



PLU

REVISION N°2
DU PLAN LOCAL
D'URBANISME

B

Commune de Villers-la-Montagne

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Document conforme à celui annexé
à la délibération du Conseil Municipal
en date du 07 JUL. 2025

approuvant la révision n°2
du Plan Local d'Urbanisme

Le Maire



SOMMAIRE

PRÉAMBULE.....	4
INTRODUCTION.....	5
I. ASSURER UN DEVELOPPEMENT URBAIN COHERENT REpondANT AUX ENJEUX DE LA TRANSITION ECOLOGIQUE	6
1. LE PROJET DE DEVELOPPEMENT COMMUNAL : CONSERVER UN ESPRIT DE VILLAGE	6
2. CONCILIER LE DEVELOPPEMENT URBAIN ET HUMAIN EN LIMITANT LA CONSOMMATION D'ESPACE.....	6
2.1 Exploiter la totalité des potentialités du tissu urbain existant	6
2.2 Un projet de développement communal qui prend la mesure des enjeux agricoles et environnementaux.....	6
3. GARANTIR L'EQUILIBRE URBAIN PAR LES ACTIVITES ET LES SERVICES	7
3.1 Protéger et renforcer les commerces et services de proximité	7
3.2 Maintenir la zone industrielle	7
3.3 Renforcer l'offre d'équipements	7
4. REDUIRE LA CONSOMMATION FONCIERE.....	7
5. PERENNISER LES ACTIVITES AGRICOLES ET ACCOMPAGNER LEUR DEVELOPPEMENT.....	8
6. DIVERSIFIER L'OFFRE EN LOGEMENTS AFIN DE REpondRE A TOUS LES BESOINS	8
6.1 Favoriser la mixité générationnelle	8
6.2 Favoriser la mixité sociale.....	9
7. APPREHENDER LA QUESTION ENERGETIQUE DANS L'AMENAGEMENT GLOBAL.....	9
7.1 Maintenir le cap de la transition énergétique.....	9
7.2 Continuer le développement des énergies renouvelables	9
II. AGIR SUR LE CADRE DE VIE	9
1. MAINTENIR LES CARACTERISTIQUES CONTRIBUTANT A LA QUALITE DES ESPACES URBAINS	9
1.1 Protéger et valoriser le cœur du village	9
1.2 Veiller à la bonne intégration des futures constructions	10
1.3 Encourager la rénovation thermique tout en maintenant le caractère patrimonial des constructions	10
2. PROTEGER ET VALORISER LES ELEMENTS PATRIMONIAUX EMBLEMATIQUES	10
3. AGIR SUR LES MOBILITES, LES DEPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT	10
3.1 Protéger et développer le réseau de cheminement doux	10
3.2 Valoriser les modes de déplacements alternatifs	11
3.3 Mieux appréhender les problématiques de stationnement	11
4. VEILLER A LA QUALITE DES ENTrees DE VILLAGE.....	11

5. VALORISER LA ZONE INDUSTRIELLE	11
6. ANTICIPER LES BESOINS EN MATIERE NUMERIQUE ET REDUIRE LES FRACTURES AU SEIN DE LA COMMUNE..	11
7. REDUIRE ET LIMITER L'EXPOSITION AUX RISQUES ET AUX NUISANCES.....	11
7.1 Intégrer les risques dans le développement urbain	11
7.2 Agir contre les nuisances.....	12
7.3 Maintenir et travailler les transitions entre espaces urbains et les zones agricoles	12
8. RENFORCER L'IDENTITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DE LA COMMUNE.....	12
8.1 Valoriser les zones naturelles et paysagères emblématiques	12
8.2 Maintenir les autres composantes du maillage écologique	13
8.3 Valoriser les grands ensembles paysagers	13
8.4 Mener une véritable politique d'aménagement durable au sein du village	13

PRÉAMBULE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit les orientations d'aménagement et d'urbanisme issues des enjeux soulevés par le rapport de présentation.

Il définit le projet politique du territoire de Villers-la-Montagne et constitue la clé de voûte du PLU.

Conformément au Code de l'urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit « *les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.*

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergies, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune. Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ».

INTRODUCTION

La volonté des élus de cette commune est de construire un projet de développement répondant aux spécificités du territoire (positionnement géographique, cadre de vie de qualité et paysages diversifiés, mobilité, habitat, développement économique...) et aux enjeux qui en découlent.

Outre la prise en compte des évolutions législatives récentes et des orientations du Schéma de Cohérence Territoriale Nord meurthe-et-mosellan et de l'ensemble des documents supra-communaux.

La commune articule son développement en s'appuyant sur 2 axes principaux :

- Axe n°1 : Assurer un développement urbain cohérent ainsi qu'une offre de logements équilibrée et diversifiée
- Axe n°2 : Agir sur le cadre de vie

Ces axes se déclinent eux-mêmes en orientations.

I. ASSURER UN DEVELOPPEMENT URBAIN COHERENT REpondant AUX ENJEUX DE LA TRANSITION ECOLOGIQUE

1. LE PROJET DE DEVELOPPEMENT COMMUNAL : CONSERVER UN ESPRIT DE VILLAGE

Le projet de développement urbain de la commune repose sur un objectif total de près de 80 logements à construire sur l'ensemble du territoire jusqu'à l'horizon 2035.

La commune souhaite conserver l'esprit de village et souhaite maintenir sa population actuelle en réduisant son rythme de construction qui fut élevé lors des années précédentes (ZAC de Nichefontaine, lotissement rue de Navellière), ceci dans le but de ne pas exercer une contrainte, d'une part sur les équipements et d'autre part sur les ressources comme l'eau. Elle veut pouvoir absorber la population dans le cadre d'un développement harmonieux du village existant.

Ces logements représentent un apport théorique d'environ 180 habitants supplémentaires sur la commune. Ils pourront également répondre au desserrement de la population.

2. CONCILIER LE DEVELOPPEMENT URBAIN ET HUMAIN EN LIMITANT LA CONSOMMATION D'ESPACE

2.1 Exploiter la totalité des potentialités du tissu urbain existant

Le territoire communal se caractérise par la présence de 2.9 hectares de terrains correspondant à des « dents creuses » libres au sein des espaces urbains.

Conscient de la difficulté à mobiliser des surfaces dont le devenir n'est pas toujours maîtrisable et connu, le PLU se fixe un objectif ambitieux de conquête et d'urbanisation des dents creuses.

Pour cela, la commune se fixe pour objectif de mobiliser 100% des surfaces identifiées en dents creuses intégrés dans le tracé de la nouvelle zone urbaine. Ainsi le PLU envisage la construction d'environ une trentaine de logements dans les dents creuses.

A ces logements s'ajoutent 39 lots d'un permis d'aménager délivré en 2022.

Le taux de vacance étant de 6,8 % en 2020 selon l'INSEE, considéré comme normal pour assurer une rotation des ménages, il n'appelle pas d'actions spécifiques.

2.2 Un projet de développement communal qui prend la mesure des enjeux agricoles et environnementaux

La commune ne souhaite pas développer davantage le village, n'impliquant aucune consommation d'espaces naturels et agricoles hormis le coup parti en 2022.

3. GARANTIR L'EQUILIBRE URBAIN PAR LES ACTIVITES ET LES SERVICES

3.1 Protéger et renforcer les commerces et services de proximité

La commune souhaite d'une part maintenir les commerces existants et d'autre part prioriser le renforcement de l'offre commerciale au sein de ces secteurs (Route Nationale, Rue Emile Curicque et Gaston Dupuis).

Le but étant d'inciter les habitants à consommer sur la commune, de revitaliser le centre-village et d'offrir une meilleure offre de proximité aux populations.

3.2 Maintenir la zone industrielle

Cette zone d'activité est considérée comme stratégique par le SCoT Nord 54. Elle représente la principale concentration d'activités et d'emplois sur la commune et l'agglomération du Grand Longwy. Elle doit donc être maintenue.

Le foncier mobilisé pour la zone industrielle doit être en compatibilité avec le SCoT qui autorise une extension de 50 ha de par son importance.

La commune souhaite maintenir la zone industrielle tout en réduisant les zones d'extension initialement envisagées en raison de problèmes d'assainissement mais aussi pour préserver les espaces agricoles. La zone représente à ce jour 155,7 ha.

La commune souhaite également requalifier la zone existante en privilégiant l'accueil de nouvelles activités au sein des dents creuses (près de 35 ha) et dans des locaux vacants disponibles (3 bâtiments recensés) pour améliorer son attractivité.

3.3 Renforcer l'offre d'équipements

Le renforcement du centre village passe également par le maintien des activités de services. La commune souhaite cibler un secteur privilégié au sein du tissu urbain existant pour accueillir 5 logements seniors avec des services aux personnes âgées pour répondre au vieillissement de la population sur la commune. Elle souhaite également favoriser l'implantation d'une maison pluri professionnelle à la place de l'ancienne école maternelle et créer une crèche.

4. REDUIRE LA CONSOMMATION FONCIERE

La loi Climat et Résilience promulguée le 22 août 2021, a fixé l'objectif du zéro artificialisation nette (ZAN) en 2050, avec un objectif intermédiaire de réduction de moitié du rythme de consommation d'espaces d'ici à 2031. La loi Climat et résilience prévoit que les documents de planification intègrent une trajectoire vers l'objectif ZAN avec un objectif de réduction du rythme d'artificialisation par tranches de dix ans.

Néanmoins le SCOT se veut très volontariste en fixe la limite de consommation foncière à ne pas dépasser d'ici 2030 à 213 ha en cohérence avec les objectifs du SRADDET pour le nord meurthe-et-mosellan. Pour l'agglomération du Grand Longwy, il définit une enveloppe de 77,8 ha pour la période 2021-2031 et de 39 ha sur la période 2031-2041.

Tenant compte des informations figurant sur le site « <https://ocs.geograndest.fr/explorer/epci/200070845/2010/2021/2> », le bilan de consommation d'ENAF (d'espaces naturels, agricoles ou forestiers) sur les 10 ans précédant la loi Climat et Résilience est de 20 ha à l'échelle de la commune de Villers-la-Montagne. Conformément à la loi, **l'enveloppe foncière théorique mobilisable est de 12 ha à l'horizon 2035**, dont 10 ha entre 2021-2031 et 2 ha à partir de 2031 jusqu'en 2035.

Un permis d'aménager de 2,2 ha a été délivré avant la date d'arrêt du PLU mais non encore consommé.

Le projet communal doit s'inscrire dans une compatibilité avec la loi tout en définissant une trajectoire visant à l'absence d'artificialisation nette des sols à horizon 2050. La loi Climat et Résilience précise les modalités pour atteindre cet objectif. Le projet de PLU communal, construit à horizon 2035, fixe des objectifs chiffrés qui permettent d'inscrire le territoire intercommunal dans une dynamique de sobriété foncière :

- Pour la période 2021-2035, la commune prévoit de consommer :
 - 2,2 ha correspondant à un coup parti au sud de la commune en espace agricole
 - A ces 2,2 ha, il faut ajouter un potentiel existant de 36 ha en dents creuses sur la zone d'activité, dont 21,7 ha d'un seul tenant appartenant à une seule entreprise et 1,3 ha dans le tissu urbain.

5. PERENNISER LES ACTIVITES AGRICOLES ET ACCOMPAGNER LEUR DEVELOPPEMENT

L'activité agricole est très présente sur le territoire. Elle contribue au dynamisme économique local de la commune.

Le maintien de l'agriculture et des exploitations passe par une bonne connaissance des dynamiques de ce secteur et des exploitations.

L'essor agricole actuellement visible sur le territoire implique une forte intégration des enjeux agricoles au projet de PLU afin de ne pas gêner l'activité existante et/ou le développement de nouvelles exploitations et/ou bâtiments.

Enfin, la commune souhaite veiller au développement de cette activité afin de pouvoir faire émerger, quand le projet le permet, des circuits-courts ou de la diversification agricole. Ce souhait passe par des dispositifs réglementaires permettant aux agriculteurs de pouvoir développer leurs activités.

Le projet de PLU vise par ailleurs à limiter la consommation d'espaces agricoles en privilégiant l'urbanisation au sein du tissu urbain existant.

6. DIVERSIFIER L'OFFRE EN LOGEMENTS AFIN DE REpondre A TOUS LES BESOINS

6.1 Favoriser la mixité générationnelle

Le projet de PLU vise à développer un parc de logement équilibré et adapté aux besoins de la population actuelle et future :

- Logements seniors afin de répondre aux enjeux du vieillissement de la population ;
- Logements pour familles avec enfant(s), monoparentales, jeunes couples... ;
- Logements locatif pour permettre l'installation des jeunes.

Cette diversification doit permettre :

- De faciliter l'installation de nouveaux ménages sur le territoire ;
- De maintenir les populations actuelles sur le territoire ;
- D'offrir des logements plus adaptés aux besoins des différentes catégories de population.

6.2 Favoriser la mixité sociale

La commune souhaite améliorer l'offre en logements diversifiés et adaptés sur son territoire. Il s'agira de développer une offre qui réponde aux besoins de populations variées (jeunes, personnes âgées, ménages en précarité...).

7. APPREHENDER LA QUESTION ENERGETIQUE DANS L'AMENAGEMENT GLOBAL

7.1 Maintenir le cap de la transition énergétique

Le PLU mettra en œuvre différents principes pour améliorer la sobriété énergétique des bâtiments afin d'améliorer la qualité des logements économes, par la rénovation énergétique des bâtiments anciens.

Il favorisera le recours aux énergies renouvelables, dans la production sur les toitures des bâtiments d'activités, des bâtiments agricoles et des bâtiments communaux.

7.2 Continuer le développement des énergies renouvelables

La commune est déjà impliquée et engagée dans la production d'énergies renouvelables par l'implantation d'unités de méthanisation sur la commune.

II. AGIR SUR LE CADRE DE VIE

1. MAINTENIR LES CARACTERISTIQUES CONTRIBUANT A LA QUALITE DES ESPACES URBAINS

1.1 Protéger et valoriser le cœur du village

La commune souhaite conserver le caractère rural. Cette conservation passe par la préservation de plusieurs éléments du village lorrain traditionnel :

- Les alignements de façades sur l'espace public ;
- Les usoirs devant les façades ;
- Le rythme des travées et ouvertures sur les façades ;
- Les formes et pentes des toitures ;
- Les arrières des constructions, occupés par des vergers et jardins.

Cette protection doit permettre de respecter les formes urbaines du vieux village, elle nécessitera la mise en place de dispositions réglementaires dans le PLU. Toutefois, la commune souhaite veiller à ce que ces dispositions ne soient pas trop contraignantes en particulier au regard des enjeux de rénovation

énergétique et d'adaptabilité de certains logements aux modes de vie actuels et aux personnes à mobilité réduite.

1.2 Veiller à la bonne intégration des futures constructions

Le projet de développement implique la construction de nouveaux logements pour lesquels il sera nécessaire de mettre en place des règles qui devront permettre de ne pas impacter le cadre urbain existant. Toutes rénovations et/ou réhabilitations des constructions existantes devront également respecter le cadre urbain existant.

1.3 Encourager la rénovation thermique tout en maintenant le caractère patrimonial des constructions

Dans un souci de préservation des façades et de l'architecture typique du village traditionnel lorrain, le PLU encourage l'isolation énergétique intérieure des constructions dans les zones marquées par les règles architecturales particulières.

2. PROTÉGER ET VALORISER LES ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX EMBLEMATIQUES

Le territoire communal est marqué par la présence d'un patrimoine remarquable et classé. Le PLU vise à protéger ce patrimoine ainsi que les secteurs environnants.

On trouve également de nombreux autres éléments patrimoniaux sur le territoire :

- Les éléments relatifs au patrimoine religieux (église, calvaires, croix...);
- Les éléments relatifs au patrimoine militaire (vestiges, traces d'occupation...);
- Les éléments relatifs au petit patrimoine rural (lavoir, fontaine, presbytère...).

Le PLU inventorie et identifie ces éléments d'une part pour permettre leur protection et de renforcer leur mise en valeur et d'autre part pour développer des réseaux de découverte du patrimoine dans une logique de développement du tourisme vert.

3. AGIR SUR LES MOBILITES, LES DEPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

3.1 Protéger et développer le réseau de cheminement doux

La présence de chemins ruraux et de sentiers de randonnée doit contribuer au renforcement du maillage de cheminements doux du territoire.

Pour cela, le PLU identifie les chemins à protéger ainsi que des chemins à créer. Cette orientation doit permettre de favoriser les déplacements doux pour faciliter les connexions inter-quartiers et à la zone industrielle, ainsi que de faciliter l'accès aux équipements publics, aux commerces de proximité que ce soit dans une logique de déplacements quotidiens ou dans une logique de loisirs.

3.2 Valoriser les modes de déplacements alternatifs

La commune souhaite participer à l'amélioration de l'utilisation des modes de déplacements alternatifs à la voiture.

3.3 Mieux appréhender les problématiques de stationnement

Le PLU souhaite agir sur la question du stationnement au sein des espaces urbains. L'évolution de la motorisation des ménages ne permet plus à certains espaces urbains de répondre aux problématiques de stationnement, en particulier au sein du centre-village (rues Emile Curicque, Gaston Dupuis).

Le PLU intégrera des règles visant à réduire l'impact du stationnement sur et aux abords des espaces publics.

4. VEILLER A LA QUALITE DES ENTREES DE VILLAGE

Le PLU identifie plusieurs entrées de village. Le diagnostic montre qu'il n'y a pas de véritables enjeux mais il s'agira de veiller au maintien de la qualité paysagère.

5. VALORISER LA ZONE INDUSTRIELLE

Au-delà des enjeux de maintien de l'emploi et de la poursuite du comblement des disponibilités foncières au sein de la zone, le PLU souhaite veiller à la qualité des espaces d'activités.

Pour cela, le PLU intègre des dispositions visant à améliorer la qualité paysagère des zones grâce à l'OAP « zone d'activité » (intégration, espaces de verdure, architecture).

6. ANTICIPER LES BESOINS EN MATIERE NUMERIQUE ET REDUIRE LES FRACTURES AU SEIN DE LA COMMUNE

L'ambition est de réduire cette fracture en améliorant le déploiement des infrastructures numériques.

Les enjeux numériques restent étroitement liés aux enjeux mobilité (télétravail) et d'attractivité du territoire.

Le PLU veillera à ce que les projets de développement intègre cet enjeu de déploiement des infrastructures numériques.

7. REDUIRE ET LIMITER L'EXPOSITION AUX RISQUES ET AUX NUISANCES

7.1 Intégrer les risques dans le développement urbain

Le territoire communal est concerné par plusieurs risques naturels (inondation, retrait gonflement des argiles, radon...) miniers et technologique.

Dans ce cadre, la commune souhaite définir des prescriptions pour réduire l'exposition des habitants à ces risques. Dans le tissu urbain existant. Le potentiel de dents creuses tient notamment compte de la présence des risques.

7.2 Agir contre les nuisances

Les habitations proches de la RN 52 ont été identifiées comme étant concernées par des nuisances sonores.

Pour ce secteur, le PLU intégrera les dispositions réglementaires des différents arrêtés préfectoraux.

Le développement urbain doit aussi veiller, à travers le PLU, à ne pas prévoir de nouvelles habitations à moins de 50 m de la RN 52.

7.3 Maintenir et travailler les transitions entre espaces urbains et les zones agricoles

L'importance des transitions urbaines entre les différents espaces permet de réduire les nuisances et les contraintes d'aménagement. La commune souhaite maintenir les transitions existantes, correspondant le plus souvent aux espaces de jardins, de vergers entre les habitations et les zones agricoles.

8. RENFORCER L'IDENTITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DE LA COMMUNE

8.1 Valoriser les zones naturelles et paysagères emblématiques

Le territoire est concerné par la présence d'espaces naturels intéressants qui participent à l'image du territoire ainsi qu'à sa qualité de vie.

La part importante des espaces naturels au sein du territoire contribue également au maintien d'une certaine biodiversité. La diversité des milieux présents sur le territoire (forêts, prairies, zones humides, milieux thermophiles et cours d'eaux) participe à la richesse écologique du territoire.

Ces milieux constituent un maillage écologique (Trame Verte et Bleue) qui joue à la fois un rôle de réservoirs de biodiversité et de relais écologique pour le déplacement d'espèces animales et végétales entre réservoirs de biodiversité situés dans ou en dehors du territoire.

Le PLU identifie et protège les milieux remarquables contribuant au patrimoine naturel local ainsi que les différentes composantes de celui-ci. Il identifie également des secteurs à enjeux, où les continuités écologiques (ou corridors) permettant la libre circulation de la faune et de la flore doivent être maintenues voir renforcées.

Pour cela, le PLU s'appuie sur la « Trame Verte et Bleue locale », développée par l'AGAPE, qui propose une déclinaison des objectifs de protection et de renforcement du maillage écologique dans une logique de concertation avec les élus, les partenaires institutionnels et le monde associatif local concerné par les enjeux environnementaux.

Le PLU identifie les continuités écologiques du territoire et définit des règles de protection, d'amélioration, de renforcement et de valorisation à travers l'OAP thématique « Trame Verte et Bleue » et le règlement.

Au-delà des enjeux écologiques, ces espaces constituent bien souvent des zones d'intérêt paysager, contribuant à la découverte du territoire dans une logique de valorisation du cadre général de celui-ci.

8.2 Maintenir les autres composantes du maillage écologique

Le maillage écologique du territoire ne se limite pas aux grands ensembles naturels cités précédemment. Plusieurs éléments plus ponctuels participent également à la qualité et à la densité du maillage écologique du territoire :

- Les haies présentes dans les espaces agricoles ;
- Les zones de vergers présents dans les espaces agricoles et autour des espaces urbains ;
- Les étangs, sources, mares...

Ce sont très souvent sur ces éléments que repose le bon fonctionnement des continuités écologiques. Le PLU identifie et protège ces éléments qui, au même titre que les zones naturelles participent à la richesse écologique du territoire ainsi qu'à sa valorisation. L'OAP thématique « Trame Verte et Bleue » contribue à protéger et à valoriser les différentes composantes existantes au sein des continuités écologiques.

8.3 Valoriser les grands ensembles paysagers

Par la présence de grands ensembles naturels, d'espaces urbains de qualité et de cheminements permettant de découvrir le territoire, le projet communal identifie des secteurs paysagers à partir desquels il est possible de découvrir des paysages de qualité. Ces espaces sont donc considérés comme étant sensibles d'un point de vue paysager et il s'agira de veiller au maintien de cette qualité. Sont concernés les espaces suivants :

- Le vallon de la Moulaine ;
- La vue panoramique sur la vallée de la Chiers et la côte de Meuse ;
- La forêt de Sélomont ;
- Le bois du Four ;
- Le Fond la Gouffre.

8.4 Mener une véritable politique d'aménagement durable au sein du village

Pour renforcer le cadre de vie de la population, la commune souhaite favoriser l'implantation d'espaces verts au sein du village existant. Cette politique permettra de désimperméabiliser les sols, tout en valorisant les espaces publics. Cette valorisation passe par de nouveaux aménagements urbains (ex : mobilier urbain, trottoirs perméables, parking perméables...).

Le projet de PLU souhaite que les nouvelles constructions intègrent les eaux pluviales à la parcelle en limitant l'imperméabilisation des sols pouvant entraîner du ruissellement voire des inondations.

Le PLU intégrera des dispositifs réglementaires permettant de limiter l'imperméabilisation du sol afin de faciliter l'infiltration des eaux ainsi que des dispositions de gestion des eaux usées et de l'eau potable.