

Commune de VERNY(57)

MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Notice de Présentation

<p><i>Document conforme à la délibération du Conseil Municipal portant approbation du projet de modification du PLU en date du 05.12.2016.</i></p>	<p><i>Mme le Maire,</i></p>

E.Space &
TERRitoires
Etudes et conseils en urbanisme et aménagement

240, rue de Cumène
54230 NEUVES-MAISONS

Tél : 03 83 50 53 87
Fax: 03 83 50 53 78

Introduction	3
Titre 1 : Présentation de la commune	5
1- Présentation générale	6
1.1- Présentation géographique.....	
1.2- Contexte démographique.....	
1.3- Logements.....	
1.4- Contexte économique	
1.5- Contexte environnemental et paysager.....	
2- Contexte règlementaire	11
3- Contraintes présentes sur le site	13
Titre 2 : Contenu et justification des points objets de la modification	14
1- Réactualisation de la zone 1AUm	15
1.1 Situation de la zone concernée.....	
1.2 Justification de la modification.....	
1.3 Contenu de la modification.....	
2- Réactualisation du secteur « sur la route de Louvigny »	20
2.1 Situation de la zone concernée.....	
2.2 Justification de la modification.....	
2.3 Contenu de la modification.....	
Titre 3 : Incidences de la modification du PLU	25
1- Estimations des incidences de la modification du PLU	26
1.1- Incidences sur le paysage.....	26
1.2- Incidences sur le milieu agricole, naturel et l'environnement.....	26
1.3- Incidences sur les communes voisines.....	26
2- Conclusion	27

La commune de VERNY dispose d'un **Plan Local d'Urbanisme** approuvé en avril 2004 et modifié le 28 janvier 2010.

Le plan local d'urbanisme est modifié ou révisé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du conseil municipal après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement.

La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :

- a) Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables mentionné à l'article L. 123-1-3 ;
- b) Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- c) Ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Le projet de modification est notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement, au préfet, au président du conseil régional, au président du Conseil Départemental et, le cas échéant, au président de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4, ainsi qu'aux organismes mentionnés à l'article L. 121-4.

Toutefois, lorsque la modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ou porte uniquement sur des éléments mineurs dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat, à l'exclusion de modifications sur la destination des sols, elle peut, à l'initiative du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, être effectuée selon une procédure simplifiée. La modification simplifiée est adoptée par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent par délibération motivée, après que le projet de modification et l'exposé de ses motifs ont été portés à la connaissance du public, en vue de lui permettre de formuler des observations, pendant un délai d'un mois préalablement à la convocation de l'assemblée délibérante.

Dans les autres cas que ceux visés aux a, b et c, le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une révision selon les modalités définies aux articles L. 123-6 à L. 123-12.

Lorsque la révision a pour seul objet la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité, elle peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. La révision simplifiée donne lieu à un examen conjoint des personnes publiques associées mentionnées à l'article L. 123-9. Le dossier de l'enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement est complété par une notice présentant la construction ou l'opération d'intérêt général. Les dispositions du présent alinéa sont également applicables à un projet d'extension des zones constructibles qui ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable et ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Entre la mise en révision d'un plan local d'urbanisme et l'approbation de cette révision, il peut être décidé une ou plusieurs révisions simplifiées et une ou plusieurs modifications.

Les procédures nécessaires à une ou plusieurs révisions simplifiées et à une ou plusieurs modifications peuvent être menées conjointement.

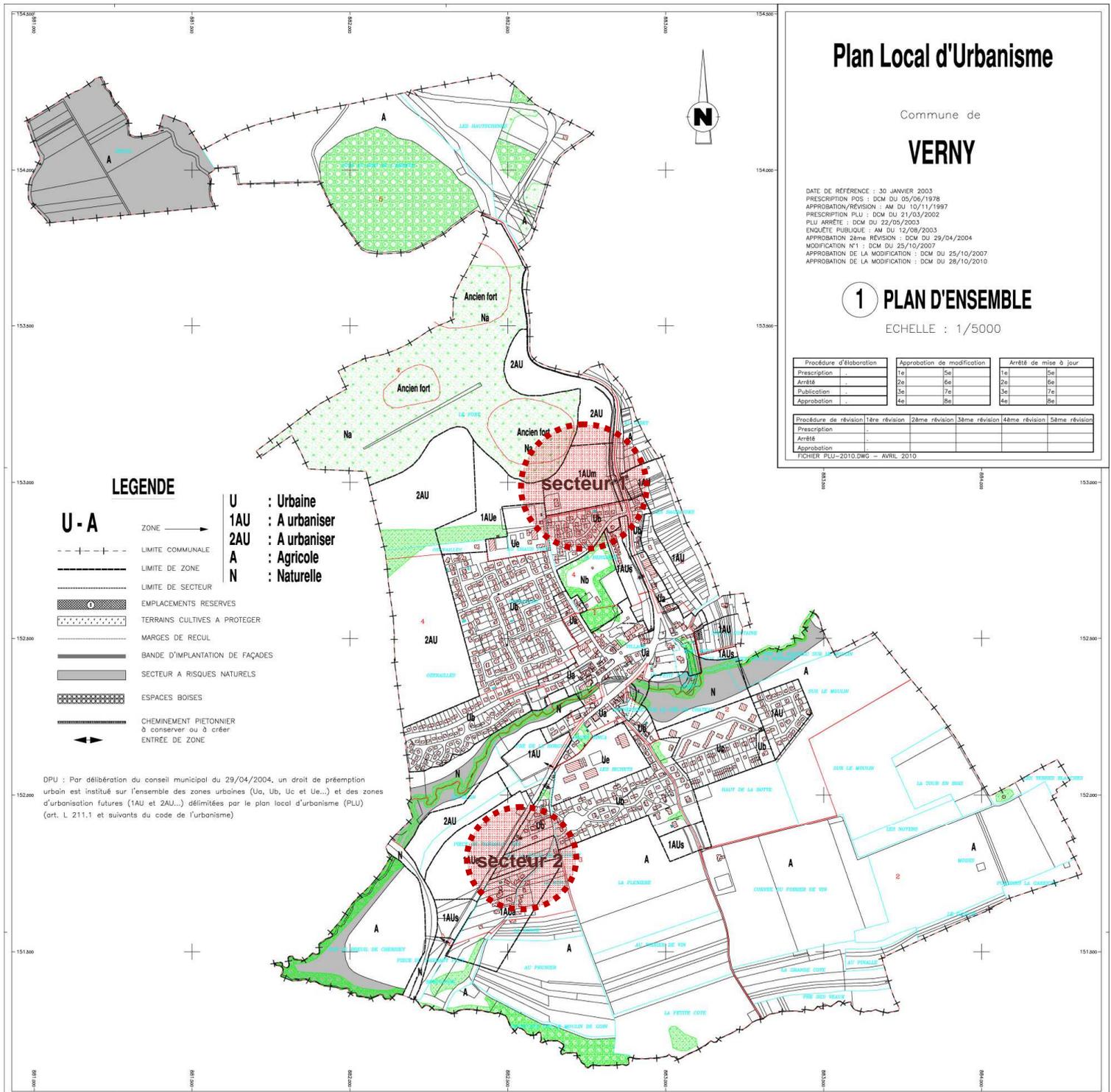
La présente modification vise :

Secteur 1 (zone 1AUm) :

- règlement : Permettre l'implantation d'un projet senior dans une zone 1AUm à vocation d'activités et de commerce. Il s'agit donc de faire évoluer le règlement en conséquence.
- zonage : Optimiser la viabilité existante en intégrant en zone constructible UB une partie d'une parcelle.

Secteur 2 (« Sur la route de Louvigny ») :

- zonage, OAP et règlement : revoir le classement afin d'organiser un projet mixte.



Ces modifications ne remettent pas en cause l'économie générale du PADD, ne comportent pas de risques de nuisances et ne réduisent pas une zone naturelle, agricole ou une protection quelconque. Elles s'inscrivent donc parfaitement dans la procédure de modification du PLU.

Titre 1 : Présentation de la commune

1- Présentation générale

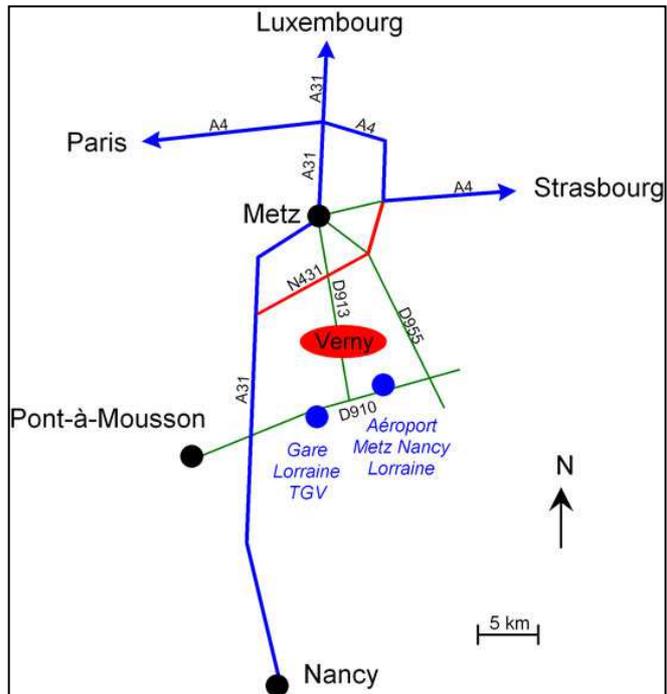
1.1- Stratégie territoriale

Du fait de sa proximité avec l'agglomération messine (14 km de Metz), la commune bénéficie d'un important réseau d'infrastructures de transport, vecteurs majeurs du développement du Sud Messin :

- Gare TGV de Louvigny et gare de Rémyilly
- Aéroport Régional de Lorraine
- Routes départementales 913 et 910
- Proximité de la RN431 au Nord et de l'A31 à l'Est

Verny est un bourg de **2 059 habitants** possédant une **offre de services riche et variée** de rayonnement supracommunal (présence d'un collège depuis 2014).

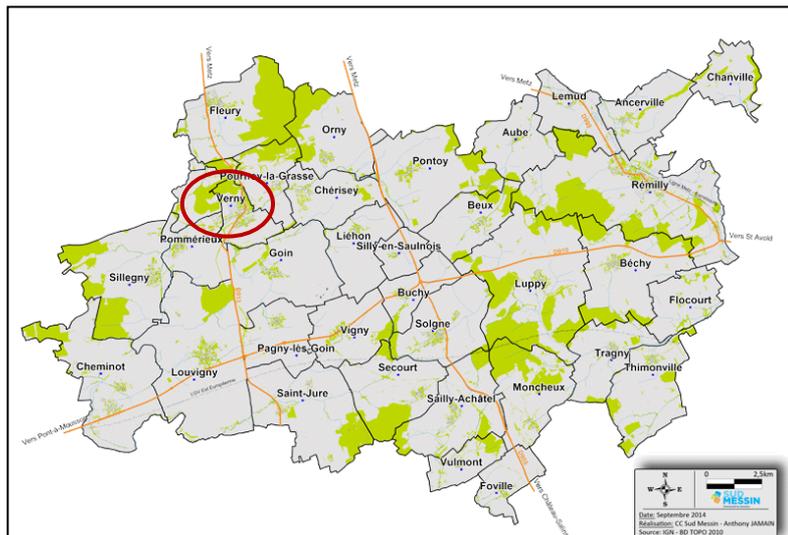
Il y a également un **Établissement Régional d'Enseignement Adapté (EREA)** et de **nombreuses associations** utilisant des équipements soit communaux comme le centre socioculturel Faber, les terrains de tennis, soit intercommunaux comme le terrain de football, soit régionaux comme le gymnase de l'EREA.



Une situation géographique attractive

La commune offre un cadre de vie de qualité notamment avec le Parc du Château (domaine de près de 4 ha) situé en cœur de bourg.

La commune est inscrite dans la Communauté de Communes du Sud Messin s'étend entre la vallée de la Seille à l'Ouest et de la Nied à l'Est.



Situation intercommunale

1.2- Contexte démographique

La commune de Verny a connu une importante augmentation de sa population du fait de sa localisation aux portes de Metz. Elle a connu une très forte augmentation entre 1968 et 1975 (+959 habitants).

	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012
Population	257	1 216	1 467	1 434	1 500	1 900	1 925

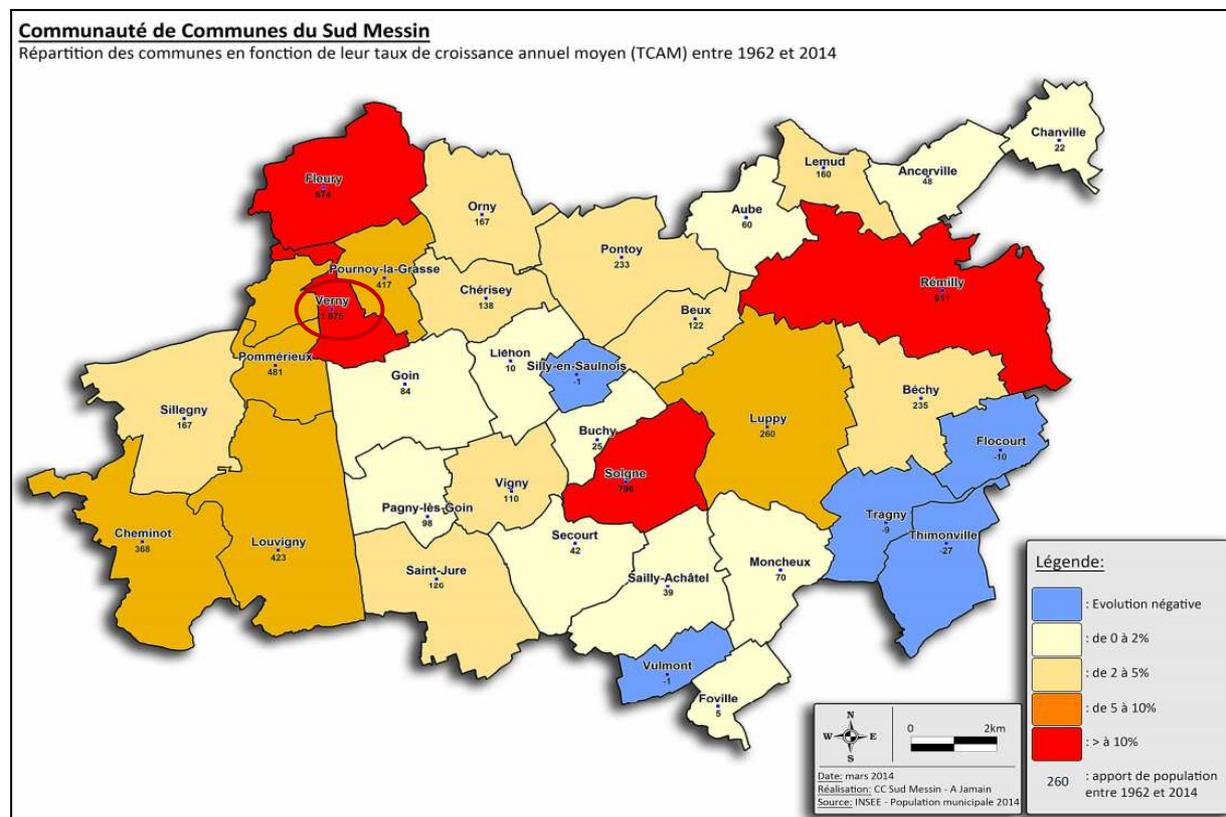
Evolution de la population, INSEE

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2007	2007 à 2012
Variation annuelle moyenne de la population en %	+25,0	+2,7	-0,3	+0,5	+3,0	+0,3
due au solde naturel en %	+3,3	+1,7	+1,3	+0,8	+0,8	+0,5
due au solde apparent des entrées sorties en %	+21,7	+1,0	-1,6	-0,3	+2,2	-0,2
Taux de natalité (‰)	39,3	20,7	17,0	12,4	11,8	8,7
Taux de mortalité (‰)	6,5	4,0	4,1	4,7	4,1	3,8

Indicateurs démographiques, INSEE

De manière globale depuis 1975 la population a augmenté de manière progressive du fait cumulatif d'un solde naturel et d'un solde migratoire positif (généralement).

Ce constat s'observe également à l'échelle de la CC du Sud Messin : depuis le milieu des années 1960, les communes du Sud Messin connaissent un important développement de leur population. Ainsi, la population du Sud Messin a doublé entre 1962 et 2014 en passant de 7 500 à environ 15 300 habitants. Au sein de l'EPCI, Verny compte parmi les 4 communes connaissant le plus fort taux de croissance annuel entre 1962 et 2014 démontrant bien l'attractivité de la commune.



Evolution de la population à l'échelle de la CC Sud Messin

1.3- Logements

	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012
Ensemble	86	368	453	460	533	710	765
<i>Résidences principales</i>	82	330	425	446	520	696	747
<i>Résidences secondaires et logements occasionnels</i>	2	1	0	3	5	0	2
<i>Logements vacants</i>	2	37	28	11	8	14	16

Evolution du nombre de logements par catégorie, INSEE

En parallèle de sa croissance démographique la commune a connu une augmentation du nombre de logements pour 97.6% de résidences principales.

Le taux de vacance sur la commune est de 2.1%. Un taux de vacance de l'ordre de 5 à 7% correspond à la vacance conjoncturelle, liée à la mobilité et aux mutations dans le parc existant, et nécessaire à la fluidité du marché. La vacance communale serait presque insuffisante au maintien de la fluidité du marché. Aussi ceci dénote une pression foncière importante.

1.4- Contexte économique

La commune de Verny dispose de : cabinets médicaux, dentaires et d'orthophonie, pharmacie, vétérinaire, kinésithérapeutes, infirmières, laboratoire d'analyses médicales, supermarché, boulangerie, restauration rapide et à emporter, traiteur, café, presse, salon de coiffure, opticien, fleuriste, institut de beauté, écoles maternelle et élémentaire, collège, auto-école, sapeurs-pompiers, secouristes, taxis, ambulances, garages, gendarmerie, poste, trésorerie et banque.

Verny avec les communes de Solgne et Rémilly concentrent l'activité économique et l'offre de services sur le territoire intercommunal. Verny constitue un pôle structurant au sein de l'intercommunalité et permet aux habitants du Sud Messin de bénéficier de services de proximité toujours en développement.

C'est dans cet état d'esprit que la commune a accompagné la réalisation d'une zone économique mixte au nord de la trame urbaine : **la zone le Fort**. Cette zone accueille déjà un supermarché, une pharmacie et son développement se conforte constamment.

1.5- Contexte environnemental et paysager

A. Le paysage

La commune de Verny appartient à l'unité paysagère de la Seille. Cette entité doit son nom à la rivière homonyme, affluent de la Moselle. La vallée de la Seille s'étend au sud du département de la Moselle. Elle se caractérise par la présence d'un gîte salifère au sein de sols argileux ce qui occasionne des remontées d'eaux salées, phénomène habituellement rencontré en milieu littoral.

La commune de Verny se situe à l'est du bassin versant de la Seille et est traversée par les ruisseaux de Morfontaine et de Verny qui se rejoignent à l'ouest du territoire communal avant de se jeter dans la Seille.

Il s'agit d'un réseau hydrographique peu encaissé. Le caractère relativement plat du territoire communal permet des ouvertures visuelles lointaines sur le grand paysage : au sud, sur les vastes étendues agricoles du plateau lorrain, et au nord sur des espaces davantage boisés.

C'est au sein de ces espaces boisés que se trouve notamment le fort de Verny, élément historique et patrimonial fort.

Cette organisation paysagère associée à l'organisation villageoise de Verny participent à l'ambiance rurale des lieux.

B. Le milieu naturel

Le territoire de VERNY est concerné par différentes mesures de conservation et de préservation :

RAPPEL DES DEFINITIONS ET CARACTERISTIQUES DES DIFFERENTES ZONES DE PROTECTION

- ❖ *Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) :*
L'inventaire des ZNIEFF est un programme initié par le Ministère en charge de l'Environnement et lancé en 1982 par le Muséum National d'Histoire Naturelle. Il correspond au recensement d'espaces naturels terrestres remarquables dans les vingt-deux régions métropolitaines ainsi que les DOM. Les ZNIEFF de type II sont de grands ensembles naturels riches, ou peu modifiés, qui offrent des potentialités biologiques importantes. Elles peuvent inclure des zones de type I et possèdent un rôle fonctionnel ainsi qu'une cohérence écologique et paysagère.
 - ✓ *les ZNIEFF de type I : secteurs de grand intérêt biologique ou écologique ;*
 - ✓ *les ZNIEFF de type II : grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes.*

▪ **ZNIEFF de type 1 « Gîte à Chiroptères de Pommerieux »**

Deux espèces sont déterminantes pour la ZNIEFF :

- le Murin à oreilles échancrées : cette espèce fréquente les milieux forestiers ou boisés, feuillus ou mixtes, les vallées de basse altitude, mais aussi les milieux ruraux, parcs et jardins, et accessoirement les prairies et pâtures entourées de hautes haies ou les bords de rivière. L'espèce devient active une heure après le coucher du soleil. Elle chasse dans le feuillage et prospecte les canopées ou les houppiers.

- la Pipistrelle commune : Cette espèce fréquente tous les types de milieux, même les zones fortement urbanisées. Pour la chasse, on note une préférence pour les zones humides, les jardins et parcs, puis les milieux forestiers et enfin les milieux agricoles. Peu lucifuge, elle est capable de s'alimenter autour des éclairages. Elle est active dans le premier quart d'heure qui suit le coucher du soleil. Les distances de prospection varient en fonction des milieux mais dépassent rarement quelques kilomètres. Très opportuniste, elle chasse les insectes volants.

- **ZNIEFF de type 2 « Vallée de la Seille de Lindre à Marly »**



Enjeux environnementaux, CARMEN DREAL

2- Contexte réglementaire

■ A l'échelle supra intercommunale

La commune de Verny est concernée par le **SCoT de l'Agglomération Messine (SCOTAM)** approuvé par délibération du Conseil Syndical du 20 novembre 2014.

Le **Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)** est un document d'urbanisme à l'échelle supra intercommunale qui fixe les orientations générales de l'organisation de l'espace, les grands équilibres entre les espaces urbains, les zones à urbaniser et les espaces naturels, agricoles et forestiers, ainsi que les objectifs des politiques publiques en matière d'habitat, de développement économique, de loisirs et de déplacements. Le SCoT est un outil de gestion harmonieuse des sols. Introduit par la loi SRU du 13 décembre 2000, le SCoT est un document à portée réglementaire régit par le Code de l'Urbanisme.



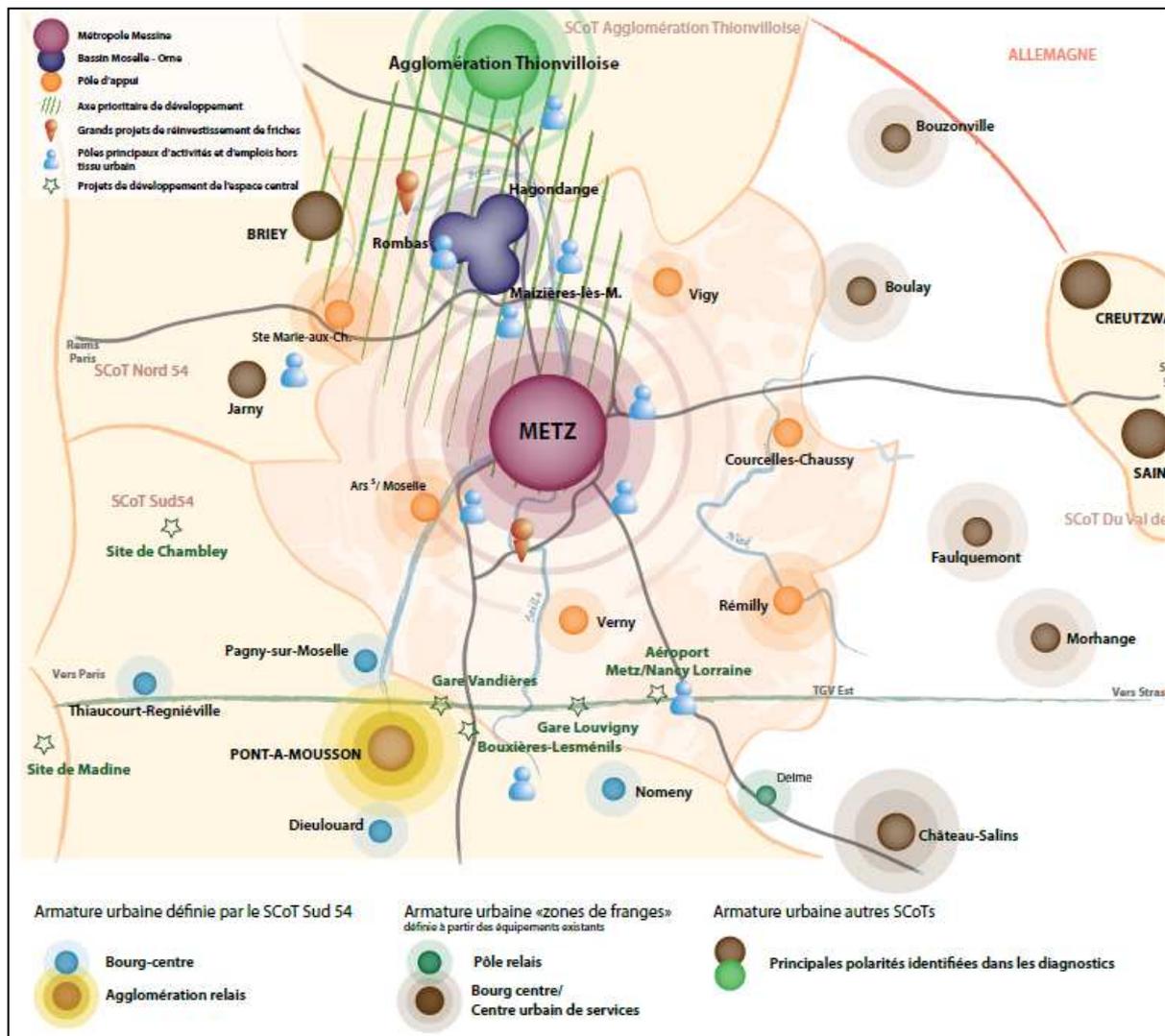
Périmètre SCOTAM

Il fixe le droit des sols de façon stratégique et oriente l'évolution du territoire pour les 20 années à venir dans le cadre d'un projet d'aménagement et dans une perspective de développement durable. Il permet de coordonner les projets de développement des différentes collectivités, dans la mesure où ils peuvent avoir des incidences sur les territoires voisins. Il permet la mise en cohérence des politiques menées en matière d'urbanisme, d'habitat de développement économique, de déplacements et d'implantations commerciales.

Le Schéma de Cohérence Territoriale étant dans la hiérarchie législative un document de norme supérieure au Plan Local d'Urbanisme, ce dernier est tenu d'être compatible avec lui.

A l'échelle du SCOTAM, la commune de Verny est identifiée comme un **pôle d'appui**, un espace participant au rayonnement et à l'équilibre économique du territoire et un **bourg centre**, aussi :

- Afin de jouer un rôle de relais, la commune est l'un des lieux privilégiés pour l'accueil des établissements d'enseignement secondaire, l'installation de services et commerces de second rang, ainsi que pour le développement d'une offre paramédicale spécialisée, sur leurs territoires d'influence.
- Afin de couvrir les besoins démographiques du territoire, il convient de prévoir la création d'environ 1 170 logements pour la CC du Sud Messin dont 242 logements (enveloppe armature) + 25 logements (enveloppe transport) = **267 logements pour la commune de Verny d'ici 2032.**



Armature SCOTAM

■ A l'échelle communale

La commune dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 20 avril 2004 et le 28 janvier 2010.

3- Contraintes présentes sur le site

■ Inondation

La commune est concernée par l'Atlas des zones inondables de la Seille du 27/01/2005

■ Arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Inondations et coulées de boue	08/12/1982	31/12/1982	11/01/1983	13/01/1983
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/07/2003	30/09/2003	25/08/2004	26/08/2004
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/04/2011	30/06/2011	11/07/2012	17/07/2012

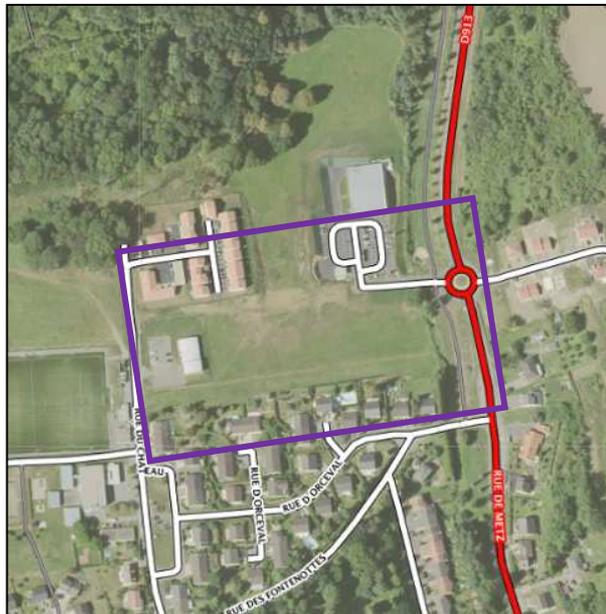
Arrêtés de catastrophe naturelle, prim.net

Titre 2 : Contenu et justification des points objets de la modification

1- Réactualisation de la zone 1AUm

1.1- Situation de la zone concernée

La zone est située au nord du bourg entre à l'Est la D913 (rue de Metz), à l'Ouest la rue du Château, au Sud la rue d'Orceval et au nord le fort.



Vue aérienne

1.2- Justifications de la modification

Le secteur est actuellement inscrit comme une zone à vocation d'activités au présent PLU classée en zone 1AUm. Il s'agit d'un terrain communal.

■ Micro extension zone UB afin d'optimiser les réseaux existants

La commune souhaite un agrandissement de la zone UB contiguë afin de « libérer » un terrain communal viabilisé le long de la rue du château. Il s'agit d'une enclave entre les habitations de la rue d'Orceval et la caserne des pompiers. Cette modification permettra la construction d'un logement.



Enclave viabilisée à proximité immédiate des habitations de la rue d'Orceval

Justifications :

Cette micro extension va permettre de :

- Optimiser les réseaux : le secteur étant déjà desservi, la viabilité existe déjà.
- Combler une dent creuse : la parcelle concernée apparaît comme une poche urbaine apte à accueillir immédiatement une construction. Cette construction pourra s'inscrire dans la continuité de la trame bâtie pavillonnaire voisine existante. Elle permet ainsi d'asseoir le socle urbain et de le renforcer.

■ Projet de résidence Senior

La commune souhaite pouvoir y voir implanter un projet Sénior (7 pavillons séniors + 2 pavillons Famille). Ce projet est porté par un bailleur social et est annoncé pour 2016.

Justifications :

L'implantation d'une telle zone va permettre :

- Une mixité sociale sur la commune : un tel projet permet de diversifier les typologies de logements déjà présentes sur le ban. Il permet également d'assurer le cycle résidentiel de la commune en proposant des logements adaptés pour toutes les classes d'âges. En effet, il s'agit de garantir une offre en logements adaptés (accessibilité PMR,...) dont la carence actuelle n'est plus à démontrer dans les communes de taille et de configuration similaires à celle de Verny.
- Une mixité fonctionnelle : cette pluralité de fonction permet de générer une vraie dynamique au niveau du fonctionnement de la commune. Ce projet s'articule voire même garantit une complétude avec les services médicaux et paramédicaux déjà présents sur la commune.

Il est donc important que le règlement autorise la construction d'habitat.

Pour rappel, la CC ne dispose pas de Programme Local de l'Habitat (PLH).

■ Correction du règlement

La modification vise à autoriser les constructions à vocation d'habitat.

ZONE 1AU

Avant modification

ARTICLE 1 AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les établissements et installations de toutes natures destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone ;
- les dépôts de toutes natures, hors bâtiments clos prévus à cet effet
- les carrières ou décharges, déchetteries ou casses,
- les habitations légères de loisirs (sauf en sous-zones 1AUe)
- l'aménagement de terrains pour le camping (sauf en sous-zones 1AUe)
- le stationnement de plus de 3 mois au cours d'une même année d'une ou plusieurs caravanes sur un même terrain (sauf en sous zone 1AUe)
- les occupations et utilisations du sol de toute nature qui nécessitent la création d'un accès nouveau hors agglomération sur la RD 913 et la RD 67 sauf celle indiquée par une flèche ou un emplacement réservé sur le plan de zonage.
- les chenils,
- les antennes relais de téléphonie mobile,
- les entrepôts s'ils ne sont pas intégrés aux volumes des bâtiments principaux d'activité,
- les habitations non incluses dans le même volume que les activités en sous zone 1AUm, exception faite de l'habitat groupé nécessaire à des équipements publics (ex : gendarmerie).

ARTICLE 1 AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

- 1 - Les constructions non mentionnées à l'article 1 AU 1, à condition :
- a) que les constructions d'habitation fassent partie d'une opération d'habitation d'ensemble (sauf en sous-zones 1AUe, 1AUa et 1AU). En sous zone 1AUm, cette prescription ne s'applique pas aux habitations incluses dans le même volume que les activités ni à celles nécessaires à des équipements publics ; toutefois, dans ce dernier cas, les habitations devront être groupées.
 - b) qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone.
 - c) que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone.
2. - Les constructions à usage :
- d'artisanat, industriel et les installations classées à condition :
 - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants.
 - b) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).
3. Les annexes des habitations à condition qu'elles n'abritent pas d'animaux, autres, que chevaux, volailles, lapins, moutons, ou animaux domestiques et que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial.
4. Les constructions d'habitation et d'activités, à condition qu'elles soient implantées à plus de 30 mètres de la lisière des forêts soumises au régime forestier et des espaces boisés classés.
5. Les tours et pylônes hertziens dans les conditions de la circulaire du 29 juin 1973
6. Les abris de jardin sont autorisés sur les zones 1AU dites « sur la Fontaine » et « les Bagrasses » à condition d'être démontable et d'une seule installation par unité foncière
7. Les affouillements ou exhaussements des sols, à condition qu'ils soient strictement nécessaires au fonctionnement d'une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone ou aux infrastructures de transport terrestres.



Après modification- rédaction proposée

ARTICLE 1 AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les établissements et installations de toutes natures destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone ;
- les dépôts de toutes natures, hors bâtiments clos prévus à cet effet
- les carrières ou décharges, déchetteries ou casses,
- les habitations légères de loisirs (sauf en sous-zones 1AUe)
- l'aménagement de terrains pour le camping (sauf en sous-zones 1AUe)
- le stationnement de plus de 3 mois au cours d'une même année d'une ou plusieurs caravanes sur un même terrain (sauf en sous zone 1AUe)
- les occupations et utilisations du sol de toute nature qui nécessitent la création d'un accès nouveau hors agglomération sur la RD 913 et la RD 67 sauf celle indiquée par une flèche ou un emplacement réservé sur le plan de zonage.
- les chenils,
- les antennes relais de téléphonie mobile,
- les entrepôts s'ils ne sont pas intégrés aux volumes des bâtiments principaux d'activité,
- les habitations non incluses dans le même volume que les activités en sous zone 1AUm, exception faite de l'habitat groupé nécessaire à des équipements publics (ex : gendarmerie) **et de l'habitat groupé intégrant un projet visant à mettre en œuvre le cycle résidentiel (ex : résidences Séniors,...)**.

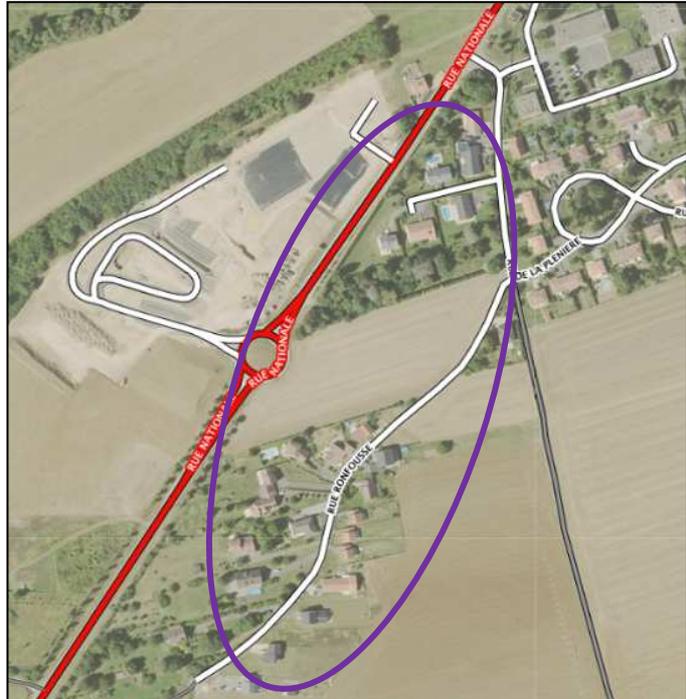
ARTICLE 1 AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

- 1 - Les constructions non mentionnées à l'article 1 AU 1, à condition :
 - a) que les constructions d'habitation fassent partie d'une opération d'habitation d'ensemble (sauf en sous-zones 1AUe, 1AUa et 1AUb). En sous zone 1AUm, cette prescription ne s'applique pas aux habitations incluses dans le même volume que les activités ni à celles nécessaires à des équipements publics (dans ce cas, les habitations devront être groupées) **et de l'habitat groupé intégrant un projet visant à mettre en œuvre le cycle résidentiel (ex : résidences Séniors,...)**.
 - b) qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone.
 - c) que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone.
2. - Les constructions à usage :
 - d'artisanat, industriel et les installations classées à condition :
 - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants.
 - b) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).
3. Les annexes des habitations à condition qu'elles n'abritent pas d'animaux, autres, que chevaux, volailles, lapins, moutons, ou animaux domestiques et que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial.
4. Les constructions d'habitation et d'activités, à condition qu'elles soient implantées à plus de 30 mètres de la lisière des forêts soumises au régime forestier et des espaces boisés classés.
5. Les tours et pylônes hertziens dans les conditions de la circulaire du 29 juin 1973
6. Les abris de jardin sont autorisés sur les zones 1AU dites « sur la Fontaine » et « les Bagrasses » à condition d'être démontable et d'une seule installation par unité foncière
7. Les affouillements ou exhaussements des sols, à condition qu'ils soient strictement nécessaires au fonctionnement d'une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone ou aux infrastructures de transport terrestres.

2- Réactualisation du secteur « sur la route de Louvigny »

2.1- Situation de la zone concernée

La zone est située au sud ouest du bourg.
Elle intègre les habitations de la rue de la Plenière ainsi que celle du chemin Ronfousse.



Vue aérienne

2.2- Justifications de la modification

La commune souhaite y mettre en œuvre un projet de lotissement.
Au regard de l'actuel PLU, ce projet s'étend sur les zones UC, UB et 1AUa.

Justifications :

La modification va permettre de :

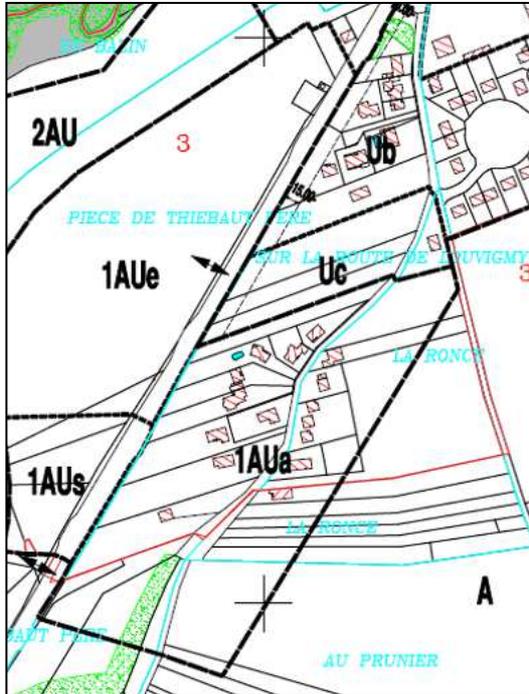
- Favoriser un aménagement cohérent et durable sur l'ensemble de la zone plutôt que l'aménagement au coup par coup de 3 secteurs déconnectés et pourtant limitrophes. Cela permettra de générer une réelle cohérence urbaine et accueillir un projet intégré à l'urbanité du lieu.

Afin de garantir certains préalables urbains, une Orientation d'Aménagement et de Programmation est jointe au présent dossier.

2.3- Contenu de la modification

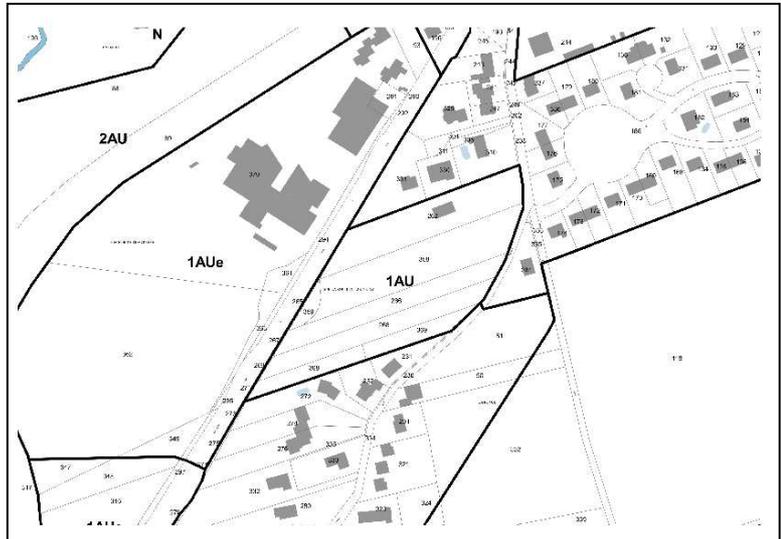
■ Correction du zonage

Avant modification



Zonage PLU actuel

Après modification



■ **Mise en œuvre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation**

Voir pièce jointe

■ **Modification du règlement – Zone 1AU**

La modification vise à favoriser l'implantation d'un projet lié au développement durable et favorisant de fait la densité.

Le règlement doit donc être ajusté dans ce sens.

ZONE 1AU

Avant modification

ARTICLE 1 AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En cas de contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif, pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie minimale de 800m².

ARTICLE 1 AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.
2. En bordure de RD913, sauf recul graphique spécifiques inscrits aux plans de zonage, les constructions respecteront un recul minimal de 15 mètres à compter depuis l'emprise de la RD913.
3. Les reculs graphiques spécifiques inscrits aux plans de zonage, indiquent la valeur du recul minimal par rapport à l'emprise ou à l'axe de la RD913 à respecter par les constructions.
4. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 1 AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appliquées sur chaque terrain nouvellement créé.

2. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

3 Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 1 AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appliquées sur chaque terrain nouvellement créé.

ARTICLE 1 AU 9 – EMPRISE AU SOL

1. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appliquées sur chaque terrain nouvellement créé.

2. L'emprise au sol totale des constructions à édifier sur un même terrain ne peut excéder 30% de la surface du terrain, sauf en sous-zones 1AUe et pour les abris de jardins autorisés « sous la fontaine » et « les Bagrasses » pour lesquels l'emprise au sol est limitée à 15m².



[Après modification- rédaction proposée](#)

ARTICLE 1 AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

~~En cas de contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif, pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie minimale de 800m².~~

Pas de prescription.

ARTICLE 1 AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. La façade **principale de la construction** sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer. **Concernant les autres façades, un recul de 3 mètres sera exigé.**

2. En bordure de RD913, sauf recul graphique spécifique inscrits aux plans de zonage, les constructions respecteront un recul minimal de **10 45** mètres à compter depuis l'emprise de la RD913.

3. Les reculs graphiques spécifiques inscrits aux plans de zonage, indiquent la valeur du recul minimal par rapport à l'emprise ou à l'axe de la RD913 à respecter par les constructions.
4. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 1 AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- ~~1. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appliquées sur chaque terrain nouvellement créé.~~
- ~~2. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.~~
- ~~3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.~~

La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres.

ARTICLE 1 AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

~~Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appliquées sur chaque terrain nouvellement créé.~~

Pas de prescription.

ARTICLE 1 AU 9 – EMPRISE AU SOL

- ~~1. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appliquées sur chaque terrain nouvellement créé.~~
- ~~2. L'emprise au sol totale des constructions à édifier sur un même terrain ne peut excéder 30% de la surface du terrain, sauf en sous-zones 1AUe et pour les abris de jardins autorisés « sous la fontaine » et « les Bagrasses » pour lesquels l'emprise au sol est limitée à 15m².~~

Pas de prescription sauf pour les annexes dont les abris de jardin, dont l'emprise au sol cumulée (extension comprise) par unité foncière est limitée à 15 m².

Titre 3 : Incidences de la modification du PLU

1- Estimations des incidences de la modification du PLU

1.1- Incidences sur le paysage

- la modification du règlement de la zone 1AU permet simplement d'autoriser les constructions à vocation d'habitation en plus de celles à vocation d'activités. Elle permet aussi d'optimiser la densification urbaine. Aussi cette modification n'engendrera aucun impact supplémentaire sur le paysage.
- Les modifications de zonage concernent uniquement la fusion de zones actuellement construites et de zones ouvertes à l'urbanisation. L'urbanisation sera réalisée dans les limites déjà inscrites au PLU et dans le respect du règlement (article 11 sur l'aspect extérieur des constructions). Au contraire la réalisation d'une orientation d'aménagement globale pour une zone plus importante (au lieu de permettre la réalisation de 3 projets limitrophes au coup par coup) sera garant d'un aménagement plus qualitatif que le projet actuel.

Aussi la présente modification n'aura **aucune incidence sur le paysage**.

1.2- Incidences sur le milieu agricole, naturel et l'environnement

La modification du règlement, les modifications de zonage ainsi que la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation n'engendreront aucune consommation d'espace agricole, naturelle ou forestière supplémentaire par rapport au PLU approuvé. L'emprise des zones constructibles et ouvertes à l'urbanisation reste similaire.

Aucun des deux secteurs n'est identifié comme milieu remarquable (ni au titre Natura 2000, ZNIEFF ou ENS). La présente modification n'aura aucune incidence supplémentaire sur ces milieux remarquables.

Aussi, la présente modification n'aura **aucune incidence supplémentaire sur le milieu agricole, naturel et l'environnement par rapport au PLU approuvé et donc aucune incidence sur les zones Natura 2000**.

1.3- Incidences sur les communes voisines

Les communes limitrophes à Verny sont :

- Fleury au nord
- Purnoy la Grasse à l'Est
- Pommérieux au Sud Ouest
- Goin au Sud

La modification n'engendrera aucun impact paysager ou environnemental.

De ce fait, celle-ci n'impactera pas les communes limitrophes. Les objectifs de productions de logements restent inchangés.

2- Conclusion

La modification du Plan Local d'Urbanisme permettra à la commune de VERNY de faire ajuster :

Secteur 1 (zone 1AUm) :

- règlement : Permettre l'implantation d'un projet senior dans une zone 1AUm à vocation d'activités et de commerce. Il s'agit donc de faire évoluer le règlement en conséquence.
- zonage : Optimiser la viabilité existante en intégrant en zone constructible UB une partie d'une parcelle.

Secteur 2 (« Sur la route de Louvigny ») :

- zonage, OAP et règlement : revoir le classement afin d'organiser un projet mixte.

Au vu du Code de l'Urbanisme, il est donc nécessaire de procéder à une **modification** du PLU de VERNY.

Cette modification peut se faire pour les raisons suivantes :

- ✓ Elle ne remet pas en question l'économie générale du PADD de la commune.
- ✓ Elle respecte les objectifs du SCOTAM.

Répondant aux dispositions du Grenelle de l'Environnement, ne consommant pas de surfaces agricoles et/ou naturelles, ces propositions modificatives ne portent pas atteinte à l'économie générale du Plan Local d'Urbanisme.

Il est donc possible de procéder à la modification du PLU de VERNY par :

- l'ajustement du règlement de la zone 1AUm (article 1 et 2) et de la zone 1AU,
- l'ajustement du zonage de la zone UB, UC et 1AUa,
- l'élaboration d'une OAP – Secteur de Louvigny.