

C O M M U N E D E
V E R N E V I L L E

POS

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

M O D I F I C A T I O N N ° 3

NOTE DE PRESENTATION

Edition du document : 07 mars 2006

Approbation initiale du POS :		
04 mars 1989		
1ère modification Approuvée par DCM du : 02.10.92	2ème modification Approuvée par DCM du : 17.07.98	3ème modification Approuvée par DCM du : 08.12.05

A G U R A M
AGENCE D'URBANISME
DE L'AGGLOMERATION MESSINE
1, rue Thomas Edison - 57070 METZ

Point 1

Modification de la zone UC située à l'est du village

Ce point essentiel de la modification du POS de Vernéville concerne la zone UC, zone qui accueille actuellement et spécifiquement les installations du centre de médecine physique et de réadaptation.

Ce centre est toutefois amené à quitter le village, et la commune a souhaité d'ores et déjà prévoir la reconversion du site, tant dans sa vocation que dans les règles devant à terme s'y appliquer.

Rappelons ici que l'enjeu de cette zone est le devenir d'un site comprenant d'une part le château de Vernéville et ses dépendances, et d'autre part les jardins et le parc du château.

La règle actuelle du POS n'autorise dans la zone (zone UC) que les installations liées et nécessaires à un établissement de réadaptation, et la commune à plusieurs reprises, a évoqué ses intentions :

- Afficher une vocation de la zone permettant une mise en valeur du château, de ses dépendances et du cadre naturel.
- Maintenir le caractère arboré et naturel de la zone.
- Ne pas remettre en cause l'économie général du projet communal afin de s'inscrire dans une procédure de modification du POS et non de révision.

Ces principes ont conduit la commune à faire les choix suivants :

- Proposer un classement en vue d'une urbanisation future (type NA), permettant notamment de mettre à la charge des opérateurs les éventuels équipements publics qui s'avèreraient nécessaires pour la zone ;
- Ne pas ouvrir l'ensemble de la zone, mais "geler" une partie afin d'accueillir progressivement dans le temps les différents programmes autorisés ;
- Autoriser principalement l'habitat dans la zone ;
- "Maîtriser" le développement de la partie urbanisable par l'élaboration d'un secteur de plan masse ;
- Maintenir les protections en faveur des espaces boisés classés.

A cet effet, la modification propose la création de deux zones en lieu et place de la zone UC :

- Une zone IINA d'environ 2 hectares, inconstructible, réservée à l'urbanisation future, qui devra faire l'objet d'une modification du POS pour être ouverte à l'urbanisation.
- Une zone INAA, ouverte à l'urbanisation, à vocation principale d'habitat, et accompagnée d'un secteur de plan masse qui localise :
 - les bâtiments à conserver, à réhabiliter ou restaurer (le château et ses dépendances),

- les bâtiments existants, sans caractère architectural particulier, mais pouvant faire l'objet de projets de réhabilitation,
- les bâtiments à démolir (il s'agit des bâtiments préfabriqués dénaturant le site).

En dehors de ces emprises bâties, aucune autre construction n'est admise afin d'une part de mettre en valeur le site et ses espaces verts, et d'autre part, de ne pas densifier la zone.

Seul un petit secteur, le secteur "a", peut accueillir des constructions et installations à usage d'habitation (ainsi que leur dépendance), à condition qu'elles fassent partie d'une opération couvrant la totalité du secteur et que celle-ci ne comporte pas plus de deux constructions principales.

Par ailleurs, l'emprise des espaces boisés classés est maintenue en l'état sur le plan de zonage

Le tableau des surfaces du POS de Vernéville est par conséquent modifié :

- La zone 1NAA créée a une superficie d'environ 3,50 ha.
- La zone II NA nouvellement créée représente environ 1, 90 ha.
- Par ailleurs, la zone UC de 5,40 ha est totalement supprimée.

Point 2

Réduction de la zone IINA située au sud du village

Ce deuxième point concerne un point mineur dans la délimitation du zonage du POS de Vernéville.

Il s'agit de la zone II NA située au sud du noyau villageois, et particulièrement de la frange située au nord ouest de la rue du Télégraphe.

Une fraction de parcelle d'environ 25 m de large, et classée en zone IINA, est desservie par la rue du Télégraphe. A ce titre, et afin de proposer une règle homogène avec la doctrine appliquée de l'autre côté de la rue (voir zonage page suivante) il est proposé de sortir le terrain de la zone IINA et de le classer dans la zone immédiatement adjacente UA.

L'ensemble des zones NA de la commune, d'une superficie d'environ 21 hectares se trouve ainsi diminuée d'une fraction extrêmement réduite de 13 ares environ.

Point 3

Création d'une zone 1NAB dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de la zone IINA située à l'entrée « est » du village (rue de Chantrenne)

Ce point concerne l'ouverture à l'urbanisation de la petite zone II NA située à l'entrée « est » du village, rue de Chantrenne, en face du cimetière.

Il est en effet proposé dans le cadre de cette modification, de permettre la réalisation d'une opération de maisons individuelles dans le cadre d'un lotissement. A cet effet, l'ouverture à l'urbanisation s'opère par la création d'une zone I NA en lieu et place de la zone II NA.

La zone I NA est une zone d'urbanisation future « ouverte » à l'urbanisation. Elle n'en reste pas moins non équipée, ou insuffisamment équipée.

L'enjeu de ce point est alors de proposer une règle adaptée, permettant l'élaboration d'un projet prenant en compte le contexte bâti environnant, mais aussi la situation sensible du projet : à l'entrée du village, mais également particulièrement visible depuis la route départementale 11.

La nouvelle zone s'intitule 1NAB.