

Agence d'Urbanisme d'Agglomérations de Moselle

Immeuble Ecotech / 3 rue Marconi / 57070 METZ

mail : contact@aguram.org / tél. : 03 87 21 99 00 / fax: 03 87 21 99 29

www.aguram.org

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme /

Date de référence du dossier / 21 janvier 2015

Approbation initiale du P.O.S. 04 mars 1989

RAPPORT DE PRESENTATION /

PROCEDURE EN COURS

Révision Générale du P.O.S. et transformation en P.L.U.

Prescription	DCM	12 mai 2009
Arrêt	DCM	25 février 2014
Approbation	DCM	29 janvier 2015

TOME 2 :

JUSTIFICATIONS & EVALUATIONS /



SOMMAIRE

	Page
III / Justification des dispositions du P.L.U.	5
III > 1 Les besoins communaux.....	5
III > 2 Les choix retenus pour établir le P.A.D.D.	8
III > 3 Les choix retenus pour établir les O.A.P.	23
III > 4 La prise en compte des documents supra-communaux.....	30
III > 5 Les choix retenus pour la délimitation des zones	35
III > 6 Exposé des règles et des changements apportés par rapport au POS ...	40
IV / Incidences du plan sur l'environnement	91
IV > 1 Le milieu physique	91
IV > 2 Les milieux naturels	96
IV > 3 Le paysage et le patrimoine	98
IV > 4 Le milieu humain	99
V / Mise en œuvre et évaluation du plan	102
V > 1 Mise en œuvre du PLU	102
V > 2 Evaluation triennale	102

III / Justification des dispositions du P.L.U.

III.1 Les besoins communaux

Les besoins de la commune ont été déterminés pour une période d'environ 15 ans. Ils sont déclinés au niveau de quatre grands domaines : l'agriculture, l'habitat, les déplacements, les équipements et services

- **AGRICULTURE**

Une gestion durable des espaces agricoles communaux

Actuellement, 4 exploitants agricoles ont leur siège d'exploitation sur le ban de Vernéville. Par ailleurs, 5 exploitants de communes voisines sont connus pour exploiter des parcelles significatives du ban communal.

L'estimation des besoins en matière d'agriculture a été réalisée au moyen d'entretiens directs avec ces exploitants agricoles et/ou de questionnaires récupérés auprès de ces agriculteurs.

Les résultats de cette enquête ne dégagent pas de besoins, projets ou volonté de projets spécifiques aujourd'hui.

Cependant, des besoins en matière d'agriculture existent et consistent à préserver la richesse des productions agricoles en termes de biodiversité et de retombées économiques pour la commune.

- **HABITAT ET RENOUVELLEMENT DEMOGRAPHIQUE**

Un besoin d'inverser les tendances démographiques et de poursuivre un développement maîtrisé du village

La commune de Vernéville a enregistré une forte croissance de sa population de 1980 à 1999 (+ 45 %), puis au début des années 2000, la population a arrêté sa croissance, et a même connu une régression de près de 6 % jusqu'à l'horizon 2010.

Le chiffre du recensement de 2010 (**597 habitants**) ne tient pas encore compte de la totalité de l'apport de population engendré par la construction du lotissement « le Clos de Chantrenne », mais la réalité démographique de la commune sur ces 13 dernières années n'aura été au final que d'essayer de stabiliser son nombre d'habitants.

Par ailleurs, avec **un âge moyen de 40,3 ans** en 2010 contre 39,5 pour l'ensemble de la Communauté d'Agglomération, Vernéville n'est pas épargnée par le **phénomène général de vieillissement de la population** (en 1990, l'âge moyen était de 36 ans). Ceci est donc précurseur d'un vieillissement annoncé de la population si rien n'est fait pour amoindrir la tendance.

Le profil du patrimoine immobilier de Vernéville s'assimile à celui des communes périphériques et résidentielles de l'agglomération messine. **Le statut d'occupation est majoritairement constitué par la propriété occupante (86 %) et l'habitat individuel y est majoritaire (91 %).**

Cette typologie du parc limite les choix d'habiter et contraint fortement les mobilités résidentielles. L'une des conséquences démographiques directes d'un habitat monotype se révèle être un vieillissement accéléré de la population.

Au final, de ces éléments fondamentaux de contexte, l'évaluation quantitative et qualitative des besoins en logements repose sur un triple objectif :

- **maintenir la population actuelle en développant une réponse adaptée au desserrement des ménages et au vieillissement de la population ;**
- **travailler sur de nouvelles densités d'urbanisation et de ce fait (ré) introduire de nouvelles formes urbaines plus économiques visant notamment à répondre aux besoins des jeunes ménages et à limiter la consommation foncière.**
- **accueillir de nouveaux habitants en vue d'atteindre 700 habitants, et plus particulièrement des jeunes ménages pour rééquilibrer la pyramide des âges;**

- **DEPLACEMENTS ET AMENAGEMENTS DE L'ESPACE**

Une nécessité d'améliorer la mise en relation des différents espaces du territoire

Afin de faciliter le recours aux modes de déplacements doux (marche à pied et vélos) pour les déplacements de loisirs ou de proximité, de nouveaux cheminements protégés, séparés de la circulation générale, sont à développer.

Ces cheminements doivent permettre notamment de mettre en œuvre un réseau à l'échelle de la commune qui permettra de relier entre eux les différents espaces de vie et d'assurer leur connexion avec les réseaux des communes voisines.

- **EQUIPEMENTS, SERVICES ET COMMERCES**

S'appuyant malgré tout sur quelques équipements de proximité tel que son école, son centre socio-culturel et son stade de football, la commune ne dispose néanmoins aujourd'hui que de très peu de services de proximité et accuse un réel déficit en espaces de loisirs.

Au même titre que de nombreuses communes rurales de l'agglomération messine, un des besoins communaux s'exprime donc au niveau du développement de nouveaux services, installations et activités destinées à répondre aux besoins de la population locale.

Ce besoin traduisant au final la nécessité de conserver une dynamique culturelle, sociale et économique essentielle à la vie du village.



III.2 Les choix retenus pour établir le P.A.D.D.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable se décline en trois orientations générales :

1. RÉAMÉNAGER ET COMPLÉTER LE RÉSEAU MODES DOUX DU VILLAGE POUR RÉPONDRE À LA FOIS AUX BESOINS DES ACTIVITÉS AGRICOLES ET À LA QUALITÉ DES ITINÉRAIRES DE LOISIRS
2. DÉFINIR DES MOYENS DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES REMARQUABLES ET RENFORCER LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE DE TOUS.
3. ASSURER LE MAINTIEN DE LA POPULATION ACTUELLE ET DÉFINIR DES CAPACITÉS D'EXTENSIONS URBAINES A LA FOIS MESURÉES ET NÉCESSAIRES A L'ACCUEIL DE NOUVEAUX HABITANTS.

Chaque orientation générale se décline en plusieurs axes et a pour objectif de répondre aux différents enjeux de développement identifiés sur la commune.

Le PADD est complété enfin par *les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*

1. RÉAMÉNAGER ET COMPLÉTER LE RÉSEAU MODES DOUX DU VILLAGE POUR RÉPONDRE À LA FOIS AUX BESOINS DES ACTIVITÉS AGRICOLES ET À LA QUALITÉ DES ITINÉRAIRES DE LOISIRS

Renforcer et compléter les réseaux de chemins à l'échelle de la commune et assurer sa mise en relation avec les communes voisines

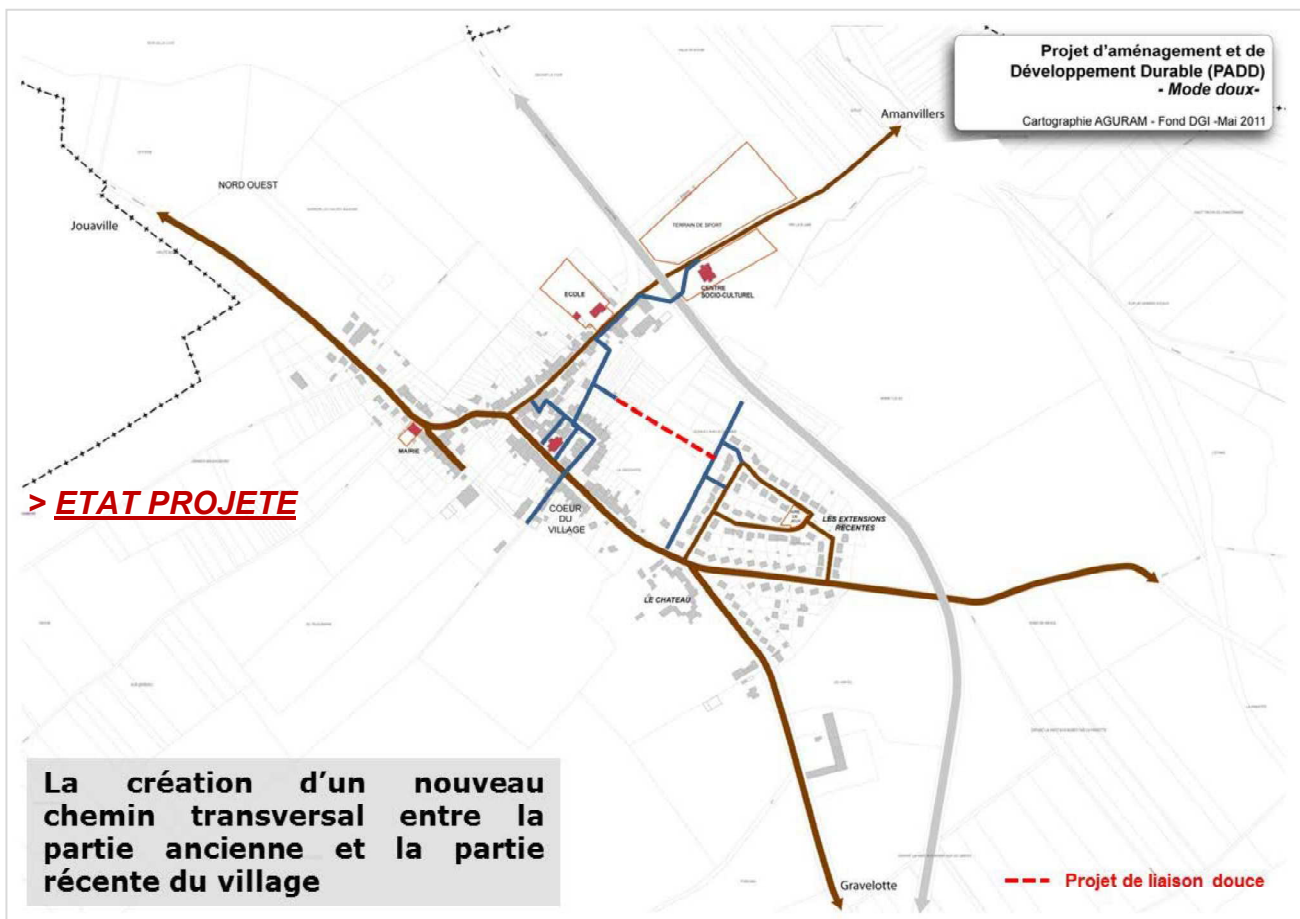
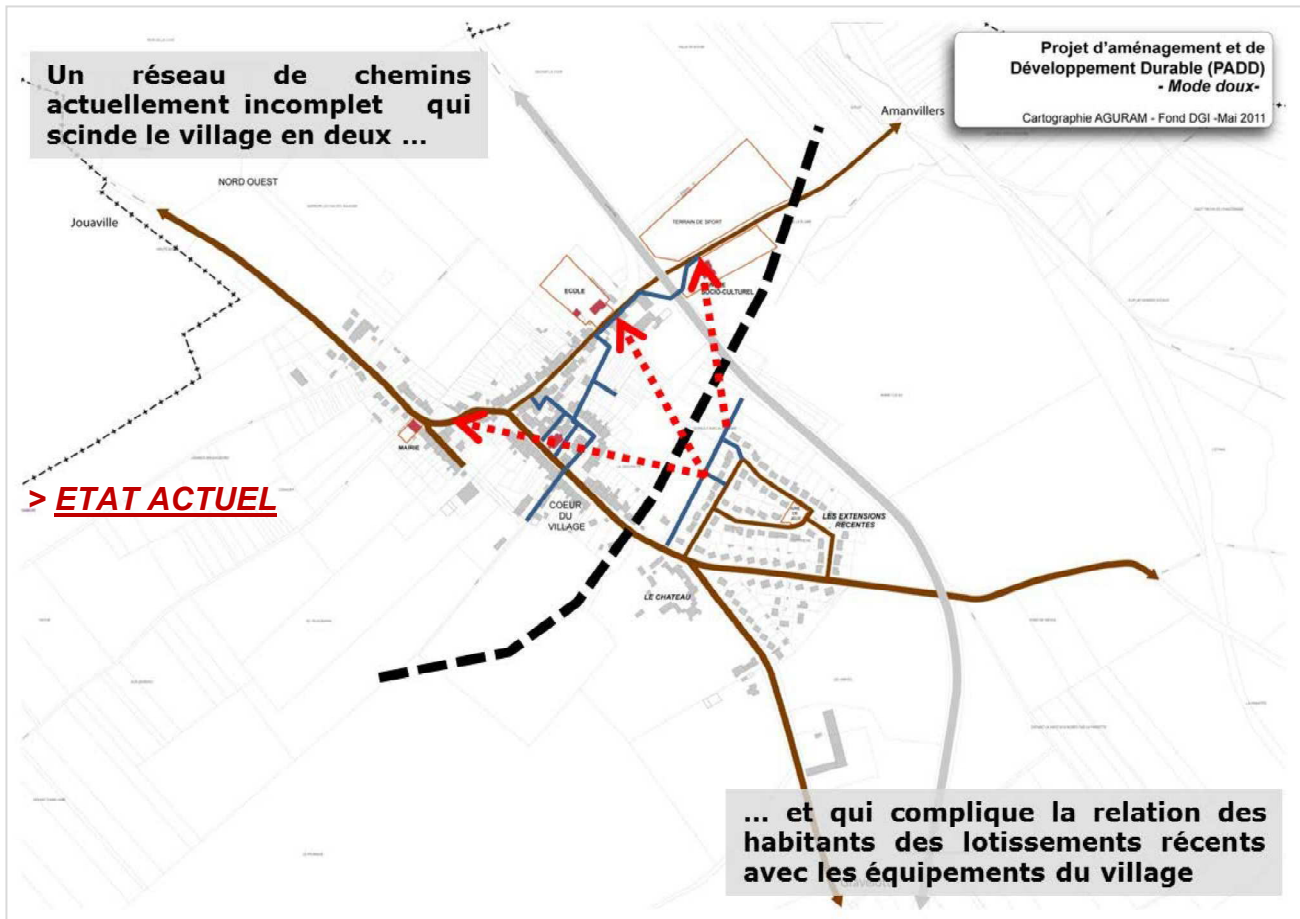
Favoriser et conforter les relations entre les équipements de proximité et l'ensemble des secteurs habités du village

Conforter et sécuriser les espaces de déplacement dédiés aux usagers des modes alternatifs à l'automobile

A travers cette orientation, la commune souhaite à la fois, définir un réseau de déplacements doux à l'échelle de toute la commune en cohérence avec les réseaux des territoires voisins et à améliorer la sécurité et renforcer l'aménité des espaces publics sensibles à proximité des axes routiers structurants

Actions mises en œuvre dans le PLU

- Le renforcement du réseau primaire articulé sur le tracé de l'ancienne voie ferrée et le ruisseau de la Mance permet de mettre en relation l'ensemble des zones urbanisées de la commune et d'inscrire Vernéville dans un réseau de promenade avec Rozérieulles, Gravelotte, Amanvillers et les communes de Meurthe-et-Moselle voisines.



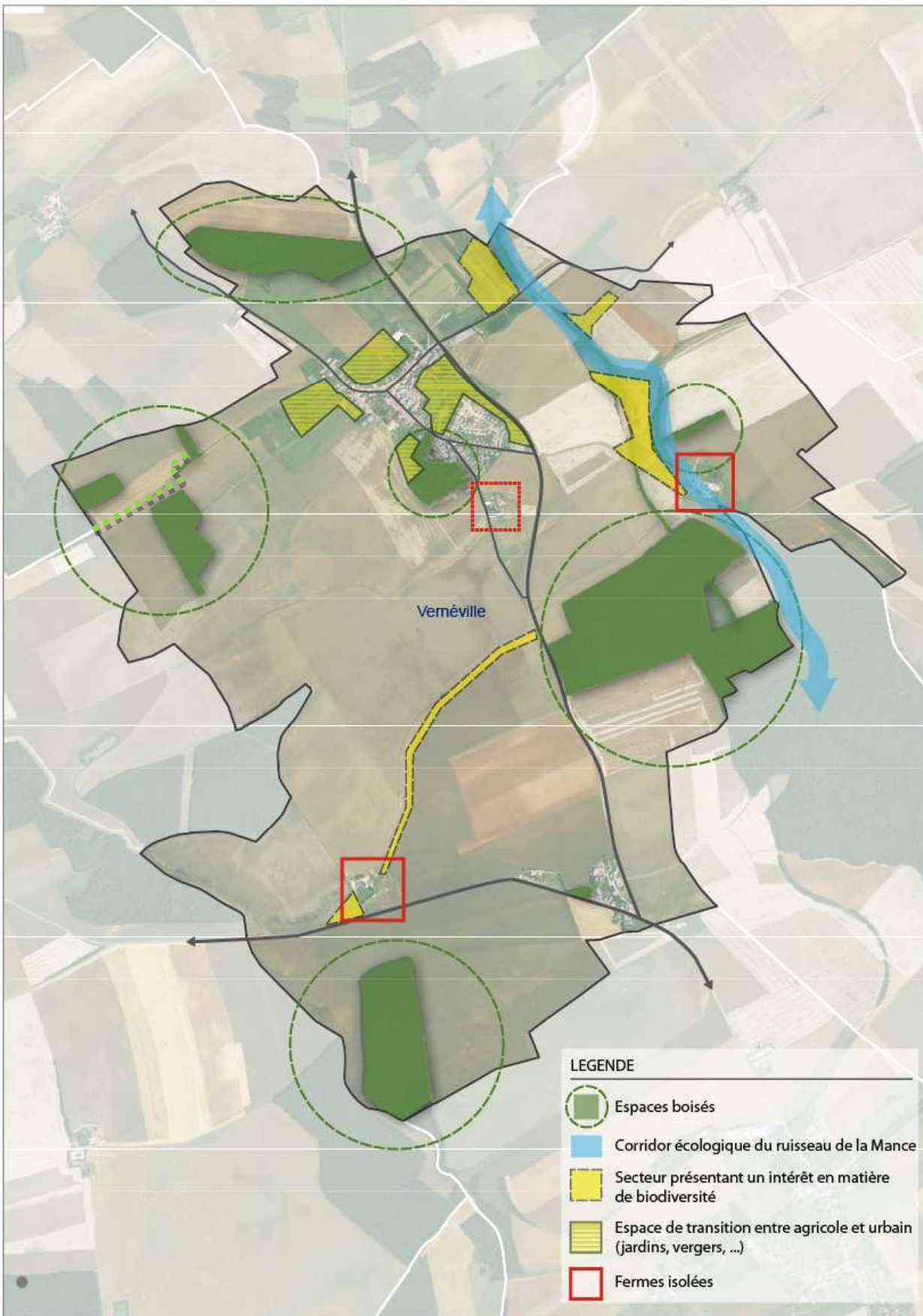
Ce réseau primaire est complété par un réseau secondaire qui assure le maillage interne de l'ensemble du ban communal de Vernéville

Illustré par la carte figurant en page 8, la réalisation de ces réseaux repose sur plusieurs types d'actions devant être mises en œuvre par la commune.

La commune prévoit donc d'entreprendre des actions visant :

- à conforter voir réaménager des sentiers communaux existants : **secteur (1) et (2)**.
- à aménager de nouveaux sentiers sur des terrains privés (acquisition-emplacements réservés) : **secteur (3), (4), (5), (6) et (7)**.
- à obtenir un droit de passage public sur des sentiers privés : **secteur (8)**.
- à sécuriser des traversées situées au droit de carrefours dangereux : **secteur (9), (10) et (11)**.
- Afin de renforcer la relation entre les zones pavillonnaires récentes, le cœur de village et les espaces d'équipements communaux, le PLU prévoit le renforcement du chemin débouchant sur la rue de la Fontaine, ainsi que son prolongement vers le quartier Haut-Triche (voir schémas en page 10).

Ce projet est assuré par la mise en place d'un emplacement réservé.



2. DÉFINIR DES MOYENS DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES REMARQUABLES ET RENFORCER LA QUALITE DU CADRE DE VIE DE TOUS

Protéger et mettre en valeur les espaces agricoles en vue de pérenniser l'activité économique et identitaire principale de la commune

Protéger les espaces naturels remarquables afin de préserver la biodiversité des sites et la qualité des paysages, et d'identifier les trames verte et bleue du territoire

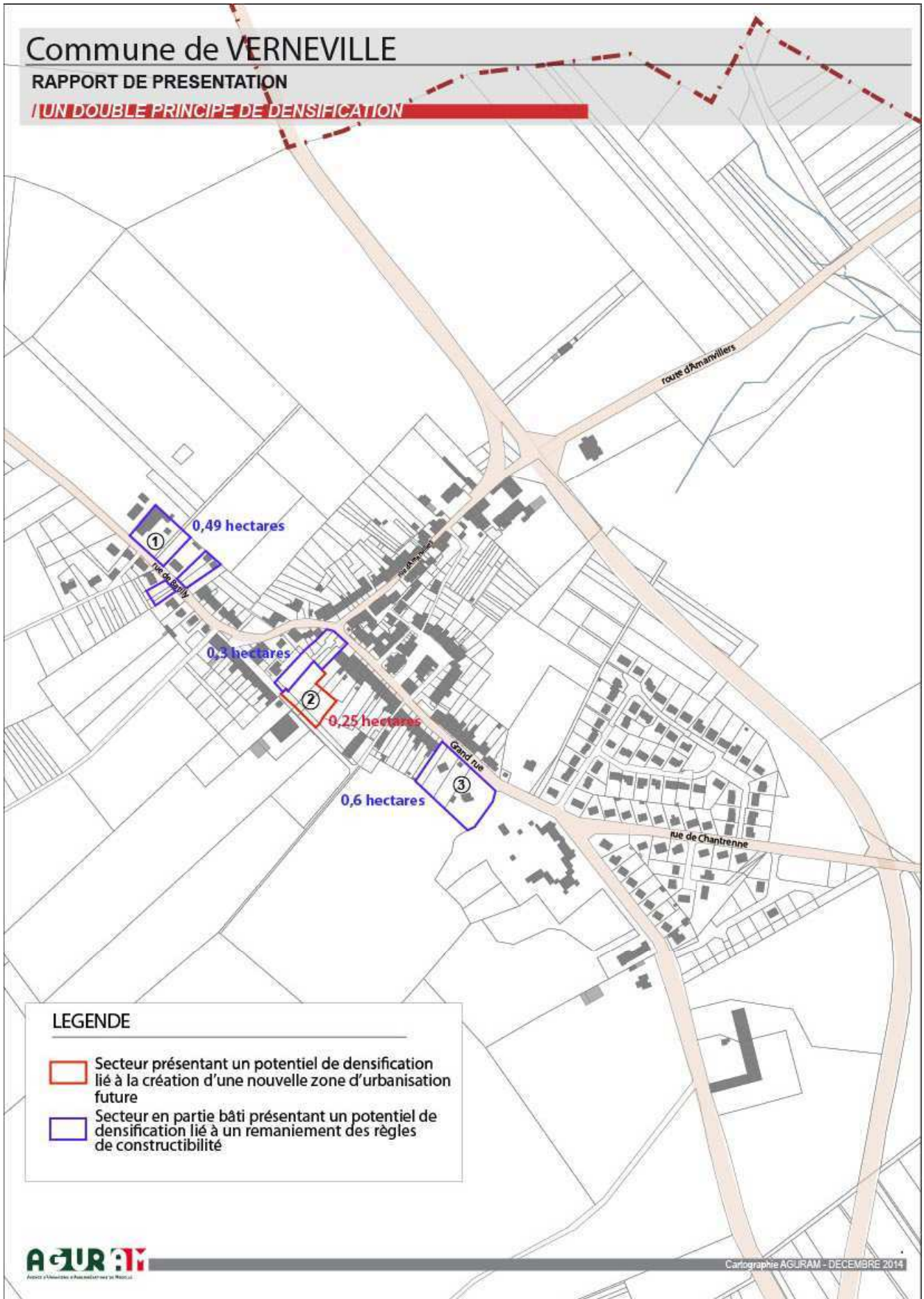
Garantir le maintien des espaces de transition entre les terres agricoles et les secteurs urbanisés

A travers cette orientation, la commune souhaite préserver durablement la qualité de son patrimoine rural tout en protégeant les éléments remarquables constitutifs des trames verte et bleue de la commune afin de garantir un bon équilibre entre espaces naturels, agricoles et urbanisés

Les grandes composantes de ces patrimoines sont représentées sur la carte figurant en page 12.

Actions mises en œuvre dans le PLU

- La protection des espaces naturels et agricoles est prise en compte par la commune dans le PLU au travers du zonage et de la réglementation :
 - **Dans la zone agricole** elle préserve le potentiel économique et assure la qualité du patrimoine bâti et des paysages dans leur gestion économique par une redéfinition du zonage et par le, renforcement des règles applicables en zone A (voir page 65).
 - **Une grande partie des bois et forêts**, sont pérennisées par une protection en espace boisé classé.
 - Plusieurs **secteurs riches en biodiversité**, notamment **le ruisseau de la Mance et ses abords ou le ruisseau de Bagneux** sont protégés par un classement en zone N et renforcé par l'inscription d'une trame de corridor écologique à préserver.
 - **Les jardins et vergers** sont protégés de l'urbanisation soit par un classement en zone naturelle de jardins dite NJ ou par la définition d'une trame de jardins en zone urbaine (cf. voir page 89)
 - **Création d'une trame de plantations à réaliser** le long du chemin communal (en pointillés verts sur la carte ci-contre) afin d'assurer une continuité écologique entre les petits ensembles boisés de la commune et la vaste trame forestière des communes voisines à l'ouest (voir page 89 – justifications réglementaires).
- Le réaménagement de certains sentiers communaux permettra de conforter les espaces de jardins actuels notamment par l'amélioration de leur accessibilité depuis les rues et chemins du village. A ce titre, le chemin desservant actuellement les jardins situés rue de la Fontaine est renforcé par la mise en place d'un emplacement réservé destiné à élargir son emprise.



3. ASSURER LE MAINTIEN DE LA POPULATION ACTUELLE ET DEFINIR DES CAPACITÉS D'EXTENSIONS URBAINES A LA FOIS MESUREES ET NÉCESSAIRES A L'ACCUEIL DE NOUVEAUX HABITANTS.

Garantir un développement cohérent avec le tissu urbain, la structure urbaine et les problématiques de réseaux du village

Assurer un renouvellement continu et mesuré de la population

Conforter et renforcer le niveau d'équipements de la commune pour répondre au mieux aux besoins des habitants

A travers cette orientation, la commune souhaite permettre l'accueil de populations nouvelles et le maintien de la population déjà présente, notamment les jeunes ménages et les seniors, tout en garantissant la préservation des spécificités et des qualités urbaines existantes du village.

En vue de répondre aux enjeux démographiques, la commune privilégiera la réalisation de formes d'habitat favorisant la densité et une programmation de logements plus mixte au niveau de la typologie (maisons en bandes, intermédiaire) et des statuts (privé, locatif social).

La commune souhaite enfin développer un habitat accessible aux jeunes ménages ainsi qu'aux seniors afin de maintenir ce type de population sur son territoire.

Actions mises en œuvre dans le PLU

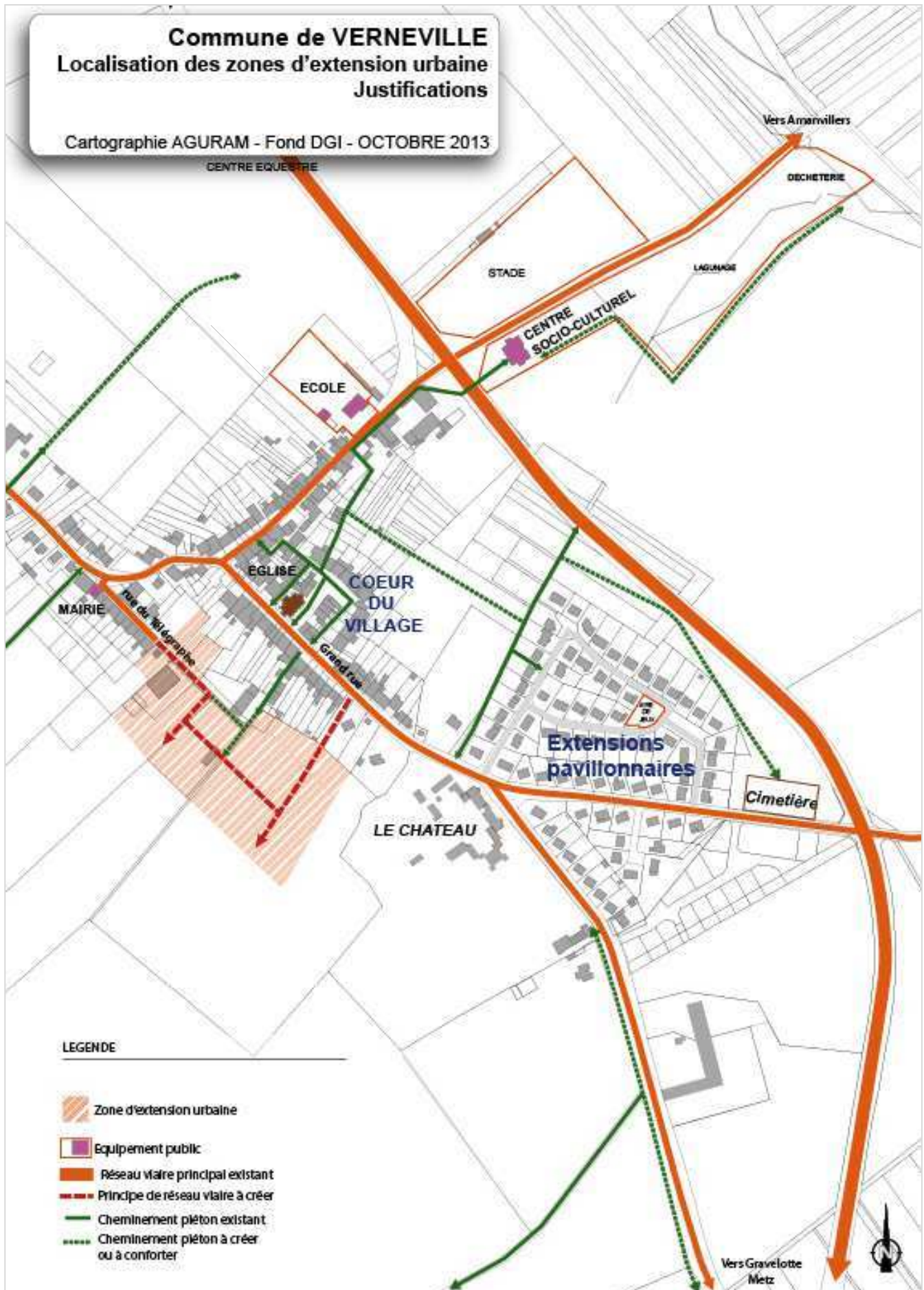
- Afin de limiter la consommation d'espace et de compléter le potentiel de développement du village, la commune a dégagé quelques parcelles inscrite dans des zones déjà urbanisées où une densification serait possible en cas de modifications réglementaires.

Figurant sur le schéma ci-contre, ces petits secteurs font l'objet dans le règlement :

- d'une inscription en zone UA du PLU qui dispose de règles de compacité spécifiques en égard à la morphologie urbaine de la partie ancienne du village,
- d'une inscription en zone UB,
- de marges de recul spécifiques visant à recréer des fronts de rue,
- d'une inscription dans un secteur d'urbanisation future visant à générer un projet d'ensemble

Totalisant une superficie de 1,6 ha, ces secteurs ne pourront permettre néanmoins que de créer que quelques nouveaux logements (une quinzaine environ), compte tenu de la configuration des parcelles et de la réglementation qui prévaut en zone UA, UB et 1AU2b.

Concernant les espaces non-retenus (cf. carte page 126 du rapport de présentation Tome 1), la commune a estimé qu'il ne permettait pas de favoriser une densification ou du renouvellement urbain dans des conditions satisfaisantes.



- La création d'une zone à urbaniser afin de continuer l'extension du village dans le respect des principes du développement durable de la commune.

Le choix de la localisation de cette zone a été déterminé afin de rechercher une réelle cohérence avec les tissus urbains existants (cf. plan ci-contre).

Dans ce sens, la nouvelle zone d'extension urbaine permet de boucler l'impasse de la rue du Télégraphe sur la Grand rue et de favoriser ainsi un principe fondamental de continuité urbaine.

En outre, cette future opération se situera directement à proximité du cœur du village ancien, impliquant ainsi plus de compacité au village ce qui permettra à la fois de limiter l'étalement urbain et de favoriser l'intégration urbaine du nouveau quartier au tissu urbain existant.

Par ailleurs, cette ouverture à l'urbanisation devra se faire dans un souci de phasage et de temporalité, de manière à permettre une adéquation entre les nouvelles constructions et la gestion des équipements publics existants (école notamment). Dans ce sens, la commune opte pour la création d'une zone 1AU2 divisée en deux sous-secteurs 1AU2a et 1AU2b.

Destinée, à court terme (5 ans), à démarrer l'urbanisation d'un nouveau quartier (1,9 ha), la zone 1AU2a prévoit la réalisation d'une opération mixte de 25 à 30 logements et sera complétée, ultérieurement, par le lancement de la zone 1AU2b (1,5ha) qui permettra d'achever à moyen et long terme (5 à 15 ans) ce projet par la création de 20 à 25 nouveaux logements mixtes.

- Outre l'accueil de maisons individuelles dans des conditions économiques acceptables, les nouvelles zones d'habitat s'ouvriront également à des logements de plus petites superficies et/ou moins consommateurs d'espace et surtout rendu accessible dans le prix proposé in fine à la location ou à la vente.

La commune souhaite notamment promouvoir la construction de petits pavillons en bande comprenant de l'habitat locatif et répondant à cet objectif de recherche de mixité sociale. Cette offre élargie à d'autres types de logements (intermédiaire, collectif), devrait pouvoir donner la possibilité aux personnes seules ou aux jeunes couples de "rester au village", ou encore aux personnes venues de l'extérieur de s'y installer.

Un point spécifique au niveau des justifications et des choix retenus pour la réalisation des O.A.P précise en détail le type de formes urbaines pouvant être retenu pour les constructions nouvelles d'habitat (voir page 23)

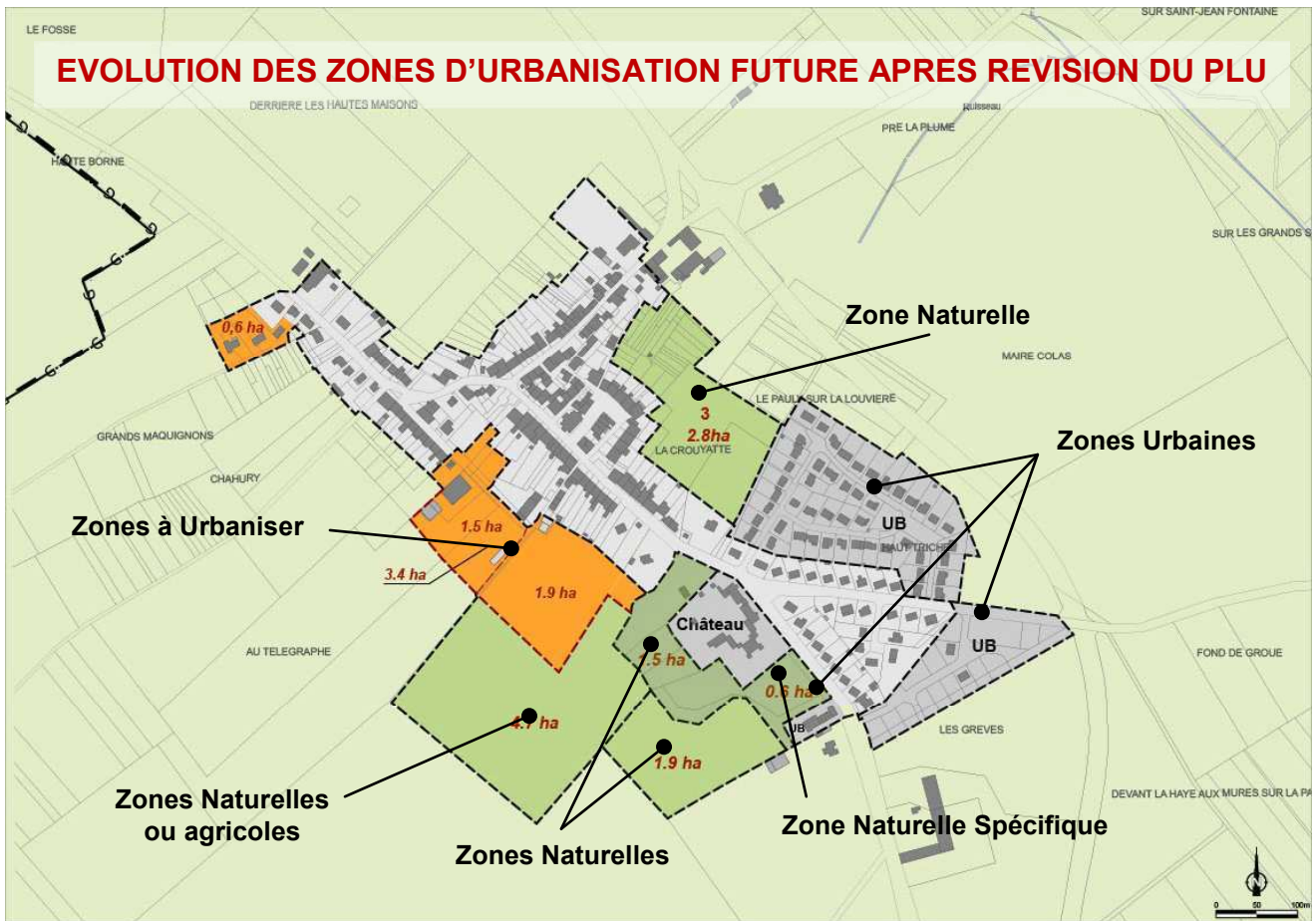
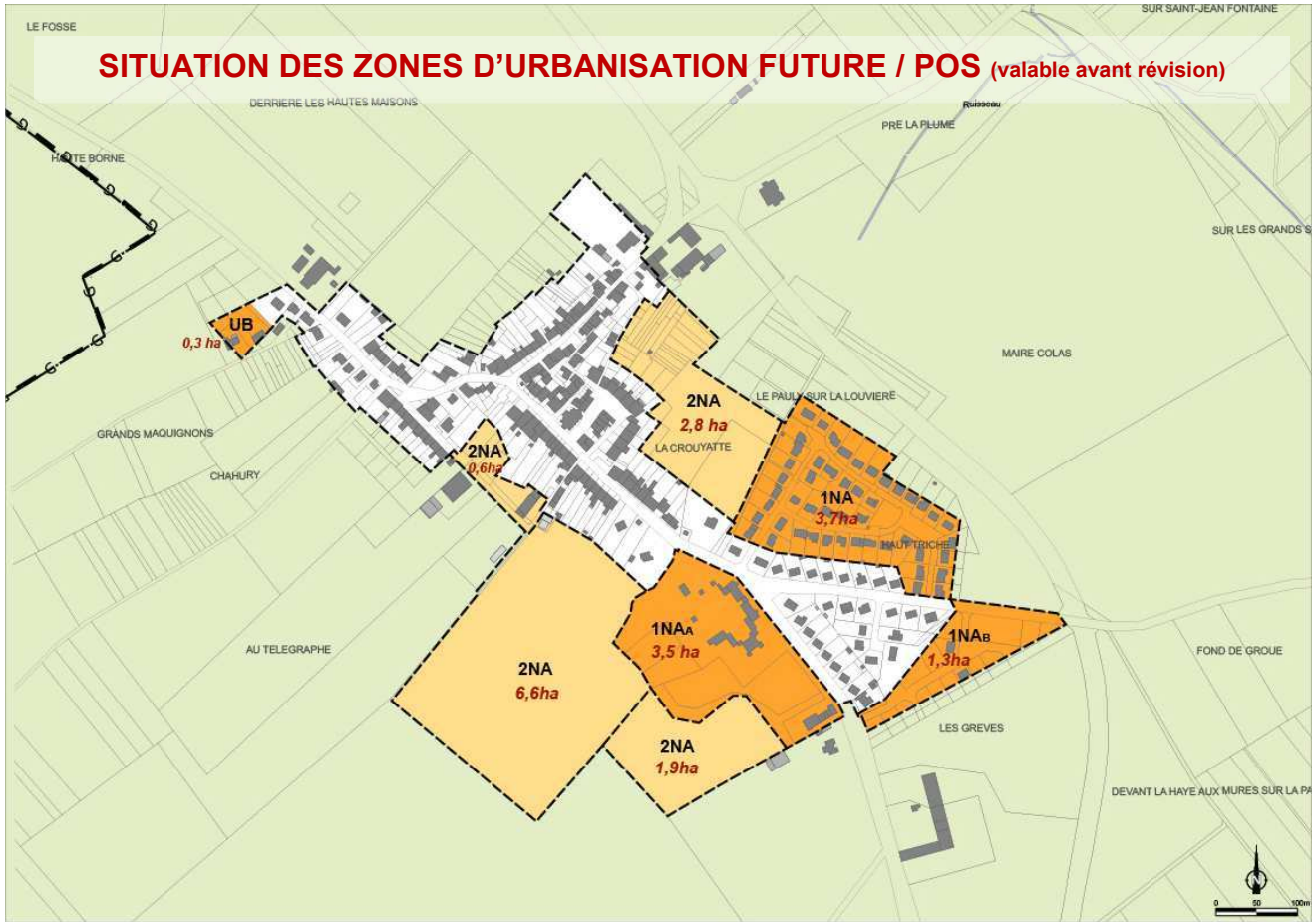
L'O.A.P particulières au secteur d'extension du Télégraphe impose enfin, en matière de programmation, des seuils minimums de logements sociaux et seniors à réaliser (voir page 29)



- Les règles de restriction en matière d'urbanisation du secteur de Malmaison (Zone NHb) sont renforcées du fait de la nature insuffisante des équipements présents (voir page 68).
- Les éléments et la qualité du patrimoine architectural et urbain de la commune (château, ...) sont mis en évidence au travers des différents documents du PLU : rapport de présentation et PADD. La commune souhaite continuer à valoriser ce patrimoine en veillant à sa préservation. Elle incorpore ainsi dans la partie réglementaire des protections architecturales et paysagère sur plusieurs constructions de la commune (voir page 40)
- Le réaménagement des espaces situés à l'articulation entre « village ancien » et extensions pavillonnaires est une réponse aux besoins d'équipements de loisirs et de renforcement du cadre de vie des habitants.

Cette action s'inscrit donc à l'articulation des 3 grands objectifs du PADD. Résumée par le schéma en page 18, elle se décline en plusieurs sous-actions :

- Préserver la qualité d'espaces ou de corridors naturels remarquables (classement en zone naturel)
 - Préserver un vaste secteur de jardins (classement en zone naturelle de jardins)
 - Créer une relation douce entre les lotissements « nouveaux » et le cœur du village (emplacements réservés)
 - Aménager un espace de loisirs et de rencontre au cœur du village (emplacements réservés)
 - Conforter l'accès et le fonctionnement du cimetière situé au sud-est du village
- La commune souhaite enfin renforcer le niveau de desserte par les communications numériques et oblige, pour ce faire, à ce que toute les constructions et opérations nouvelles des zones urbaines ou à urbaniser soient raccordées au passage d'un futur réseau de fibre optique (cf. chapitre « délimitation des zones et des règles » page 49)



OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN.

Afin de modérer ses consommations foncières et de lutter contre l'étalement urbain, la commune se fixe le double objectif de viser une densité moyenne minimale de 15 à 20 logements par hectare dans ses zones à urbaniser à dominante d'habitat, et de réduire les surfaces initialement réservées à l'extension de l'urbanisation par rapport à son Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.).

Ces surfaces passant de 20,4 ha à près de 4 ha (voir schémas page 20), la réduction effectuée par la commune représente 4/5^{ème} des surfaces d'extensions urbaines existantes au Plan d'Occupation des Sols juste avant sa révision générale en Plan Local d'Urbanisme.

Cette réduction s'explique dans un premier temps par le fait que **l'intégralité des projets visés par les zones 1NA du POS a été aujourd'hui réalisée.**

En effet, les zones 1NA du quartier Haut-Triche et celles du « clos de Chantrenne » sont aujourd'hui totalement urbanisée, ce qui a conduit à leur reclassement en zone UB du PLU. Ce reclassement induit **une diminution de 5 ha de surface à urbaniser mais qui ont été consommés.**

A noter également que la zone 1NAa du Château est aujourd'hui classée en zone NHa (zone naturelle spécifique déjà urbanisée) où aucune construction nouvelle n'est autorisée, induisant à nouveau **une diminution de 3,5 ha de surface à urbaniser.**

Cependant, la réelle évolution du PLU par rapport au POS, en matière de réduction de consommation foncière, réside dans le déclassement des zones 2NA du Château et de celle située au nord du village en zone naturelle. Ponctué parfois par la création d'espace boisé classé, cette transformation permet de **préserver 4,7 ha d'espace naturel, riche en biodiversité ou en qualité paysagère à l'intérieur du village.**

A cela, enfin, la transformation des deux zones 2NA située au sud du vieux village (Télégraphe et Grand rue) en deux zones 1AU accolées permet de réduire considérablement les surfaces de terrains agricoles consommées.

En effet, passant de 7,2 ha en POS à 3,4 ha en PLU, **l'économie de terres agricoles réalisée sur ce secteur s'élève à 3,8 ha.**

Zone d'extension urbaine / POS	Surface
Zone 2NA (rue du Télégraphe)	0,6 ha
Zone 2NA (Grand rue/rue de la Dame Abé)	6,6 ha
Zone 2NA (Château)	1,9 ha
Zone 2NA (rue de la Fontaine)	2,8 ha
TOTAL	11,9 ha
Zone 1NA (quartier Haut-Triche)	3,7 ha
Zone 1NAb et 1NAba (Clos de Chantrenne)	1,3 ha
Zone 1NAa (Château)	3,5 ha
TOTAL	8,5 ha

> **Tableaux récapitulatif des évolutions surfaciques des zones d'extension urbaine entre POS et PLU**

Zone d'extension urbaine / PLU	Surface
Zone 1AU1 (rue de Batilly)	0,6 ha
Zone 1AU2a (Grand rue)	1,9 ha
Zone 1AU2b (rue du Télégraphe)	1,5 ha
TOTAL	4 ha

III.3 Les choix retenus pour établir les O.A.P.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) établies dans le cadre du PLU de Vernéville comprennent une disposition globale applicable aux nouvelles opérations d'aménagement qui visent à assurer le développement de la commune et une particulière sur le secteur dit du Télégraphe.

Ces orientations participent à la transcription des objectifs de développement urbain prévus par le projet d'aménagement et de développement durables.

ORIENTATIONS COMMUNES A TOUTES LES NOUVELLES OPERATIONS D'AMENAGEMENT

Les orientations communes à l'ensemble des nouveaux secteurs d'aménagement localisés en zones urbaines et à urbaniser visent à assurer un développement de qualité des nouveaux « quartiers » et de toute nouvelle opération d'ensemble réalisée sur le ban communal postérieurement à l'approbation du PLU.

Elles déclinent différents principes et objectifs retenus dans le projet d'aménagement et de développement durables en matière de consommation maîtrisée de l'espace, de qualité et de mixité urbaine, d'implantation optimisée des constructions sur leur unité foncière et d'utilisation des espaces libres au regard des enjeux environnementaux.

Elles prévoient également les principes suivant lesquels doivent être étudiées les conditions d'accessibilité et de desserte interne des zones, propres à garantir un développement harmonieux des espaces habités en cohérence avec leur environnement urbain et naturels proche et facilitant une mobilité de proximité au sein de la commune.

Les orientations communes à l'ensemble des nouvelles zones d'aménagement indiquent les principaux critères qui devront guider la conception et l'aménagement urbain mais n'apportent pas de réponse systématique ; il appartient aux aménageurs intervenant sur les sites de déterminer la manière de décliner au mieux les principes exposés.

Cette orientation commune a été néanmoins complétée ou adaptée, en fonction des circonstances locales, au travers d'une orientation d'aménagement particulière de secteur. En cas de contradiction entre cette orientation d'aménagement et de programmation de portée générale et l'orientation d'aménagement de secteur, c'est cette dernière qui prévaut.

Les objectifs de diversité des formes urbaines et de densité visent à assurer un développement pérenne de la commune : une diversification accrue de l'offre d'habitat permettra de répondre aux besoins en logement exprimés par l'ensemble de la population ; elle facilitera notamment l'accueil de jeunes ménages et permettra de développer des produits immobiliers adaptés aux séniors.

Les objectifs de densité, résultant du projet d'aménagement et de développement durables, permettent de répondre à la nécessité de limiter la consommation d'espace, en application de la loi portant Engagement National pour l'Environnement (Loi ENE).



Maison individuelle



Maisons en bande (individuel groupé) :
1 seul logement par unité de construction



Habitat de type intermédiaire (semi-collectif) :
2 logements par unité de construction
(L'un en rez-de-chaussée, l'autre à l'étage)



Immeuble d'habitat collectif : > 2 logements par unité de construction

> Représentation de la diversité des formes urbaines pouvant être employées à la place de la maison individuelle classique pour à la fois :

- atteindre les objectifs de densité de 15 logements à l'hectare minimum
- permettre de développer des logements plus petits et à plus faibles coûts pouvant être destinés aux séniors ou aux jeunes ménages

La poursuite de l'étalement urbain (peu de logements construits sur de grandes superficies) limiterait en effet rapidement, par manque de disponibilités foncières, les possibilités de la commune à poursuivre son développement sur le long terme et rendrait plus difficile l'atteinte des objectifs démographiques fixés par la commune.

L'objectif de diversité des formes urbaines est assorti de dispositions visant à assurer une bonne insertion urbanistique des nouvelles opérations d'habitat dans leur environnement. Créer une nouvelle opération a en effet des conséquences directes sur les paysages et il est important de tenir compte des incidences prévisibles en recherchant un maximum de cohérence dans l'urbanisation.

La demande de prise en compte des principes bioclimatiques vise à une valorisation des potentialités offertes par l'environnement et la met au service d'un développement durable de la commune. Elle s'applique aux constructions ayant habituellement des occupants (habitants, employés, public) et qui sont utilisées de manière conventionnelle (bâtiments chauffés en hiver notamment).

Les bâtiments qui n'accueillent des occupants que de manière occasionnelle ou qui, du fait de leur nature, ne nécessitent pas d'être chauffés en hiver (entrepôts, garages, ateliers...) ne sont en revanche pas nécessairement concernés si les bénéfices attendus sont faibles. Cette latitude discrétionnaire invite les concepteurs à privilégier, dans les plans de composition d'ensemble des opérations, l'orientation bioclimatique des constructions qui auront le plus à en bénéficier.

Les prescriptions en matière d'orientation des constructions ont pour objectif d'assurer des conditions de confort pour les futurs résidents au regard notamment de l'optimisation des apports solaires où une recherche systématique d'orientation sud ou sud-est des façades sera à privilégier.

Une attention devra être apportée également à la préservation de l'intimité entre propriété ainsi qu'au rapport des parcelles privées avec l'espace public. Cette orientation se traduit plus particulièrement dans le règlement du PLU.

Les dispositions concernant les espaces libres de constructions concourent à une mise en valeur de l'environnement, que ce soit sur le plan de la biodiversité ou de la prévention des nuisances.

Les orientations relatives à la conception du réseau viaire (principes de hiérarchisation et de connexion à l'existant) répondent, elles aussi, à un souci de cohérence de l'insertion des opérations dans le tissu urbain existant.

La circulation dans les nouveaux quartiers doit être lisible pour les usagers : par la manière dont elles sont traitées, les voies de dessertes principales doivent être facilement identifiables par rapport aux voies de dessertes secondaires.

Pour autant, elles doivent respecter la hiérarchisation existante à l'échelle communale et, sauf mention explicite, ne pas favoriser le trafic automobile de transit pour limiter les nuisances qui peuvent en résulter pour les riverains.

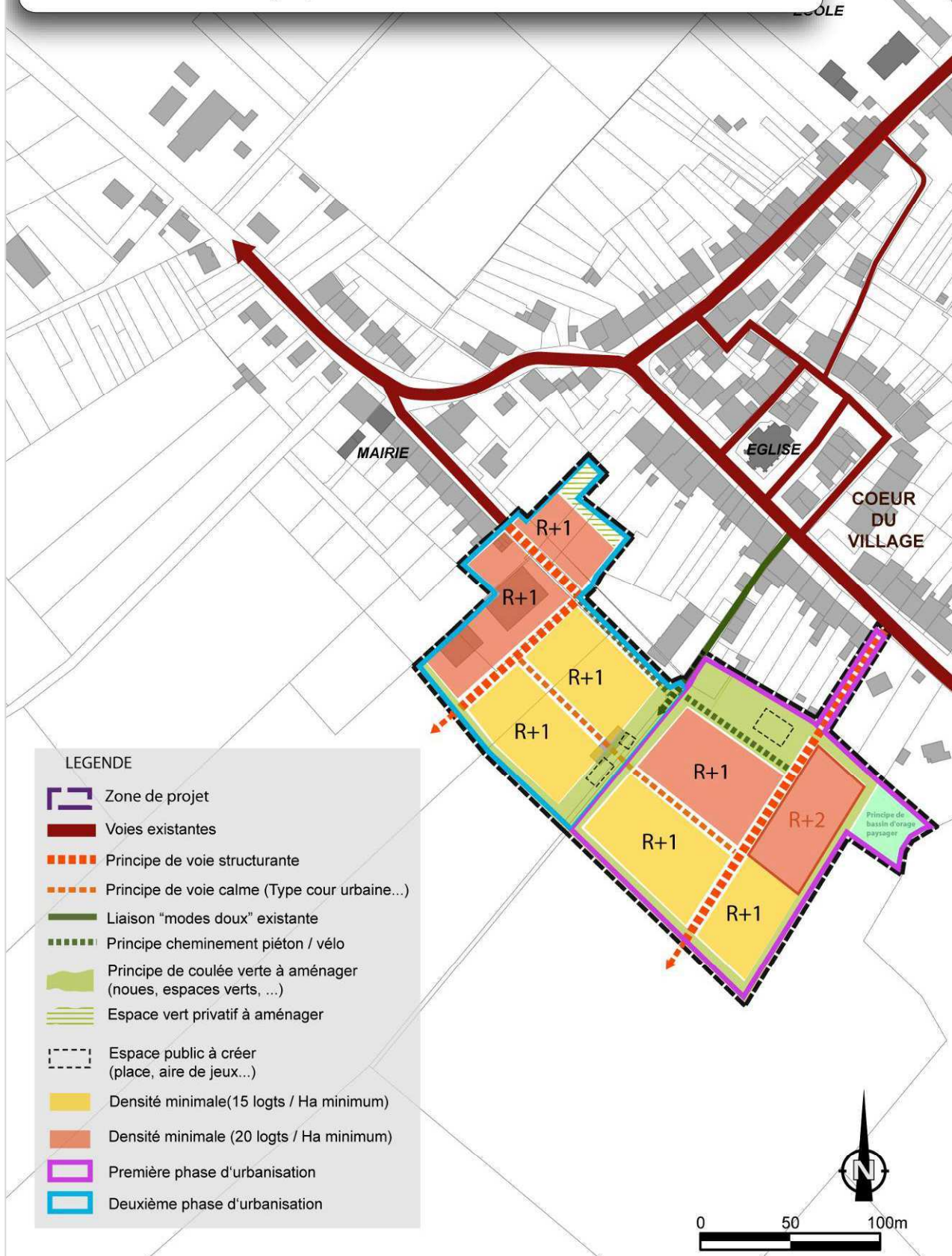
Le maillage des quartiers par des cheminements piétons-vélos visent principalement à permettre une mobilité qui ne soit pas totalement dépendante de l'usage de l'automobile et, ainsi, à mieux mettre en valeur l'environnement en limitant les impacts de l'urbanisation sur celui-ci.

Commune de VERNEVILLE

Orientation d'aménagement et de programmation

Secteur "Télégraphe"

Cartographie AGURAM - Fond DGI - Février 2014



ORIENTATION PARTICULIERE AU SECTEUR DU « TELEGRAPHE »

Objectif :

En cohérence avec l'orientation générale n°3 du PADD (voir page 15), cette orientation particulière d'aménagement et de programmation a pour objectif d'assurer le renouvellement continu de la population à court, moyen et long terme (5 à 15 ans) par l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur d'environ 4 ha (3,4 ha + 0,6 ha d'emplacement réservé destiné à la réalisation d'une voie d'accès depuis la Grand Rue).

Avec une densité minimum comprise entre 15 et 20 logements à l'hectare, en fonction des secteurs définis sur le plan ci-contre, l'objectif de cette orientation tend également à favoriser la diversification des formes d'habitat et à trouver un niveau de densité le plus proche de celui du cœur de village de Vernéville.

Description du projet et justification des choix retenus :

Le projet d'extension urbaine du « Télégraphe » s'appuie sur **l'aménagement d'une voie structurante de desserte comprenant deux accès** : l'un dans le prolongement de la rue du Télégraphe et l'autre depuis la création d'un nouveau carrefour donnant sur la Grand rue.

Compte-tenu du nombre d'habitations minimum prévues sur ce secteur, le choix de générer deux accès a été pris pour assurer un niveau de desserte satisfaisant à la fois pour les usagers quotidiens, mais également pour faciliter l'accès aux différents services (pompiers, urgences, ...).

En outre, le choix de localisation de cette zone s'explique également par la volonté communale **d'assurer une véritable continuité urbaine** entre le vieux village et ce nouveau quartier. Dans ce sens, le prolongement de la rue du Télégraphe constitue une réelle opportunité de poursuivre un développement harmonieux du village en évitant, dans le cas d'un choix de zone plus excentrée, d'engendrer un phénomène spatial d'étalement urbain.

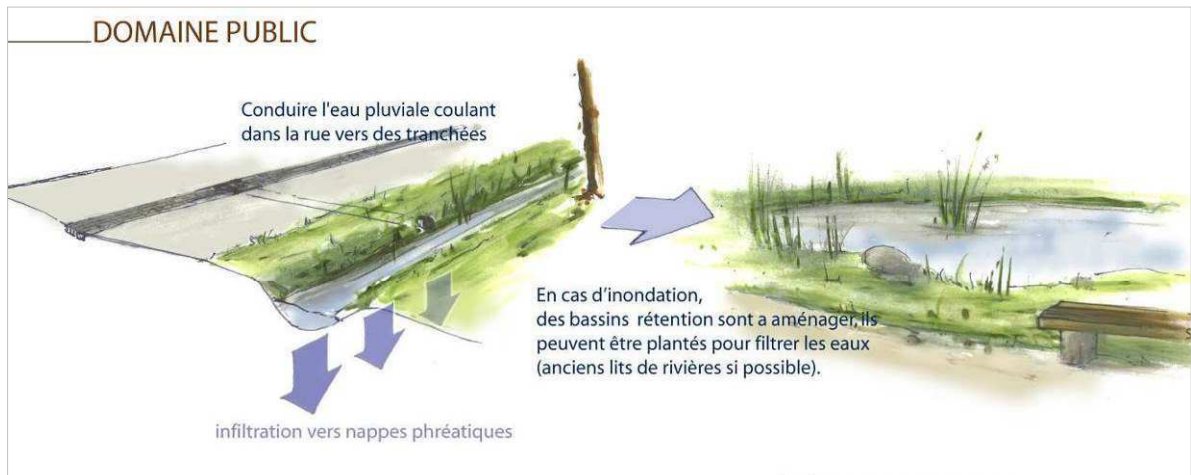
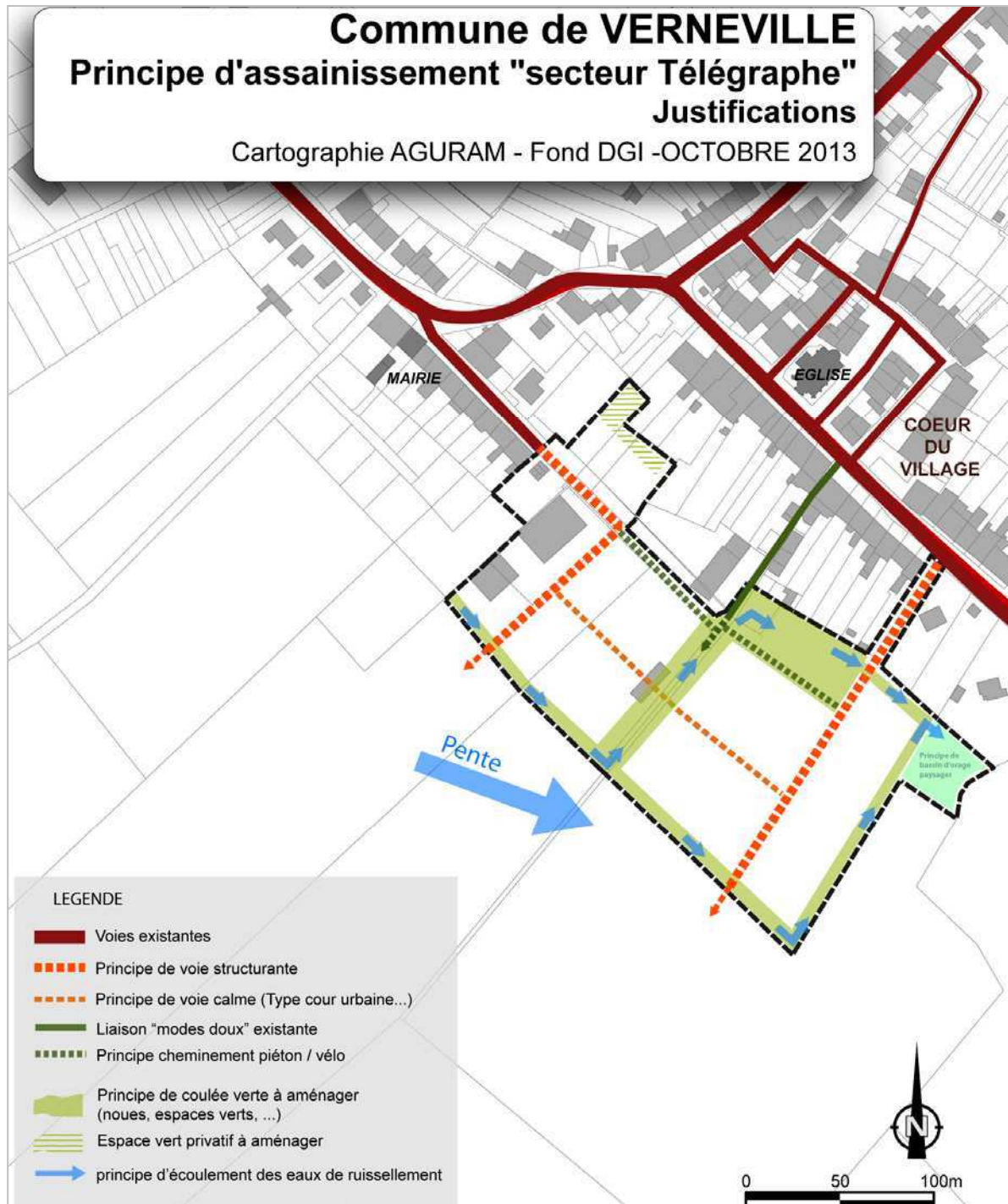
En matière de desserte interne, l'orientation prévoit que **le profil des rues de l'opération sera « apaisé »**. Cette volonté communale vise à préserver les riverains et autres usagers des nuisances pouvant être causées par les espaces de circulation automobiles.

L'aménagement des axes de desserte devront donc à la fois contraindre la vitesse (chicane, réduction de la largeur de chaussée, ...) mais également offrir des espaces de circulation sécurisé et confortable pour les autres usagers de l'espace public (piétons, cycles, ...).

Cette orientation est par ailleurs complétée par celle portant **sur la mise en place d'un maillage piéton structurant** assurant à la fois la desserte interne du secteur, et la mise en relation directe avec les autres espaces urbanisés du village

Le projet impose ensuite de s'adapter au terrain naturel pour les contraintes d'écoulement d'eau pluviale. Illustrée par les graphiques en page 28, l'orientation prévoit **la mise en place d'un principe de noue structurante qui suit la pente naturelle des terrains (ouest-est)** au cœur de l'opération et qui aboutit à un bassin paysager d'orage à l'est du site.

Ce système vise à retenir sur le site un maximum des eaux de ruissellements afin d'éviter une saturation des canalisations et des lagunes situées au nord-est du village.



L'orientation prévoit également l'accompagnement de ce système de noues par **la réalisation d'une coulée verte** (plantations, arbres, buissons, ...).

L'idée dégagée ici consiste à recréer un espace vert de transition entre les différentes parties de la nouvelle opération et la limite nord du site afin :

- d'atténuer d'une part les problèmes de promiscuité des futures habitations avec les espaces agricoles en activité,
- d'offrir, d'autre part, un écrin paysager à l'opération à l'échelle du village
- d'accompagner enfin la démarche de protection des corridors écologiques visée par la commune et le SCOTAM.

Cette trame verte prendra, par ailleurs, la forme d'un espace vert de vie à proximité des habitations où la circulation des piétons et vélos est aménageable.

La localisation de cette coulée verte a été choisie afin de faire bénéficier prioritairement les habitants des secteurs d'habitat plus dense qui peuvent comporter des formes urbaines avec moins d'espace de jardins (collectifs, habitat intermédiaires, ...).

La localisation **des espaces de densité minimum de 20 logements/ha** a été privilégiée sur les extrémités est et ouest du site qui constituent les deux points d'accroche avec le vieux village qui dispose d'une densité similaire.

La possibilité d'une hauteur supérieure à 6 m (R+1) est autorisée sur la partie est de la zone (9m – R+2) dans la mesure où cet espace constitue le point le plus bas du secteur.

Dans la mesure où ce secteur devra accueillir des formes urbaines plus compactes et plus hautes, le positionnement des futures constructions impactera moins le paysage et assurera une intégration urbaine optimale de l'opération dans le tissu villageois existant.

L'orientation prévoit également **un phasage en deux temps de réalisations** du secteur d'extension urbaine. En effet, L'urbanisation du sous-secteur N°2 ne pourra être lancée qu'après l'achèvement complet de l'aménagement (réalisation des différents réseaux, découpage parcellaires) et la délivrance de 80 % des permis de construire du sous-secteur N°1.

Cette disposition est complétée par une **obligation de réalisation de 10 % de logements sociaux en PLUS et 10 % de logements seniors non médicalisés** (logement de plain-pied, accès facilité, ...) pour chaque sous-secteur, et qui a pour but de répondre aux problèmes démographiques et sociales de la commune.

Outre les équipements de type espace de stationnement collectif, espaces verts de loisirs, (...), le projet devra enfin **conserver la possibilité de poursuivre l'urbanisation** vers le sud du site.

La commune ne disposant pas de potentialité foncière aussi bien située vis-à-vis du cœur de village pour son développement, la préservation d'un tel principe est rendu, à ce jour, essentielle.

III.4 La prise en compte des documents supra-communaux

Compatibilité avec la DTA des bassins miniers nord-lorrains

Avec les différentes actions de préservation et de mise en valeur des richesses naturelles et paysagères contenues dans son PADD, le PLU de Vernéville s'inscrit en compatibilité avec les prescriptions de la DTA.

Compatibilité avec le SCOTAM

Le Syndicat mixte du SCOT de l'agglomération messine (SCOTAM) a identifié, en avril 2010, quatre défis et quatre enjeux que le territoire est appelé à relever :

- **4 Défis :**
 - **Un défi démographique** : gérer le vieillissement de la population résidente, juguler le déficit migratoire chronique en attirant davantage de nouveaux habitants et pour cela, notamment, créer de nouveaux emplois ;
 - **Un défi économique** : faire face à la remise en cause des bases économiques traditionnelles de la région : armée, administration et industrie ;
 - **Un défi sociétal** : gérer la hausse annoncée du coût de l'énergie et des matières premières ;
 - **Un défi environnemental** : maîtriser la densité urbaine et la lutte contre l'étalement urbain, mieux préserver la biodiversité et lutter contre le réchauffement climatique.

- **4 ENJEUX :**
 - Définir une nouvelle écologie du territoire ;
 - Valoriser au mieux le capital humain, naturel et matériel du territoire ;
 - S'inscrire dans une nouvelle dynamique d'innovation et d'échanges au sein de l'espace de la Grande Région ;
 - Placer les hommes au sein d'un projet équilibré de villes-territoire

Le projet d'aménagement et de développement durables du PLU de Vernéville s'est attaché à s'inscrire en cohérence avec ces enjeux, à son échelle et en fonction des particularités propres de la commune.

« Définir une nouvelle écologie du territoire »

La première orientation générale du PADD de Vernéville « RÉAMÉNAGER ET COMPLÉTER LE RÉSEAU MODES DOUX DU VILLAGE POUR RÉPONDRE À LA FOIS AUX BESOINS DES ACTIVITÉS AGRICOLES ET À LA QUALITÉ DES ITINÉRAIRES DE LOISIRS » intègre l'enjeu d'utilisation du tourisme comme facteur d'attractivité en renforçant les itinéraires de promenade.

La deuxième orientation générale du PADD de Vernéville « PROTÉGER LES PATRIMOINES NATUREL, PAYSAGER ET AGRICOLE SPECIFIQUES DU VILLAGE ET METTRE EN VALEUR LE CADRE DE VIE DES RIVERAINS » intègre une cible retenue comme déclinaison de cet enjeu :

- ✓ la préservation des intérêts biologiques et écologiques du territoire et la mise en œuvre du concept d'écologie urbaine (au travers notamment de l'émergence de corridors écologiques autour des ruisseaux et espaces de biodiversité, du principe d'intégration d'éléments constitutifs de la trame verte et bleue du territoire dans les extensions urbaines).

La troisième orientation générale du PADD de Vernéville « ASSURER LE MAINTIEN DE LA POPULATION ACTUELLE ET DÉFINIR DES CAPACITÉS D'EXTENSIONS URBAINES A LA FOIS MESURÉES ET NÉCESSAIRES A L'ACCUEIL DE NOUVEAUX HABITANTS » intègre la cible retenue de valorisation du patrimoine urbain (cœur de village, élément de petit patrimoine, ...)

« Valoriser au mieux le capital humain, naturel et matériel du territoire »

La première orientation générale du PADD de Vernéville « RÉAMÉNAGER ET COMPLÉTER LE RÉSEAU MODES DOUX DU VILLAGE POUR RÉPONDRE À LA FOIS AUX BESOINS DES ACTIVITÉS AGRICOLES ET À LA QUALITÉ DES ITINÉRAIRES DE LOISIRS » répond, dans la mesure des compétences propres à la commune, à l'enjeu du SCOTAM de « promouvoir une nouvelle mobilité en donnant une vraie priorité aux modes de déplacements alternatifs à la voiture et en recherchant une meilleure complémentarité entre les réseaux de transports collectifs ».

Les extensions et projets d'itinéraires de promenades développés dans le PLU, raccordés aux arrêts de transports en commun existants à Vernéville, concourent pour répondre au mieux à cet enjeu.

La troisième orientation générale du PADD « ASSURER LE MAINTIEN DE LA POPULATION ACTUELLE ET DEFINIR DES CAPACITÉS D'EXTENSIONS URBAINES A LA FOIS MESUREES ET NÉCESSAIRES A L'ACCUEIL DE NOUVEAUX HABITANTS » couvre l'objectif du SCOTAM d'œuvrer en faveur « d'une offre de logements en adéquation avec les nouvelles attentes de la population et une accélération de la diversification du parc ».

« S'inscrire dans une nouvelle dynamique d'innovation et d'échanges au sein de l'espace de la Grande Région »

Cet enjeu relève davantage des politiques mises à œuvre aux échelons supra-communaux et n'est donc pas relayé directement par le PLU.

« Placer les hommes au sein d'un projet équilibré de villes territoire »

Le PADD de Vernéville répond aux préoccupations de limitation de l'étalement urbain au travers de sa troisième orientation générale « ASSURER LE MAINTIEN DE LA POPULATION ACTUELLE ET DEFINIR DES CAPACITÉS D'EXTENSIONS URBAINES A LA FOIS MESUREES ET NÉCESSAIRES A L'ACCUEIL DE NOUVEAUX HABITANTS ».

Il fixe pour cela les objectifs de densité minimale des zones d'extension urbaines afin d'optimiser le foncier disponible.

En outre, le PLU a choisi de réduire considérablement la surface de consommation de terrains naturels ou agricoles qui était prévu initialement dans le POS (zone 2NA).

Pour rappel, en l'absence de SCOT approuvé, Le PLU doit être également compatible avec la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) des Bassins miniers nord lorrains, les orientations fondamentales du SDAGE (voir ci-après) et les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion de l'eau (SAGE).

Compatibilité avec le 2^{ème} PLH de Metz-Métropole

La loi du 13 août 2004 relative aux libertés et aux responsabilités locales accentue la place du Programme Local de l'Habitat (PLH) comme document cadre de la politique locale de l'habitat. Cette disposition a été renforcée par la loi M.O.L.L.E. (dite loi BOUTIN) du 25 mars 2009 portant sur la territorialisation du PLH.

Le second PLH de Metz Métropole (2011-2017) a été adopté par le Conseil de Communauté le 11 juillet 2011 et retient quatre orientations d'actions prioritaires. Chaque orientation relève à la fois d'un principe de mise en œuvre général et repose sur une contribution communale au projet communautaire :

Fixer et attirer les jeunes ménages et les familles sur le territoire

Au regard des projections démographiques de l'INSEE et du nombre de logements produits ces dernières années dans l'agglomération messine, les besoins sont estimés à 1000 logements par an sur les prochaines années, toutes catégories confondues.

Cet objectif, qu'il conviendra d'atteindre pour répondre aux attentes des populations, permettra de renforcer l'attractivité du territoire et de faciliter le parcours résidentiel des

ménages. Une diversité dans le type, la taille et le statut des logements sera recherchée, ainsi qu'une répartition équilibrée sur l'ensemble du territoire communautaire.

Répartir l'offre sociale et garantir la mixité

Le second PLH de Metz Métropole vise également à assurer une meilleure répartition de l'offre en logements sociaux et à mieux répondre aux besoins spécifiques de la population.

Pour y remédier, les objectifs de production ont été redéfinis entre toutes les communes, soumises ou non à l'article 55 de la Loi SRU et ce conformément aux exigences de la loi de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion (Loi MOLLE) du 29 mars 2009. L'objectif de production globale de 360 logements aidés par an a été arrêté, lequel se répartit entre 210 logements P.L.U.S, 90 PLA-I et 60 PLS.

Promouvoir un habitat durable

En France, le secteur du bâtiment est le plus gros consommateur d'énergie et constitue 40% des émissions de gaz à effet de serre. L'objectif du Grenelle de l'environnement est de réduire ces émissions de 38% d'ici à 2020. Dans la continuité de son Plan Energie Climat Territorial, Metz Métropole a décidé de promouvoir un habitat durable sur son territoire. Cette volonté se traduit dans le PLH par quatre axes de travail spécifiques :

- ✓ promouvoir l'aménagement durable et les nouvelles formes urbaines ;
- ✓ améliorer la qualité du parc existant (public et privé) et lutter contre la précarité énergétique ;
- ✓ soutenir la production de logements neufs de qualité ;
- ✓ encourager l'habitat innovant alliant densité et qualité architecturale.

Partager la politique de l'habitat (objectif communautaire)

La réussite d'un PLH repose avant tout sur une adhésion et une mobilisation de l'ensemble des acteurs de l'habitat. La promotion et l'animation de cette démarche devra permettre d'assurer sa mise en œuvre de façon collégiale, autour d'une Politique de l'habitat partagée. Les partenariats entre les acteurs seront recherchés et favorisés (Communes, Bailleurs sociaux, services de l'Etat, promoteurs, ANAH, associations...) afin d'améliorer la portée et l'efficacité des objectifs entérinés.

Des outils de suivi et d'information (tableaux de bord, observatoires...) seront créés ou simplifiés pour nourrir les échanges et renforcer le dialogue entre les acteurs de l'habitat. Les instances consultatives existantes pourront être sollicitées pour faciliter les démarches de consultation.

Le PLU de Vernéville intègre ces orientations et les décline à travers le troisième axe de son Projet d'Aménagement et de Développement Durable :

Le PLH de Metz Métropole se traduit, au niveau de la commune de Vernéville, **par un objectif de production globale de 12 logements (dont 4 logements aidés), soit 2 logements par an sur 6 ans en offre nouvelle,**

Le PLH précise que les chiffres de production de logements sont à considérer comme des minimums. Les communes restent libres d'en produire plus.

Or, le seul respect de l'objectif du PLH ne garantirait pas le maintien de la population actuelle.

Le PLU prévoit donc, en prorogeant ce chiffre, une production d'environ 50 logements à l'horizon 2030 soit environ 3,5 logements par an sur 15 ans en offre nouvelle afin d'atteindre les objectifs démographiques souhaités par la commune.

Compatibilité avec le Plan de Déplacements Urbains (PDU) de Metz Métropole

Le Plan de Déplacements Urbains (PDU) de Metz Métropole a été approuvé en avril 2006. Il définit notamment :

- ✓ les principes de la hiérarchie du réseau viaire,
- ✓ les infrastructures de voirie en projet,
- ✓ les orientations relatives au réseau ferré,
- ✓ la création d'axes de transports collectifs en site propre,
- ✓ le principe de restructuration du réseau urbain,
- ✓ le principe d'un accompagnement du développement urbain,
- ✓ l'organisation de l'intermodalité : identification et conditions de fonctionnement des pôles d'échanges de l'agglomération,
- ✓ des objectifs en matière de stationnement,
- ✓ un schéma directeur vélos et un schéma directeur piétons.

Le PLU de Vernéville intègre ces orientations, pour ce qui relève de la compétence de la commune.

Les objectifs en matière de déplacements et de mobilité sont traités principalement au travers de l'orientation générale n°1 pour ce qui concerne les questions d'itinéraires doux de loisirs structurant l'ensemble du territoire et son rapport aux communes voisines.

Prise en compte des principes de l'article L.121-1 du Code de l'urbanisme

La révision du PLU de Vernéville a été conduite dans le souci d'une compatibilité avec les principes généraux édictés par l'article L.121-1 du code de l'urbanisme en matière de gestion équilibrée de l'espace entre les zones naturelles dans le respect des objectifs du développement durable, tenant compte de la diversité des fonctions urbaines et de la mixité sociale, de l'utilisation économe des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux.

En particulier, le document de planification permet de :

- Protéger les sites et paysages naturels et de prévenir les risques naturels reconnus par un classement en zone naturelle ou agricole des secteurs concernés ;
- Protéger les principales zones boisées avec l'inscription en espaces boisés classés ou corridors écologiques à préserver ;
- Promouvoir la densification et le renouvellement urbain des secteurs en friches où sans vocation dans les zones urbaines existantes ;
- Ouvrir à l'urbanisation dans une proportion cohérente avec les perspectives de développement de la commune, dans le souci de répondre à des besoins différenciés ;
- Accompagner le développement urbain d'un développement de l'armature d'équipement.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)

Le SDAGE du bassin Rhin Meuse a été approuvé par arrêté du Préfet coordinateur de bassin le 27 novembre 2009. Ce document est l'un des outils dont dispose chaque bassin hydrographique pour déployer sur son territoire une politique visant à assurer un bon état écologique des eaux d'ici à 2015 conformément aux objectifs fixés par la Directive Cadre Européenne sur l'Eau (DCE) du 23 octobre 2000.

Les SDAGE fixent désormais des objectifs pour chaque masse d'eau (plans d'eau, cours d'eau, estuaires, eaux côtières, eaux souterraines). L'atteinte du « bon état » en 2015 est un des objectifs généraux, sauf exemptions (reports de délais, objectifs moins stricts) ou

procédures particulières (masses d'eau artificielles ou fortement modifiées, projets répondant à des motifs d'intérêt général) dûment motivées dans le SDAGE.

Le contenu du SDAGE est organisé selon trois axes. En premier lieu, il définit les orientations permettant de satisfaire les grands principes d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau énumérés aux articles L. 211-1 et L. 430-1 du Code de l'environnement. Il fixe ensuite les objectifs de qualité et de quantité à atteindre pour chaque masse d'eau du bassin. Pour réaliser ces objectifs environnementaux, il détermine enfin les aménagements et les dispositions nécessaires pour prévenir la détérioration et assurer la protection et l'amélioration de l'état des eaux et des milieux aquatiques.

Les objectifs stratégiques permettant d'atteindre le bon état des eaux en 2015, définis par le comité pour le bassin Rhin-Meuse, sont les suivants :

- bon état écologique pour 68% des eaux de surface (contre un quart des eaux en bon état actuellement) et pour 58% des eaux souterraines (50% actuellement),
- protection de toutes les aires d'alimentation des captages pour l'eau potable menacés par les pollutions diffuses (une centaine de captages),
- réduction de moitié des rejets de substances dangereuses les plus toxiques.

Le SDAGE a défini dix grandes orientations fondamentales de la politique de l'eau du bassin :

- Poursuivre la collaboration solidaire des pays ;
- Protéger les eaux souterraines, réduire la pollution diffuse ;
- Réduire les substances toxiques ;
- Restaurer la qualité des eaux de surface ;
- Assurer une alimentation en eau potable ;
- Améliorer la fiabilité et les performances des ouvrages ;
- Limiter les inondations par la prévention ;
- Protéger les aquifères alluviaux ;
- Renforcer la protection des zones humides et milieux remarquables ;
- Intégrer la gestion de l'eau dans les aménagements et développement économique.

Le SDAGE est le document de planification de la ressource en eau au sein du bassin. A ce titre, il a vocation à encadrer les choix de tous les acteurs du bassin dont les activités ou les aménagements ont un impact sur la ressource en eau. Les acteurs publics (État, collectivités, établissements publics), notamment, ont un rôle crucial à assumer. Ils doivent assurer la cohérence entre leurs décisions et documents et les éléments pertinents du SDAGE.

Les programmes et décisions administratives dans le domaine de l'eau doivent être compatibles, ou rendus compatibles avec les dispositions des SDAGE (article L. 212-1, point XI du Code de l'environnement). Moins contraignante que celle de conformité, la notion de « compatibilité » implique, selon le juge administratif, une absence de contradiction ou de contrariété entre ces documents ou décisions et le contenu du SDAGE.

La force des prescriptions des SDAGE dépend toutefois de la stricte prise en compte de l'objet que le législateur a assigné à ces schémas directeurs qui sont des documents de planification de la ressource en eau.

III.5 Les choix retenus pour la délimitation des zones

GENERALITES

Le plan de zonage se compose de 4 grands types de zones pouvant parfois comporter des sous-secteurs particuliers:

- les zones urbaines : UA et UB
- les zones à urbaniser : 1AU1, 1AU2a et 1AU2b
- les zones agricoles: A
- les zones naturelles et forestières : N, NE, NJ, NHa et NHb

PRESENTATION GENERALE DES ZONES ET DE LEURS SOUS-ZONES

- La zone UA :

Il s'agit d'une zone urbaine constituée autour du cœur historique du village et qui comprend essentiellement de l'habitat ainsi que des services et activités diverses. Les constructions, anciennes pour la plupart, sont édifiées en ordre continu.

- La zone UB :

Il s'agit de zones de lotissements ou d'extensions urbaines récentes à dominante d'habitat pavillonnaire.

Vernéville compte deux zones UB : l'une située rue de Batilly à l'ouest et l'autre articulée autour de la rue de Chantrenne. Ces deux zones ne présentant pas de distinctions réglementaires, le choix a été fait de ne pas les distinguer.

- La zone 1AU1 :

Il s'agit d'une partie de l'ancienne zone urbaine UB située à l'arrière de la rue de Batilly, où des constructions ont déjà été réalisées. Cependant, ce secteur ne présentant pas le niveau d'équipement (réseaux, voie d'accès) obligatoire en zone urbaine, le PLU a opté pour un déclassement en zone à urbaniser de type 1AU qui est plus en accord avec la réalité des aménagements existants.

- Les zone 1AU2a et 1AU2b :

Ces deux secteurs AU concernent les zones à urbaniser située pour la première à l'arrière de la Grand rue et pour la seconde dans le prolongement de la rue du Télégraphe. Elles sont destinées à accueillir un développement d'urbanisation dans le cadre d'un aménagement d'ensemble cohérent.

- La zone A :

Il s'agit d'une zone de richesse agricole du sol ou du sous-sol, où les constructions sont interdites à l'exception de celles liées à l'exploitation de ces richesses.

Un indice figure sur certaine zone A, des règlements écrit et graphique du PLU, présentant une caractéristique particulière :

- Zone Ap (zone agricole prairial)

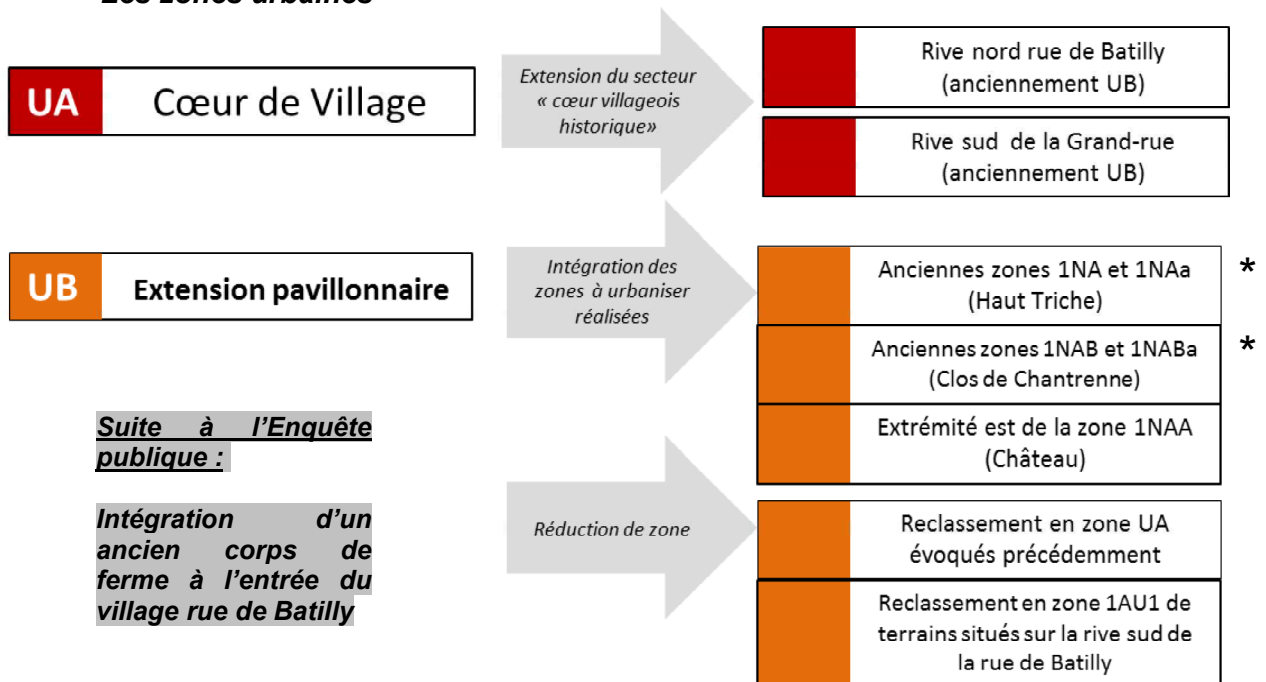
Ces indices sont juste informatifs et n'ont aucune valeur réglementaire.

- La zone N :
Il s'agit de zones naturelles à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt écologique.
- La zone NE :
Il s'agit d'un sous-secteur de zone naturelle comprenant des bâtiments d'équipements publics ou collectifs déjà édifiés et autorisant la création de nouveaux équipements.
- La zone NJ :
Il s'agit d'un sous-secteur de zone naturelle dit « de transition entre espaces agricoles et urbanisés » composés de jardins et vergers.
- La zone NHa :
Il s'agit d'un sous-secteur de zone naturelle situé sur une partie des terrains du Château de Vernéville rue de Gravelotte (ancienne zone 1NAA du POS) où des constructions ont déjà été édifiées et présentant une qualité patrimoniale remarquable à préserver.
- La zone NHb :
Il s'agit d'un sous-secteur de zone naturelle situé sur le lieu-dit de Malmaison (ancienne zone NB du POS) où des constructions ont déjà été édifiées et présentant un manque de réseaux qu'il n'est pas prévu de renforcer.

EVOLUTION GENERALE DES ZONES

Le projet de zonage s'appuie sur le POS en cours de validité avant révision et apporte des adaptations sur plusieurs points :

- **Les zones urbaines**

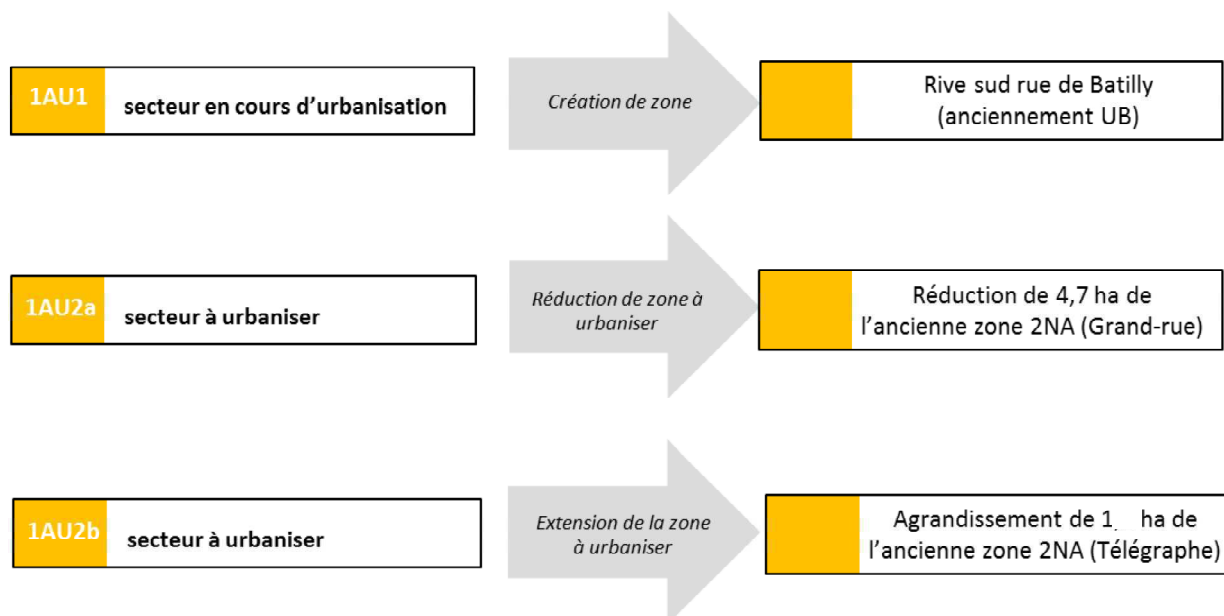


*** Rapports entre le règlement des lotissements et le règlement du PLU**

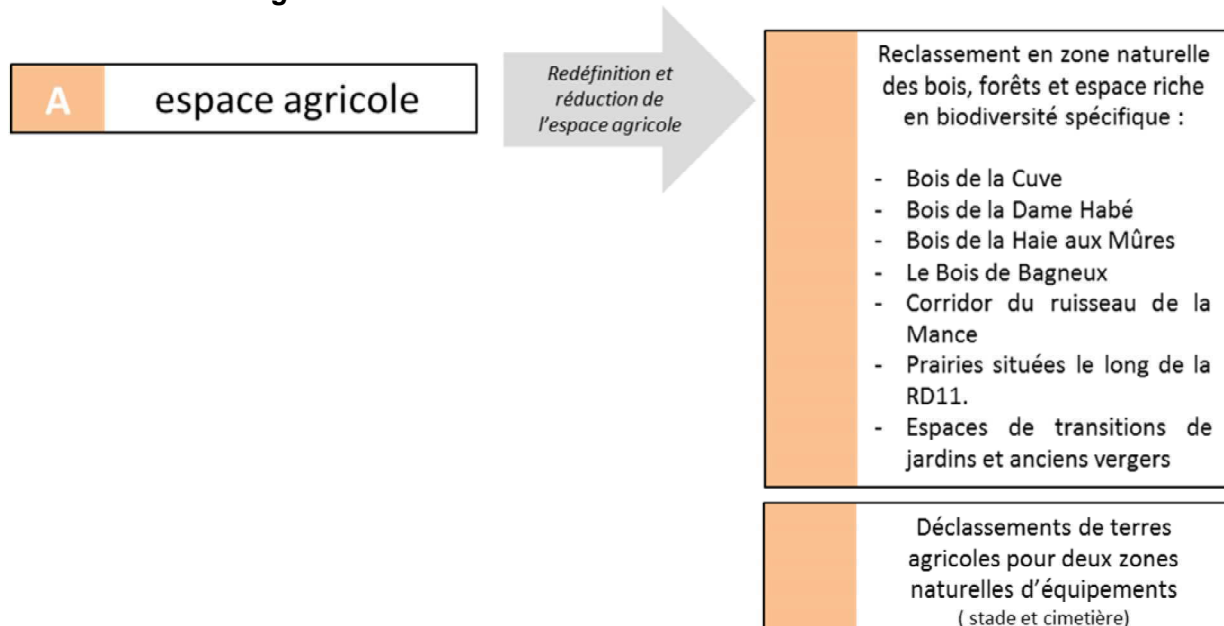
- les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.
 - lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou à la décision de non-opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre I^{er} du code de l'environnement et délibération du Conseil Municipal, modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, pour les mettre en concordance avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu. Ces dispositions ne concernent que les lotissements autorisés antérieurement au P.L.U. ; ceux autorisés postérieurement étant nécessairement conformes au règlement du P.L.U.

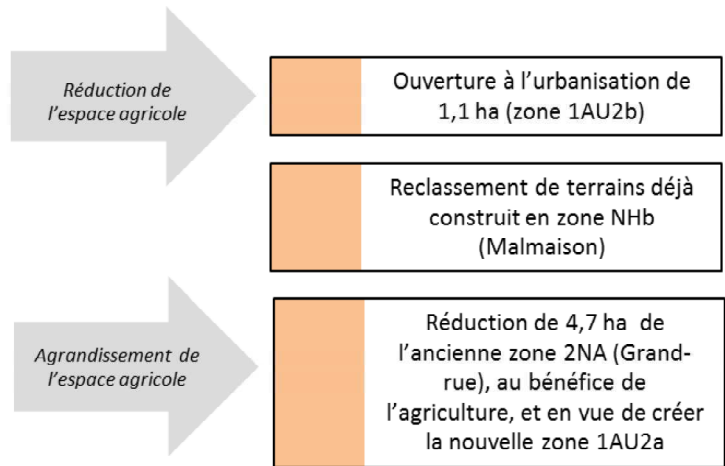
NB : suite à l'enquête publique un secteur situé rue de Batilly (ancienne ferme) est intégré à la zone UB au dépend de la zone NC

• Les zones à urbaniser

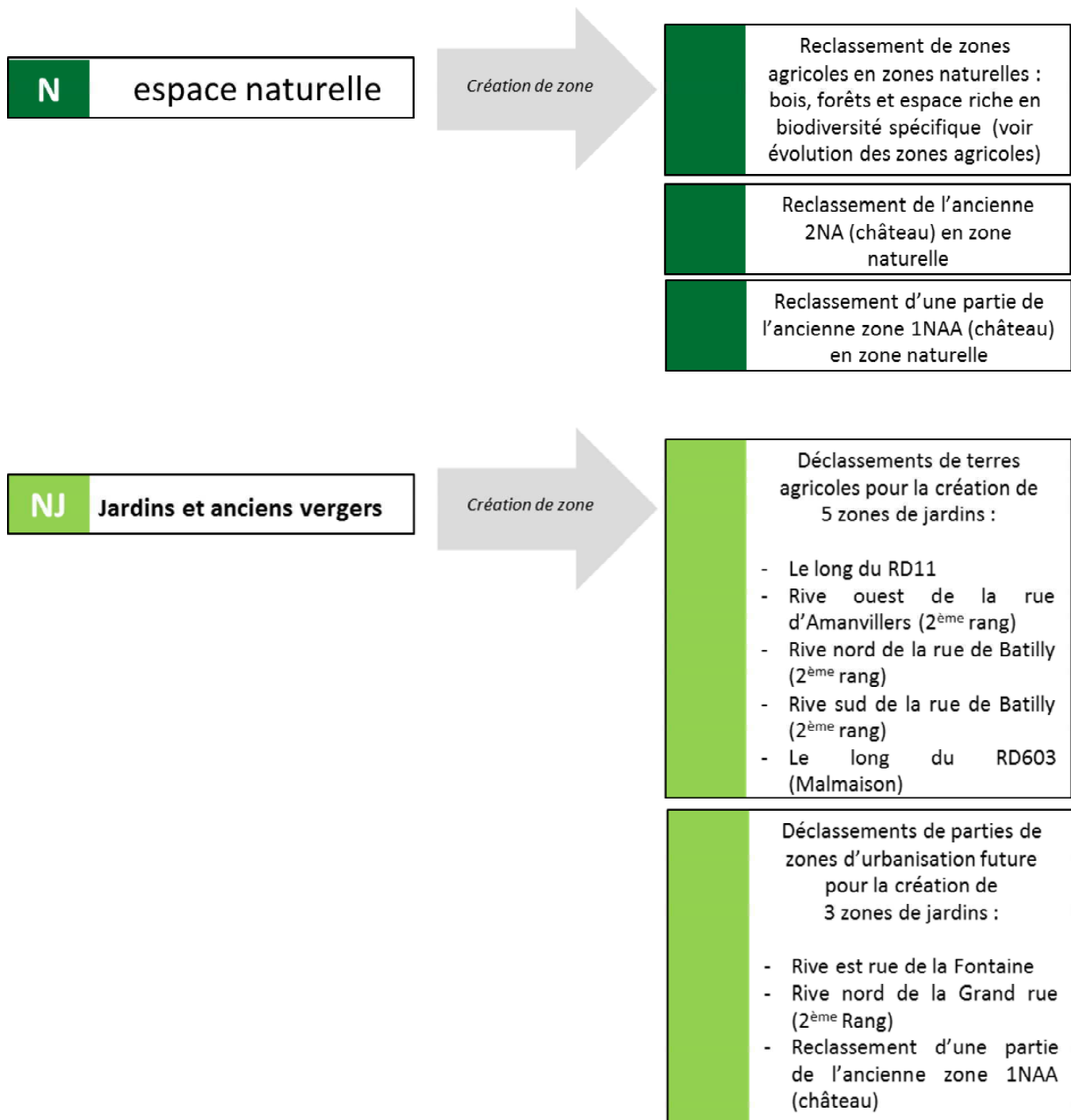


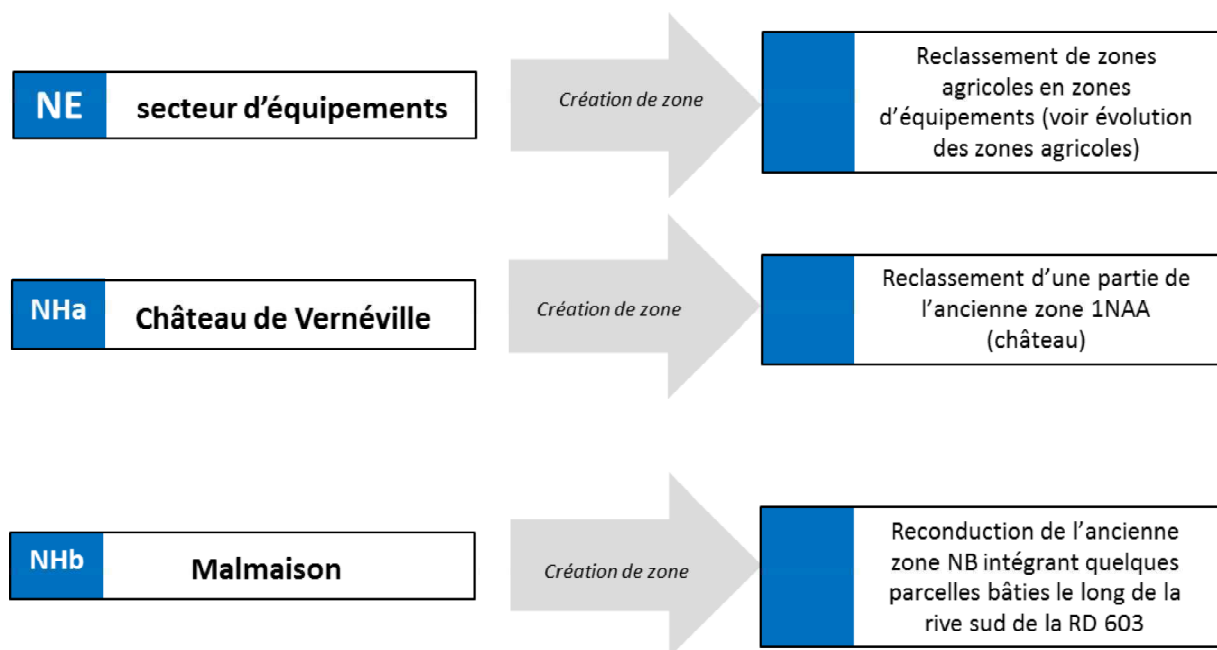
• Les zones agricoles





• **Les zones naturelles et forestières**





ZONE	SUPERFICIE
UA	9,2 ha
UB	10,8ha
Total zones urbaines	20 ha
1AU1	0,5 ha
1AU2a	2 ha
1AU2b	1,5 ha
Total zones à urbaniser	4 ha
A	730 ha
Ap	24 ha
Total zones agricoles	754 ha
N	121,3 ha
NJ	8 ha
NE	7,2 ha
NHa	1,2 ha
NHb	4,3 ha
Total zones naturelles	142 ha
Surface totale	920 ha

> Tableaux récapitulatif des surfaces pour chaque type de zones du règlement PLU

III.6 Exposé des règles et des changements apportés par rapport au POS

GENERALITES

Un certain nombre de dispositions réglementaires sont justifiées par des principes communs ou cohérents sur l'ensemble des zones. Ils trouvent leur explication dans une vision globale appliquée à l'ensemble du territoire communal.

Les grandes évolutions générales et communes à plusieurs zones, par rapport au POS valide avant approbation du PLU, sont signalées dans les encarts grisés.

DISPOSITION GENERALES

Les dispositions générales du règlement rassemblent les prescriptions applicables à l'ensemble du territoire communal, quelque soit la zone considérée.

Leur articulation avec les règles écrites particulières édictées pour chaque zone et avec les prescriptions graphiques du règlement est en général précisée au niveau de chaque article.

Toutefois, dans le cas où des contradictions apparaîtraient à la lecture de ces différentes règles, la hiérarchie des normes sera la suivante :



Article 3 : Prévention des risques naturels

Les documents graphiques du règlement intègrent une trame grisée qui indique approximativement et à titre informatif, les secteurs soumis à un aléa de risque d'affaissement minier répertorié par la DRIRE (voir page 18 Tome 1 du rapport de présentation). Cette trame grisée est un report des données numériques transmises par la DRIRE.

Article 4 : Dispositions en faveur du patrimoine, des paysages et des continuités écologiques

- Patrimoine bâti protégé au titre de la loi « paysages»

Trois édifices et trois monuments de la commune ont été retenus par la municipalité pour être protégés au titre du 7° de l'art. L.123-1-5 du code de l'urbanisme.

Il s'agit du Château de Vernéville, du Château de Bagneux, de l'ancien presbytère et de trois monuments commémoratifs. Ces constructions constituent en effet les éléments les plus intéressants du patrimoine architectural de la commune parmi les bâtiments recensés au niveau du diagnostic.

- a) Le Château de Vernéville (1626, transformé au XX^e) possède la particularité d'avoir un porche avec mâchicoulis.

Les parties communes témoignent encore de ces périodes plus anciennes bien que fortement remaniées au XVII^e siècle.

Le corps central du château qui se dresse au cœur de village arbore une architecture du XVIII^e siècle d'où sa symétrie classique typique de cette période. Son haut toit rappelle plutôt le XVII^e siècle supposant que seules les ouvertures des façades auraient été remaniées au XVIII^e siècle.

Le règlement s'attache à préserver les principales caractéristiques de ces constructions et à définir les conditions d'évolution permettant de ne pas altérer leur intérêt architectural.

- b) L'ancien presbytère

L'ancien presbytère dispose de façades intéressantes d'un point de vue patrimonial, notamment au niveau des plaques anciennes situées de chaque côté de la porte d'entrée.

Le règlement s'attache à préserver les principales caractéristiques de la façade de cette construction et à définir les conditions d'évolution permettant de ne pas altérer leur intérêt architectural.

- c) Concernant les trois monuments commémoratifs, le PLU s'attache à garantir leur mise en scène et leur perception depuis l'espace public.

- d) Le Château de Bagneux (XVIII^e siècle)

Le domaine seigneurial de Bagneux, bordé d'un parc et d'un plan d'eau, se niche au creux d'un vallon. Le château originel fut construit en 1224. La reconstruction-restauration effectuée au début du XVIII^e siècle lui a apporté ses parquets, boiseries, plafonds à caissons et cheminées en pierre.

En réplique du château de Vernéville, cet édifice présente des qualités architecturales et patrimoniales très intéressante.

Le règlement s'attache donc à préserver les principales caractéristiques de cette construction et à définir les conditions d'évolution permettant de ne pas altérer son intérêt architectural.

- Protection des espaces verts, jardins et cœurs d'îlots

Ici, le PLU entend protéger par la représentation d'une trame spécifique (« trame de jardins ») la qualité paysagère et patrimonial des espaces de transitions entre univers agricole et urbain, historiquement constitué de jardins et d'anciens vergers.

Les possibilités de constructions y sont extrêmement réduites afin d'éviter de dénaturer les caractéristiques propres à ces espaces.

- Préservation des continuités écologiques et de la trame verte et bleue

Les espaces protégés au titre de la trame verte et bleue (« corridor écologique ») ne sont destinés à accueillir aucune construction, même lorsqu'ils sont localisés au sein d'une zone à urbaniser.

Les installations et travaux qui y sont réalisés ne doivent avoir pour conséquence ni d'entraver la circulation de la faune ni d'altérer durablement la qualité biologique du site.

Ces sites peuvent être situés en milieu urbain ; ils peuvent donc être le support d'activités humaines dans la mesure où celles-ci ne contribuent pas à les dégrader ; l'aménagement de cheminements piétons-vélos, par exemple, est tout à fait compatible avec le maintien des fonctionnalités de la trame, tout comme le passage de réseaux enterrés.

Des travaux (notamment de génie civil) n'y sont pas formellement proscrits s'ils sont étudiés de manière à ce que leurs impacts sur la trame soient limités en surface.

Cet effort doit être apprécié au regard de leur nature, et non pas de manière absolue ; le fait de limiter l'emprise de circulation des engins de chantier, par exemple, est une manière efficace de préserver le milieu naturel et de faciliter par la suite sa restauration.

Dans tous les cas, la remise en état du site après travaux doit permettre à la végétation initiale de se réinstaller. Les opérations ayant pour effet de restaurer ou d'améliorer la trame verte et bleue (exemple : renaturation de cours d'eau) ne sont pas concernés par cette exigence de limitation de la surface de travaux puisqu'ils sont réalisés précisément avec un objectif d'amélioration du fonctionnement écologique.

- Protection des espaces boisés classés

Pour l'ensemble du territoire de la commune, un recul des constructions de 20 mètres est demandé par rapport aux Espaces boisés classés définis en application de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

Cette disposition vise à la fois à prévenir les risques liés à la proximité des arbres (chutes de branches, chutes d'arbres, etc.) et les nuisances qui peuvent découler d'une trop grande proximité de la forêt (ombrage, forte humidité). Elle s'applique quelle que soit la zone, à l'exception des zones urbaines et à urbaniser et prévaut sur les autres prescriptions écrites du règlement qui ont été prises en ce qui concerne l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques (art. 6 des différents règlements de zones).

Certaines constructions peuvent, sans faire courir un risque majeur à leurs occupants, être implantées en contact direct avec les espaces boisés, dans la mesure où elles ne font l'objet que d'une occupation humaine occasionnelle et qu'elles n'ont qu'une fonction accessoire.

C'est le cas de certaines annexes liées aux habitations (piscines, abris de jardins) et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsque leur nature le justifie (par exemple : pylônes électriques, toilettes publiques, abris de chasse, etc.).

Dans ce cas, il n'est pas fixé de distance de recul minimal à respecter par rapport aux espaces boisés, son appréciation étant laissée au pétitionnaire en fonction de la nature de la construction et de l'environnement dans lequel elle s'inscrit.

Cette latitude ne doit toutefois pas être considérée comme un désengagement de la puissance publique quant à son rôle de maintien de la sécurité publique et de préservation de l'environnement.

Si les distances envisagées par le pétitionnaire ne s'avèrent pas adaptées à la situation, l'autorité administrative pourra s'appuyer sur les articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme (RNU) pour refuser le projet ou imposer le respect de prescriptions spéciales (Art. R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 du code de l'urbanisme)

Le PLU précise enfin que :

- si leur nature le justifie, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent être édifiées en limite ou avec un retrait moindre par rapport aux espaces boisés classés.
- les constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas les dispositions qui précèdent peuvent faire l'objet d'une transformation ou d'une extension limitée, à condition qu'au final, la distance de la construction par rapport à l'espace boisé classé ne soit pas réduite.

Article 5 : Définitions

Cet article regroupe plusieurs définitions employées dans le règlement écrit du PLU.

D'autres expressions sont par ailleurs explicitées dans les lignes qui suivent :

→ « L'extension limitée ou mesurée des constructions existantes »

Peut être considérée comme limitée, l'extension des constructions ayant pour effet de ne pas accroître de plus de 30% la surface de plancher initiale de la construction ou de ne pas accroître de plus de 30% l'emprise au sol initiale de la construction, le critère retenu étant celui qui est le plus favorable au pétitionnaire, dans la limite de 50 m² de surface ou d'emprise.

→ « Installations destinées à la production industrielle d'énergie éolienne »

Doivent être considérées comme telles, les installations propres à assurer une production d'électricité destinée à être commercialisée à des tiers (il s'agit dès lors d'une activité économique en soit).

Ne sont en revanche pas considérées comme "installations destinées à la production industrielle d'énergie éolienne" au sens du présent règlement, les simples dispositifs de faible dimension intégrée à une construction admise dans la zone et dont l'électricité générée est destinée à un usage local. Ces derniers peuvent être considérés dès lors comme des annexes techniques de la construction principale.

Cette distinction est établie en cohérence avec le décret n° 2011-830 du 12 juillet 2011, pris pour application de la loi ENE, qui stipule que les autorisations d'urbanisme ne peuvent plus s'opposer à l'utilisation de certains matériaux, procédés ou dispositifs écologiquement performants, notamment les « systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ».

→ « exhaussement et affouillements autorisés »

En zone urbaine, comme dans de nombreuses autres zones du PLU, seuls sont admis les exhaussements et affouillements « nécessaires à la construction de bâtiments et installations autorisés ». Cette formulation est à considérer de manière restrictive. Les affouillements et exhaussements du sol ne sont admis que pour des raisons purement techniques (réalisation des fondations...) ou liées à la nature même de la construction (réalisation d'une aire de stationnement enterrée, par exemple).

En revanche, les déblais ou remblais effectués pour des raisons d'agrément ne sauraient être considérés, dans l'esprit de cette règle, comme une « nécessité » pour la construction du bâtiment.

C'est le cas, par exemple, des buttes artificielles destinées à surélever une habitation pour bénéficier d'une meilleure vue, ou pour établir un sous-sol au niveau du terrain naturel.

Ces mouvements de sols, qui ne contribuent pas à une insertion des constructions dans le site naturel, peuvent être en effet préjudiciables pour la collectivité, avec en particulier une forte altération du paysage pour les riverains.

Les terrassements effectués aux abords des limites parcellaires peuvent, eux aussi, avoir des conséquences dommageables pour les voisins : à la longue, possibilité d'effondrement de clôture du à la masse de terre accumulée en amont.

→ « Installations classées compatibles avec la vocation de la zone »

Le règlement de certaines zones autorise les installations classées pour la protection de l'environnement dans la mesure où celles-ci sont « compatibles avec la vocation de la zone ».

Cette formulation permet à l'autorité chargée de délivrer les autorisations d'urbanisme de prendre en compte les caractéristiques des établissements et leur mode de fonctionnement pour déterminer s'ils peuvent ou non être admis dans une zone, en se référant aux autres usages susceptibles de cohabiter avec eux.

A titre d'exemples, l'autorité administrative pourra refuser l'installation d'une activité artisanale susceptible d'émettre des nuisances sonores nocturnes si la création de logements est admise dans la zone, ou encore l'installation d'une activité générant de nombreuses poussières si celle-ci côtoie des commerces, etc.

Article 6 : Dispositions générales applicables à certains articles du règlement de chacune des zones

Compte-tenu des restrictions existantes au niveau des marges de recul dans plusieurs zones du PLU, ce nouvel article précise les éléments admis à l'intérieur des marges de recul des constructions (articles 6, 7 et 8) :

Afin d'être conforme aux prescriptions de la loi ENE, il autorise en façade sur rue des constructions principales l'implantation de dispositifs, matériaux ou procédés favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions. Les éléments permettant l'accès aux personnes à mobilité réduite sont évidemment autorisés, ainsi que certains éléments architecturaux (balcons, auvents, ...)

Cet article précise également le mode de calcul des hauteurs pour l'ensemble des zones du PLU.

Article 7 : Obligations en matière de stationnement

Les dispositions de l'article 12 de chaque zone doivent permettre d'intégrer dans tous les projets de construction, la réalisation des places de stationnement nécessaires au bon fonctionnement de la construction. Il s'agit en particulier d'éviter l'encombrement des voies publiques.

Les règles de cet article correspondent à une estimation des besoins en places de stationnement automobile et vélo par catégorie de construction principale et dont le détail est donné dans l'article 7 des dispositions générales « obligations en matière de stationnement ».

Elles tiennent compte de la présence sur le territoire communal d'un réseau de transport en commun. Toutefois, les besoins en stationnement demeurent importants et ne doivent pas être sous-estimés dans les nouvelles constructions en particulier à usage de logement.

En matière d'équipements, les besoins sont plus difficiles à généraliser et seront identifiés en fonction des besoins de la construction. Il sera alors exigé au moment du dépôt du permis une note explicative sur le stationnement justifiant des réalisations au regard de l'importance, de la fréquentation et de la destination des constructions.

L'évolution majeur du PLU par rapport au POS, consiste à regrouper et à formaliser des règles identiques pour chacune des zones au niveau des dispositions générales

Zone	Habitat	Bureaux services	commerces	Artisanat	Hôtellerie	Industrie	Entrepôt	Equipement	Agricole forestier
UA	●	●	○	○	●	✗	✗	●	✗
UB	●	●	○	○	●	✗	✗	●	✗
1AU1	●	●	○	○	●	✗	✗	●	✗
1AU2	●	●	○	○	●	✗	✗	●	✗
A	○	○	○	○	○	✗	✗	○	○
N	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	○	○
NJ	○	✗	✗	✗	✗	✗	✗	○	○
NE	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	●	○
NHa	○	✗	✗	✗	✗	✗	✗	○	○
NHb	○	✗	✗	✗	✗	✗	✗	○	○

> Tableaux récapitulatif des types d'installations et aménagements autorisés

Zone	carrières décharges	terrains de camping	parcs de loisirs-village vacances	pratique de sports & loisirs motorisés	parcs d'attractions	pratique du golf	dépôts de véhicules	garages collectifs de résidences mobiles de loisirs	installations classées soumises à autorisation	installations classées déclaration enregistrement	affouillements et exhaussements de sol
UA	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	○	○
UB	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	○	○
1AU1	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	○	○
1AU2	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	○	○
A	✗	○	○	✗	✗	✗	✗	✗	○	○	○
N	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	○	○
NJ	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	○	○
NE	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	○	○
NHa	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	○	○
NHb	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	○	○

● autorisé ○ Autorisé sous conditions particulières ✗ Interdit

ARTICLES ET 1 ET 2 : Les interdictions et autorisations d'occupation des sols

Le PLU précise les interdictions d'occuper le sol et mentionne uniquement les autorisations soumises à des conditions particulières.

Cette réglementation est principalement fondée sur 9 catégories d'affectations des sols qui peuvent être déclinées selon des conditions particulières conformément à l'article L 123.9 du CU. C'est à ces 9 catégories qu'il est fait référence en termes d'affectation des sols propres à chaque zone :

- l'habitat,
- les bureaux et services,
- les activités commerciales,
- les activités artisanales,
- les activités hôtelières,
- l'industrie,
- les entrepôts,
- les activités agricoles et/ou forestières,
- les équipements publics ou nécessaires à un service collectif.

L'écriture générale de ces deux articles s'inscrit dans la mise en œuvre des objectifs de protection du patrimoine bâti et naturel et de la mixité des fonctions urbaines.

Néanmoins en fonction de leur vocation particulière et de leurs spécificités, certaines zones présentent des limitations aux modes d'occupations des sols différentes et /ou supplémentaires : elles sont synthétisées dans le tableau en page 46.

Par ailleurs un certain nombre d'installations diverses ou d'établissements particuliers sont mentionnés au sein des articles 1 et 2. Il s'agit en particulier de réglementer les implantations selon les zones en fonction de leur environnement et de leur compatibilité au regard des nuisances et risques qu'ils engendrent :

- les installations destinées à la production industrielle d'énergie éolienne,
- les aménagements de terrains de camping,
- les parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances,
- les aménagements de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés,
- les parcs d'attractions,
- les aménagements de terrains pour la pratique du golf,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les installations classées soumises à autorisation, déclaration ou à enregistrement
- les carrières et les décharges
- les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées.

Ces articles connaissent peu d'évolutions par rapport au POS valide avant approbation du PLU. Il s'agit essentiellement de reformulation de termes pour la plupart. Néanmoins, certaines évolutions sont précisées dans le détail des zones page 52.

ARTICLES 3 ET 4 et 16 : Les conditions de desserte par les voies, réseaux et communications électroniquesPar les voies :

Cet article, qui permet de définir les règles relatives aux modalités d'accès aux terrains, est écrit de manière semblable pour l'ensemble des zones.

Les règles visent deux éléments essentiels à savoir s'assurer que les constructions nouvelles seront accessibles aux services d'incendie et de secours d'une part, et d'autre part, que les accès soient étudiés en fonction de l'importance du projet dans un souci de sécurité des personnes et de régulation du trafic.

Ainsi, le PLU impose de prendre en compte pour chaque opération de constructions les modalités de desserte et d'accès garantissant la sécurité des personnes.

Cet article connaît des évolutions afin de clarifier son application – voir les détails par zones ci-après page 52

Par les réseaux :

Cet article rappelle les réglementations qui s'imposent en matière de réseaux. Il précise les modalités de raccordement.

Les dispositions prévues s'inscrivent dans une démarche environnementale et de développement durable. Ainsi l'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour les eaux domestiques, sauf pour les zones d'assainissement autonome (non collectif).

Pour tout déversement d'eaux autres que domestiques et pour les établissements industriels ou artisanaux, des prescriptions spécifiques sont obligatoires.

Pour gérer les eaux pluviales et contenir les effets du ruissellement, les débits rejetés dans le réseau public doit être limité, après mise en œuvre sur la parcelle privée, de techniques dites alternatives (de rétention et/ou récupération).

Cet article connaît des évolutions afin de clarifier son application – voir les détails par zones ci-après page 52

Par les Réseaux électriques téléphoniques et de télédistribution

Cet article vise à permettre une insertion urbaine des réseaux électrique et de télécommunication compatible avec les exigences paysagères qui ont été définies par la municipalité :

- Afin de préserver les paysages naturels et urbains de la commune, tout nouveau réseau électrique ou téléphonique devra être établi de telle sorte que les câbles ne soient pas perceptibles.

Cette prescription ne s'applique pas aux réseaux électriques d'une tension supérieure à 65 kV (très haute tension), pour lesquels les surcoûts liés à l'enfouissement deviennent plus conséquents, cette technique étant alors réservée à des sites marqués par des conditions environnementales particulières.

Cet article connaît peu d'évolutions par rapport au POS valide avant approbation du PLU. Il s'agit essentiellement de reformulation de termes pour la plupart.

Par les communications électroniques :

Elles visent à la fois à généraliser la connexion à la fibre optique de chaque bâtiment et à assurer une insertion urbaine des réseaux électrique et de télécommunication compatible avec les exigences paysagères qui ont été définies par la municipalité.

- Les règles édictées en faveur du développement de la fibre optique s'adressent à la fois aux aménageurs et aux constructeurs. Elles sont destinées à permettre la mise en œuvre de l'objectif affiché au PADD d'un développement rapide du très haut débit.

Ce nouvel article 16 s'inscrit de manière identique dans le règlement de toutes les zones urbaines et à urbaniser du PLU.

ARTICLE 5 : Surface minimale des terrains

Cet article ne fait l'objet d'aucune prescription dans l'ensemble des zones du PLU.

ARTICLES 6 : Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile

Il s'agit d'un article obligatoire.

Les règles établies concernant l'implantation des constructions tiennent compte à la fois des préoccupations en matière de sécurité publique, d'hygiène et de salubrité, du patrimoine existant et des objectifs de préservation de l'environnement.

Aussi, ne se déclinent-elles pas de la même façon suivant les différents quartiers de la commune.

Certaines évolutions ont été apportées. Compte tenu de leurs spécificités propres à chaque zone, il convient de se reporter à la partie suivante « *EVOLUTION DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES PARTICULIERES PAR ZONE (page 52)* » qui expose les évolutions des règles entre le POS et le PLU.

Par ailleurs, figure désormais sur le document graphique des lignes d'implantation obligatoire des façades des constructions principales sur rue. Le PLU en compte trois et elles sont destinées à recréer des fronts de rue de maisons alignés les unes par rapport aux autres, dans l'esprit de la morphologie des rues du vieux village.

ARTICLES 7 et 8 : Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites de propriété ou aux autres constructions d'une même unité foncière

Il s'agit d'un article obligatoire.

Dans le cas où le choix ne se porte pas vers la contiguïté des bâtiments, des règles de prospect ont été instaurées. La distance minimale requise entre les constructions et la limite séparative s'explique principalement par des motifs de sécurité et de salubrité publique. Elle ne peut être inférieure à 3 ou 5 mètres (suivant les zones et leur vocation) afin d'éviter la constitution de passages étroits entre les bâtiments qui demeureraient peu éclairés, peu ventilés et auraient tendance à concentrer l'humidité.

Sur une même propriété, une distance doit être respectée entre les bâtiments les uns par rapport aux autres, ce qui exclut toutefois l'application d'une distance minimale entre un bâtiment et une construction autre (terrasse, piscine non couverte...). Cette distance est fixée dans toutes les zones du règlement à 3 m minimum.

Certaines évolutions ont été apportées. Compte tenu de leurs spécificités propres à chaque zone, il convient de se reporter à la partie suivante « *EVOLUTION DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES PARTICULIERES PAR ZONE (page 52)* » qui expose les évolutions des règles entre le POS et le PLU.

ARTICLES 9 : L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions constitue un élément important de la forme urbaine d'un îlot, d'un secteur. L'ensemble des zones n'ont pas de COS réglementé. Il s'avère donc indispensable de réglementer l'emprise au sol des constructions.

Les dispositions spécifiques sont prévues pour les différentes zones. Elles sont présentées et expliquées dans la suite du document

Certaines évolutions ont été apportées. Compte tenu de leurs spécificités propres à chaque zone, il convient de se reporter à la partie suivante « *EVOLUTION DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES PARTICULIERES PAR ZONE (page 52)* » qui expose les évolutions des règles entre le POS et le PLU.

ARTICLES 10 : La hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions constitue un élément important de la forme urbaine d'un îlot, d'un secteur.

Des dispositions particulières sont prévues pour certaines zones ou certains sous-secteurs. Le détail est expliqué dans la présentation par zone.

Certaines évolutions ont été apportées. Compte tenu de leurs spécificités propres à chaque zone, il convient de se reporter à la partie suivante « *EVOLUTION DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES PARTICULIERES PAR ZONE (page 52)* » qui expose les évolutions des règles entre le POS et le PLU.

ARTICLES 11 : L'aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

Promouvoir et développer la qualité architecturale constitue une orientation affirmée du PADD. En conséquence, des dispositions communes à toutes les zones du PLU sont prévues. Il s'agit dans un premier temps de traiter la construction dans son ensemble en imposant un soin particulier au traitement des toitures, en préconisant des matériaux nobles et bien mis en œuvre. Il en est de même pour les façades.

Puis, des dispositions sont prévues pour les clôtures, les ouvrages techniques cheminées, antennes, etc., dans un souci d'harmonie et d'esthétisme.

Certaines évolutions ont été apportées. Compte tenu de leurs spécificités propres à chaque zone, il convient de se reporter à la partie suivante « *EVOLUTION DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES PARTICULIERES PAR ZONE (page 52)* » qui expose les évolutions des règles entre le POS et le PLU.

ARTICLES 12 : Les règles de stationnement

Voir justification dispositions générales page 45

ARTICLES 13 : Espaces libres et plantations

Les dispositions de l'article 13 visent deux objectifs complémentaires. Le premier a pour but de maintenir et renforcer le caractère paysager du village. Pour cela, il est important que les terrains privés disposent d'espaces verts.

Le second s'inscrit dans une logique de développement durable en imposant le maintien de secteurs de pleine terre qui vont atténuer les effets du ruissellement et participer à la gestion des eaux pluviales. D'autre part, des obligations de plantations contribuent à améliorer la qualité de l'air.

Certaines évolutions ont été apportées. Compte tenu de leurs spécificités propres à chaque zone, il convient de se reporter à la partie suivante « *EVOLUTION DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES PARTICULIERES PAR ZONE (page 52)* » qui expose les évolutions des règles entre le POS et le PLU.

ARTICLES 14 et 15 : Coefficients d'occupation des sols et performances énergétiques

Ces articles ne font l'objet d'aucune prescription dans l'ensemble des zones du PLU

EVOLUTION DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES PARTICULIERES PAR ZONE

En zone UA

	POS de 2007	Projet de PLU 2014
Article 1 et 2	<p>Sont admises sous conditions</p> <p>1.Les constructions à usage : d'artisanat, industriel et les installations classées à condition</p> <p>a. qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants.</p> <p>b. qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...)</p>	<p>Les installations classées soumises à autorisation sont désormais interdites</p>
		<p>Rajout dans la partie interdiction de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements de destination de constructions, de locaux ou d'installations qui, par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature à : <ul style="list-style-type: none"> - porter préjudice à l'utilisation des locaux voisins, l'usage des espaces extérieurs, la tranquillité, la sécurité, la circulation, le stationnement, les qualités urbaines ou architecturales du village. - à générer des nuisances incompatibles avec le caractère urbain et résidentiel de la zone.
Article 3		<p>Rajout dans la partie accès de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions déjà existantes lors de la date d'approbation du PLU mais ne disposant pas d'un accès direct sur une voie publique peuvent néanmoins faire l'objet d'adaptations, de transformations ou d'extension, sous réserve de respecter les autres dispositions du règlement. • Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. <p>Rajout dans la partie voirie de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La création de voies publiques nouvelles, ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> - Largeur minimale de chaussée : 5 m pour les voies à double sens et 3,5 m pour les voies à sens unique.

		<p>- Largeur minimale de plateforme : 8 m pour les voies à double sens et 5 m pour les voies à sens unique.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les voies en impasse ne peuvent excéder une longueur de 80 m et doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de sécurité et de services de faire demi-tour.
Article 4		<p>Rajout dans la partie eaux usées de :</p> <p>Lorsque le réseau public d'assainissement existant en limite de l'unité foncière est de type séparatif, le branchement sur le réseau d'eaux usées doit être assuré en mode séparatif ;</p> <p>Lorsque le réseau public d'assainissement existant en limite de l'unité foncière est de type unitaire, les installations doivent être conçues de façon à pouvoir être raccordées en mode séparatif lorsque le réseau sera rénové.</p>
Article 6	<p>1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue des constructions principales doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches.</p> <p>Dans la rue d'AMANVILLERS un recul des constructions par rapport à l'alignement est autorisé jusqu'à un mètre.</p> <p>2. Les autres constructions ne peuvent s'implanter en avant de la façade des constructions voisines les plus proches.</p>	<p>L'article est complété par :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Toute construction principale nouvelle doit être implantée à l'intérieur d'une bande de 35 mètres comptés depuis la limite d'alignement de la voirie publique ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile ou la limite qui s'y substitue. <p>L'article est modifié au niveau du mode d'implantation des annexes par :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tous les bâtiments annexes et constructions telles que les piscines ne peuvent pas s'implanter à l'avant des façades situées côté rue des constructions principales. <p>Toutefois, dès lors que l'ordre continu du front de rue est interrompue, une implantation différente des bâtiments annexes peut-être autorisée sous réserve d'être en recul minimum de 5 mètres depuis la limite d'alignement de la voirie publique ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile, ou à la limite qui s'y substitue.</p> <p>L'article est enfin complété par des nouvelles dispositions particulières :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas les dispositions précédentes peuvent néanmoins faire l'objet de transformation ou d'extension mesurée à condition que celle-ci n'ait pas pour conséquence d'aggraver la situation initiale.

		<ul style="list-style-type: none"> • Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent, lorsque leur nature le justifie, être édifiées en limite ou en retrait par rapport à l'alignement des voies. Il n'est alors pas fixé de distance minimale entre ces constructions ou installations et l'alignement des voies.
Article 7	<p>1. Sur une profondeur de 20 mètres à partir de l'alignement, les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.</p> <p>2. Toutefois, lorsque le terrain a une façade sur rue supérieure ou égale à 10 mètres, l'implantation sur une seule des limites est autorisée. Le retrait, par rapport à l'autre limite devra être au moins égal à la moitié de la hauteur sous égout, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.</p> <p>3. Au-delà de cette profondeur de 20 mètres, les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur sous égout de la construction sans que ce retrait ne soit inférieur à 3 mètres.</p> <p>Pour les constructions dont la hauteur hors tout est inférieure ou égale à 4 mètres, l'implantation sur limite est autorisée.</p>	<p>Le premier alinéa de l'article est modifié par :</p> <p>Sur une profondeur de 20 mètres à partir de l'alignement, les constructions principales doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.</p> <p>Toutefois, lorsque le terrain a une façade sur rue supérieure ou égale à 10 mètres, l'implantation sur une seule des limites est autorisée. Le retrait par rapport à l'autre devra être au moins égal à la moitié de la hauteur sous égout de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.</p> <p>Il est ensuite compléter par :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Toutefois, pour les constructions dont la hauteur à l'égout au faitage est inférieure ou égale à 3 mètres, l'implantation sur limite est autorisée. • Les constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas les dispositions précédentes peuvent néanmoins faire l'objet de transformation ou d'extension mesurée à condition que celle-ci n'ait pas pour conséquence d'aggraver la situation initiale. • Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent être édifiées en limite ou en retrait par rapport aux limites séparatives lorsque leur nature le justifie. Il n'est alors pas fixé de distance minimale entre ces constructions ou installations et les limites séparatives.
Article 8	<p>Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 3 mètres.</p> <p>Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.</p>	<p>L'article est remplacé par :</p> <p>. Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent respecter une distance minimum de 3 mètres. Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux constructions annexes ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.</p>
Article 9	néant	L'article est remplacé par :

		<p>Dispositions générales :</p> <ul style="list-style-type: none"> . Sauf dispositions contraires indiquées aux documents graphiques (polygones ou bandes d'implantation obligatoire des constructions), l'emprise au sol totale des constructions ne peut excéder 50% de la superficie totale de l'unité foncière. <p>Dispositions particulières :</p> <ul style="list-style-type: none"> . Sont exclus du calcul de l'emprise au sol : <ul style="list-style-type: none"> - les piscines non couvertes à concurrence de 60 m2 et les abris de jardins à occurrence de 12 m², dans la limite d'une piscine et d'un abri de jardin par unité foncière - les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
<p>Article 10</p>	<p>Les deux alinéas suivant sont supprimés :</p> <p>La hauteur est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture.</p> <p>Lorsque le terrain naturel est en pente, (supérieur à 10%), les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.</p>	<p>L'article est complété par :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dans le cas d'un terrain ayant une pente supérieure à 8 %, une hauteur supérieure ne dépassant pas 7 m pourra être autorisée.
<p>Article 11</p>	<p>Façades commerciales :</p> <p>Quelles que soient les activités abritées, le traitement du rez-de-chaussée doit assurer une continuité entre les parties pleines des étages et le sol.</p> <p>Les aménagements de façades commerciales doivent tenir compte du parcellaire ressenti (pas de vitrine d'un seul tenant, ni de bandeau continu réunissant les rez-de-chaussée de 2 ou plusieurs immeubles voisins) et ne pas dépasser la hauteur des appuis de fenêtre du 1^{er} étage.</p> <p>Coloration</p> <p>Le ton général des façades est donné par le coloris des enduits dont la dominante est celle du sable (beige-ocré)</p>	<p>L'article est complété par :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dans le cas de toitures en pente, les panneaux solaires doivent être intégrés à la toiture. • Sont autorisés en couverture : <ul style="list-style-type: none"> - Les vérandas totalement vitrées. <p>L'alinéa sur les façades commerciales est remplacé par :</p> <p>Façades commerciales :</p> <p>Quelles que soient les activités abritées, le traitement du rez-de-chaussée doit assurer une continuité entre les parties pleines des étages et le sol.</p> <p>L'alinéa sur la coloration des façades est remplacé par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le ton général des façades est donné par le coloris des enduits dont la dominante est celle du sable local.

	<p>Adaptation au terrain naturel</p> <p>Afin d'éviter les maisons sur buttes ou déchaussées, la dalle basse du rez-de-chaussée des constructions ne devra pas se situer à plus de 0.50 m au-dessus du niveau du terrain naturel.</p> <p>L'entrée principale du bâtiment sera de plain-pied.</p>	<p>L'alinéa portant sur les murs, clôtures et usoirs est complété par :</p> <p>Disposition générales :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les clôtures peuvent être constituées soit par des haies végétales, soit par des murs pleins, soit par des murs bahuts ne dépassant pas 40 cm de hauteur accompagnés ou non d'une haie végétale et/ou d'un dispositif ajouré. • La hauteur maximale des clôtures ne peut excéder 1,50 m pour les murs pleins et 2,00 m pour les haies ou les clôtures ajourées. Toutefois, pour les clôtures latérales et de fond de parcelles, la hauteur maximale des murs pleins est portée à 2,00 m. • Les murs réalisés en parpaings, briques creuses et agglomérés divers doivent être enduits. <p>Disposition particulières :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ces dispositions concernant les clôtures ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dès lors que ces constructions et installations sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité publique ou qu'elles risquent d'entraîner un trouble pour le voisinage. <p>L'alinéa portant sur l'adaptation au terrain naturel est modifié :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Afin d'éviter les maisons sur buttes ou déchaussées, la dalle basse du rez-de-chaussée des constructions ne devra pas se situer à plus de 0.50 m au-dessus ou au-dessous du niveau du terrain naturel.
<p>Article 13</p>	<p>Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.</p>	<p>L'article est remplacé par :</p> <p>Dispositions générales</p> <ul style="list-style-type: none"> • 20% au minimum de la surface de l'unité foncière après déduction de l'emprise des constructions principales doivent être maintenus en espace de pleine terre et aménagés en espace vert • Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et les espaces de pleine terre aménagés en jardins ou vergers ou en espace vert. <p>Dispositions particulières</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour toute opération réalisée sur une unité foncière de plus de 2 500 m², il doit être aménagé un ou plusieurs espaces communs d'une surface totalisant au moins 10% de l'unité foncière. <p>Cette disposition n'est pas</p>

		<p>applicable aux unités foncières issues d'un terrain qui a déjà fait l'objet d'un permis d'aménager au cours des dix dernières années et au sein duquel ont déjà été aménagés des espaces communs paysagés.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les aires de stockage à l'air libre de toute nature, lorsqu'elles sont visibles du domaine public ou des parcelles voisines, doivent obligatoirement être masquées par une haie végétale dense. • Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements. La répartition des arbres au sein de l'aire de stationnement est laissée à l'appréciation du pétitionnaire.
--	--	--

En zone UB

	POS de 2007	Projet de PLU 2014
Article 1 et 2	<p>Sont admises sous conditions</p> <p>1. Les constructions à usage : d'artisanat, industriel et les installations classées à condition</p> <p>a. qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants.</p> <p>b. qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...)</p>	<p>Les installations classées soumises à autorisation sont désormais interdites</p>
		<p>Rajout dans la partie interdiction de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements de destination de constructions, de locaux ou d'installations qui, par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature à : <ul style="list-style-type: none"> - porter préjudice à l'utilisation des locaux voisins, l'usage des espaces extérieurs, la tranquillité, la sécurité, la circulation, le stationnement, les qualités urbaines ou architecturales du village. - à générer des nuisances incompatibles avec le caractère urbain et résidentiel de la zone.
Article 3		Identique zone UA
Article 4		Identique zone UA
Article 6	<p>1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue des constructions principales doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches.</p>	<p>L'article est complété par :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Toute construction principale nouvelle doit être implantée à l'intérieur d'une bande de 35 mètres comptés depuis la limite d'alignement de la voirie publique ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile ou la limite qui s'y

		<p>substituée.</p> <p>L'article est modifié au niveau du mode d'implantation des annexes par :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tous les bâtiments annexes et constructions telles que les piscines ne peuvent pas s'implanter à l'avant des façades situées côté rue des constructions principales. <p>Toutefois, dès lors que l'ordre continu du front de rue est interrompue, une implantation différente des bâtiments annexes peut-être autorisée sous réserve d'être en recul minimum de 5 mètres depuis la limite d'alignement de la voirie publique ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile, ou à la limite qui s'y substitue.</p> <p>L'article est enfin complété par des nouvelles dispositions particulières :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas les dispositions précédentes peuvent néanmoins faire l'objet de transformation ou d'extension mesurée à condition que celle-ci n'ait pas pour conséquence d'aggraver la situation initiale. • Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent, lorsque leur nature le justifie, être édifiées en limite ou en retrait par rapport à l'alignement des voies. Il n'est alors pas fixé de distance minimale entre ces constructions ou installations et l'alignement des voies.
<p>Article 7</p>	<p>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 hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.</p>	<p>L'article est complété par :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour les constructions dont la hauteur à l'égout est inférieure ou égale à 3 mètres, l'implantation sur limite est autorisée.. • Les constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas les dispositions précédentes peuvent néanmoins faire l'objet de transformation ou d'extension mesurée à condition que celle-ci n'ait pas pour conséquence d'aggraver la situation initiale. • Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent être édifiées en limite ou en retrait par rapport aux limites séparatives lorsque leur nature le justifie. Il n'est alors pas fixé de distance minimale entre ces constructions ou installations et les limites séparatives.
<p>Article 8</p>		<p>Identique zone UA</p>

<p>Article 9</p>	<p>néant</p>	<p>L'article est remplacé par :</p> <p>Dispositions générales :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sauf dispositions contraires indiquées aux documents graphiques (polygones ou bandes d'implantation obligatoire des constructions), l'emprise au sol totale des constructions ne peut excéder 40% de la superficie totale de l'unité foncière. <p>Dispositions particulières :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sont exclus du calcul de l'emprise au sol : <ul style="list-style-type: none"> - les piscines non couvertes à concurrence de 60 m² et les abris de jardins à occurrence de 12 m², dans la limite d'une piscine et d'un abri de jardin par unité foncière - les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
<p>Article 10</p>	<p>Les deux alinéas suivant sont supprimés :</p> <p>La hauteur est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture.</p> <p>Lorsque le terrain naturel est en pente, (supérieur à 10%), les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.</p>	<p>L'article est complété par :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dans les rues bâties en ordre continu, les hauteurs des façades et du faitage de toute construction devront être au moins égales à celles de la construction principale voisine la plus basse.
<p>Article 11</p>		<p>L'article est complété par :</p> <p>FAÇADES ET PERCEMENTS – FERMETURES</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le traitement architectural de la façade devra s'harmoniser à l'ensemble constitué par les façades des bâtiments voisins. • Lors de modifications ou transformations de bâtiment existant, les percements devront être respectés. • Les volets roulants à caisson extérieur sont interdits. • Façades commerciales : <ul style="list-style-type: none"> - Quelles que soient les activités abritées, le traitement du rez-de-chaussée doit assurer une continuité entre les parties pleines des étages et le sol. <p>TOITURES ET VOLUMES</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les toitures seront en principe à deux pans avec le faitage parallèle à la rue. Toutefois, pour des raisons de cohérence architecturale avec les constructions existantes, une orientation différente du faitage pourra être autorisée. • Les toitures 3 ou 4 pans seront autorisées pour des bâtiments de volume important, pour des bâtiments d'angle ou adossés ou associés sur cour.

		<ul style="list-style-type: none"> • Les lucarnes seront autorisées si leur dimension, leurs formes et leur volume sont compatibles avec les caractéristiques de la toiture existante ou projetée. • Les pentes de toiture devront rester comprises dans la "fourchette" donnée par celles des toitures caractéristiques du bâti traditionnel (de 25° à 35°). • Le volume des toitures devra s'inscrire dans la silhouette de l'ensemble des toitures des bâtiments voisins. • Les combles aménagés peuvent prendre la forme d'un attique. • Dans le cas de toitures en pente, les panneaux solaires doivent être intégrés à la toiture. <p>MATERIAUX ET COLORATION</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sont autorisés en couverture : <ul style="list-style-type: none"> - Les tuiles de couleur terre-cuite ou les matériaux en ayant l'aspect ; - L'ardoise naturelle ou non, en cas de modification partielle ou de réfection à l'identique d'une couverture ardoise. - Les vérandas totalement vitrées. • Sont autorisés en façade <ul style="list-style-type: none"> - Les bardages d'aspect bois teintés pour les constructions annexes. • Coloration : <ul style="list-style-type: none"> - Le ton général des façades est donné par le coloris des enduits dont la dominante est celle du sable. <p>MURS, CLOTURES ET USOIRS</p> <p>Disposition générales :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les clôtures peuvent être constituées soit par des haies végétales, soit par des murs pleins, soit par des murs bahuts ne dépassant pas 40 cm de hauteur accompagnés ou non d'une haie végétale et/ou d'un dispositif ajouré. • La hauteur maximale des clôtures ne peut excéder 1,50 m pour les murs pleins et 2,00 m pour les haies ou les clôtures ajourées. Toutefois, pour les clôtures latérales et de fond de parcelles, la hauteur maximale des murs pleins est portée à 2,00 m. • Les murs réalisés en parpaings, briques creuses et agglomérés divers doivent être enduits. <p>Disposition particulières :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ces dispositions concernant les clôtures ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dès lors que ces constructions et installations sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité publique ou qu'elles risquent d'entraîner un trouble pour le voisinage.
--	--	---

		<p>ADAPTATION AU TERRAIN NATUREL</p> <ul style="list-style-type: none"> Afin d'éviter les maisons sur buttes ou déchaussées, la dalle basse du rez-de-chaussée des constructions ne devra pas se situer à plus de 0.50 m au-dessus ou au-dessous du niveau du terrain naturel.
<p>Article 13</p>	<p>Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.</p>	<p>L'article est remplacé par :</p> <p>Dispositions générales</p> <ul style="list-style-type: none"> 50% au minimum de la surface de l'unité foncière après déduction de l'emprise des constructions principales doivent être maintenus en espace de pleine terre et aménagés en espace vert Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et les espaces de pleine terre aménagés en jardins ou vergers ou en espace vert. <p>Dispositions particulières</p> <ul style="list-style-type: none"> Pour toute opération réalisée sur une unité foncière de plus de 2 500 m², il doit être aménagé un ou plusieurs espaces communs d'une surface totalisant au moins 10% de l'unité foncière. Cette disposition n'est pas applicable aux unités foncières issues d'un terrain qui a déjà fait l'objet d'un permis d'aménager au cours des dix dernières années et au sein duquel ont déjà été aménagés des espaces communs paysagés. Les aires de stockage à l'air libre de toute nature, lorsqu'elles sont visibles du domaine public ou des parcelles voisines, doivent obligatoirement être masquées par une haie végétale dense. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements. La répartition des arbres au sein de l'aire de stationnement est laissée à l'appréciation du pétitionnaire.

En zone 1AU1, 1AU2a et b

	POS de 2007 (zone inexistantes)	Projet de PLU 2014
Article 1 et 2		Les articles 1 et 2 correspondent à ceux de la zone UB
		<p>Des dispositions complémentaires sont prises au niveau de l'article 2 :</p> <p>Sont admis sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les occupations, utilisations du sol installations et travaux qui ne sont pas interdits ne sont en outre autorisées que s'ils respectent les conditions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> - s'inscrire dans le cadre d'une opération à destination dominante d'habitation ; - dans les périmètres faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation, les constructions, installations et travaux sont autorisés à condition qu'ils soient compatibles avec le parti d'aménagement retenu dans ces orientations. - dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent chapitre du règlement sont appréciées au regard de chaque lot ou de chaque parcelle issue de la division - ne pas conduire à des délaissés de terrains inconstructibles ; • Dans les secteurs 1AU2a et 1AU2b, aucune autorisation de construire ne sera délivrée si l'opération ne se réalise pas dans le cadre d'un aménagement portant sur la totalité du secteur. • L'urbanisation du secteur 1AU2b ne pourra être lancée qu'après l'achèvement complet de l'aménagement et la délivrance des permis de construire sur au moins 80% du programme de construction autorisé dans le secteur 1AU2a
Article 3		Identique aux zones UB
Article 4		Identique aux zones UB
Article 6		<p>Dispositions générales :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Par rapport aux voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile, toute construction principale doit être implantée à l'intérieur d'une bande de 25 mètres comptés depuis la limite d'alignement de la voirie

		<p>publique ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile ou la limite qui s'y substitue.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sauf disposition particulière inscrite au règlement graphique, la façade sur rue des constructions principales doit être implantée soit à l'alignement, soit en recul de 5 mètres minimum de l'alignement de la voirie publique ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile ou de la limite qui s'y substitue. <p>Toutefois :</p> <ul style="list-style-type: none"> - dans tous les cas, le garage intégré à la construction principale ou constituant un bâtiment annexe doit être implanté en recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement de cette voirie. <p>Dispositions particulières :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tous les bâtiments annexes et constructions telles que les piscines ne peuvent pas s'implanter à l'avant des façades situées côté rue des constructions principales. • Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent, lorsque leur nature le justifie, être édifiées en limite ou en retrait par rapport à l'alignement des voies. Il n'est alors pas fixé de distance minimale entre ces constructions ou installations et l'alignement des voies.
Article 7	.	Identique zone UB
Article 8	<p>Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 3 mètres.</p> <p>Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.</p>	<p>L'article est remplacé par :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent respecter une distance minimum de 3 mètres. Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux constructions annexes ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.
Article 9		Identique zone UA
Article 10		<p>Dispositions générales :</p> <p>La hauteur maximale des constructions projetées est fixée à 6 mètres (R+1). Toutefois, lorsque l'orientation d'aménagement et de programmation indique pour un îlot une hauteur à R+2, la hauteur maximale des constructions projetées est fixée à 9 mètres.</p> <p>Dispositions particulières :</p> <p>Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif aucune hauteur</p>

		<p>maximale n'est fixée si, du fait de leur nature ou de leurs caractéristiques techniques, celles-ci ne peuvent s'inscrire à l'intérieur du gabarit défini précédemment.</p>
<p>Article 11</p>		<p>Dispositions générales :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si des constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. <p>Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, constructions annexes, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le volume et la toiture, - les matériaux, l'aspect et la couleur, - les éléments de façade, tels que percements et balcons - l'adaptation au sol. <p>• Tout pastiche d'architecture typique non-local est interdit</p> <p>FAÇADES ET PERCEMENTS – FERMETURES</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le traitement architectural de la façade devra s'harmoniser à l'ensemble constitué par les façades des bâtiments voisins. • Les volets roulants à caisson extérieur sont interdits. • Façades commerciales : <ul style="list-style-type: none"> - Quelles que soient les activités abritées, le traitement du rez-de-chaussée doit assurer une continuité entre les parties pleines des étages et le sol. <p>MATERIAUX ET COLORATION</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sont autorisés en couverture : <ul style="list-style-type: none"> - Les tuiles de couleur terre-cuite ou les matériaux en ayant l'aspect ; - Les vérandas totalement vitrées. • Sont autorisés en façade <ul style="list-style-type: none"> - Les bardages d'aspect bois teintés pour les constructions annexes. • Coloration : <ul style="list-style-type: none"> - Le ton général des façades est donné par le coloris des enduits dont la dominante est celle du sable. <p>MURS, CLOTURES ET USOIRS</p> <p>Disposition générales :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les clôtures peuvent être constituées soit par des haies végétales, soit par des murs pleins,

		<p>soit par des murs bahuts ne dépassant pas 40 cm de hauteur accompagnés ou non d'une haie végétale et/ou d'un dispositif ajouré.</p> <ul style="list-style-type: none"> • La hauteur maximale des clôtures ne peut excéder 1,50 m pour les murs pleins et 2,00 m pour les haies ou les clôtures ajourées. Toutefois, pour les clôtures latérales et de fond de parcelles, la hauteur maximale des murs pleins est portée à 2,00 m. • Les murs réalisés en parpaings, briques creuses et agglomérés divers doivent être enduits. <p>Disposition particulières :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ces dispositions concernant les clôtures ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dès lors que ces constructions et installations sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité publique ou qu'elles risquent d'entraîner un trouble pour le voisinage. <p>ADAPTATION AU TERRAIN NATUREL</p> <ul style="list-style-type: none"> • Afin d'éviter les maisons sur buttes ou déchaussées, la dalle basse du rez-de-chaussée des constructions ne devra pas se situer à plus de 0.50 m au-dessus ou au-dessous du niveau du terrain naturel.
Article 13		Identique à la zone UB

En zone A

	POS de 2007	Projet de PLU 2014
Article 1 et 2	<p>Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole, et qu'elles soient situées à proximité d'un ensemble des bâtiments agricoles.</p> <p>Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation forestière.</p>	<p>Cet alinéa est transformé comme suit :</p> <p>Des constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, à condition qu'elles soient exclusivement destinées à l'hébergement des personnes dont la présence rapprochée et permanente est nécessaire à proximités d'installations ou de constructions destinées à l'exploitation agricole situées dans la zone à moins de 100 mètres.</p> <p>L'article 2 est complété par :</p> <ul style="list-style-type: none"> • la transformation et l'extension mesurée des constructions existantes pour une destination de commerce, d'artisanat, de bureau ou d'hébergement hôtelier, à condition qu'elles soient directement liées à l'exploitation agricole et qu'elles en demeurent l'accessoire; • les constructions, installations, aménagements et travaux qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou ayant pour support

		<p>l'exploitation agricole, à condition qu'ils soient nécessaires à l'exercice des activités exercées par un exploitant agricole ;</p> <ul style="list-style-type: none"> le changement de destination des bâtiments agricoles qui présentent un intérêt architectural ou patrimonial, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.
Article 3		Identique en zone UB
Article 4	<p>Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.</p>	<p>Complément partie eaux usées :</p> <ul style="list-style-type: none"> Quel que soit la nature des activités accueillies dans la zone, les effluents devront être compatible en nature et en charge avec les caractéristiques du réseau. En cas d'incompatibilité, le constructeur devra assurer le traitement des eaux usées avant rejet. <p>modification de cet alinéa la partie eaux pluviales</p> <p>Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le traitement et l'infiltration des eaux pluviales sur le site de l'opération lorsque cela s'avère techniquement possible. A défaut, les eaux pluviales pourront être déversées dans le réseau public dédié à cet usage lorsqu'il existe.</p>
Article 6	<p>Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la façade sur rue de la construction doit être implantée à l'alignement ou en recul du dit alignement.</p> <p>En bordure de la RN3 et du CD11, la façade des constructions doit être implantée à au moins 25 m de l'axe de ces voies.</p>	<p>L'article est transformé par :</p> <p>Dispositions générales :</p> <ul style="list-style-type: none"> Sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques, toute construction principale doit être implantée avec un retrait minimum : <ul style="list-style-type: none"> de 25 mètres par rapport à l'alignement de la RD 11 et de la RD 603 de 10 mètres par rapport à l'alignement des autres voies. <p>Dispositions particulières :</p> <ul style="list-style-type: none"> Les constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas les dispositions précédentes peuvent néanmoins faire l'objet de transformation ou d'extension mesurée à condition que celle-ci n'ait pas pour conséquence d'aggraver la situation initiale. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent, lorsque leur nature le justifie, être édifiés en limite ou en retrait par rapport à l'alignement des

		voies. Il n'est alors pas fixé de distance minimale entre ces ouvrages et l'alignement des voies.
Article 7	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 hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.	<p>L'article est remplacé par :</p> <p>Dispositions générales</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres. Toutefois : <p>- cette distance peut être portée à 3 mètres pour les bâtiments dont la hauteur sous égout est inférieure à 4 mètres.</p> <p>Dispositions particulières :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas les dispositions précédentes peuvent néanmoins faire l'objet de transformation ou d'extension mesurée à condition que celle-ci n'ait pas pour conséquence d'aggraver la situation initiale. • Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent, lorsque leur nature le justifie, être édifiés en limite ou en retrait par rapport à l'alignement des voies. Il n'est alors pas fixé de distance minimale entre ces ouvrages et l'alignement des voies.
Article 8		Identique aux zones urbaines
Article 9		-
Article 10	néant	<ul style="list-style-type: none"> • La hauteur maximale des constructions est fixée à : <ul style="list-style-type: none"> - 8 mètres pour les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ; - 10 mètres pour les constructions de type cellules à grains - 6 mètres pour les constructions à usage d'habitation. • Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
Article 11		-
Article 13	néant	<p>L'article est complété par :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les aires de stockage à l'air libre de toute nature, lorsqu'elles sont visibles du domaine public ou des parcelles voisines, doivent obligatoirement être masquées par une haie végétale dense.

En zone N, NE, NJ, NHa et NHb

	POS de 2007	Projet de PLU 2014
Article 1 et 2		<p>Concernant l'ensemble des zones N :</p> <p>Sont admis sous condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'entretien, la gestion et l'exploitation de la forêt ; • Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées à condition que leur implantation dans la zone soit indispensable ou qu'elle ait fait l'objet d'un projet d'intérêt général ou d'une servitude d'utilité publique ; • Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées. • L'aménagement d'aires de jeux ou de sports ouvertes au public à condition qu'elle fasse partie d'un projet d'ensemble et d'intérêt collectif.
		<p>Concernant les zones NE :</p> <p>Sont admis sous condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
		<p>Concernant les zones NJ :</p> <p>Sont admis sous condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les abris de jardins d'une surface de 12 m² maximum à concurrence d'un par unité foncière.
	<p>Ancienne zone 1NAa (Château de Vernéville)</p> <p>Sont admis :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dans les "bâtiments à conserver, à réhabiliter ou restaurer" figurant au document graphique : <ul style="list-style-type: none"> - la réhabilitation, la restauration, l'extension mineure et le changement d'affectation à usage : <ul style="list-style-type: none"> o d'habitation. • Dans le reste de la zone (y compris dans le secteur "a") : <ul style="list-style-type: none"> -les constructions et installations à usage : <ul style="list-style-type: none"> o d'équipements collectifs publics o de stationnement - les constructions et installations nécessaires à l'entretien et à la gestion de l'ensemble constitué par le château, ses dépendances, ses jardins et parcs. -les constructions et installations liées à l'utilisation d'un jardin (abris de jardin, gloriette, etc....) - la démolition des "bâtiments à démolir" figurant au document 	<p>La nouvelle zone NHa n'autorise (en plus des autorisations sous conditions de la zone N) que :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La réhabilitation, la rénovation et le changement de destination des constructions existantes à condition d'être destinée à l'habitation et ses annexes. • La construction de dépendances liées aux constructions principales existantes

	<p>graphique.</p> <ul style="list-style-type: none"> - les clôtures. - les équipements publics d'infrastructure et de superstructure. - les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics. <p>Sont admis sous condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dans les bâtiments "à conserver, à réhabiliter ou restaurer" figurant au document graphique : <ul style="list-style-type: none"> - La réhabilitation, la restauration, l'extension mineure, et le changement d'affectation à usage : <ul style="list-style-type: none"> o d'hôtellerie, de restauration, o de commerce, o d'activité, de bureaux, de services, <p>à condition que les activités ne présentent aucune nuisance pour les habitants de la zone et leur environnement.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dans les autres bâtiments existants dans la zone, à l'exception des "bâtiments à démolir" figurant au document graphique : <ul style="list-style-type: none"> - la réhabilitation et le changement d'affectation à usage d'habitation, à condition : <ul style="list-style-type: none"> o que les travaux aient pour objet d'améliorer leur traitement architectural au regard du bâti environnant. • Dans le secteur "a" : <ul style="list-style-type: none"> - les constructions et installations à usage d'habitation, ainsi que leur dépendance, à condition : <ul style="list-style-type: none"> o qu'elles fassent partie d'une opération couvrant la totalité du secteur "a" et que celle-ci ne comporte pas plus de deux constructions principales. • Dans le reste de la zone (y compris dans le secteur "a") : <ul style="list-style-type: none"> - Les occupations et utilisations du sol admises dans le présent article, à condition : <ul style="list-style-type: none"> o De participer et de s'inscrire dans la composition ordonnancée du château et de ses abords (jardin et parc), en respectant notamment : la qualité architecturale du château et de ses dépendances, l'espace libre constitué par les jardins de proximité du château, la qualité des boisements du parc, le rapport à la nature environnante, les relations visuelles entre les espaces collectifs de la zone et le reste du village. o Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation des sols autorisés. 	
	<p>Ancienne zone NB (Malmaison)</p> <p>Sont admises L'extension mesurée des constructions existantes lorsqu'elles ne sont pas autorisées dans les paragraphes ci-après.</p>	

	<p>Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.</p> <p>Sont admises sous condition</p> <p>Les constructions à usage d'artisanat et les installations classées à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...)</p>	<p>La nouvelle zone NHb n'autorise (en plus des autorisations sous conditions de la zone N) que :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La réhabilitation, la rénovation et le changement de destination des constructions existantes à condition d'être destinée à l'habitation et ses annexes. • La construction de dépendances liées aux constructions principales existantes • L'extension mesurée des constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLU à condition : <ul style="list-style-type: none"> - que celle-ci est pour effet de ne pas accroître de plus de 15% la surface de plancher initiale de la construction ou de ne pas accroître de plus de 15% l'emprise au sol initiale de la construction, le critère retenu étant celui qui est le plus favorable au pétitionnaire, dans la limite de 25 m² de surface ou d'emprise, -et qu'elle n'ait pas pour conséquence de porter préjudice à l'utilisation des locaux voisins, l'usage des espaces extérieurs, la tranquillité, la sécurité, la circulation, le stationnement, les qualités urbaines ou architecturales du village.
<p>Article 3</p>		<p>L'article est simplifié et rédigé pour chaque sous-secteur à :</p> <p>Accès</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les caractéristiques des accès doivent être définies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie. • Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. • Aucune occupation ou utilisation du sol nouvelle ne peut accéder directement sur la RD 11 et la RD603. <p>Voirie</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie commune publique ou privée ouverte à la circulation automobile dotée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée. • Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas

		desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
Article 4		Identique à la zone A
Article 6	<p>En zone NB :</p> <p>La façade sur rue des constructions doit être implantée à 5 m minimum de l'emprise des voies.</p> <p>En zone 1Na : néant</p> <p>En zone NC :</p> <p>1Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la façade sur rue de la construction doit être implantée à l'alignement ou en recul du dit alignement.</p> <p>En bordure de la RN3 et du CD11, la façade des constructions doit être implantée à au moins 25 m de l'axe de ces voies.</p>	<p>L'article est simplifié et rédigé pour la zone N et chaque sous-secteur:</p> <p>Dispositions générales :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques, toute construction nouvelle principale doit être implantée avec un retrait minimum : <ul style="list-style-type: none"> - de 25 mètres par rapport à l'alignement de la RD 11 et de la RD 603 - de 10 mètres par rapport à l'alignement des autres voies. <p>Dispositions particulières :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas les dispositions précédentes peuvent néanmoins faire l'objet de transformation ou d'extension mesurée à condition que celle-ci n'ait pas pour conséquence d'aggraver la situation initiale. • Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent, lorsque leur nature le justifie, être édifiés en limite ou en retrait par rapport à l'alignement des voies. Il n'est alors pas fixé de distance minimale entre ces ouvrages et l'alignement des voies.
Article 7	<p>En zone NB et NC :</p> <p>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 hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.</p> <p>1NA : néant</p>	<p>L'article est simplifié et rédigé comme suit pour la zone N et chaque sous-secteur :</p> <p>Dispositions générales :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres. Toutefois : <ul style="list-style-type: none"> - cette distance peut être portée à 3 mètres pour les bâtiments dont la hauteur sous égout est inférieure à 4 mètres. - cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt

		<p>collectif.</p> <p>Dispositions particulières :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas les dispositions précédentes peuvent néanmoins faire l'objet de transformation ou d'extension mesurée à condition que celle-ci n'ait pas pour conséquence d'aggraver la situation initiale. • Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent être édifiées en limite ou en retrait par rapport aux limites séparatives lorsque leur nature le justifie. Il n'est alors pas fixé de distance minimale entre ces constructions ou installations et les limites séparatives. • Dans le secteur NHb : <p>A moins que la construction principale à construire ne jouxte la limite séparative, la distance (L) comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite latérale doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction projetée (H), comptée du terrain naturel à l'égout de toiture, soit $L \geq \frac{1}{2} H$, sans pouvoir être inférieure à 3 m.</p> <p>Pour les constructions annexes de moins de 12 m² et dont la hauteur est inférieure ou égale à 3 mètres comptés du sol naturel à l'égout du toit, l'implantation sur limite est autorisée.</p>
Article 8	<p>En zone NC et NB :</p> <p>Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 3 mètres.</p> <p>Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.</p>	<p>L'article est simplifié et rédigé comme suit pour la zone N et chaque sous-secteur :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent respecter une distance minimum de 3 mètres. Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux constructions annexes ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.
Article 9	<p>En zone NC et NB : néant</p> <p>En zone 1NAa :</p> <p>Dispositions générales :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur "a" : <ul style="list-style-type: none"> - L'emprise au sol des constructions doit être compatible avec le document graphique qui détermine les bâtiments existants auxquels s'appliquent les différentes interventions possibles. A l'extérieur de ces emprises, 	<p>L'article est simplifié et rédigé comme suit pour la zone N et chaque sous-secteur :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dans le secteur NE, sauf dispositions contraires indiquées aux documents graphiques (polygones ou bandes d'implantation obligatoire des constructions), l'emprise au sol totale des constructions ne peut excéder 40% de la superficie totale de l'unité foncière.

	<p>seules sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> o les constructions et installations à usage de stationnement. o les constructions et installations nécessaires à l'entretien et à la gestion de l'ensemble constitué par le château, ses dépendances, ses jardins et parcs. o les constructions et installations liées à l'utilisation d'un jardin (abris de jardin, gloriette, etc.) <p>• Dans le secteur "a" :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'emprise au sol maximale des constructions dans le secteur "a" ne peut dépasser 300 m². (L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume hors œuvre de la construction, à l'exclusion des éléments de saillies et de modénature (balcon, terrasse, débord de toiture...) et du sous-sol de la construction.) <p>Ne sont pas soumis à ces règles :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions et installations à usage d'équipements collectifs, publics ou à caractère public, • Les équipements publics d'infrastructure et de superstructure, • Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics. 	<ul style="list-style-type: none"> • Dans le secteur NHb, sauf dispositions contraires indiquées aux documents graphiques (polygones ou bandes d'implantation obligatoire des constructions), l'emprise au sol totale des constructions ne peut excéder 30% de la superficie totale de l'unité foncière. • Sont exclus du calcul de l'emprise au sol : <ul style="list-style-type: none"> - les piscines non couvertes à concurrence de 60 m² et les abris de jardins à occurrence de 12 m², dans la limite d'une piscine et d'un abri de jardin par unité foncière - les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. <p><i>Il est à noter, ici, qu'aucunes règles d'emprises au sol ne s'applique désormais en zone NHa dans la mesure où les bâtiments du château font l'objet de mesure de protection patrimoniale spécifique et qu'aucune construction principale nouvelle ne peut y être autorisée.</i></p>
<p>Article 10</p>	<p>En zone 1NAa :</p> <p>Dispositions générales :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour l'ensemble des bâtiments existants dans la zone, à l'exception des "bâtiments à démolir" figurant au document graphique : <ul style="list-style-type: none"> o les constructions ne peuvent subir de surélévations ayant pour but de créer un niveau supplémentaire, o seule, une surélévation mineure pour des motifs architecturaux ou techniques peut être autorisée, o toutefois, dans le cas d'une extension autorisée à l'article 1, la hauteur de celle-ci ne doit pas être supérieure à celle du bâtiment existant. • Dans le secteur "a", la hauteur des constructions ne peut dépasser un niveau (R+1) au-dessus du rez-de-chaussée, à concurrence de 6 m comptés du terrain naturel à l'égout de la toiture. <p>Ne sont pas soumis à ces règles :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions et installations à usage d'équipements collectifs, publics ou à caractère public, • Les équipements publics d'infrastructure et de superstructure, • Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics, notamment lorsque leur caractéristiques techniques l'imposent : château d'eau, pylône EDF, 	<p>L'article est simplifié et rédigé comme suit pour la zone N et chaque sous-secteur :</p> <p>Dispositions générales :</p> <p>La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 6 mètres.</p> <p>Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.</p> <p>Dispositions particulières :</p> <p>Dans le secteur NJ, la hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 3 m</p> <p><i>Il est à noter, ici, que les règles de hauteur prévue sur le Château dans le POS ne sont pas reprises en zone NHa dans la mesure où les bâtiments du château font l'objet de mesure de protection patrimoniale spécifique n'autorise plus aucune transformation des bâtiments classés.</i></p>

	<p>tour de relais hertzien, etc.</p> <p>En zone NB :</p> <p>La hauteur maximale de la construction projetée mesurée à partir du terrain naturel est fixée à 6 mètres. La hauteur est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture. Lorsque le terrain naturel est en pente, (supérieur à 10%) les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.</p> <p>En zone NC : néant</p>	
<p>Article 11</p>	<p>En zone 1NAa :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si la construction par son volume ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, notamment à l'unité architecturale de l'ensemble du parc ou du village. Tout bâtiment doit être considéré comme un élément devant participer à la définition d'une composition plus globale, à savoir l'ordonnancement du parc et de son château. • Des conditions satisfaisantes doivent être garanties en matière de salubrité, de commodité, de tranquillité, d'ensoleillement et d'aspect général. • Il doit être garanti une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, de l'intérêt et du caractère des paysages avoisinants, et celle du caractère de la région (les pastiches d'une architecture étrangère à la région sont interdits). <p>En zone NB ET NC :</p> <p>Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. le volume et la toiture 2. les matériaux, l'aspect et la couleur 3. les éléments de façade, tels que percements et balcons 4. l'adaptation au sol 	<p>L'article est remanié et rédigé comme suit pour la zone N et chaque sous-secteur :</p> <p>1.Dispositions générales :</p> <p>Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si des constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p> <p>Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, constructions annexes, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le volume et la toiture, - les matériaux, l'aspect et la couleur, - les éléments de façade, tels que percements et balcons - l'adaptation au sol. <p>Tout pastiche d'architecture typique non-local est interdit.</p> <p>2. Dispositions particulières en zone NHb :</p> <p>FAÇADES ET PERCEMENTS – FERMETURES :</p> <p>Le traitement architectural de la façade devra s'harmoniser à l'ensemble constitué par les façades des bâtiments voisins.</p> <p>Les volets roulants à caisson extérieur sont interdits.</p>

		<p>TOITURES ET VOLUMES</p> <p>Les toitures seront en principe à deux pans avec le faitage parallèle à la rue. Toutefois, pour des raisons de cohérence architecturale avec les constructions existantes, une orientation différente du faitage pourra être autorisée.</p> <p>Les toitures 3 ou 4 pans seront autorisées pour des bâtiments de volume important, pour des bâtiments d'angle ou adossés ou associés sur cour.</p> <p>Les lucarnes seront autorisées si leur dimension, leurs formes et leur volume sont compatibles avec les caractéristiques de la toiture existante ou projetée.</p> <p>Les pentes de toiture devront rester comprises dans la "fourchette" donnée par celles des toitures caractéristiques du bâti traditionnel (de 25° à 35°).</p> <p>Le volume des toitures devra s'inscrire dans la silhouette de l'ensemble des toitures des bâtiments voisins.</p> <p>Les combles aménagés peuvent prendre la forme d'un attique.</p> <p>Dans le cas de toitures en pente, les panneaux solaires doivent être intégrés à la toiture.</p> <p>MATERIAUX ET COLORATION</p> <p>Sont autorisés en couverture :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les tuiles de couleur terre-cuite ou les matériaux en ayant l'aspect ; - L'ardoise naturelle ou non, en cas de modification partielle ou de réfection à l'identique d'une couverture ardoise. - Les vérandas totalement vitrées. <p>Sont autorisés en façade :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les bardages d'aspect bois teintés pour les constructions annexes. <p>Coloration :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le ton général des façades est donné par le coloris des enduits dont la dominante est celle du sable. - A l'occasion de ravalement de façade, tout détail d'architecture en pierre doit être conservé et mis en valeur. - La mise en peinture des éléments de pierre
--	--	--

		<p>(encadrements de baies, corniches, chaînages d'angle, etc....) est interdite</p> <p>MURS, CLOTURES ET USOIRS</p> <p>Le bâti ancien est accompagné souvent de murs en maçonnerie de grande hauteur, parfois percés de grille qui assurent la continuité du bâti et délimitent l'espace public. Les murs existants sont à préserver.</p> <p><u>Disposition générales :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Les clôtures peuvent être constituées soit par des haies végétales, soit par des murs pleins, soit par des murs bahuts ne dépassant pas 40 cm de hauteur accompagnés ou non d'une haie végétale ou d'un dispositif ajouré. • La hauteur maximale des clôtures ne peut excéder 1,50 m pour les murs pleins et 2,00 m pour les haies ou les clôtures ajourées. Toutefois, pour les clôtures latérales et de fond de parcelles, la hauteur maximale des murs pleins est portée à 2,00 m. • Les murs réalisés en parpaings, briques creuses et agglomérés divers doivent être enduits. <p><u>Disposition particulières :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Ces dispositions concernant les clôtures ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dès lors que ces constructions et installations sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité publique ou qu'elles risquent d'entraîner un trouble pour le voisinage. <p>ADAPTATION AU TERRAIN NATUREL</p> <ul style="list-style-type: none"> • Afin d'éviter les maisons sur buttes ou déchaussées, la dalle basse du rez-de-chaussée des constructions ne devra pas se situer à plus de 0.50 m au-dessus ou au-dessous du niveau du terrain naturel.
<p>Article 13</p>	<p>En zone 1NAa :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les plantations existantes doivent apparaître dans les demandes d'autorisation et être maintenues lorsque cela est possible. 	<p>L'article est remanié et rédigé comme suit pour la zone N et chaque sous-secteur :</p> <p><u>Dispositions générales :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Les aires de stockage à l'air libre de toute nature, lorsqu'elles sont

	<p>• Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.</p> <p>En zone NB et NC : néant</p>	<p>visibles du domaine public ou des parcelles voisines, doivent obligatoirement être masquées par une haie végétale dense.</p> <p>• Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements. La répartition des arbres au sein de l'aire de stationnement est laissée à l'appréciation du pétitionnaire.</p> <p><u>Dispositions particulières</u></p> <p>• 50% au minimum de la surface de l'unité foncière après déduction de l'emprise des constructions principales doivent être maintenus en espace de pleine terre et aménagés en espace vert</p> <p>Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et les espaces de pleine terre aménagés en jardins ou vergers ou en espace vert .</p>
--	--	--

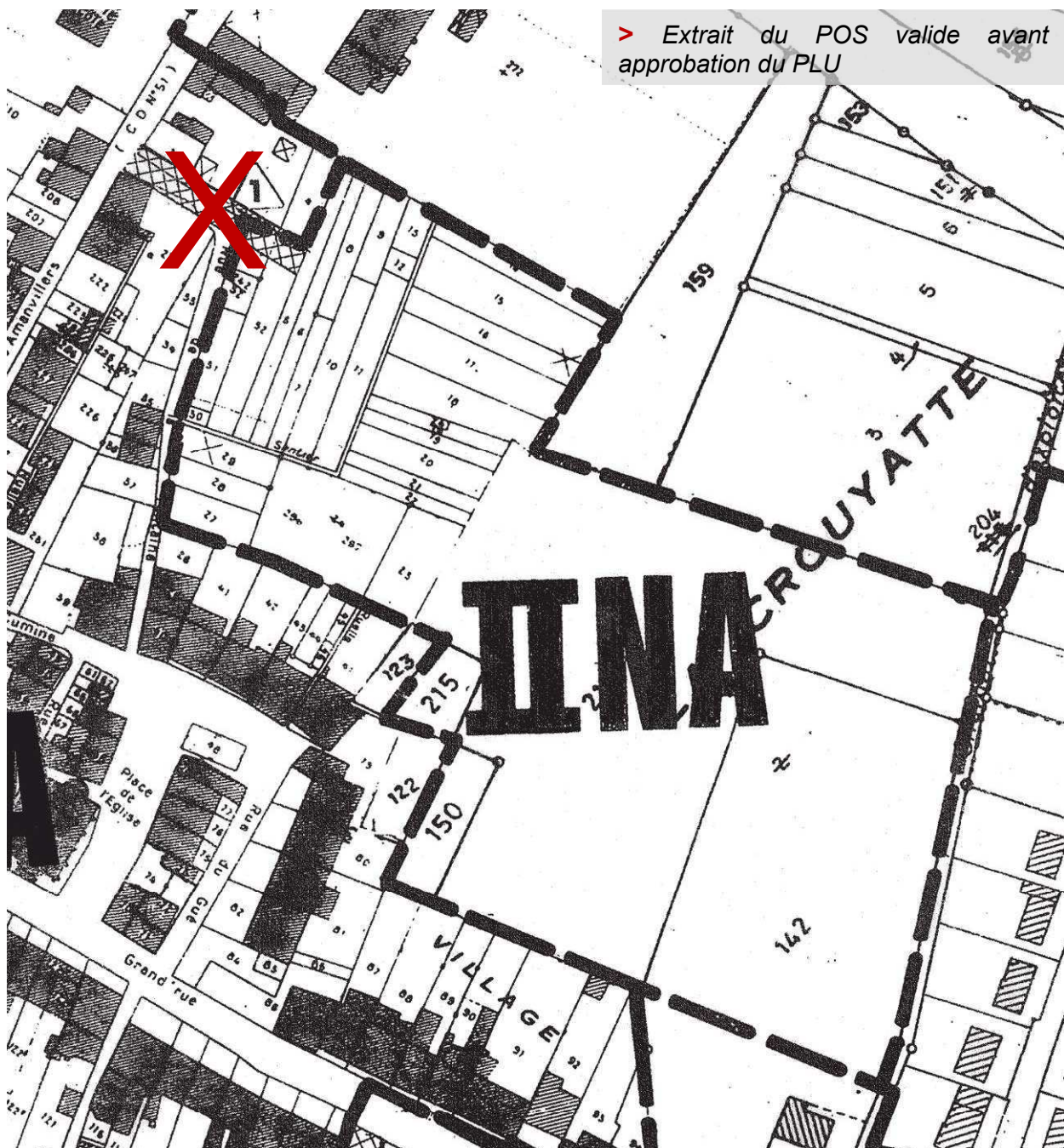
DISPOSITIONS DIVERSES

Les emplacements réservés

La révision du PLU permet la mise à jour des emplacements réservés.

Un emplacement réservé a été supprimé : l'ER 1 (4 ares) qui à l'origine était destiné à assurer la desserte d'une zone 2NA depuis la rue de la Fontaine au nord du village (voir plan ci-dessous).

Cette zone ayant fait l'objet d'un déclassement en zone naturelle (NJ et N), le projet d'accès automobile prévu par le POS n'a donc plus d'intérêt aujourd'hui.



Par ailleurs, un emplacement réservé initialement prévu dans le POS a été reconduit à l'identique dans le PLU (voir description ci-dessous).

Destiné à desservir la zone 2NA initiale depuis la Grand-rue, cet emplacement réservé, ainsi que ses dimensions, reste nécessaire pour assurer la desserte de la zone 1AU2a. Son nom et sa superficie de **6,15 ares** restent inchangés, conservant donc l'appellation d'**ER 3** dans le nouveau PLU

Le dernier emplacement réservé existant avant la date d'approbation du PLU est l'ancien emplacement réservé n° 4 dont la vocation était d'assurer un second point d'accès depuis la rue du Télégraphe vers la vaste zone 2NA citée précédemment. A l'occasion du PLU, il connaît une double évolution :

- il est tout d'abord scindé en deux emplacements réservés désormais distincts :
 - l'**ER 1** dont la vocation est de desservir la zone 1AU2b dans le prolongement de la rue du Télégraphe (**6,16 ares**) ;
 - l'**ER 2** dont l'objet et l'Aménagement d'un chemin reliant la rue de la Dame Habé et le prolongement de la rue du Télégraphe nouvellement créé (**5,29 ares**).
- il est enfin réduit en superficie dans la mesure où la somme de ces deux nouveaux emplacements réservés est de **11,45 ares**, soit **0,55 ares** de moins que l'ancien emplacement réservé 4 du POS :

A l'occasion du PLU, 7 nouveaux emplacements réservés sont créés.

A l'exception d'un emplacement réservé (ER5), l'intégralité de ces nouveaux emplacements réservés est destinée à l'aménagement des chemins prévus pour mettre en place le réseau modes doux prévus dans le PADD. Une description précise est faite pour chacun d'entre eux dans les lignes qui suivent :

L'**ER4** consiste à réaliser un élargissement et un prolongement d'un chemin existant depuis la rue de la Fontaine vers l'est du village pour une superficie total de **2,66 ares**

Il se décompose en deux séquences :

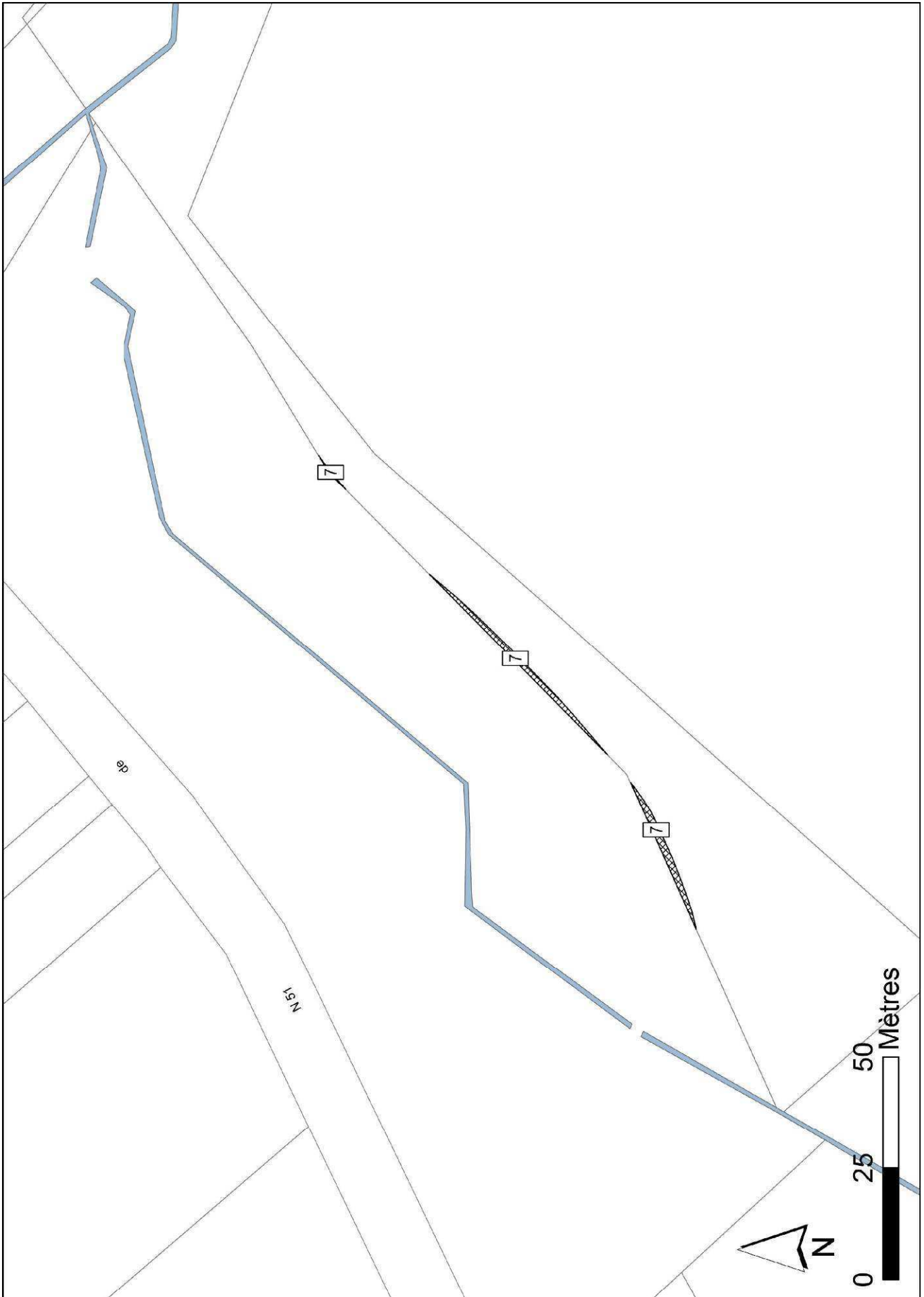
- la partie ouest de l'emplacement réservé consiste à élargir le chemin,
- la deuxième partie consiste à prolonger ce chemin vers l'est pour permettre d'aménager une relation jusqu'à l'emplacement réservé n°5 où des équipements sont prévus.

L'**ER5** consiste à l'aménagement d'un espace de loisirs directement situé à l'articulation entre le vieux village et les extensions pavillonnaires récentes.

Destiné à accueillir des terrains de sports (type city-stade) et des espaces de promenades conformément à l'orientation générale n°3 du PADD, et plus particulièrement à l'action proposée « d'aménager de nouveaux espaces de loisirs à l'articulation entre « village ancien » et extension pavillonnaire », cet emplacement réservé présente une superficie de **113,79 ares**.

L'**ER6** consiste à l'aménagement d'un chemin le long de la RD 11, permettant de mettre en relation le nouveau secteur de loisirs (ER5) et le cimetière situé à l'entrée est du village.

Sa superficie est de **3,46 ares**.



L'**ER7** consiste à l'aménagement d'un chemin le long de de la zone de lagunage de la commune.

Permettant de compléter un itinéraire assurant la mise en relation de la rue d'Amanvillers (école, ...), la salle des fêtes et l'axe primaire de promenade de l'ancienne voie ferrée située à proximité du ruisseau de la Mance, la superficie de cet emplacement réservé s'élève à **0,9 ares**.

L'**ER8** consiste à l'aménagement d'un chemin le long du tracé de l'ancienne voie ferrée en limite de commune nord.

Visant à compléter l'axe primaire de promenade de l'ancienne voie ferrée et à assurer, au-delà des limites communales vers Amanvillers, la poursuite de cet itinéraire de promenade intercommunale, la superficie de cet emplacement réservé s'élève à **42,02 ares**.

L'**ER9** consiste à l'aménagement d'un chemin le long de la RD11 bis.

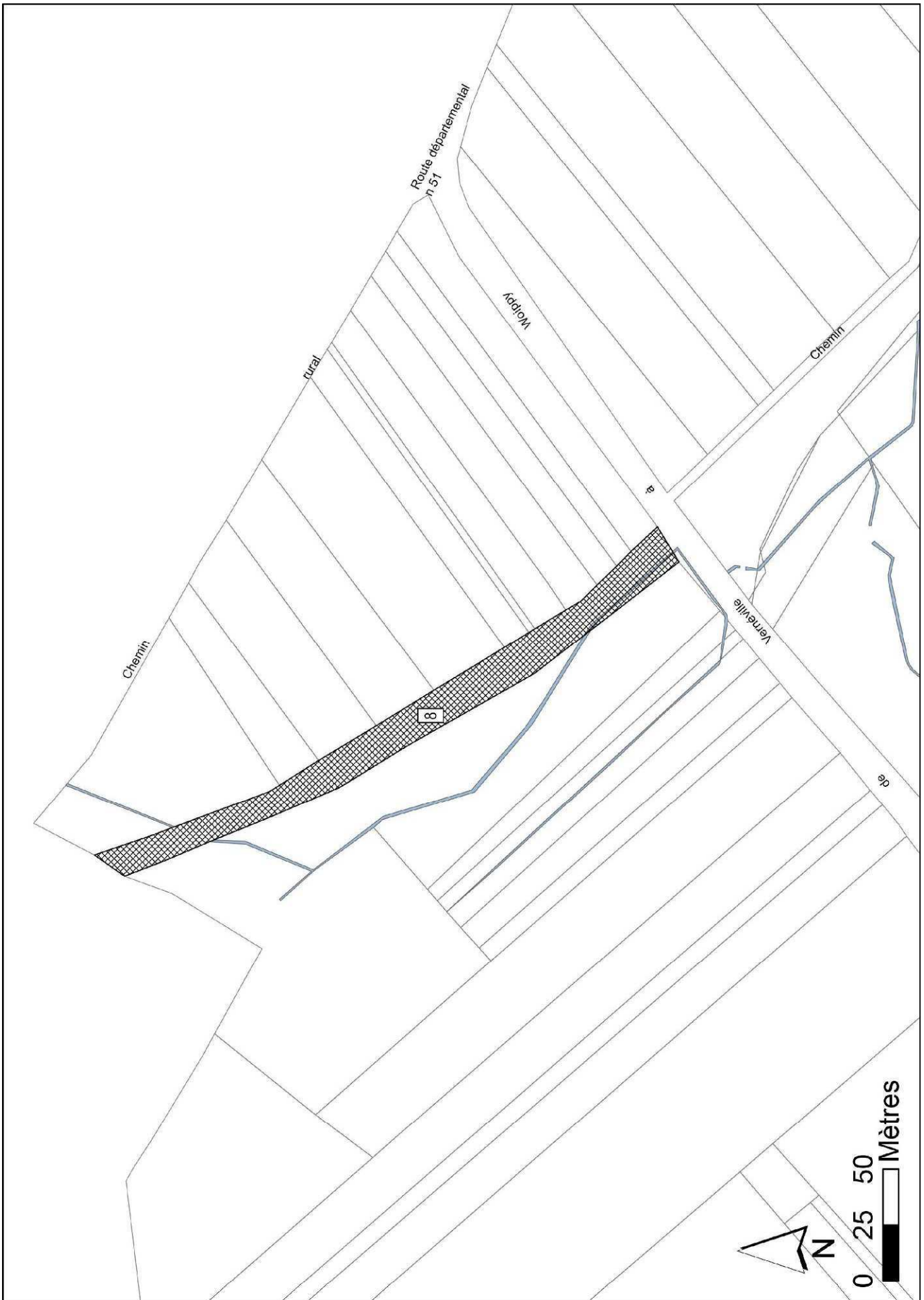
Visant à mettre en relation le village, depuis la rue de Gravelotte, et un chemin communal situé directement au sud du carrefour entre la RD11 et la RD11 bis, la superficie de cet emplacement réservé s'élève à **20,72 ares**.

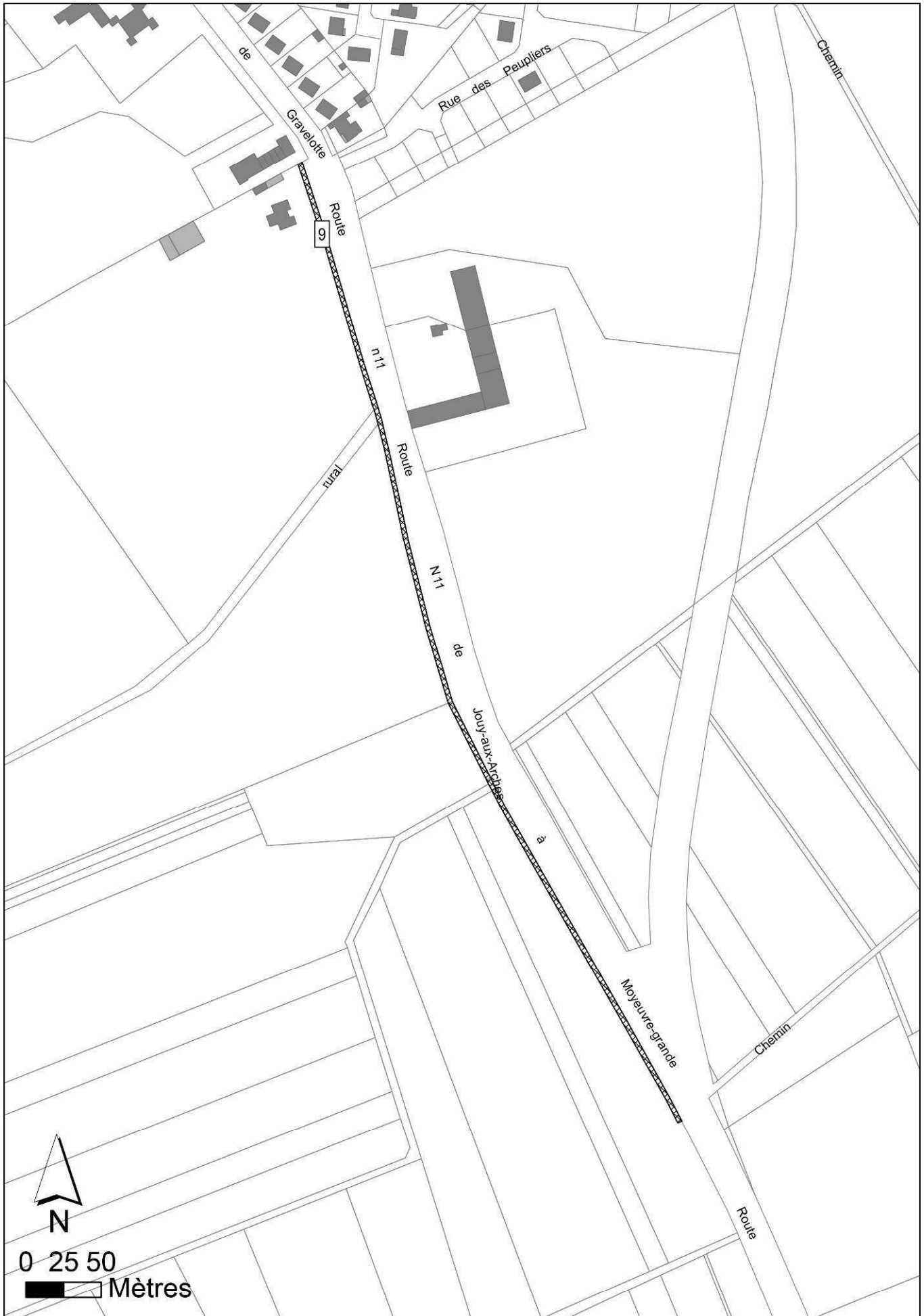
L'**ER10** consiste à l'aménagement d'un chemin le long le long du tracé de l'ancienne voie ferrée, à proximité de la route de Chantrenne.

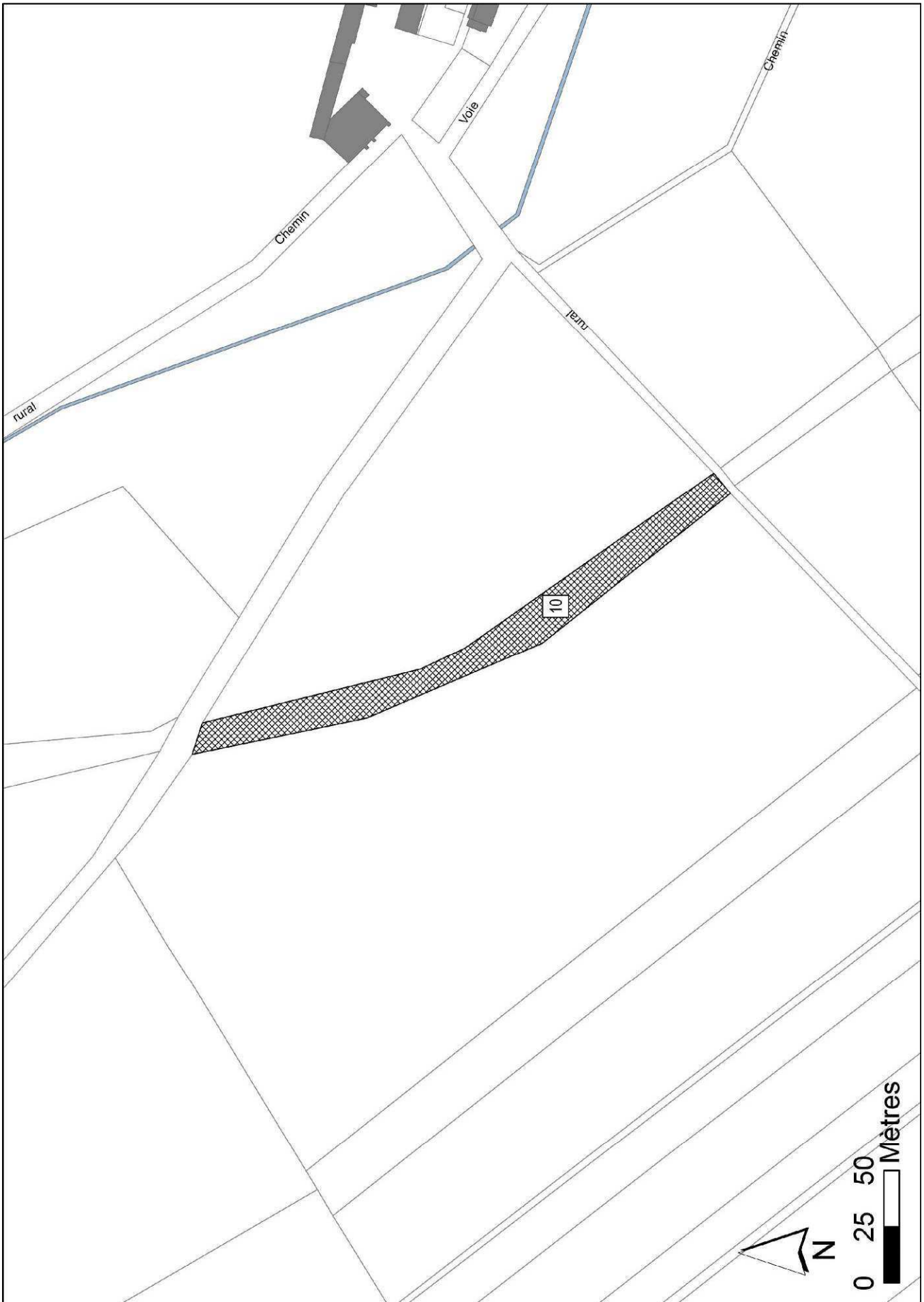
Visant à compléter l'axe primaire de promenade de l'ancienne voie ferrée et à assurer, la poursuite de cet itinéraire de promenade vers le sud-est de la commune, la superficie de cet emplacement réservé s'élève à **37,75 ares**.

Concernant les emplacements réservés 8 et 10, leurs tracés se superposent à des secteurs riches en biodiversité, notamment l'ancienne voie ferrée et ses abords qui sont protégés par un classement en zone N et renforcé parfois par l'inscription d'une trame de corridor écologique à préserver.

De nature perméable (aménagement en stabilisé, gravette, ...) les sections de chemins prévus ici, se veulent être des itinéraires de loisirs non-bitumés et aménagés en accord avec un principe de préservation et de mise en valeur des richesses naturelles du corridor écologique de l'ancienne voie ferrée.







NUMERO	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE
1	Voie d'accès à la zone 1AU2b	Commune de Vernéville	616 m ²
2	Aménagement d'un chemin reliant la rue de la Dame Habé et le prolongement de la rue du Télégraphe	Commune de Vernéville	529 m ²
3	Voie d'accès à la zone 1AU2a	Commune de Vernéville	615 m ²
4	Elargissement et prolongement d'un chemin depuis la rue de la Fontaine vers l'est du village	Commune de Vernéville	266 m ²
5	Aménagement d'un espace de loisirs	Commune de Vernéville	11379 m ²
6	Aménagement d'un chemin le long de la RD 11	Commune de Vernéville	346 m ²
7	Aménagement d'un chemin le long de la zone de lagunage de la commune	Commune de Vernéville	90 m ²
8	Aménagement d'un chemin le long du tracé de l'ancienne voie ferrée en limite de commune nord	Commune de Vernéville	4202 m ²
9	Aménagement d'un chemin le long de la RD 11 bis	Commune de Vernéville	2072 m ²
10	Aménagement d'un chemin le long du tracé de l'ancienne voie ferrée, route de Chantrenne	Commune de Vernéville	3775 m ²

> *Tableau récapitulatif des emplacements réservés figurants dans le PLU*

Emplacements réservés pour la réalisation de voie : 1231 m²
 Emplacements réservés pour la réalisation de chemins : 11 280 m²
 Emplacements réservés pour la réalisation d'équipements : 11 379 m²

Les espaces boisés classés

La commune dispose de 7 espaces boisés classés réparties sur l'ensemble du ban communal.

Cinq d'entre eux correspondent à une reconduction à l'identique des espaces boisés classés existants au POS valable avant approbation du PLU :

- Bois de la Cuve : 128 432 m² ;
- Bois de la Haie au Mûres : 458 566 m² ;
- Bois de Bagneux : 183 467 m² ;
- Bois de la Dame Habé : 67 050 m² ;
- Bois des Maizières (partie principale sur la commune de Jouaville) : 16 467 m²

Un espace boisé classé a été créé à proximité de celui du bois de la Dame Habé. Totalisant une superficie de 5 487 m², ce reliquat présente des qualités de boisement et forme une harmonie paysagère avec les autres espaces boisés classés attenants.

Le dernier espace boisé classé répertorié sur les plans de zonage réglementaire est situé au niveau du Château de Vernéville au cœur du village.

Véritable poumon vert en milieu urbanisé, cet espace boisé classé, initialement établi au POS valable avant approbation du PLU avec une superficie de 16 025 m², fait l'objet d'une extension considérable de sa superficie en égard à la réalité de son étendu actuelle.

Cet espace boisé classé s'étend donc désormais sur une superficie de 34 185 m² afin de valoriser et de protéger cet espace boisé remarquable.

Les espaces boisés de la commune passent donc de 870 007 m² en POS à 893 654 m² en PLU. Ces espaces connaissent donc une augmentation de 23 647 m² à l'occasion de la révision.

nom	localisation	SUPERFICIE
Bois de la Cuve	Extrémité nord de la commune	128 432 m ²
Bois de la Haie au Mûres	Limite est de la commune (continuité vers bois de Saint-Ruffine)	458 566 m ²
Bois de Bagneux	Sud de la commune	183 467 m ²
Bois de la Dame Habé	Limite ouest de la commune	67 050 m ²
Bois des Maizières	Limite ouest de la commune (continuité sur la commune de Jouaville)	16 467 m ²
Bois du Château	Route de Gravelotte	34 185 m²
Reliquat de Bois	Limite ouest de la commune	5 487 m²
TOTAL		893 654 m²

> *Tableau récapitulatif des espaces boisés classés figurants dans le PLU*

Préservation des continuités écologiques et de la trame verte et bleue

Le PLU a mis en place une trame de protection des corridors écologiques du territoire au titre de l'article de l'article R.123-11 du code de l'urbanisme afin de protéger les espaces riches en biodiversité situés le long des cours d'eau de la commune.

Plusieurs secteurs riches en biodiversité, notamment le ruisseau de la Mance et ses abords, sont protégés par un classement en zone N et renforcé parfois par l'inscription d'une trame de corridor écologique à préserver dont la largeur correspond à la fonctionnalité de celui-ci.

A ce titre, le PLU dispose de 47 684 m² de trame de corridors écologiques à protéger.

Protection des espaces verts, jardins et cœurs d'îlots

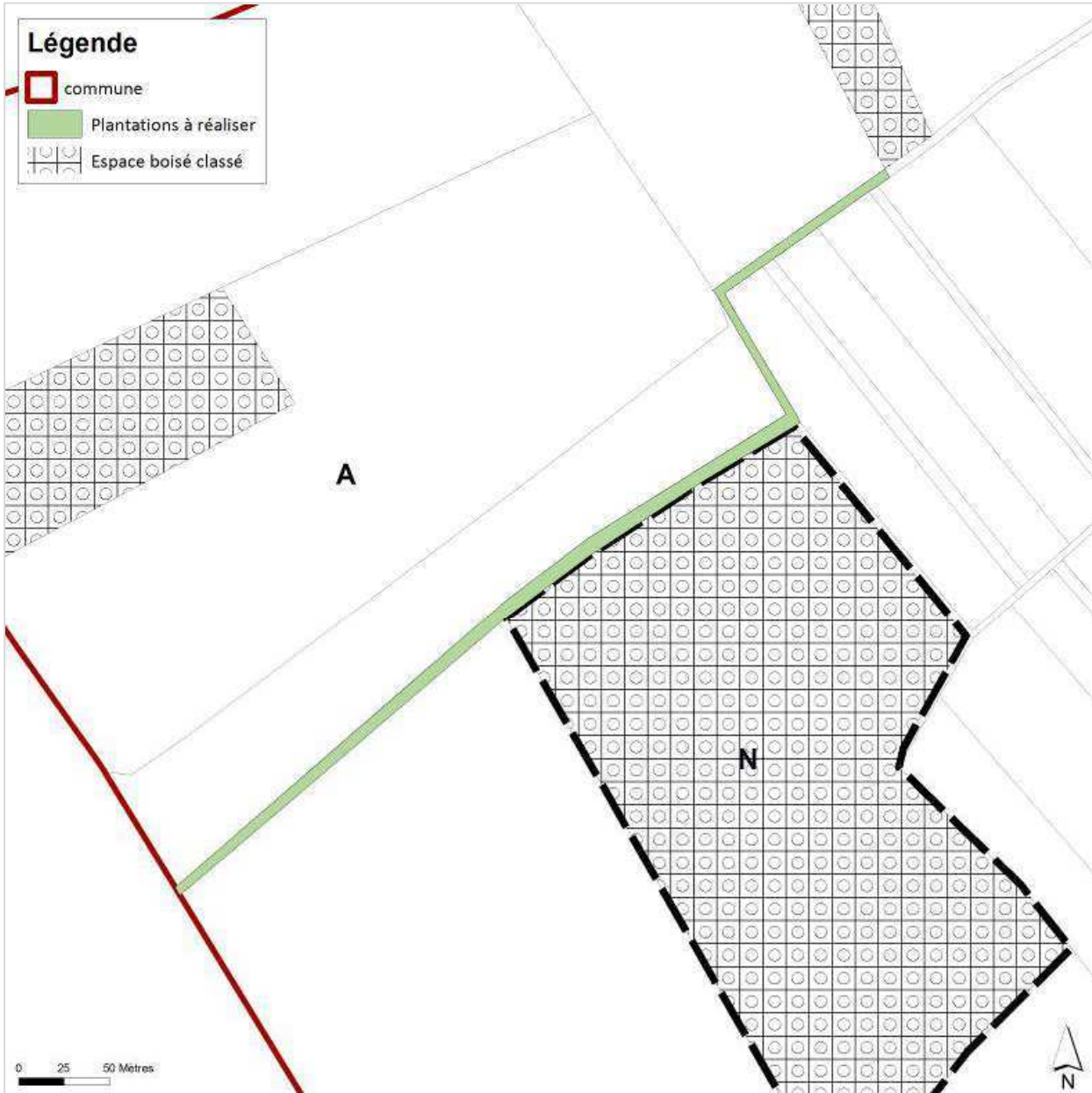
Le PLU a mis en place une trame de protection des espaces de jardins au titre de l'article L. 123-1-5, 7° (« protection du patrimoine et paysage) afin de pérenniser l'existence de ces espaces de transitions entre univers agricole et urbanisé.

A ce titre, le PLU dispose de 24854m² de trame de jardins à protéger.

Secteur de plantation à réaliser

Le PLU a créé une trame de « plantation à réaliser » afin d'accompagner la réalisation ou le confort de chemin, tout en assurant un redéploiement des espaces plantés visant à rétablir un principe de continuité écologique entre des secteurs riches en biodiversité isolés.

A ce titre, le PLU dispose de 3843 m² de secteur de plantation à réaliser localisé à l'ouest du village (voir plan en page 90).



IV / Incidences du plan sur l'environnement

Les incidences du plan local d'urbanisme sur l'environnement concernent les modifications apportées par rapport au plan d'occupation des sols en vigueur avant l'approbation du PLU.

Leur évaluation s'appuie sur l'état initial de l'environnement qui a été établi dans le cadre du diagnostic.

Les impacts des décisions prises dans le cadre du PLU sont donc analysés selon les thématiques suivantes :

- incidences sur le milieu physique,
- incidences sur les milieux naturels,
- incidences sur les paysages et le patrimoine,
- incidences sur le milieu humain.

IV.1 Le milieu physique

LE SOL ET LE SOUS-SOL

Modification de la topographie

Dans l'ensemble des zones du règlement, seuls sont autorisés les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux constructions et installations autorisées.

Les modifications topographiques rendues possibles par le PLU sont donc liées principalement au développement de l'urbanisation, aux équipements qui lui sont corrélés (bassins de rétention des eaux pluviales, mise en place des réseaux) et à la création d'infrastructures routières.

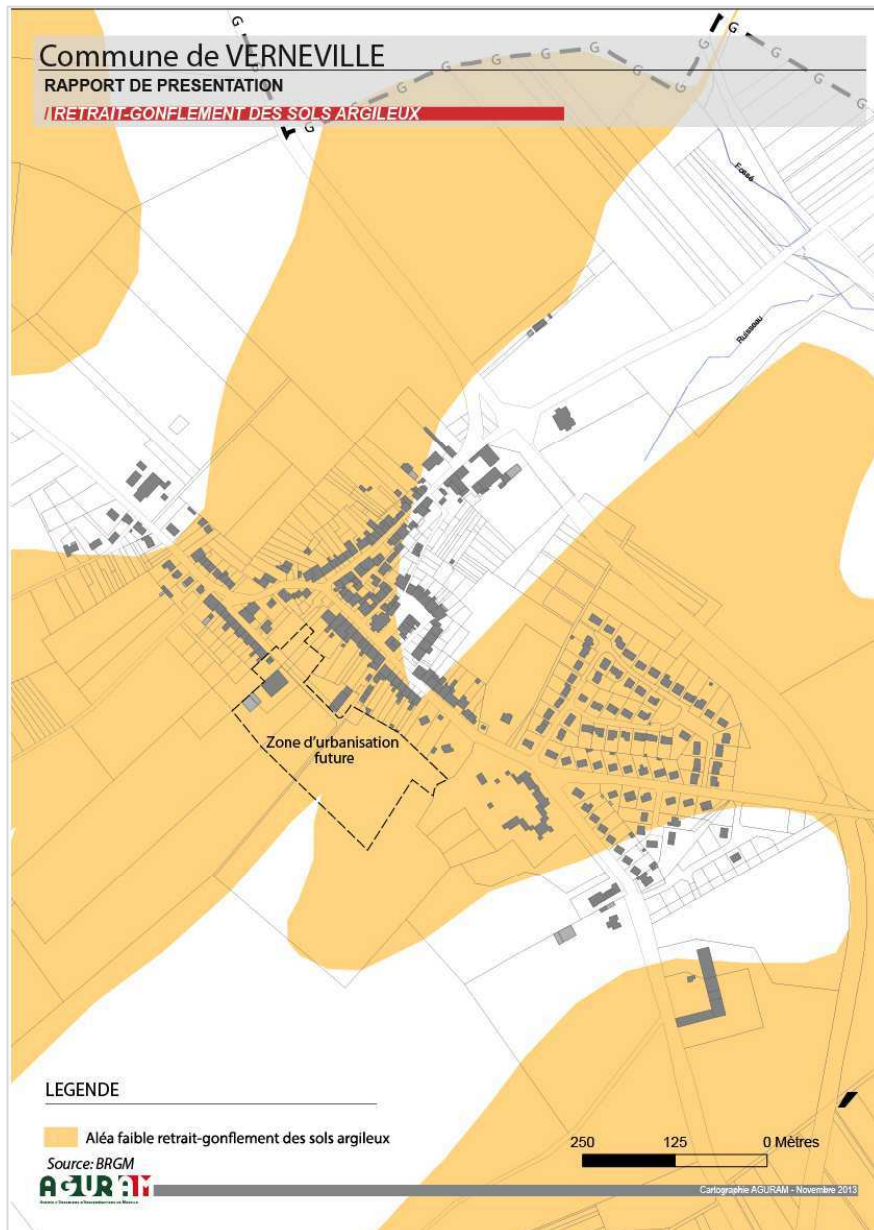
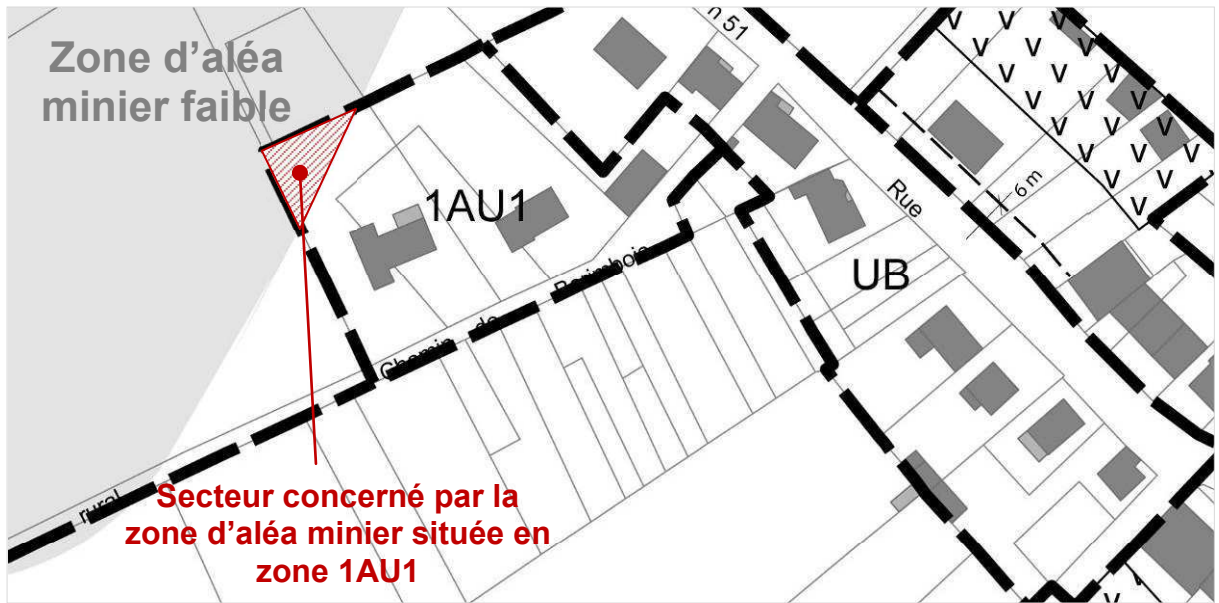
Les sites de développement urbain retenus par le PLU ont, d'une façon générale, un relief peu vallonné. **Le secteur de développement du télégraphe** (voir orientation page 26) est néanmoins susceptible de faire l'objet de mouvements de terres significatifs au cours de son aménagement.

Il convient néanmoins de prendre en considération les travaux destinés à collecter, réguler l'écoulement, voire infiltrer les eaux pluviales prévues dans l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur du Télégraphe : réseau de noues, bassin paysager.

Les choix techniques ne sont pas totalement définis dans le cadre du PLU et seront donc à étudier par l'aménageur en phase pré-opérationnelle, en fonction notamment des potentialités des sols.

Exploitation des ressources du sous-sol

Le PLU ne prévoit aucune possibilité d'exploitation des ressources minérales du sous-sol.



Aléa retrait-gonflement des argiles et risques lié aux problèmes d'affaissement minier

Le PLU ne prévoit la création d'aucune nouvelle zone ouverte à l'urbanisation située sur des terrains touchés par les zones d'aléas de « risque d'effondrement minier » exposés dans le tome 1 du rapport de présentation (page 18).

Il maintient en revanche en zone à urbaniser (1AU1) une ancienne zone UB du POS, où des constructions ont déjà été en partie réalisées avant la date de validation du PLU. Cette petite zone n'est en revanche concernée qu'à la marge par la zone d'aléa faible (cf. voir plan page 92).

Concernant l'aléa retrait gonflement des argiles (voir plan page 40), la commune n'est aujourd'hui concernée sur une large partie de son territoire que par un risque faible qui n'impacte que marginalement les constructions.

Le village est globalement inscrit dans cette zone d'aléa faible ainsi que les nouveaux secteurs d'extension urbaine prévus dans le PLU. Il est à noter, toutefois, que les anciennes zones d'urbanisation futures du POS étaient déjà inscrites dans ce périmètre de risque.

Risques de pollution des sols par diffusion de substances chimiques

Les risques de pollution des sols qui résultent de la mise en œuvre du PLU peuvent avoir quatre origines principales :

- pollutions liées à l'activité artisanale (risques directs, permanents),
- pollutions liées à la phase d'urbanisation proprement dite (risques directs, temporaires),
- pollutions liées à l'utilisation résidentielle des sols (risques indirects, permanents),
- pollutions liées à l'utilisation agricole des sols (risques directs ou indirects et permanents).

Ces pollutions des sols sont ensuite susceptibles de se propager au réseau hydrographique par ruissellement ou percolation.

> Activité artisanale

Les dispositions du PLU ne comprennent aucune disposition qui ait pour effet d'accroître de façon manifeste les risques de pollution des sols par rapport à la réglementation précédente. Le plan ne prévoit, ni création de nouvelle zone d'activités artisanales, ni assouplissement des conditions d'installation de ce type d'entreprises.

> Urbanisation du terrain proprement dite

Les travaux de terrassement, d'aménagement des terrains et de construction nécessiteront l'utilisation d'engins de chantier, susceptibles d'être une source de pollution diffuse ou accidentelle (déversement de carburants ou d'huiles, notamment).

Les travaux de bâtiment généreront en outre l'utilisation de différents produits, tels que solvants ou peintures, qui peuvent accidentellement être diffusés vers le sol par projection directe ou par ruissellement des eaux de pluie le long des surfaces traitées.

Ces risques de pollution perdureront pendant toute la période de chantier. Ils s'estomperont à l'issue de cette phase.

> Utilisation résidentielle des sols

Une fois la population installée, les travaux de jardinage et d'entretien des parcelles par les habitants pourront générer l'emploi de produits phytosanitaires, désherbants et pesticides. Mal utilisés, ces derniers pourront être à l'origine d'une altération accidentelle de la qualité des sols et des eaux d'infiltration.

> Utilisation agricole des sols

Les différentes substances chimiques ou organiques utilisées par l'agriculture pour amender les sols ou protéger les cultures peuvent être à l'origine de pollutions significatives si les apports ne sont pas bien contrôlés.

Cependant, il n'est pas possible d'établir globalement une relation de cause à effet entre le classement de zones agricoles (A) par le PLU et les risques de pollutions induites par ce classement.

En effet, les règles d'urbanisme n'ont pas pour fonction d'organiser la production agricole (art. L 111-1 du code de l'urbanisme). Seuls les risques et les nuisances engendrés par les constructions et installations agricoles peuvent être considérées comme une incidence des dispositions

L'EAU

Imperméabilisation des sols et modification du régime d'écoulement des eaux

Le développement des espaces bâtis est de nature à augmenter l'imperméabilisation des sols et le ruissellement des eaux. Au total, les surfaces urbanisables supplémentaires rendues possibles par le PLU représentent 4 hectares.

Compte-tenu de l'achèvement des dernières zones en cours d'urbanisation à vocation d'habitation existantes au POS, cette consommation est rendue incontournable dans l'optique de poursuivre le renouvellement et le développement démographique de la commune.

En contrepartie, le PLU redonne une vocation agricole ou naturelle à plus de 9,4 hectares de terre qui étaient destinés, dans le POS, à être urbanisés (anciennes zones 2NA).

D'un point de vue strictement quantitatif, les dispositions prises par le PLU réduisent donc de 5,4 hectares les espaces destinés à être consommés initialement par le POS.

Sur le secteur du Télégraphe, il est possible, compte-tenu de la déclivité existante, de voir apparaître, lors des fortes pluies, une résurgence d'eaux de ruissellement en cas de défaillance du système d'évacuation des eaux.

Ce phénomène est pris en considération au travers de la mise en place d'un système de noues, de coulée verte structurante et d'un bassin d'orage qui auront pour but, outre leurs aspects paysagers, d'assurer la gestion des eaux de pluie directement sur le site et d'éviter la saturation des canalisations en cas de forte précipitations.

Concernant les autres secteurs à urbaniser ou déjà urbanisé, le PLU s'est efforcé de réduire les effets liés à l'augmentation de l'imperméabilisation des sols en ménageant des surfaces perméables au sein de ses secteurs :

- dans toutes les zones urbaines ou à urbaniser, obligation est faite de réserver sur chaque unité foncière une proportion minimale d'espaces verts.
- en zone UA, une trame de jardin figurant au document graphique restreint considérablement le champ des constructions possibles ainsi que leurs surfaces. Cette disposition induit la préservation de la porosité de nombreuses parcelles situées en cœur de village.

Risques de pollutions accidentelles ou périodiques

Les dispositions du PLU ont globalement peu d'incidence sur la gestion de ce type de risques, ces derniers relevant de réglementations particulières fixées au niveau national et étant de la responsabilité des entrepreneurs ou des concessionnaires de réseaux.

Pollutions diffuses liées aux transports terrestres

Les transports sont à l'origine d'une altération potentielle des cours d'eau :

- résidus de combustion des moteurs sur la chaussée, lessivés par les eaux de ruissellement,
- fuites d'hydrocarbures ou d'huiles des véhicules en stationnement,
- vidanges réalisées par les particuliers sans précautions suffisantes vis-à-vis de l'environnement
- ...

Le choix de permettre l'accueil de nouveaux habitants et de nouvelles activités économiques implique nécessairement une augmentation des transports terrestres, et donc de ces pollutions diffuses.

Le caractère incitatif du PLU en faveur des modes de déplacements doux, combiné à la politique générale de Metz-Métropole de développement des transports en commun, est destiné à offrir des alternatives à l'usage de l'automobile, et à limiter ainsi l'accroissement des pollutions induites par les véhicules à moteurs.

L'AIR et LE CLIMAT

Pollution de l'air et lutte contre le changement climatique

Les activités humaines émettrices de gaz dans l'atmosphère sont nombreuses : artisanat, transports, habitat, agriculture. Certains de ces gaz peuvent avoir des effets biologiques directs du fait de leur nature chimique (dioxyde de soufre, oxydes d'azote, particules fines, ozone...). D'autres, tels que le dioxyde de carbone, contribuent à l'augmentation de l'effet de serre.

Les choix effectués dans le cadre du parti d'aménagement et les dispositions du PLU peuvent avoir des conséquences sur l'émission de substances polluantes.

En se donnant les moyens d'accueillir environ **100 habitants supplémentaires** à terme, Vernéville pourrait voir **augmenter d'environ 17 % ses émissions de CO²** d'origine résidentielle (essentiellement dues au chauffage et aux déplacements), en imaginant qu'aucune évolution n'intervienne dans les habitudes de consommation des ménages.

Différents éléments devraient néanmoins permettre de modérer cette évolution :

- la mise en œuvre systématique de la réglementation thermique 2012 dans le bâtiment,
- les dispositions prises par le PLU en faveur de l'évolution des formes urbaines, de la densité et de l'adoption de principes de construction bioclimatique qui sont tous trois facteurs d'économie d'énergie dans les bâtiments.

En outre, le PLU ne s'oppose pas à l'utilisation des énergies renouvelables dans les constructions, que ce soit au travers de la mise en place de panneaux solaires ou de l'installation de dispositifs individuels de production d'énergie éolienne.

Evolution des conditions microclimatiques

Si l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs est susceptible de s'accompagner de la destruction de rideaux végétaux (haies, fourrés, bosquets...), les constructions et plantations nouvelles réalisées sur ces sites créeront de nouveaux obstacles aux vents dominants.

Ces modifications seront susceptibles de perturber la circulation de l'air au niveau local et de faire évoluer les conditions microclimatiques : canalisation des flux ou, à l'inverse, atténuation de la force des vents.

IV.2 Les milieux naturels

DEVENIR DES DIFFERENTS MILIEUX NATURELS

Les partis d'aménagement pris dans le cadre du PLU peuvent avoir des conséquences sur les milieux naturels de la commune.

Ces incidences peuvent consister en une destruction directe de la végétation (défrichements, terrassements...) ou en une atteinte indirecte vis-à-vis des espaces naturels environnants (évolution des apports hydriques, interruptions de couloirs écologiques...).

Les Espaces boisés et forestiers

D'une manière globale, les décisions prises dans le cadre du PLU n'auront qu'un impact limité sur les espaces boisés de la commune.

Certains sites de développement de l'urbanisation sont cependant susceptibles de faire disparaître de petits bosquets, haies ou anciens jardins en friche :

- le secteur du Télégraphe s'accompagnera du débroussaillage de jardins (0,6 ha) et d'une prairie de moins de 3ha, notamment afin de permettre la mise en place des accès et les travaux de terrassements préalables aux constructions.

Même si cette végétation existante ne présente pas de qualité singulière, il est souhaitable que les aménageurs privilégient, chaque fois que cela est possible, le maintien de la végétation existante à la plantation de nouveaux individus et que les plantations nouvelles soient faites en cohérence avec les essences en place.

L'orientation d'aménagement et de programmation définit sur ce secteur prévoit à la fois le principe général de maintien de cette continuité, et l'accentue, en outre, par la réalisation d'un principe de noue et de coulée verte qui assure sa diffusion dans l'ensemble du périmètre à aménager.

Les autres déboisements qui pourraient résulter de la mise en œuvre du PLU sont limités en nombre et en surface. D'une manière générale, le PLU s'est attaché à préserver les haies et les bosquets qui apparaissent les plus intéressants sur le plan écologique ou paysager par une protection au titre des espaces boisés classés ou d'une trame de corridor écologique à préserver afin de protéger les trames verte et bleue de son territoire.

Les broussailles et fourrés

L'aménagement du site de développement urbain du Télégraphe est susceptible d'entraîner une réduction de la surface de broussailles et de fourrés de la commune.

Malgré le rôle écologique réel de ces formations (abri pour l'avifaune), leur aspect enfriché et enclavé en limite de terres agricoles cultivées en fait souvent des espaces sans réelle qualité à proximité d'espace déjà urbanisé.

Les prairies

L'urbanisation de la zone d'extension urbaine impacte des espaces de prairies recensés dans le rapport de présentation du présent PLU (Tome 1 page 26 : « espace naturels péri-villageois »).

En revanche, cette zone étant une « reconduction allégée » du périmètre de l'ancienne zone 2AU du POS valable avant l'approbation du PLU, ce dernier ne prévoit pas d'impact supplémentaire en la matière et, à l'inverse, atténue spatialement le phénomène de consommation de prairies.

PRISE EN COMPTE DES SITES SENSIBLES ET DES INTERETS FLORISTIQUES ET FAUNISTIQUES

Les dispositions du PLU ne portent pas atteinte aux sites protégés situés sur les communes limitrophes :

- NATURA 2000 (directive oiseaux – ZPS) située sur Gravelotte et Saint-Marcel ;
- Parc Naturel Régional de Lorraine situé sur Gravelotte;

En l'état actuel des connaissances, les dispositions du PLU n'ont également pas pour conséquence de porter atteinte aux espèces végétales ou animales à caractère patrimonial qui ont été identifiées dans l'état initial de l'environnement.

IV.3 Le paysage et le patrimoine

PRESERVATION DU PATRIMOINE BATI

Parmi les différents éléments bâtis intéressants recensés lors du diagnostic, la municipalité a choisi d'établir des prescriptions spécifiques de préservation sur les châteaux, l'ancien presbytère et plusieurs monuments commémoratifs.

Les autres dispositions du PLU n'édicte pas de mesures de protection spécifique du patrimoine bâti et permettent son évolution, sous réserve de respecter certaines règles d'esthétique indiquées à l'article 11 des dispositions particulières du règlement de chaque zone.

A ce titre, l'article 11 des zones UA, UB, 1AU et N a été renforcé sur les prescriptions en matière de traitement de façades, toitures, volumes et de gestion de clôtures.

PRESERVATION DE LA QUALITE DES SITES ET DES PAYSAGES

Les décisions prises dans le cadre du PLU ne sont pas susceptibles de modifier de manière sensible **les composantes des grands paysages** identifiés sur la commune : Plateau agricole, espaces boisés du ruisseau de la Mance.

Le paysage urbain existant devrait peu évoluer, le PADD ayant fixé un principe de préservation du bâti traditionnel ou résidentiel existant.

L'aspect du nouveau quartier sera en revanche différent de celui du tissu urbain pavillonnaire existant compte-tenu des densités imposées.

Des préconisations en matière de paysage ont été prévues par son orientation d'aménagement et de programmation en fonction des enjeux locaux décelés. Elle a notamment pour but d'encourager une réflexion approfondie sur les espaces publics, la composition urbaine ou l'insertion des constructions dans le site (coulée verte, noues, cheminements, ...).

PRISE EN COMPTE DES VUES REMARQUABLES

Les décisions prises dans le cadre du PLU tiennent compte des points de vues remarquables observés sur le territoire.

IV.4 Le milieu humain

L'AGRICULTURE

Le développement de l'urbanisation prévu par le PLU à court, moyen et long termes (zones 1AU2a et 1AU2b) impacte directement l'activité agricole présente sur la commune.

Au total, les opérations programmées et les réserves d'emprises sont susceptibles de prélever environ 3 ha de terres agricoles exploitées en pâturages ou fauche.

L'estimation des incidences sur les exploitations agricoles des décisions prises dans le cadre du PLU s'appuie sur une enquête menée auprès des agriculteurs en octobre 2011, complétée par des contacts téléphoniques en octobre 2013.

1 exploitation apparait principalement concernée :
- *GAEC Clairefontaine*

Les effets de l'ouverture à l'urbanisation des terrains auront nécessairement une incidence négative pour cette exploitation dans la mesure où elle remettra en cause, outre les surfaces de cultures, un hangar de stockage situé directement en limite de la zone UA du village.

Toutefois, cette exploitation n'est pas directement menacée dans sa pérennité par les dispositions prises par le PLU de Vernéville, dans la mesure où le bâtiment visé ne constitue qu'une annexe excentrée du siège principal qui lui est situé à l'entrée sud du village le long du RD11bis (route de Gravelotte).

LES ACTIVITES DE LOISIRS EN LIEN AVEC LE MILIEU NATUREL

Les dispositions du PLU n'ont pas pour conséquence d'interrompre les itinéraires de promenade et de randonnée existants.

Au contraire, le PADD, les orientations d'aménagement et le règlement (au travers de la mise en place d'emplacements réservés) prévoient de compléter le réseau de promenades de la commune en aménageant de nouveaux itinéraires de sentier.

Les projets de terrains de sports et de jeux situés au nord du village participent également à améliorer le cadre de vie des riverains tout en respectant le cadre naturel existant.

LA SANTE ET LE CADRE DE VIE DES HABITANTS

Habitat et cadre de vie résidentiel

Le développement de nouveaux secteurs à urbaniser au sein de la commune entraînera vraisemblablement un sentiment d'altération du cadre de vie pour certains habitants des quartiers mitoyens : regrets de perdre un environnement "naturel", crainte de voir de nouveaux habitants s'installer à proximité de chez eux et de subir des nuisances en terme de voisinage ou de trafic automobile.

Les changements les plus perceptibles concernent les riverains de la zone UA qui disposent d'un voisinage calme, du fait de leur situation en limite d'espaces agricole de culture ou en friches, et qui vont être concernés par deux secteurs d'urbanisation (zone 1AU2a et 1AU2b).

Néanmoins, une attention a été apportée à l'aménagement et au traitement des espaces publics de ces deux zones d'urbanisation future afin de recréer un cadre de vie agréable aux nouveaux comme aux actuels résidents.

Les dispositions prises dans le cadre de l'orientation d'aménagement et de programmation particulière au secteur d'extension du Télégraphe tendent à limiter les inconvénients de l'urbanisation de ces sites (aires de jeux, parking, coulée verte, ...).

Risques de nuisances liées aux activités économiques

Les dispositions du PLU de Vernéville ne permettent pas l'implantation d'activités industrielles, potentiellement génératrices de nuisances sonores, visuelles ou émettrices de poussières.

Le règlement encadre également les possibilités d'implantation des installations classées pour la protection de l'environnement : en zone urbaine mixte, seules peuvent être admises les installations soumises à déclaration ou à enregistrement, dans la mesure où elles sont compatibles avec la vocation de la zone et qu'elles sont utiles à la vie et à la commodité des habitants en leur apportant un service direct.

Les installations classées soumises à autorisation, potentiellement génératrices des plus fortes nuisances ou dont l'activité peut présenter des risques plus importants vis-à-vis de l'environnement, ne sont admises que dans les zones A du règlement de la commune, à condition d'être nécessaire au fonctionnement de l'exploitation.

Les risques de conflits d'usage avec l'habitat sont absents.

Risques et nuisances liées à l'activité agricole

L'implantation de constructions et d'installations agricoles aux abords des secteurs urbains accueillant des habitations est susceptible d'engendrer pour les riverains des désagréments d'ordre visuel, auditif ou olfactif.

Les constructions et installations qui, par leur nature et leur usage, sont soumises au règlement sanitaire départemental, doivent respecter des marges de recul réciproques vis-à-vis des habitations.

Le PLU tient évidemment compte de cette problématique en n'aggravant pas la situation initiale au POS (localisation de nouveaux espaces à urbaniser dans les périmètres de réciprocité par exemple) mais doit faire face à la réalité de la situation des fermes concernées par rapport aux espaces urbanisés existants.

En effet, l'exploitation du centre équestre, concernée par un périmètre de réciprocité de 50 m est localisée en limite est du tissu urbain de Vernéville. Néanmoins, les espaces urbains concernés par le périmètre de 50 m du centre équestre restent encore très limités ce qui réduit les risques de conflits de voisinage.

Risques et nuisances liées aux infrastructures de transport terrestre

La croissance possible du trafic automobile à l'échelle régionale et l'augmentation du nombre d'habitants soumis à des nuisances sonores sur le ban communal sont deux éléments importants afin d'appréhender ces risques.

Cependant, le village n'est concerné par aucune route à grande circulation.

Le PLU n'aggrave pas la situation prévalant dans le POS dans la mesure où il permet uniquement le développement de zones d'urbanisation future dans le village centre où aucune restriction n'est réglementée.

L'application de la réglementation en vigueur en matière d'isolation acoustique des logements doit permettre en outre de limiter les nuisances sonores à l'intérieur des constructions existantes à Malmaison.

Contribution à la politique de protection de la santé publique

Selon les recommandations formulées par l'INSERM (Institut National de la Santé et de la Recherche Médicale), la pratique quotidienne d'une activité physique d'intensité modérée au moins 30 minutes par jour (60 minutes chez l'enfant), combinée trois fois par semaine à au moins 20 minutes d'une activité physique d'intensité plus élevée, est nécessaire pour assurer une prévention efficace contre certaines maladies ou conséquences néfastes résultant de la sédentarisation des modes de vie : surpoids, obésité, diabète, maladies cardio-vasculaires, cancers, mortalité prématurée...

En encourageant la marche à pied ou l'utilisation du vélo pour se rendre quotidiennement au travail ou à l'école, les mesures prises par le PLU en faveur du développement des modes de déplacements doux facilitent le respect des recommandations de l'INSERM, quant à la pratique régulière d'une activité physique et participent ainsi à la politique de protection de la santé publique.

V / Mise en œuvre et évaluation du plan

V.1 Mise en œuvre du PLU

Mise en œuvre des objectifs en matière d'habitat

Afin de faciliter l'atteinte des objectifs fixés en matière de logements, tant sur le plan quantitatif qu'en terme de diversification de l'offre, tout en conservant un principe de développement urbain maîtrisé et mesuré, la stratégie adoptée par la municipalité est celle d'une ouverture progressive des secteurs à urbaniser dès l'approbation du PLU.

Ainsi, pour éviter une saturation des réseaux liée à un accroissement démographique trop brutal, la première étape pour la commune consistera au lancement de la zone 1AU2a qui permettra durant la période 2015-2020 de réaliser une trentaine de logements dont 10 % en logements aidés et 10 % en logements seniors.

Par la suite, le PLU impose que l'urbanisation du secteur 1AU2b ne pourra être lancée qu'après l'achèvement complet de l'aménagement et la délivrance de 80 % des permis de construire du secteur 1AU2a. Cette disposition garantira au mieux les questions d'intégration urbaine et de continuité harmonieuse des aménagements, évitant tout délaissés de terrains et nuisances supplémentaires liées aux travaux de la première zone.

La seconde et dernière étape pour la commune consistera donc à permettre le lancement de la zone 1AU2b qui devra permettre à partir de 2020 de réaliser une vingtaine de nouveaux logements dont 10 % en logements aidés et 10 % en logements seniors

Le programme d'ouverture à l'urbanisation envisagé devrait donc permettre une montée en puissance progressive de la production de logements jusqu'en 2030 avec un accroissement annuel moyen de 3,5 logements.

Aucune opération ne dispose d'une maîtrise foncière communale.

V.2 Evaluation triennale

Tous les trois ans à compter de son approbation, le PLU fait l'objet d'une évaluation de son application au regard de la satisfaction des besoins en logement, de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Indicateurs retenus pour la première évaluation en 2017

→ Consommation d'espace et densité des zones d'urbanisations futures

La commune se fixe comme indicateur la mesure de la densité des opérations de renouvellement urbain en zone urbanisée qui devra être conforme aux objectifs fixés par le PADD et les Orientations d'Aménagement et de Programmation de 15 logements à l'hectare.

La commune se fixe comme indicateur la mesure de la densité des nouvelles opérations en zones d'urbanisations futures qui devra être conforme aux objectifs fixés par les OAP de 15 à 20 logements à l'hectare.

→ Mixité des programmes de logements

La commune se fixe comme indicateur, à l'occasion de la réalisation des zones d'extensions urbaines, les ratios de logements aidés et seniors fixés dans l'OAP du secteur Télégraphe (10 % pour chaque catégorie).