

Pièce 2 : PADD

Projet d'Aménagement et de Développement Durables



Urbanisme

Plan Local



Date de prescription : 10 octobre 2016

Précisé : 16 janvier 2017

Date Arrêt-projet : 19 juin 2023

Mise à l'enquête publique en date du : 13 novembre 2023

Date approbation : 12 février 2024

Table des matières :

AXE 1 - LE PROJET URBAIN : ENTRE MAITRISE DU DEVELOPPEMENT ET ESSOR DE L'ACTIVITE ECONOMIQUE ..	2
ORIENTATION 1 : PERENNISER L'ACTIVITE ECONOMIQUE DYNAMIQUE DE COMMUNE.....	2
ORIENTATION 2 : ASSURER UN URBANISME DURABLE	2
ORIENTATION 3 : MAINTENIR LE CADRE DE VIE DES HABITANTS.....	4
ORIENTATION 4 : PROTEGER LE PATRIMOINE RICHE DE LA COMMUNE.....	5
ORIENTATION 5 : PRESERVER L'ACTIVITE AGRICOLE	6
ORIENTATION 6 : PROMOUVOIR L'ACTIVITE TOURISTIQUE SUR LE SOL COMMUNAL	6
AXE 2 - LE PROJET NATUREL AU CŒUR DE LA POLITIQUE COMMUNALE	7
ORIENTATION 1 : MAINTENIR LES CARACTERISTIQUES PAYSAGERES ET LES CONES DE VUE	7
ORIENTATION 2 : ASSURER LA PRESERVATION DES ZONES SENSIBLES ET DE LA BIODIVERSITE (TRAME VERTE).....	7
ORIENTATION 3 : PROTEGER ET METTRE EN VALEUR LA RESSOURCE EN EAU SUR LA COMMUNE (TRAME BLEUE)	8
ORIENTATION 4 : PRESERVER LA PRESENCE VEGETALE EN MILIEU URBAIN.....	8
AMBITION GENERALE.....	9
OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN	10

Il s'agit de faire émerger un projet de territoire permettant d'affirmer Verny comme un pôle dynamique, tel qu'identifié par le SCoTAM, qui maîtrise son développement et protège son environnement. Cela se traduira par deux axes d'études :

- Axe 1 : Le projet Urbain
- Axe 2 : Le projet Naturel

Axe 1 - Le projet Urbain : Entre maîtrise du développement et essor de l'activité économique

Orientation 1 : Pérenniser l'activité économique dynamique de commune

- Assurer la présence des commerces et services en centre-bourg qui participent à la qualité de vie des habitants et au lien social. Ils sont assez nombreux sur le territoire communal et répondent aux principaux besoins de la population. Il s'agira de travailler sur l'offre disponible et la facilité du stationnement pour favoriser leur attractivité.
- Redynamisation du centre-bourg avec le réaménagement du square de la « Place Centrale » incluant la création de nouvelles cellules commerciales et de logements
- Veiller au développement de la zone située rue du Fort où un potentiel foncier aménagé est encore disponible. Celle-ci participe à l'attrait de la commune en constituant un pôle économique majeur au niveau local et assure de nombreux emplois et services.
- Faciliter l'installation d'un maraicher. La demande est réelle pour ce type d'activité et une réflexion pour la création d'un zonage particulier lui étant réservée sera menée.

Orientation 2 : Assurer un urbanisme durable

- Lutter contre l'étalement urbain

À Verny, l'étalement urbain s'est matérialisé par le développement de l'habitat pavillonnaire. La commune souhaite donc endiguer ce phénomène en inscrivant notamment des principes de densité minimale au sein des futures zones d'extension qui viendront compléter le tissu urbain lâche et discontinu, notamment le long de la RD913 vers le rond-point du collège.

- Assurer une mixité sociale

Le diagnostic a permis de mettre en évidence une majorité de grands logements au sein du parc communal. De plus, un réel besoin existe pour des couples plus âgés dont les enfants ont quitté le domicile familial, ou bien pour de jeunes ménages désirant s'installer ou rester sur la commune (célibataire, jeunes couples sans enfants...). La volonté communale est donc de diversifier la structure des ménages en attirant les familles avec enfant(s) (pérennisation des équipements scolaires, maintien de l'indice

de jeunesse...) mais également en proposant une offre adaptée aux autres ménages (maisons « seniors », petits logements, locatif, rez-de-chaussée).

De plus, dans un souci de maintenir sa population à long terme, la commune souhaite proposer un véritable parcours résidentiel aux habitants afin d'offrir la possibilité de rester sur la commune tout au long des différentes périodes de leur vie.

Afin d'assurer cette mixité sociale et résidentielle, le projet s'attachera à favoriser les actions de réhabilitation des logements, notamment sociaux, présents sur le territoire. Il veillera également à permettre la création d'une offre locative plus importante et diversifiée et à proposer plus de variété en termes de taille de logements (notamment pour des petites surfaces).

- Moderniser, réhabiliter et densifier le tissu urbain existant

Verny connaît une dynamique de construction importante du fait de sa proximité avec l'agglomération Messine. De plus, un certain nombre de bâtiments inoccupés sont présents sur le territoire.

Afin de faciliter le changement de destination du bâti et sa requalification, la commune souhaite mettre en place une réglementation souple permettant une reconstruction aisée de la ville sur elle-même. Cette politique permettra à la commune de respecter les prescriptions du SCoTAM en matière de construction de logements, de densification, mais également de garder le dynamisme de son cœur de bourg (commerce, services, points de rencontre...)

Les logements vacants étant très peu nombreux sur le territoire, c'est surtout sur la réhabilitation et le changement d'affectation du bâti que les efforts se porteront.

- Développer l'offre de mobilités sur le territoire et les déplacements doux

La Ville est soucieuse de l'environnement et de la sécurité de ses administrés. Dans ce sens, les élus souhaitent agir contre les émissions de gaz à effet de serre en favorisant le développement des modes de transports doux fonctionnels et sécurisés au sein du territoire, en contrepoids de l'usage majoritaire de la voiture individuelle qui a conduit, pour certaines parties du territoire communal à un enclavement relatif (quartiers périphériques par rapport au centre bourg et au collège).

Cela se traduira par l'aménagement d'espaces de promenade en continuité de ceux existants et par la création de liaisons douces entre les différents points névralgiques de la commune. Pour ce faire, une réflexion sera menée prioritairement autour des abords du Ru de Morfontaine (liaison Chenevières-centre bourg), de la liaison entre le collège et le cœur de ville et du réaménagement de la « Place centrale » pour l'ouvrir à un meilleur usage des modes doux (piétons, cycles).

En plus de mettre en valeur le territoire, ces différents aménagements permettront aux habitants de circuler facilement et en toute sécurité dans la commune en évitant de longer la D913 et sans être obligé d'employer la voiture.

Un secteur destiné à l'accueil d'une « station » de covoiturage communale pourra également être mis en œuvre pour faciliter ce mode de déplacement. Le nombre d'actifs effectuant une navette quotidienne vers Metz étant très important. Cet emplacement pourra mutualiser d'autres usages comme par exemple l'installation de bornes de recharges pour véhicules électriques et l'accueil de camping-cars.

Les élus souhaitent également permettre le développement une offre de transports en commun plus étoffée que l'actuelle, uniquement destinée au transport scolaire. Il s'agirait ainsi de relier, grâce au transport collectif, des grands pôles économiques et/ou commerciaux. Par ailleurs, les élus souhaitent réfléchir à la mise en place d'un système facilitant le transport solidaire.

- Favoriser les nouvelles technologies de l'information et de la communication

La commune souhaite travailler sur le développement des nouvelles technologies de l'information et de la communication (NTIC). Ayant peu de moyens d'action directs, elle imposera tout de même la présence de fourreaux pour toute nouvelle construction destinée à l'installation de cet équipement lorsqu'il sera présent sur la commune.

- Favoriser les énergies renouvelables et les réseaux de chaleur

Dans ce domaine, la commune étudiera la possibilité de raccorder les logements communaux ainsi que les équipements publics à une chaudière bois lors de la réhabilitation du centre bourg au niveau de la « Place Centrale ». Dans tous les cas, la commune proposera une réglementation qui facilitera la réalisation d'opérations immobilières utilisant un réseau de chaleur issu des énergies renouvelables.

Orientation 3 : Maintenir le cadre de vie des habitants

- Mettre en valeur et développer les équipements et les espaces publics

Un certain nombre d'espaces publics a été recensé sur le territoire lors du diagnostic. Ils constituent des espaces de rencontres et d'échanges participant au cadre de vie des citoyens. Certains aménagements ont déjà eu lieu (voie douce le long de la RD 913 au nord, aménagement et entretien des rives du Ruisseau de Morfontaine, verger entre le stade de football et la rue Nationale...) qu'il faudra poursuivre.

Verny dispose également d'un ensemble d'équipements sportifs (gymnase et terrains de sports). La commune aimerait pouvoir développer son parc sportif en implantant un city stade et en rénovant les terrains de tennis. Le rôle fédérateur de cet espace serait ainsi conforté et constituerait un des cœurs de vie de la commune. Enfin, étant donné l'évolution croissante de la population, il devra également être envisagé un agrandissement des équipements périscolaires. Une réflexion particulière sera donc

menée en vue de mobiliser le foncier indispensable à la mise en place de cette politique.

- Intégrer les nuisances et contraintes du territoire

Afin d'assurer un cadre de vie optimal à la population locale, il est nécessaire de prendre en compte plusieurs nuisances et contraintes dans la définition des futures zones à urbaniser.

- La zone inondable définie par l'AZI au nord-ouest de la commune
- La zone inondable au niveau du lit du Ruisseau de Morfontaine
- L'aléa retrait gonflement des argiles (faible à moyen sur la commune)
- Le risque sismique (très faible sur la commune)
- Le risque technologique lié à la présence d'un oléoduc
- Les voies bruyantes (RD913 en catégorie 3)
- Les sites et sols pollués

Orientation 4 : Protéger le patrimoine riche de la commune

- Perpétuer la qualité architecturale de la commune

Le centre bourg ancien, bien qu'assez petit, présente des caractéristiques architecturales de qualité et offre des éléments qui enrichissent positivement la perception générale de la commune (bâti agricole, toitures en tuiles rouge à brun, murs de pierres ...). Ce style architectural lui assure une véritable homogénéité. Cependant, le bâti récent ne correspond pas toujours au style du centre ancien, en particulier dans l'aménagement des extérieurs. La commune souhaite ainsi favoriser une harmonie architecturale qui pourra se matérialiser au sein de préconisations pour la cohérence architecturale, le rétablissement d'une continuité « verte » dans l'enveloppe urbaine (aménagement végétalisé systématisé pour les nouveaux logements, etc.), etc. Enfin, la rénovation des façades des bâtiments les plus détériorées, plus particulièrement en centre bourg et le long de la RD913, sera encouragée.

La commune souhaite également intervenir sur l'aménagement des entrées de ville. Une réflexion sera donc portée sur la qualité des « portes » de la commune afin d'en améliorer les perceptions immédiates. L'attention se portera plus particulièrement à l'entrée nord (en provenance de Metz), le long de la RD 913, ainsi qu'au sud-ouest (depuis le rond-point du collège). Au-delà de l'aspect esthétique, il s'agira surtout de travailler sur la création et la sécurisation de la trame douce (du collège au centre-ville) et de matérialiser un véritable front urbain sur cet espace.

- Protéger le patrimoine vernaculaire, paysager et historique

Verny dispose d'un patrimoine historique assez diversifié. On y recense bien entendu le Fort Wagner, l'église, le presbytère ainsi que le parc de l'ancien château comme éléments dignes d'intérêt et qui participent à l'identité marquée de la commune.

Orientation 5 : Préserver l'activité agricole

L'activité agricole constitue un axe important de l'identité économique communale : on note un regain faible mais affirmée de cette activité avec la présence d'une exploitation en cœur de bourg et de nombreuses terres cultivées étroitement liées aux entités paysagères entourant la commune. Cette agriculture est essentiellement orientée vers la céréaliculture. La volonté communale est donc de protéger cette activité dans le cadre de son développement futur. Le P.L.U devra donc prendre en compte la volonté de développement des exploitants agricoles qui pourra se retranscrire dans le règlement écrit et graphique. Il devra également instaurer des périmètres de protection autour des exploitations où l'urbanisation sera interdite afin de les protéger. Enfin il mettra tout en œuvre pour limiter la consommation des terres agricoles.

Par ailleurs, afin de garantir la continuité de la qualité de circulation des engins agricoles les opérations d'aménagement futures intégreront cet enjeu pour ne pas créer de conflits d'usages.

Orientation 6 : Promouvoir l'activité touristique sur le sol communal

Bien que Verny ne dispose pas d'hébergement touristique, la présence des ensembles paysagers remarquables, d'éléments tels de patrimoine bâti que le Fort Wagner ou encore la proximité avec Metz participent à l'attrait touristique de la commune.

L'objectif du PLU sera de permettre le développement du tourisme à Verny, notamment à travers la création d'hébergements touristiques (gîtes), la mise en place d'un parcours « découverte » valorisant le paysage agricole vallonné visant à attirer les promeneurs, et enfin le développement du « tourisme vert » représentant un intérêt économique et environnemental important pour la commune.

Axe 2 - Le projet Naturel au cœur de la politique communale

Orientation 1 : Maintenir les caractéristiques paysagères et les cônes de vue

Verny s'inscrit dans un cadre paysager et naturel remarquable dont la diversité procure un rythme et une identité au territoire et offre des perspectives visuelles intéressantes. La commune souhaite préserver ses paysages caractéristiques et mettre en place une protection des lignes de crête sur le territoire afin d'éviter toute nouvelle urbanisation qui pourrait nuire aux cônes de vues. De plus, le maintien des étendues paysagères passe par la maîtrise de l'étalement urbain afin d'éviter toute consommation de ces espaces au profit de l'urbanisation. Cette approche constituera, par ailleurs, un support pour le développement touristique : la commune souhaite faciliter la découverte du territoire par la mise en valeur des cônes de vue (ex : Vers Goin et les Côtes de Moselle depuis le chemin des Chenevières, vers la plaine de la Seille depuis le Fort Wagner...).

Il conviendra également de préserver la continuité de la trame verte communale. En ce sens, les élus souhaitent que pour tout nouveau projet d'aménagement, une attention particulière soit apportée au traitement des espaces de transitions (franges urbaines en contact direct avec les espaces agricoles, naturels et forestiers) pour limiter les effets de « rupture » et améliorer la gestion des eaux pluviales (aménagement de noues ou de fossés facilitant l'infiltration, etc.).

Enfin, le diagnostic a montré la présence de quelques éléments végétaux remarquables, que cela soit au sein de l'enveloppe urbaine ou sur le reste du territoire (haies, bosquets, arbres isolés...). Ainsi, plusieurs outils seront utilisés pour protéger ce patrimoine comme par exemple les Espaces Boisés Classés, l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme, le zonage, etc.

Orientation 2 : Assurer la préservation des zones sensibles et de la biodiversité (Trame Verte)

Le territoire communal présente certaines zones pouvant être considérées comme sensibles de par leurs caractéristiques en termes de biodiversité, de faune et flore, de paysages et de risques.

- La vallée du ruisseau de Morfontaine et de son affluent longeant la rue de Metz est un élément naturel fédérateur de la commune. En traversant la trame urbaine, cette zone naturelle contribue fortement à la qualité du cadre de vie et constitue un espace riche en termes de biodiversité qu'il conviendra de préserver.
- La vallée du ruisseau de Verny sera également à protéger, bien que sa fragilité soit moindre étant donné qu'elle est éloignée du tissu urbain et située dans un bassin versant opposer.

- Les ZNIEFF qu'il s'agira de préserver par un classement en zone naturelle N au sein du règlement.
- Le corridor écologique matérialisé de la vallée de la Seille qui traverse le territoire, et dont la majeure partie est identifiée, au sein du SRADDET, avec un objectif de « protection/conservation » témoignant de son très bon état. Les possibilités d'intervention du PLU sont assez limitées, mais la commune veillera à préserver ce corridor par la mise en place d'un zonage et d'un règlement adaptés.

Orientation 3 : Protéger et mettre en valeur la ressource en eau sur la commune (Trame bleue)

Bien qu'aucune zone humide ne soit répertoriée sur le finage de la commune, l'eau est omniprésente sur le territoire de Verny et constitue une trame bleue étendue et continue. Elle matérialise un corridor écologique de qualité à préserver. Les bassins versants des cours d'eaux occupent une part importante du territoire, partagée avec la trame urbaine. La protection et la valorisation de la trame bleue présente sur Verny est nécessaire afin de pérenniser la biodiversité et les essences locales.

La commune a déjà fortement travaillé sur la mise en valeur de ses cours d'eau en aménageant une partie des rives en voies piétonnes. Les élus souhaitent poursuivre cette politique et travailler sur l'aménagement des ruisseaux de Morfontaine et de Verny. En plus de faciliter les déplacements, le développement de ces trames douces permettra une meilleure mise en valeur du territoire.

Orientation 4 : Préserver la présence végétale en milieu urbain

La trame urbaine est maillée de nombreux espaces verts et de nature qui assurent une ambiance bucolique et forment un véritable poumon vert en cœur de bourg comme par exemple les boisements derrière la gendarmerie, le Parc du Château, le mail planté le long de la Rue de Metz.... On y retrouve une végétation associée aux milieux humides, des espaces boisés et quelques vergers parsemés qui contribuent à la diversité végétale. Ces espaces verts participent également à l'homogénéité de la trame urbaine et il est nécessaire d'assurer leur maintien.

Au-delà du parc du Château, des fonds de jardins et potagers ont été recensés dans le diagnostic entre la rue des Sources et la rue de la Fontaine et sur le talus situé entre les Bagrasses et la rue de Metz. Ils assurent une transition douce entre le paysage agricole vallonné et le paysage urbain, tout en participant à l'identité communale. Ces espaces seront à intégrer dans les réflexions d'aménagement en raison de leur intérêt naturel. Le P.L.U pourra décider d'un classement spécifique dans son règlement afin de les préserver.

Ambition générale

La commune de Verny se veut vertueuse en matière d'urbanisme, d'aménagement urbain, de protection de l'environnement et de mise en valeur des paysages. A ce jour, la commune souhaite maintenir cette politique volontariste en mettant l'urbanisme durable et l'environnement au cœur des différents projets.

Ainsi, la municipalité souhaite continuer à travailler sur le développement de son habitat par l'intermédiaire d'éco-lotissement tels que celui de la Ronceraie. Elle souhaite par ailleurs favoriser la mixité sociale, résidentielle et intergénérationnelle au sein de son territoire.

L'insertion paysagère sera une des priorités d'aménagement dans le cadre des futures extensions urbaines. Une attention aux principes de la bioclimatique sera intégrée dans le choix de l'implantation des constructions et le règlement sera rédigé pour faciliter l'utilisation des énergies renouvelables et des réseaux de chaleur. La préservation de la qualité des espaces verts sera également une préoccupation majeure car elle contribue à la qualité du cadre de vie.

Enfin, la commune attachera une importance à l'alignement des arbres le long des voies ouvertes à la circulation, dont la destruction et l'altération sont interdites par le décret n°2023-384 du 19 mai 2023.

Il s'agit donc de travailler sur un projet politique privilégiant un véritable habitat durable, économe et respectueux de l'environnement.

Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

A l'horizon 2032, la commune doit focaliser ses efforts sur la construction de logements en privilégiant la densification et la mutation de l'existant. En effet, le SCoTAM ne prévoit pas de potentiel mobilisable au sein de l'enveloppe urbaine, cependant il impose aux EPCI de faire cette étude avant d'utiliser du potentiel agricole et naturel.

Le SCoTAM définit un potentiel d'extension autorisé à destination de l'habitat pour les communes de son territoire. Pour Verny, qui occupe la place de bourg-centre au sein de l'armature territoriale du SCoT, ce sont 9.1 hectares d'extension potentielle qui sont autorisés en prenant en compte la consommation foncière entre 2015 et 2032 (base Sit@del2 imposée).

En ce qui concerne Verny, la commune a consommé sur les 8 dernières années, entre 2015 et 2023, 5.29 hectares pour son développement avec la production de 127 logements. Pour répondre aux objectifs du SCoTAM, la commune dispose d'un potentiel d'extension restant de 3.81 hectares à l'horizon 2032.

Hypothèse de calcul

- Accompagner une croissance démographique et viser l'atteinte de l'objectif cible de production de logements défini par le SCoT. Pour la période 2015-2032, au regard des dynamiques enclenchées, le taux de croissance annuel estimé environne +1.30 % par an, soit une population estimée à environ 2 445 habitants en 2032 (nouveaux habitants et desserrement des ménages), pour un total de 270 logements.
- Prévoir une diminution de la taille des ménages de -0.36% par an soit 2.35 ménages en 2032, inclus dans l'hypothèse de développement décrite ci-dessus.
- Présumer une stabilisation du taux de vacance et du nombre de résidences secondaires

Synthèse illustrée du projet stratégique communal

Projet urbain

-  Préserver les caractéristiques architecturales du centre bourg
-  Trame urbaine à densifier
-  Potentiel d'extension à long terme
-  Développer les équipements publics
-  Développer la zone économique
-  Travailler sur l'esthétique et la sécurisation des entrées de ville. Epaissir et densifier le tissu urbain au sud, le long de la RD 913
-  Principales dents creuses et secteurs de développement identifiés
-  Garantir la pérennité des accès sur la zone d'extension à long terme
-  Développer la trame douce
-  Développer l'offre touristique (hébergement, mise en valeur...)

Projet naturel

-  Boisements à protéger
-  Zones agricoles à préserver
-  Pâturages à conserver
-  Mettre en valeur les cours d'eau et leurs ripisylves
-  Ouvrir la trame urbaine sur la nature qui la traverse.
-  Principaux cônes de vue à préserver
-  Eléments végétaux majeurs à protéger (parc du Château, Verger collectif, jardins...)
-  L'eau: un élément fédérateur sur la commune à exploiter pour améliorer le cadre de vie des habitants.
-  Couronne végétale à maintenir et à développer.

