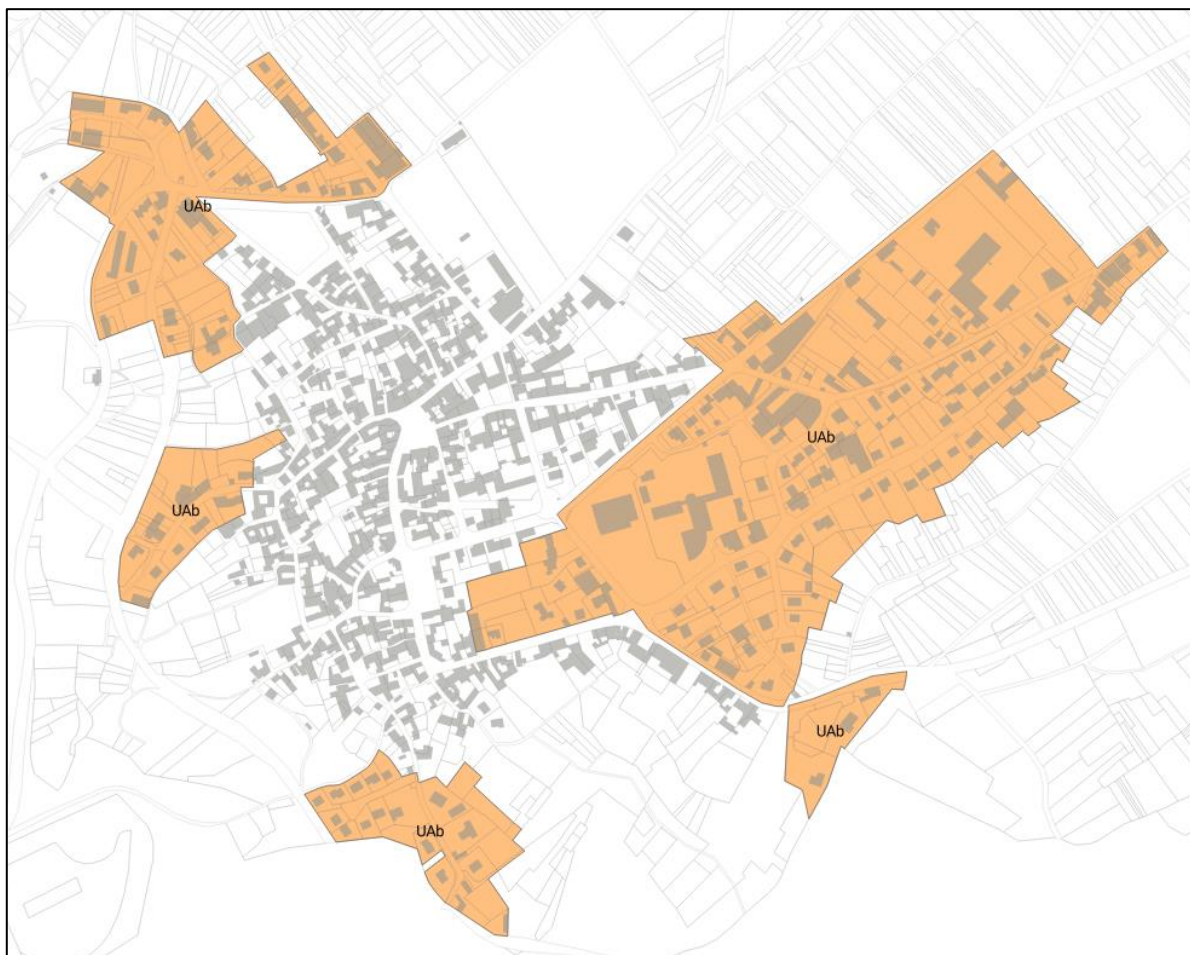
> Les principales caractéristiques réglementaires de la zone UAb :

La zone UAb correspond à une zone urbaine mixte, de développement récent :

- Une partie au nord du bourg, autour de la rue de Louvois, de la rue de Verzenay.
- Une partie à l'ouest du bourg, autour de la rue du Bass.
- Une partie au sud du bourg, autour de la rue de Bourgeat et du hameau de la forêt.
- Une partie plus importante à l'est du bourg, autour de la rue Carnot, de la rue Arthur Lallement, de l'allée des Jardins du Roi.

La zone UAb concerne un tissu plus hétéroclite que la zone UAa, avec un mélange de constructions implantées à l'alignement et des constructions en retrait de la voirie. A noter que la majorité des constructions est implantée au centre de la parcelle, donc en retrait de la voie et en retrait des limites séparatives.

L'objectif de ce classement est d'autoriser au sein de cette zone, à la fois des constructions à vocation habitat, mais également des constructions à usage de commerces, bureaux, d'artisanat, petites activités.



Extrait du zonage sur les zones UAb



➤ Les principales règles :

	<b>UAb</b>
<b>Emprise au sol max</b>	70% max.
<b>Hauteur max</b>	11 mètres au faitage. 7m à l'acrotère.
<b>Implantation / em- prises publiques</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit à l'alignement.</li> <li>- Soit en retrait de 3m min du domaine public.</li> </ul>
<b>Implantation / limites séparatives</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit en limite séparative.</li> <li>- Soit en retrait de 3m min de la limite.</li> </ul>
<b>Coefficient d'espaces verts minimum</b>	20% min.
<b>Stationnement</b>	<p>Habitat :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- &lt; 50 m<sup>2</sup> : 1 place de stationnement par logement.</li> <li>- &gt; 50 m<sup>2</sup> : 2 places de stationnement par logement.</li> </ul> <p>Commerces et activités de service :</p> <p>1 place par tranche de 30m<sup>2</sup> de sdp.</p> <p>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires :</p> <p>1 place par tranche de 50m<sup>2</sup> de sdp.</p>

### **Les occupations et utilisations du sol autorisées**

La zone UAb privilégie la diversité de l'occupation du sol et la mixité des fonctions, allant de la vocation habitat, aux bureaux, commerces et petites activités.

### **L'emprise au sol des constructions**

L'objectif est de **permettre une densification du tissu urbain existant**. C'est pourquoi, une emprise au sol cohérente avec l'emprise au sol actuelle a été définie : 70% maximum de la superficie de la parcelle.

### **La hauteur des constructions**

La mesure déclinée vise à limiter la hauteur à 11 mètres au faitage et 7 mètres à l'acrotère en zone UAb, de façon à respecter les hauteurs existantes à proximité et s'inscrire dans la structure et le gabarit des constructions avoisinantes.

### **L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

La réglementation permet une **diversité des formes architecturales** en permettant une implantation, soit à l'alignement, soit en retrait de 3 mètres minimum.

### **L'implantation par rapport aux limites séparatives**

Pour cet article, la réglementation permet également une **diversité des formes architecturales**, puisque l'implantation est autorisée soit en limite séparative, soit en retrait avec une distance minimale de 3 mètres.

### **L'insertion architecturale, urbaine et paysagère des constructions**

Verzy a souhaité développer une réglementation permettant le développement d'un **langage architectural contemporain, respectant cependant l'insertion dans un contexte existant**.

Les principaux objectifs sont :

- De garantir une bonne insertion des constructions dans le site.
- De respecter une unité d'aspect à la parcelle.

Pour les clôtures, les objectifs visent à permettre la réalisation de clôtures homogènes et s'intégrant au mieux dans le paysage, à travers des dispositions réglementant la hauteur et la végétalisation des clôtures.

### **Le traitement des espaces non bâtis**

Le règlement fait référence à une liste d'essences locales à utiliser.

Le PLU prévoit l'aménagement des espaces libres, et incite à l'incursion du végétal dans le tissu urbain :

- Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager.
- Les essences à utiliser sont les essences locales.
- Les plantations existantes d'essences locales doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Pour toutes les parcelles édifiées à usage d'habitation, une superficie au moins égale à 20% de la surface totale devra être aménagée en espaces de pleine terre.

### **Les normes de stationnement**

Pour les constructions à usage d'habitation, la commune a défini une double norme :

- Pour les logements d'une superficie inférieure à 50m<sup>2</sup> de surface de plancher : 1 place de stationnement minimum par logement.
- Pour les logements d'une superficie supérieure à 50m<sup>2</sup> de surface de plancher : 2 places de stationnement minimum par logement.

L'objectif est de **gérer le stationnement des véhicules à la parcelle**, sans créer de stationnement « sauvage ».

Pour les constructions à usage de commerces et activités de services, la norme est la suivante : 1 place pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les autres activités des secteurs secondaires et tertiaires, la norme est la suivante : 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Des recommandations ont été introduites concernant le stationnement des deux roues :

- 1 place par logement, dans le cas de constructions à vocation d'habitat.
- 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, dans le cas de constructions à vocation de bureau.

### **Les conditions de desserte par les réseaux**

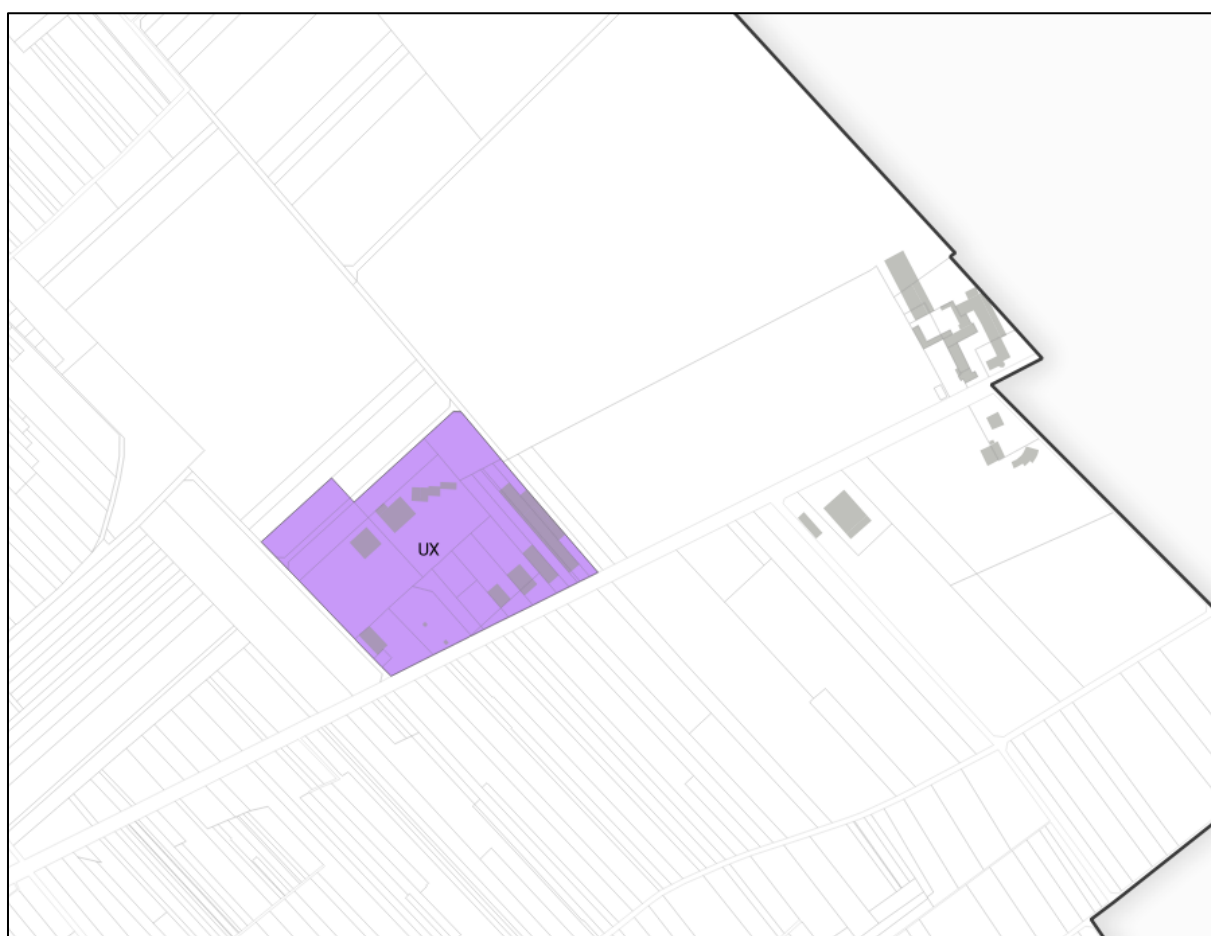
Le PLU prévoit une réglementation incitative à la **gestion de l'eau pluviale à la parcelle**.

> Les principales caractéristiques réglementaires de la zone UX :

La zone UX correspond à la zone urbaine à vocation d'activités économiques, située en entrée nord du village. La zone est déconnectée du tissu urbain à vocation principale d'habitat.

Elle recouvre notamment les activités suivantes : pressoir Deville (établissement vinicole), TLV (société de transport routier), SMTP (entreprise de travaux publics)...

L'objectif est de favoriser le maintien des activités déjà présentes sur la zone, de garantir les conditions de leur développement, et de permettre le déploiement éventuel de nouvelles activités (comme c'est le cas pour le projet de station de lavage par exemple), en lien avec les objectifs inscrits dans le PADD.



Extrait du zonage sur la zone UX

➤ Les principales règles :

	<b>UX</b>
<b>Emprise au sol max</b>	70% max.
<b>Hauteur max</b>	11 mètres.
<b>Implantation / em- prises publiques</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- En retrait de 15m min de l'axe de la RD34.</li> <li>- En retrait de 5m de la limite d'emprise des autres voies.</li> </ul>
<b>Implantation / limites séparatives</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit en limite séparative.</li> <li>- Soit en retrait de 5m min de la limite.</li> </ul>
<b>Coefficient d'espaces verts minimum</b>	20% min.
<b>Stationnement</b>	<p>Commerces et activités de service : 1 place par tranche de 30m<sup>2</sup> de sdp.</p> <p>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires : 1 place par tranche de 50m<sup>2</sup> de sdp.</p>

### **Les occupations et utilisations du sol autorisées**

Dans cette zone UX, sont autorisées les constructions à usage d'entrepôt, d'industrie, de bureaux, d'artisanat et de commerce de détail, d'activités de services, de restauration, de commerces de gros et d'hébergement hôtelier et touristique.

De plus, les logements nécessaires au bon fonctionnement de ces activités sont autorisés. Est autorisée, une seule habitation par activité. De plus, l'habitation doit être intégrée au bâtiment d'activité.

### **L'emprise au sol des constructions**

L'objectif est de **permettre une densification du tissu urbain économique existant sur la zone**. C'est pourquoi, une emprise au sol cohérente avec l'emprise au sol actuelle a été définie : 70% maximum de la superficie de la parcelle.

### **La hauteur des constructions**

La mesure déclinée vise à limiter la hauteur des constructions à 11 mètres.

Cette hauteur maximale doit **garantir l'insertion paysagère des bâtiments artisanaux** et semble cohérent avec les hauteurs actuellement pratiquées au sein de la zone UX.

### **L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

La réglementation impose une implantation en retrait de 5 mètres par rapport à la voirie, et même un retrait de 15 mètres par rapport à l'axe de la RD34. L'objectif de ces mesures est de **permettre l'insertion paysagère des constructions et de limiter les nuisances**.

### **L'implantation par rapport aux limites séparatives**

Pour cet article, la réglementation impose une implantation soit en limite séparative, soit en retrait de 5 mètres de cette limite. L'objectif de ces mesures est de **permettre l'insertion paysagère des constructions et de limiter les nuisances**.

### **L'insertion architecturale, urbaine et paysagère des constructions**

Verzy a souhaité développer une réglementation permettant le développement d'un **langage architectural contemporain, respectant cependant l'insertion dans un contexte existant**.

Les principaux objectifs sont :

- De garantir une bonne insertion des constructions dans le site.
- De respecter une unité d'aspect à la parcelle.

Pour les clôtures, les objectifs visent à permettre la réalisation de clôtures homogènes et s'intégrant au mieux dans le paysage, à travers des dispositions réglementant la hauteur et la végétalisation des clôtures.

### **Le traitement des espaces non bâtis**

Le règlement fait référence à une liste d'essences locales à utiliser.

Le PLU prévoit l'aménagement des espaces libres, et incite à l'incursion du végétal dans le tissu urbain :

- Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager.
- Les essences à utiliser sont les essences locales.
- Tous les aménagements doivent être entourés d'arbres ou de haies hautes, permettant de masquer et d'intégrer les bâtiments dans la plaine.
- Les plantations existantes d'essences locales doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Pour toutes les parcelles édifiées à usage d'habitation, une superficie au moins égale à 20% de la surface totale devra être aménagée en espaces de pleine terre.

### **Les normes de stationnement**

Le stationnement doit être adapté aux besoins des installations et être assuré **en dehors de la voie publique**.

Pour les constructions à usage de commerces et activités de services, la norme est la suivante : 1 place pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les autres activités des secteurs secondaires et tertiaires, la norme est la suivante : 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Des recommandations ont été introduites concernant le stationnement des deux roues.

### **Les conditions de desserte par les réseaux**

Le PLU prévoit une réglementation incitative à la **gestion de l'eau pluviale à la parcelle**.

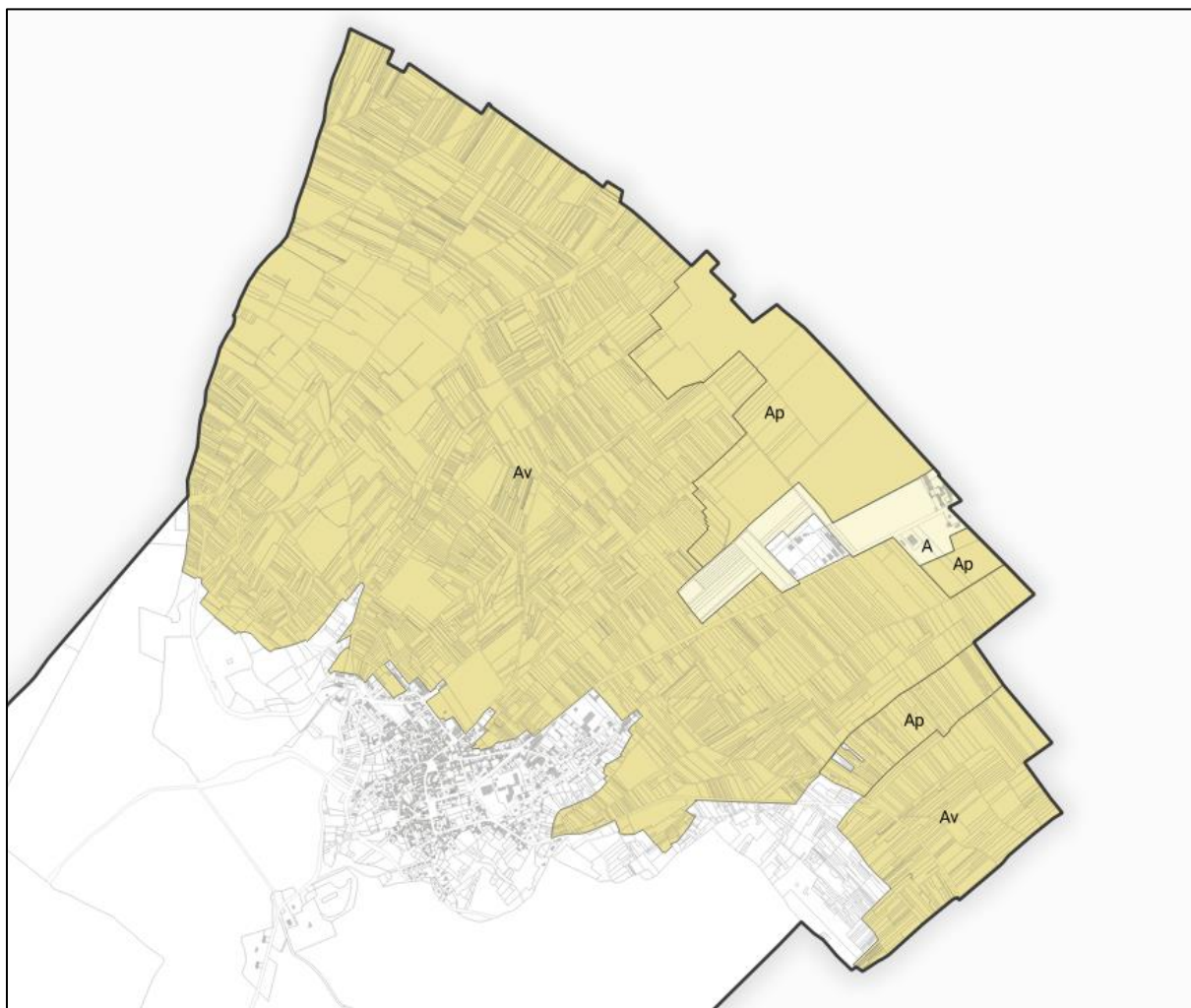
## 2. Les zones agricoles A

La zone A correspond à la zone agricole, implantée au nord du bourg de Verzy. La question agricole est une dominante essentielle dans les volontés municipales. En effet, le PADD prévoit d'encourager l'activité agricole, en maintenant l'existant et en permettant un développement pérenne, voire une diversification de cette activité.

La zone A comprend deux secteurs, afin de répondre aux spécificités de la zone :

- Le secteur Ap : secteur agricole patrimoine.
- Le secteur Av : secteur agricole viticole.

**A noter que dans les zones agricoles, seules sont autorisées, les constructions permises par le Code de l'Urbanisme** (articles L.151-11 à 13, article R.151-23 et R.151-25 du CU). Les dispositions du Code ont été reprises au sein du règlement.



*Extrait du zonage sur les zones A*



➤ **Les principales règles :**

	<b>A</b>
<b>Emprise au sol max</b>	<p>En A, hors Ap et Av : habitations : 100 m<sup>2</sup> max par unité foncière.</p> <p>Annexes et extensions : limitées à 30% de l'emprise au sol de la construction principale + limitées à une seule extension par bâtiment.</p>
<b>Hauteur max</b>	<p>Constructions à vocation d'habitation : 11 mètres.</p> <p>Constructions à vocation agricole : 12 mètres.</p>
<b>Implantation / emprises publiques</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- En retrait de 15m min de l'axe de la RD34 et de la RD26.</li> <li>- En retrait de 5m de la limite d'emprise des autres voies.</li> </ul>
<b>Implantation / limites séparatives</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit en limite séparative.</li> <li>- Soit en retrait de 5m min de la limite.</li> </ul>
<b>Coefficient d'espaces verts minimum</b>	Non réglementé.
<b>Stationnement</b>	Non réglementé.

### **Les occupations et utilisations du sol autorisées**

Seules les constructions directement liées aux exploitations agricoles sont autorisées.

De plus, les logements nécessaires au bon fonctionnement de ces activités sont autorisés, à condition que ces logements soient nécessaires aux personnes dont la présence à proximité est obligatoire pour assurer la surveillance de l'exploitation agricole ou forestière, et qu'ils soient situés à proximité immédiate des bâtiments agricoles ou forestiers. Il n'est admis qu'une seule habitation par exploitation agricole.

### **L'emprise au sol des constructions**

L'objectif est de **permettre une densification du tissu urbain existant**. C'est pourquoi, il est fixé une emprise au sol maximale en dehors des secteurs Ap et Av.

### **La hauteur des constructions**

La mesure déclinée vise à limiter la hauteur des constructions à usage agricole à 12 mètres.

La hauteur des habitations sont limitées à 11 mètres.

Cette hauteur maximale doit **garantir l'insertion paysagère des bâtiments** en zone agricole.

### **L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

La réglementation impose une implantation en retrait de 5 mètres par rapport à la voirie, et même un retrait de 15 mètres par rapport à l'axe de la RD34 et la RD26. L'objectif de ces mesures est de **permettre l'insertion paysagère des constructions et de limiter les nuisances**.

### **L'implantation par rapport aux limites séparatives**

Pour cet article, la réglementation impose une implantation soit en limite séparative, soit en retrait de 5 mètres de cette limite. L'objectif de ces mesures est de **permettre l'insertion paysagère des constructions et de limiter les nuisances**.

### **L'insertion architecturale, urbaine et paysagère des constructions**

Verzy a souhaité développer une réglementation permettant le développement d'un **langage architectural contemporain, respectant cependant l'insertion dans un contexte existant**.

Les principaux objectifs sont :

- De garantir une bonne insertion des constructions dans le site.
- De respecter une unité d'aspect à la parcelle.

Pour les clôtures, les objectifs visent à permettre la réalisation de clôtures homogènes et s'intégrant au mieux dans le paysage, à travers des dispositions réglementant la hauteur et la végétalisation des clôtures.

### **Le traitement des espaces non bâtis**

Le règlement fait référence à une liste d'essences locales à utiliser.

Le PLU prévoit l'aménagement des espaces libres, et incite à l'incursion du végétal dans le tissu urbain :

- Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager.
- Les essences à utiliser sont les essences locales.
- Les plantations existantes d'essences locales doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

### **Les normes de stationnement**

Le stationnement doit être adapté aux besoins des installations et être assuré **en dehors de la voie publique**.

Des recommandations ont été introduites concernant le stationnement des deux roues.

### **Les conditions de desserte par les réseaux**

Le PLU prévoit une réglementation incitative à la **gestion de l'eau pluviale à la parcelle**.

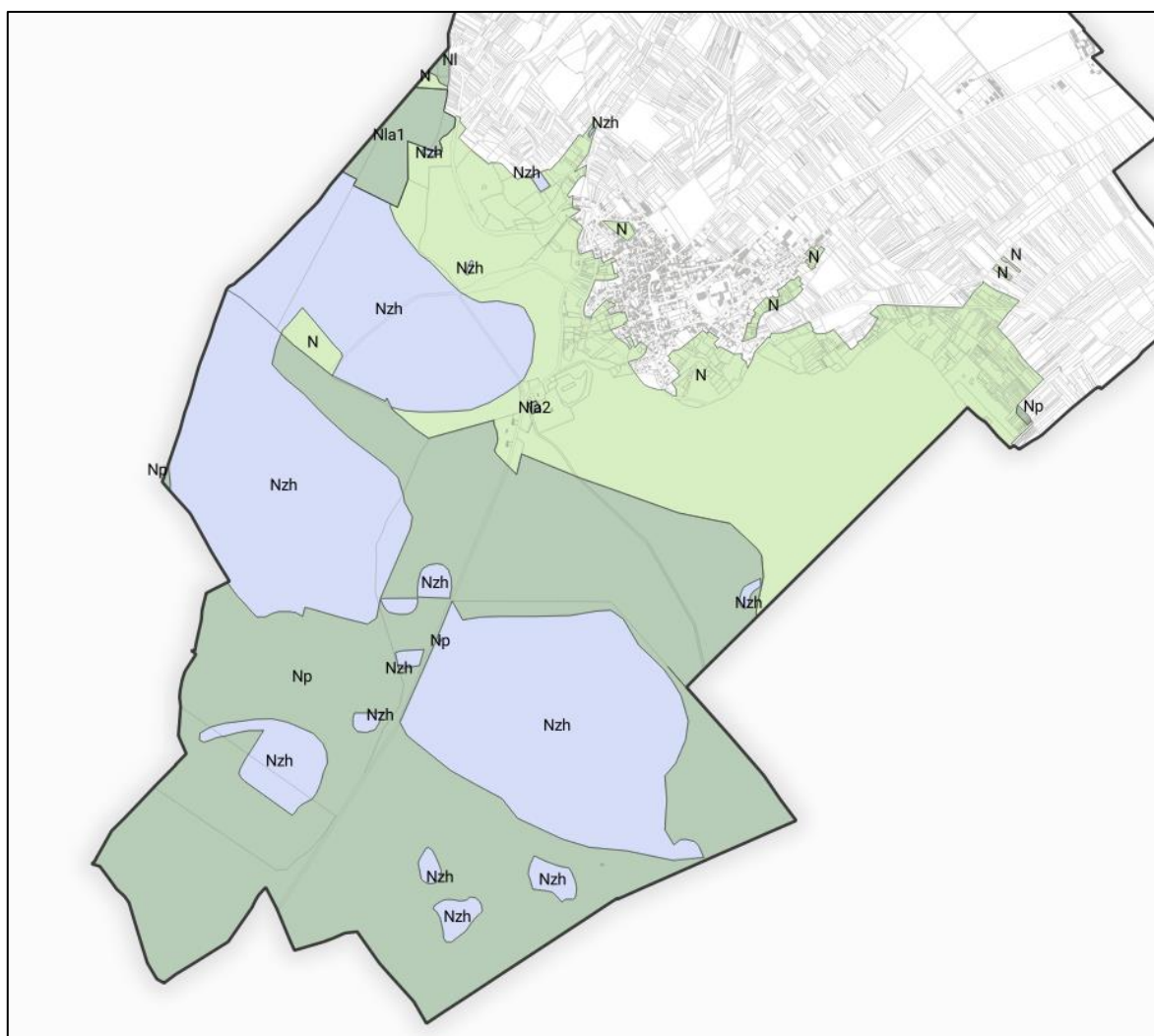
### 3. Les zones naturelles N

La zone N correspond à la zone naturelle, qui concerne les espaces naturels de qualité de Verzy, nombreux sur la commune, principalement au sud et à l'ouest du bourg.

La zone N comprend cinq secteurs, afin de répondre aux spécificités de la zone :

- Le secteur NI : secteur naturel de loisirs.
- Le secteur Nla1 : secteur naturel de loisirs – site d'accrobranche.
- Le secteur Nla2 : secteur naturel de loisirs – projet de halte touristique aux Faux de Verzy.
- Le secteur Np : secteur naturel patrimoine.
- Le secteur Nzh : secteur naturel concerné par de la zone humide.

**A noter que dans les zones naturelles, seules sont autorisées, les constructions permises par le Code de l'Urbanisme** (articles L.151-11 à 13, article R.151-23 et R.151-25 du CU). Les dispositions du Code ont été reprises au sein du règlement.



*Extrait du zonage sur les zones N*

➤ **Les principales règles :**

	<b>N</b>
<b>Emprise au sol max</b>	<p>En N, hors Nz<sub>h</sub>, Nla1 et Nla2 : habitations : 100 m<sup>2</sup> max par unité foncière.</p> <p>Annexes et extensions : limitées à 30% de l'emprise au sol de la construction principale + limitées à une seule extension par bâtiment.</p> <p>En Nla1 : Surface de plancher totale des constructions : ne doit pas excéder 500 m<sup>2</sup> sur la totalité du secteur.</p> <p>En Nla2 : Surface de plancher totale des constructions : ne doit pas excéder 50% de l'unité foncière.</p>
<b>Hauteur max</b>	11 mètres.
<b>Implantation / emprises publiques</b>	<p style="text-align: center;">En N, hors Nla :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En retrait de 15m min de l'axe de la RD34 et de la RD26.</li> <li>- En retrait de 5m de la limite d'emprise des autres voies.</li> </ul> <p style="text-align: center;">En Nla : En retrait de 3m min.</p>
<b>Implantation / limites séparatives</b>	<p style="text-align: center;">En N, hors Nla : En retrait de 5m min de la limite.</p> <p style="text-align: center;">En Nla : En retrait de 3m min.</p>
<b>Coefficient d'espaces verts minimum</b>	Non réglementé.
<b>Stationnement</b>	<p style="text-align: center;">En Nla2 :</p> <p style="text-align: center;">Commerces et activités de service : 1 place par tranche de 30m<sup>2</sup> de sd<sub>p</sub>.</p>

### **Les occupations et utilisations du sol autorisées**

Seules les constructions directement liées aux exploitations forestières sont autorisées.

De plus, les logements nécessaires au bon fonctionnement de ces activités sont autorisés, à condition que ces logements soient nécessaires aux personnes dont la présence à proximité est obligatoire pour assurer la surveillance de l'exploitation forestière.

### **L'emprise au sol des constructions**

L'objectif est de **permettre une densification du tissu urbain existant**. C'est pourquoi, il est fixé une emprise au sol maximale :

- En zone N, en dehors des secteurs Nzh, Nla et Nla2 : 100 m<sup>2</sup> maximum par unité foncière.
- Dans le secteur Nla1 : 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher max.
- Dans le secteur Nla2 : 50% de l'unité foncière max.

### **La hauteur des constructions**

La mesure déclinée vise à limiter la hauteur des évolutions de constructions à la hauteur déjà existante au moment de l'approbation du PLU, soit 11 mètres maximum.

Cette mesure a pour objectif de **garantir l'insertion paysagère des bâtiments**.

### **L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

La réglementation impose une implantation en retrait de 5 mètres par rapport à la voirie, et même un retrait de 15 mètres par rapport à l'axe de la RD34 et la RD26. L'objectif de ces mesures est de **permettre l'insertion paysagère des constructions et de limiter les nuisances**.

### **L'implantation par rapport aux limites séparatives**

Pour cet article, la réglementation impose une implantation en retrait de 5 mètres de cette limite, en dehors du secteur Nla. Dans le seul secteur Nla, ce retrait est porté à 3 mètres des limites séparatives.

L'objectif de ces mesures est de **permettre l'insertion paysagère des constructions et de limiter les nuisances**.

### **L'insertion architecturale, urbaine et paysagère des constructions**

Verzy a souhaité développer une réglementation permettant le développement d'un **langage architectural contemporain, respectant cependant l'insertion dans un contexte existant**.

Les principaux objectifs sont :

- De garantir une bonne insertion des constructions dans le site.
- De respecter une unité d'aspect à la parcelle.

Pour les clôtures, les objectifs visent à permettre la réalisation de clôtures homogènes et s'intégrant au mieux dans le paysage, à travers des dispositions réglementant la hauteur et la végétalisation des clôtures.

### **Le traitement des espaces non bâtis**

Le règlement fait référence à une liste d'essences locales à utiliser.

Le PLU prévoit l'aménagement des espaces libres, et incite à l'incursion du végétal dans le tissu urbain :

- Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager.
- Les essences à utiliser sont les essences locales.
- Les plantations existantes d'essences locales doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

### **Les normes de stationnement**

Le stationnement doit être adapté aux besoins des installations et être assuré **en dehors de la voie publique**.

Des recommandations ont été introduites concernant le stationnement des deux roues.

### **Les conditions de desserte par les réseaux**

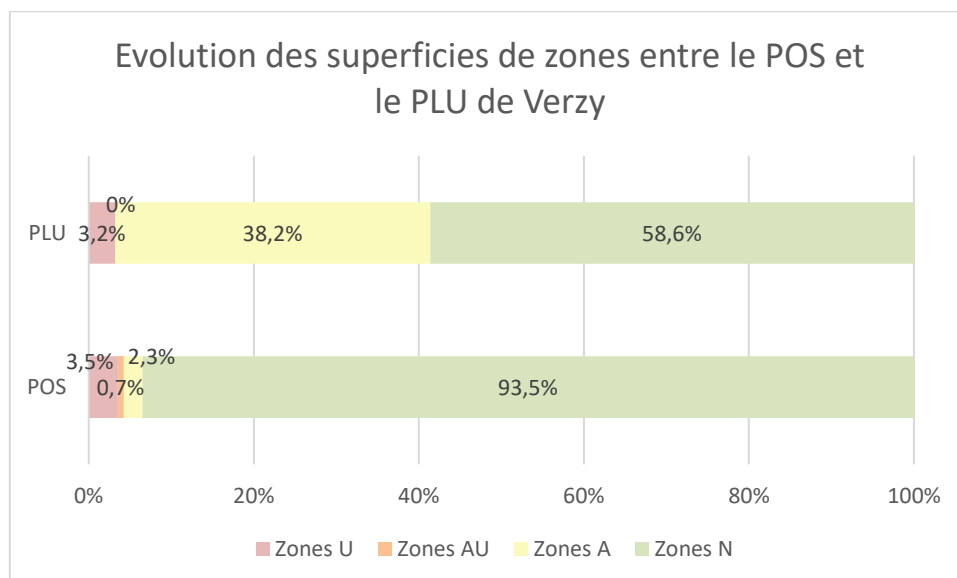
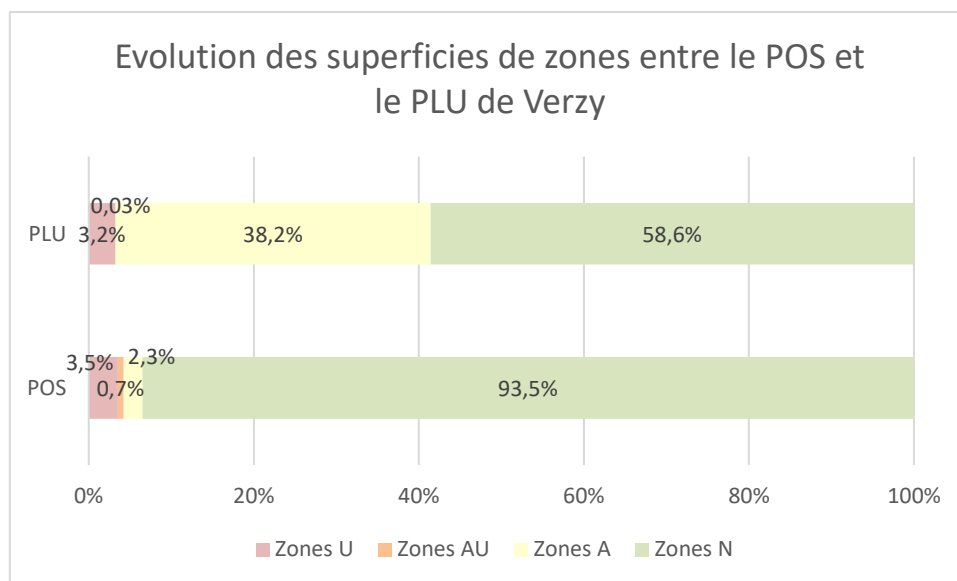
Le PLU prévoit une réglementation incitative à la **gestion de l'eau pluviale à la parcelle**.

## Tableau des surfaces de zones



POS DE VERZY		PLU DE VERZY		Différence POS / PLU
Désignation de la Zone	Superficie au POS (en ha)	Désignation de la Zone	Superficie au PLU (en ha)	
UC	18,3	UAa	17,24	
UD	25,6	UAb	22,44	
UX	3,4	UX	3,55	
<b>TOTAL ZONES UR- BAINES</b>	<b>47,3</b>	<b>TOTAL ZONES UR- BAINES</b>	<b>43,2</b>	<b>- 4,1</b>
NA	9,1	AU	0,43	
<b>TOTAL ZONES A UR- BANISER</b>	<b>9,1</b>	<b>TOTAL ZONES A URBANISER</b>	<b>0</b>	<b>- 9,1</b>
NB	2,3	A	17,4	
NC	28,4	Ap	61,9	
		Av	430,94	
<b>TOTAL ZONES AGRI- COLES</b>	<b>30,7</b>	<b>TOTAL ZONES AGRI- COLES</b>	<b>510,2</b>	<b>+ 479,5</b>
ND	1 249,9	N	201,80	
		NI	0,73	
		Nla1	10,7	
		Nla2	0,17	
		Np	316,61	
Nzh	253,49			
<b>TOTAL ZONES NA- TURELLES</b>	<b>1 249,9</b>	<b>TOTAL ZONES NA- TURELLES</b>	<b>783,5</b>	<b>- 466,4</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1 337</b>	<b>TOTAL</b>	<b>1 337</b>	

**Comparatif de la répartition des zones entre le POS précédent et le PLU révisé :**



Les principales évolutions sur les superficies de zonage concernent les zones suivantes :

- **La superficie des zones urbaines a diminué d'environ 4 hectares (-4,1 ha).**
- **La superficie des zones à urbaniser a reculé de plus de 9 hectares (-9,1 ha).**
- **Les zones agricoles et naturelles sont à regarder de façon concomitante** (en effet, le POS classait une grande majorité des zones agricoles et naturelles en zone NDb, sans faire de distinction) : **la superficie de l'ensemble de ces zones a augmenté 13,1 hectares entre le POS et le PLU.**