

Département de Meurthe-et-Moselle



Commune de VILLERS-SOUS-PRENY

MODIFICATION du PLAN LOCAL D'URBANISME



RAPPORT DE PRESENTATION

Commune de VILLERS-SOUS-PRENY

Représenté par M. Le Maire
M. Joel SERURIER

36 Rue de la Libération
54700 VILLERS-SOUS-PRENY
Tél : 03 83 81 37 41
Fax : 03 83 81 37 41
Villers-sous-preny@wanadoo.fr



Architecte - DPLG

Ch. LEROY

5 Place Aimé MOROT
54000 NANCY
Tél : 03 83 96 27 92
Fax : 03 83 57 96 81
Port : 06 62 23 04 57
E-mail : c.leroy_architecte@tiscali.fr



SOMMAIRE

INTRODUCTION.....	page 3
OBJET DE LA MODIFICATION.....	page 6
PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE.....	page 9
Situation	page 9
Organisation de la zone urbaine	page 9
PRESENTATION DU SITE DE LA MODIFICATION	page 12
IMPACT DU PROJET SUR LE SITE.....	page 15
Modifications induites par le projet sur le PLU.....	page 15
Modification induite du plan de zonage du PLU	page 15
Liste des emplacements réservés modifiée.....	page 16
Modification du plan de zonage du PLU	page 19
Modification du règlement du PLU	page 20



INTRODUCTION

La commune de VILLERS-SOUS-PRENY est un village faisant partie du département de Meurthe et Moselle, située au Nord de l'agglomération nancéenne dans la région dénommée "Pays de Pont-à-Mousson".

Elle dépend de l'arrondissement de NANCY, préfecture de la Meurthe-et-Moselle dont elle est distante d'environ 40 kms, et de 16 kms de DIEULOUARD, chef-lieu de canton.

La superficie du territoire communal est de 617 hectares (ha) soit 6,17 km².

Implantée dans la vallée du TREY, le RD 89 qui traverse la partie agglomérée relie la vallée industrielle de la Moselle à l'Est du plateau de HAYE en empruntant la vallée du TREY.

Située en bordure du plateau de HAYE, VILLERS-SOUS-PRENY présente un profil en « V » avec des versants aux pentes relativement marquées.

L'altitude de la commune varie entre 200 m au creux de vallon et 360 m sur les hauteurs.

La commune de VILLERS-SOUS-PRENY est implantée :

- le long de la RD 89 route secondaire et passant au cœur du village
- RD 89 qui rejoint au niveau de VANDIERES la RD 952 reliant METZ à PONT-A-MOUSSON
- et la RD 3, axe VERDUN-PONT-A-MOUSSON.

Des chemins communaux assurent la desserte de toutes les zones bâties et des chemins ruraux, celle des espaces agricoles et forestiers.

La commune de VILLERS-SOUS-PRENY est limitrophe avec les communes suivantes :

- NORROY-LES-PONT-A-MOUSSON
- PRENY
- VANDIERES
- VILCEY-SUR-TREY

VILLERS-SOUS-PRENY fait partie des 188 communes du Parc Naturel Régional de LORRAINE.

VILLERS-SOUS-PRENY fait également partie des 38 communes du Val de Lorraine, qui constitue un espace de liaison Nord-Sud.

Villers-sous-Prény

Pays	 France
Région	Lorraine
Département	Meurthe-et-Moselle
Arrondissement	Arrondissement de Nancy
Canton	Canton de Dieulouard



<u>Code Insee</u>	54579
<u>Code postal</u>	54700
<u>Maire</u>	Joël Serurier
<u>Mandat en cours</u>	<u>2001-2008</u>
<u>Intercommunalité</u>	sans
<u>Latitude</u>	<u>48° 56' 38" Nord</u>
<u>Longitude</u>	<u>5° 59' 59" Est</u>
<u>Altitude</u>	192 m (mini) – 364 m (maxi)
<u>Superficie</u>	6,17 km ²
<u>Population sans doubles comptes</u>	340 hab. (1999)
<u>Densité</u>	55 hab./km ²

La commune de VILLERS-SOUS-PRENY dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 21 août 2006



La commune souhaite engager une procédure de modification de son PLU afin de prendre en compte la suppression de l'emplacement réservé N°8 suite à la délibération du 16/07/2004. (Cf. Délibération en annexe). En conséquence, les numéros des emplacements réservés seront ajustés.

Le règlement sera modifié pour permettre une meilleure lisibilité.

Le plan de zonage sera modifié pour compléter les alignements de façade dans la zone U.

La modification du PLU qui fait l'objet du présent dossier a pour but :

- **de supprimer** l'emplacement réservé **ER N° 8** = Création de nouvelles places de parking destinées à sécuriser la desserte des bâtiments Mairie et Ecole
- **de renoncer au droit de préemption** que le conseil municipal avait fait valoir pour acquérir la parcelle cadastrée D N°41 (délibération du 16/07/2004)
- **de modifier** la liste des ER par une nouvelle numérotation
- **de modifier** les plans graphiques
- **de modifier** certains articles du règlement en vue d'une meilleure lisibilité du document

L'ensemble de ces changements n'est pas de nature à modifier l'économie générale des documents d'urbanisme, à réduire une protection ou à créer de graves risques de nuisances. Ils s'inscrivent donc dans une procédure de modification

PROCEDURE de MODIFICATION du PLU

Les procédures de modification du PLU sont réservées à des adaptations ponctuelles. Elles ne peuvent être utilisées qu'à la condition qu'il ne soit pas porté atteinte à l'économie générale du PLU et que la modification ne concerne pas les espaces boisés classés ou ne comporte pas de graves risques de nuisances. (C.Urb L.123.4).

La **procédure** est initiée par le conseil municipal .

Le projet de modification doit être soumis à enquête publique avant d'être approuvé



OBJET DE LA MODIFICATION

La commune de VILLERS-SOUS-PRENY a donc décidé d'engager une modification de son Plan Local d'Urbanisme dans le but de modifier le document d'urbanisme en supprimant l'ER N°8 sur la parcelle cadastrée D N°41 suite à la délibération du 16/07/2004.

Cet emplacement réservé était destiné à créer des places de stationnements. Compte tenu de la création d'un groupe scolaire, cet emplacement n'est plus nécessaire.



*Rue de la Libération – rue principale
- maison située en face de la mairie située à l'angle de la rue de la Libération avec la
rue Maurice GOMBERT*



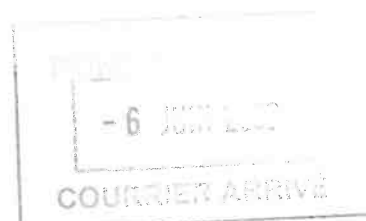


*Rue de la Libération – rue principale
- maison située en face de la mairie située à l'angle de la rue de la Libération avec la
rue Maurice GOMBERT*



ER N°8 – parcelle cadastrée D N°41 = création de stationnements publics





PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE

Situation

La première impression du village de VILLERS-SOUS-PRENY est celle d'un village-rue, impression donnée par sa rue principale, parallèle au ruisseau, le TREY.

Les maisons y sont implantées de part et d'autre, en bande et de façon mitoyenne.

Mais plusieurs rues secondaires viennent s'articuler autour de cet axe principal constituant ainsi un réseau assez complexe et hiérarchisé.

La plupart des constructions anciennes sont installées le long des deux axes principaux que sont le RD 89 et la rue de l'Eglise.

VILLERS-SOUS-PRENY est dominé par les terrains agricoles caractérisés par des cultures et en particulier les espaces de type prairies artificielles, couvrant une grande partie du territoire autour de la zone bâtie.

Les boisements sont soumis au régime forestier, certaines forêts appartiennent aux domaines privés.

Les vergers sont toujours localisés à proximité des zones bâties du village sur le versant exposé au Sud. Ils forment une zone tampon entre les habitations et les espaces agricoles et forestiers.

Sur les prairies de fauche essentiellement, ils sont issus de plantations en alignement d'arbres fruitiers.

On trouve également à Villers-sous-Preny une école primaire : 2 classes sont à disposition accueillant 17 enfants :

- 1 classe de maternelle à partir de 3 ans jusqu'au CP
- 1 classe de primaire du CE1 à CM2

Un ramassage scolaire a lieu sur la commune à 7h30 et 16h00 en direction de Pagny-sur-Moselle pour le collège et vers Pont-à-Mousson pour le lycée.

La commune de VILLERS-SOUS-PRENY dispose d'une salle socio-éducative, d'un terrain de football et ses vestiaires, d'un terrain de pétanque.

La protection incendie ne peut s'effectuer qu'à partir de retenues d'eau sur le ruisseau du Trey, puisque le réseau n'a pas les caractéristiques suffisantes (pression, débit, réserve) pour assurer la protection incendie.

VILLERS-SOUS-PRENY dépend du SDIS de 1ère intervention de Pont-à-Mousson

Organisation de la zone urbaine

Le centre de VILLERS-SOUS-PRENY a toutes les caractéristiques des villages du Sud de la Meurthe et Moselle. Le bâti villageois est typique de l'architecture rurale lorraine viticole.



Le centre ancien se caractérise par un bâti traditionnel devancé par des usoirs plus ou moins importants mais toujours très peu larges, voire quelques fois inexistantes selon la topographie des lieux.

Ces usoirs sont privés dans certains secteurs mais les clôtures sont pratiquement inexistantes.

Les maisons mitoyennes sont disposées en longues files continues de part et d'autres de la rue d'une manière systématique.

VILLERS-SOUS-PRENY est un village où se juxtapose un habitat ancien et moderne.

Sa première apparence de village-rue est trompeuse. Le mail de ses rues est très complexe et varié et l'on peut y dégager une hiérarchie :

- La rue principale
- Les rues secondaires perpendiculaires à la voie principale
- Les ruelles ou impasses perpendiculaires à la rue principale
- Les rues secondaires parallèles à la rue principale

Quelques habitations récentes se sont insérées au milieu de ce bâti ancien, occupant les parcelles laissées libres.

Il y a quelques bâtiments agricoles isolés. Mais le taux de regroupements des habitations avoisines les 95% en raison de la présence d'un habitat isolé situé au Lieu-dit du Foulon, actuelle zone d'activités économiques du village.

Les habitations les plus récentes se situent en périphérie du village.

Ce sont essentiellement des maisons individuelles isolées, construites au coup par coup.

Ces maisons n'ont pas de caractère particulier au sens où elles sont identiques à toutes celles que l'on retrouve sur l'ensemble du département.

Elles sont variées dans la mesure où il n'y a pas véritablement d'opérations groupées. Le bâti pavillonnaire s'est développé.

La demande en logements reste assez forte à VILLERS-SOUS-PRENY et les maisons anciennes du village trouvent rapidement des acquéreurs.

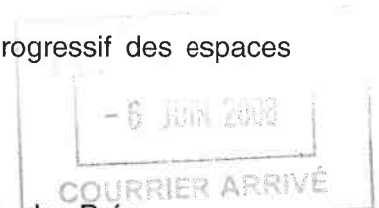
Toutefois, la population au recensement de 1990 était de 352 habitants tandis qu'à celui de 1999, elle était de 340 habitants soit une baisse de 3.40%.

Le conseil municipal a alors décidé à court terme de :

- densifier la trame urbanisée existante, par le remplissage progressif des espaces encore disponibles
- d'étendre l'urbanisation sur des zones 1AU :

Le PLU comporte :

- 1 zone au Sud-Est du village au Lieu-dit Sur le Chemin des Prés
- deux zones au Sud-Ouest du village au lieu-dit Devant le Moulin. Ces zones seront facilement urbanisables à moyen terme voire dans un futur proche, en raison des parcelles qui la constituent : parcellaire en bande de petites dimensions et appartenant à plus d'une dizaine de propriétaires différents avec la nécessité d'élargir le chemin actuel et d'y apporter les réseaux nécessaires.



- 1 zone au Nord à l'entrée du village en venant de Vandières au Lieu-dit du triangle de la Vierge

La zone 1 AU offre un potentiel réel et important de terrains constructibles :

- par tranches de 5 logements pour le lieu-dit Sur le Chemin des Prés
- de l'ordre de 6 logements pour le lieu-dit Devant le Moulin
- 2 à 3 logements pour le lieu-dit Triangle de la Vierge

La zone 1 AUc, zone destinée aux activités de sports, de loisirs et culturelles correspond aux pôles de services du village.

Le PLU comporte :

- 1 zone au lieu-dit "Grand Breuil"
- 1 zone sur l'ancien emplacement réservé au futur cimetière, aujourd'hui réalisé, appartenant à la commune et offrant une surface restante relativement importante.

A long terme, le développement de la commune se fera en zone 2AU

Le PLU comporte trois zones :

- une au Lieu-dit "Sur le Chemin des Prés"
- deux au Lieu-dit "Tombeau"
- une le long du chemin St Norbert



PRESENTATION DU SITE DE LA MODIFICATION

La commune souhaite engager une procédure de modification de son PLU dans le but de modifier le document d'urbanisme en supprimant l'ER N°8 sur la parcelle cadastrée D N°41 suite à la délibération du 16/07/2004 et afin de permettre la bonne réalisation d'une acquisition d'un bien par un particulier : maison située Rue Maurice GOMBERT – parcelle D N°41 – parcelle sur laquelle lors de la révision du PLU, la commune avait opté pour un emplacement réservé en vue de la création de stationnements publics nécessaires à l'activité de l'école et de ce fait de la mairie.

Or, suite à la délibération du 10 janvier 2006, le conseil municipal a donné son accord pour engager les procédures nécessaires à la création d'un groupe scolaire desservant la vallée de la Trey avec les communes de VANDIERES, VILCEY-sur-TREY et VILLERS-sous-PRENY.

Cet engagement communal de créer un nouveau groupe scolaire sur la commune de VANDIERES entraînera à terme la fermeture des deux classes communales.

Lors du conseil municipal du 27 mars 2006, le conseil après avoir délibéré estime que la création de nouvelles places de parking destinées à sécuriser la desserte de ces bâtiments ne se justifie plus et décide, à l'unanimité, de renoncer à son droit de préemption qu'il avait fait valoir pour acquérir la parcelle cadastrée D N°41.

Le conseil municipal décide d'annuler sa délibération du 16 juillet 2004 d'acquérir l'immeuble sis sur cette dite parcelle.



Maison située à l'angle de la rue de la Libération avec la rue Maurice GOMBERT



Maison située à l'angle de la rue de la Libération avec la rue Maurice GOMBERT



PLU approuvé : emplacement réservé ER N° 8 AVANT LA MODIFICATION



Liste des emplacements réservés applicables au PLU avant modification

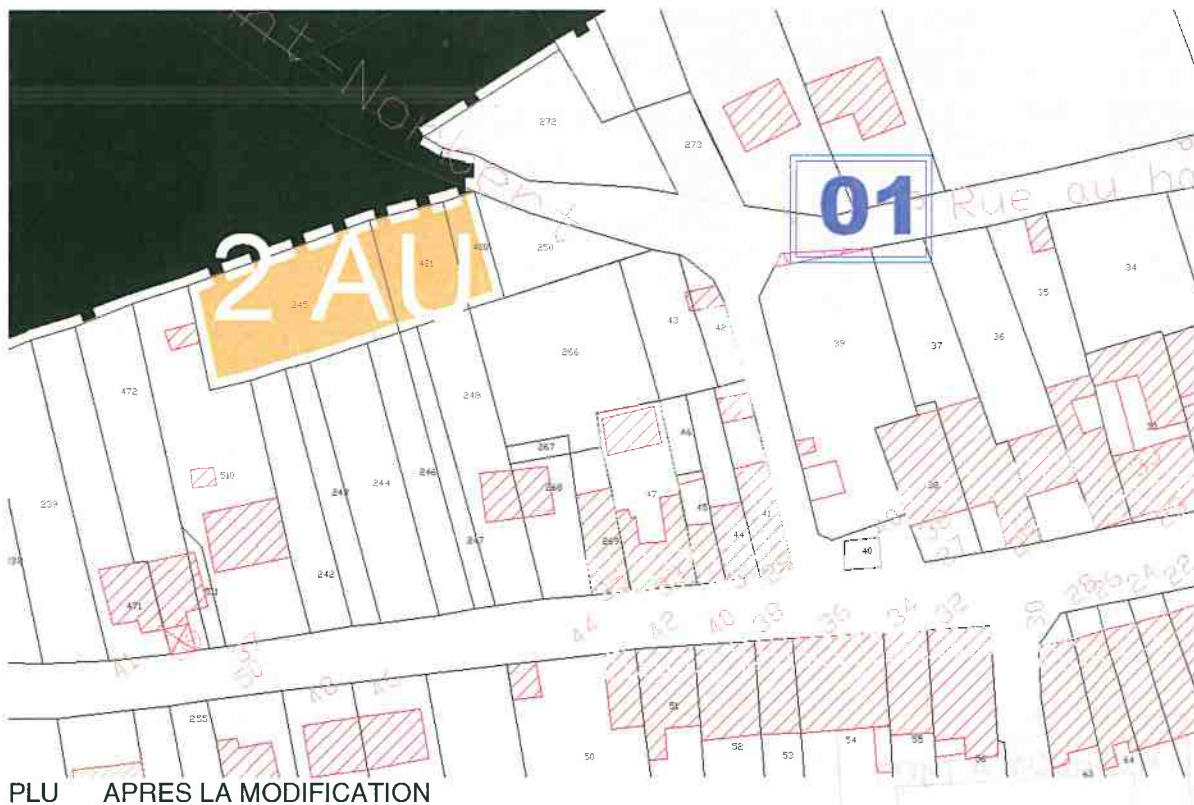
N° de ER	Destination de l'emplacement	Bénéficiaire	Surfaces
1	Elargissement de la rue Haute	COMMUNE	18,00m ²
2	Elargissement de la rue Haute	COMMUNE	28,20m ²
3	Aménagement d'une place près du monument aux Morts	COMMUNE	460,00m ²
4	Elargissement de l'emprise de la rue principale	COMMUNE	54,90m ²
5	Création d'aires de jeux	COMMUNE	116,50m ²
6	Elargissement de la voie à 5m d'emprise	COMMUNE	467,60m ²
7	Aménagement de carrefour avec création de stationnements publics	COMMUNE	281,30m ²
8	Création de stationnements publics	COMMUNE	196,30m²
9	Création de la future station d'épuration	COMMUNE	3372,00m ²
10	Protection des captages	COMMUNE	1145,00m ²
11	Aménagement paysager en raison de la sécurité routière	COMMUNE	4919,40m ²
12	Elargissement de la voie à 5m d'emprise	COMMUNE	110,90m ²



IMPACT DU PROJET SUR LE SITE**Modifications induites par le projet sur le PLU**

En renonçant à son droit de préemption qu'il avait fait valoir pour acquérir la parcelle cadastrée D N°41 et en décidant d'annuler sa délibération du 16 juillet 2004 d'acquérir l'immeuble sis sur cette dite parcelle, le conseil municipal s'aperçoit que l'ER N°8 est caduque.

Par conséquent l'emplacement réservé ER N°8 est à supprimer

Modification induite du plan de zonage du PLU

En supprimant l'emplacement réservé N°8, la règle architecturale correspondant à l'alignement de façade le long du domaine public devient de nouveau nécessaire : la parcelle cadastrée D N°41 appartient à un secteur de rue construit en ordre continu et concernée par la zone repérée au plan par les symboles ΔΔΔΔΔΔΔΔ .

Liste des emplacements réservés modifiée

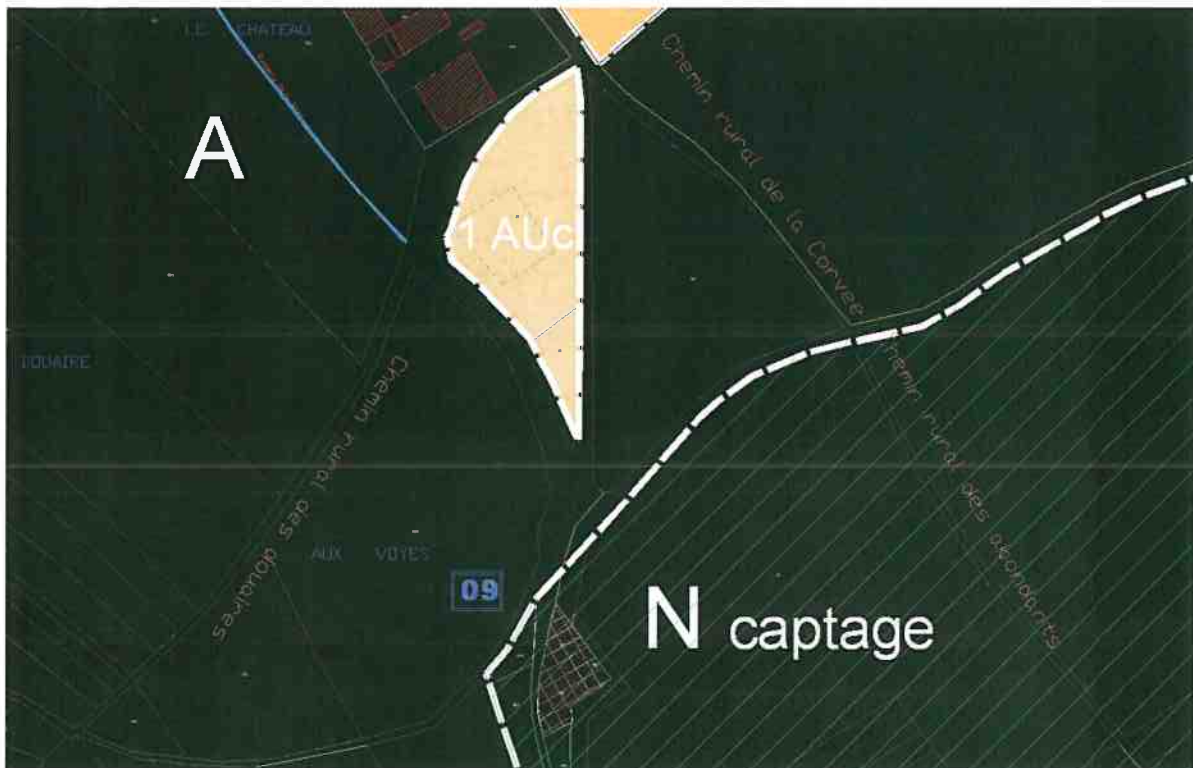
N° de ER	Destination de l'emplacement	Bénéficiaire	Surfaces
1	Elargissement de la rue Haute	COMMUNE	18,00m ²
2	Elargissement de la rue Haute	COMMUNE	28,20m ²
3	Aménagement d'une place près du monument aux Morts	COMMUNE	460,00m ²
4	Elargissement de l'emprise de la rue principale	COMMUNE	54,90m ²
5	Création d'aires de jeux	COMMUNE	116,50m ²
6	Elargissement de la voie à 5m d'emprise	COMMUNE	467,60m ²
7	Aménagement de carrefour avec création de stationnements publics	COMMUNE	281,30m ²
	Création de stationnements publics	COMMUNE	196,30m²
8	Création de la future station d'épuration	COMMUNE	3372,00m ²
9	Protection des captages	COMMUNE	1145,00m ²
10	Aménagement paysager en raison de la sécurité routière	COMMUNE	4919,40m ²
11	Elargissement de la voie à 5m d'emprise	COMMUNE	110,90m ²

En supprimant l'ER N°8, les emplacements réservés suivants dans la liste se voient acquérir une nouvelle numérotation

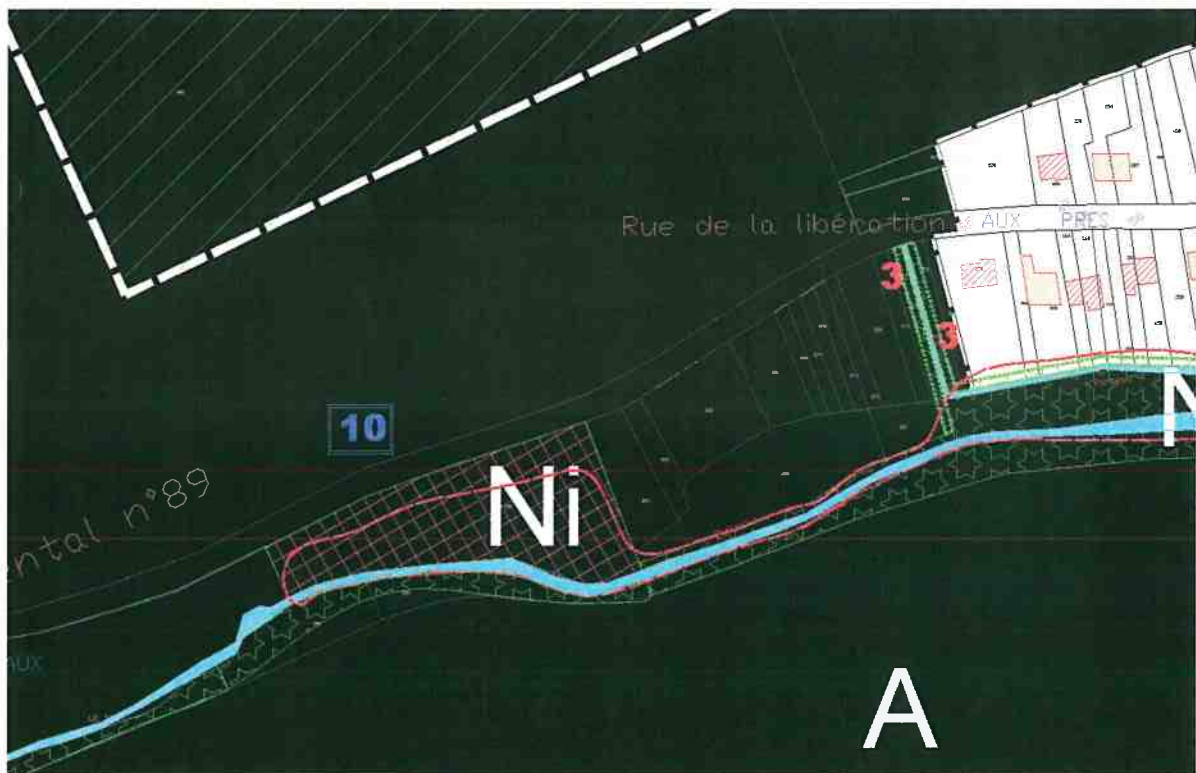
L'ER N° 09 devient l'ER N°08



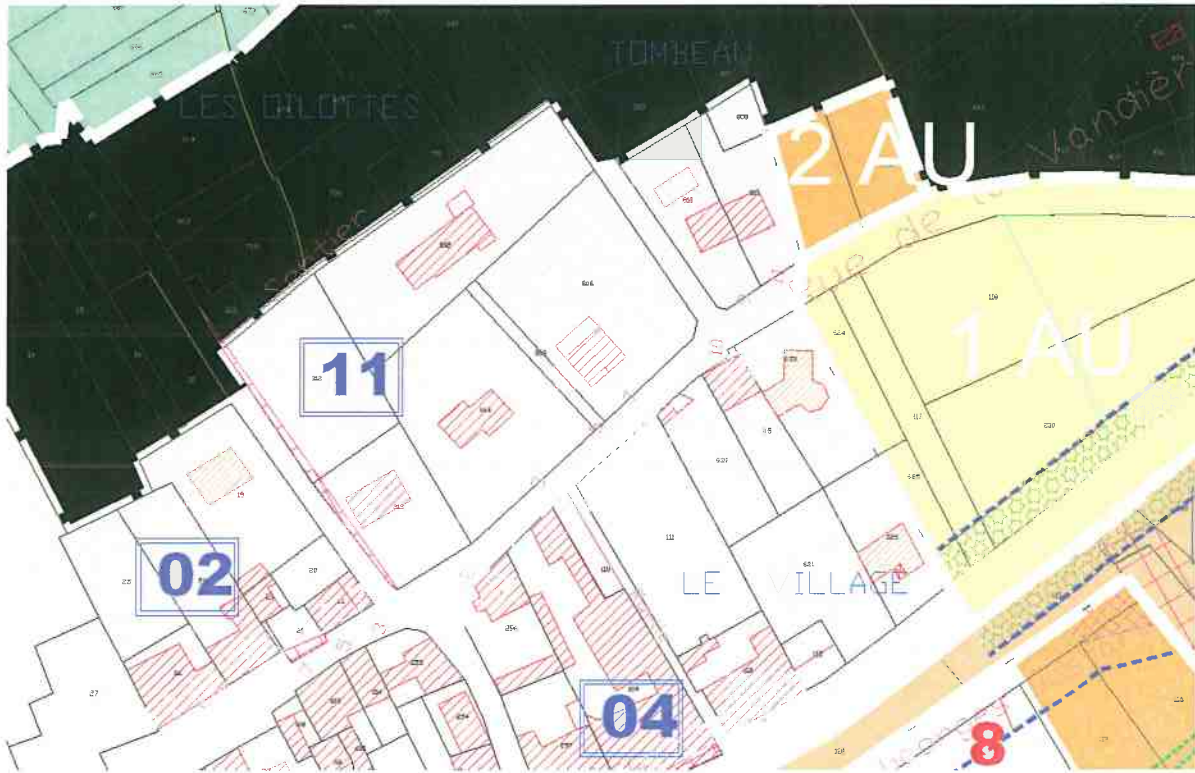
L'ER N° 10 devient l'ER N° 09



L'ER N° 11 devient l'ER N°10



L'ER N°12 devient l'ER N°11

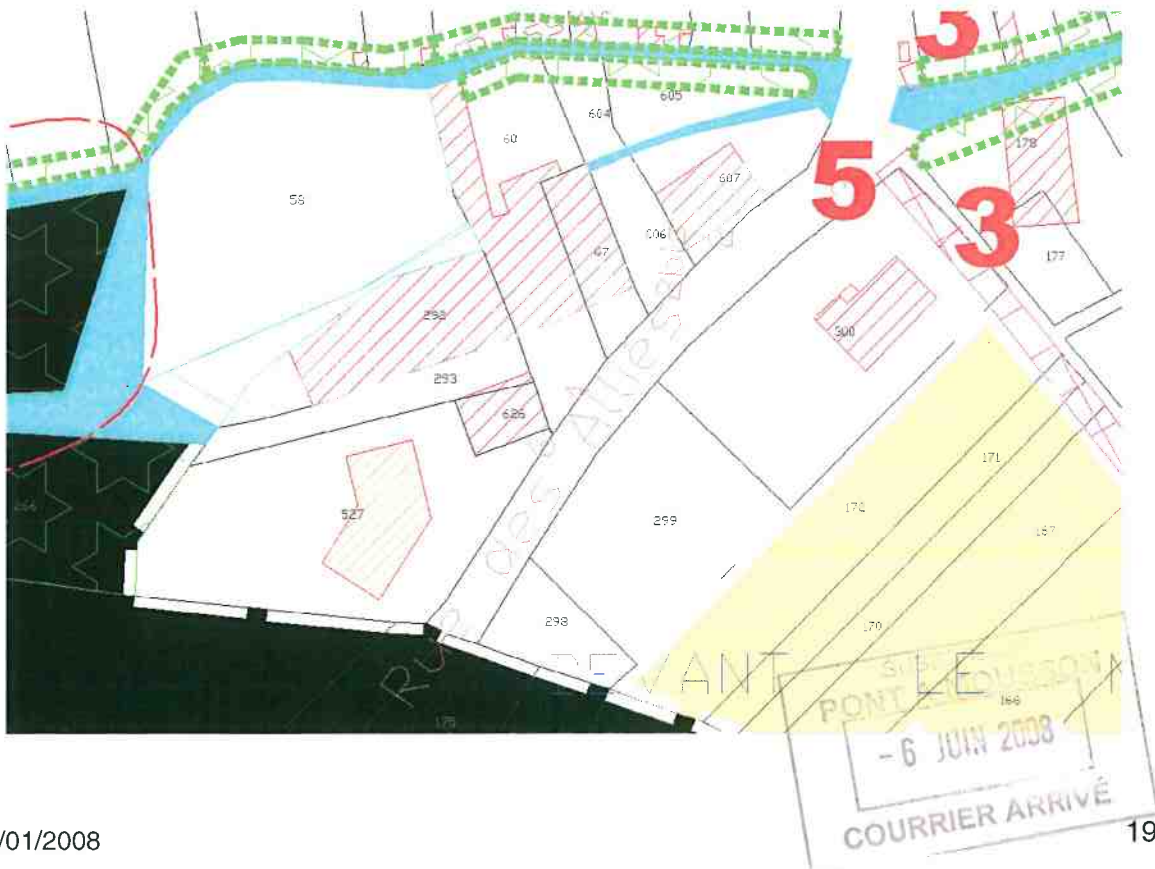


Modification du plan de zonage du PLU

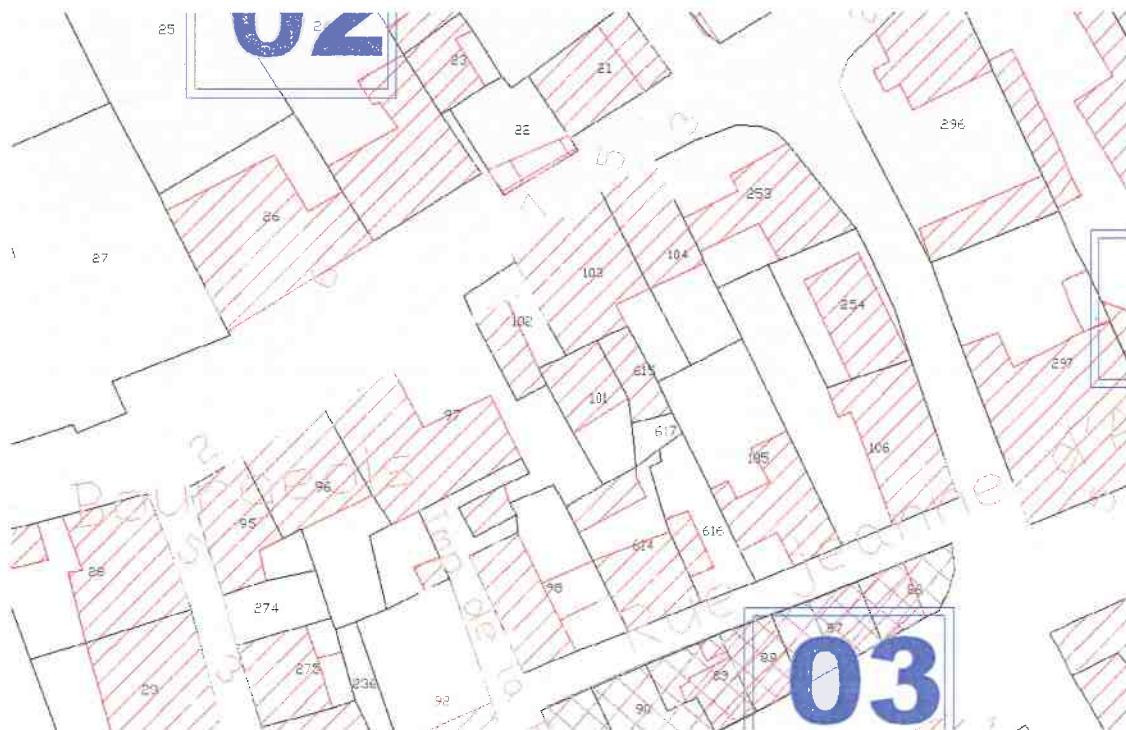
Impasse de la Paix : cette voie construite en ordre continu n'était pas concernée par la règle architecturale de l'alignement de façade, ainsi cette règle architecturale repérée au plan par les symboles $\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta$. sera ajoutée.



Rue des Alliés : cette voie construite en ordre continu n'était pas concernée par la règle architecturale de l'alignement de façade, ainsi cette règle architecturale repérée au plan par les symboles $\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta$. sera ajoutée.



Rue du Haut Bourgeois : cette voie construite en ordre continu n'était pas concernée par la règle architecturale de l'alignement de façade, ainsi cette règle architecturale repérée au plan par les symboles $\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta$. sera ajoutée.



La commune de VILLERS –sous-PRENY souhaite modifier certains articles du règlement en vue d'une meilleure lisibilité du document suite à la mise en application du PLU .

Règlement page 10 Zone U :

ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

II - Assainissement

1. Eaux usées

Se référer au plan de zonage d'assainissement ~~approuvé le 6 juin 2005 (plan de zonage Réf. QUA 54 579 600/P1)~~ **en vigueur** en respectant la réglementation existante.

Règlement page 11 Zone U :

ARTICLE U 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

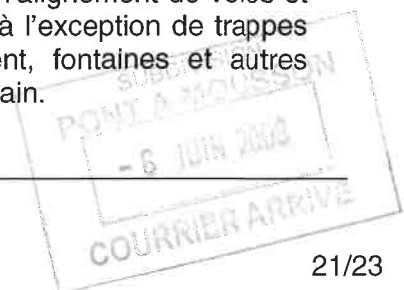
1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique repéré au plan par ce symbole AAAAAAAAAAAA, la façade **des constructions principales**, sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, ~~des constructions principales~~ doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches.

3. Les constructions ou leurs extensions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées ci-après :
 - RD : 8 mètres comptés depuis le domaine public
 - VC : ~~(8 mètres)~~ **6 mètres** comptés depuis le domaine publicToute construction pourra s'en éloigner à condition d'aménager les espaces laissés libres.
Une remise à jour des plans de zonage à l'échelle 1/5000^{ème} et 1/2000^{ème} est alors nécessaire.

Règlement page 12 Zone U :

ARTICLE U 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

6. **Pour les rues et secteurs de rue, repérés au plan par le symbole AAAAA:**
Toutes occupations et utilisations sont interdites entre l'alignement de voies et l'alignement de façades au-dessus du niveau du sol, à l'exception de trappes de caves, marches d'escalier, murs de soutènement, fontaines et autres constructions de même nature ainsi que le mobilier urbain.



Règlement page 13 Zone U :

Pour les autres rues et secteurs de rue non repérés au plan par le symbole $\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta$:

- ~~1. 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 égal à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.~~

 ~~$(H/2 > \text{ou} = \text{à } 3\text{m})$~~

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

Règlement page 22 Zone Ux :

ARTICLE Ux 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**II - Assainissement****1. Eaux usées**

Se référer au plan de zonage d'assainissement ~~approuvé le 6 juin 2005 (plan de zonage Réf. QUA 54 579 600/P1)~~ **en vigueur** en respectant la réglementation existante.

Règlement page 30 Zone 1AU :

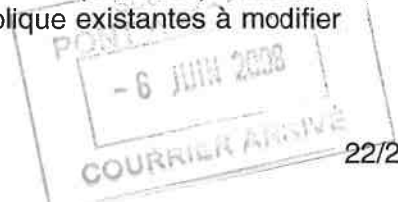
ARTICLE 1 AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**II - Assainissement****1. Eaux usées**

Se référer au plan de zonage d'assainissement ~~approuvé le 6 juin 2005 (plan de zonage Réf. QUA 54 579 600/P1)~~ **en vigueur** en respectant la réglementation existante.

Règlement page 31 Zone 1AU :

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

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue de la construction ne doit pas être implantée à moins de ~~(5 mètres)~~ **6 mètres** de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.



Règlement page 37 Zone 1AUc :

ARTICLE 1 AUc 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

II - Assainissement

1. Eaux usées

Se référer au plan de zonage d'assainissement ~~approuvé le 6 juin 2005 (plan de zonage Réf. QUA 54 579 600/P1)~~ **en vigueur** en respectant la réglementation existante.

Règlement page 46 Zone A :

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

II - Assainissement

1. Eaux usées

Se référer au plan de zonage d'assainissement ~~approuvé le 6 juin 2005 (plan de zonage Réf. QUA 54 579 600/P1)~~ **en vigueur** en respectant la réglementation existante.

