

Département de la Meurthe-et-Moselle  
Communauté de Communes Meurthe, Meurthe, Moselle

## COMMUNE DE BAYON



### MODIFICATION N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

## Notice explicative

Approbation du PLU	DCM	02/03/2015
Approbation de la MS n°1	DCM	06/06/2017
Approbation de la MS n°2	DCM	13/05/2019
Approbation de la MS n°3	DCM	15/09/2021
Prescription de la modification n°4	arrêté	15/07/2024
Approbation de la modification n°4	DCM	

### Modification n°4 du PLU

### Dossier pour avis et enquête publique

---

Date de référence : septembre 2024

---

# PLAN DE SITUATION



## SOMMAIRE

---

### **PREAMBULE .....4**

1. Arrêté prescrivant la modification du PLU ..... 4
2. Rappel de la procédure ..... 7
3. PLU EN VIGUEUR ..... 9

### **CONTEXTE COMMUNAL .....11**

1. Présentation de la commune ..... 11
2. Diagnostic socio-économique ..... 12
3. Equipements et cadre de vie ..... 13
4. Déplacements et mobilité ..... 14
5. Servitudes, contraintes et réseaux ..... 14

### **PRESENTATION DU PROJET DE LA MODIFICATION .....21**

# PREAMBULE

## 1. Arrêté prescrivant la modification du PLU

Copie pour impression  
Réception au contrôle de légalité le 15/07/2024 à 16h02  
Référence de l'AR : 054-200067643-20240715-2024\_006-AR  
Affiché le 15/07/2024 ; Certifié exécutoire le 15/07/2024



ARRETE N° 2024-006

### ARRETE DU PRESIDENT

URBANISME – PLAN LOCAL D'URBANISME

ARRETE PORTANT PRESCRIPTION DE LA MODIFICATION DU PLU DE BAYON

Le Président de la Communauté de Communes Meurthe Mortagne Moselle,

VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-36 et L.153-37 ;

VU le schéma de cohérence territoriale Sud 54 approuvé le 14 décembre 2013 ;

VU le plan local d'urbanisme approuvé le 02 mars 2015 ;

**CONSIDÉRANT** qu'une procédure de modification a été engagée par la commune de Bayon par arrêté municipal n°2022-30 en date du 05/04/2022 ;

**CONSIDÉRANT** que les études menées dans le cadre de l'élaboration de cette procédure de modification ont fait apparaître des points d'évolution nouveaux suite à la consultation des personnes publiques associées qui n'entrent pas dans les objectifs fixés dans l'arrêté municipal n°2022-30 ;

**CONSIDÉRANT** que la compétence en urbanisme a été transférée à la communauté de communes Meurthe Mortagne Moselle ;

**CONSIDÉRANT** que l'arrêté n°2022-30 en date du 05/04/2022 a été abrogé par un arrêté municipal n° 2024-82 en date du 15 juillet 2024 ;

**CONSIDÉRANT** que la modification envisagée du plan local d'urbanisme de Bayon a pour objet de permettre :

- des ajustements du règlement
- l'ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AU
- le reclassement des parcelles n°29,31,32 et 33 section AK de zone Uc en zone Ux
- le reclassement d'une partie des parcelles n°313 et 289 section AK situées en cœur d'îlot de zone UC en zone Nj

**CONSIDÉRANT** que cette modification n'a pas pour conséquence de changer les orientations du Plan d'aménagement et de développement durables (PADD), de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison d'un risque de nuisance, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ; ou n'a pas pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté.

**CONSIDÉRANT** en conséquence, que cette modification n'entre pas dans le champ d'application de la procédure de révision ;

**CONSIDÉRANT** que cette modification a pour effet de majorer de plus de 20 % les possibilités de construire résultant, dans une zone, de l'ensemble des règles du plan et /ou de diminuer les possibilités de construire et/ou de diminuer la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

**CONSIDÉRANT** en conséquence, que cette modification entre dans le champ d'application de la procédure de modification dite de droit commun ;

**CONSIDÉRANT** que la procédure de modification est menée à l'initiative du Président de la CC3M ;

**CONSIDÉRANT** que la procédure de modification doit être notifiée aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme ;

**CONSIDÉRANT** que la procédure de modification nécessite une enquête publique ;

## **ARRÊTE**

**Article 1 :** La procédure de modification du plan local d'urbanisme de la commune de Bayon est prescrite par la CC3M ;

**Article 2 :** Le projet de modification porte sur

- des ajustements du règlement
- l'ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AU
- le reclassement des parcelles n°29,31,32 et 33 section AK de zone Uc en zone Ux
- le reclassement d'une partie des parcelles n°313 et 289 section AK situées en cœur d'îlot de zone UC en zone Nj

Il fera l'objet des modalités de concertation suivantes :

- ouverture d'un registre pour recueillir les observations du publics aux heures et jours d'ouvertures de la mairie ainsi que les observations reçues par courrier et par mail via l'adresse de contact de la communauté de communes : [secretariat@cc3m.fr](mailto:secretariat@cc3m.fr)
- affichage d'une note d'information sur le site internet, le panneau d'affichage et sur les réseaux sociaux de la commune et de la communauté de communes

**Article 3 :** Un bureau d'études d'urbanisme est chargé de la réalisation de la modification du PLU ;

**Article 4 :** Le dossier de modification du PLU sera notifié au Préfet et aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9, avant l'enquête publique ;

**Article 5 :** La modification fera l'objet d'une enquête publique conformément à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme ;

**Article 6 :** Les crédits destinés au financement des dépenses afférentes à la modification du PLU seront inscrits au budget de l'exercice considéré ;

**Article 7 :** A l'issue de l'enquête publique prévue à l'article 5 ci-dessus, le Président en présente le bilan au conseil communautaire qui en délibère et adopte le projet de modification éventuellement amendé pour tenir compte des avis émis et des observations du public, par délibération motivée ;

**Article 8 :** Le présent arrêté fera l'objet de mesures de publicité définies aux articles R.153-20 à R.153-22.

Il sera affiché à la communauté de communes et en mairie de Bayon pendant le délai d'un mois et la mention de cet affichage sera publiée en caractères apparents dans deux journaux diffusés dans le département. Une copie du présent arrêté sera adressée à Monsieur le préfet.

Il sera, en outre, publié au recueil des actes administratifs.

Fait à Blainville-sur-l'Eau, le 16 juillet 2024.

Le Président,



M. Philippe DANIEL.

## 2. Rappel de la procédure

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Bayon a été approuvé par délibération du conseil municipal le 02/03/2015, modifié le 06/06/2017, puis le 13/05/2019 et le 15/09/2021.

La procédure de modification (articles L.153-36 à L.153-44 CU) est une procédure d' « ajustement technique » du document d'urbanisme, elle ne peut en changer l'économie générale.

La modification se décline en 2 procédures :

- La modification de droit commun (ou « normale ») (L.153-41CU) qui implique l'organisation d'une enquête publique
- La modification simplifiée (L.153-45 CU), pour laquelle une mise à disposition du public suffit

### Champ d'application de la modification – extrait legifrance

- **Article L153-41**

- **Modifié par LOI n°2017-86 du 27 janvier 2017 - art. 97 (V)**

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article [L. 131-9](#) du présent code

### Champ d'application de la modification simplifiée

Il concerne les autres cas ne rentrant pas dans le cadre de l'article L153-41 CU et les majorations des droits à construire prévues à l'article L151-28 CU.

- **Article L153-45**

- **Modifié par LOI n° 2019-1461 du 27 décembre 2019 - art. 17**

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas

- **Article L151-28**

- **Modifié par LOI n°2021-1104 du 22 août 2021 - art. 210**

Le règlement du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu peut prévoir, dans le respect des autres règles établies par le document et notamment les servitudes d'utilité publique visées à l'article L. 151-43 et sous réserve des dispositions de l'article L. 151-29 :

- 1° Des secteurs situés dans les zones urbaines à l'intérieur desquels un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol est autorisé pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation. Ce dépassement, fixé pour chaque secteur, ne peut excéder 20 % pour chacune des règles concernées. L'application du dépassement ainsi autorisé ne peut conduire à la création d'une surface de plancher supérieure de plus de 20 % à la surface de

plancher existante ;

2° Des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération ;

3° Dans les zones urbaines ou à urbaniser, un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application de la majoration ;

4° Des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires, définis à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation, bénéficie d'une majoration du volume constructible qui résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 30 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements intermédiaires et le nombre total de logements de l'opération.

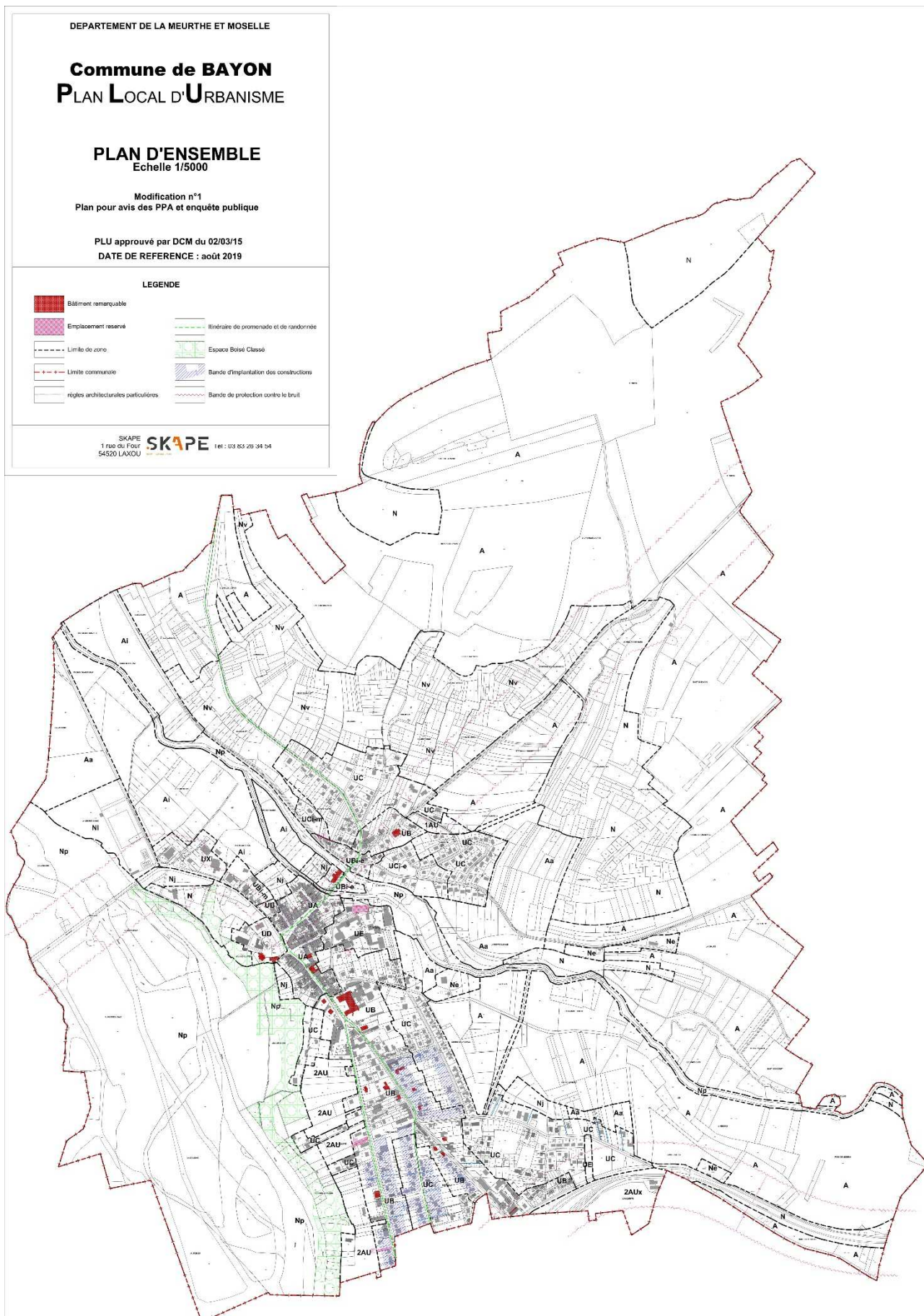
**Par arrêté du 15 juillet 2024, Monsieur le Président de la communauté de communes a décidé la mise en œuvre d'une procédure de modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme de Bayon afin d'effectuer :**

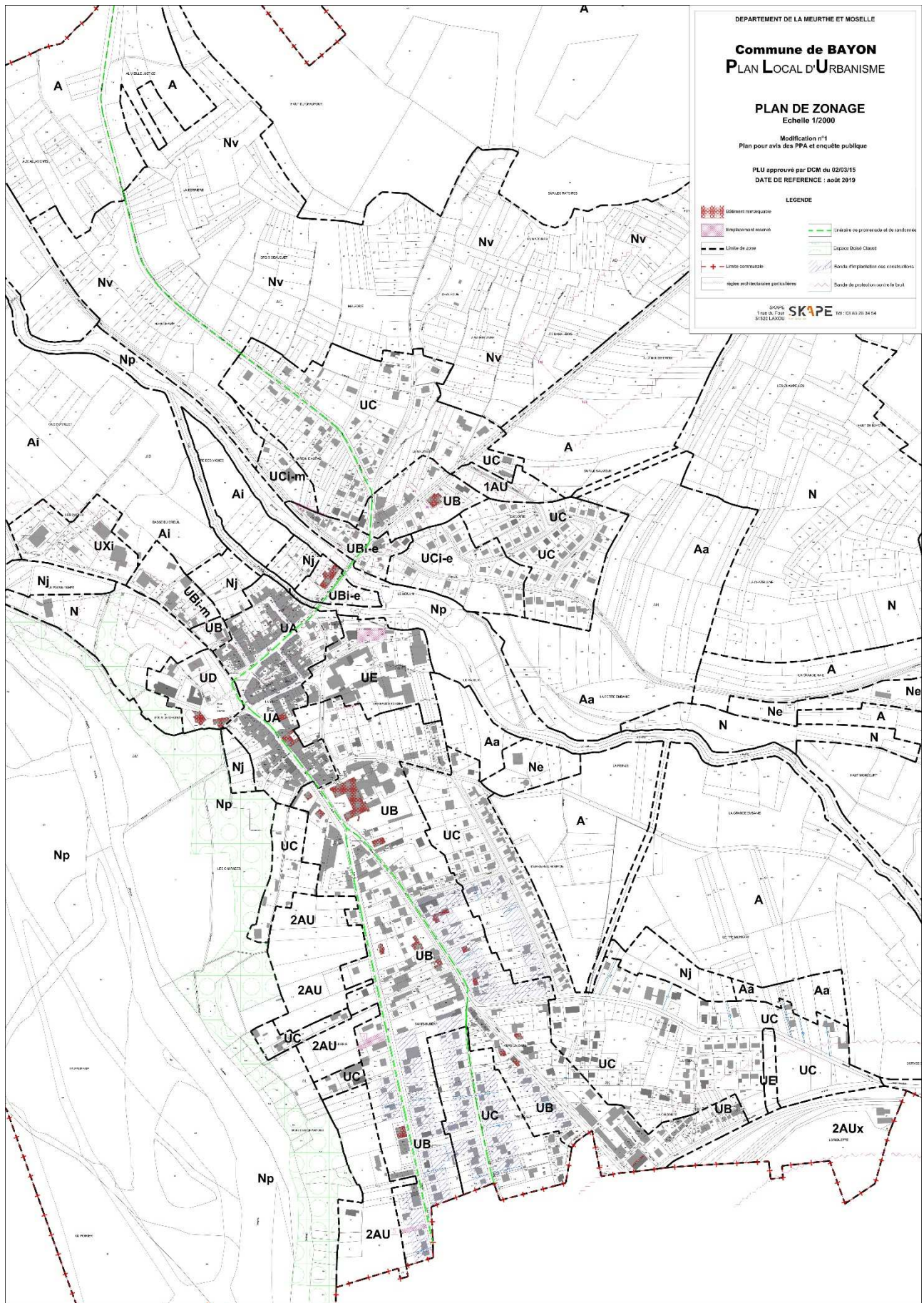
- Des ajustements du règlement
- L'ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AU
- Le reclassement des parcelles n°29,31,32 et 33 section AK de zone UC en zone UX
- Le reclassement d'une partie des parcelles n°313 et 289 section AK situées en cœur d'îlot de zone UC en zone Nj

**Une concertation avec la population est prévue à cet effet. La commune a effectué**

- Ouverture d'un registre pour recueillir les observations du public aux heures et jours d'ouverture de la mairie ainsi que les observations reçues par courrier et par mail via l'adresse de la communauté de communes : [secretariat@cc3m.fr](mailto:secretariat@cc3m.fr)
- Affichage d'une note d'information sur le site internet, le panneau d'affichage et sur le site Facebook de la commune [et de la communauté de communes](#)

### 3. PLU EN VIGUEUR



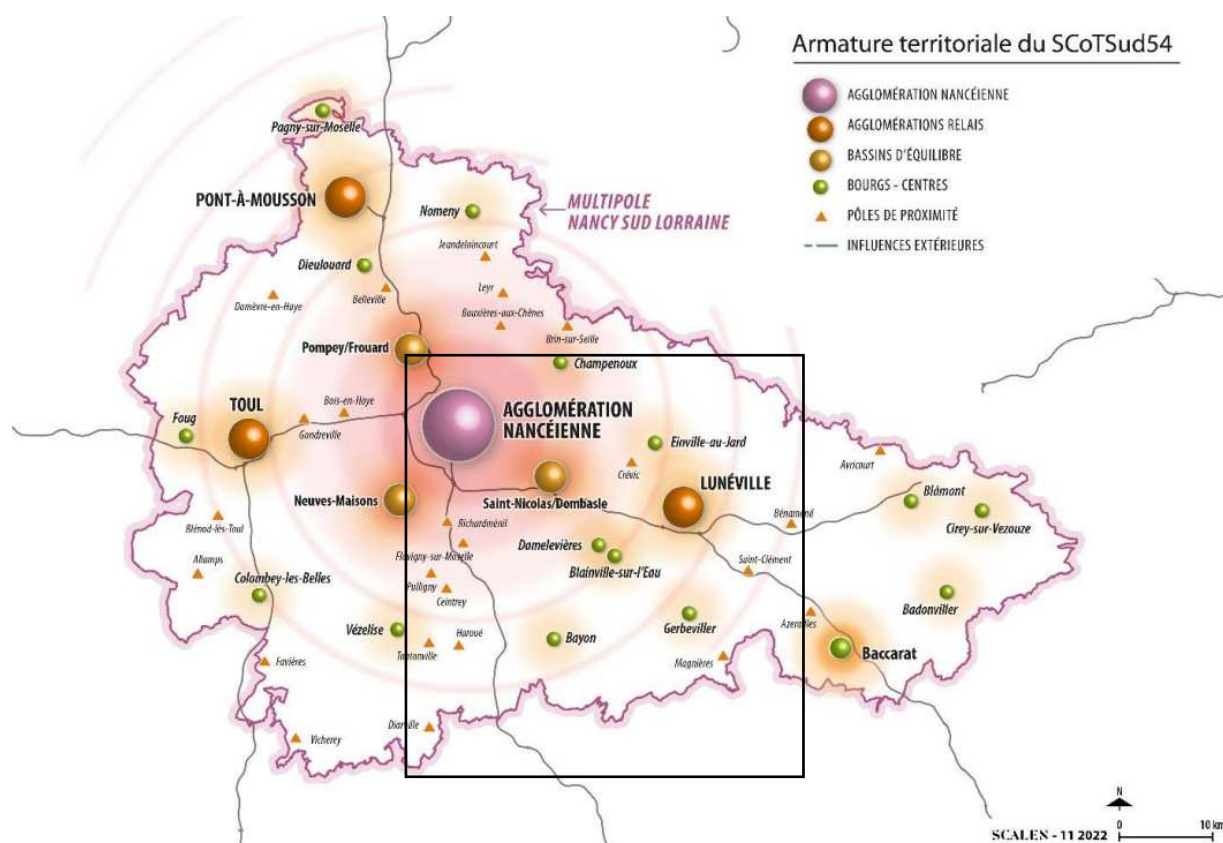


# Contexte communal

## 1. Présentation de la commune

Localisée dans la partie sud du département de Meurthe-et-Moselle, la commune de Bayon est intégrée à la seconde couronne de l'agglomération nancéienne. Elle est située à 20km de Vézelize, Charmes, Lunéville ou Gerbéviller, à 30km de Nancy, et à 40km d'Épinal. Elle est limitrophe avec les communes de : Virecourt, Froville, Haigeville, Lorey et Rville-devant-Bayon.

La commune est intégrée dans le périmètre du SCOT Sud 54, dont le syndicat mixte de gestion, prévu à l'article L.122-4 du code de l'urbanisme, a été créé par arrêté préfectoral du 19 juin 2007. Ce périmètre a été modifié par arrêté préfectoral du 7 juillet 2011, une révision a été engagée fin 2019. Par délibération du 12 décembre 2019, le comité syndical de la Multipôle a défini les objectifs et les modalités de concertation relatifs à la première révision du SCoT Sud Meurthe-et-Moselle. L'approbation du nouveau document est prévue pour 2024.



Au sein du SCoT, la commune de Bayon est définie comme un **bourg centre** sous l'influence de l'agglomération nancéienne.

La commune est intégrée dans la Communauté de Communes, Meurthe, Mortagne et Moselle (CC3M), qui regroupe 37 communes dans le sud du département. Le siège est installé à Virecourt.

**Localisation de Bayon au sein de la CC3M**  
— Sources : CC3M, SKAPE, 2023



Le paysage naturel de la commune est structuré par les reliefs et les cours d'eau qui ont fortement façonné le développement des espaces cultivés et contraint l'implantation du village. Le relief est caractérisé d'une part par un éperon délimité par l'Euron et la rive droite de la Moselle sauvage et d'autre part par les coteaux à l'Est de la commune. Vers le nord-est, l'altitude croît rapidement, atteignant 397 mètres à Autreval.

Plusieurs espaces naturels et protégés ou référencés sont identifiés sur le territoire :

- **Une zone Natura 2000**  
- « Vallée de la Moselle (secteur Chatel-Tonnoy) ».
- **Une ZNIEFF de type 1**  
- « Vallée de la Moselle sauvage entre Bayon et Langley »
- **Une ZNIEFF de type 2**  
- « Vallée de la Moselle de Thaon-les-Vosges à Flavigny »
- **Deux zones humides remarquables**  
- « Méandres de la Moselle »  
- « La Moselle Sauvage »
- **Un Espace Naturel Sensible**  
- la Moselle sauvage
- **Une réserve Naturelle Régionale gérée par le Conservatoire d'Espaces Naturels**  
- « La Moselle Sauvage »

## 2. Diagnostic socio-économique

### Démographie

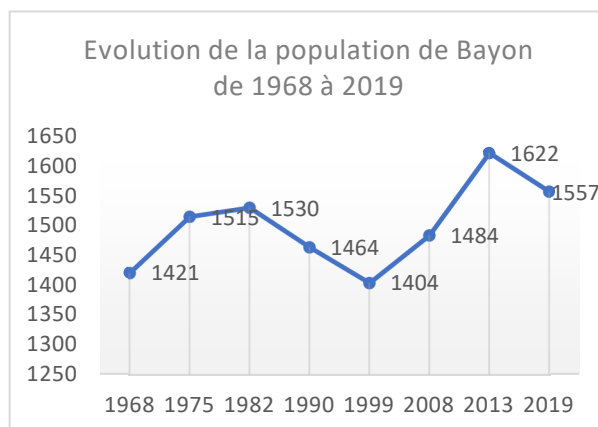
La commune de Bayon compte 1557 habitants en 2019. Après avoir subi une récession démographique au cours des années 80 et 90, la commune a vu sa population croître à nouveau avec l'entrée dans les années 2000. Bayon a ainsi gagné 204 habitants en 15 ans, et attire notamment des actifs travaillant en ville et souhaitant résider dans un cadre agréable périurbain. De 2013 à 2019, la commune a perdu 65 habitants mais reste cependant, très attractive.

La commune se trouve à proximité de la N57-E23 qui lui permet de relier Nancy ou Épinal en 30 minutes. Cette accessibilité intéressante des deux grands bassins d'emplois du sud du Sillon Lorrain, a permis de renforcer l'attractivité de la commune.

L'augmentation de la population au cours des années 2000, s'est traduite dans le paysage par la construction de nombreuses maisons individuelles, notamment sous forme de lotissements. Les maisons représentent désormais près de 7 logements sur 10 du parc immobilier de Bayon. En parallèle, environ 2/3 des ménages sont propriétaires du logement qu'ils occupent.

La population est vieillissante mais reste relativement jeune.

La taille des ménages tend à diminuer, elle s'élève à 2,23, mais elle reste supérieure à la moyenne départementale qui est de 2,12 personnes par ménage en 2019.



## 3. Equipements et cadre de vie

### 3.1. Equipements

La commune compte de nombreux équipements et services (maison de santé, la Poste ...) qui bénéficient également aux habitants des communes alentour. Bayon est un pôle de vie dans le territoire. Le projet de rénovation de la halte ferroviaire Bayon-Virecourt pourrait permettre de développer encore davantage le rayonnement communal.

### 3.2. Activités

Le diagnostic agricole réalisé fin 2012 a permis d'identifier un siège d'exploitation sur la commune ainsi que plusieurs îlots d'exploitation déclarés par 15 agriculteurs différents. La surface agricole utile déclarée était alors de 309,88 ha.

Aujourd'hui, on dénombre toujours un seul exploitant agricole sur le ban de Bayon. Une nouvelle activité enregistrée à la chambre d'agriculture s'est également implantée sur la commune, il s'agit d'un comportementaliste équin, proposant des services d'équithérapie et de pension équestre.

Plusieurs activités et services de proximités sont présents sur la commune : Carrefour, restauration, menuiserie, garage, banque, coiffure ... . Les petits commerces et artisans sont principalement implantés au niveau du dans la rue de la Mairie et la Grand rue, au cœur du village.

Les concessionnaires automobiles se trouvent aux entrées nord et sud de la ville.

## 4. Déplacements et mobilité

Bayon se situe à 20 km de Lunéville, 48 km de Epinal et 32 km de Nancy, les grands pôles de services et d'emplois du secteur.

La commune est traversée par la route départementale 9, d'Est en Ouest, liant Lunéville à Vézelize. Par la RD9 b, on peut atteindre Haigneville. Du Nord au Sud la RD112 relie Lorey à Virecourt. La RD 22 relie Bayon à Baccarat. La RD22 a et b desservent le quartier de la gare.

Compte tenu de la topographie du site, le village s'est développé au croisement des deux principales routes, puis le long de ses axes. La grande rue et la rue de la mairie constituent alors les deux rues majeures de la commune.



### • Les transports en communs

La gare assure une liaison ferroviaire avec Lignes Nancy - Bayon - Epinal–Remiremont ou Epinal–Belfort. La commune est desservie par une ligne de bus pour une liaison avec Nancy et Charmes. Elle bénéficie également d'un transport scolaire, permettant aux élèves de rejoindre les communes voisines.

## 5. Servitudes, contraintes et réseaux

### 5.1. Réseaux

#### • Assainissement

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022, la CC3M exerce la compétence assainissement. La maintenance et l'entretien des installations est déléguée au syndicat de la Compagnie des Eaux et de l'Ozone (Véolia Eau Pompey). La station d'épuration Bayon\_2 a été construite en 2015 sur la route d'Haigneville. Les rejets de l'épuration ont été 100% conformes aux normes de l'arrêté préfectoral.

En 2021, la station d'épuration à une capacité de 2400 Equivalents Habitants avec 1889 EH en charge maximale en entrée.

Une partie de la commune dont l'assainissement est individuel est gérée par le Syndicat Départemental d'Assainissement Autonome (SDAA54).



**Données Clés 2021**

**Station de BAYON\_2**

Charge maximale en entrée :  
**1 889 EH**

Capacité nominale : 2 400 EH  
 Débit arrivant à la station  
 Valeur moyenne : 517 m3/j  
 Percentile95 : 933 m3/j  
 Débit de référence retenu :

**933 m3/j**

Production de boues : 28 TMS/an

**Résultats des conformités**

Conformité équipement : oui ✓  
 Conformité performance : oui ✓  
 Conformité relative au rejet approprié au milieu récepteur (agglomération de moins de 2 000 EH) : oui ✓

- **Eau potable**

Pour la commune de Bayon, la compétence au titre de l'eau potable est exercée en affermage par un SIVOM : Syndicat intercommunal d'Eau et d'Assainissement de Bayon-Virecourt  
 Le délégataire du syndicat est la compagnie des Eaux de l'Ozone (Véolia Eau Pompey).  
 Les communes adhérentes au syndicat s'alimentent en eau potable par un achat en gros d'eau provenant du SIE Euron Mortagne.  
 En 2015, les communes de Bayon et Virecourt regroupent 2128 habitants pour un total de 834 abonnés.

## 5.2. Servitudes d'utilité publique

**La commune est impactée par des Servitudes d'Utilités Publiques :**

Direction  
 Départementale  
 des Territoires  
 de Meurthe-et-Moselle

### Liste des servitudes d'utilité publique

25/10/2012

#### BAYON

Description	Code SUP	Gestionnaires
Réserve Naturelle Régionale de la Moselle Sauvage	AC3 – Réserves naturelles	Conservatoire des Sites Lorrains
D9 Rue de la Moselle	EL7 – Circulation – Alignement	CONSEIL GENERAL 54
D9 Rue de la Mairie	EL7 – Circulation – Alignement	CONSEIL GENERAL 54
D22	EL7 – Circulation – Alignement	CONSEIL GENERAL 54
D22a	EL7 – Circulation – Alignement	CONSEIL GENERAL 54
Canalisation GAZ HP DN 100 Einvaux / Bayon	I3 – Canalisation de gaz	GRT GAZ RNE
Ligne RTE 63 Kv Bayon - Quevilloncourt	I4 – Ligne électrique	RTE
Ligne RTE 225Kv Laneuveville-devant-Nancy - Vincey - La Madeleine	I4 – Ligne électrique	RTE
Ligne RTE 63Kv Bayon - Laneuveville-devant-Nancy	I4 – Ligne électrique	RTE
Ligne RTE 2x63Kv Bayon - Laneuveville et Bayon - Hériménil - Vincey	I4 – Ligne électrique	RTE
Canalisation Ethylène DN 200 CARLING-VIRIAT (zone de passage)	I5 – Produit chimique	Trans ETHYLENE-direction des Pipelines
Plan des Surfaces Submersibles	PM1 – PPR naturel et risques miniers	Direction départementale des Territoires – EEB
Liaison hertzienne Bayon-Giriviller	PT2 – Protection contre les obstacles	France Telecom
Ligne SNCF - DAMELEVIERES / EPINAL	T1 – Chemins de fer	SNCF
Halage et marchepied le long de la Moselle	EL3 – Halage et marchepied	VNF 88
Eglise Saint-Martin	AC1 – Monuments historique	STAP 54

**Pour information :**

- La RD22b est en cours de rétrocession.
- Concernant la servitude liée à la protection des monuments historiques, un PDA (Périmètre Délimité des Abords) est en cours de réalisation. Celui-ci a été accepté par le conseil municipal de Bayon le 06/09/23 et par conseil communautaire le 27/09/23. Celui fera l'objet d'une enquête publique conjointement à l'enquête liée à la procédure de modification du PLU afin d'être enterrinée et rendu opposable.

Périmètre actuel



Périmètre accepté





PROJET DES AMÉNAGEMENTS ET MOBILITÉS

Direction d'urbanisme  
des Territoires  
et des Infrastructures  
de la Région  
Normandie

Octobre 2012

**Plan d'Occupation des Soils (P.O.S.)**

Commune de  
**BAYON**

**Plan des Servitudes d'Utilité Publique**

Document conforme à celui annexé  
à l'article municipal du

PORTANT MISE AU ORDRE DU  
PLAN D'OCCUPATION DES SOIS  
Bayon, le 06 Novembre 2012.



Toutes vos correspondances sont à adresser à :

0711 - Mairie - 060800  
060800 - BAYON  
060800 - BAYON

Localisation du territoire :

Rue des Courtes Herbes  
060800 - BAYON  
060800 - BAYON

Echelle: 1/10 000

Consultez DOTM (A2010/07)  
Sources DOTM (A2010/07)  
Sources DOTM (A2010/07)  
Sources DOTM (A2010/07)

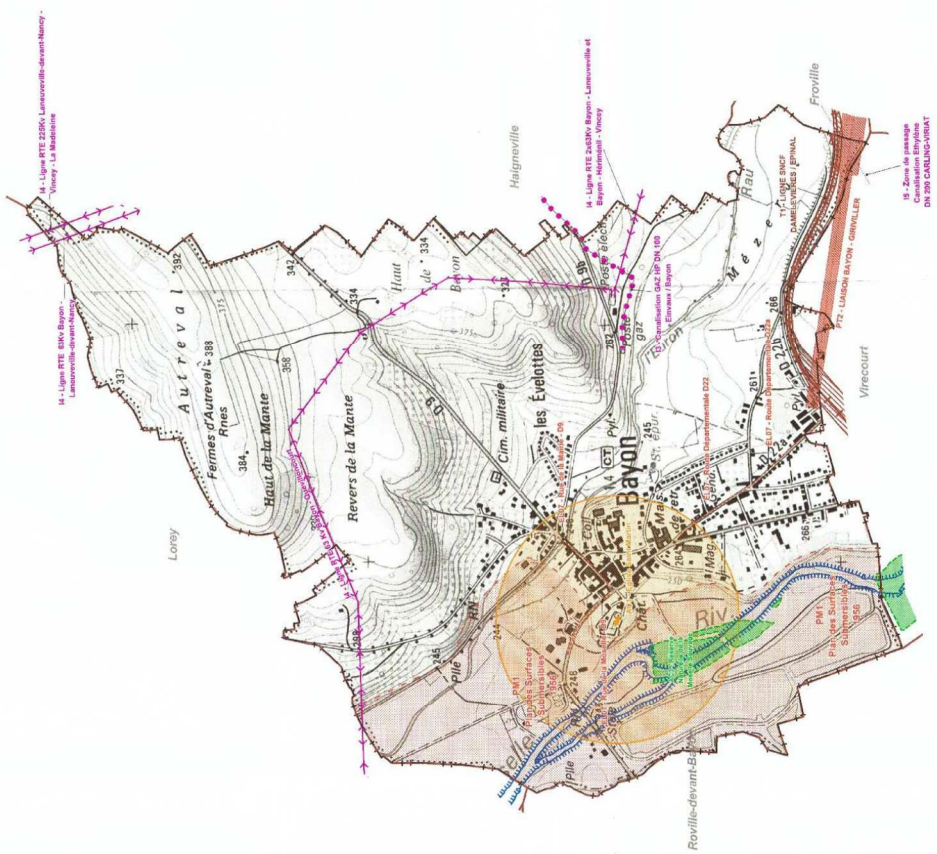
Cette réalisation est en compte les données disponibles à la date de réponse des différents géomaticiens et n'a pas vocation à se substituer aux documents officiels des géomaticiens.

- Compte tenu des imprécisions inhérentes à la nature et à la échelle des données saisies, l'agrandissement à des échelles plus précises que celle de 1/10 000 est à effectuer avec précaution.

- Le fait et les données de cette carte font l'objet d'un droit de savoir et d'une protection.

Toute utilisation en dehors de ces conditions ne saurait engager la responsabilité de l'Administration

- Servitudes d'utilité publique**
- AC1 - Monuments historiques inscrits ou classés (Données © STAP 54 - 2011)
  - AC3 - Réserves naturelles (Données © GENL - 2011)
  - EL3 - Halage et manège
  - EL7 - Circulation - Aligement
  - IS - Canalisation de gaz
  - I4 - Ligne électrique
  - IS - Produit chimique (Données © TOTAL - AIR LIQUIDE - 2012)
  - PM1 - PPR naturel et risques miniers (Données © DOT 54 - 2012)
  - PT2 - Protection contre les obstacles
  - T1 - Voie ferrée
- Pour information :**
- Limite communale



### 5.3. La prévention des risques

Historique des catastrophes naturelles dans ma commune : 5

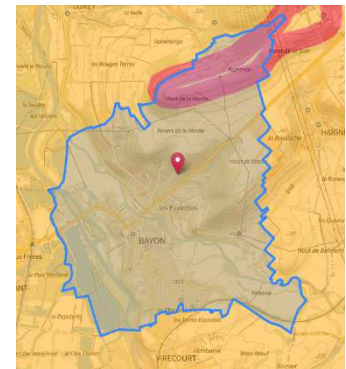
Code NOR	Libellé	Début le	Sur le journal officiel du
INTE0600952A	Inondations et/ou Coulées de Boue	03/10/2006	08/12/2006
INTE9900627A	Inondations et/ou Coulées de Boue	25/12/1999	30/12/1999
INTE8900559A	Inondations et/ou Coulées de Boue	04/12/1988	13/12/1989
NOR19830516	Inondations et/ou Coulées de Boue	01/04/1983	18/05/1983
NOR19830111	Inondations et/ou Coulées de Boue	08/12/1982	13/01/1983

- **Aléa sismique**

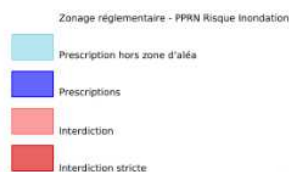
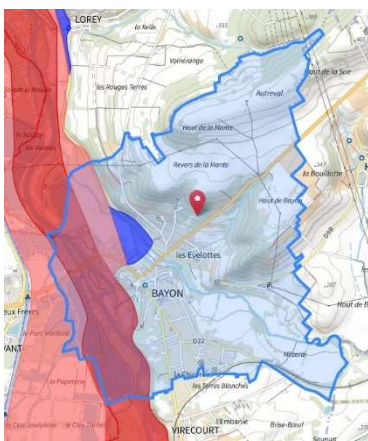
Bayon est concernée par un aléa sismique très faible Dans cette zone, aucune contrainte en matière d'urbanisme ne s'applique.

- **Retrait et gonflement des argiles**

La commune de Bayon est concernée par les aléas de retrait et gonflement des argiles de niveau moyen à fort, d'après la cartographie départementale du Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM).



- **Risque inondation**



Bayon est traversée par le cours d'eau de la Moselle sauvage, ainsi que le ruisseau de l'Euron, affluent de la Moselle.

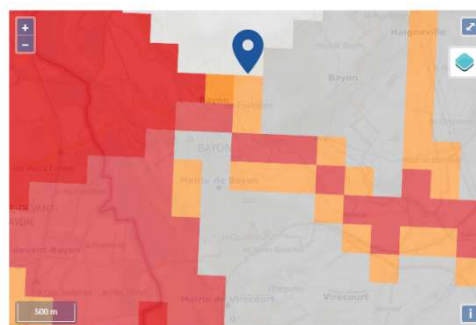
La commune est soumise à l'aléa inondation réglementé par le Plan des surfaces submersibles (PSS) de la rivière Moselle approuvé par les décrets n° 56.909 et 56.910 du 10 septembre 1956, définissant l'enveloppe des plus hautes eaux connues et valant Plan de Prévention des Risques.

Il existe une connaissance plus récente de l'aléa au travers l'Atlas des Zones Inondables (AZI) de la Moselle réalisé par le bureau d'études SOGREAH et le Service navigation du Nord-Est en 2006.

- **Remontée de nappes**

Bayon est concernée par les remontées de nappes le long du cours d'eau de l'Euron et sur les abords de Moselle.

Risques liés aux remontées de nappe

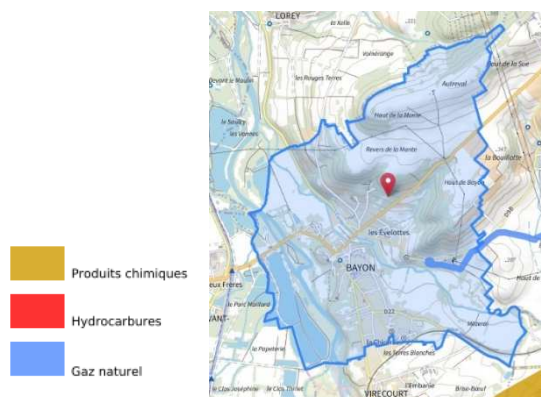


- **Risque radon**

Le potentiel radon de la commune est de catégorie 1.

- **Canalisations de transport de matières dangereuses**

Une canalisation de gaz naturel est identifiée à l'Est de la commune.



- **Sols pollués**

18 ancien(s) site(s) industriel(s) ou activité(s) de service sur la commune.

La carte des anciens sites industriels et activités de services recense les anciennes activités susceptibles d'être à l'origine d'une pollution des sols. Il peut s'agir d'anciennes activités industrielles ou encore d'anciennes activités de services potentiellement polluantes.



N° Identifiant SSP	N° Identifiant BASIAS	Dernière raison sociale de l'entreprise	Nom usuel	Adresse principale	Etat d'occupation de l'établissement
SSP3909870	LOR5404080	Chauvelot	Boucherie-Charcuterie	34 Grande Rue	En arrêt
SSP3911670	LOR5407114	THIEBAUT	Garage	52 avenue de la Gare	Indéterminé
SSP3907342	LOR5400091	REMY, ex CAL	Ateliers de la Coopérative Agricole Lorraine	route départementale 9	En arrêt
SSP3909873	LOR5404084	Bayfer - Shopi (SARL), ex Fina France	Station-service - Supermarché	avenue de Virecourt	Indéterminé
SSP3909274	LOR5403414	DEVOVE Jacques	Atelier pour le travail du bois avec application de vernis. Dépôt de liquide inflammable	rue Hauts Fossés	En arrêt
SSP3910780	LOR5405138	Coopérative agricole des producteurs de mirabelles de Lorraine	Stockage de gaz dans Coopérative agricole	rue Lorey (de)	Indéterminé
SSP3909869	LOR5404079	Sablières de Richardménil (SA)	Sablière	lieu-dit "La Sablière"	En arrêt
SSP3907341	LOR5400090	REMY	La Tuilerie - Séchage de tuiles	route départementale 112	En arrêt
SSP3909373	LOR5403529	Société Sylvestre Frères	Garage	11 avenue Virecourt	En arrêt
SSP3909875	LOR5404086	Conseil Général de Meurthe-et-Moselle	Collège de l'Euron avec transformateur	lieu-dit Collège	Indéterminé

SSP3908333	LOR5402302	G.S.M. Est (S.A.), ex Richardménil SA	Carrière	lieu-dit Sablière (la)	En arrêt
SSP3907340	LOR5400089	REMY - La Chicorée			En arrêt
SSP3907343	LOR5400092	Coopérative Agricole de Bayon - CAL	Coopérative Agricole		En arrêt
SSP3908718	LOR5402774	Mairie			Indéterminé
SSP3909872	LOR5404082	Maison de retraite Saint Charles			Indéterminé
SSP3909874	LOR5404085	Ravonneau René	Dépôt de gaz		En arrêt
SSP3909165	LOR5403293	Garage Kertz, ex Mathieu	Garage, ex Station-service	13 rue Virecourt	Indéterminé
SSP3908293	LOR5402259	Tschannen, ex Grandjean	Garage station-service	rue Moselle (de la)	Indéterminé
SSP3907822	LOR5401715	Conseil Général, ex Ponts et Chaussées	Stockage et chauffage de goudron	chemin Embassie (rural de l')	Indéterminé
SSP3909871	LOR5404081	Dieudonné	Magasin d'électroménager	33 Grande Rue	En arrêt
SSP3907344	LOR5400093	BAUM	Ancienne gravière	route départementale 9	En arrêt
SSP3909870	LOR5404080	Chauvelot	Boucherie-Charcuterie	34 Grande Rue	En arrêt
SSP3911670	LOR5407114	THIEBAUT	Garage	52 avenue de la Gare	Indéterminé
SSP3907342	LOR5400091	REMY, ex CAL	Ateliers de la Coopérative Agricole Lorraine	route départementale 9	En arrêt
SSP3909873	LOR5404084	Bayfer - Shopi (SARL), ex Fina France	Station-service - Supermarché	avenue de Virecourt	Indéterminé
SSP3909274	LOR5403414	DEVOVE Jacques	Atelier pour le travail du bois avec application de vernis. Dépôt de liquide inflammable	rue Hauts Fossés	En arrêt
SSP3910780	LOR5405138	Coopérative agricole des producteurs de mirabelles de Lorraine	Stockage de gaz dans Coopérative agricole	rue Lorey (de)	Indéterminé
SSP3909869	LOR5404079	Sablières de Richardménil (SA)	Sablière	lieu-dit "La Sablière"	En arrêt
SSP3907341	LOR5400090	REMY	La Tuilerie - Séchage de tuiles	route départementale 112	En arrêt
SSP3909373	LOR5403529	Société Sylvestre Frères	Garage	11 avenue Virecourt	En arrêt
SSP3909875	LOR5404086	Conseil Général de Meurthe-et-Moselle	Collège de l'Euron avec transformateur	lieu-dit Collège	Indéterminé
SSP3908333	LOR5402302	G.S.M. Est (S.A.), ex Richardménil SA	Carrière	lieu-dit Sablière (la)	En arrêt
SSP3907340	LOR5400089	REMY - La Chicorée	En arrêt		
SSP3907343	LOR5400092	Coopérative Agricole de Bayon - CAL	Coopérative Agricole		En arrêt
SSP3908718	LOR5402774	Mairie			Indéterminé
SSP3909872	LOR5404082	Maison de retraite Saint Charles			Indéterminé
SSP3909874	LOR5404085	Ravonneau René	Dépôt de gaz		En arrêt
SSP3909165	LOR5403293	Garage Kertz, ex Mathieu	Garage, ex Station-service	13 rue Virecourt	Indéterminé
SSP3908293	LOR5402259	Tschannen, ex Grandjean	Garage station-service	rue Moselle (de la)	Indéterminé
SSP3907822	LOR5401715	Conseil Général, ex Ponts et Chaussées	Stockage et chauffage de goudron	chemin Embassie (rural de l')	Indéterminé
SSP3909871	LOR5404081	Dieudonné	Magasin d'électroménager	33 Grande Rue	En arrêt
SSP3907344	LOR5400093	BAUM	Ancienne gravière	route départementale 9	En arrêt

# Présentation du projet de la modification

Après plusieurs mois de mise en œuvre, et suite à la poursuite de réflexions d'aménagement sur différents secteurs, il convient de faire vivre le document d'urbanisme de la commune de Bayon en lui apportant 3 points d'ajustements et cela en restant compatibles avec les orientations du PADD déclinées ci-dessous :

## Chapitre I : Concernant l'environnement

- 1) Maîtriser les extensions urbaines et éviter le mitage du territoire.
- 2) Favoriser les déplacements au sein de la commune et vers les communes voisines
- 3) Qualifier les espaces publics

## Chapitre II : Concernant la vie de la commune

- 4) Répondre aux besoins d'équipements publics nécessaires à un bourg centre
- 5) Renforcer l'attractivité de la commune (commerces, services, logements, communication, ...)
- 6) Promouvoir les activités industrielles, artisanales et commerciales

## Chapitre III : Concernant les quartiers

- 7) Mettre en valeur des patrimoines paysagers et naturels.
- 8) Retrouver l'équilibre entre zones urbaines, à urbaniser, naturelles et agricoles.

## De manière générale

- 9) Agir sur la consommation des ressources

Ainsi, une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme de Bayon est engagée afin de répondre aux points d'ajustements suivants :

- Des ajustements du règlement
- L'ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AU
- Le reclassement des parcelles n°29,31,32 et 33 section AK de zone UC en zone UX
- Le reclassement d'une partie des parcelles n°313 et 289 section AK situées en cœur d'îlot de zone UC en zone Nj

## 1. La stratégie de développement de Bayon

- **Le choix de réaliser une opération communale vitalisant le parcours résidentiel**

Lors de son élaboration de PLU approuvé en 2015, Bayon a choisi de pouvoir ouvrir au cas par cas les zones d'urbanisation futures identifiées dans son zonage en reclassant entre l'arrêt et l'approbation la quasi-totalité des zones 1AU en 2AU. A cette fin elle a engagé une étude de faisabilité sur le secteur d'extension les bords hauts de Moselle pour déterminer la logique de constructibilité la plus pertinente qui serait techniquement et financièrement réalisable. **Au cours des années Bayon a fait l'acquisition de terrains sur ce secteur pour réaliser une opération vitalisant le parcours résidentiel possible pour ses habitants.**

Il est à noter que depuis 2015, la commune ne s'est pas étendue sur les terres agricoles, naturelles ou forestières pour de l'habitat, elle a donc privilégié la densification de l'enveloppe urbaine à l'extension dans son PLU et par les quelques constructions réalisées a consommé un peu plus de 1 hectare d'ENAF.

Cela a eu un impact non négligeable pour Bayon qui est identifié bourg-centre dans l'armature du SCOT, qui dispose d'une halte ferroviaire, de tous les services et commerces de proximité et d'environ 550 emplois dans la zone définie par l'INSEE. En effet, beaucoup de jeunes ménages à la recherche d'un terrain pour construire une maison neuve se sont manifestés en commune mais face au manque d'offres sont allés s'installer sur les communes voisines générant des flux de déplacement supplémentaires pour leurs achats de proximité, l'accès aux services (postes, médecins, écoles, sports et loisirs, ...) et impactant l'équilibre de la pyramide des âges.

Certaines dents creuses ont pu être mobilisées mais la rétention foncière sur la commune reste toujours forte du fait que beaucoup de dents creuses identifiées sont des jardins attenants à de belles demeures de type maison de maître qui en représente une caractéristique patrimoniale et de valeur.



L'indice de jeunesse sur Bayon est inférieur à 1 alors que la commune dispose de tous les atouts pour recevoir les jeunes ménages. Plus de 30% des habitants ont plus de 60 ans. Bayon dispose de petits logements en locatifs (34% des logements sur la commune sont des appartements) mais les jeunes voulant créer leur foyer ne peuvent rester sur la commune par manque d'offre d'accession en primo-accédants. La rotation est alors importante et ces jeunes restent environ 2 ans sur la commune.

2 typologies de logements ont alors été détectées pour favoriser le parcours résidentiel sur la commune et retrouver un équilibre plus harmonieux et plus cohérent avec ses communes homologues. Il s'agit de logements seniors et de logements pour primo-accédants.

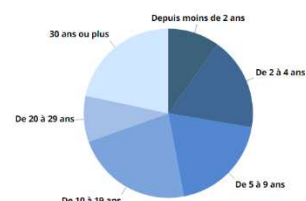
LOG T6 - Ancienneté d'emménagement dans la résidence principale en 2020

	Nombre de ménages	Part des ménages en %	Population des ménages	Nombre moyen de pièces par	
				logement	personne
<b>Ensemble</b>	<b>614</b>	<b>100,0</b>	<b>1 367</b>	<b>4,6</b>	<b>2,1</b>
Depuis moins de 2 ans	61	9,9	135	3,7	1,7
De 2 à 4 ans	109	17,8	229	4,2	2,0
De 5 à 9 ans	119	19,4	313	4,3	1,7
10 ans ou plus	325	52,9	690	5,0	2,4

Source : Insee, RP2020 exploitation principale, géographie au 01/01/2023.

LOG G2 - Ancienneté d'emménagement des ménages en 2020

LOG G2 - Ancienneté d'emménagement des ménages en 2020



Source : Insee, RP2020 exploitation principale, géographie au 01/01/2023.

- Une dynamisation de la commune par une étude de revitalisation

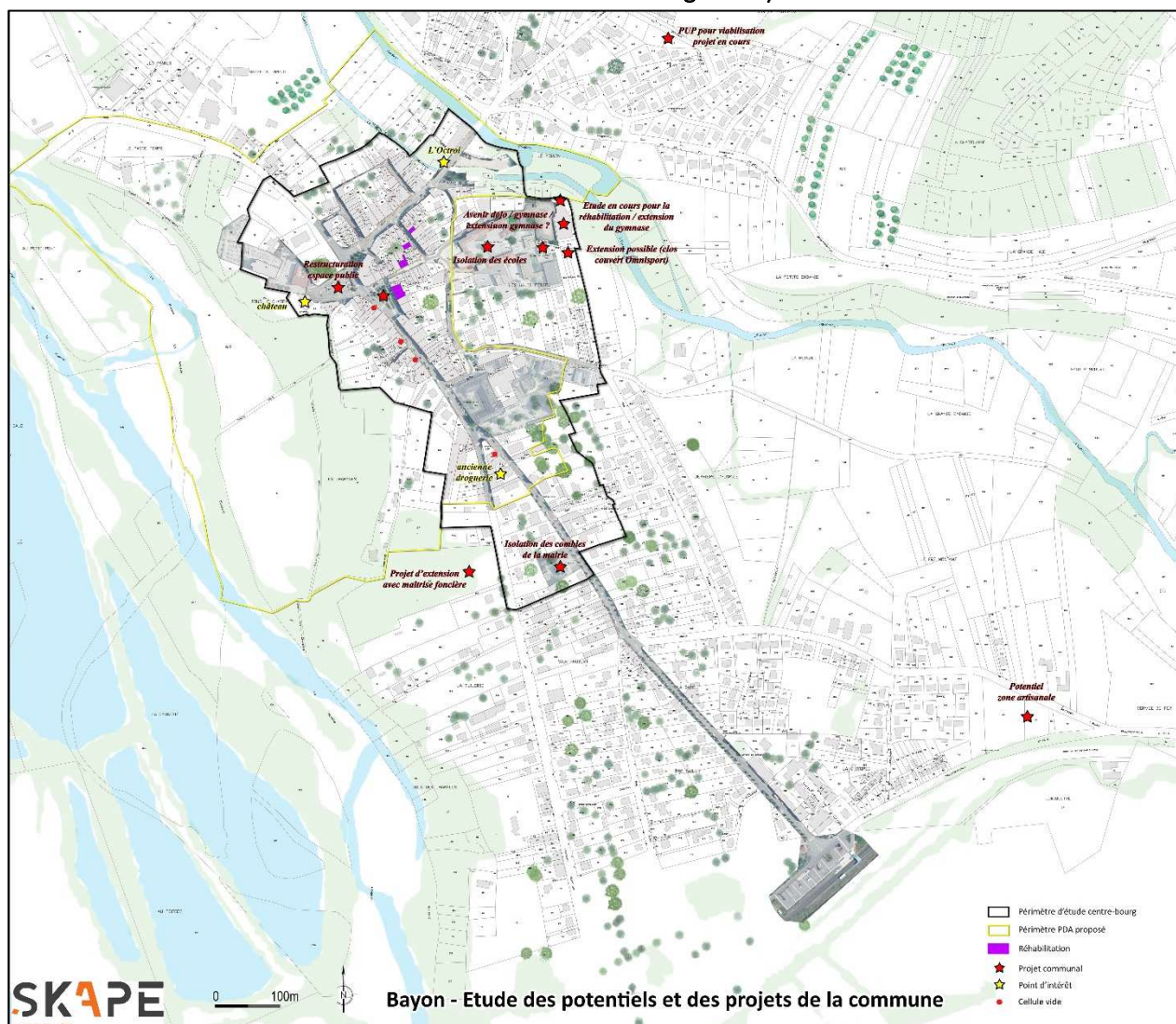
Le contexte de la pandémie et le manque de possibilité de parcelles constructibles ont fortement impacté les rénovations dans le centre bourg de la commune depuis 2020. Plus de 10 constructions ont été vendus et 15 logements nouveaux ont été créés et/ou remis sur le marché.

Sensible à l'image de la commune et à l'impact produit par des constructions laissées à l'abandon, la commune a décidé de poursuivre et de renforcer ces actions et s'est engagée depuis 2023 dans une étude de revitalisation de son centre bourg.

Cette étude vient en complément de l'étude pré-opérationnelle préalable à la mise en place d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) en vue d'améliorer l'offre de logements (surtout celle des logements locatifs) et à maintenir ou développer les services de voisinage lancé par la CC3M ciblant notamment les 3 polarités majeures de Blainville-Damelevières / Bayon / Gerbéviller.

Au-delà de la réhabilitation et de l'amélioration énergétique et sanitaire des bâtiments, l'étude de revitalisation fixe des stratégies sur différents domaines (équipements, cadre de vie, voirie et stationnement, loisirs, ...).

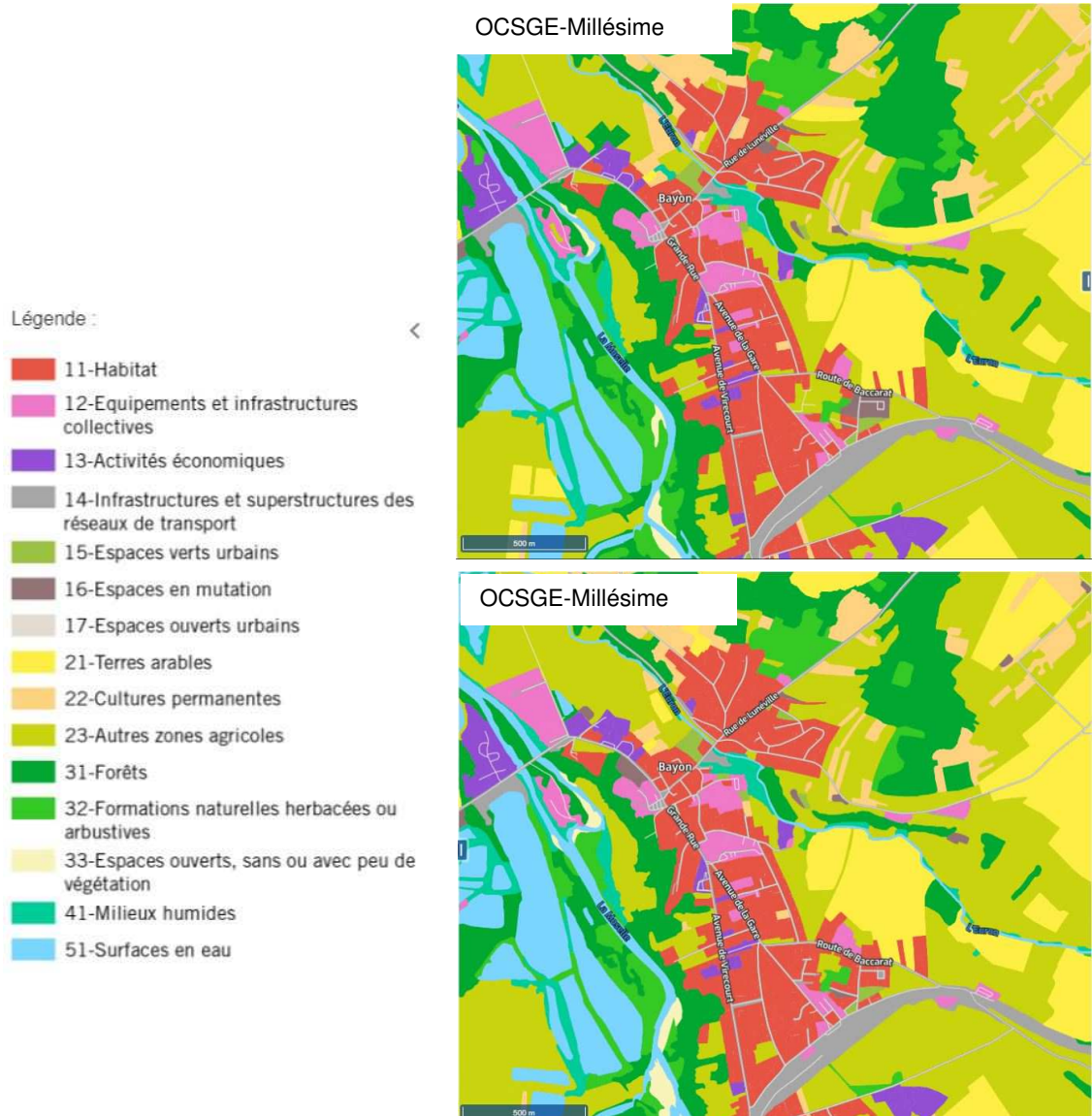
Carte extraite de l'étude de revitalisation du centre-bourg de Bayon



## 2. Éléments sources pour l'étude foncière et du potentiel de l'enveloppe urbaine

- OCSGE niveau 2 : comparaison des millésimes 2010-2019

La comparaison de ces 2 millésimes nous donne une bonne indication sur la localisation des surfaces consommées sur les 10 années de référence de la loi climat et résilience.



- Données Sitadel (mises à jour le 17/04/2024).

Les données sitadel nous ont permis d'obtenir la liste des autorisations d'urbanismes depuis 2013 sur la commune de Bayon.

- Observatoire de l'artificialisation – CEREMA

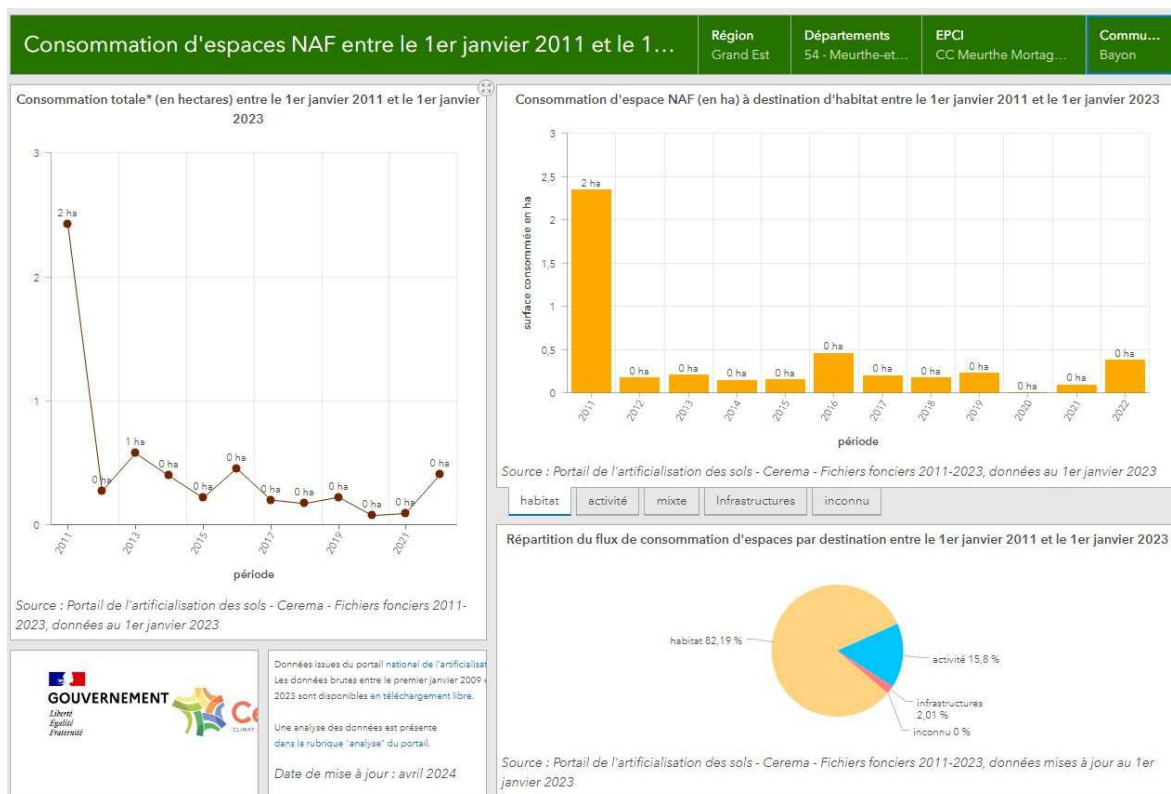


Tableau détaillant les surfaces consommées par années selon le Cerema

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Total en ha
surf consommée pour l'habitat en ha	2,3	0,2	0,2	0,1	0,1	0,5	0,2	0,2	0,2	0	4
surf consommée pour l'activité en ha		0,1	0,4	0,3	0,1					0,1	1
TOTAL	2,3	0,3	0,6	0,4	0,2	0,5	0,2	0,2	0,2	0,1	5

La communauté de communes Meurthe Mortagne Moselle a lancé une étude pré-opérationnelle préalable à la mise en place d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat en vue d'améliorer l'offre de logements (surtout celle des logements locatifs) et à maintenir ou développer les services de voisinage.

**Cette étude traduit une volonté politique de valorisation du logement et de revitalisation afin notamment de résorber la vacance.**

Les 4 centralités principales de la CC3M dont Bayon sont notamment identifiées et étudiées afin d'établir une stratégie d'intervention adaptée aux besoins du parc privé de la CC3M et afin d'évaluer la pertinence pour la CC3M de s'engager dans un volet renouvellement urbain de ces 4 centralités.

Une présentation restituant le diagnostic et définissant les enjeux a été effectué en copil à la CC3M le 22 février 2023. Nous nous sommes appuyés sur ce document qui étudie précisément le parc de logement de la commune de Bayon (propriété, occupation, salubrité ...)

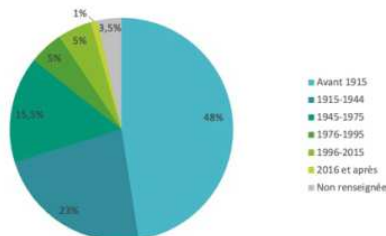
## UN ENJEU DE RÉCUPÉRATION DU PARC STRUCTURELLEMENT VACANT

L'état de dégradation supposé des 415 logements relevant de la vacance structurelle, inoccupés depuis 3 ans ou plus, ne permet pas leur remise sur le marché éligibles à un dispositif d'amélioration de l'habitat.



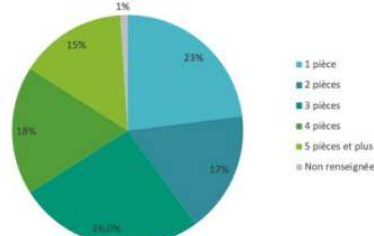
### PÉRIODE DE CONSTRUCTION DES LOGEMENTS PRIVÉS VACANTS DEPUIS 3 ANS OU PLUS

Source : Fichier LOVAC 2021 par le CEREMA/DGFIP-DGALN. Exploitation : Urbam Conseil, 2022



### TYPLOGIE DES LOGEMENTS PRIVÉS VACANTS DEPUIS 3 ANS OU PLUS

Source : Fichier LOVAC 2021 par le CEREMA/DGFIP-DGALN. Exploitation : Urbam Conseil, 2022



### LOGEMENTS PRIVÉS VACANTS DEPUIS 3 ANS OU PLUS CLASSÉS EN CATÉGORIE CADASTRALE 7 OU 8

Source : Fichier LOVAC 2021 par le CEREMA/DGFIP-DGALN. Exploitation : Urbam Conseil, 2022

Commune	Nombre de logements vacants privés	Part au sein du parc privé structurellement vacant
CC3M	78	19%
Blainville-sur-l'Eau	3	9%
Damelevières	6	7%
Bayon	8	11%
Gerbéville	8	20%
Autres communes	53	30%

### LOGEMENTS PRIVÉS VACANTS DEPUIS 3 ANS OU PLUS DÉPOUVUS DE SANITAIRES

Source : Fichier LOVAC 2021 par le CEREMA/DGFIP-DGALN. Exploitation : Urbam Conseil, 2022

Commune	Nombre de logements vacants privés	Part au sein du parc privé structurellement vacant
CC3M	190	46%
Blainville-sur-l'Eau	6	17%
Damelevières	61	72%
Bayon	18	24%
Gerbéville	21	51%
Autres communes	84	47%

### LES CATÉGORIES CADASTRALES 7 ET 8

Catégorie cadastrale 7 : construction médiocre avec des matériaux bon marché, logements souvent exigus en collectif, absence très fréquente de locaux d'hygiène.  
Catégorie cadastrale 8 : construction de qualité très médiocre et délabrée, qui ne présente plus les caractères élémentaires d'habitabilité.  
**Un indicateur à utiliser avec précaution car non actualisé.**

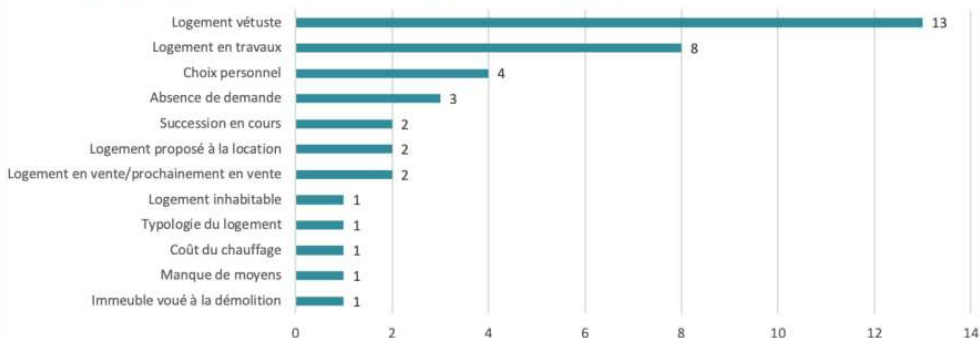
## LA VÉTUSTÉ DU LOGEMENT COMME PRINCIPALE CAUSE DE VACANCE SELON LES PROPRIÉTAIRES DE LOGEMENTS INOCCUPÉS

34

50 propriétaires ont répondu à l'enquête à destination des propriétaires de logements locatifs ou vacants du parc privé, possédant un volume total de 101 logements. 2/3 de ces propriétaires résident dans le territoire de la CC3M. La vétusté des logements et les travaux en cours sont les principales causes de vacance mentionnées par les propriétaires de logements inoccupés.

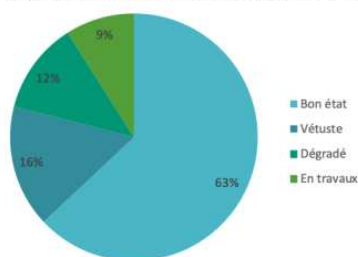
### CAUSES D'INOCCUPATION MENTIONNÉES CONCERNANT LES 33 LOGEMENTS DONT LA VACANCE A ÉTÉ CONFIRMÉE (en nombre de mentions, taux de réponse 88%)

Source : Enquête à destination des propriétaires de logements locatifs ou vacants du parc privé. Exploitation : Urbam Conseil, 2023



### ÉTAT DU LOGEMENT (OCCUPÉ OU VACANT) RENSEIGNÉ PAR LES PROPRIÉTAIRES

Source : Enquête à destination des propriétaires de logements ou vacants du parc privé locatifs (taux de réponse 99%). Exploitation : Urbam Conseil, 2023



### 35 RETOURS PAR TÉLÉPHONE OU MAIL

35 autres propriétaires ont répondu à l'enquête par mail ou téléphone et ont mentionné :

- ▶ Que le logement avait été vendu (14)
- ▶ Qu'il s'agissait d'une résidence principale ou secondaire (10)
- ▶ Qu'il ne s'agissait pas d'un logement (4)
- ▶ Que la succession était en cours, que les propriétaires résidaient en EHPAD, que le logement était en cours de réhabilitation, etc.

32 adresses présentant un potentiel d'amélioration ont été identifiées lors du repérage de terrain à Bayon, soit 56% des adresses repérées dans la commune et 31% des adresses repérées dans les quatre centralités sur cette thématique.

► 11 immeubles sont à priori occupés ou en partie occupés



18 rue du Four  
LOVAC : 1 logement locatif occupé,  
2 logements vacants



28 Grande rue  
LOVAC : 1 logement locatif occupé,  
2 logements vacants



10 avenue de la Gare  
LOVAC : 1 logement locatif  
occupé, 2 logements vacants



12 rue de Lunéville  
Vacant



Immeuble n°6  
16 rue de l'Euron  
LOVAC : vacant depuis 2020



Immeuble n°7  
3 rue de l'Euron  
LOVAC : vacant depuis 2015



Immeuble n°8  
18 rue du Four  
LOVAC : 2 logements vacants  
1 logement locatif occupé



Immeuble n°9  
10 rue des Ecoles  
A priori vacant

### 3. Analyse des données pour l'étude foncière et du potentiel de l'enveloppe urbaine

Afin de pouvoir analyser la consommation foncière et le nombre de logements nouveaux ou remis sur le marché de Bayon sur les 10 dernières années :

Nous avons transcrit les données sous forme d'un tableau en numérotant chaque permis pour en trouver la localisation sur la cartographie associée. **32 sites ont été identifiés.**

Millésime	Adresse	N° sur la carte	Date réelle autorisation	Date d'ouverture de chantier	Nature projet	Nb de logements créés	Destination principale	occupation du sol sur OCSGE 2 (niveau 2)	Surface du terrain déclarée (m²)	Surface agricole ou naturelle consommée (m²)	Total surface ENAF consommée par année	
2013	lotissement le Domaine du Bourg	annulé	2013-02-10						452	0		
	rue de la Gare	22	2013-04-26	2013-11-28	nouvelle construction	1	logement	autres zones agricoles	685	685	685	
	14 lotissement du Bourg	annulé	2013-06-28						449	0		
2014	rue de Baccarat	31	2013-07-19	2014-01-17	nouvelle construction	1	logement	terres arables	487	487	5113	
	14 lotissement du Bourg	23	2013-09-05	2013-09-20		1	logement	autres zones agricoles	449	449		
	RTE DE BACCARAT		2013-12-22	2014-07-04		1	logement		484	484		
	RTE DE BACCARAT		2013-12-22	2014-07-07		1	logement		507	507		
	RTE DE BACCARAT		2014-01-17	2014-05-12		1	logement	autres zones agricoles	434	434		
	RTE DE BACCARAT		2014-01-17	2014-04-14		1	logement		439	439		
	RTE DE BACCARAT		2014-01-17	2014-07-04		1	logement		479	479		
	RTE DE BACCARAT		2014-01-17	2014-07-07		1	logement		651	651		
	RUE DE LA FENAL	19	2014-01-20	2014-09-19		1	logement	autres zones agricoles	503	503		
	7 RUE PRE MONTANT	17	2014-05-26	2014-09-04		1	logement	autres zones agricoles	680	680		
2015	RUE DU PRE MONTANT	18	2015-02-05	2015-04-24	nouvelle construction	1	logement	autres zones agricoles	554	554	2940	
	28 rue Françoise BASSOT	16	2015-02-27			1	logement	habitat	211	0		
	CHEMIN D ACRAS	13	2015-04-14	2015-11-16		1	logement	autres zones agricoles	1072	1072		
	Clos de Maizerai	25	2015-06-25	2015-07-28		1	logement	habitat	666	0		
chemin d Acras	12	2015-11-16	2016-06-20	1	logement	autres zones agricoles	1314	1314				
2016	3 clos des Evelottes	14	2016-01-12	2016-06-15	nouvelle construction	1	logement	habitat	801	0	4232	
	DU CHAUFFOUR	29	2016-02-02	2016-06-03		1	logement	49% - habitat 51 % - cultures permanentes	4612	2352		
	RTE DE BACCARAT	30	2016-02-08			1	logement	terres arables	1880	1880		
	13 RTE DE BACCARAT	15	2016-07-28	2017-03-07	1	logement	habitat	630	0			
2017	chemin d Acras	11	2017-06-07	2017-07-18	nouvelle construction	1	logement	cultures permanentes	378	378	378	
	chemin d Acras	annulé	2017-11-05						1034	0		
2019	6 LOT LE CLOS DES EVELOTTE ?	annulé	2019-03-01	2019-03-05	nouvelle construction		logement		694	0	0	
			2019-04-25	2020-04-25						0		
	LA CHICOREE	26	2019-06-25	2020-01-15		1	logement	habitat	941	0		
	5 LOT LE CLOS DES EVELOTTE	32	2019-10-10	2020-01-28	1	logement	habitat	743	0			
2020	RUE DE LA FENAL	20	2020-01-13	2020-06-08	nouvelle construction	1	logement	formations naturelles herbacées ou arbustives	1396	1060	1610	
	RUE DE LA FENAL	21	2020-01-29	2020-06-08	1	logement	autres zones agricoles	6295	550			
	34 AV DE VIRECOURT	27	2020-10-30		travaux sur construction existante	1		habitat	851	0		
2021	LA CHICOREE	8	2021-03-29		nouvelle construction	1	logement	espace en mutation	1830	0	0	
	6 LOT LE CLOS DES EVELOTTE	2	2021-05-11	2021-05-11	1	logement	habitat	694	0			
	8 PL DE LORRAINE	7	2021-06-24		travaux sur construction existante	3		habitat	176	0		
	13 RUE DE L'ANCIENNE MAIRIE	6	2021-09-17		2	non résidentiel	habitat	91	0			
2022	LA TUILERIE	9	2022-04-19	2022-05-01	nouvelle construction	1	logement	21% habitat 79% forêts	9853	0	2285	
	8 AV DE LA GARE	5	2022-09-05		travaux sur construction existante	3	non résidentiel	habitat	1608	0		
	8 AV DE LA GARE	5	2022-09-05		1	non résidentiel	habitat	1608	0			
	chemin du Sauvieux	4	2022-12-06	2023-03-15	nouvelle construction	1	logement	autres zones agricoles	845	845		
	chemin du Sauvieux	3	2022-12-16		1	logement	espaces verts urbains	1440	1440			
2023	2 RUE DES CHARADES	28	2023-02-06		travaux sur construction existante	3	logement	54 % - habitat 46% - forêts	5805	0	1034	
	RUE DES HAUTS FOSSES	1	2023-02-14	2023-06-27	nouvelle construction	1	logement	habitat	800	0		
	chemin d'acras	10	2023-09-21		1	logement	autres zones agricoles	1034	1034			
	rue des Charades	32	2023-12-08		travaux sur construction existante	1	logement	habitat	1233	0		
					<b>46</b>			<b>53649</b>	<b>18277</b>			

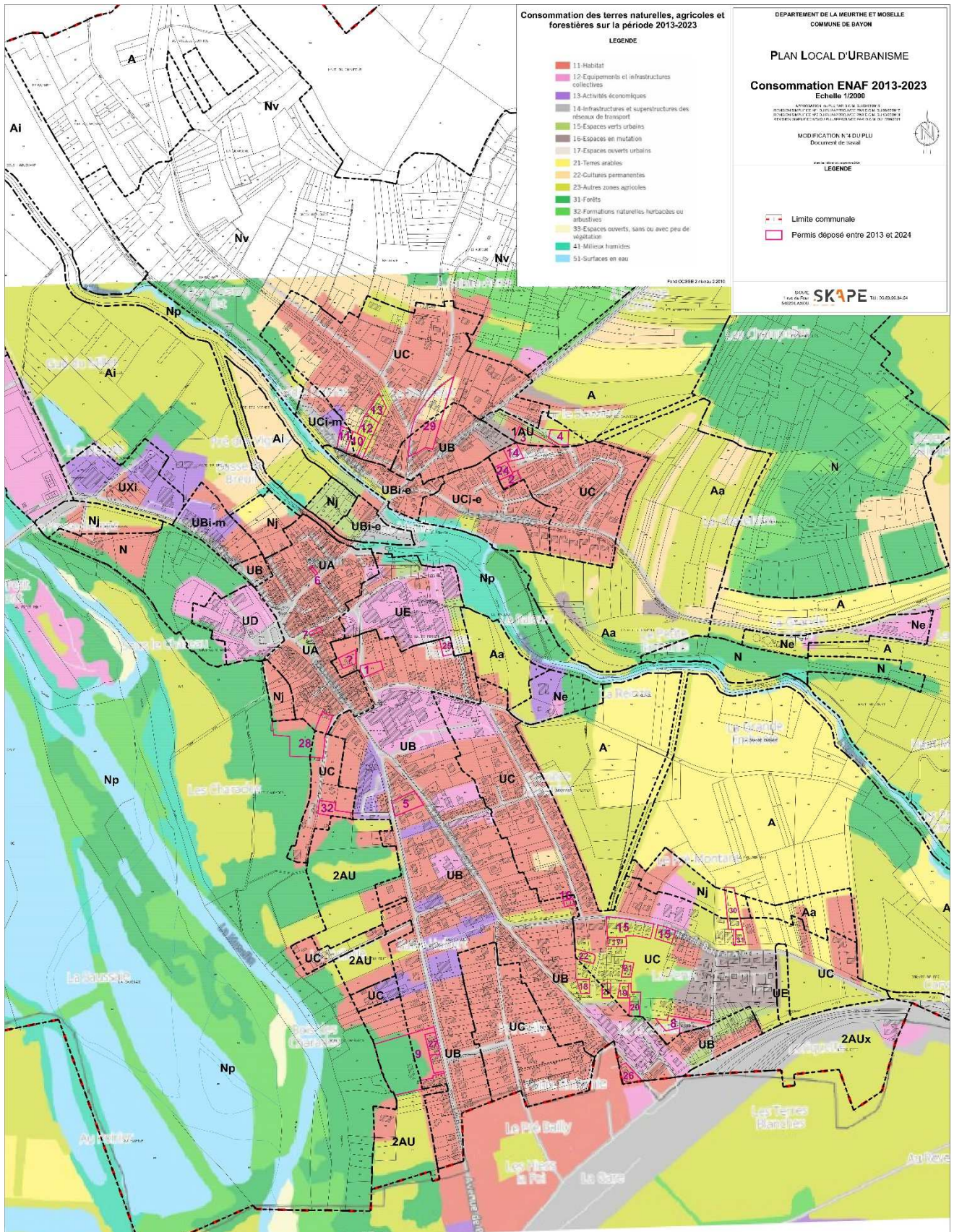
Nous avons identifié les permis impliquant la création d'un logement :

- sur une dent creuse ou un terrain vierge (en jaune) **soit 31 logements**
- sur une construction existante (en orange) **soit 15 logements**

Nous constatons que depuis 2020, les demandes d'autorisation ont concerné pour la majorité des travaux sur des constructions existantes, ce qui n'était pas le cas auparavant.

Nous avons grâce à la localisation et à la cartographie extraite de l'OCSGE pu identifier :

- Les projets qui ont été consommateur d'ENAF
- Les projets qui se sont réalisés en zone urbanisée



- **Consommation d'ENAF (Espaces Naturels Agricoles et Forestiers)**

Un travail a été effectué afin de déterminer l'état de la consommation foncière depuis 2011. Nous nous sommes appuyés à la fois sur les données du CEREMA que nous avons croisées avec les données SITADEL. Les tableaux ci-dessous nous montrent que même si les valeurs pour chaque année ne sont pas identiques, le résultat sur la période est similaire. Ainsi, nous avons retenu les données CEREMA pour les années 2011 et 2012 puis choisi de retenir les données SITADEL, plus précises car nous avons pu localiser les adresses pour la période 2013-2023.

**Le bilan indique une consommation de 5.1 hectares de janvier 2011 à janvier 2021.**

		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Total	comparaison	
conso cerema	habitat	2,3	0,2	0,2	0,1	0,1	0,5	0,2	0,2	0,2	0	4	5,1	1,5
	activité		0,1	0,4	0,3	0,1					0,1	1		
	autres	0,1										0,1		
conso sitadel				0,1	0,5	0,3	0,4	0	0	0	0,2			1,5

		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Total
conso retenue	habitat	2,3	0,2									
	conso sitadel			0,1	0,5	0,3	0,4	0	0	0	0,2	0,2
	activité et autres	0,1	0,1	0,4	0,3	0,1						0,1
	TOTAL	2,4	0,3	0,5	0,8	0,4	0,4	0	0	0	0,3	5,1

		2021	2022	2023
conso cerema	habitat	0,1	0,4	
	activité		0,04	
conso sitadel	autres	0	0,2	

- **Les logements récemment créés ou remis sur le marché**

Selon les données Sitadel, d'août 2021 à 2023, 15 logements ont été remis sur le marché ou ont été créés pour 0,33 ha ENAF consommé (en orange dans le tableau ci-dessous)

Millésime	Adresse	N° sur la carte	Date réelle autorisation	Date d'ouverture de chantier	Nature projet	Nb de logements créés	Destination principale	occupation du sol sur OCSGE 2 (niveau 2)	Surface du terrain déclarée (m²)	Surface agricole ou naturelle consommée (m²)	Total surface ENAF consommée par année
2021	LA CHICOREE	8	2021-03-29		nouvelle construction	1	logement	espace en mutation	1830	0	0
	6 LOT LE CLOS DES EVELOTTES	2	2021-05-11	2021-05-11	construction	1	logement	habitat	694	0	
	8 PL DE LORRAINE	7	2021-06-24		travaux sur construction existante	3		habitat	176	0	
	13 RUE DE L'ANCIENNE MAIRIE	6	2021-09-17		construction existante	2	non résidentiel	habitat	91	0	
2022	LA TUILERIE	9	2022-04-19	2022-05-01	nouvelle construction	1	logement	21% - habitat 79% - forêts	9853	0	2285
	8 AV DE LA GARE	5	2022-09-05		travaux sur construction existante	3	non résidentiel	habitat	1608	0	
	8 AV DE LA GARE	5	2022-09-05		construction existante	3	non résidentiel	habitat	1608	0	
	chemin du Sauvieux	4	2022-12-06	2023-03-15	nouvelle construction	1	logement	autres zones agricoles	845	845	
	chemin du Sauvieux	3	2022-12-16		construction	1	logement	espaces verts urbains	1440	1440	
2023	2 RUE DES CHARADES	28	2023-02-06		travaux sur construction existante	3	logement	54% - habitat 46% - forêts	5805	0	1034
	RUE DES HAUTS FOSSES	1	2023-02-14	2023-06-27	nouvelle construction	1	logement	habitat	800	0	
	chemin d'acras	10	2023-09-21		construction	1	logement	autres zones agricoles	1034	1034	
	rue des Charades	32	2023-12-08		travaux sur construction existante	1	logement	habitat	1233	0	

## LOG T2 - Catégories et types de logements

- **Les logements vacants**

Selon l'INSEE, Bayon recense 125 logements vacants en 2021 soit 16.6%

	2009	%	2014	%	2020	%
<b>Ensemble</b>	<b>660</b>	<b>100,0</b>	<b>734</b>	<b>100,0</b>	<b>751</b>	<b>100,0</b>
Résidences principales	587	89,0	639	87,1	614	81,8
Résidences secondaires et logements occasionnels	7	1,1	6	0,9	11	1,5
Logements vacants	65	9,9	88	12,0	126	16,8
Maisons	434	65,8	508	69,3	522	69,5
Appartements	225	34,0	224	30,6	226	30,1

Sources : Insee, RP2009, RP2014 et RP2020, exploitations principales, géographie au 01/01/2023.

D'après les données issues de l'étude OPAH, sur les 125 logements vacants, 50 soit 40% seraient issus de la vacance frictionnelle et 75 logements, soit 60% seraient issus de la vacance structurelle. 18 logements privés vacants depuis plus de 3 ans seraient dépourvus de sanitaires, soit 24% du parc de la vacance structurelle.

### La vacance frictionnelle :

La vacance frictionnelle correspond à la rotation des logements locatifs sur la commune. Le pourcentage élevé de cette vacance est dû au nombre important de logement en location sur Bayon. En effet, 30% des logements soit 180 sont loués.

## LOG T7 - Résidences principales selon le statut d'occupation

	2009		2014		2020		Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%		
<b>Ensemble</b>	<b>587</b>	<b>100,0</b>	<b>639</b>	<b>100,0</b>	<b>614</b>	<b>100,0</b>	<b>1 367</b>	<b>16,9</b>
Propriétaire	363	61,7	417	65,3	418	68,1	1 014	21,7
Locataire	207	35,3	204	31,9	180	29,3	325	6,6
dont d'un logement HLM loué vide	20	3,5	19	3,0	15	2,4	17	11,3
Logé gratuitement	17	3,0	18	2,9	16	2,6	28	8,1

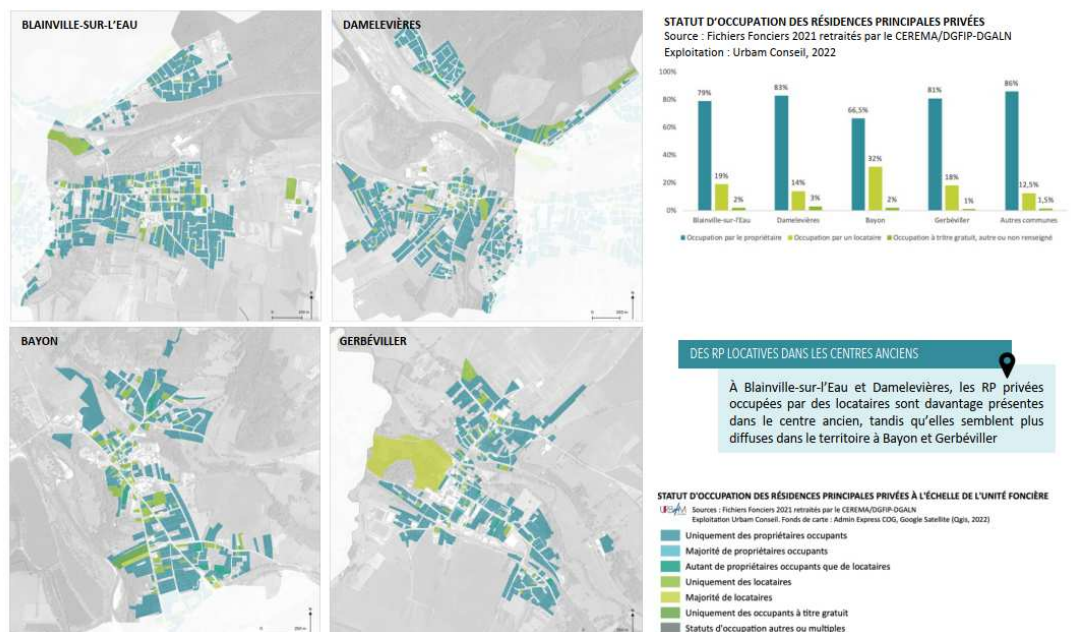
Sources : Insee, RP2009, RP2014 et RP2020, exploitations principales, géographie au 01/01/2023.

Extrait du dossier OPAH

## STATUT D'OCCUPATION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES PRIVÉES : ZOOM DANS LES QUATRE CENTRALITÉS

19

À Blainville-sur-l'Eau, Damelevières et Gerbéviller, la part de RP privées occupées par leurs propriétaires est semblable à celle observée dans la CC3M. Il en est de même pour la part de RP privées occupées par des locataires. En revanche, la commune de Bayon se différencie avec 66,5% des RP privées occupées par des propriétaires et 32% occupées par des locataires.



### La vacance structurelle :

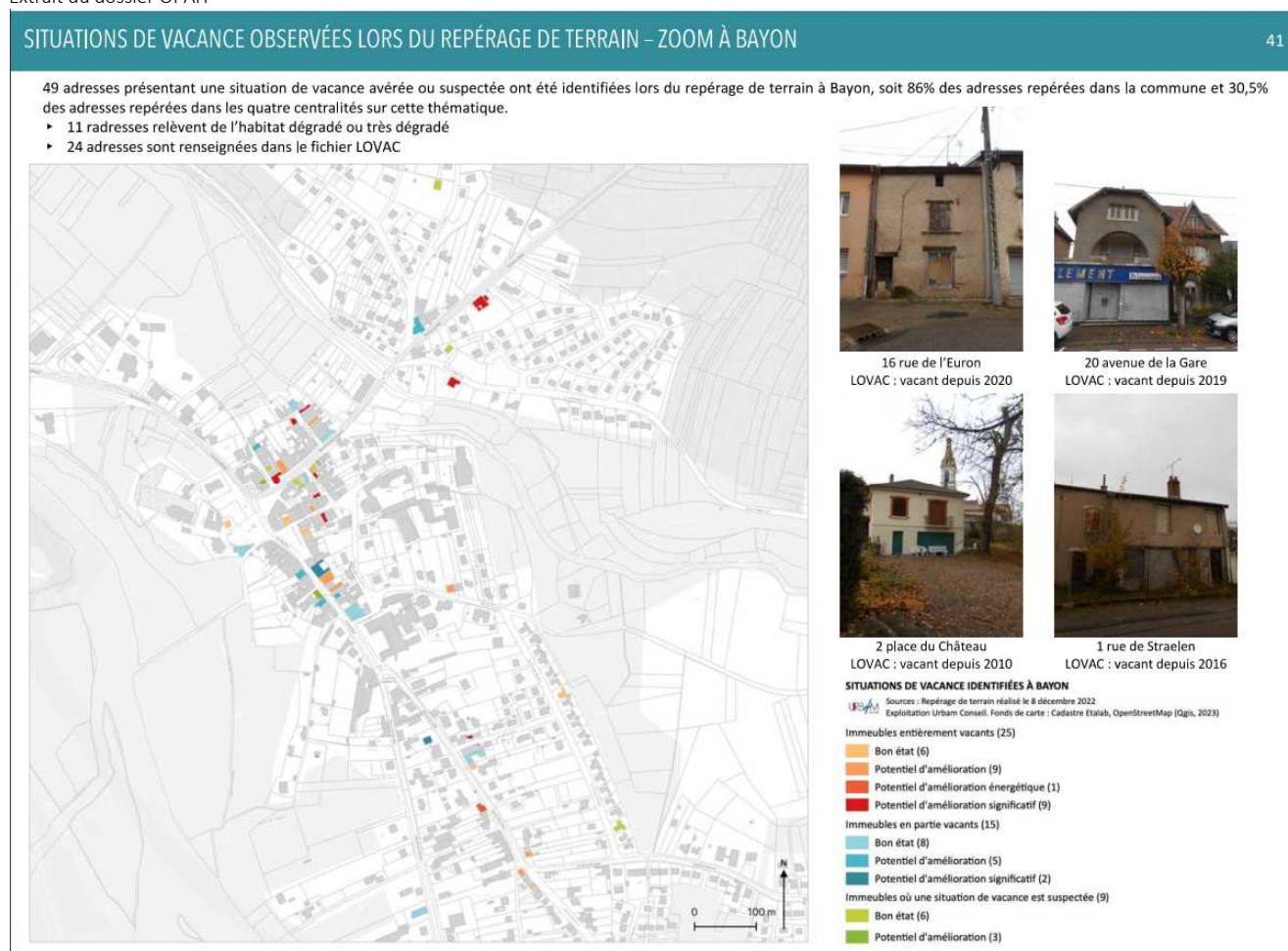
Les 75 logements issus de la vacance structurelle de Bayon sont identifiés à 49 adresses.

Afin de déterminer quels étaient réellement les logements vacants à ces 49 adresses, une étude a été menée à la fois en croisant :

- les données issues des fichiers dvf (Demandes de Valeurs Foncières) permettant de consulter les ventes immobilières
- les éléments retournés par certains propriétaires qui ont été consultés par courrier
- les données extraites des fichiers Sitadel
- les connaissances communales

Nous avons repris la cartographie réalisée par le bureau d'étude en charge de l'étude de l'OPAH, puis effectué un tableau de relevé avec les adresses et formalisé une carte conclusive.

Extrait du dossier OPAH



Carte localisant l'état des logements vacants en mai 2024 éditée sur la base des logements vacants de type vacance structurelle éditée à travers l'étude OPAH en février 2023

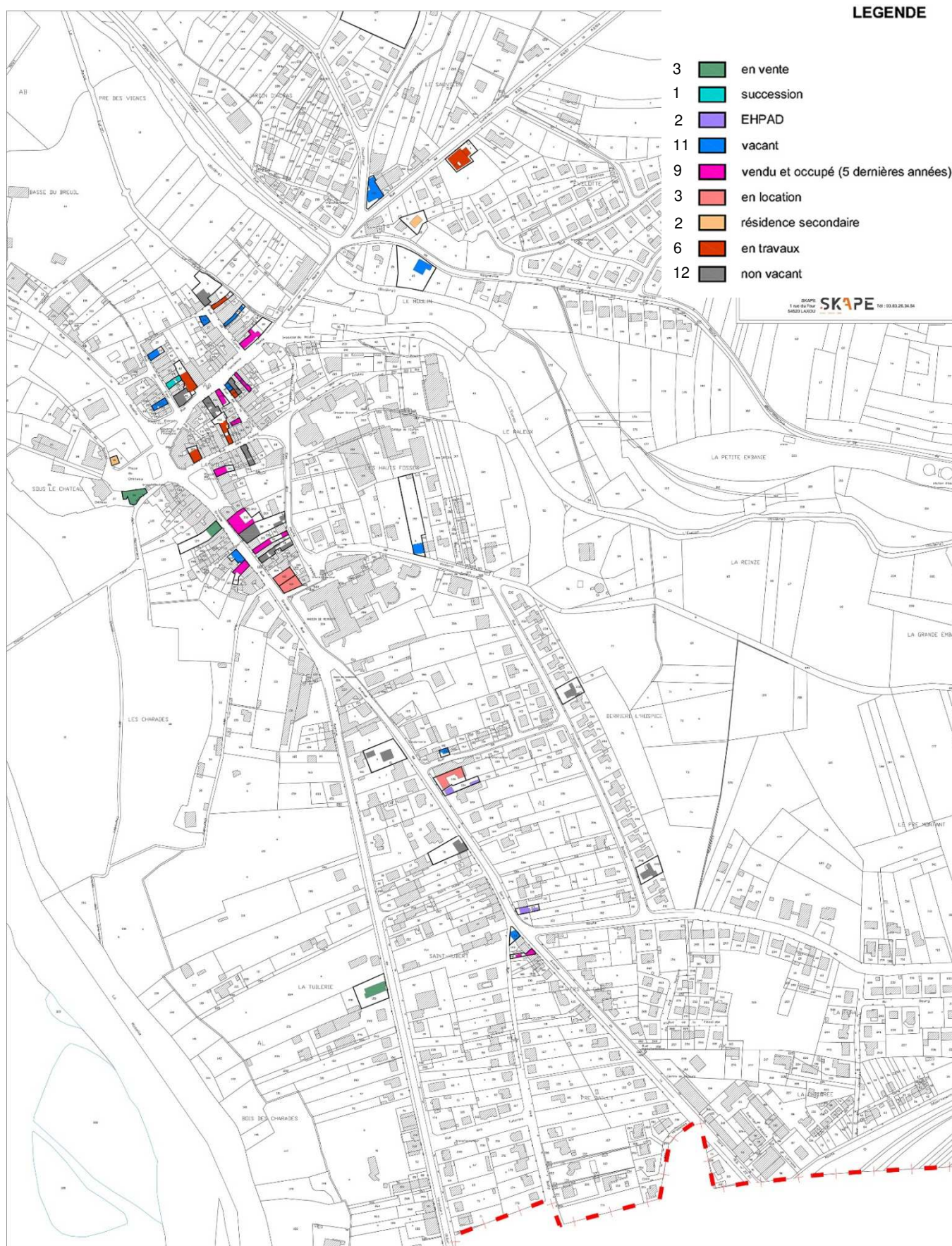


Tableau récapitulatif

Statut	Nb d'adresses	Caractérisation pour la prise en compte pour la réduction de la vacance
<b>Adresses de logement(s) vacant(s) identifié(s) à travers l'étude OPAH</b>	<b>49</b>	
Résidence secondaire	2	Ne peuvent être considérés comme vacants
Vendu et occupé (5 dernières années)	10	
Appartement en location	2	
Non vacant	12	
En travaux	6	Ce sont des logts en cours de rénovation pour valorisation, la vacance est en cours de résorption
En vente	3	La vacance est en cours de résorption
Vacant	11	Vacants
En EHPAD	1	
Succession	2	

Ainsi, sur les 125 logements vacants identifiés par l'INSEE :

- **50 logements correspondent à une vacance frictionnelle** et donc à une rotation normale due à la location et à la vente de logements dans le cadre de déplacement des ménages (mutation, parcours résidentiel, changement de situation familiale...).
- **26 logements, ne peuvent être aujourd'hui être considérés comme vacants** car ce sont des résidences secondaires, des logements vendus et occupés, des appartements remis sur le marché de la location ou tout simplement réellement non vacant).
- **6 logements sont en cours de travaux pour être soit loués soit occupés à titre privé**
- **3 logements sont en vente, leur vacance est donc en cours de résorption**
- **14 logements sont bien identifiés comme vacants liés à des problèmes de salubrité**, de non volonté de la part du propriétaire de louer, au fait que les propriétaires soient en EHPAD ou pour des raisons de difficultés de succession.

Cela porte le nombre réel de logements vacants à 67 soit 8.9 % du nombre de logements totaux sur la commune.

Enjeux communaux et intercommunaux liés à la vacance :

- **Diminuer la vacance frictionnelle** : Il s'agit de diminuer le taux de rotation par une amélioration de la qualité des logements et du cadre de vie pour sédentariser les locataires.
- **Diminuer la vacance structurelle** : il s'agit de sensibiliser les propriétaires actuels à la vente de leur bien ou à la rénovation de celui-ci pour le valoriser

**Plusieurs actions sont menées par la commune et la CC3M pour valoriser les biens :**

- La commune a lancé une étude de revitalisation et met en œuvre des actions visant l'amélioration du cadre de vie par un travail sur la qualité des espaces publics, des équipements publics, des loisirs.  
Elle mène également une étude foncière, contacte les propriétaires et a engagé une procédure en vue d'acquérir les biens vacants sans maître.  
Une taxe sur les logements vacants est également votée.
- La CC3M a lancé une étude OPAH visant à améliorer la qualité de l'habitat

- **Les dents creuses**

Les données Sitadel, nous permettent après traitement de visualiser les dents creuses qui ont été comblées depuis 2013. Ainsi, nous comptabilisons 9 logements créés sur 9 dents creuses.

Nous avons remis à jour la carte des dents creuses et transmis un questionnaire auprès des propriétaires fonciers pour déterminer le taux de rétention pour le comblement dans les 5, 10 et 15 prochaines années.

Synthèse des réponses au questionnaire envoyé aux propriétaires des 31 dents creuses identifiées.

- 18 personnes ont répondu
- 13 personnes n'ont pas répondu dont 7 étaient identifiées en jardin
- 6 souhaitent vendre ou construire dans les 0-10 ans
- 11 ne souhaitent pas vendre ou construire au-delà de 15 ans

Ainsi,






	Dents creuses identifiées	31	
DC pour lesquelles il y a une réponse	0/5 ans	3	Valorisées
	5/10 ans	2	Valorisées
	Au-delà de 15 ans	3	Non valorisées
	Ne souhaite pas vendre, ni construire	8	Non valorisées
	Succession	3	Valorisées
DC restées sans réponses	Identifiés comme DC jardin	7	Non valorisées
	Identifiés comme DC	5	Valorisées
	Nombre de DC retenues dans la durée du PLU	13	Valorisées

Ci-après, une carte synthétique présente la localisation des dents creuses et par code couleur indique les sites sur lesquels les propriétaires ne souhaitent pas intervenir dans les 15 ans.

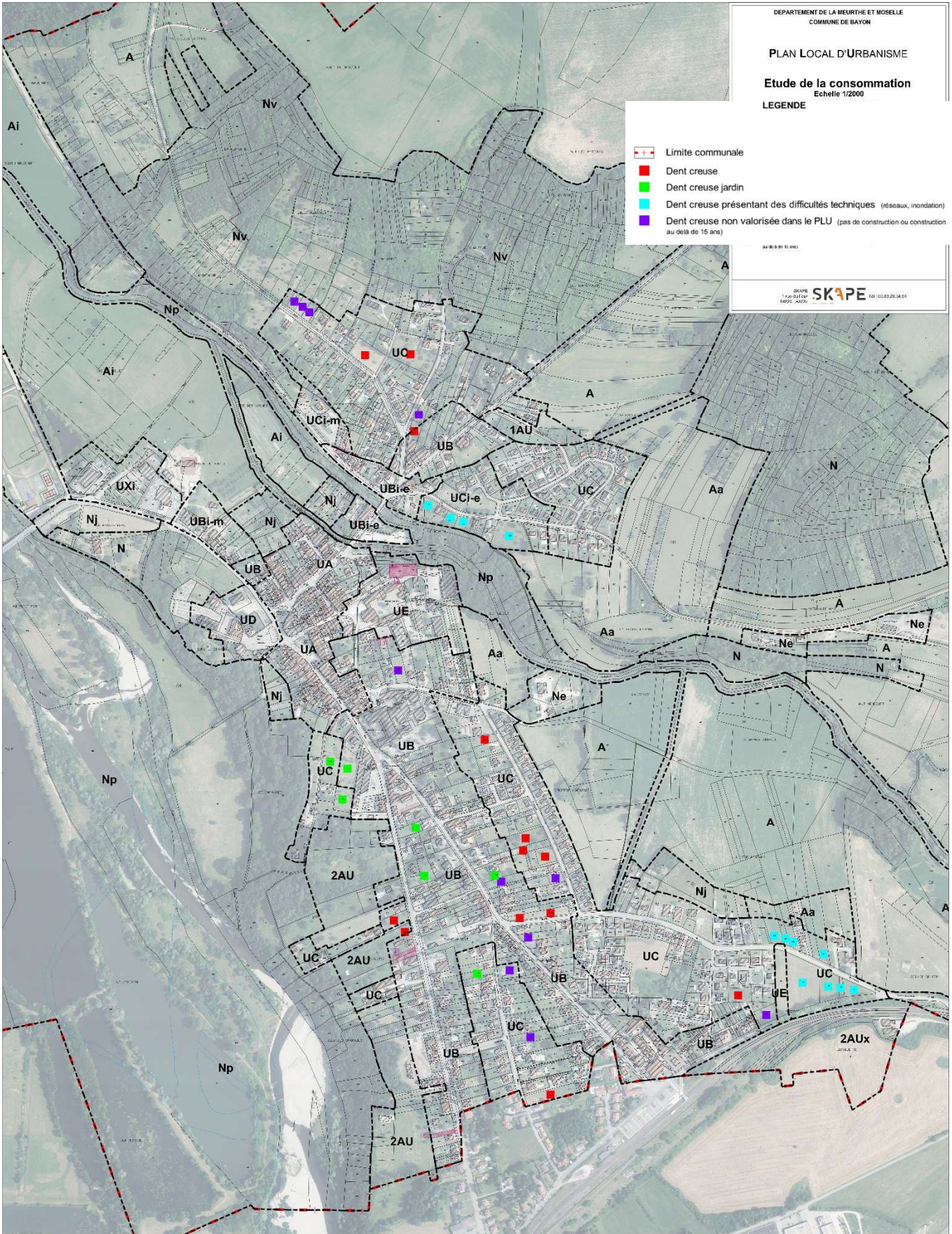
PLAN LOCAL D'URBANISME

Etude de la consommation  
Echelle 1/2000

LEGENDE

-  Limite communale
-  Dent creuse
-  Dent creuse jardin
-  Dent creuse présentant des difficultés techniques (réseaux, inondation)
-  Dent creuse non valorisée dans le PLU (pas de construction ou construction au delà de 15 ans)

SKAPE  
1, rue du Loup  
54500 LAXOU



## POINT n°1 : ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AU

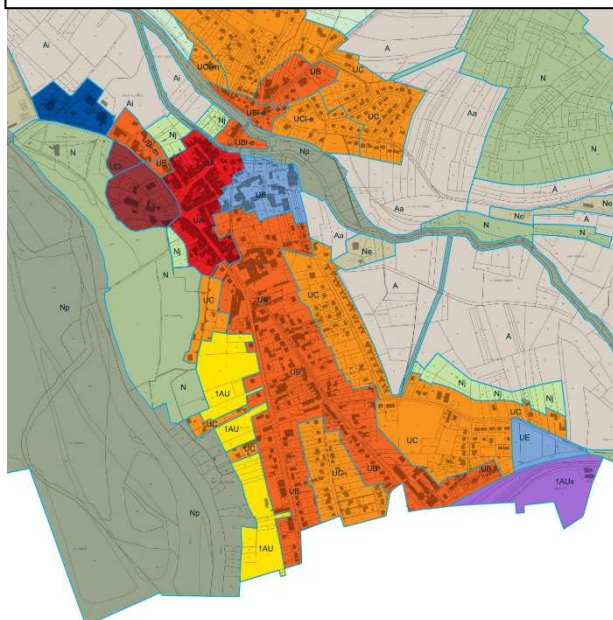
### 1- Objectifs de la modification

#### Rappel du contexte de l'élaboration du PLU et de la particularité du site

La commune de Bayon a affiché dans son PLU approuvé en 2015 une zone 2AU d'une surface de plus de 7 hectares lui permettant d'assurer un développement démographique en lien avec son statut de bourg-centre rural dans l'armature urbaine du SCOT.

En effet, Bayon a choisi de pouvoir ouvrir au cas par cas les zones d'urbanisation futures identifiées dans son zonage en reclassant entre l'arrêt et l'approbation la quasi-totalité des zones 1AU en 2AU. A cette fin elle a engagé une étude de faisabilité sur le secteur d'extension les bords hauts de Moselle pour déterminer la logique de constructibilité la plus pertinente qui serait techniquement et financièrement réalisable.

Plan du PLU arrêté inscrivant les zones 2AU en 1AU



Ce secteur est particulièrement sensible du fait que beaucoup de constructions ont été réalisées à plus de 150 m de la voie urbaine créant ainsi des propriétés construites très profondes et un urbanisme en dent de scie pouvant qualifier les poches non construites de dents creuses ou de cœur d'îlot. Il est alors difficile de justifier aux propriétaires que le foncier à l'avant de leur construction est non constructible.

Le projet de PLU prévoyait que ces espaces verts puissent être réintégrés à un projet global plutôt que d'être aménagés au coup par coup par chaque propriétaire en densification et en impasse. Pour cela le classement en 2AU suivi d'une étude de faisabilité et un travail de concertation mené par la mairie avec les propriétaires a été projeté et réalisé.



## Présentation du projet

Un projet a pu être établi après quelques années d'études favorisant un urbanisme avec un bouclage et la densification d'une de ces parcelles en lanière de manière cohérente.

Le projet établi est celui qui fait l'objet de la présente modification.

Il s'agit d'un projet d'aménagement mixte porté par la commune qui a pu faire l'acquisition foncière de la majeure partie des terrains et dont une partie sera à destination de logements seniors.

Le projet prévoit une mixité dans la typologie par la construction de petites maisons de plain-pied pour les seniors, des maisons mitoyennes sur 2 niveaux pour les primo-accédants et un collectif permettant d'assurer la densité.

## Le scénario démographique de la commune

Le scénario démographique a été retravaillé en fonction du diagnostic foncier mis à jour.

Le tableau ci-dessous reprend le nombre de potentiel de logements qu'il existe dans l'enveloppe urbaine pour la période 2020-2035 comme nous l'avons détaillé précédemment.

	Nb de logements créés ou remis sur le marché estimés
Dents creuses valorisées sur la période	13
Logements vacants	7
Cœur d'îlot route de Baccarat	16
Projet zone 1AUa	31
TOTAL	67

Nous avons noté que pour la période 2021-2023 d'après les données Sitadel, 15 logements ont été créés ou remis sur le marché. Soit un total de 82 logements supplémentaires par rapport au chiffre Insee pour l'année 2020 qui est de 614 logements. Ce qui porte le nombre de logements estimés pour 2035 à 696.

**Au prorata de la population, le chiffre de 82 logements en 15 ans est compatible avec le SCoT révisé.**

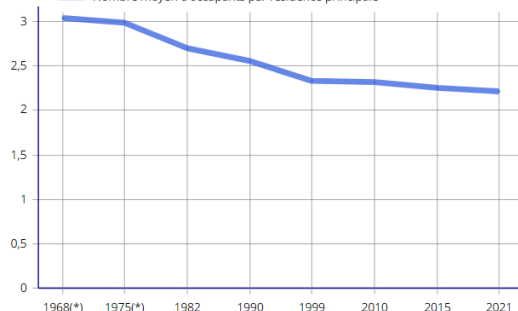
En suivant la baisse progressive de 0.10 habitant par logement en 10 ans que Bayon a enregistré, il est estimé qu'il faut construire 40 à 45 logements pour maintenir le poids de population. En estimant 82 logements supplémentaire d'ici 2035, cela augmenterait la population d'environ 80 habitants.

Le pourcentage de croissance démographique annuel serait proche de 0.35.

FAM G1 - Évolution de la taille des ménages en historique depuis 1968

FAM G1 - Évolution de la taille des ménages en historique depuis 1968

— Nombre moyen d'occupants par résidence principale



(\*) 1967 et 1974 pour les DOM

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2024.

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2010 au RP2021 exploitations principales.

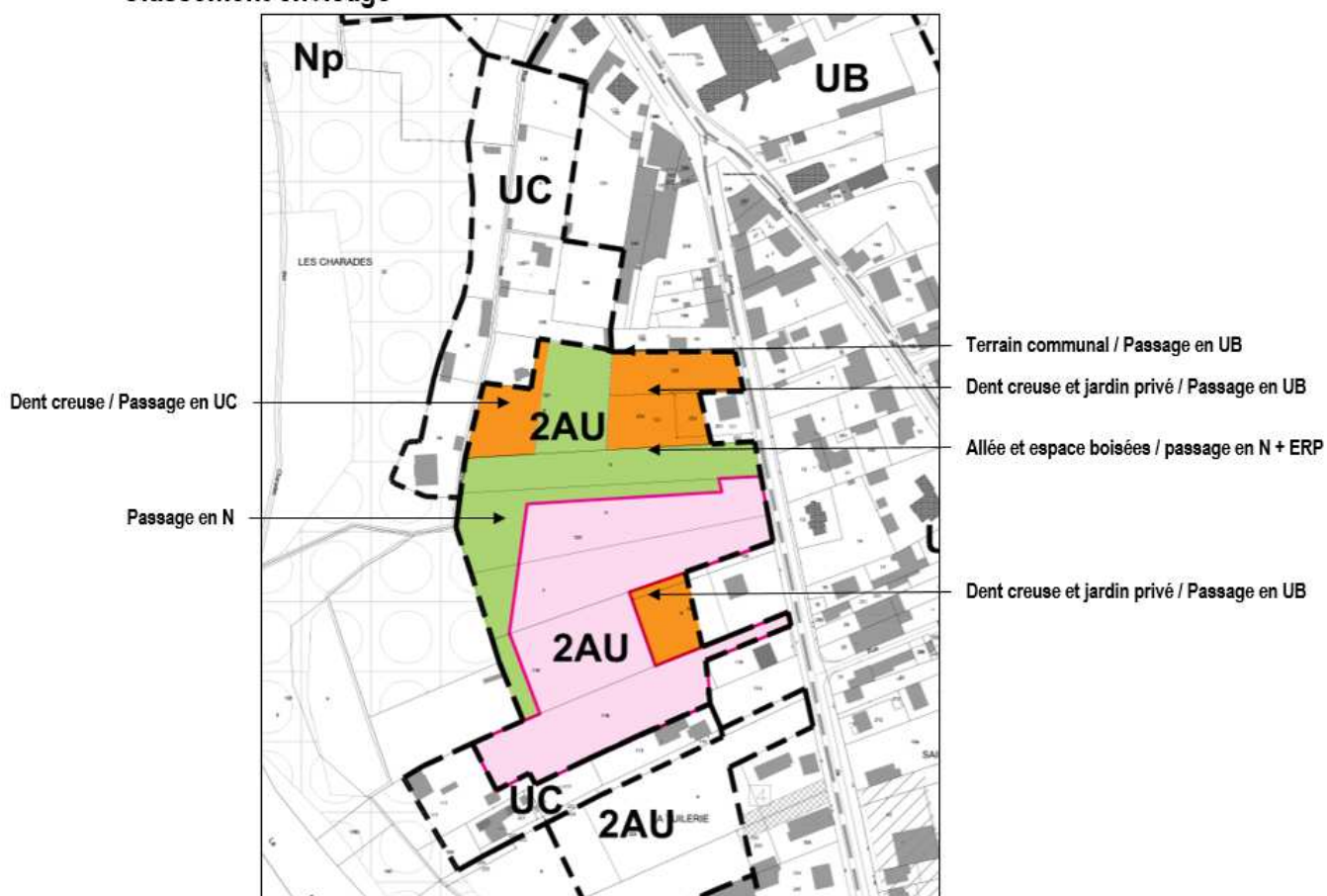
## Définition de l'ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AU

La modification a ainsi pour but d'ouvrir à l'urbanisation la partie Nord de la zone 2AU « Bords hauts de Moselle » afin d'assurer une croissance démographique de la commune à la hauteur de sa position dans l'armature urbaine du SCOT et de répondre au besoin en typologie de logements complétant le parcours résidentiel.

A cet effet,

- Le terrain communal ainsi que les dents creuses et jardins privés des parcelles 123, 254, 253, 198 et 199 sont classés en UB.
- La dent creuse à l'Ouest s'inscrit dorénavant sous le zonage UC.
- L'allée du château bordée de marronniers ainsi que l'espace boisé sont préservés sous le zonage N doublé d'une prescription graphique Elément Remarquable Paysager.
- Une partie des parcelles 120 et 118 sera préservée en zone N.
- Les parcelles 116, 118 et 120 inscrites en zone 2AU ont pour objectif d'être intégrées au zonage 1AUa afin de pouvoir être ouvertes à l'urbanisation, proposant un programme de typologies variées : logements pour les primo-accédants, familiales, seniors ou encore collectifs.

### Classement envisagé



## Descriptif des abords du site



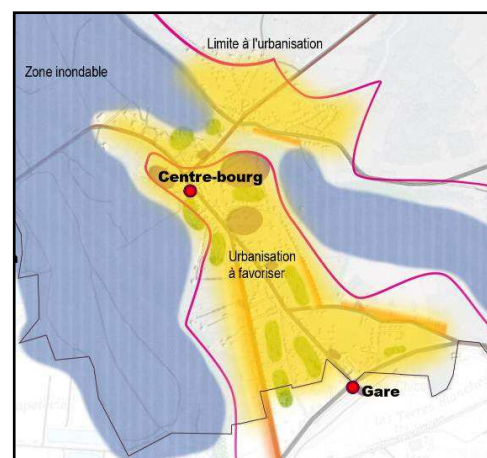
## 2- Compatibilité de la modification avec les objectifs communaux

La modification envisagée est compatible et permet de respecter les objectifs communaux inscrits au PADD.  
ci-dessous : extraits du PADD

La commune de Bayon se place comme un bourg centre attractant dont les commerces et services desservent les communes voisines. Son cadre de vie agréable et sa desserte ferroviaire lui assure une attractivité, renforcée par les paysages remarquables des bords de Moselle.

### 1- Une croissance modérée et progressive

L'accueil de nouveaux habitants doit être mesuré et réfléchi. La commune doit ainsi maîtriser la croissance de son urbanisation et arriver à maintenir un équilibre de population nécessaire à ses équipements. En effet, un accroissement trop rapide du nombre d'habitants ne pourrait être absorbé par les équipements existants ou envisagés. **Un accroissement modéré et progressif** paraît plus adéquat pour maintenir la capacité des équipements présents et prévoir leur fonctionnement à long terme sur le ban communal.




### 3-Limiter et maîtriser les extensions urbaines :

De plus les **nouveaux secteurs d'extension ont été choisis en fonction de leur pertinence** pour prolonger l'urbanisation (accès, situation, logique d'implantation par rapport au tissu existant). Les secteurs le long des voies structurantes seront renforcés pour leur potentiel de développement en profondeur.

Les proximités avec les équipements, avec le centre-bourg ou avec la gare constituent un argument important pour ces extensions. De même, l'insertion en harmonie avec les autres quartiers passera par le respect et la prolongation des **logiques d'implantation du village** (respect du relief, du recul par rapport aux cours d'eau, limitation de l'impact physique et visuel).

L'aménagement des nouveaux secteurs d'habitat sera orienté par des **préconisations de densité** et de mixité d'usages, en conformité avec les attentes du SCoT-Sud 54.

### 3- Présentation générale du site

<p><b>Situation</b></p>	<p>Avenue de Virecourt, sur les bords de Moselle, dans le prolongement Sud du Carrefour Contact.</p> 
<p><b>Superficie</b></p>	<p>31841 m<sup>2</sup> soit 3,18 hectares répartis comme il suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 4858 m<sup>2</sup> soit 0,49 ha en UB</li> <li>- 1638 m<sup>2</sup> soit 0,16 ha en UC</li> <li>- 15737 m<sup>2</sup> soit 1,57 ha en 1AUa</li> <li>- 771 m<sup>2</sup> soit 0,08 ha en Nj</li> <li>- 8836 m<sup>2</sup> soit 0,88 ha en N</li> </ul>
<p><b>Nombre de parcelle et typologie</b></p>	<p>8 parcelles sont concernées en partie ou en totalité.</p>
<p><b>Propriété</b></p>	<p>Toutes les parcelles sont privées hormis la parcelle 123 qui est publique</p>
<p><b>Occupation du sol</b></p>	<p>Il s'agit de parcelles déjà anthropisées par des jardins ornementaux, occupées par des feuillus, pelouses de parc ou encore des parcelles de prairies.</p>
<p><b>Cadre environnant</b></p>	<p>Entre la zone urbaine bâtie le long de l'avenue de Virecourt et la zone naturelle de la Moselle sauvage.</p>

## 4- Faisabilité du projet

Tous les réseaux et la viabilité sont présents en limite de site.

Il existe une servitude de réseau sur le site qui sera prise en compte pour l'aménagement.

## 5- Impact du projet

- Concernant la biodiversité, une expertise écologique été réalisée par le bureau d'étude élément5. Il en ressort les points suivants :

Le projet de modification préserve les habitats des écureuils roux et des lézards des murailles par **EVITEMENT** en **EXCLUANT** la zone boisée au nord et en la classant en zone protégée N superposée à une trame de protection ERP (élément remarquable paysager) au titre de l'article L.151-23CU.

**L'alignement d'arbres composé de marronniers et les murets de pierre identifiés le long de cet alignement seront exclus de la zone constructible et seront également protégés par la trame ERP.**

La continuité du corridor de déplacement de l'écureuil sera respectée si l'on considère la protection ERP de la zone boisée au nord, de l'alignement d'arbres et la protection EBC (espaces boisés classés) de tout le massif forestier à l'ouest.

- Concernant l'imperméabilisation des sols :

les dispositions surlignées en gris ci-dessous, incluses dans le règlement favorisent la limitation de l'imperméabilisation des sols et améliorent la gestion des eaux pluviales.

### Eaux pluviales

- L'avis de l'organisme gestionnaire du réseau d'assainissement devra être demandé et respecté.
- De manière générale, une priorité doit être donnée à la technique de l'infiltration, même partielle (à envisager seulement dans la mesure où la perméabilité du sol serait insuffisante pour gérer et évacuer la totalité des eaux pluviales sur place). Aussi, le rejet régulé dans un réseau d'eaux pluviales de type séparatif n'est envisageable que lorsque la technique de l'infiltration est impossible ou insuffisante.
- Tout rejet dans le système de réseau unitaire est interdit
- Dans tous les cas de figure, les aménagements projetés doivent être conformes aux préconisations suivantes :
  - un volume de stockage suffisant par hectare imperméabilisé est à prévoir (dimensionnement retenu sur la base d'une pluie décennale) ;
  - un débit de rejet limité conformément aux prescriptions du SDAGE Rhin-Meuse.
- Ces mesures de rétention des eaux pluviales s'appliquent aussi bien pour les projets de construction dans les zones déjà urbanisées que lors des nouveaux aménagements dans les zones ouvertes à l'urbanisation. Ainsi, des études spécifiques pourront proposer des solutions alternatives comme :
  - les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales à des fins non domestiques ;
  - les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (la rétention, l'infiltration, ...) et un traitement naturel des eaux sur la parcelle, afin de diminuer les rejets vers les réseaux.

### Imperméabilisation

Les surfaces libres de toute construction, aires de stationnement et accès individuels devront porter attention à l'infiltration des eaux pluviales. Ainsi, les aménagements pourront utiliser des revêtements perméables tels que les sols stabilisés sans liant, plaques engazonnées, graviers, pavés drainants ou caillebotis, ...

Si la surface prévue pour le stationnement est de plus de 50m<sup>2</sup>, au minimum 50% de cette surface sera aménagée en surface perméable.

Diverses vues du secteur – sources SKAPE 2022 et Streetview 2019

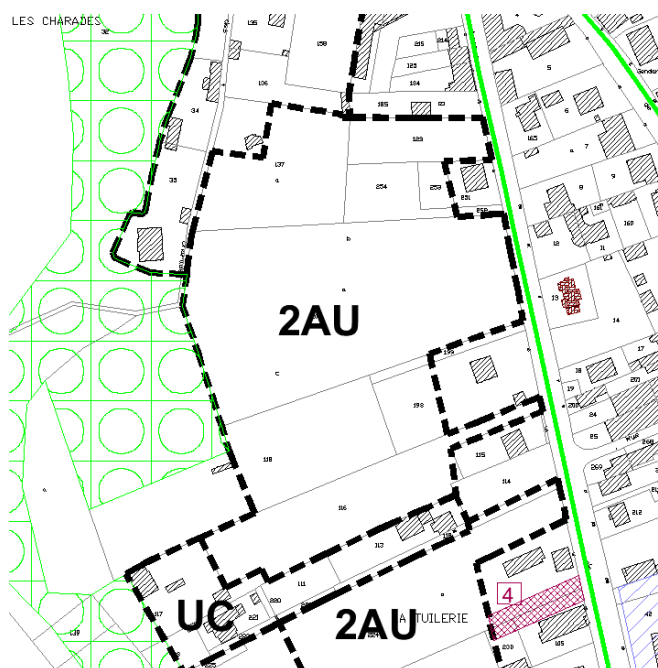


## 6-Traduction de la modification au PLU

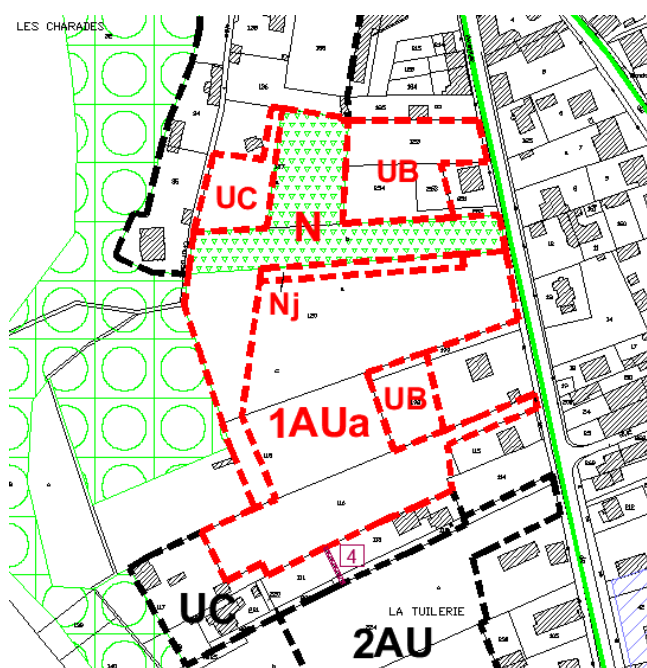
### Document graphique

- 2 secteurs ont été réintégrés au zonage UB dont une parcelle communale
- 1 secteur a été redéfini sous le zonage existant UC,
- 1 zone N est inscrite doublée d'une prescription ERP (Elément Remarquable Paysager) afin d'assurer la protection de la qualité paysagère et de la biodiversité
- 1 zone Nj est inscrite permettant d'assurer un recul sécuritaire par rapport à l'alignement d'arbres
- une zone 1AUa a été créée pour permettre un aménagement à destination résidentielle

Avant modification



Après modification



### Tableau des surfaces

Sur les 3,18 hectares prélevés à la zone 2AU, 0,96 hectares sont restitués aux zones N, soit plus de 30%

ZONAGE PLU	SUPERFICIE (ha)	SURFACE PLU / BAN COMMUNAL (%)	SUPERFICIE MODIFIEE (ha)	SURFACE MODIFIEE / SECTEUR (%)	SUPERFICIE DE LA ZONE APRES MODIFICATION
2AU	7.14	1.17	- 3.18	44.54	3.96
UB	26.24	4.31	+ 0.49	1.87	26.73
UC	35.70	5.86	+ 0.16	0.45	35.86
N	55.31	9.08	+ 0.88	1.59	56.19
1AUa			+ 1.57		1.57
Nj	4.24	0.69	+ 0.08		4.93

## Liste des emplacements réservés

Avant modification

N°	DESTINATION	Adresse	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE
1	Amélioration du carrefour	Chemin d'Accras / Rue de Lorey	Commune de Bayon	185,6 m <sup>2</sup> + 33,5 m <sup>2</sup>
2	Réserve de terrain à destination des équipements	Rue des écoles	Commune de Bayon	1 174,9 m <sup>2</sup>
3	Création d'un chemin piéton	Rue des hauts fossés	Commune de Bayon	114,9 m <sup>2</sup>
4	Création d'un accès	Avenue de Virecourt (secteur Tuilerie)	Commune de Bayon	699,3 m <sup>2</sup>
5	Création d'un accès	Avenue de Virecourt (limite Virecourt)	Commune de Bayon	323,5 m <sup>2</sup>
6	Réserve de terrain à destination des équipements	Route de Baccarat / RD 22 B	Commune de Bayon	9 276,3 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL DES EMPLACEMENTS RESERVES :</b>				<b>11 808 m<sup>2</sup></b>

Après modification

N°	DESTINATION	ADRESSE	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE
1	Amélioration du carrefour	Chemin d'Accras / Rue de Lorey	Commune de Bayon	185,6 m <sup>2</sup> + 33,5 m <sup>2</sup>
2	Réserve de terrain à destination des équipements	Rue des écoles	Commune de Bayon	1 174,9 m <sup>2</sup>
3	Création d'un chemin piéton	Rue des hauts fossés	Commune de Bayon	114,9 m <sup>2</sup>
4	Création d'un accès (sera supprimé lors du point 4 de la modification)	Avenue de Virecourt (secteur Tuilerie)	Commune de Bayon	699,3 m <sup>2</sup>
4	Création d'un chemin piéton	Lieu-dit la Tuilerie	Commune de Bayon	43,06 m <sup>2</sup>
5	Création d'un accès	Avenue de Virecourt (limite Virecourt)	Commune de Bayon	323,5 m <sup>2</sup>
6	Réserve de terrain à destination des équipements	Route de Baccarat / RD 22 B	Commune de Bayon	9 276,3 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL DES EMPLACEMENTS RESERVES :</b>				<b>11 551,06 m<sup>2</sup></b>

## Règlement

ci-dessous les éléments ajoutés et corrigés en rouge ou surlignés jaune

Pour la zone 1AU, les modifications du règlement écrit concernent reprennent les points déjà étudiés dans les parties précédentes. En voici la synthèse.

### ZONE 1AU

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

#### CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone est concernée en totalité par un aléa faible de retrait-gonflement des argiles. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

Toute demande d'autorisation d'occupation du sol pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

Cette zone est composée de 2 secteurs : 1AU et 1AUa. Leur distinction tient de leur localisation et de leur date d'ouverture à l'urbanisation.

#### Rappel :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière. Elles devront respecter les prescriptions développées dans l'article 11.

1. Les démolitions sont soumises au permis de démolir, là où s'appliquent les articles L.430-1 et L.123-1 7°) du Code de l'Urbanisme

2. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant au plan.

#### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

##### ARTICLE 1AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Toutes constructions dont la conception et la localisation ne respecte pas le schéma d'aménagement présenté dans l'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation), pièce intégrée dans le dossier de PLU.
- 1.2. Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière
- 1.3. Les abris : de pêche ou de chasse
- 1.4. Les caravanes isolées
- 1.5. Les terrains aménagés pour le camping et caravanage ainsi que les terrains destinés à la réception des caravanes, et les garages collectifs de caravanes.
- 1.6. Les habitations légères de loisirs
- 1.7. Les parcs résidentiels de loisirs
- 1.8. Les installations et travaux divers suivants:
  - les parcs d'attraction
  - les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités
- 1.9. Les carrières ou décharges
- 1.10. Les dépôts de toutes natures en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet.
- 1.11. Toute nouvelle construction dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau
- 1.12. Les constructions à destination d'industrie et d'entrepôt

## ARTICLE 1AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

Rappel : En secteur 1AU, les constructions devront respecter les principes décrits dans l'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) pièce intégrée dans le dossier de PLU.

### **2.1. Les constructions à destination d'industrie et d'entrepôt à conditions :**

~~qu'elles soient des extensions des constructions, à destination d'industrie et d'entrepôt, existantes~~

### **2.2. Les installations et travaux divers suivant :**

- les aires de jeux et de sports, à condition qu'elles soient ouvertes au public
- les aires de stationnement (à partir de 10 places de stationnement) à condition qu'elles soient ouvertes au public
- ~~les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient de moins de 100 m<sup>2</sup> et moins de 2 mètres de dénivelé~~
- Les affouillements et exhaussements de sol sous réserve qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone)

## SECTION II- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 1AU 3 : ACCES ET VOIRIE

#### **3.1 Voirie**

3.1.1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie ouverte à la circulation publique (publique ou privée), de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

~~3.1.2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 6,80 mètres d'emprise, à l'intérieur de laquelle un traitement paysager sera réalisé (alignement d'arbres par exemple) :~~

~~— Pour les voiries principales, une largeur de 1,80 mètres sera réservée aux piétons et des emplacements de stationnement y seront aménagés.~~

~~— Pour les voiries secondaires, les chaussées seront mixtes, sans limite d'usage et traitées en zones de rencontre, d'une largeur de 3m à 4m pour les chaussées à sens unique, et d'une largeur de 4m à 5.50m pour les chaussées à double sens.~~

3.1.2. Les voies nouvelles, à modifier ou à créer ouvertes à la circulation automobile devront :

- Pour les voies à double sens avoir une emprise minimum de 5m
- Pour les voies à sens unique avoir une emprise minimum de 3m50

Il peut être ponctuellement dérogé à cette règle si il est réalisé un aménagement de sécurité permettant une circulation règlementée des véhicules (par exemple un rétrécissement de chaussée avec signalisation de priorité de circulation)

3.1.3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour dans un rayon de giration de 10m. A défaut, un dispositif de dépôt des déchets sera mis en place à l'entrée de l'impasse.

~~3.1.4. Les voies nouvelles de liaison à caractère piéton doivent avoir au moins 1,80 mètres d'emprise~~

3.1.5. Tout travaux sur les routes départementales, y débouchant ou ayant un impact sur celles-ci doivent être soumis à l'avis des services techniques départementaux.

#### **3.2 Accès**

3.2.1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- La défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
- La sécurité publique notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

3.2.2. Les accès sur les routes départementales pourront être subordonnées à la réalisation d'aménagements particuliers

tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

## **ARTICLE 1AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### **4.1 Eau potable**

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable conformément à la réglementation de la distribution d'eau potable en vigueur.

### **4.2 Assainissement**

#### **4.2.1 Eaux usées**

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant au dispositif de traitement communal.

En l'absence de système de collecte des eaux usées ou dans l'impossibilité technique de se raccorder à celui-ci, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées par la réglementation en vigueur. Le dispositif d'assainissement non collectif doit pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif lors de la création de ce dernier.

Après l'établissement du branchement de l'installation au réseau collectif, les fosses et autres installations de même nature seront mises hors d'état de servir et de créer des nuisances

#### **4.2.2. Eaux pluviales**

##### **Pour le secteur 1AU**

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, ou d'un réseau de capacité suffisante, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'infiltration ou l'évacuation des eaux pluviales.

La mise en œuvre de techniques d'infiltration locale telles que les chaussées poreuses, tranchées drainantes, noues paysagères ou fossés absorbants sont privilégiées.

##### **Pour le secteur 1AUa**

- L'avis de l'organisme gestionnaire du réseau d'assainissement devra être demandé et respecté.
- De manière générale, une priorité doit être donnée à la technique de l'infiltration, même partielle (à envisager seulement dans la mesure où la perméabilité du sol serait insuffisante pour gérer et évacuer la totalité des eaux pluviales sur place). Aussi, le rejet régulé dans un réseau d'eaux pluviales de type séparatif n'est envisageable que lorsque la technique de l'infiltration est impossible ou insuffisante.
- Tout rejet dans le système de réseau unitaire est interdit
- Dans tous les cas de figure, les aménagements projetés doivent être conformes aux préconisations suivantes :
  - un volume de stockage suffisant par hectare imperméabilisé est à prévoir (dimensionnement retenu sur la base d'une pluie décennale) ;
  - un débit de rejet limité conformément aux prescriptions du SDAGE Rhin-Meuse.
- Ces mesures de rétention des eaux pluviales s'appliquent aussi bien pour les projets de construction dans les zones déjà urbanisées que lors des nouveaux aménagements dans les zones ouvertes à l'urbanisation. Ainsi, des études spécifiques pourront proposer des solutions alternatives comme :
  - les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales à des fins non domestiques ;
  - les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (la rétention, l'infiltration, ...) et un traitement naturel des eaux sur la parcelle, afin de diminuer les rejets vers les réseaux.

### **4.3 Electricité - téléphone - télédistribution**

**Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées en souterrain.**

- Tout nouveau réseau sur propriété privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.

#### **4.4 Ordures ménagères**

Les constructions neuves à usage d'habitation collective ou d'activités et les opérations groupées, auront l'obligation d'avoir un local d'une superficie suffisante selon le mode de collecte en vigueur pour recevoir les divers containers liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

#### **ARTICLE 1AU 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

---

Pas de prescription.

#### **ARTICLE 1AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

6.1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction devra être implantée dans une bande de 3 à 6 mètres comptés depuis l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique **automobile** existantes à modifier ou à créer.

(Conseils : lorsqu'elle est orientée au Nord, la façade sur rue pourra s'implanter prioritairement à 3 mètres de recul. Lorsqu'elle est orientée au Sud, la façade sur rue pourra s'implanter prioritairement à 6 mètres de recul.)

~~6.2. Toutefois, une implantation autre que celle prévue ci-dessus peut être admise lorsque celle-ci permet d'aligner la façade sur rue de la nouvelle construction dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines existantes les plus proches.~~

~~6.3. Les extensions et transformations mesurées des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes, sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.~~

6.4. Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.

6.5. En cas de projet de lotissement ou de permis groupé valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement, mais lot par lot.

6.6. Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics devront être implantés à l'alignement ou en recul.

6.7. Toute nouvelle construction dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau est interdite

#### **ARTICLE 1AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

~~7.1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la construction sera~~

~~soit en limite séparative,~~

~~soit à 4 mètres minimum de cette limite séparative. Cette distance est portée à 1 m pour les annexes isolées.~~

7.1 **Le long des limites parcellaires, les constructions devront s'implanter :**

- soit en limites séparatives

- soit à 3 mètres minimum de cette limite séparative sachant que 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 égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté. Ne sont pas comptés dans ce calcul les débords de toiture ainsi que les auvents ou marquises ne débordant pas de plus de 40 cm de la façade

- soit à 1m minimum de cette limite séparative pour les annexes isolées

~~7.2. Les extensions et transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.~~

7.2. Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics devront être implantés

- soit en limites séparatives

- soit en recul des limites séparatives

## ARTICLE 1AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

---

Néant

## ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL

---

9.1. L'emprise au sol totale des constructions édifiées sur une même unité foncière ne peut excéder 50 % de la surface des terrains se rapportant à la zone 1AU.

~~9.2. Toutefois, dans le cas de l'extension d'un bâtiment existant dépassant l'emprise au sol totale autorisée, une extension limitée à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pourra être autorisée. Cette dérogation ne pourra s'appliquer qu'une seule fois.~~

9.3. En cas de projet de lotissement ou de permis groupé valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement, mais lot par lot.

9.4 Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics
- au secteur 1AUa

## ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTION

---

~~10.1 La hauteur de toutes constructions est limitée à 8 mètres à l'égout de toiture. La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant tout remaniement jusqu'à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère, au droit du point le plus haut du polygone d'implantation, à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, locaux techniques, etc.~~

10.1 La hauteur des constructions est limitée à 8 mètres à l'égout de toiture et à l'acrotère.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant tout remaniement jusqu'à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère, au droit du point le plus haut du polygone d'implantation, à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, locaux techniques, etc.

~~10.2 Les extensions et transformations des bâtiments existants dont la hauteur ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.~~

10.3 Pour les constructions annexes, la hauteur maximale autorisée hors tout est de 4,50 m mesurée à partir du terrain naturel avant tout remaniement.

10.4. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics, aux édifices publics monumentaux ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

## ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR

---

*Rappel : aux termes de l'article R. 111.21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

### 11.1. Toitures - Volumes

11.1.1 Il est conseillé une couverture de forme très simple, bien adaptée au parti architectural et sans introduction d'éléments empruntés à une architecture d'une époque ancienne.

11.1.2 Les pentes de toitures seront inférieures à 32 degrés.

11.1.3 L'installation de systèmes domestiques solaires et thermiques ou photovoltaïques ou tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée sur les toitures. La pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales est également autorisée.

11.1.4 Sont autorisées en couverture tous les éléments vitrés ou translucides et les matériaux de couverture dont la couleur est comprise dans les tons rouge, brun, gris, ardoise.

Sont interdits en couverture notamment la tôle ondulée ou le papier goudronné pour les constructions à usage d'habitation.

## 11.2. Enduits et coloration des façades

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que : moellons, briques creuses, agglomérés, parpaings ...

## 11.3 Clôtures

11.3.1 Les clôtures en limite du domaine public devront avoir un aspect aussi simple que possible.

11.3.2 Les clôtures ne devront pas excéder 2 mètres. Au delà d'1.40 mètres, elles seront constituées d'éléments non-occultants, tels que grilles, dispositifs à claire-voie, haies peu denses,...

11.3.3 Au titre de la préservation de la continuité écologique, les barrières et clôtures devront avoir une certaine perméabilité vis-à-vis de la faune.

11.3.3 Au titre de la préservation de la continuité écologique, **les clôtures devront assurer une perméabilité au moins ponctuellement.**

## ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT

---

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés, soit au minimum :

- **Habitations** : 1 emplacement pour 60 m<sup>2</sup>, dont 1 minimum à l'extérieur (les places aménagées sous préau sont comptées comme places extérieures)
- **Bureaux** : 1 emplacement pour 50 m<sup>2</sup>

12.2. Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

La réalisation d'aires de stationnement peut être effectuée sur le terrain d'assiette ou dans un périmètre de 250 mètres de rayon.

Lors d'opération d'aménagement (ZAC, lotissement, etc...), ou de constructions de logements collectifs, des aires de stationnement pour visiteurs, doivent être prévues à raison d'une place minimum pour 2 lots.

12.3. Lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire aux obligations de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant de l'acquisition ou de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public ou privé de stationnement existant, répondant aux mêmes conditions.

12.4. Le traitement au sol des aires de stationnement devra favoriser l'infiltration des eaux pluviales selon les prescriptions de l'article 13.

12.5. Pour les constructions, installations ou aménagements à usage de bureaux, de commerces ou de services, dès lors qu'une nouvelle opération prévoit la création de stationnement voiture, un local ou emplacement abrité d'une superficie minimale de 5% de la surface consacrée au stationnement voiture (hors circulations) devra être prévu pour le stationnement des vélos.

12.6. Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU et en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement.

## ARTICLE 1AU 13 :

## ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

---

13.1. Les surfaces libres de toute construction, aires de stationnement et accès individuels doivent favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Ainsi, les aménagements doivent utiliser des revêtements perméables tels que les sols stabilisés sans liant, plaques engazonnées, graviers, pavés drainants ou caillbotis, ...

13.1. Les surfaces libres de toute construction, aires de stationnement et accès individuels devront porter attention à l'infiltration des eaux pluviales. Ainsi, les aménagements pourront utiliser des revêtements perméables tels que les sols stabilisés sans liant, plaques engazonnées, graviers, pavés drainants ou caillbotis, ...

Si la surface prévue pour le stationnement est de plus de 50m<sup>2</sup>, au minimum 50% de cette surface sera aménagée en surface perméable.

13.2. Dans le cadre d'une opération groupée ou de lotissement, 10% minimum de la superficie totale de l'opération devra être réservé aux espaces verts publics, dont la moitié au moins sera réalisée d'un seul tenant pour une utilisation commune à des fins ludiques ou d'agrément.

### SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

---

#### ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

---

Néant.

#### ARTICLE 1AU 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

---

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique, acoustique, et d'environnement en vigueur.

#### ARTICLE 1AU 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

---

Néant.

16.1 Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

16.2 Lorsque le réseau de communication numérique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute construction nouvelle à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit y être raccordée. En l'absence de réseau, les dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées à la fibre optique lorsque celle-ci sera installée.

**Pour la zone N, les modifications du règlement écrit concernent l'introduction des mentions de protections des Eléments Remarquables Paysager au titre des articles L-153-19 et L-153-23 du code de l'urbanisme.**

## **ZONE N**

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

### **CARACTERE DE LA ZONE**

Cette zone est concernée par les inondations de la Moselle ou de l'Euron, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.

Cette zone est concernée en totalité par un aléa faible de retrait-gonflement des argiles. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

Cette zone est concernée par la présence d'une canalisation de transport de matières dangereuses, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitations et/ou prescription.

La zone N correspond à une zone naturelle et forestière. La zone N comporte 5 sous-secteurs :

Zone Nj (jardins), Zone Nv (vergers), Zone Ne (équipements), Zone Ni (loisirs), Zone Np (protégée)

Toute demande d'autorisation d'occupation du sol pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

Pour les Eléments Remarquables Paysagers (ERP) repérés au plan, la démolition, la destruction et la modification sont soumises à déclaration préalable et/ou permis de démolir.

Sont identifiés 2 ERP :

- l'alignement d'arbres du petit château : il s'agit de le préserver (en cas de coupe ou abattage notamment pour des raisons sanitaires, il sera replanté le même nombre de sujet)
- les murets en pierre : il s'agit de préserver les murets existants pour assurer la protection de l'habitat du lézard des murailles (en cas de suppression, une étude compensatoire liée à l'habitat devra être menée)

## OAP

Les grands principes de l'OAP sont conservés et modifiés selon les éléments identifiés en rouge ci-dessous. Les éléments en lien avec le règlement sont supprimés de l'OAP.

Une nouvelle OAP est réalisée sur la zone 1AUa et l'OAP sur la zone 2AU est supprimée.

Modifications apportées (en rouge)

### Intégrer le projet dans son environnement

**Assurer l'intégration architecturale, environnementale, paysagère et fonctionnelle du nouveau programme**, afin de développer un urbanisme de qualité, et d'assurer l'insertion du projet dans son environnement général.

#### A/ Assurer l'intégration paysagère des nouveaux projets

- en prenant en compte des composantes du site : la topographie, l'exposition du site, les vues sur le grand paysage ou sur un élément paysager ou architectural exceptionnel,
- en articulant les nouveaux espaces bâtis avec les espaces naturels et agricoles environnants
- en prenant en compte la trame bâtie existante et des volumes bâtis,
- en définissant un traitement de qualité des limites urbaines du projet avec son environnement et celui des limites parcellaires du projet.

#### B/ Assurer l'intégration environnementale des nouveaux projets

- en prenant en compte et en valorisant la biodiversité, les continuités écologiques, les trames végétales et l'hydrographie.

#### C/ Assurer l'intégration fonctionnelle des nouveaux projets

- en recherchant une continuité urbaine entre les secteurs urbains existants et ceux en projet au niveau du réseau viaire (logique d'itinéraire), de la trame bâtie, etc.

### Les orientations suivantes sont intégrées à l'OAP :

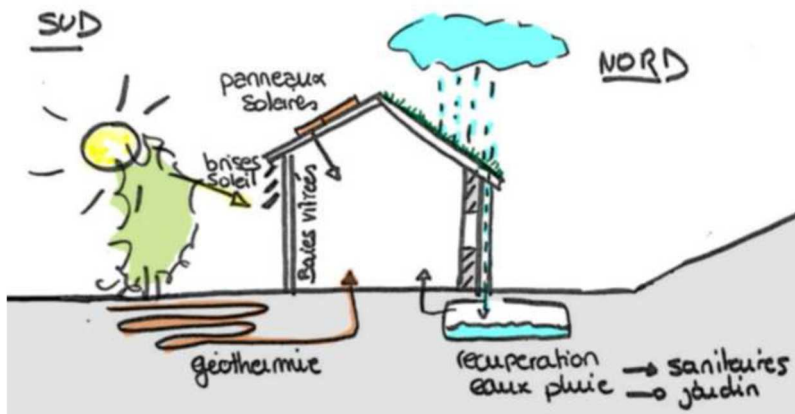
- proposition d'itinéraires doux, ponctués d'espaces de centralité ou de socialisation,
- préservation de l'accès aux ilots d'exploitation agricoles limitrophes
- insertion paysagère par des préconisations sur ~~le sens de faitage des bâtiments sur les volumétries et/ou les implantations des constructions~~
- intégration des composantes paysagères fortes et des espaces plantés majeurs
- traitement des franges par une densité plus importante, permettant au plus grand nombre de logements de profiter de la vue sur le grand paysage (bords de Moselle), ~~lorsque la vue est existante~~
- instauration de continuités viaires (cheminements ou rues circulées) entre les tranches du quartier projeté et en connexion avec les quartiers voisins

### Créer un projet de qualité architecturale, environnementale, paysagère et énergétique

#### A/ Aménager de nouveaux quartiers en offrant une qualité architecturale, environnementale, paysagère et énergétique.

#### B / Assurer la qualité environnementale et énergétique des nouveaux projets en préservant les ressources et en s'adaptant au changement climatique

- en anticipant les phénomènes climatiques extrêmes,
- en recherchant la réduction des émissions des Gaz à Effet de Serre (GES) et de polluants locaux,
- en optimisant les besoins en énergie, en diversifiant les sources et en limitant l'utilisation de ressources non renouvelables (par exemple, en optimisant l'apport solaire, en installant des dispositifs d'énergies renouvelables, etc. ),
- en assurant une gestion qualitative et économe de la ressource en eau (par exemple, l'installation de dispositifs concourant à une gestion des eaux pluviales proche du cycle naturel (noues) ou de récupération des eaux pluviales (bacs, citernes, etc.).
- ~~en appréhendant mieux l'effet d'Ilot de Chaleur Urbain (ICU), sur le pôle urbain métropolitain, lors de l'aménagement de nouveaux quartiers ou bien lors de la réhabilitation d'anciens quartiers.~~
- en privilégiant une architecture bioclimatique et en prenant en compte, dès l'origine, la performance énergétique globale du projet (matériaux de construction, besoins et approvisionnement énergétique, déplacements générés)
- ~~en limitant les possibilités de déplacements motorisés courts,~~
- en limitant la production de déchets (par exemple, l'installation de dispositifs de tri adaptés et de réduction des déchets comme le compostage),
- en préservant la biodiversité et en restaurant et valorisant la nature en ville.



**C/ Assurer la qualité paysagère, architecturale et urbaine des nouveaux projets favorisant un cadre de vie de qualité**

- en promouvant des formes urbaines innovantes, plus denses,
- en proposant une qualité architecturale avec une réflexion sur les matériaux, les couleurs, les volumes,
- en aménageant des espaces verts de qualité,
- en luttant contre les nuisances sonores,
- en proposant des éclairages et du mobilier de qualité,
- en aménageant des clôtures de qualité,
- en prévoyant des aires de stationnement végétalisées,
- en enfouissant les réseaux.

**Les orientations suivantes sont intégrées au règlement du PLU :**

- proposition d'implantation des constructions en fonction de l'apport solaire thermique possible avec une marge de recul différente selon l'orientation de la façade sur rue
- précisions réglementaire sur la possibilité d'installations de production d'énergie
- préconisation sur l'utilisation de matériaux poreux pour les aménagements afin de limiter l'imperméabilisation des sols
- prescriptions sur l'aménagement des espaces libres de construction et préconisation en matière de végétation locale

**Les orientations suivantes sont intégrées à l'OAP :**

- accompagnement végétal des voiries
- répartition des densités en fonction des ouvertures paysagères, des quartiers existants et des rapports de voisinage
- disposition de stationnements groupés pour chaque tranche d'urbanisation
- proposition de voiries partagées pour une réduction de l'emprise de la voie

**L'aménagement d'espaces publics conviviaux**

- A/ Aménager des espaces publics conviviaux et répondre à une plus grande exigence environnementale et paysagère.**
- B/ Rendre les espaces publics plus fonctionnels et garantir l'accessibilité de la voirie et des espaces publics à l'ensemble des usagers.**
- C/ Favoriser le développement d'une logique d'itinéraire dans la réalisation de l'ensemble des espaces publics (voirie, pistes cyclables, chemins...).**
- D/ Rechercher la mutualisation des espaces de stationnement dans les programmes d'aménagements futurs.**

**Les orientations suivantes sont intégrées au règlement du PLU :**

- préconisation sur l'utilisation de matériaux poreux pour les aménagements afin de limiter l'imperméabilisation des sols

**Les orientations suivantes sont intégrées à l'OAP :**

- maintien des espaces plantés remarquables pour une préservation de l'identité paysagère du site
- proposition d'une desserte du quartier minimisant le linéaire de voirie et favorisant les cheminements doux **et/ou les voies partagées**
- répartition de stationnements groupés et de placette de retournement, pouvant être aménagées comme des courettes, favorisant les liens sociaux et les contacts conviviaux entre les habitants du quartier
- intégration de voiries partagées pour une rencontre des usagers sur l'espace de la rue

## OAP n°1 « Bords hauts de Moselle »

### Dispositions et principes d'aménagement applicables au secteur



### Grands principes d'aménagement

#### - Particularité et usages

Le choix d'urbaniser ce site va permettre d'épaissir la bande urbaine le long de l'avenue de Virecourt. Proche du cœur de Bourg et de ses commerces, l'urbanisation est propice à compléter un tissu déjà existant constitué :

- au nord par la rue des Charades et le petit château et son allée arborée ;
- au sud par les maisons d'habitations qui ont été construites à une distance de plus de 200 mètres de l'avenue de Virecourt.

C'est ainsi l'occasion de créer un bouclage viaire permettant d'améliorer les conditions de la voie en impasse existante.

- **Contexte, rapport de voisinage et patrimoine paysager**

L'urbanisation doit prévoir de s'insérer dans le tissu environnemental et paysager de qualité. Ainsi, il devra prendre en compte l'allée arborée composée de marronniers et la proximité des boisements faisant la transition avec les bords de Moselle.

Au sein de l'opération les haies de clôtures ou transition végétale seront composées d'une haie d'essences variées. Sur la partie Ouest, il pourra être privilégié des essences propices aux conditions de vie (nourriture et/ou déplacement) des écureuils.

**Quelques CONSEILS pour la plantation des haies**

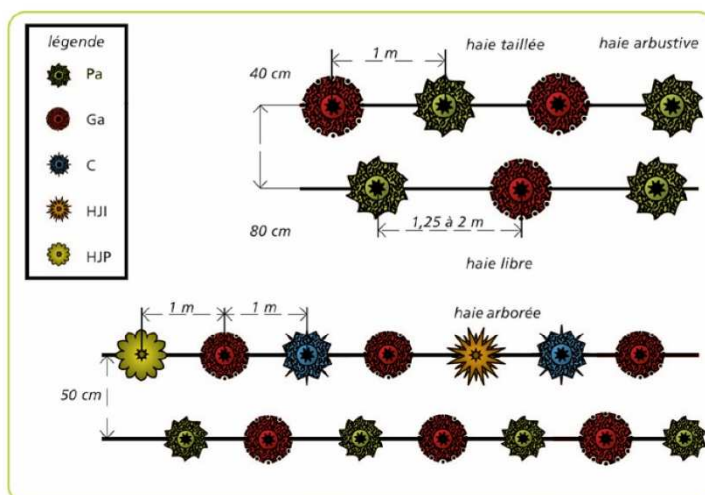
Extrait de la brochure de la LPO « arbres et arbustes pour les oiseaux »

**Le type de plantation**

Suivant la superficie du terrain, l'entretien que vous pouvez effectuer, l'aspect esthétique et la fonction que vous ferez jouer à votre plantation, vous pouvez la concevoir en haie taillée ou libre, haute ou basse, en bandes boisées ou en bosquets, en buissons ou arbres isolés.

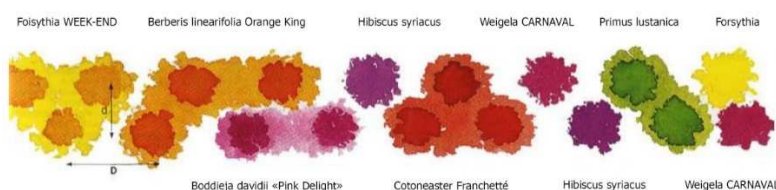
La taille sévère (haie taillée) ne convient pas à toutes les essences. Dans tous les cas, elle limite considérablement la floraison et donc la production de baies et elle n'est pas favorable à la nidification.

Pour un meilleur garnissage et une diversité des strates, associez arbres de haut jet, arbres bas ou à receper, grands arbustes, petits arbustes, sur au moins 2 rangs en quinconce. Pour un meilleur effet esthétique, il vaut mieux grouper 2 à 4 plants de la même essence.



Pa : Petit arbuste, Ga : Grand arbuste, C : Arbre mené en cépée, HJI : Arbre mené en haut jet intermédiaire, HJP : Arbre mené en haut jet principal.

*Exemple de haies qu'il est possible de planter*



**Un programme en adéquation avec les besoins de la commune**

- **Densité**

La densité minimale de l'opération sera de 17 logt/ha conformément aux prescriptions SCOT. Cette densité sera calculée globalement sur l'ensemble de l'opération. Une densité plus importante pourra être prévue sur la partie la plus proche du centre-bourg.

Il sera prévu une diversité dans la typologie des logements permettant de recevoir de jeunes couples ou des séniors (logements de plain-pied) d'une part et des familles d'autres part.

- **Planification et nombre de logements**

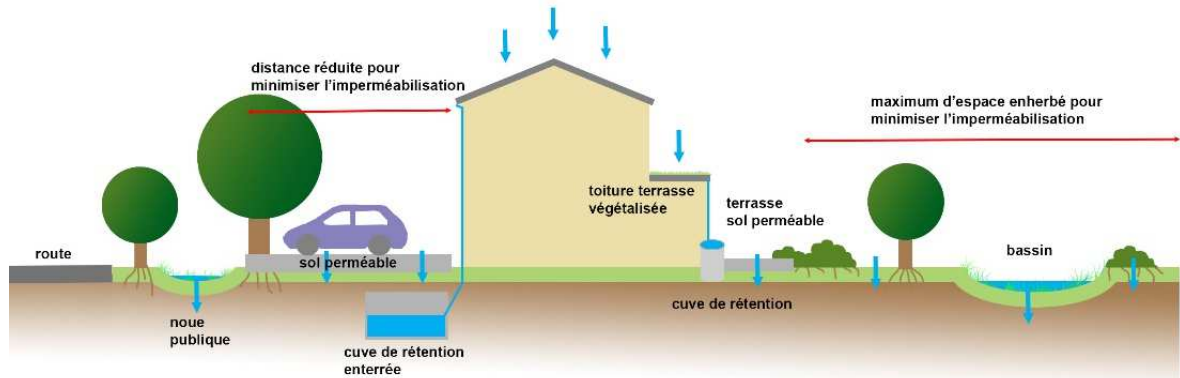
L'opération est divisée en 3 tranches, la surface globale de la zone 1AU est de 1.6 hectare, il est prévu un minimum de 32 logements. Compte tenu de l'ouverture programmée des zones à urbaniser de Bayon, cette zone est prévue à l'urbanisation sur une échéance à 2030.

## Respect de l'environnement et des ressources

### Gestion des eaux pluviales

Une gestion alternative des eaux pluviales devra être mise en œuvre, privilégiant les systèmes de rétention et d'infiltration sur chaque parcelle.

La récupération des eaux pluviales pour un usage domestique pourra être prévue dès la construction en traitement individuel ou collectif.



### - Energie

- o Privilégier une architecture bioclimatique réduisant la consommation énergétique

Les constructions pourront avoir des règles d'implantation différentes selon la situation au nord ou au sud de la voie d'accès.

### Les principes de l'Architecture Bioclimatique

#### Adapter le projet aux caractéristiques du site et aux variations climatiques:

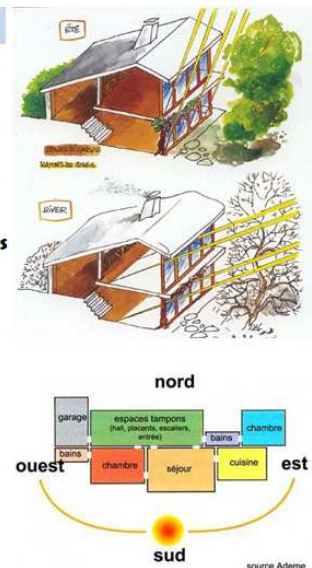
- protections naturelles contre le vent froid et le soleil
- profiter de l'ensoleillement hivernal en évitant les ombres portées
- selon configuration du lieu possibilité de valoriser les qualités d'inertie du sous-sol

#### Zonage thermique

- Organisation des espaces en fonction de la course du soleil et de sa hauteur saisonnière

#### Se protéger de la chaleur

- Orienter, dimensionner et traiter les ouvertures de façon à éviter les surchauffes d'été
- Prévoir des protections contre le rayonnement solaire



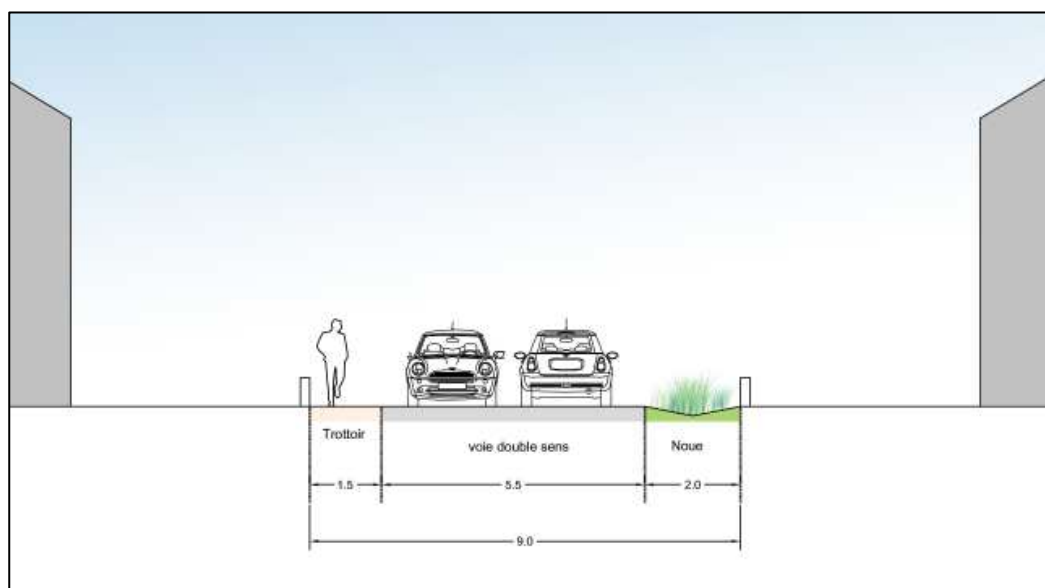
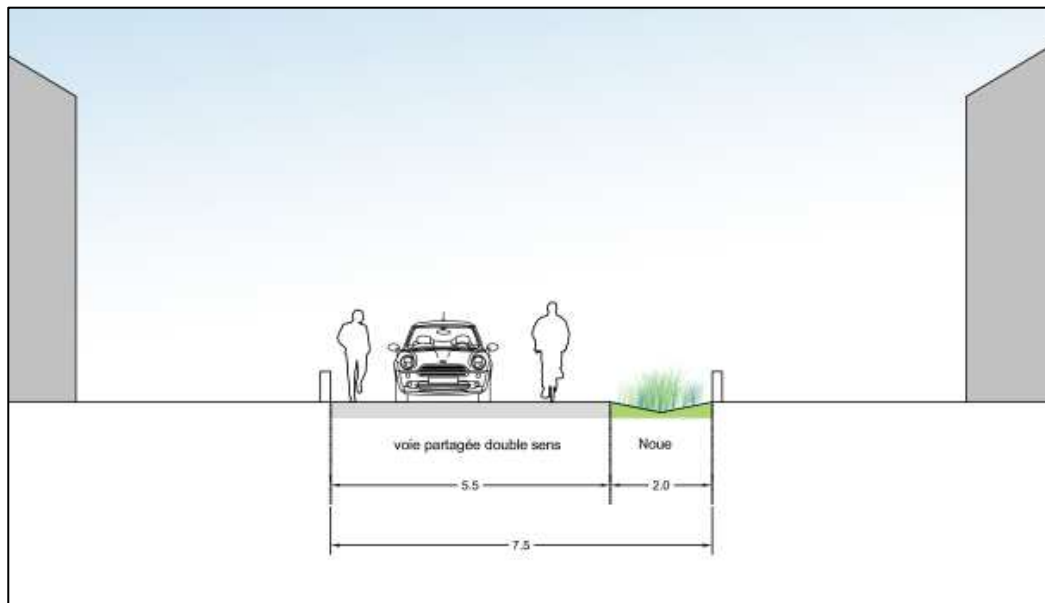
## Transports et déplacements

Ce secteur se trouve à proximité immédiate du tissu urbain.

- Les déplacements doux seront favorisés par les aménagements urbains (voirie mixte ou cheminements piétons continus).
- Des liaisons piétonnes supplémentaires pourront être prévues pour connecter le nouveau quartier et créer des liens avec les secteurs voisins et ou les promenades à travers le grand paysage.
- Des dispositifs de stationnements groupés pourront être répartis dans le quartier (à privilégier aux entrées du quartier, aux articulations avec les axes principaux de desserte), en fonction des besoins des usagers.
- Un accompagnement végétal des voiries ou des cheminements pourra apporter la qualité paysagère nécessaire au quartier.

- Les accès aux parcelles seront au maximum mutualisés (par exemple groupé par 2) de façon à minimiser les traversées de l'espace planté (notamment de la noue)

- **Exemples de profils de voirie en cas de voie double sens**



## Schéma d'aménagement du secteur



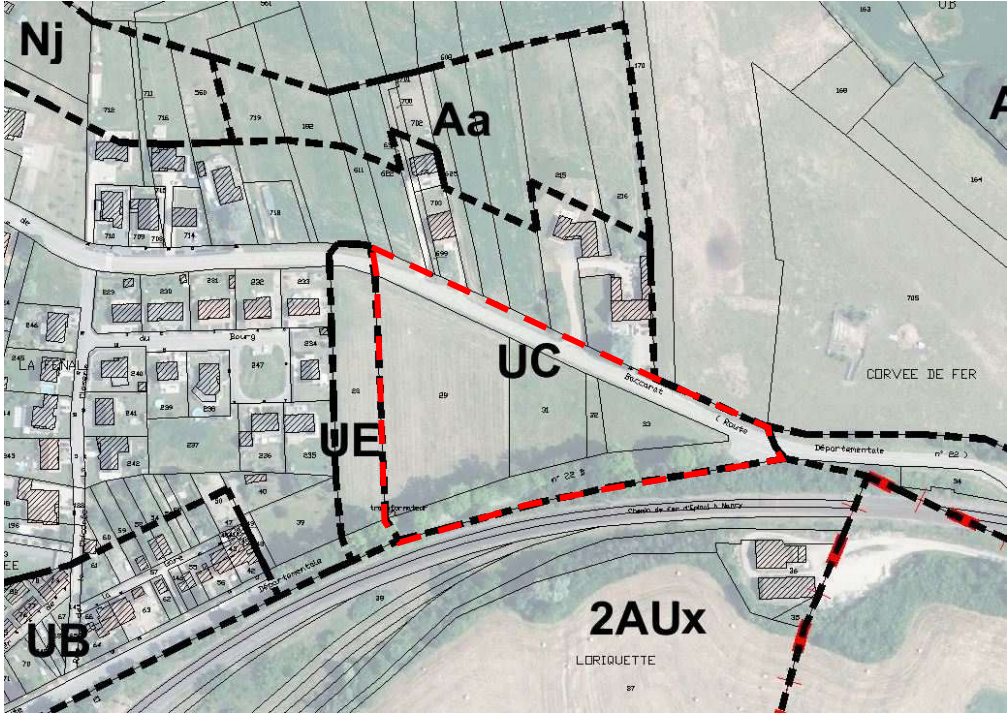


## 2- Compatibilité de la modification avec les objectifs communaux

La modification envisagée est compatible et permet de respecter l'objectif communal n°6, inscrit au PADD : Promouvoir les activités industrielles, artisanales et commerciales

En effet, le secteur est en continuité avec le pôle multimodal lié à la gare, situé sur Virecourt. Le tissu d'activité de Bayon est donc en cohérence avec les communes voisines.

## 3- Présentation générale du site

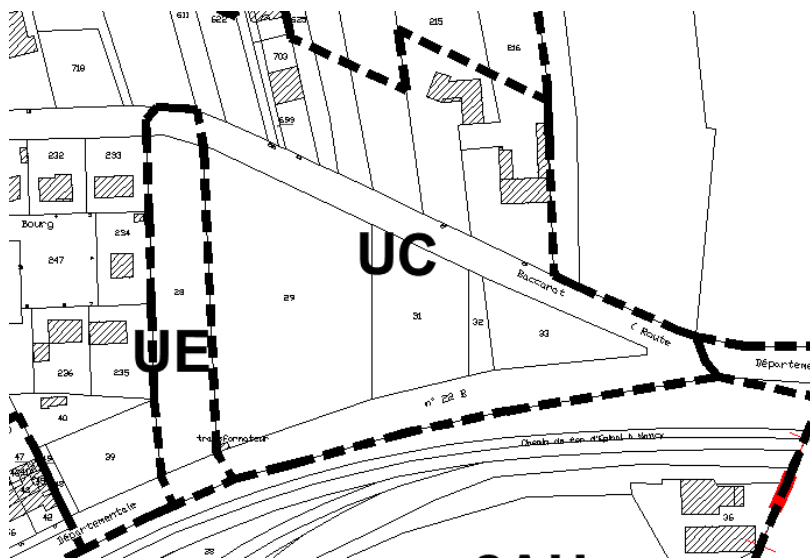
<p><b>Situation</b></p>	<p>A l'intersection de la Route de Baccarat et de la RD22B. Une zone d'équipement UE, correspondant à une parcelle communale vient faire la transition entre les parcelles résidentielles et les parcelles concernées par la modification.</p> 
<p><b>Superficie</b></p>	<p>Il s'agit de 1.45 hectare classé en UC</p>
<p><b>Nombre de parcelle et typologie</b></p>	<p>4 parcelles privées sont concernées pour une surface de 0.93 ha Le secteur comprend également du foncier public puisqu'il intègre la Route de Baccarat et la RD22B pour une surface de 0.52 ha</p>
<p><b>Propriété</b></p>	<p>Toutes les parcelles sont privées hormis la voie qui est publique</p>
<p><b>Occupation du sol</b></p>	<p>Il s'agit de parcelles de prairies pour les parcelles privées et anthropisées pour la route</p>
<p><b>Cadre environnant</b></p>	<p>Au sud se trouve la RD22B doublée de la voie ferrée et de ses friches sur lesquelles, SNCF Renouvelables a identifié un potentiel d'accueil d'une centrale photovoltaïque.</p> <p>A l'ouest se trouve un cadre résidentiel protégé par une parcelle communale destinées aux équipements collectifs faisant office de transition.</p> <p>Au nord, se trouve des constructions à usage mixte habitat / activité.</p> <p>Le long de la Route de Baccarat à l'Ouest se trouve la déchetterie intercommunale.</p>

## 4- Faisabilité du projet

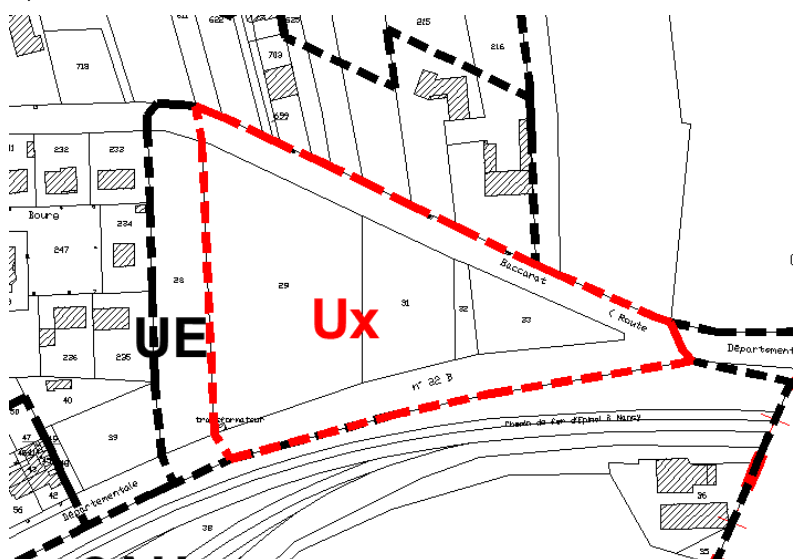
Un aménagement renforçant les réseaux devra être prévu

## 5-Traduction de la modification au PLU Règlement graphique

Avant modification



Après modification



### Tableau des surfaces

Le secteur UC est minoré de 4.06 % de sa surface d'origine et le secteur UX est créé pour une surface de 1.45 ha.

ZONAGE PLU	SUPERFICIE (ha)	SURFACE PLU / BAN COMMUNAL (%)	SUPERFICIE MODIFIEE (ha)	SURFACE MODIFIEE SECTEUR (%)	SUPERFICIE DE LA ZONE APRES MODIFICATION
UC	35.70	5.86	- 1.45	4.06	34.24
Ux	0	0	+ 1.45	-	1.45

## Règlement écrit

Avant modification

### CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone est concernée par les inondations de la Moselle ou de l'Euron, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions. L'unique secteur UX au nord de la commune est d'ailleurs classé UXi, étant concerné par le risque d'inondation.

Après modification

Ci-dessous les éléments ajoutés et corrigés en rouge ou surlignés jaune

### CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone comprend un secteur UXi est concernée par les inondations de la Moselle ou de l'Euron, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions. L'unique secteur UX au nord de la commune est d'ailleurs classé UXi, étant concerné par le risque d'inondation.

**POINT n°3** : Le reclassement d'une partie des parcelles n°313 et 289 section AK situées en cœur d'îlot de zone UC en zone Nj

### 1- Objectifs de la modification

Le propriétaire des parcelles en cœur d'îlot, route de Baccarat a obtenu une autorisation administrative de construire en 2020. La conjoncture actuelle lui a été défavorable et les ventes de terrain n'ont pas pu aboutir. Il envisage aujourd'hui une division parcellaire par dépôt d'une déclaration préalable.

Après échange avec celui-ci, il apparait que certains riverains lui ont demandé s'ils pouvaient soit faire l'acquisition d'une partie des terrains, soit prévoir une bande jardin les sécurisant vis-à-vis des futurs propriétaires.

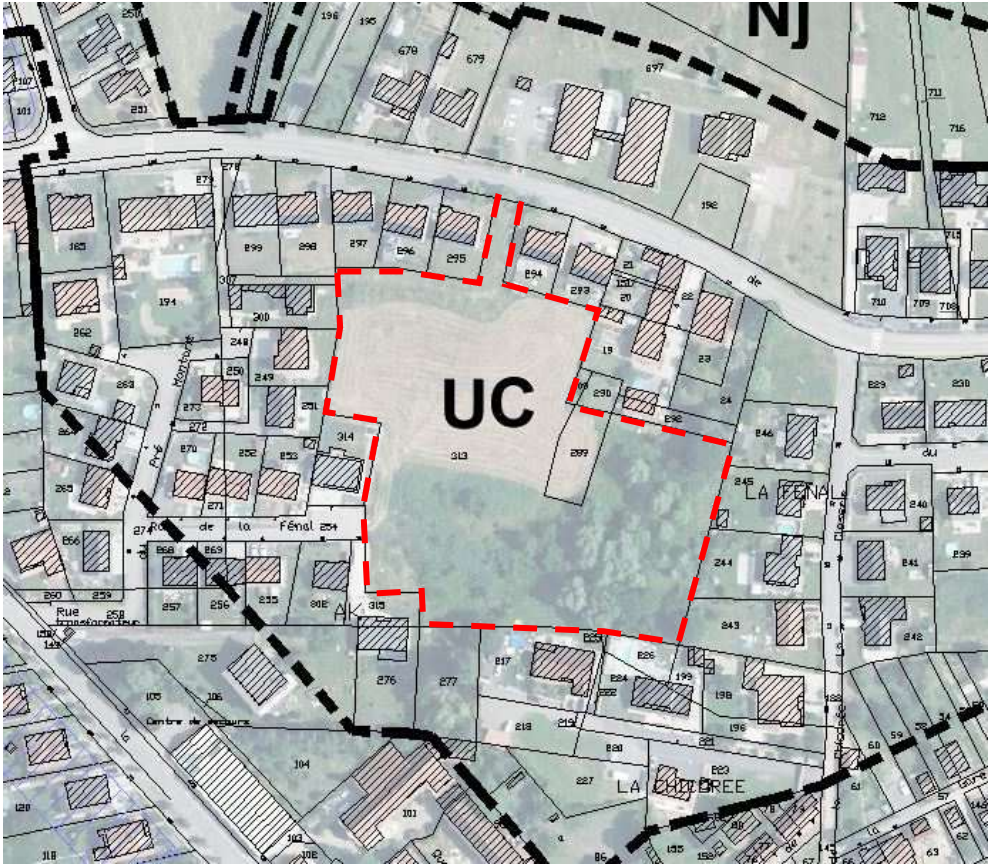
Ainsi, la modification a pour but de classer une partie des terrains affichés en zone UC à destination principale résidentielle en zone Nj, Naturelle Jardin permettant de protéger les riverains et de préserver une surface favorisant l'infiltration des eaux de pluies dont notamment la partie boisée au sud-est.



### 2- Compatibilité de la modification avec les objectifs communaux

La modification envisagée est compatible et permet de respecter l'objectif communal n°9, inscrit au PADD : Agir sur la consommation des ressources, par une préservation des espaces naturels plantés et de jardins.

### 3- Présentation générale du site

<b>Situation</b>	<p>Le site se trouve en cœur d’îlot et dispose de 2 accès possibles, Route de Baccarat et Rue de la Fénel.</p> 
<b>Superficie</b>	<p>La superficie concernée par la modification de zonage est de 0.52 hectares classés actuellement en zone UC à destination principale résidentielle</p>
<b>Nombre de parcelle et typologie</b>	<p>2 parcelles sont concernées en partie ou en totalité.</p>
<b>Propriété</b>	<p>Les 2 parcelles appartiennent au même propriétaire privé</p>
<b>Occupation du sol</b>	<p>Une partie du site est concerné par des boisements et l’autre est entretenue par fauchage. Les parcelles ne sont pas le support d’une activité agricole.</p>
<b>Cadre environnant</b>	<p>Habitat résidentiel de type pavillonnaire</p>

#### 4- Faisabilité du projet

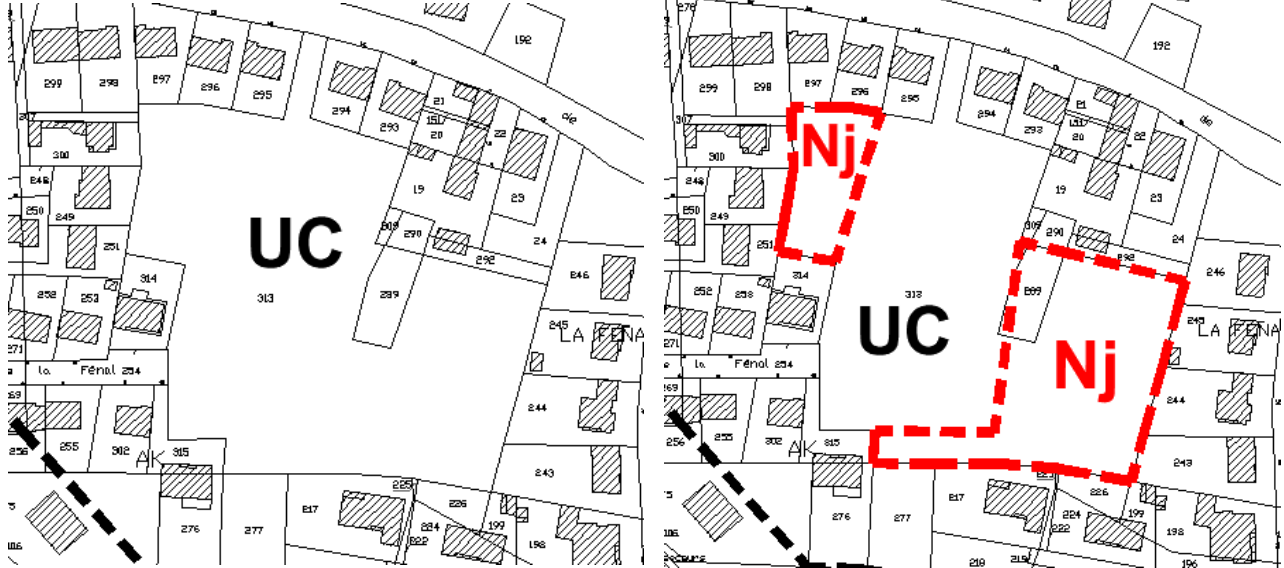
Sans Objet. Le projet prévoit la préservation d’espaces arborés et de jardin.

## 5-Traduction de la modification au PLU

### Règlement graphique

La zone UC en cœur d'îlot a été réduite, préservant des espaces naturels de jardins en Nj.

Avant modification



### Tableau des surfaces

Le secteur UC est minoré de 1.46 % de sa surface d'origine et le secteur Nj est majoré de 12.26 %/

ZONAGE PLU	SUPERFICIE (ha)	SURFACE PLU / BAN COMMUNAL (%)	SUPERFICIE MODIFIEE (ha)	SURFACE MODIFIEE / SECTEUR (%)	SUPERFICIE DE LA ZONE APRES MODIFICATION
UC	35.70	5.86	- 0.52	1.46	35.18
Nj	4.24	4.29	+ 0.52	12.26	4.76

## POINT n°4 : ajustements du règlement écrit et graphique

### 1- Objectifs de la modification

La modification a pour but suite à une la mise en application du PLU, d'ajuster le règlement écrit et graphique en fonction :

- des difficultés rencontrées pendant l'instruction pour interpréter les règles édictées
- de la nécessité d'assurer une régularisation ou une rectification dans la cohérence et transversalité des différents documents et de la nécessité d'actualiser les règles par rapport à l'évolution des risques
- de la volonté de la commune de favoriser le renouvellement urbain et la densité et à assurer un bon fonctionnement urbain
- de la volonté de la commune de permettre plus de diversité architecturale sans compromettre la qualité urbaine ou patrimoniale
- de la volonté de la commune d'ajouter des règles de préservation ou de valorisation de l'environnement
- de la demande d'administré pendant la phase d'application du document

Nous avons ainsi regroupé ces objectifs sous 6 thèmes pour en faciliter l'étude des impacts

### 2- Compatibilité de la modification avec les objectifs communaux

Cette modification n'a pas d'impact sur les objectifs communaux inscrits au PADD

### 3-Détails et impact des modifications apportées

## Thème 1 : Régularisations et réécritures de certaines règles pour une meilleure compréhension

- 1- **Suppression de la mention concernant la nécessité de déclaration préalable pour l'édification de clôture car la commune n'a jamais pris la DCM relative à cette demande d'autorisation d'urbanisme.**  
(DANS TOUTES LES ZONES)
  - Il s'agit d'une régularisation
- 2- **Réécriture de la règle permettant les dérogations pour les constructions déjà existantes**
  - Il s'agit d'assurer une meilleure compréhension de la règle à la demande du service instructeur (6.2.6 / 7.3 / 10.5 en zone UA ; 6.6 / 7.2 / 10.2 en zone UB ; 6.5 / 7.2 / 10.2 en zone UC ; 6.4 / 7.2 / 10.2 en zone UD ; 6.3 / 7.2 / 10.2 en zone UE ; 6.5 / 7.2 / 10.2 en zone UX ; 6.3 / 7.2 / 10.2 en zone 2AU ; 6.3 / 7.2 / 10.2 en zone 2AUx ; 6.2 / 7.2 / 10.3 en zone A ; 6.2 / 7.2 / 10.3 en zone N)
- 3- **Suppression de la règle 3.2.3 concernant les accès en zone UC**  
(3.2.3 en zone UC)
  - La règle est supprimée car il s'agit d'une reformulation de la règle déjà définie au 3.2.2
- 4- **Précisions apportées sur l'article 11 pour le dessin général des façades sur la rue principale en ajoutant des mentions « sur rue » pour la zone UA**  
(11.2.3 / 11.2.4 en zone UA)
  - Permet uniquement d'assurer une meilleure compréhension car in-fine la règle ne change pas
- 5- **Réécriture de la règle concernant les enduits et coloration des façades en supprimant certains points inapplicables pour le service instructeur**  
(11.4 en zone UA ; 11.3 en zone UB ; 11.4 en zone UD ; 11.4 en zone UX ; 11.2 en zone A)
  - Simplification de la règle pour faciliter l'instruction, à la demande du service instructeur en UA, UB, UD et suppression en UX et A)
- 6- **Réécriture de la règle concernant les clôtures et notamment la perméabilité pour la petite faune et report sur les zones**  
(11.3.1 / 11.3.3 en zone 1AU ; 11.3.1 / 11.3.3 en zone 2AU)
  - Il s'agit d'assurer une meilleure compréhension de la règle à la demande du service instructeur
- 7- **Réécriture des règles spécifiques aux secteurs UBi-m, UBi-e, UCi-m et UCi-e par rapport à la cote minimal d'implantation du rez-de-chaussée**  
(2.1 et 2.2 en zone UB ; 2.1 et 2.2 en zone UC)
  - Simplification de la règle pour permettre l'instruction. A la demande du service instructeur, pour la zone UBi-m, il sera uniquement fait mention du PPRi auquel il faudra se reporter
- 8- **Ajout d'occupations et utilisations du sol interdites en zone UE**  
(1.11 en zone UE)
  - Il s'agit d'une rectification. Cette mention aurait dû apparaître dans le document, la zone étant uniquement réservée aux équipements et services publics, quel que soit leur mode de gestion, publique ou privé, assurant une fonction collective (administration, sécurité, santé, éducation, culturel, sportif, sociaux...) cf p7 du règlement.
- 9- **Suppression de toutes les mentions concernant les extensions des constructions existantes en zone 1AU**  
(2.1 / 6.2 / 6.3 / 7.2 / 9.2 / 10.2 / 12.6 en zone 1AU et création du 1.12 en zone 1AU)
  - Il s'agit d'une régularisation car cela n'a de sens que s'il y a des bâtiments existants à la date d'approbation, or il n'en existe pas.
  - La suppression de l'alinéa 2.1 entraîne la création du 1.12 qui interdit les constructions à destination d'industrie et d'entrepôt.

#### 10- Réécriture de la règle concernant les réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

(4.3 en zone 1AU / 16.1 en 1AU)

- Il s'agit d'être plus précis sur la règle

#### 11- Réécriture de la règle sur l'aspect extérieur en zones 1AU et 2AU

- Il s'agit de simplifier la règle concernant les toitures et volumes pour en faciliter l'instruction (11.2.4 en zone UC ; 11.1.4 en zone 1AU ;)
- Il s'agit de reprendre les règles de la zone 1AU pour les appliquer à la zone 2AU sachant qu'il existe actuellement des constructions sur la zone et que les extensions de 40m<sup>2</sup> maximum sont autorisées. Ainsi, cela permet d'avoir une cohérence architecturale sur ces 2 zones. (article 11 zone 2AU)

#### 11bis- Actualisation de la mention concernant le risque aléa retrait et gonflement des argiles suite à son évolution

(Caractère de zone – pour toutes les zones)

- Il s'agit d'actualiser la mention en caractère de zone faisant référence au risque d'aléa et retrait gonflement des argiles qui était caractérisé de « faible » alors qu'aujourd'hui, il est identifié comme « moyen »

**Les modifications de 1 à 11bis n'auront pas d'impacts sur l'équilibre du PLU ou tout autres thématiques puisqu'il s'agit de corrections, ajustements ou précisions apportées à des règles qui ont été définies dans le PLU 2015.**

## **Thème 2 : Souplesse de certaines règles pour faciliter le renouvellement urbain et la densité et assurer un bon fonctionnement urbain**

### **12- Réécriture de la règle concernant les installations et travaux divers**

- Il s'agit d'autoriser plus de souplesse dans la réalisation des projets en lien avec les destinations autorisées dans la zone (2.1 en zone UA ; 2.4 en zone UB ; 2.4 en zone UC ; 2.2 en zone 1AU)

### **13- Modification des dimensionnements imposés pour les voies**

- Il s'agit d'assouplir le PLU pour permettre notamment les voiries partagées. En tous les cas, les projets devront respecter la réglementation (notamment par rapport aux obligations liées aux règles d'accessibilité PMR) et les largeurs de voies imposées par le SDIS (3.1.2 / 3.1.4 en zone UA ; 3.1.2 / 3.1.4 en zone UB ; 3.1.2 / 3.1.4 en zone UC ; 3.1.2 / 3.1.3 en zone UE ; 3.1.2 / 3.1.4 en zone 1AU)

### **14- Introduction de la notion de construction principale en opposition aux annexes et dépendances pour :**

- les pentes de toiture (11.3.6 en zone UA)
- les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (6.1 en zone UB)
- Il s'agit d'assurer une meilleure compréhension de la règle à la demande du service instructeur pour faire une distinction entre construction principale par rapport aux annexes et permettre plus de souplesse pour assurer une plus grande densité des zones urbaines. L'introduction de l'article 11.3.6 permet la suppression des articles 11.3.1, 11.3.2, 11.3.3 en UA en offrant plus de souplesse tout en conservant l'obligation du faitage principal parallèle à la rue.

### **15- Concernant les huisseries, suppression de la règle concernant les persiennes existantes**

(11.5 en zone UA)

- Cela permet plus de liberté par une étude au cas par cas qui sera étudiée par les services de l'UDAP (Architecte des Bâtiments de France) qui pourra statuer en fonction du projet

### **16- Assouplissement des occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone UD qui est entièrement en périmètre ABF**

- La règle est assouplie de façon à permettre la restructuration des bâtiments notamment à des fins hôtelières. Etant en périmètre ABF, une attention restera portée par l'UDAP pour la préservation du patrimoine historique et architectural. Cela évitera aux bâtiments de tendre vers un état d'abandon avant de finir en ruine. (1.1 / 1.10 / 2.1 en zone UD)
- Autorisation des abris de jardin qui devront être implantée et prévu de façon à respecter le patrimoine historique et architectural (co-visibilité) (1.3 en zone UD)

### **17- Suppression de la règle imposant des fenêtres plus hautes que larges en zone UD**

(11.2 en zone UD)

- La zone UD est constituée de bâtiments existants à forte valeur patrimoniale comme l'église ou le château. Cette règle de gabarit de fenêtres est trop restrictive pour ce secteur dont les bâtiments ont des caractéristiques d'ouverture de baies qui leur sont propre. Le secteur étant entièrement en périmètre ABF, les gabarits des fenêtres pourront être étudiés au cas par cas.

### **18- Suppression de règles liées aux dérogations par rapport aux obligations de réaliser des aires de stationnement**

- Suppression des règles liées à l'autorisation de réaliser les aires de stationnement obligatoire en dehors de l'unité foncière en zone 1AU. La zone 1AU étant une zone nouvelle à l'urbanisation, il est préférable d'éviter les dérogations et de créer un quartier au bon fonctionnement sans dérogation. (12.2 / 12.3 en zone 1AU)

- Suppression pour simplification d'une règle impossible à instruire indiquant qu'il sera procédé à un examen par les services compétents (le service instructeur ne sachant de quels services il est attendu de se rapprocher) (article 12 zone N)

#### **19- Inclusion d'autorisation de construction de serres pour les zones Nj et Nv**

(2.7 en zone N)

- La surface d'emprise au sol maximum n'étant pas modifiée, il ne s'agit que d'élargir l'usage autorisé pour permettre plus de liberté et surtout aux habitants de cultiver leurs propres récoltes.

#### **20- L'emprise au sol est supprimée en zone 1AUa faisant l'objet du passage de 2AU en 1AU**

(9.4 en zone 1AU)

- L'emprise au sol est supprimée afin d'assurer une meilleure densité sur la zone et une répartition des surfaces construites et perméables plus adaptée aux lois actuelles.

**Les modifications 12 à 20 ont pour but d'apporter une souplesse de certaines règles afin de faciliter les projets dans l'enveloppe urbaine.**

**Concernant la sobriété foncière et la diminution de la consommation foncière**, ces modifications ont un impact positif puisqu'elles facilitent la réhabilitation et la densification.

**Concernant la qualité patrimoniale**, ces modifications ont un impact neutre puisque les autorisations de construire resteront sous couvert de l'autorisation de l'UDAP qui par la mise en place d'un PDA (Périmètre Délimité des Abords) émettra lors des demandes un avis conforme.

### **Thème 3 : Souplesse de certaines règles pour apporter plus de diversité architecturale sans compromettre la qualité urbaine et patrimoniale**

#### **21- Assouplissement de la règle permettant les constructions entre l'alignement et les façades en autorisant les débords de toiture, les auvents et les marquises (ne dépassant pas 40 cm)**

(6.2.3 en zone UA ; 6.2 en zone UB ; 6.1 en zone UC)

- Permet de répondre à la demande du service instructeur d'apporter des précisions à la règle. L'assouplissement permet une plus grande diversité et qualité architecturale.

#### **22- La règle concernant les clôtures est supprimée pour les zones U et la zone 2AUx**

- Cela permet au service de l'UDAP (Architecte des Bâtiments de France) de pouvoir statuer en fonction du projet (11.6 en zone UA)
- Cela permet d'offrir plus de liberté sur les secteurs moins denses qui sont déjà pourvus de tous types de clôture (11.4 en zone UB ; 11.4 en zone UC ; 11.3 en zone UX ; 11.3.2 en zone 1AU ; 11.3.2 en zone 2AU ; 11.3 en zone 2AUx)

**Les modifications 21 et 22 ont pour but d'apporter une plus grande diversité de possibilités architecturales et d'aménagement.**

**Concernant la sobriété foncière et la diminution de la consommation foncière**, ces modifications ont un impact positif puisqu'elles facilitent la réhabilitation et la densification.

**Concernant la qualité patrimoniale**, ces modifications ont un impact positif concernant les débords de toitures, les auvents et les marquises car cela permet d'éviter des cheneaux encastrés et assure une volumétrie plus harmonieuse ; et un impact neutre concernant les clôtures puisque :

- en zone UA, les autorisations de construire resteront sous couvert de l'autorisation de l'UDAP qui par la mise en place d'un PDA (Périmètre Délimité des Abords) émettra lors des demandes un avis conforme
- dans les autres zones concernées, il n'y a pas d'homogénéité dans la réalisation des clôtures

**23- Réécriture de l'article pour les espaces libres et plantations et espaces boisés classés pour laisser plus de souplesse tout en prenant soin d'assurer une gestion alternative des eaux pluviales. Il s'agit :**

- D'ajouter une règle pour limiter l'imperméabilisation des sols sur les surfaces de stationnement en réglementant les surfaces de plus de 50m<sup>2</sup> (13.1 en zone UA ; 13.1 en zone UB ; 13.1 en zone UC ; 13.1 en zone UD ; 13.1 en zone 1AU)
- de supprimer les mentions imposant la plantation d'un minimum d'arbres pour le stationnement et imposant des écrans boisés pour les aires stationnement de plus de 400m<sup>2</sup>. Sachant que le traitement paysager reste obligatoire pour les aires de stationnement, cela offre plus de souplesse pour le pétitionnaire qui peut planter choisir son type de plantation (haies, arbres fruitiers ou arbres à haute tige ou tout simplement rester sur des surfaces engazonnée) mais également prévoir des ombrières support de panneaux photovoltaïques plutôt que des arbres. (13.2 / 13.3 / 13.5 en zone UA ; 13.2 / 13.3 / 13.5 en zone UB ; 13.2 / 13.3 / 13.5 en zone UC ; 13.2 / 13.3 / 13.5 en zone UD)
- de supprimer toute la règle actuelle en zone UE pour y inscrire principalement la règle permettant de porter attention à l'imperméabilisation des sols sur les surfaces de stationnement, surfaces libres de toute construction et accès individuels (13.1 / 13.2 / 13.3 / 13.4 / 13.5 en zone UE)
- de supprimer l'obligation de réaliser un espace vert public d'environ 10% de la surface de l'opération en zones UA, UB, UC, UD et 1AU afin de favoriser la densité et de permettre plus facilement de dédier ce pourcentage d'espaces verts dans l'aménagement de dispositifs alternatifs à la gestion de l'eau pluviale comme les noues (13.4 en UA ; 13.4 en UB ; 13.4 en UC ; 13.4 en UD ; 13.2 en zone 1AU)

**24- Ajout d'une règle concernant les eaux pluviales pour la zone 1AUa faisant l'objet du passage de 2AU en 1AU de façon à privilégier la gestion alternative des eaux pluviales**

(4.2.2 en zone 1AU)

- La priorité est donnée dans le PLU actuel au recueillement des eaux pluviale dans le réseau. Or la doctrine actuelle favorise la gestion des eaux pluviales en priorité sur la parcelle. Le document sera modifié dans ce sens.

**25- Inclusion pour des dérogations concernant les ouvrages ou installations participant à la valorisation du site naturel**

(1.4 en zone N)

- Il s'agit de permettre la valorisation du site protégé

**Les modifications 23, 24 et 25 ont pour but d'ajouter des règles concernant la préservation et la valorisation des eaux pluviales**

**Concernant la préservation des sites protégés**, ces modifications ont un impact positif puisqu'elles permettent de mettre en œuvre des signalétiques et aménagement permettant une information et une pédagogie sur les sites gérés par le CEN (Conservatoire d'Espaces Naturels)

**Concernant la gestion alternative des eaux pluviales**, ces modifications ont un impact positif car la gestion des eaux pluviales à la parcelle devient une obligation en zone 1AU et pour les autres zones, des obligations sont liées aux aires de stationnement pour en limiter l'imperméabilisation.

Elles permettent de laisser plus de liberté quant à la façon de gérer les eaux pluviales et non plus obliger uniquement les arbres et 15% d'espace vert pour la zone d'extension.

**26- Réécriture de la règle pour l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Permet de répondre à la demande du service instructeur d'apporter des précisions car il n'est pas fait mention du rapport « en tout point » de la prise en compte de la règle.  
Cela permet également d'inclure la souplesse pour les débords de toiture et les auvents mais assure un règlement plus strictement concernant les recul puisqu'il faut respecter une distance égale à la moitié de la hauteur  
En zones 1AU et 2AU la distance minimale est de 4m, elle sera rapportée à 3m pour assurer une meilleure densité  
(7.1 en zone UA ; 7.1 en zone UB ; 7.1 en zone UC ; 7.1 en zone UD ; 7.1 en zone UE ; zone UX ; 7.1 en zone 1AU ; 7.1 en zone 2AU ; 7.1 en zone 2AUx ; 7.1 en zone A ; 7.1 en zone N)
- Permet une souplesse pour les équipements publics, édifices publics et ouvrages techniques (7.4 en zone UA ; 7.3 en zone UB ; 7.3 en zone UC ; 7.3 en zone UD ; 7.3 en zone UX ; 7.2 en zone 1AU ; 7.3 en zone 2AU ; 7.3 en zone 2AUx ; 7.3 en zone A ; 7.3 en zone N)

**27- Réécriture de la règle liée aux hauteurs de construction**

- pour y introduire la notion d'acrotère et dans un souci de régularisation et meilleure compréhension à la demande du service instructeur (10.1 en zone UA ; 10.1 en zone UB ; 10.1 en zone UC ; 10.1 en zone UE ; 10.1 en zone UX ; 10.1 en zone 1AU ; 10.1 en zone 2AU ; 10.1 en zone 2AUx ; 10.2 en zone A )
- Pour respecter les volumes existants et préserver la qualité architecturale et patrimoniale en zone UD (10.1 en zone UD)

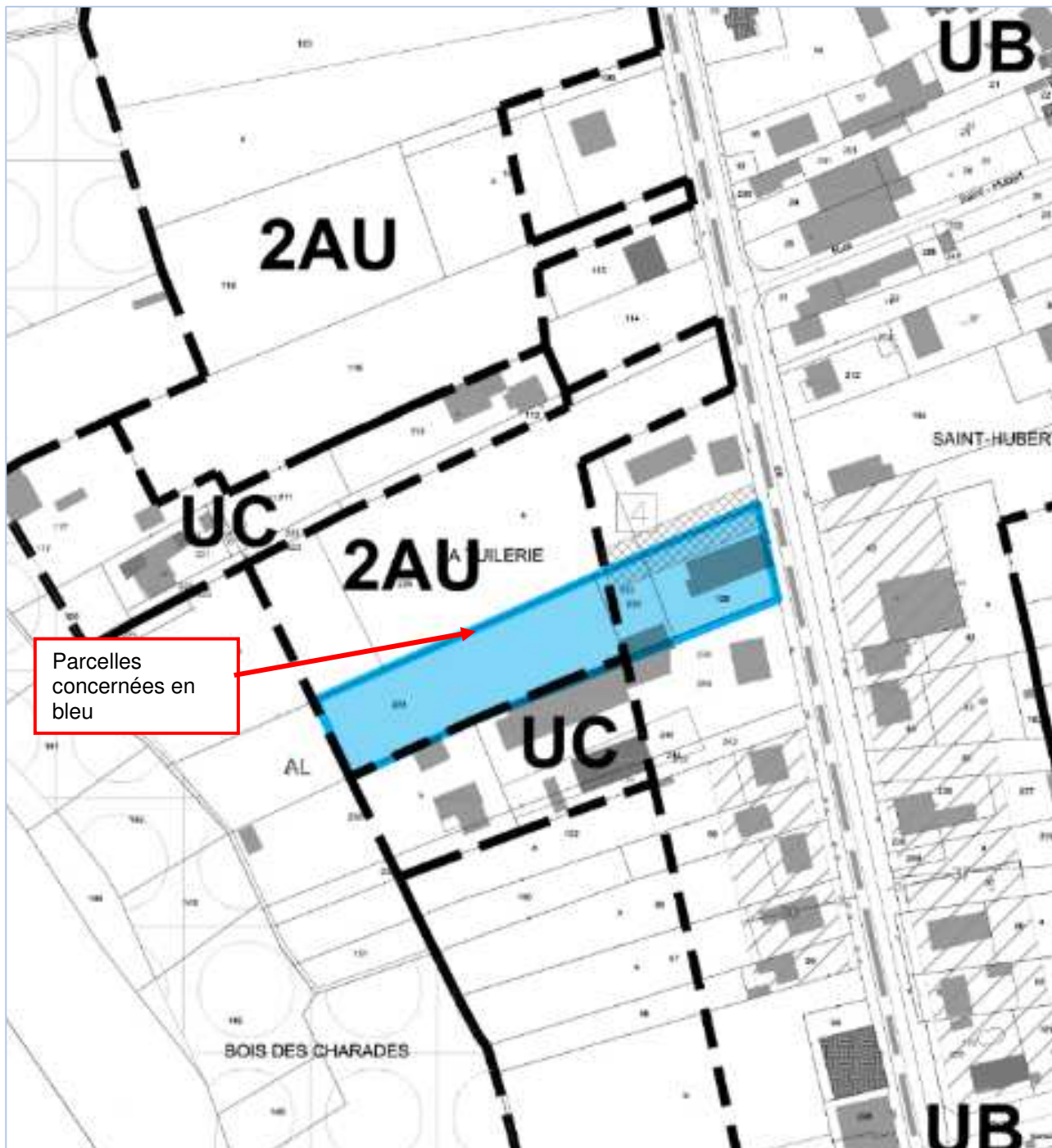
**Les modifications 26 et 27 ont pour but d'apporter une souplesse de certaines règles afin de faciliter les projets dans l'enveloppe urbaine et d'apporter des corrections, ajustements ou précisions apportées à des règles qui ont été définies dans le PLU 2015.**

**Concernant la sobriété foncière et la diminution de la consommation foncière**, ces modifications ont un impact positif puisqu'elles facilitent la réhabilitation et la densification.

**Concernant la qualité patrimoniale**, ces modifications ont un impact neutre puisque les autorisations de construire resteront sous couvert de l'autorisation de l'UDAP qui par la mise en place d'un PDA (Périmètre Délimité des Abords) émettra lors des demandes un avis conforme sur les secteurs les plus sensibles.

## Thème 6 : ajustement du zonage suite à requête déposée au tribunal administratif de Strasbourg

Ce point concerne les 3 parcelles AL105, AL230 et AL231 sises 20 avenue de Virecourt. La parcelle AL 105 est grevée d'un emplacement réservé pour aménager un accès vers la zone 2AU qui est destinée à un aménagement futur et les parcelles AL 230 et AL 231 sont en totalité ou pour partie en zone 2AU. Les propriétaires demandent à lever l'emplacement réservé et réinclure le foncier actuellement en 2AU en zone U.



La modification du PLU va inclure :

- La levée de l'emplacement réservé n°4,  
La zone 2AU n'est pas prévue à l'urbanisation à court terme et un accès reste possible par la parcelle 224
- L'ajustement de la limite constructible entre la zone UB et 2AU de façon à prendre la totalité de la parcelle AL230

La zone UB étant globalement définie sur une profondeur de 50 mètres à l'Ouest de l'avenue de Virecourt, il s'agit de rester sur cette règle générale. La parcelle AL231 ne pourra donc pas être incluse dans la zone UB.

La zone 2AU reste une zone définie pour une urbanisation future prévoyant un aménagement d'ensemble pour une meilleure cohérence urbaine. Il n'est pas prévu d'ouvrir les arrières de parcelles pour des constructions au coup par coup multipliant les voies d'accès individuelles, profondes et impactant l'environnement par une imperméabilisation des sols.

**Cette modification graphique n'aura pas d'impact sur l'équilibre du PLU et de l'environnement car la rectification du tracé reste un ajustement et la suppression de l'emplacement réservé n'empêche pas la constructibilité à terme de la zone 2AU, une autre possibilité d'accès étant possible.**

## 6-Traduction de la modification au PLU

### Règlement

Le tableau ci-après reprend les points de règlement modifié en fonction des thématiques cités ci-dessus. Pour une visibilité complète des modifications, il faut se reporter à la pièce règlement en annexe

	UA	UB	UC	UD	UE	UX	1AU	2AU	2AUx	A	N
<b>thème 1 : Régularisations et réécritures de certaines règles pour une meilleure compréhension</b>											
	Suppression de la mention concernant la nécessité de déclaration préalable pour l'édification de clôture car la commune a annulé la DCMI relative à cette demande d'autorisation d'urbanisme.										
1											
2	6.2.6 7.3 10.5	6.6 7.2 10.2	6.5 7.2 10.2	6.4 7.2 10.2	6.3 7.2 10.2	6.5 7.2 10.2		6.3 7.2 10.2	6.3 7.2 10.2	6.2 7.2 10.3	6.2 7.2 10.3
3	Suppression de la règle 3.2.3 concernant les accès en zone U										
4	Précisions apportées sur l'article 11 pour le dessin général des façades sur la rue principale en ajoutant des mentions « sur rue » pour la zone UA										
4	11.2.3 11.2.4										
5	11.4	11.3		11.4		11.4				11.4	
6							11.3.1 11.3.3	11.3.1 11.3.3			
7		2.1 2.2	2.1 2.2								
8					1.1.1						
9	1.1.2						2.1 6.2 6.3 7.2 9.2 10.2 12.6				
10							4.3 16.1				
11			11.2.4				11.1.4	11			

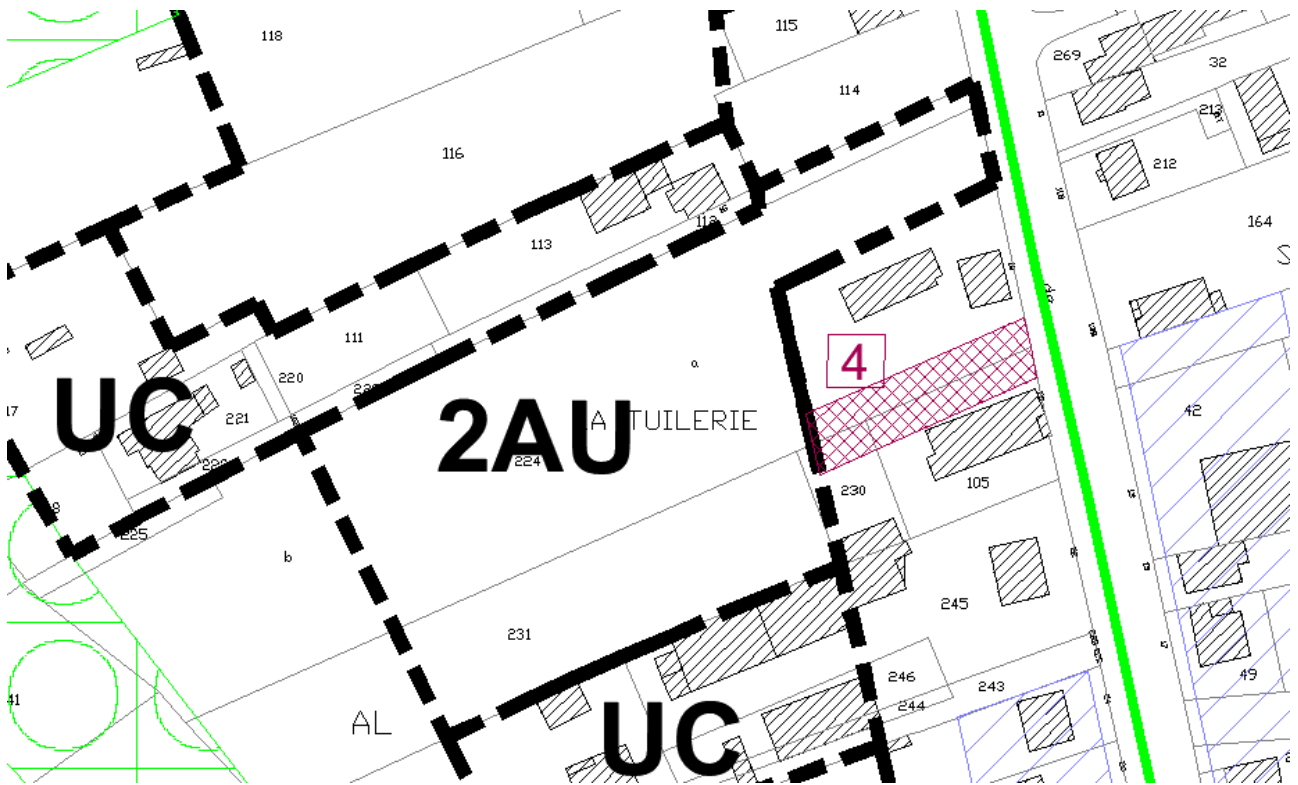
thème 2 : Souplesse de certaines règles pour faciliter le renouvellement urbain et la densité et assurer un bon fonctionnement urbain											
	UA	UB	UC	UD	UE	UX	1AU	2AU	2AUX	A	N
12	Réécriture de la règle concernant les installations et travaux divers	faciliter les projets dans l'enveloppe urbaine et la densité en extension	2.1	2.4	2.4		2.2				
13	Suppression des dimensionnements imposés pour les voies	faciliter les projets dans l'enveloppe urbaine et la densité en extension	3.1.2 3.1.4	3.1.2 3.1.4	3.1.2 3.1.4		3.1.2 3.1.4				
14	Introduction de la notion de construction principale en opposition aux annexes et dépendances (la réécriture conduit à la suppression de certaines règles)	réécriture pour meilleure compréhension	11.3.1 11.3.2 11.3.3 11.3.6	6.1							
15	Concernant les huisseries, suppression de la règle concernant les persiennes existantes	faciliter la requalification et apporter plus de liberté sous couvert de la validation des ABF	11.5								
16	Assouplissement des occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone UD qui est entièrement en périmètre ABF	faciliter la requalification et apporter plus de liberté sous couvert de la validation des ABF	1.1 1.10 2.1 1.3								
17	Suppression de la règle imposant des fenêtres plus hautes que larges en zone UD	favoriser la requalification et apporter plus de liberté sous couvert de la validation des ABF	11.2								
18	Suppression de règles liées aux dérogations par rapport aux obligations de réaliser des aires de stationnement	assurer un bon fonctionnement urbain					12.2 12.3				12
19	Inclusion d'autorisation de construction de serres pour les zones Nj et Nv	faciliter les projets sans augmenter le droit à construire									2.7
20	L'emprise au sol est supprimée en zone 1AU	favoriser la densité et répartition intelligente des surfaces imperméabilisées et perméables					9.4				

	UA	UB	UC	UD	UE	UX	1AU	2AU	2AUX	A	N
<b>thème 3 : Souplesse de certaines règles pour apporter plus de diversité architecturale sans compromettre la qualité urbaine et patrimoniale</b>											
	Apport d'une diversité voire qualité architecturale										
21	6.2.3	6.2	6.1								
	apporter plus de liberté sous couvert de la validation des ASF										
22	11.6						11.3.2	11.3.2	11.3		
<b>thème 4 : ajout de règles pour la préservation et la valorisation de l'environnement</b>											
	favoriser la perméabilité bien qu'en assouplissement de la règle des plantations pour faciliter l'application										
23	13.1 13.2 13.3 13.4 13.5	13.1 13.2 13.3 13.4 13.5	13.1 13.2 13.3 13.4 13.5	13.1 13.2 13.3 13.4 13.5	13.1 13.2 13.3 13.4 13.5						
	favoriser la gestion alternative des eaux pluviales										
24							4.2.2				
	valorisation du site protégé										
25											1.4
<b>thème 5 : modifications mixant les justifications des points 1, 2, 3 et 4</b>											
	réécriture pour meilleure compréhension										
	apport d'une diversité architecturale										
26	7.1 7.4	7.1 7.3	7.1 7.3	7.1 7.3	7.1 7.3	7.1 7.3	7.1 7.2	7.1 7.3	7.1 7.3	7.1 7.3	7.1 7.3
	souplesse pour les équipements publics										
	réécriture pour meilleure compréhension										
	respecter le patrimoine existant										
27	10.1	10.1	10.1	10.1	10.1	10.1	10.1	10.1	10.1	10.1	

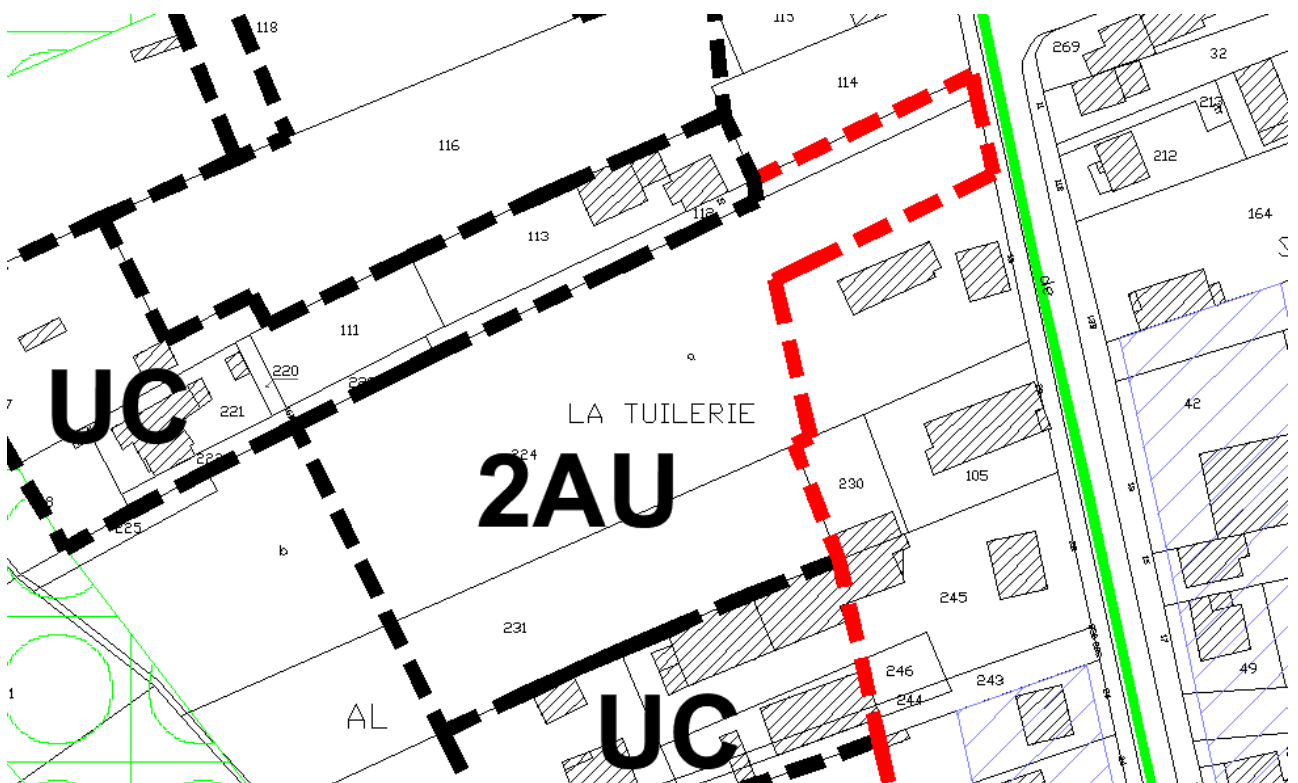
## Règlement graphique

L'emplacement réservé n°4 est supprimé et la limite de zonage entre UB et 2AU est ajustée sur la parcelle AL230

Avant modification



Après modification



### Tableau des surfaces

Le secteur 2AU est minoré de 0.59 % de sa surface d'origine et le secteur UB est majoré de 0.02 %.

ZONAGE PLU	SUPERFICIE (ha)	SURFACE PLU / BAN COMMUNAL (%)	SUPERFICIE MODIFIEE (ha)	SURFACE MODIFIEE SECTEUR (%)	SUPERFICIE DE LA ZONE APRES MODIFICATION
2AU	7.14	1.17	- 0.005	0.59	7.14
UB	26.24	4.29	+ 0.005	0.02	26.24

### Liste des emplacements réservés

Avant modification

N°	DESTINATION	Adresse	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE
1	Amélioration du carrefour	Chemin d'Accras / Rue de Lorey	Commune de Bayon	185,6 m <sup>2</sup> + 33,5 m <sup>2</sup>
2	Réserve de terrain à destination des équipements	Rue des écoles	Commune de Bayon	1 174,9 m <sup>2</sup>
3	Création d'un chemin piéton	Rue des hauts fossés	Commune de Bayon	114,9 m <sup>2</sup>
4	Création d'un accès	Avenue de Virecourt (secteur Tuilerie)	Commune de Bayon	699,3 m <sup>2</sup>
5	Création d'un accès	Avenue de Virecourt (limite Virecourt)	Commune de Bayon	323,5 m <sup>2</sup>
6	Réserve de terrain à destination des équipements	Route de Baccarat / RD 22 B	Commune de Bayon	9 276,3 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL DES EMPLACEMENTS RESERVES :</b>				<b>11 808 m<sup>2</sup></b>

Après modification

N°	DESTINATION	Adresse	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE
1	Amélioration du carrefour	Chemin d'Accras / Rue de Lorey	Commune de Bayon	185,6 m <sup>2</sup> + 33,5 m <sup>2</sup>
2	Réserve de terrain à destination des équipements	Rue des écoles	Commune de Bayon	1 174,9 m <sup>2</sup>
3	Création d'un chemin piéton	Rue des hauts fossés	Commune de Bayon	114,9 m <sup>2</sup>
4	Création d'un accès	Avenue de Virecourt (secteur Tuilerie)	Commune de Bayon	699,3 m <sup>2</sup>
5	Création d'un accès	Avenue de Virecourt (limite Virecourt)	Commune de Bayon	323,5 m <sup>2</sup>
6	Réserve de terrain à destination des équipements	Route de Baccarat / RD 22 B	Commune de Bayon	9 276,3 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL DES EMPLACEMENTS RESERVES :</b>				<b>11 108,7 m<sup>2</sup></b>