



**PRÉFET  
DE MEURTHE-ET-MOSELLE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction départementale  
des territoires**

Nancy, le **20 JUN 2024**

Le directeur départemental

à

Monsieur le Maire de VILLERS-LA-MONTAGNE  
114 Rue Emile Curicque  
54920 VILLERS-LA-MONTAGNE

Service Aménagement Mobilité Énergie Juridique

Référence : 033/2024

Affaire suivie par : Corinne DELANCE

tél : 03 83 91 40 43

[ddt-amej-pat-planif@meurthe-et-moselle.gouv.fr](mailto:ddt-amej-pat-planif@meurthe-et-moselle.gouv.fr)

Objet : avis sur le projet de PLU arrêté de VILLERS-LA-MONTAGNE



Monsieur le Maire,

Le conseil municipal de votre commune a arrêté son projet de plan local d'urbanisme (PLU).

Vous trouverez dans les chapitres suivants des remarques et des suggestions sur ce projet. Certaines observations peuvent paraître de pure forme ou relever de détails d'écriture, mais peuvent toutefois se révéler essentielles au regard de la sécurité juridique du document, ou de l'effectivité de la mise en œuvre des orientations et dispositions du PLU.

En synthèse, en matière d'habitat, on peut souligner l'intérêt de l'absence d'ouverture à l'urbanisation hors coups partis afin de contenir la consommation d'espace. Sur la zone d'activités, la surface totale reste inférieure aux surfaces maximales retenues par le SCOT Nord 54 ; cependant, des dispositions pour assurer la maîtrise de la dynamique de consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) et d'artificialisation doivent être mises en place. L'artisanat et le commerce de détail doivent également y être autorisés sous conditions afin de privilégier leur implantation au sein du tissu urbain.

Par ailleurs, la justification des choix, en lien direct avec un diagnostic qui mérite d'être complété (étude de densification, calcul des besoins en logements ...), doit être renforcée.

Enfin, la séquence Éviter/Réduire/Compenser doit être mise en œuvre à l'endroit d'une zone humide inventoriée par le SAGE, concernée par la mise en place d'un emplacement réservé pour la création de bassins de rétentions et réseaux divers à fins de gestion de l'écoulement des eaux de la zone UX.

Vous trouverez des précisions et l'ensemble des observations en annexe du présent avis. Si leur nombre est conséquent, leur prise en compte reste généralement aisée et renforce la cohérence et la solidité du document sans remettre en cause son parti d'aménager.

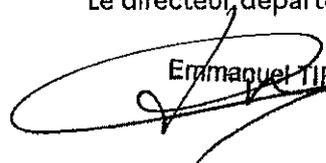
Adresse postale :  
DDT de Meurthe-et-Moselle  
C.O. n° 60025 – 54035 NANCY Cedex

Accueil du public :  
du lundi au vendredi  
de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 16h30  
et sur rendez-vous

Localisation du service :  
Place des Ducs de Bar à Nancy  
Tél : 03.83.91.40.00

Sous réserve de tenir compte de mes observations, notamment celles ayant trait à la justification des choix, au diagnostic, à la maîtrise de la dynamique d'urbanisation sur la zone d'activités et à la mise en œuvre de la séquence « Éviter, Réduire, Compenser » au droit de la zone humide concernée par le projet de bassins de rétention, j'émetts un avis favorable au projet.

Pour le préfet et par délégation,  
Le directeur départemental,

  
Emmanuel TIRTAINE

## ANNEXE À L'AVIS DE L'ÉTAT SUR LE PROJET DE PLU ARRÊTÉ DE VILLERS-LA-MONTAGNE

Sauf mention contraire, les articles mentionnés dans ce document relèvent du Code de l'urbanisme.

### I SUR LA CONSTITUTION DU DOCUMENT (Chapitre 1er du CU)

#### 1 Sur le contenu réglementaire du rapport de présentation (L151-4 et R151-1 à R151-5) :

L'analyse de la consommation d'espaces, réalisée sur la période 2010-2019 puis 2019-2022, doit être complétée par le détail de la consommation sur la période imposée par le Code de l'urbanisme.

En particulier, afin de répondre aux obligations de l'article L.151-4, le rapport de présentation doit analyser la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme.

Tel que prévu à l'article L.151-4, le rapport de présentation analyse les capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis en identifiant les dents creuses potentielles mais de façon incomplète (cf. partie II).

#### 2 Sur le contenu réglementaire du projet d'aménagement et de développement durable (L151-5) :

LE PADD affiche un objectif de modération de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers en expliquant que « la commune ne souhaite pas développer davantage le village, n'impliquant aucune consommation d'espaces naturels et agricoles hormis le coup parti en 2022 ».

Ce point est à compléter dans la mesure où cet objectif de maîtrise et de réduction de la consommation d'espace doit être chiffré et que la consommation d'ENAF liée à la zone industrielle doit y être intégrée. Il devra également être fixé un échéancier en vue de l'atteinte de cet objectif et ce, toute destination confondue y compris des activités.

#### 3 Sur le contenu réglementaire des OAP (L.151-6 à L.151-7 et R.151-6 à R.151-8 du CU) :

Conformément à l'article L.151-6, les OAP doivent définir en cohérence avec le PADD, des dispositions portant notamment sur l'habitat.

Le PADD fixe à ce titre un objectif de développement « d'un parc de logement équilibré et adapté aux besoins de la population actuelle et future (logements seniors, pour familles avec enfant(s), monoparentales, jeunes couples... ) ». Toutefois, ceci transparaît assez peu dans l'OAP, dans laquelle il apparaît nécessaire de préciser la typologie des logements produits et la quantité de logements produits par type pour répondre aux besoins de la population.

#### 4 Sur le contenu réglementaire du règlement (L.151 et R.151-9 à R.151-16)

Le règlement des différentes zones dans lesquelles s'appliquent des OAP doit faire référence à celles-ci. Si le règlement de la zone UX mentionne bien les OAP par lesquelles elle est concernée, ce n'est pas le cas des zones 1AU, A et N.

L'article 9 du règlement des différentes zones U et AU, au sujet de la gestion des eaux pluviales, renvoie vers une conformité aux dispositions du référentiel de la collectivité qui exerce la compétence concernée figurant en annexe du PLU. Afin qu'il n'y ait aucune confusion avec les annexes réglementaires obligatoires limitativement prévues aux articles R.151-51 à R.151-53 du CU, ce document doit être annexé au règlement et non au PLU.

Globalement, dès lors que le règlement fixe une référence à la date d'opposabilité du PLU, il convient de compléter la formulation en précisant la date de prescription du PLU.

5 Sur le contenu réglementaire des documents graphiques du règlement (R.151-6, R.151-31, R.151-32, R.151-34, R.151-35, R.151-36) :

Les différents risques mentionnés dans le chapeau du règlement des différentes zones hors RGA (Retrait – Gonflement des Argiles) devront être intégrés à la couche SIG « prescriptions surfaciques » selon le format fixé par le CNIG (Conseil National de l'Information Géographique), comme secteur avec conditions ou limitation de constructibilité.

6 Sur les annexes :

Je vous invite à vous assurer de l'exhaustivité des annexes obligatoires (R151-51 à R151-53) à joindre au PLU. L'étude « entrée de Ville » est en particulier à annexer.

## II **ÉQUILIBRES GLOBAUX, HABITAT**

Il est vivement conseillé pour une parfaite lisibilité du document de mettre à jour l'ensemble des tableaux/graphiques en intégrant les dernières données INSEE disponibles. Leur ajout dans le texte est en effet peu visible.

### **Sur l'objectif démographique**

La cohérence entre le PADD et le rapport de présentation doit être assurée concernant l'objectif démographique de la commune. Celui-ci n'est en effet pas clairement affiché (entre + 160 habitants selon le PADD et + 180 habitants selon le rapport de présentation p. 22 d'ici 10 ans) et découle davantage de la capacité d'accueil de la zone AU et des dents creuses que d'un objectif à atteindre.

Cette évolution apparaît néanmoins cohérente avec la tendance observée au cours des dernières années, tant sur la commune qu'au niveau de l'intercommunalité : il est, en effet, ambitionné une augmentation de 11,7 % par rapport à 2020 (soit 0,84 %/an) de la population qui atteindrait entre 1698 et 1718 habitants en 2035.

### **Sur la production de logements**

#### *Sur le calcul des besoins en logements*

Le calcul des besoins en logements est réalisé sur la période 2008-2018 et **correspond donc à un besoin passé et non à venir. Ce calcul doit être effectué sur un pas de temps en adéquation avec la temporalité du PLU à venir et sur des données INSEE cohérentes avec celles du diagnostic (2007, 2012, 2017 en l'état du dossier).**

### *Étude de densification*

Cette étude, si elle est bien intégrée au dossier, présente plusieurs insuffisances :

- Une quinzaine de dents creuses potentielles sont identifiées pour une surface totale de 3 ha alors que peu d'entre elles sont finalement intégrées aux zones U pour une surface d'environ 1,3 ha. La méthodologie ayant servi à l'identification de ces dents creuses que l'on suppose mobilisables, mériterait d'être précisée notamment par rapport au fait que le PADD a pour objectif une mobilisation à 100 % des dents creuses pour la réalisation de 30 logements ;
- L'étude aborde le sujet de la vacance avec un taux INSEE de 6,8 % contre un taux de 2 % issu d'une étude produite de la CAL de 2020 avec arpentage terrain. Le dossier mériterait de préciser la situation à ce jour ;
- Le potentiel de mutation et de réhabilitation doit également être évalué et intégré à l'étude ;
- Ces éléments mériteraient d'être cartographiés pour consolider le diagnostic.

### *Sur la production de logements :*

Nonobstant les manques détaillés ci-dessus qui fragilisent le projet de PLU arrêté dans ses justifications, la commune prévoit une production de logements conforme aux orientations du SCoT Nord 54 en vigueur et aux prévisions du PLH (2022/2027), qui pourraient théoriquement répondre aux besoins en habitat de 160 individus.

En effet, alors que le PLU fixe un objectif de production d'environ 80 logements d'ici 2035 (30 en dents creuses, 39 lots d'un permis d'aménager en zone 1AU dont un pour du logement collectif), soit environ 7,27 log/an, le PLH envisage pour Villers-la-Montagne 46 logements (10 en récupération de dents creuses et 36 en extension) sur 6 années, soit 7,6 log/an.

Le PADD fixe un objectif de développement « d'un parc de logement équilibré et adapté aux besoins de la population actuelle et future (logements seniors, pour familles avec enfant(s), monoparentales, jeunes couples... ) ». Le document mériterait d'apporter les éléments (typologie des logements produits et quantité de logements produits par type) concernant la réponse apportée à ce besoin d'autant que le diagnostic met en avant un déficit de petits logements et une surabondance de grands logements.

Pour ce qui concerne l'offre de logements aidés type HLM, nous notons par ailleurs que la commune reste peu dotée en logement locatif social (LLS) avec un parc de 30 logements (4,3 % des résidences principales). Bien que Villers-la-Montagne ne soit pas assujéti, en application de l'article 55 de la Loi SRU, à un taux de 20 % de LLS, il pourrait être intéressant de développer ce type d'offre d'autant qu'un besoin s'exprime fortement sur ce territoire. Le PLH prévoit notamment la production de 9 LLS sur cette commune.

Le règlement fixe, dans l'article 3 des zones U, un objectif de production d'au moins 20 % de logements sociaux pour toutes les nouvelles opérations de plus de 5 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou de 50 logements. Ces seuils semblent trop élevés pour déclencher une production effective de logements sociaux au regard des projets envisagés sur la commune (ex zone 1AU pour 39 logements).

**En conclusion**, sur l'ensemble des points de ce chapitre, il importe de souligner que les objectifs démographiques et de logements doivent être suffisamment justifiés comme en

témoigne la jurisprudence récente annulant un PLUi (CAA de NANTES, 5ème chambre, 26/03/2024, 22NT03863).

### III ÉCONOMIE

#### 1 Sur le respect des prescriptions du code de l'urbanisme :

Par rapport à la version antérieure du PLU, la zone UX dédiée à la zone industrielle située à l'est de la N52 est fortement revue à la baisse dans le cadre du présent projet « du fait de problèmes d'assainissement et en vue de préserver les espaces agricoles ». Les zones dédiées à l'industrie passent de 371 ha à 155 ha dans le projet présenté.

La requalification de cette zone constitue également un enjeu important, une étude a d'ailleurs été lancée à ce sujet par le Grand Longwy.

Toutefois, afin de justifier de la consommation de foncier agricole (estimée à un minimum de 9 ha), il importe de compléter l'étude de densification sur cette zone qui identifie 6 dents creuses pour 30 ha et 3 locaux vacants : potentiel de mutation et de réhabilitation, précision de la méthodologie utilisée, cartographie des dents creuses potentielles, des dents creuses mobilisables, bâtiments mobilisables...

Notons que certaines emprises d'industrie sont parfois peu urbanisées et couvertes par une protection au titre de l'OAP TVB qui impose des compensations en cas de destruction de la trame forestière.

Une OAP sectorielle est prévue sur cette zone qui reprend les différents thèmes du SCoT en cours sans être toutefois beaucoup plus développée. La correspondance entre la légende et la carte est parfois assez peu lisible et mériterait d'être précisée pour en faciliter l'application pour les instructeurs ADS.

#### 2 Sur la compatibilité avec le SCoT :

La Zone Industrielle de Villers-la-Montagne est identifiée dans le Schéma d'accueil des activités économiques (SAAE) du Document d'Objectifs et d'Orientations (DOO) du SCoT Nord 54 comme ZA stratégique. Le SCoT en vigueur autorise une extension de la zone de 50 ha portant la superficie totale à 177 ha après extension.

La surface classée en UX de 155 ha est compatible avec ces conditions. Par ailleurs, une OAP a été élaborée sur cette zone, comme exigé par le SCoT.

Le règlement de cette zone autorise le commerce et l'artisanat sans restriction. Il est demandé à ce que le règlement autorise l'artisanat et le commerce de détail sous conditions de répondre aux seuls besoins de la zone afin de privilégier l'implantation d'activités commerciales et artisanales dans le tissu urbain (orientation I.6).

### IV CONSOMMATION D'ESPACE (LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN)

Le Code de l'urbanisme fixe dans l'article L.101-2 des objectifs généraux à atteindre, en particulier le 6 bis : « La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ». L'atteinte de ces objectifs, résulte notamment de l'équilibre entre la maîtrise de l'étalement urbain et la protection des sols des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF).

Cette trajectoire en deux temps (réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) pour la décennie 2021-2031 par rapport à la consommation observée sur période 2011-2021, puis atteinte fin 2050 du «zéro artificialisation nette» au niveau national) sera déclinée dans le SCoT Nord 54 en cours de révision.

On rappellera qu'au sens de l'article 194 de la loi du 22/08/2021 « la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers est entendue comme la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné ».

### Sur l'état des lieux

Il importe ainsi dans un premier temps de disposer d'un état des lieux sur des périodes de référence encadrées. En effet, en plus de l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du plan, il est demandé de présenter une analyse détaillée des surfaces consommées sur la période de référence 2011-2021 fixée par la loi Climat Résilience.

Comme déjà évoquée, cette analyse réalisée sur la base OCSGE Grand Est (p.61) n'est pas produite sur la bonne période. Rappelons que l'OCSGE permet de produire des données brutes spatialisées à partir des orthophotos 2009, 2018 et 2022 (et non 2010-2019) qu'il convient d'affiner sur les périodes fixées par la loi, par exemple par extrapolation. Les surfaces considérées mériteraient également d'être cartographiées pour s'assurer d'une méthodologie cohérente appliquée à l'état initial et au décompte des consommations à venir.

Cet état des lieux apparaît en effet nécessaire pour vérifier l'atteinte des objectifs de réduction de consommation de foncier à l'horizon 2030.

En l'état, le diagnostic fait apparaître :

- une consommation d'environ 9 ha sur la période 2010-2019 dont 3 ha dédiés à l'habitat, 3,4 ha dédiés aux activités économiques, 1,2 ha dédié aux infrastructures collectives et 1 ha en mutation ;
- une consommation de 3,2 ha sur la période 2019-2022 dédiés à l'habitat (troisième tranche de la ZAC de Nichefontaine).
- Soit un total consommé de 12 ha d'ENAF sur la période 2010-2022.

Sauf à ce que cela relève de l'activité agricole, on s'étonnera de la non comptabilisation, sur la période, du développement sur 6 ha environ de la zone industrielle (au niveau du centre de déchet) et d'environ 5 ha en transition pour l'installation du méthaniseur accolé à la coopérative agricole à l'ouest du village (idem au niveau explication PADD p. 139).

Rappelons que les surfaces liées au développement de la méthanisation peuvent être exclues de la consommation d'ENAF uniquement dans le cas où ces installations constituent des constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production conformément à l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.

Elles doivent dès lors respecter les conditions fixées à l'article [L. 311-1](#) du Code rural et de la pêche maritime qui imposent que la production et, le cas échéant, la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, soit issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles.

#### **Sur la consommation de foncier à venir :**

**LE PADD devra pour les volets autres que l'habitat** (volet économique, équipements en particulier) **fixer des objectifs de réduction de la consommation d'ENAF**, ceci afin d'avoir une vision et une prise en compte globale de la consommation d'ENAF sur le territoire.

Après définition de ces objectifs, il importera de **justifier la cohérence du choix de zonage avec ceux-ci** (surface et échéancier), le zonage et l'échéancier étant les outils à même d'assurer la maîtrise de la consommation d'ENAF ainsi qu'elle devra apparaître au PADD.

À ce stade :

- sur la partie habitat, la consommation de foncier sera de 2,3 ha en extension et de 1,3 ha estimé en dents creuses (hors dents creuses finalement classées en Nj) ;
- Sur le volet économique, le règlement graphique permet un potentiel de consommation d'ENAF estimé à plus de 35 ha directement consommables (extension, dents creuses, surface libre autour de certaines entreprises).

Sur les zones dédiées aux activités économiques, le règlement doit prévoir et/ou justifier les dispositions permettant de maîtriser la consommation d'ENAF et sa dynamique :

- La mise en place d'un phasage avec création d'une zone AUX sur les 9 ha de surfaces en extension (à l'ouest de l'avenue Jean Monnet), actuellement dédiées à l'activité agricole permettrait d'assurer une certaine maîtrise de la consommation foncière. L'ensemble de la zone industrielle est en effet actuellement classée en UX.
- Dans les dents creuses et toutes les zones immédiatement constructibles, le PLU devra montrer comment la consommation d'ENAF potentielle associée s'inscrira dans les objectifs du PADD, notamment par l'application du règlement qui limitera l'urbanisation de certains espaces plus ou moins préservés (ex : application de l'OAP TVB sur l'ancien site FVM...)

Sur les zones dédiées aux équipements, certaines surfaces classées en UE pourraient également constituer de la consommation d'ENAF. En effet, de larges surfaces non urbanisées sont intégrées à la zone UE pour lesquelles se pose la question de leur devenir. Les projets envisagés mériteraient d'être décrits et schématisés sur plan. À défaut, le périmètre de ces zones mériterait d'être adapté, voire reclassé en zone Ne, pour limiter la constructibilité, le niveau d'artificialisation et d'imperméabilisation.

Par ailleurs, dans la zone UE :

- il est recommandé de prévoir dans le règlement des prescriptions sur les parkings qui devront présenter un couvert perméable et des plantations d'arbres afin de limiter l'imperméabilisation des sols et les îlots de chaleur en zone urbaine ;
- il est demandé pour l'habitat autorisé que celui-ci soit intégré à l'équipement auquel il est lié afin de ne pouvoir être revendu à part.

## V PRISE EN COMPTE DES RISQUES (L.101-2-5°) du CU

En préambule, il vous est recommandé dans le règlement de préciser que les cartographies des risques et aléas figurent en annexe du règlement et non du PLU. Les SUP, sont par contre correctement annexées au PLU.

### **Reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle, prévention des risques sismiques et retrait-gonflement des argiles, risque Radon :**

Le rapport de présentation précise que la commune a fait l'objet d'arrêté de catastrophe naturelle (p.98) et prend bien en compte les risques sismique et retrait gonflement des argiles respectivement p.104 et 100. Pour ce dernier, il serait pertinent de rajouter la date de l'étude BRGM : « août 2019 ». Le risque Radon est mentionné p 101-102.

### **Prévention du risque d'inondation :**

#### **Sur le respect des prescriptions du code de l'urbanisme :**

Le rapport de présentation prend en compte le risque inondation par débordement de la Moulaine (p.98-99). La zone inondable dessinée sur la carte (p 99) ne correspond pas à une zone inondable mais à une représentation du tracé de la Moulaine avec une bande de 50 m permettant de consulter l'étude BCEOM zone inondée de Chiers et affluents de juillet 1996 (voir annexe 2).

Ce tracé ne devrait pas être utilisé pour effectuer le zonage du PLU. Cependant ces zones sont majorantes et sont classées en zone N et Nj dans le PLU, ce qui est acceptable.

L'ensemble des zones inondables sont situées en dehors des zones urbaines.

Dans le règlement écrit, le risque inondation est correctement identifié dans les chapeaux de zone. **Il conviendra de faire figurer la zone impactée par le risque inondation dans les documents graphiques du règlement (version pdf). Ils seront également intégrés dans les secteurs de prescription qui doivent figurer de façon homogène dans les documents pdf et les données SIG à verser au GPU.**

#### **Sur la compatibilité avec le SCoT et les autres documents de rang supérieur**

Pour tous les cours d'eau canalisés ou non, il est préconisé, pour toute construction et aménagement, un recul de 10 m de large de part et d'autre des berges des cours d'eau. Cette prescription est conforme aux orientations du SDAGE 2022-2027 qui prévoit d'observer un recul obligatoire de 6 mètres et, fortement recommandé, de 10 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau.

Afin de se conformer aux orientations et objectifs du SCoT Nord, les cours d'eau (ruisseau actif, intermittent ou canalisé, fossé, thalweg,...) et leurs rives sont à classer en zone N ou A sur les plans de zonage. Ce point est respecté dans le PLU.

### **Prévention des risques de glissement de terrain et d'affaissement et d'effondrement liés aux cavités souterraines :**

#### **Sur le respect des prescriptions du code de l'urbanisme :**

Le rapport de présentation prend bien en compte ces risques. Les références ou les sources des études à considérer sont à préciser :

- Chutes de blocs : étude BRGM- chute de bloc au 1/50 000° de septembre 2008

- Cavités : recensement des cavités BRGM – novembre 2016.

Dans le règlement écrit qui est à compléter, la présence de chutes de bloc est à identifier dans le chapeau de la zone Ns tandis que le risque cavité est à mentionner dans le chapeau de la zone UB.

Les zones impactées par le risque chute de blocs apparaissent dans les secteurs de prescriptions du règlement graphique du PLU (version pdf). Par soucis de cohérence, ils seront également intégrés dans les secteurs de prescription des données SIG à verser au GPU.

#### **Les risques liés à l'exploitation minière ferrifère :**

##### **Sur le respect des prescriptions du code de l'urbanisme :**

Le rapport de présentation prend bien en compte ce risque (p106).

Dans le règlement écrit, le risque minier est correctement identifié dans les chapeaux de zone. Les zones impactées par le risque minier apparaissent dans les secteurs de prescriptions du règlement graphique du PLU (version pdf). Par souci de cohérence, ils seront également intégrés dans les secteurs de prescription des données SIG à verser au GPU.

#### **Les risques liés à la présence de canalisations de transport de matières dangereuses :**

##### **Sur le respect des prescriptions du Code de l'urbanisme :**

Le rapport de présentation prend bien en compte ce risque (p.110 et 112). Ces servitudes d'utilité publique ont été instituées par arrêté préfectoral du 30 novembre 2016, dans les zones d'effets générées par les phénomènes dangereux susceptibles de se produire sur les canalisations de transport de gaz naturel exploitées par la société GRTGAZ.

**Dans le règlement écrit, le risque lié à la présence de canalisations de transport de gaz n'est pas identifié dans les chapeaux des zones Ux, A et Ni. Ils seront donc à compléter en précisant que l'information est consultable dans les servitudes d'utilité publiques annexées au PLU.**

L'arrêté préfectoral du 30 novembre 2016 de ces servitudes d'utilité publiques mériterait d'apparaître plus clairement dans les annexes du PLU notamment dans la liste des annexes.

#### **Les risques technologiques : Pas d'observations**

#### **Les sites industriels classés :**

##### **Sur le respect des prescriptions du code de l'urbanisme :**

Le rapport de présentation fait bien référence à l'ensemble des sites et sols pollués (p.112-113) et des sites ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) (p.109).

La commune est impactée par un seul Secteur d'Information sur les Sols (SIS) sur la société ERGOM. Le rapport y fait bien référence. Dans le règlement écrit, le risque industriel est correctement identifié dans les chapeaux de zone. La zone impactée par le SIS apparaît dans les secteurs de prescriptions du règlement graphique du PLU (version pdf) et dans les secteurs d'informations dans les données SIG qui seront versées au GPU.

## VI PRISE EN COMPTE DES NUISANCES ET POLLUTIONS

### 1 Sur le respect des prescriptions du code de l'urbanisme :

#### **Eau potable :**

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable dont la compétence relève de l'intercommunalité (GLA). La cartographie du réseau est jointe dans les annexes.

La commune est couverte par 6 périmètres de protection de captage dont la cartographie est jointe.

L'alimentation du village est assurée par un puits de 96 mètres de profondeur situé au Nord-Est du village, au lieu dit « La Potence ». Un château d'eau de 700 m<sup>3</sup> se situe à cet emplacement pour distribuer l'eau sous pression de manière gravitationnelle. Le réseau communal est sécurisé via le réseau intercommunal du Grand Longwy.

#### **Eaux pluviales :**

Concernant la gestion des eaux pluviales, le règlement prévoit bien une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle pour tout aménagement, et de les infiltrer dans le sol par des techniques alternatives type fossés, noues, tranchées drainantes...

Le référentiel de la collectivité qui exerce la compétence concernée figurant en annexe du PLU, fixe comme objectif de prise en compte pour les projets une période de retour des pluies cinquantennale, ce qui est satisfaisant . En cas d'impossibilité technique d'infiltrer les eaux pluviales dans le sol, qu'il conviendra de justifier, il pourrait être envisagé un raccordement au réseau d'eaux pluviales pour un rejet dans le milieu naturel, et, en dernier recours, un raccordement au réseau public d'assainissement sous réserve de l'accord du gestionnaire.

Le rapport précise bien la compatibilité du PLU avec le SDAGE Rhin-Meuse et le SAGE Bassin Ferrifère. Il conviendra de préciser que le dernier SDAGE a été validé le 18 mars 2022.

#### **Assainissement :**

Le dossier présente le plan de zonage d'assainissement en annexe. La totalité du village est en assainissement collectif, ces effluents arrivent sur l'ancien site de la station d'épuration communale (devenue obsolète) situé au sud du village, et sont maintenant dirigées, via un poste de refoulement, vers la station intercommunale de Longwy située à Lexy.

Seule la zone industrielle n'est pas totalement raccordée au réseau intercommunal. Les entreprises non raccordées disposent d'un assainissement autonome.

La collecte, le transport et le traitement des eaux usées relèvent de la compétence de l'intercommunalité Grand Longwy Agglomération (GLA).

#### **Moustique tigre :**

Les observations qui suivent ne relèvent pas toutes du contenu opposable du PLU et des habilitations de leurs rédacteurs, mais parfois de techniques constructives, de l'entretien, voire de pratiques individuelles.

Cependant, cet enjeu souligne l'importance d'une mise en œuvre soignée de l'infiltration des eaux pluviales tel que prévu par le règlement du PLU. Le rapport de présentation peut également être complété pour intégrer cet enjeu en reprenant les éléments suivants dans l'état initial de l'environnement :

Le moustique tigre, vecteur de la Dengue, du Chikungunya et du Zika est largement présent dans le sud de la France et s'implante progressivement et inéluctablement dans les régions plus septentrionales. Il est déjà implanté dans la région Grand Est, notamment en Alsace et en Meurthe-et-Moselle (accès à la cartographie des foyers : [www.signalement-moustique.fr/](http://www.signalement-moustique.fr/)).

Les moustiques ont besoin de très faibles quantités d'eau stagnantes pour se reproduire. Aussi, l'urbanisation et les modes de vie actuels favorisent le développement des gîtes larvaires, lieux propices à la prolifération des moustiques.

En effet, l'aménagement des quartiers et les techniques constructives ou architecturales (terrasses sur plot, miroir d'eau non entretenu, récupération d'eau de pluie, gouttières, siphons, regards, bondes, rigoles, avaloirs et évacuations mal conçus ou difficiles d'entretiens...) créent une multitude de réservoirs d'eau stagnante (gîtes) favorables à la ponte.

Les projets d'aménagements urbains doivent donc intégrer ce nouveau risque sanitaire en réfléchissant aux meilleures techniques disponibles qui empêchent ou limitent les eaux stagnantes (pentes plus importantes, terrasses carrelées et non sur plot, mise hors d'eau...) ou qui limitent la prolifération des larves dans les sites où la stagnation d'eau ne peut être évitée (moustiquaires, possibilité de traiter, possibilité de curer ou réalisation d'un empoisonnement ou autres prédateurs - grenouilles pour les mares et plans d'eau).

#### **Chenille processionnaire du chêne :**

Comme pour l'enjeu précédent, les observations qui suivent ne relèvent pas nécessairement du contenu opposable d'un PLU, mais de pratiques sur le choix des essences selon leur localisation (lieux publics, cours d'écoles...) ou leur concentration.

Le décret 2022-686 du 25 avril 2022 relatif à la lutte contre la chenille processionnaire du chêne et la chenille processionnaire du pin a inscrit ces deux espèces dans la liste des espèces dont la prolifération constitue une menace pour la santé humaine.

L'arrêté préfectoral n°2023-2539/2023/ARS/DT54 visant à limiter l'exposition des populations aux soies urticantes des chenilles processionnaires du pin (*Thaumetopoea pityocampa*) et du chêne (*Thaumetopoea processionea* L.) complète ce dispositif réglementaire.

La région Grand Est est la région de France la plus impactée par les chenilles processionnaires du chêne. L'implantation d'essences autres que les chênes et les pins lors de nouveaux aménagements ou en remplacement d'arbres est un moyen efficace à plus long terme de lutte contre les proliférations de chenilles processionnaires.

## VII PRÉSERVATION DES MILIEUX NATURELS ET DE LA BIODIVERSITÉ

### 1.1. État initial de l'environnement (R151-1-3° du CU ; SCoT) :

Il conviendra de compléter le rapport de présentation en **mentionnant que la ZNIEFF Vallon de la Moulaine est en zone humide remarquable du SDAGE et en présentant la Trame verte et bleue du SRADDET.**

### 1.2. Trame verte et bleue et préservation des espaces naturels

Sur l'OAP TVB, la continuité humide « Le fond du Gouffre » n'est pas identifiée sur la carte thématique p. 5.

Le règlement, dans son paragraphe 6.2 des zones A et N fait référence « au(x) terrain(s) concerné(s) au plan de zonage par la prescription « trame verte et bleue locale ». Si ces éléments semblent bien identifiés au niveau du SIG, ils sont également à faire apparaître dans les documents pdf.

#### Concernant les zones humides

L'emplacement réservé n°2 (création de bassins de rétention et des réseaux divers pour mieux gérer les écoulements des eaux de la zone UX), couvre totalement une zone humide inventoriée par le SAGE Bassin Ferrifère (ZH3-155). Cette zone humide de 2,74 ha n'y est pas considérée comme prioritaire et est déconnectée de tout autre milieu naturel.

**La séquence Éviter/Réduire/Compenser doit toutefois être déclinée à cet endroit vis-à-vis de l'impact du PLU sur la zone humide. Il convient en effet de chercher des solutions en dehors de ce secteur ou en cas d'impossibilité, de le justifier.**

Une partie de la parcelle AD83 actuellement classée en U est concernée par la zone humide prioritaire (mais sans continuité écologique) du SAGE Bassin Ferrifère (ZH3-146). Au titre du principe d'évitement, réduction, compensation à mettre en œuvre dans le PLU, une étude de caractérisation de la zone humide mériterait d'être réalisée pour en préciser les limites et décider de la constructibilité de la parcelle.

**À défaut, le règlement de la zone UB indiquera que les projets ne devront pas porter atteinte à la zone humide qui sera reportée dans les documents graphiques du règlement comme élément de la TVB. Cette alternative a toutefois pour inconvénient de laisser planer une incertitude sur la faisabilité ou le coût du projet.**

On notera qu'en zone A et N, pour les réservoirs d'intérêt SCoT comme les ENS, les ZH prioritaires du SAGE, le règlement autorise uniquement « les aménagements, installations et constructions nécessaires à la gestion de ces espaces à condition qu'ils ne remettent pas en cause la fonctionnalité de ces espaces. »

**En zone N et A le règlement est à revoir pour n'autoriser les affouillements et exhaussements du sol que s'ils sont liés et (et non pas ou) nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ou le secteur...**

## VIII PRISE EN COMPTE DU VOLET AGRICOLE ET FORESTIER

### 1 Sur le respect des prescriptions du code de l'urbanisme :

Le projet est consommateur d'espaces agricoles déclarés à la PAC tant sur la zone industrielle que sur la zone à urbaniser.

Pour la forêt, le recul de 30 m est préconisé entre les lisières forestières et l'urbanisation, ce qui est positif.

### Règlement écrit

- En zone A :
  - 2.3. Il conviendrait de retirer le paragraphe « les installations classées liées à une activité agricole (...) paysages ». En effet il est redondant avec le premier paragraphe et la notion de nécessité à l'activité agricole disparaît, ce qui peut rendre possible des installations qui n'ont pas lieu d'être en zone agricole. Les exemples pourront être intégrés au premier paragraphe.
  - Ne pas utiliser le terme de sous-destination pour les logements agricoles. Ceux-ci sont en effet inclus dans la destination agricole dès lors qu'ils sont nécessaires à l'activité agricole. A défaut il s'agirait de STECAL dont la taille doit être limitée.
  - Sont autorisées « Les constructions et installations nécessaires aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à la condition exclusive qu'elles ne compromettent pas la pérennité et le fonctionnement d'une ou plusieurs exploitations agricoles ». Cet intitulé correspond à l'intitulé d'une sous-destination qui ne présente pas forcément le caractère d'équipement collectif autorisé par l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme. Il est demandé de reprendre la rédaction prévue par cet article, aussi bien dans le règlement de la zone A que dans la zone N.
- En zone N :
  - Concernant la destination « exploitations forestières » qui y est autorisée, on préfère la rédaction de l'article R.151-25 du Code de l'urbanisme « Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière ».
  - Zone Nv : la possibilité de construire des abris de jardins en zone Nv peut entraîner un risque de mitage de ceux-ci. Si l'objectif est de préserver les paysages, il conviendrait de retirer cette possibilité.
  - Zone Nj : Le règlement de cette zone autorise les piscines sans restriction. Par définition, la zone N doit correspondre à des espaces qui présentent un caractère naturel. Au vu des surfaces importantes classées en Nj, il est demandé de prévoir une bande de terrain classée Uj à l'arrière des maisons pour permettre l'implantation des piscines, tout en réservant la majeure partie des fonds de parcelle en zone Nj où sont seuls autorisés les abris de jardin. Il est également recommandé de limiter la taille des piscines en zone Uj dans un souci de préservation de la ressource en eau.
  - On notera par contre que les surfaces en extensions sont limitées à la fois en milieu naturel et agricole (60 m<sup>2</sup> en zone A pour les constructions à usage d'habitation, 20 m<sup>2</sup> en zone N), participant de façon satisfaisante à la limitation de l'artificialisation par rapport aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU prescrit le 25 février 2019.

Pour autant, le rapport de présentation ne justifie pas la nécessité d'autoriser les constructions jusqu'à 100 m<sup>2</sup> en zone NI au regard d'une part, des équipements existants et d'autre part, du caractère non bâti du secteur NI sud, situé en limite de Forêt Domaniale (Bois du Four).

## IX PRÉSERVATION ET MISE EN VALEUR DES PAYSAGES ET DU PATRIMOINE

### Patrimoine architectural (UDAP) :

D'une manière générale le projet proposé par la commune affiche la volonté de respecter l'identité villageoise de Villers-la-Montagne. Toutefois, pour mettre en œuvre cette intention, des précisions et des ajouts devraient être apportés au dossier :

**Concernant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU, l'orientation d'aménagement devrait être modifiée afin de mieux intégrer le nouveau quartier au tissu urbain existant en créant un véritable raccordement viaire au chemin rural situé à l'Ouest du projet et non en impasse.** En effet, dans la configuration proposée, le nouveau lotissement est « enfermé » à l'extrémité du village, alors qu'un bouclage permet un fonctionnement plus cohérent de la zone avec le reste du tissu urbain. De même, l'organisation du bâti à l'intérieur de la zone 1AU doit être revue pour mieux gérer l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement urbain et paysager. À ce titre, une configuration où le bâtiment collectif est davantage recentré et moins isolé apparaîtrait plus inclusive.

### Concernant le règlement écrit :

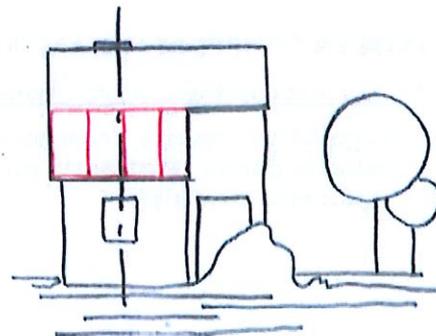
#### Pour toutes les zones :

Concernant les hauteurs, la dérogation accordée aux « locaux techniques » peut aboutir à une augmentation de la hauteur, voisine d'un étage complet. Il est recommandé de supprimer cette dérogation ou de la restreindre à des équipements techniques de dimension mesurée.

Concernant les panneaux solaires, il convient de donner de précisions afin de favoriser leur intégration dans le paysage bâti que la commune veut préserver (cf PADD, axe 2). Par exemple, le règlement pourrait privilégier l'implantation des panneaux sur la totalité d'une toiture d'un bâtiment annexe ou d'une dépendance ou, si ce n'est pas possible, sur une seule ligne de la toiture principale, de bord à bord, non visible du domaine public.



Installation sur la totalité d'une toiture annexe.



Installation sur une ligne de toiture, non visible du domaine public

Concernant les couleurs d'enduit autorisées, si le PLU se réfère au nuancier du CAUE, il est nécessaire d'être vigilant dans son utilisation. En effet, ce nuancier a été conçu pour la totalité du département de Meurthe-et-Moselle. Il inclut par exemple des teintes qui font référence au grès rose des Vosges, qui est utilisé dans le sud du département, ou des teintes vertes et bleues qui font référence à une architecture art déco, mais qui ne sont pas adaptées au contexte de Villers-la-Montagne. En conséquence il est nécessaire de préciser les teintes autorisées avec les correspondances des couleurs RAL pour répondre aux ambitions qui s'est fixées la commune dans l'axe n°2 du PADD.

Dans chaque zone, le règlement demande l'utilisation de matériaux présentant la coloration et l'aspect de la tuile terre-cuite traditionnelle. Pour éviter toute confusion, il convient de préciser la couleur, en harmonie avec le voisinage, généralement rouge en Lorraine. En effet, la couleur noire, fait référence à l'ardoise, qui n'est pas traditionnelle dans cette région.

Pour chaque zone, le règlement donne des prescriptions relatives aux pentes de toit très différentes les unes des autres. Le rapport de présentation justifiera utilement ce choix. Dans le cas contraire, ces prescriptions gagneraient à être harmonisées, pour correspondre aux pentes traditionnelles en Lorraine, comprises entre 25 et 30°.

En zone UA, l'article 4.3, en autorisant une construction neuve derrière une façade ancienne permet le «façadisme», ce qui n'est pas favorable au maintien d'une ambiance de village traditionnel puisqu'il crée une ambiance de décor ou de ville fantôme.

En zone UX, l'article 5.2.1 concernant le traitement des façades en zone UXa fait doublon avec les dispositions de l'OAP sectorielle des zones UX et Uxa. Il pourrait être supprimé.

**Concernant le repérage des éléments bâtis au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme**, il est nécessaire de préciser les éléments à réellement préserver ainsi que les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration.

En effet, certains bâtiments remarquables, pour leur architecture d'ensemble ou pour des éléments de décor (linteaux datés, encadrement en pierre de taille, modénatures, gerbières, ...) ont fait l'objet de travaux qui masquent leurs caractéristiques d'origine. Il convient de ne pas mettre en avant des travaux maladroits (isolation par l'extérieur, placage en fausse pierre apparente, suppression de gerbière, enduit trop blanc, caisson de volets roulant extérieurs, matériaux et couleurs de menuiseries standardisés, ...) et de donner des indications conformes à l'architecture traditionnelle Lorraine, ou préciser ce qui est repéré.

## **X PRISE EN COMPTE DES INFRASTRUCTURES EXISTANTES OU PROJETS D'INFRASTRUCTURES**

### **1 Sur le respect des prescriptions du code de l'urbanisme :**

Page 34 du rapport de présentation figure un inventaire des routes à grande circulation : selon le décret N°2009-615 du 3 juin 2009, la RD125 est référencée comme telle. Ce point devra être complété.



