

1 Pl. Roland Labbe,  
54730 GORCY

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## 1-RAPPORT DE PRESENTATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal de Gorcey en date du ..... arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme

18/09/24

Le Maire

Monsieur FONTAINE Bernard

Bernard FONTAINE  
2024.09.26 16:59:32 +0200  
Ref:7277430-10912971-1-D  
Signature numérique  
le Maire

Bernard FONTAINE

L'ATELIER DES TERRITOIRES

1 RUE MARIE-ANNE DE BOVET | 03 87 63 02 00  
atelier.territoire@atelier-territoires.com



**l'AdT**  
l'Atelier des Territoires  
BUREAU D'ETUDES

# SOMMAIRE

---

<b>PREAMBULE</b> .....	<b>3</b>
<b>CADRAGE GEOGRAPHIQUE</b> .....	<b>4</b>
<b>CADRAGE ADMINISTRATIF</b> .....	<b>4</b>
<b>CADRE SUPRA-COMMUNAL</b> .....	<b>5</b>
LE RESPECT DES OBJECTIFS GENERAUX DE DEVELOPPEMENT DURABLE .....	<b>5</b>
LES NORMES SUPRA-COMMUNALES AVEC LESQUELLES LE PLU DOIT ETRE COMPATIBLE .....	<b>7</b>
PRINCIPAUX FONDEMENTS JURIDIQUES DU P.L.U. ....	<b>19</b>
<b>PREMIERE PARTIE : DIAGNOSTIC COMMUNAL</b> .....	<b>24</b>
<b>A. CONTEXTE SOCIO DEMOGRAPHIQUE</b> .....	<b>25</b>
1 LA POPULATION.....	<b>25</b>
2 STRUCTURE DE LA POPULATION PAR AGE .....	<b>27</b>
3 STRUCTURE DES MENAGES .....	<b>28</b>
4 LA VIE ECONOMIQUE .....	<b>29</b>
5 STRUCTURE DU PARC DE LOGEMENTS .....	<b>34</b>
6 ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE.....	<b>35</b>
<b>B. ANALYSE URBAINE</b> .....	<b>36</b>
1 LE DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION ET LE BATI .....	<b>36</b>
2 PATRIMOINE HISTORIQUE ET CULTUREL .....	<b>37</b>
3 LE PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE .....	<b>37</b>
4 ÉQUIPEMENTS ET SERVICES.....	<b>37</b>
<b>C. RESEAUX ET SERVICES</b> .....	<b>39</b>
1 ALIMENTATION EN EAUX POTABLE .....	<b>39</b>
2 ASSAINISSEMENT.....	<b>42</b>
3 COLLECTE ET TRAITEMENT DES DECHETS .....	<b>42</b>
4 COUVERTURE NUMERIQUE .....	<b>42</b>
<b>D. TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS</b> .....	<b>43</b>
1 LES VOIES DE COMMUNICATION .....	<b>43</b>
2 LES CHEMINS ET SENTIERS PEDESTRES .....	<b>45</b>
3 LE RESEAU FERROVIAIRE .....	<b>46</b>
4 LE RESEAU DE TRANSPORT EN COMMUN .....	<b>46</b>
5 LES MODES DE DEPLACEMENTS DE LA POPULATION COMMUNALE .....	<b>46</b>
<b>E. DEFENSE INCENDIE</b> .....	<b>47</b>
<b>DEUXIEME PARTIE : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT</b> .....	<b>48</b>
<b>A. MILIEU PHYSIQUE</b> .....	<b>49</b>
1 CLIMAT .....	<b>49</b>
2 RELIEF .....	<b>49</b>
3 GEOLOGIE .....	<b>49</b>
4 HYDROGRAPHIE.....	<b>50</b>
5 MILIEU NATUREL .....	<b>52</b>
6 ZONES HUMIDES .....	<b>54</b>
<b>B. OCCUPATION DU SOL</b> .....	<b>55</b>
1 LES ZONES BOISEES .....	<b>55</b>
2 LES ZONES PRAIRIALES .....	<b>56</b>
3 MILIEUX AQUATIQUES .....	<b>56</b>
4 PARCS, AIRES DE LOISIR ET JARDINS .....	<b>57</b>

5	LES ZONES BATIES ET LES JARDINS ATTENANTS.....	58
6	LES FRICHES HERBACEES A ARBOREE, FRICHE INDUSTRIELLE .....	58
<b>C.</b>	<b>TRAME VERTE ET BLEU .....</b>	<b>60</b>
1	RESERVOIRS DE BIODIVERSITE .....	64
2	LES CORRIDORS ECOLOGIQUES.....	65
<b>D.</b>	<b>PAYSAGES.....</b>	<b>68</b>
<b>E.</b>	<b>NUISANCES ET RISQUES .....</b>	<b>69</b>
1	NUISANCES SONORES .....	69
2	RISQUES NATURELS .....	69
3	RISQUES TECHNOLOGIQUES.....	74
<b>TROISIEME PARTIE : ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DES CAPACITES DE</b>		
<b>DENSIFICATION ET DE MUTATION DANS L'ENVELOPPE BATIE .....</b>		
	<b>ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS AGRICOLES ET FORESTIERS.....</b>	<b>82</b>
1.	ANALYSE RETROSPECTIVE.....	82
2.	ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE AU REGARD DES OBJECTIFS FIXES PAR LE SCoT.....	84
3.	ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE AU REGARD DES OBJECTIFS DE CONSOMMATION FIXES, PAR LA LOI « CLIMAT ET RESILIENCE » DU 22 AOUT 2021 .....	85
4.	SYNTHESE.....	87
	<b>ANALYSE DES BESOINS ET OBJECTIFS DE CREATION DE LOGEMENT .....</b>	<b>88</b>
1.	BASE DE CALCUL DU SCoT .....	88
2.	CALCUL DES BESOINS EN LOGEMENTS .....	90
	<b>ANALYSE DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DE L'ENSEMBLE DES ESPACES</b>	
	<b>BATIS EN TENANT COMPTE DES FORMES URBAINES ET ARCHITECTURALES.....</b>	<b>93</b>
1	ÉLÉMENTS SU SCoT A PRENDRE EN COMPTE .....	93
2	DETERMINATION DE L'ENVELOPPE URBAINE ET ANALYSE DES SECTEURS DE DENSIFICATION POTENTIELS.....	94
3	L'ANALYSE DU BATI MUTABLE ET DE LA VACANCE .....	96
4	CARTE DU POTENTIEL FONCIER .....	99
	<b>ANALYSE DES BESOINS ET OBJECTIFS DE CONSOMMATION D'ESPACE.....</b>	<b>100</b>
<b>PROJET COMMUNAL : IDENTIFICATION DES BESOINS ET EXPLICATION DES CHOIX RETENUS....</b>		
	<b>A. LES BESOINS COMMUNAUX EN MATIERE D'ORGANISATION DE L'ESPACE ET DE</b>	
	<b>FONCTIONNEMENT DU TERRITOIRE.....</b>	<b>103</b>
1	BESOINS REPERTORIES EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE.....	103
2	BESOINS REPERTORIES EN MATIERE DE SURFACES ET DEVELOPPEMENT AGRICOLES .....	103
3	BESOINS REPERTORIES EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT FORESTIER .....	103
4	BESOINS REPERTORIES EN MATIERE D'AMENAGEMENT DE L'ESPACE .....	104
5	BESOINS REPERTORIES EN MATIERE D'ENVIRONNEMENT NOTAMMENT EN MATIERE DE BIODIVERSITE .....	104
6	BESOINS REPERTORIES EN MATIERE D'EQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT .....	104
7	BESOINS REPERTORIES EN MATIERE DE TRANSPORTS .....	106
8	BESOINS REPERTORIES EN MATIERE DE COMMERCE.....	106
9	BESOINS REPERTORIES EN MATIERE D'EQUIPEMENTS ET DE SERVICES. ....	106
	<b>B. EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD .....</b>	<b>107</b>
<b>CINQUIEME PARTIE : EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS</b>		
<b>D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION .....</b>		
	<b>109</b>	
1	CHOIX DES SECTEURS D'INTERET .....	110
2	CHOIX DES GRANDS PARTIS D'AMENAGEMENT .....	113
3	LA COHERENCE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AVEC LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD .....	115

<b>SIXIEME PARTIE : EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES AU REGARD DES OBJECTIFS DU PADD .....</b>	<b>116</b>
<b>A. CADRE JURIDIQUE.....</b>	<b>117</b>
<b>B. PRESENTATION GENERALE .....</b>	<b>117</b>
<b>C. LE ZONAGE .....</b>	<b>117</b>
1    ÉTAT INITIAL.....	117
2    MISE A JOUR DU ZONAGE .....	123
3    AJUSTEMENT DU ZONAGE AU REGARD DU PROJET COMMUNAL .....	129
4    IDENTIFICATION DES SECTEURS D'INTERET.....	130
5    ZONAGE DEFINITIF .....	132
<b>D. LE REGLEMENT ECRIT : .....</b>	<b>133</b>
1    RECODIFICATION DU DOCUMENT .....	133
2    DETAIL DE LA ZONE URBAINE.....	135
3    DETAIL DE LA ZONE A URBANISER .....	139
4    DETAIL DE LA ZONE AGRICOLE.....	141
5    DETAIL DE LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE .....	143
6    SYNTHESE DE LA NECESSITE DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES AU REGARD DES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD .....	146
<b>E. LE TABLEAU DES SUPERFICIES.....</b>	<b>153</b>
<b>SEPTIEME PARTIE : RAPPORT ENVIRONNEMENTAL .....</b>	<b>154</b>

---

# PREAMBULE

## CADRAGE GEOGRAPHIQUE

---

La commune de Gorcy est une commune de 2 710 habitants en 2016, située au nord du département de la Meurthe-et-Moselle, à la frontière belge, à 10 km de Longwy, à 50 km de Briey, à 130 km de Nancy et à 40 km de la ville de Luxembourg.

Administrativement, elle fait partie de la Communauté de Communes de l'Agglomération de Longwy (21 communes), de l'arrondissement de Briey et du canton de Mont-Saint-Martin.

Elle est limitrophe avec les communes de Musson (située en Belgique) au Nord, Cosnes-et- Romain à l'Est et au Sud et Ville-Houdlémont à l'Ouest,

Son territoire a une superficie de 4,16 km<sup>2</sup>. Les espaces agricoles cultivés représentent un peu plus de 20 % de la surface de la commune. Les espaces urbanisés (tissu bâti, équipements publics, zone industrielle) occupent près de 73 ha soit environ 17,5% du territoire.

## CADRAGE ADMINISTRATIF

---

La Communauté de Communes de l'Agglomération de Longwy comprend 21 communes et compte 61 181 habitants. Depuis sa création au début des années 60 sous la forme d'un District, l'intercommunalité a beaucoup évolué :

- 1960 avec 5 communes : Cosnes-et-Romain, Herserange, Lexy, Longwy, Mont-Saint-Martin.
- 1974 Réhon adhère à son tour.
- Fin 1998, les élus du district prennent la compétence développement économique. Simultanément, 11 nouvelles communes entrent dans le district : Chénières, Cons-la-Grandville, Cutry, Gorcy, Haucourt-Moulaine, Hussigny-Godbrange, Longlaville, Mexy, Morfontaine, Saulnes et Ugny.
- En 2002, la commune de Laix adhère.
- En 2014, les communes de Fillières, Tiercelet et Villers-la-Montagne rejoignent la CCAL.

La CAL est la seule Communauté d'Agglomération de Meurthe-et-Moselle et la 2<sup>ème</sup> intercommunalité du département. En population, c'est l'une des 20 plus importantes de la Région Grand Est : 19<sup>ème</sup> sur les 149 prévues au 1<sup>er</sup> janvier 2017. De par sa situation géographique et ses 2 frontières avec la Belgique et le Luxembourg et la proximité avec l'Allemagne, c'est l'une des portes d'entrée vers l'Europe. D'ailleurs, c'est l'une des zones d'emploi les plus impactées par le travail transfrontalier puisque près de 50% des actifs ont leur activité professionnelle dans ces 2 pays dont plus de 80% vers le Grand Duché (Luxembourg-ville est à moins de 40 km).

La Communauté d'Agglomération est compétente en matière :

(Source : Site Internet de la Communauté d'Agglomération de Longwy)

- De développement économique avec la gestion de la zone d'activité de Mexy, des Quémènes à Cosnes, de la Zone de Villers-la Montagne, la location ou la vente de bâtiments à des entreprises ;
- De l'environnement avec la collecte et le traitement des ordures ménagères, la déchetterie de Longwy-Haut, un Plan Climat Air Energie Territorial en cours d'élaboration, un Plan de Paysage ;
- De culture avec la médiathèque et l'initiation musicale et théâtrale ;
- De sport avec 3 piscines et un golf ;
- D'un pôle de service avec la Maison de la Formation à Longlaville accueillant Pôle Emploi et la Mission Locale ;

- Du financement du Service Départemental d'Incendie et de Secours (sapeurs-pompiers) ;
- D'habitat avec le Programme Local de l'Habitat (PLH), les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), le Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine (NPNRU), la gestion de la demande locative ;
- Des gens du voyage avec la création et la gestion des aires d'accueil ou de grands passages ;
- De la « Politique de la Ville » pour les 4 quartiers classés prioritaires : Voltaire et Remparts/Gouraincourt à Longwy, Val Saint-Martin à Mont-Saint-Martin et Concorde/Landrivaux à Herserange ;
- Du Conseil Intercommunal de la Sécurité et de Prévention de la Délinquance (CISPD) pour mettre en œuvre une politique coordonnée sur l'ensemble du territoire ;
- D'alimentation en eau potable pour 3 communes (Herserange, Mont-Saint-Martin et 2 quartiers de Haucourt) et 80 entreprises ;
- De tourisme avec le soutien de l'Office du Tourisme du Pays de Longwy ;
- De l'assainissement ;
- De la mobilité avec son adhésion au Syndicat Mixte de Transport (SITRAL).

## CADRE SUPRA-COMMUNAL

---

### LE RESPECT DES OBJECTIFS GENERAUX DE DEVELOPPEMENT DURABLE

---

#### ❖ Art.L .101-2 du Code de l'Urbanisme modifié par LOI n°2021-1104 du 22 août 2021

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

- 5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;
- 6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;
- 6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme
- 7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;
- 8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

❖ Article L101-2 créé par la LOI n°2021-1104 du 22 août 2021

L'atteinte des objectifs mentionnés au 6° bis de l'article L. 101-2 résulte de l'équilibre entre :

- 1° La maîtrise de l'étalement urbain ;
- 2° Le renouvellement urbain ;
- 3° L'optimisation de la densité des espaces urbanisés ;
- 4° La qualité urbaine ;
- 5° La préservation et la restauration de la biodiversité et de la nature en ville ;
- 6° La protection des sols des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- 7° La renaturation des sols artificialisés.

L'artificialisation est définie comme l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage

La renaturation d'un sol, ou désartificialisation, consiste en des actions ou des opérations de restauration ou d'amélioration de la fonctionnalité d'un sol, ayant pour effet de transformer un sol artificialisé en un sol non artificialisé.

L'artificialisation nette des sols est définie comme le solde de l'artificialisation et de la renaturation des sols constatées sur un périmètre et sur une période donnée.

Au sein des documents de planification et d'urbanisme, lorsque la loi ou le règlement prévoit des objectifs de réduction de l'artificialisation des sols ou de son rythme, ces objectifs sont fixés et évalués en considérant comme :

- a) Artificialisée une surface dont les sols sont soit imperméabilisés en raison du bâti ou d'un revêtement, soit stabilisés et compactés, soit constitués de matériaux composites ;
- b) Non artificialisée une surface soit naturelle, nue ou couverte d'eau, soit végétalisée, constituant un habitat naturel ou utilisée à usage de cultures.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article. Il établit notamment une nomenclature des sols artificialisés ainsi que l'échelle à laquelle l'artificialisation des sols doit être appréciée dans les documents de planification et d'urbanisme.

#### LES NORMES SUPRA-COMMUNALES AVEC LESQUELLES LE PLU DOIT ETRE COMPATIBLE

##### ❖ La notion de « compatibilité »

- S'agissant du rapport de compatibilité, le juge a indiqué qu'il était nécessairement distinct d'un strict rapport de conformité (CE 10 juin 1998 SA Leroy Merlin, RFDA 1998, p. 897).
- Plus récemment, le Conseil d'Etat a précisé la manière dont le juge devait apprécier le respect du rapport de compatibilité : « pour apprécier la compatibilité d'un plan local d'urbanisme avec un schéma de cohérence territoriale, il appartient au juge administratif de rechercher, dans le cadre d'une analyse globale le conduisant à se placer à l'échelle de l'ensemble du territoire couvert en prenant en compte l'ensemble des prescriptions du document supérieur, si le plan ne contrarie pas les objectifs qu'impose le schéma, compte tenu des orientations adoptées et de leur degré de précision, sans rechercher l'adéquation du plan à chaque disposition ou objectif particulier» (CE 18 déc. 2017 ROSO et autres, req. n°395216).
- Le rapport de compatibilité est donc souple et ne peut entraîner d'irrégularité du document qui y est soumis que dans l'hypothèse d'une violation flagrante et importante (notamment quant à la zone géographique concernée) d'une disposition essentielle du document supérieur.  
(Source : Fiche GRIDAUH : La question de la hiérarchie des normes en droit de l'urbanisme, Nécessaire simplification/Elise Carpentier ; Rozen Noguellou)

##### En d'autres termes :

Un document de portée inférieure est compatible s'il n'est pas contraire et s'il ne fait pas obstacle à l'application des dispositions du document de portée supérieure. S'il contribue à sa réalisation, même partiellement, se distinguant ainsi de la notion de conformité qui, elle, impose le respect « à la lettre » des dispositions.

La compatibilité implique une obligation de non-contrariété aux orientations fondamentales de la norme supérieure, en laissant une certaine marge de manœuvre pour préciser et développer les orientations des documents ou normes supérieurs. (Source : DDT57)

Articles de loi	Documents	
L.131-4 du Code de l'Urbanisme	Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 ;	Concerné SCoT Nord 54
	Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat ;	Non concerné
	Les plans de mobilité prévus à l'article L. 1214-1 du code des transports ; (anciennement PDU)	Non concerné
	Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.	Concerné

L.131-5 du Code de l'Urbanisme	Le plan climat-air-énergie territorial prévu à l'article L. 229-26 du code de l'environnement et	Concerné
	Les plans locaux de mobilité prévus pour la région d'Ile-de-France à l'article L. 1214-30 du code des transports.	Non concerné

La commune de Gorcy est également concernée par les normes suivantes :

- o Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) ;
- o Le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE).

### 1.1. LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCoT)

---

Mis en place par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000, le SCoT est l'outil de conception et de mise en œuvre d'une planification stratégique intercommunale, à l'échelle d'un large bassin de vie ou d'une aire urbaine, dans le cadre d'un projet d'aménagement et de développement durables (PADD). Il est destiné à servir de cadre de référence pour les différentes politiques sectorielles, notamment celles centrées sur les questions d'organisation de l'espace et d'urbanisme, d'habitat, de mobilité, d'aménagement commercial, d'environnement, .... Il en assure la cohérence, tout comme il assure la cohérence des documents sectoriels intercommunaux : plans locaux d'urbanisme intercommunaux (PLUi), programmes locaux de l'habitat (PLH), plans de déplacements urbains (PDU), et des PLU ou des cartes communales établis au niveau communal.

Le SCoT doit respecter les principes du développement durable : principe d'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural et la préservation des espaces naturels et des paysages ; principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale ; principe de respect de l'environnement.

La commune de Gorcy est localisée dans le périmètre du SCoT Nord Meurthe-et-Mosellan.

Ce territoire comprend 116 communes, regroupées en 7 communautés de communes. Il s'étend sur 1 020 km<sup>2</sup> et compte près de 153 000 habitants.

Le projet de schéma de cohérence territoriale a été arrêté par les élus du syndicat mixte du SCoT le 27 février 2014 et approuvé le 11 juin 2015.

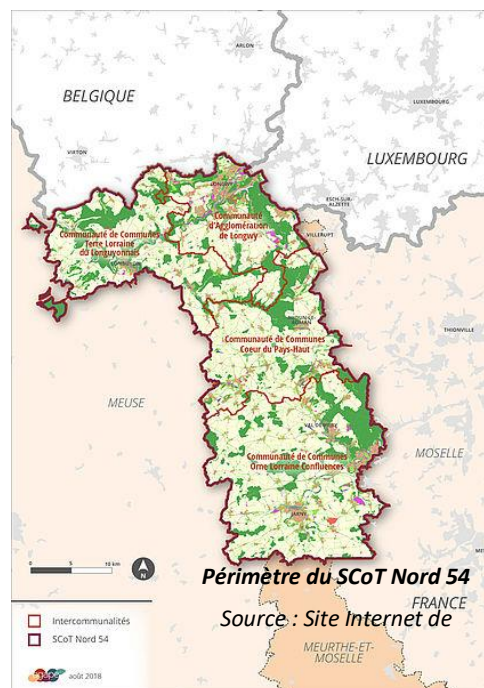
Le SCoT est un outil de planification intercommunale, élaboré par les collectivités locales pour une durée de 20 ans (avec un bilan tous les 6 ans), assurant la cohérence entre les différentes politiques publiques sectorielles d'un territoire (P.L.U., P.D.U., P.L.H., etc.) autour d'objectifs et d'orientations communes, permettant de définir une stratégie d'aménagement durable des territoires.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du SCoT Nord 54 a identifié 4 espaces de développement qui structurent les grands équilibres du territoire :

- L'Espace Prioritaire Nord, qui regroupe deux bassins :

- ◊ Le bassin Alzette-Belval, sur le territoire de SCoTAT,

- ◊ Le bassin longovicien, comprenant un cœur d'agglomération (Longwy et Mont-Saint-Martin), des pôles d'équilibre (Cosnes-et-Romain, Lexy, Réhon, Longlaville, Herserange) formant l'agglomération de contact, un pôle économique d'équilibre (Villers-la-Montagne), des pôles de proximité (Gorcy, Mexy, Haucourt-Moulaine, Saulnes, Hussigny-Godbrange, Crusnes).



- L'Espace Prioritaire Sud, qui regroupe deux bassins :

- ◊ Le bassin jarnysien, comprenant un cœur d'agglomération (Jarny, Conflans-en-Jarnisy, Labry), deux pôles de proximité (Doncourt-les-Conflans, Giraumont) en émergence,

- ◊ Le bassin Briey-Orne, comprenant un cœur d'agglomération (Briey), 3 pôles d'équilibre (Joeuf, Homécourt, Auboué) formant l'agglomération de contact, un pôle économique d'équilibre (Batilly), des pôles de proximité (Moutiers, Valleroy, Moineville, Hatrize).

- L'Espace d'équilibre et de développement Nord, comprenant un pôle d'équilibre (Longuyon) et deux pôles de proximité (Pierrepoint, Mercy-le-Bas), dont un pôle de proximité en émergence (Mercy-le-Bas).

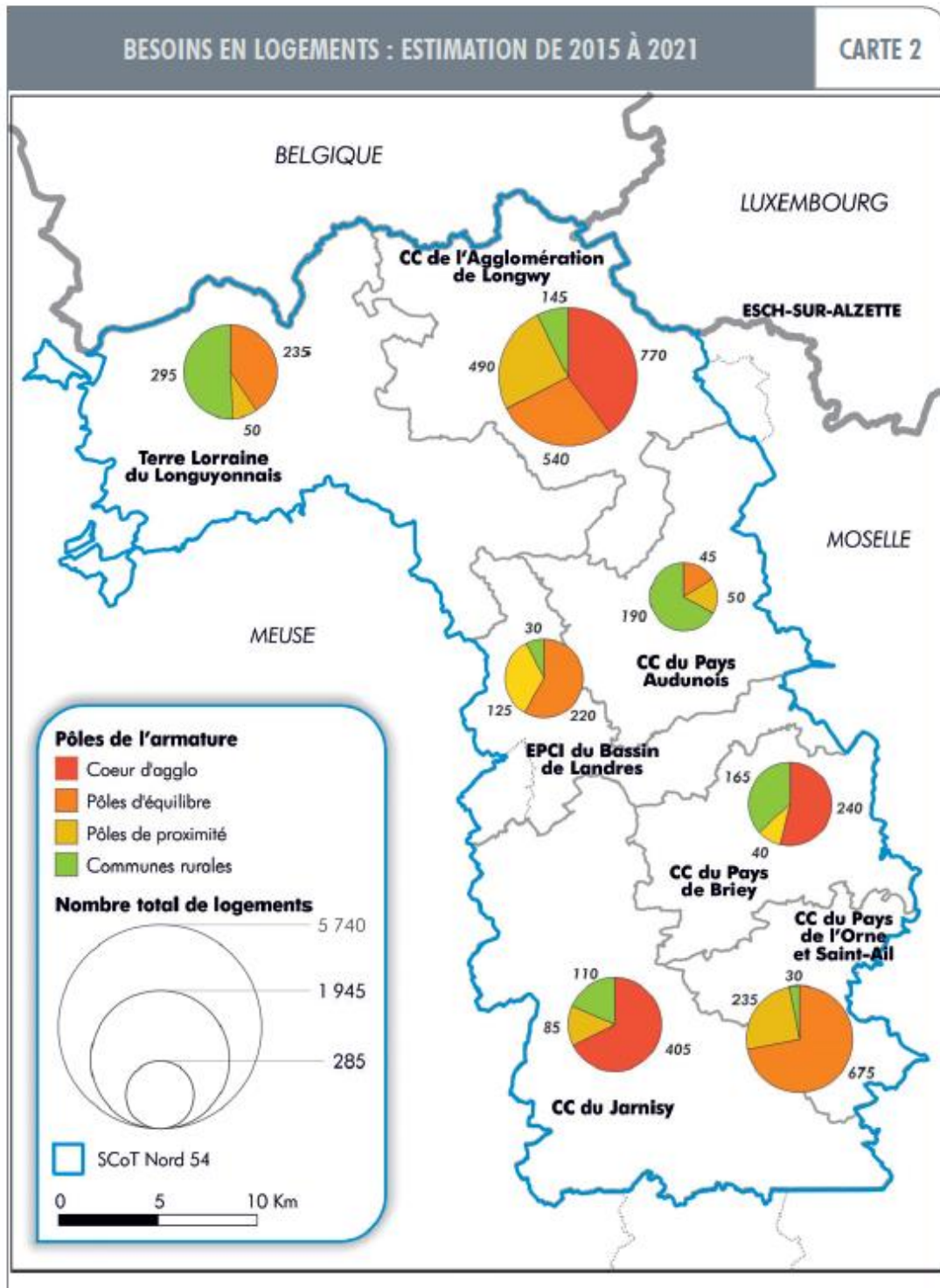
- L'Espace d'équilibre et de développement Sud, comprenant deux pôles d'équilibre (Piennes, Boulogny) et un pôle de proximité (Landres) formant le bassin Piennois, deux autres pôles d'équilibre (Audun-le-Roman, Tucquegnieux), des pôles de proximité (Trieux, Mancieulles).

Les villages forment l'armature rurale du territoire.

L'organisation spatiale du territoire vise à promouvoir une logique de développement durable, reprenant les grands principes d'équilibre, de diversité des fonctions urbaines et sociales et de protection de l'environnement déclinés à l'article L. 121-1 du Code de l'urbanisme. Ainsi :

- Les Espaces de Développement Prioritaires ont en particulier vocation à accueillir les grandes opérations urbaines, à destination d'activités, de logements, de mobilité et d'équipements, à fort rayonnement,
- Les Espaces d'Equilibre et de Développement offrent des lieux de centralité et de proximité et veillent à l'articulation et au rapprochement des Espaces Prioritaires Nord et Sud,
- Les villages se développent de manière raisonnée, et garantissent la qualité rurale et paysagère du territoire.

Objectifs de production de logements :

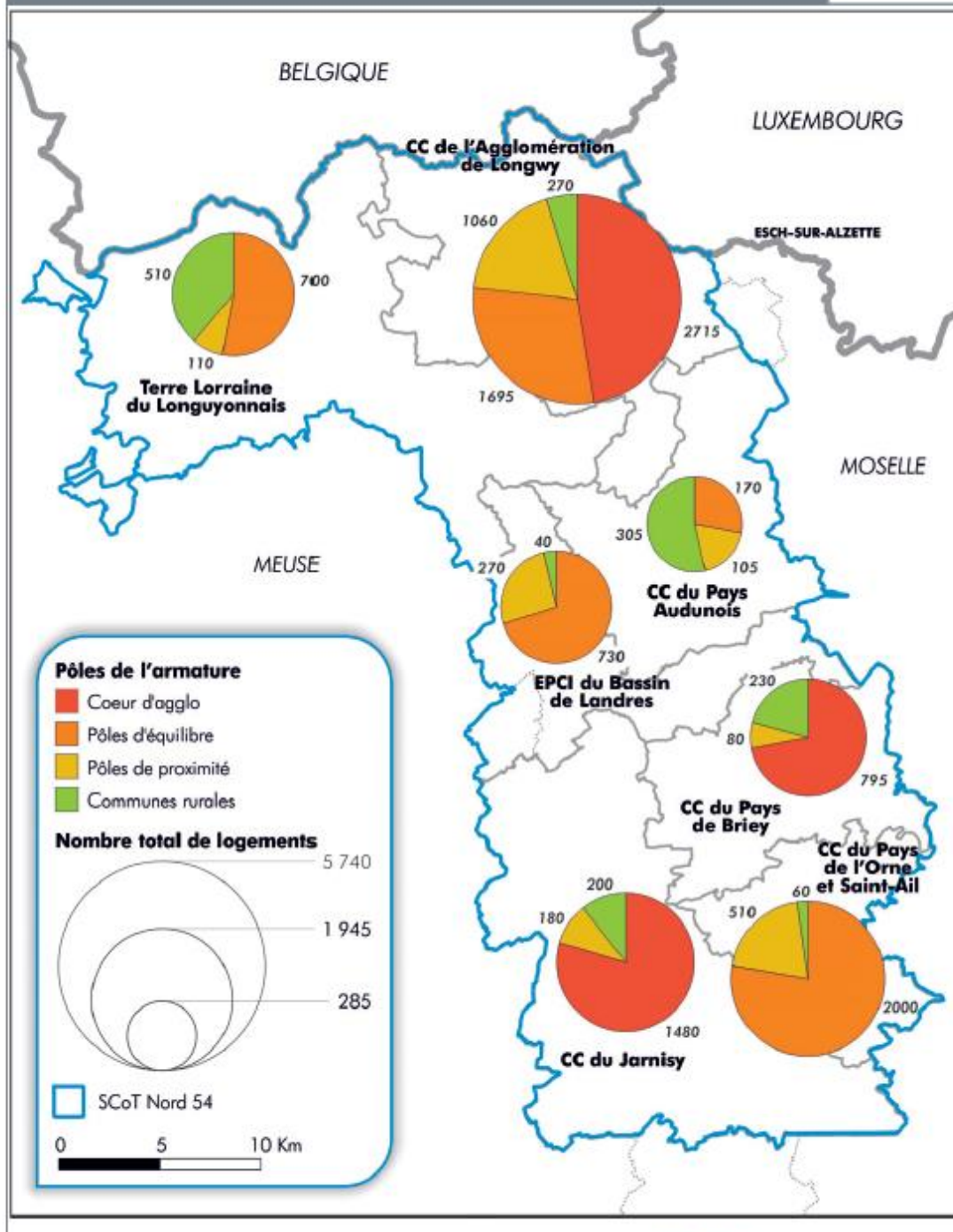


Source : AGAPE



avril 2015

Extrait du DOO du SCoT approuvé



Source : AGAPE



avril 2015

Extrait du DOO du SCoT approuvé

Concernant l'armature urbaine de la CAL, Gorcy est identifié comme « pôle de proximité » au même titre que Haucourt-Moulaines, Hussigny-Godbrange, Saulnes et Mexy.

#### Objectifs :

- Pour assurer une consommation économe de foncier, le SCoT fixe pour chaque commune un objectif de densité moyenne minimale brute relative à l'ensemble des nouvelles opérations d'urbanisation (U, 1AU) selon le niveau de pôle auquel la commune appartient. La densité moyenne minimale brute s'entend comme le rapport entre le nombre de logements créés et la surface globale des opérations d'urbanisation, y compris les voiries, les espaces publics et les espaces privés. Dans le cas où une seule zone est concernée dans un document d'urbanisme, l'obligation de densité moyenne minimale s'impose à la zone en question.

Une densité minimale brute de 20 log/ha sera à respecter pour l'urbanisation future.

Niveau de pôle	Densité moyenne minimale (log/ha)	Besoins en logements	Consommation maximale optimisation + extensions (à titre indicatif)
Cœur d'agglo	30	6 410	210 ha
Pôle d'équilibre	25	7 015	290 ha
Pôle de proximité	20	3 395	160 ha
Village	15	2 565	170 ha
SCoT Nord 54	23	19 385	830 ha

- Conformément aux objectifs du PADD, la fixation d'une densité moyenne minimale à l'échelle de l'ensemble des opérations d'une commune favorisera la diversité du parc logements.

*Ex : un pôle de proximité ayant 2 projets d'urbanisation inscrits dans son document d'urbanisme, l'un de 15 logements sur 1 ha et l'autre de 25 logements sur 1 ha (soit une moyenne de 20 logements à l'ha à l'échelle de l'ensemble des opérations) sera compatible avec le SCoT.*

- Dans tous les cas, le SCoT aura pour objectif prioritaire de répondre aux besoins en logements via l'optimisation du tissu urbain existant (dents creuses, vacance, renouvellement urbain), afin de limiter les extensions urbaines qui répondront aux besoins ne pouvant être comblés dans l'enveloppe urbaine (cf. Partie3. - Chapitre 1.1.).

#### Prescriptions :

- En application de l'article L. 122-1-5 – IX du Code de l'urbanisme, à proximité des gares identifiées comme « pôle de centralité » (rayon de 500m définissant a priori un « quartier-gare » ; à affiner dans le rapport de présentation du document d'urbanisme concerné), la densité fixée pour chaque opération devra être au minimum supérieure de 30% à la densité moyenne minimale brute du pôle (cf. objectifs). Cette exigence se justifie par la volonté de renforcer l'attractivité de ce mode de transport pour les habitants et de préserver la typologie bâtie à proximité de ces quartiers habituellement plus denses. Cette densité accrue favorisera la logique de pôles d'échanges et l'intermodalité au niveau des gares.

- Le périmètre devra prendre en compte la réalité locale (effet coupure des infrastructures ferroviaires notamment) et fera l'objet d'une réflexion intercommunale quand la gare se situe à moins de 500 mètres des limites communales.

*Ex : Dans un rayon de 500m autour de la gare de Longwy, la densité minimale d'une opération ne pourra être inférieure à 39 logements à l'ha (30 logements à l'ha + 30%).*

Extrait du DOO du projet de SCoT approuvé

La CAL a également adopté, en décembre 2021, le Programme Local de l'Habitat (PLH) sur le territoire intercommunal,

Le Contrat Territorial signé par la CCAL pour les années 2022 à 2028 a déterminé les grandes orientations de l'Agglomération et les enjeux liés à son développement. En matière d'habitat, deux axes complémentaires ont été retenus

Le programme local de l'habitat de la Communauté de Communes de l'Agglomération de Longwy définit pour une durée de six ans, les objectifs et les orientations d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et à favoriser la mixité sociale

Suite à l'analyse de l'état et du fonctionnement de l'habitat sur la CCAL, plusieurs enjeux ont été définis :

- poursuivre le développement en priorisant la sobriété foncière,
- mieux répondre à la diversité des besoins d'habitat,
- renforcer l'attractivité du territoire en améliorant la qualité de l'habitat existant,
- développer des réponses aux besoins spécifiques en logements et en hébergements,
- conforter l'agglomération dans son rôle de pilotage et d'animation du PLH

Toutefois, si les enjeux sont définis communément à l'échelle du territoire, certaines questions se posent différemment selon les différentes échelles territoriales

En effet le territoire de la CCAL devra traiter de l'équilibre global de l'habitat et de la prise en compte de situations diverses. La ville de Gorcy devra répondre à des problématiques spécifiques en termes de valorisation de son parc ancien, de diversification de son offre de logements et traitement de problèmes sociaux et notamment la prise en compte des problématiques liées à sa situation transfrontalière.

Le programme local de l'habitat se décline en 5 orientations majeurs :

### *Orientation 1 : Priser la sobriété foncière*

*Cette orientation s'impose au regard de l'analyse de la consommation foncière entre 2009 et 2018 ; 56 hectares de sols naturels et agricoles ont été mobilisés pour l'habitat. La forte croissance démographique du territoire a donc reposé en grande majorité sur l'extension des zones urbaines, avec un déséquilibre marqué sur l'intercommunalité :*

*Sur le plateau agricole, les communes périurbaines et rurales ont connu un essor important, favorisé par le potentiel de développement inscrit dans leurs documents d'urbanisme. L'offre en terrains à bâtir a contribué à produire essentiellement de l'habitat individuel,*

*Dans les anciennes vallées sidérurgiques, le foncier rare ou contraint a limité les opportunités de développement ou de renouvellement urbain. Il s'agit principalement d'opérations d'habitat collectif en promotion immobilière privée ou d'habitat locatif social.*

*Face aux enjeux environnementaux rappelés par le SRADDET, le SCOT Nord 54 et la Loi Climat et Résilience, il est prioritaire de veiller à la maîtrise du développement urbain et à la préservation des sols naturels et agricoles.*

*La première orientation posée par le PLH est donc de veiller à la sobriété foncière et de prioriser la reconquête du parc d'habitat vacant et le développement de l'habitat neuf sur les friches et dents creuses communales, ce qui pose de fait un objectif d'un certain rééquilibrage de la production sur le cœur d'agglomération et les communes urbaines des anciennes vallées sidérurgiques.*

*Si l'objectif vertueux de ce PLH peut être porté par différents programmes de reconquêtes de friches urbaines, comme le site de la STUL à Herserange ou les friches Jaurès et ancien Auchan à*

*Mont-Saint-Martin, il est nécessaire de poursuivre l'étude stratégique foncière en cours en l'enrichissant d'un plan stratégique d'intervention foncière sur les espaces ciblés, afin de se projeter au-delà des 6 ans à venir, et de travailler à une stratégie foncière de long terme, que l'agglomération pourra porter et mettre en œuvre dans le respect de ses priorités en matière de production de logements, et en concertation avec les communes.*

### *Orientation 2 Diversifier l'offre de logements*

*Le diagnostic du Programme Local de l'Habitat met en évidence un contexte socioéconomique complexe, avec à la fois une progression du travail frontalier et des revenus moyens des ménages (en 2019, 55% des actifs du territoire travaillent au Luxembourg), mais aussi une hausse du chômage et des publics précarisés. L'analyse des niveaux de ressources témoigne d'écarts croissants entre les strates de revenus, avec un rapport interdécile<sup>4</sup> qui est aujourd'hui particulièrement inégalitaire.*

*Le diagnostic montre clairement l'impact du contexte frontalier sur l'habitat et les marchés immobiliers, avec le constat d'une progression ininterrompue des prix et des loyers, amplifiée depuis quelques années par la faiblesse de la production de logements au Luxembourg, et les tensions immobilières qui en découlent.*

*De ces constats émerge la conclusion d'un marché immobilier qui se contracte autour d'une offre privée, en accession et en location, ciblant un public à bons niveaux de revenus, et un public à revenus modestes captif de l'offre locative sociale HLM.*

*Et en corollaire, il est observé que les pôles d'emplois locaux peinent à recruter, faute de pouvoir proposer des niveaux de salaires attractifs par rapport au Luxembourg, mais aussi parce que les ménages qui souhaiteraient s'installer sur l'agglomération et y travailler, ont des difficultés croissantes d'accès à un logement à prix ou loyer abordable.*

*Un parc HLM en tension (vacance nulle, rotation de locataires très faible), qui impose de maintenir la production malgré le volume actuel de l'offre (23% des résidences principales).*

*Cette production devra en outre être rééquilibrée sur le territoire, au profit notamment des communes entrantes dans le dispositif SRU (Lexy, Rehon, Hussigny-Godbrange)*

*Une offre locative privée à loyer abordable qui ne progresse pas,*

*Une offre foncière et immobilière inaccessible pour les ménages à revenus intermédiaires.*

*Le PLH devait par conséquent cibler des actions en matière de diversification de l'habitat pour répondre à l'ensemble des besoins en logements sur l'agglomération, à la fois pour favoriser l'accueil de nouveaux ménages, mais aussi pour fluidifier les parcours résidentiels des familles présentes sur le territoire, en particulier le passage du locatif aidé à l'accession à la propriété.*

### *Orientation 3 – Renforcer l'attractivité du parc d'habitat existant*

*Au niveau du parc locatif social, le diagnostic du PLH confirme le rôle majeur de l'offre HLM sur le marché immobilier local, en raison de son effectif et des réponses apportées en matière de niveaux des loyers, nettement inférieurs au parc locatif privé. Un point d'attention est souligné sur l'ancienneté d'une partie de ce parc, avec des grands ensembles collectifs construits dans les années 1970, et qui nécessiteraient des travaux de rénovation, notamment énergétique. Le*

*NPRU programme la requalification de plus de 900 logements sur les quartiers Concorde à Herseange et Voltaire à Longwy, mais il demeurerait près de 2 000 logements collectifs à traiter hors QPV, dont 800 présentant des performances énergétiques très médiocres (étiquette F ou G), en particulier sur Longlaville, Mont-Saint-Martin (Plateau), Longwy (Provinces) et HaucourtSaint-Charles.*

*Au niveau du parc privé, le diagnostic du PLH met en évidence les bilans très positifs des dispositifs d'aide à l'amélioration de l'habitat, et notamment sur l'aspect énergétique dans le cadre de la dernière OPAH intercommunale (2016-2020). Mais l'importance du parc ancien privé ( $\pm 15\ 000$  logements construits avant 1970) rend nécessaire une poursuite des actions en faveur de la rénovation. Plusieurs thématiques prioritaires d'intervention ressortent du diagnostic :*

- La lutte contre l'habitat indigne ou très dégradé*
- L'encadrement de l'offre locative privée, en matière de décence, de niveaux de loyers et de travaux de transformation du parc (division de logements)*
- L'amélioration de la performance énergétique, avec un renforcement des actions à prévoir sur les cités ouvrières, afin de dynamiser des projets d'ensemble,*
- L'adaptation des logements au vieillissement et à la perte progressive d'autonomie des occupants (soutien aux politiques d'aide au maintien à domicile)*
- Le traitement des copropriétés fragiles ou dégradées,*
- La valorisation de l'image urbaine par la poursuite des actions en faveur du ravalement des façades sur les secteurs à enjeux (entrées de villes, traversées, cités)*

*Ces priorités renvoient à différentes actions, dont certaines sont déjà engagées (nouvelle OPAH intercommunale 2022-2024, OPAH-RU de Longwy-Bas 2022-2026, campagne d'aide au ravalement du Fil Bleu), mais qui pourront progressivement se renforcer.*

### *Orientation 4 – Répondre aux besoins des publics spécifiques*

*Le diagnostic du PLH et le groupe de travail sur les besoins des publics spécifiques en matière d'hébergement ou d'habitat, se sont focalisés sur 4 enjeux pour le territoire intercommunal :*

- L'offre destinée aux Gens du Voyage et les prescriptions du Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage 2019-2024, mettant en évidence des carences sur le territoire intercommunal (besoin d'une aire de grand passage et de terrains locatifs familiaux pour favoriser la sédentarisation),*
- L'offre destinée aux jeunes (étudiants ou actifs précaires), estimée insuffisante par rapport à des besoins en progression et aux difficultés d'accès au logement,*
- L'offre destinée aux seniors, à renforcer et à diversifier dans une logique de parcours résidentiel lié à la perte progressive d'autonomie,*
- L'offre destinée aux publics fragiles, à renforcer également pour faire face à la progression des ménages en difficultés et aux besoins en matière d'hébergement et de logement accompagné.*

## Orientation 5 - Piloter et animer le PLH

Le renforcement des compétences de l'intercommunalité, devenue Communauté d'Agglomération en 2017, et l'enjeu prioritaire de mieux maîtriser le développement urbain et la diversité de l'habitat sur le territoire imposent que le Programme Local de l'Habitat devienne, à défaut d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, un véritable outil de programmation et d'action au service d'un projet de territoire concerté avec l'ensemble des communes.

Ce dispositif doit donc être piloté, animé et évalué pour en corriger éventuellement les dysfonctionnements ou insuffisances.

Extrait du PLH approuvé

### Potentiel de logement dans le tissu urbain

	Potentiel dents creuses			Potentiel vacance			Renouvellement urbain	Total Logements
	Surface totale en ha	Potentiel logement*	Potentiel logements suite entretien avec les communes	TOTAL vacants Insee 2018	Taux de vacance	Potentiel logements vacants à récupérer (taux à 7%)	Potentiel logements suite entretien avec les communes	
Chénières	2,60	39	-	10	3,74	-	14	14
Cons-la-Grandville	1,80	29	1	21	7,93	2	-	3
Cosnes-et-Romain	9,50	202	24	92	7,20	3	-	27
Cutry	2,40	37	-	21	4,62	-	15	15
Fillières	2,20	33	10	25	10,54	8	4	22
Gorcy	4,20	80	16	82	6,45	-	-	16
Haucourt-Moulaine	4,40	85	7	73	4,96	-	5	12
Herserange	1,10	22	-	333	13,96	166	20	186
Hussigny-Godbrange	4,00	76	25	143	8,13	20	60	105
Laix	0,50	10	-	13	13,25	6	-	6
Lexy	6,90	135	60	108	6,21	-	-	60
Longlaville	3,20	114	100	164	13,14	77	20	197
Longwy	7,40	183	-	775	9,23	187	50	237
Mexy	2,90	53	30	43	4,25	-	4	34
Mont-Saint-Martin	9,40	246	113	199	5,50	-	125	238
Morfontaine	3,26	50	10	29	6,50	-	-	10
Réhon	2,20	52	25	200	10,50	67	-	92
Saulnes	1,50	32	5	93	7,77	9	24	38
Tiercelet	1,20	18	24	19	6,71	-	10	34
Ugny	1,00	18	4	11	3,61	-	2	6
Villers-la-Montagne	2,80	53	5	49	6,70	-	-	5
<b>CA Grand Longwy</b>	<b>74,46</b>	<b>1 567</b>	<b>459</b>	<b>2 503</b>	<b>8,24</b>	<b>545</b>	<b>353</b>	<b>1 357</b>

\* Calcul effectué selon densité moyenne minimale (logement/ha) selon le niveau de pôle, pondéré en fonction de la caractéristique de la dent creuse (superficie, localisation)

## Les objectifs de production de logements inscrits au PLH

		Logements à produire (base SCOT)	Lutte contre la vacance	Renouvellement + Remplissage dents creuses	Reconquête friches urbaines	Total objectifs hors extensions	Potentiel extension
cœur d'agglomération	Longwy	1 165	60	60	480	600	-
	Mont-Saint-Martin			120	445	565	
Pôles. d'équilibre	Herserange	725	55	10	360	425	-
	Réhon		25	40	20	85	
	Lexy			40		40	
	Longlaville		25	40	80	145	
	Cosnes-et-Romain			30		30	
Pôles de proximité	Hussigny-Godbrange	450	7	50	-	57	94
	Haucourt-Moulaine			10		10	60
	Saulnes		3	30		33	30
	Gorcy			20		20	60
	Mexy			16		16	24
	Villers-la-Montagne			10		10	36
Communes rurales	Morfontaine	120		5	-	5	6
	Cutry			4		4	15
	Tiercelet			3		3	15
	Ugny			4		4	10
	Chénières			4		4	15
	Cons-la-Grandville		1			1	10
	Fillières		2	4		6	10
	Laix		2			2	10
<b>TOTAL AGGLOMERATION DE LONGWY</b>		<b>2 460</b>	<b>180</b>	<b>500</b>	<b>1385</b>	<b>2 065</b>	<b>395</b>
%			<b>7,3%</b>	<b>20,3%</b>	<b>56,3%</b>	<b>83,9%</b>	<b>16,1%</b>

LES LOIS « SOLIDARITE ET RENOUVELLEMENT URBAINS » DU 13 DECEMBRE 2000 ET « URBANISME ET HABITAT » DU 2 JUILLET 2003

---

- Le développement durable et le renouvellement urbain

Les lois « Solidarité et Renouvellement Urbains » du 13 décembre 2000 et « Urbanisme et Habitat » du 2 juillet 2003 ont considérablement modifié le régime des documents d'urbanisme en plaçant le développement durable au cœur de la démarche de planification. Il s'agit de mieux penser le développement urbain afin qu'il consomme moins d'espace, qu'il produise moins de nuisances et qu'il soit plus solidaire en renversant les logiques de concurrence de territoires. L'enjeu supplémentaire du PLU est donc de favoriser la remise sur le marché de friches et terrains inexploités, la réhabilitation de quartiers anciens dégradés mais aussi d'intégrer le traitement des espaces publics dans les réflexions.

La prise en compte du développement durable et du renouvellement urbain doit donc apparaître tant dans le diagnostic définissant les enjeux en termes d'urbanisme que dans l'établissement du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et dans les règles édictées.

Elle donne lieu à discussion avec la population lors de la concertation et à justification lors de l'enquête publique. La discussion doit s'engager à partir d'éléments simples, clairs et compréhensibles. Les éléments du diagnostic en constituent le socle.

- L'articulation des politiques sectorielles et leur mise en cohérence

Le PLU constitue désormais un outil privilégié de mise en cohérence des politiques sectorielles, notamment en matière d'urbanisme, d'habitat, de déplacements, d'activités économiques et d'environnement. Il s'agit d'intégrer l'ensemble de ces politiques publiques dans le cadre d'un projet communal global qui définit des mesures, actions et opérations portant aussi bien sur l'espace public que sur l'espace privé pour ensuite lui trouver une traduction dans le règlement.

LE "GRENELLE DE L'ENVIRONNEMENT"

---

La loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement du 3 août 2009 dite "loi Grenelle 1" :

En vue de lutter contre le changement climatique, la loi dite "Grenelle 1" a vocation à transcrire dans le droit français les engagements pris par les acteurs du Grenelle de l'Environnement tels que l'accélération de la rénovation thermique des bâtiments, le développement des énergies renouvelables, la création de la trame verte et bleue ou encore la réduction de moitié des pesticides.

Plus particulièrement en urbanisme, devront être pris en compte les objectifs suivants :

- lutter contre la régression des surfaces agricoles et naturelles, les collectivités territoriales fixant des objectifs limités en la matière, après que des indicateurs de consommation d'espace auront été définis,
- lutter contre l'étalement urbain et la déperdition de l'énergie par la revitalisation des centres-villes, la prescription dans certaines zones de seuils minimaux de densité,
- concevoir l'urbanisme de façon globale, en harmonisant les documents d'orientation et les documents de planification établis à l'échelle intercommunale,
- préserver la biodiversité, notamment à travers la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques,
- assurer une gestion économe des ressources et de l'espace,
- permettre la mise en œuvre de travaux d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments,
- créer un lien entre densité et niveau de desserte par les transports en commun,

Il est encouragé, la réalisation de programmes globaux d'innovation énergétique, architecturale, paysagère et sociale, en continuité avec le bâti existant, qui auront pour objectifs la préservation et la rénovation du patrimoine existant, le développement des transports en commun et des modes de déplacements économes en énergie, la prise en compte des enjeux économiques et sociaux, la réduction de la consommation d'espace et la réalisation d'éco-quartiers.

---

#### LA LOI PORTANT ENGAGEMENT NATIONAL POUR L'ENVIRONNEMENT DU 12 JUILLET 2010 DITE "LOI GRENELLE 2"

---

Complément indispensable du volet programmatique du Grenelle de l'Environnement, la loi Grenelle 2 accroît la prise en compte du développement durable et l'intégration de la planification dans une conception globale de l'aménagement.

Les PLU devront désormais expressément prendre en compte la réduction des gaz à effet de serre, la protection de la biodiversité, la restauration des continuités écologiques, l'amélioration des performances énergétiques et la diminution des obligations de déplacements. Le principe de l'utilisation économe de l'espace est également renforcé par la mise à disposition des PLU de moyens d'actions.

Les principes de diversité des fonctions urbaines et rurales et de mixité sociale dans l'habitat sont précisés : il convient ainsi de tenir compte en particulier des objectifs de répartition "géographiquement équilibrée" entre emploi, habitat, commerces et services.

L'architecture des PLU est modifiée par l'intégration d'orientations d'aménagement et de programmation obligatoires, notamment en matière d'objectifs de modération de consommation d'espaces, de transports et déplacements, de remise en état des continuités écologiques.

La loi renforce également la vocation intercommunale du PLU en définissant l'intercommunalité comme l'échelon pertinent pour traiter de l'urbanisme sous la forme d'un PLU intercommunal (PLUI), même si l'élaboration d'un PLU communal reste possible. Le texte vise à inciter à l'élaboration de PLU couvrant la totalité du territoire de l'EPCI et permettant ainsi une meilleure coordination des différentes politiques en matière d'urbanisme, d'habitat et de déplacements avec un seul document.

La loi n° 2011-12 du 5 janvier 2011 portant diverses dispositions d'adaptation de la législation au droit de l'Union européenne a été publiée au journal officiel du 6 janvier 2011.

L'article 20 de cette loi modifie le VIII de l'article 17 et le V de l'article 19 de la loi n° 2010 -788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, ainsi que les articles L.174-1, L.174-3, L.174-4 et L.174-6 du code de l'urbanisme avec pour objet :

- de préciser les modalités d'entrée en vigueur des nouvelles dispositions de cette loi applicables aux SCoT, aux PLU et aux POS en cours d'élaboration ou de révision.
- de prévoir des dispositions spécifiques pour approuver à nouveau un SCoT annulé pour vice de forme ou de procédure.

Ces modifications permettent aux autorités compétentes ayant engagé des procédures d'élaboration d'un PLU qu'elles n'auront pas pu mener à terme avant le 13 janvier 2011, de poursuivre, si elles le souhaitent, ce travail sur les bases législatives et réglementaires antérieures à la loi Grenelle II. Elles renforcent la sécurité juridique des documents existants. Enfin, elles prévoient pour tous un délai raisonnable pour intégrer l'ensemble des dispositions de la loi ENE.

#### LA LOI DE MODERNISATION DE L'AGRICULTURE ET DE LA PECHE DU 27 JUILLET 2010

La loi réaffirme l'importance et l'urgence de l'enjeu de préservation du foncier agricole avec notamment l'objectif national visant à réduire de moitié le rythme d'artificialisation des terres agricoles d'ici à 2020.

Elle définit une stratégie globale de lutte contre la consommation des terres agricoles notamment à travers la mise en place des outils suivants :

- les plans régionaux d'agriculture durable (PRAD)
- l'observatoire de la consommation des terres agricoles (OCEA)
- la commission départementale de la consommation des espaces agricoles chargée de donner un avis sur les déclassements de terres agricoles (CDCEA).

L'ordonnance publiée le 24 septembre 2015 a procédé à la recodification de la partie législative du livre 1er du code de l'urbanisme. Destinée à simplifier l'accès aux normes, cette recodification opère une refonte importante de l'organisation des textes.

Le décret publié le 29 décembre 2015 assure la recodification de la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et intègre une réforme considérable portant sur la modernisation du contenu des PLU.

L'entrée en vigueur du nouveau livre 1er, en ses parties législative comme réglementaire a été fixée au 1er janvier 2016. Aucune mesure transitoire n'est prévue dans la mesure où l'exercice est réalisé à droit constant. Des tableaux de concordance des textes sont disponibles aux adresses suivantes :

- <https://www.legifrance.gouv.fr/Droit-francais/Codification/Tables-deconcordance/Code-de-l-urbanisme/Partie-legislative-ancienne-nouvelle-referenc>
- <https://www.legifrance.gouv.fr/Droit-francais/Codification/Tables-deconcordance/Code-de-l-urbanisme/Partie-legislative-nouvelle-ancienne-referenc>
- <https://www.legifrance.gouv.fr/Droit-francais/Codification/Tables-deconcordance/Code-de-l-urbanisme/Partie-reglementaire-ancienne-nouvelreference>
- <https://www.legifrance.gouv.fr/Droit-francais/Codification/Tables-deconcordance/Code-de-l-urbanisme/Partie-reglementaire-nouvelle-anciennereferenc>

Les dispositions du décret relatives à la modernisation du contenu du PLU visent à modifier en profondeur le contenu prescriptif du document en offrant aux collectivités locales de nouveaux outils permettant de privilégier l'urbanisme de projet et de s'adapter aux spécificités locales.

Les procédures d'élaboration ou de révision générale initiées après le 1er janvier 2016 intégreront l'ensemble du contenu modernisé du PLU. Les PLU dont le contenu est issu des dispositions en vigueur avant la réforme et qui font ou feront l'objet de procédures de modification, de mise en compatibilité ou de révision allégée continuent à appliquer les dispositions des articles réglementaires en vigueur au 31 décembre 2015 jusqu'à leur prochaine révision générale. Pour les procédures d'élaboration ou de révision générale en cours initiées avant le 1er janvier 2016, les dispositions s'appliqueront uniquement si une délibération de la collectivité se prononçant en faveur de l'intégration du contenu modernisé du PLU intervient au plus tard lors de l'arrêt du projet.

La loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets

La loi clarifie les notions d'artificialisation et de renaturation ; l'artificialisation nette des sols est définie comme le solde de l'artificialisation et de la renaturation des sols constatés sur un périmètre et une période donnée.

La loi institue une trajectoire à horizon 2050 pour atteindre le P Zéro Artificialisation Nette (ZAN) Q. Une première phase prévoit la division par deux du rythme d'artificialisation des sols observée sur les dix dernières années précédant la date de cette loi, d'ici août 2031. Une fois fixée dans le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET), cette trajectoire nécessitera d'être déclinée dans tous les documents d'urbanisme (SCoT, PLU(i) et cartes communales). A terme, dans un délai de 6 ans après la promulgation de la loi, en l'absence d'évolution du PLU ou de la carte commune, aucune autorisation d'urbanisme ne pourra plus être délivrée dans les zones à urbaniser.

La loi multiplie les possibilités, pour l'autorité qui délivre les autorisations d'urbanisme, d'octroyer, sur décision motivée, des dérogations limitées au PLU ou PLUi, dans l'objectif de faciliter ou d'encourager certaines opérations.

La loi introduit également un principe général d'interdiction de création de nouvelles surfaces commerciales qui entraînerait une artificialisation des sols sans démontrer leur nécessité selon une série de critères précis et contraignants. Aucune exception ne pourra être faite pour les surfaces de vente de plus de 10 000 m<sup>2</sup> et les demandes de dérogation pour tous les projets d'une surface de vente supérieure à 3 000 m<sup>2</sup> seront examinées par le préfet.

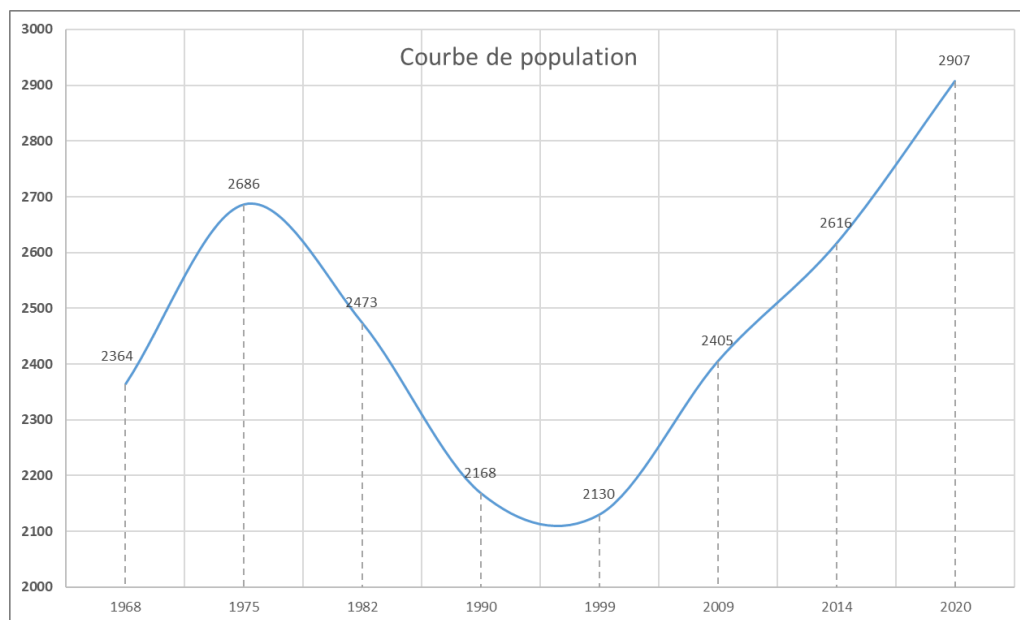
# PREMIERE PARTIE : DIAGNOSTIC COMMUNAL

## A. CONTEXTE SOCIO DEMOGRAPHIQUE

---

### 1 LA POPULATION

---

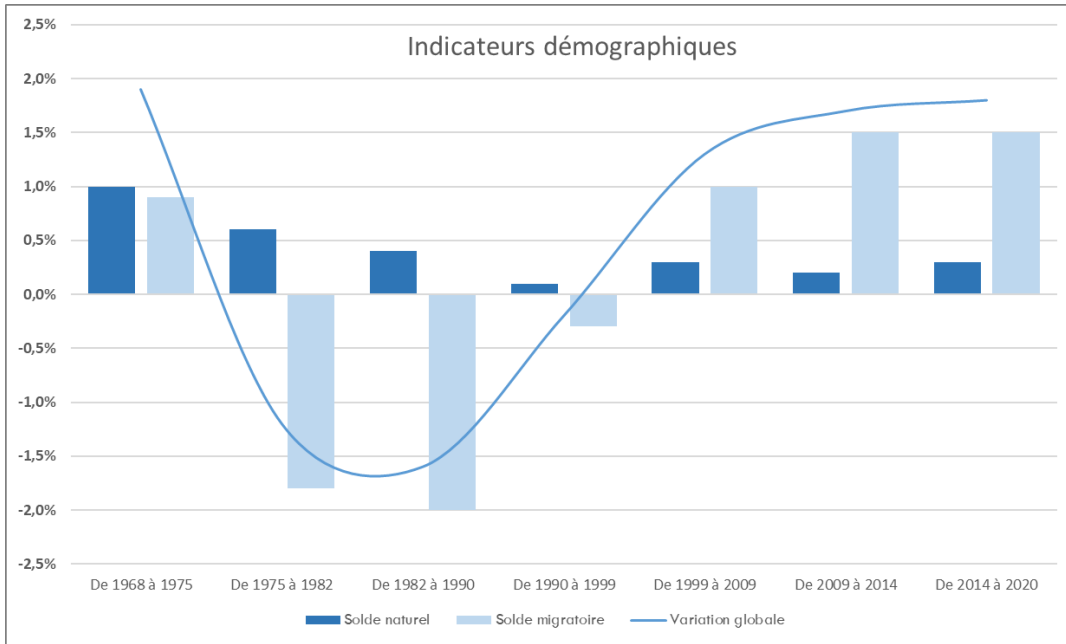


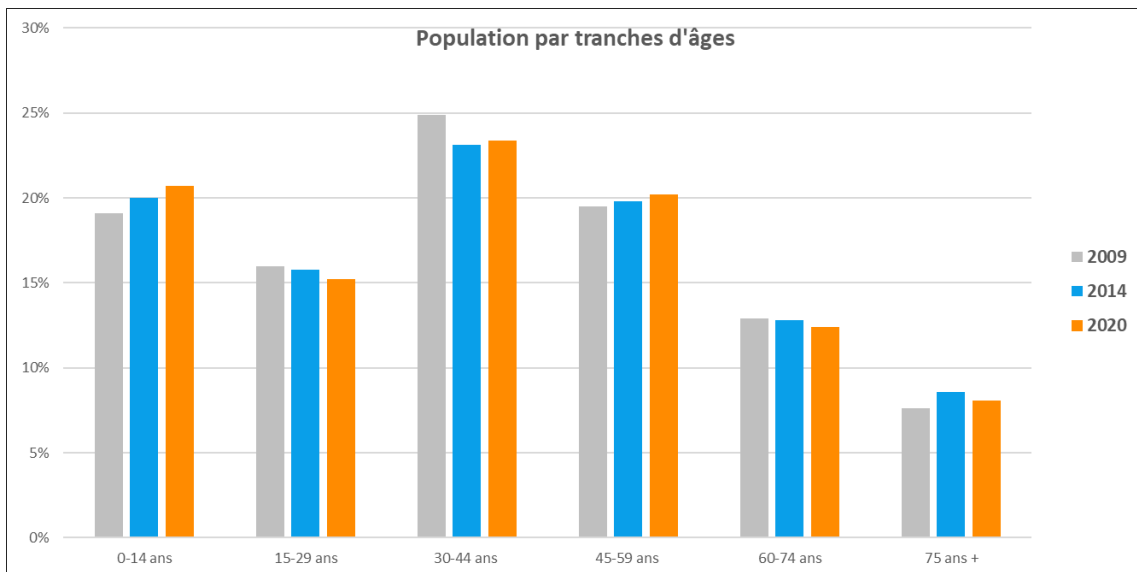
Les données du dernier recensement de l'INSEE 2020 indiquent 2 907 habitants sur le ban communal de Gorcey.

Entre les années 1970 et le début des années 2000, la commune connaît une baisse constante de sa population. Depuis le recensement de 1999, la tendance s'est inversée puisque la population communale ne cesse d'augmenter : on compte 777 habitants supplémentaires entre 1999 et 2020.

L'évolution démographique est liée à deux facteurs : le solde naturel et le solde migratoire. Le solde naturel (les naissances moins les décès) a toujours été positif sur la commune bien que fluctuant avec toutefois une tendance à la baisse.

Le solde migratoire (bilan des personnes qui se sont installées moins celles qui ont quittées la commune) était, quant à lui, négatif lorsque la population globale était en baisse, puis positif lorsque celle-ci a augmenté. C'est donc ce dernier qui est le responsable direct de la perte ou de l'augmentation du nombre d'habitants à Gorcey.

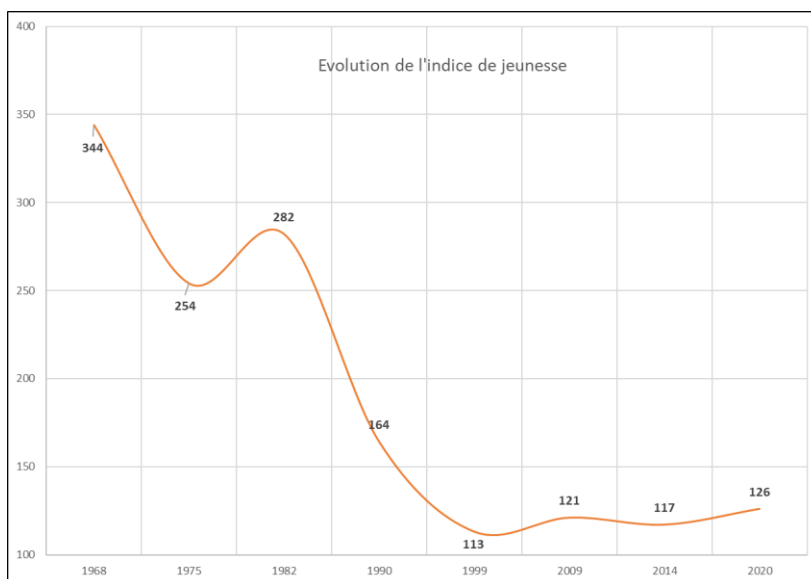




On constate entre 2011 et 2016 un très léger rajeunissement de la population. En effet :

- la part des moins de 14 ans augmente
- la part des moins de 15-29 ans diminue
- la part des 30-59 ans est en augmentation depuis les années 2010, la part des 60 ans et plus observant une tendance inverse

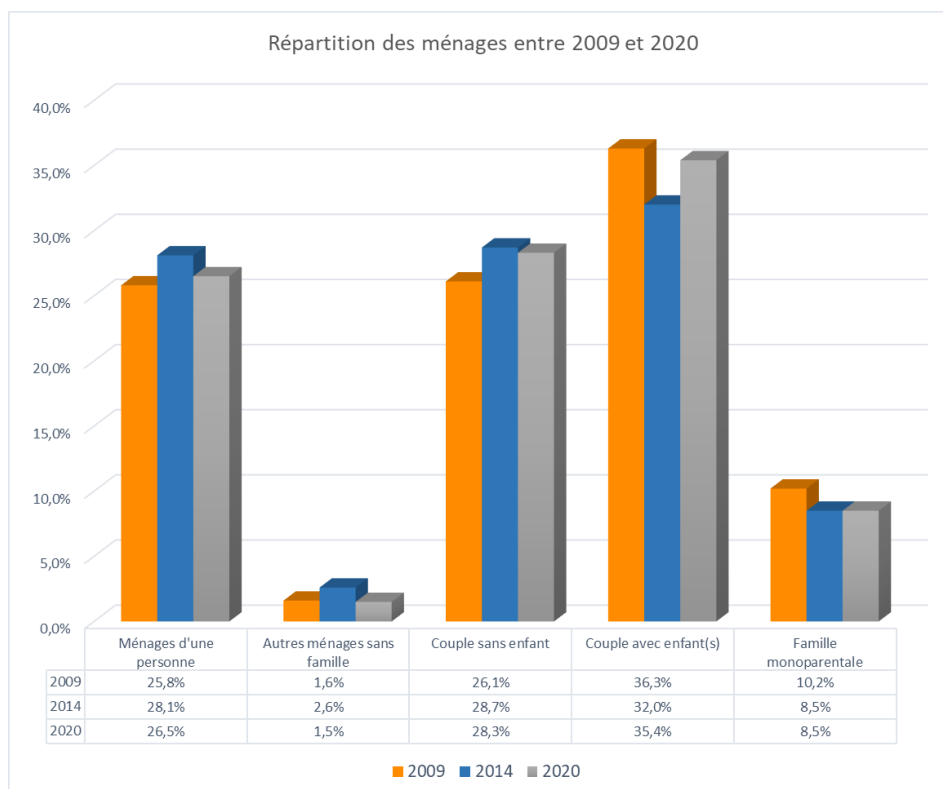
L'indice de jeunesse permet de savoir si la population est équilibrée entre les classes d'âges les plus jeunes et les plus âgées. Il s'agit donc d'un ratio entre les effectifs de moins de 20 ans et ceux de plus de 60 ans. En 2020, cet indice est de 126. Les moins de 20 ans sont donc plus nombreux que les plus de 60. La commune de Gorcy a donc une population relativement jeune par rapport aux autres communes de son bassin de vie et qui observe une tendance au rajeunissement.



### 3 STRUCTURE DES MENAGES

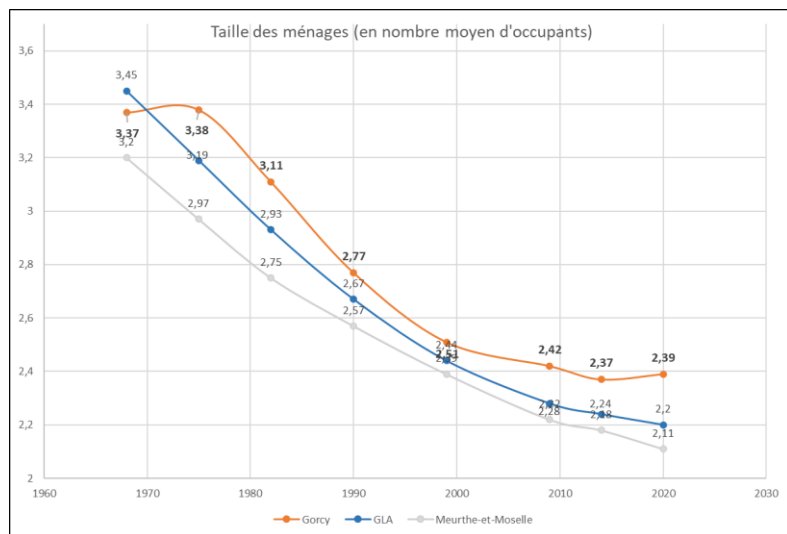
	Nombre de ménages						Population des ménages		
	2009	%	2014	%	2020	%	2009	2014	2020
<b>Ensemble</b>	<b>994</b>	<b>100,0</b>	<b>1 096</b>	<b>100,0</b>	<b>1 214</b>	<b>100,0</b>	<b>2 407</b>	<b>2 600</b>	<b>2 910</b>
<b>Ménages d'une personne</b>	<b>257</b>	<b>25,8</b>	<b>308</b>	<b>28,1</b>	<b>322</b>	<b>26,5</b>	<b>257</b>	<b>308</b>	<b>322</b>
Hommes seuls	110	11,1	119	10,9	128	10,5	110	119	128
Femmes seules	147	14,8	189	17,3	194	16,0	147	189	194
<b>Autres ménages sans famille</b>	<b>16</b>	<b>1,6</b>	<b>29</b>	<b>2,6</b>	<b>15</b>	<b>1,3</b>	<b>32</b>	<b>69</b>	<b>36</b>
<b>Ménages avec famille(s) dont la famille principale est :</b>	<b>721</b>	<b>72,5</b>	<b>759</b>	<b>69,3</b>	<b>877</b>	<b>72,2</b>	<b>2 118</b>	<b>2 223</b>	<b>2 553</b>
Un couple sans enfant	259	26,1	314	28,7	344	28,3	530	645	698
Un couple avec enfant(s)	361	36,3	351	32,0	430	35,4	1 369	1 338	1 623
Une famille monoparentale	101	10,2	94	8,5	103	8,5	218	240	231

Le nombre de ménages est en augmentation sur la période 2009/2020 : près de 22% de hausse entre les deux recensements. Sur la même période, la population des ménages augmente dans les mêmes proportions.



Sur le territoire la tranche prédominante est celle représentant les couples avec enfants qui est en augmentation depuis 2014, la tranche des familles monoparentales se maintient depuis la fin des années 2010, les couples sans enfant observent une légère diminution depuis 2014 au même titre que les ménages d'une personne.

La tendance observée indique une prédominance du schéma familial avec enfants qui est en augmentation pouvant s'expliquer par l'élargissement du tissu pavillonnaire ces dernières années contribuant à un solde migratoire en faveur des familles avec enfants.



L'évolution de la taille moyenne des ménages de la commune suit la tendance générale observée à l'échelle de l'intercommunalité et du département. Cependant, la moyenne communale est toujours au-dessus de celles des deux territoires de comparaison. En 2020, le nombre moyen de personne par ménage est donc de 2,4 dans la commune contre 2,2 à l'échelle intercommunale et 2,1 à l'échelle départementale.

#### 4 LA VIE ECONOMIQUE

	2009	2014	2020
<b>Ensemble</b>	<b>1 543</b>	<b>1 674</b>	<b>1 847</b>
<b>Actifs en %</b>	<b>74,4</b>	<b>77,7</b>	<b>78,9</b>
Actifs ayant un emploi en %	69,6	70,7	71,6
Chômeurs en %	4,8	7,0	7,4
<b>Inactifs en %</b>	<b>25,6</b>	<b>22,3</b>	<b>21,1</b>
Élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	8,7	8,3	7,6
Retraités ou préretraités en %	6,2	6,3	5,0
Autres inactifs en %	10,8	7,7	8,5

Les « actifs » représentent 78,9% de la population de 15 à 64 ans. Cette part est en hausse depuis 2009. Le taux de « chômeurs » représente 7,4% de la population active de 15 à 64 ans. Taux qui est en hausse de 2,6% depuis 2009.

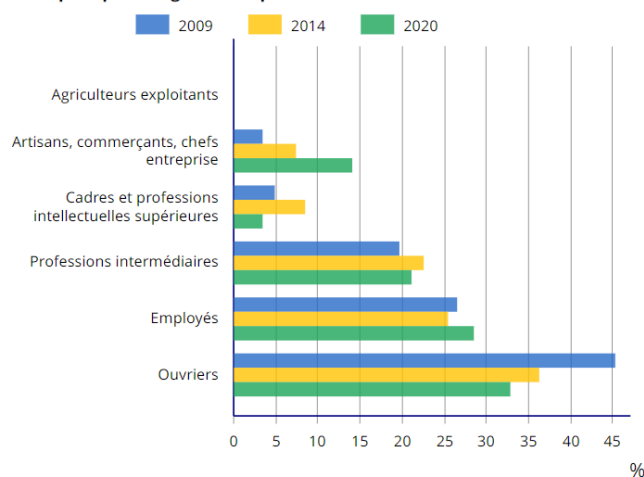
Les « inactifs » représentent, quant à eux, un peu plus de 20% de la population de 15 à 64 ans. Ils sont majoritairement composés de la classe « autres inactifs », correspondant à des femmes ou hommes

au foyer ou chômeurs non-inscrits. Les parts des « élèves et étudiants » et celle des « retraités et préretraités » sont en diminution.

	2009	dont actifs ayant un emploi	2014	dont actifs ayant un emploi	2020	dont actifs ayant un emploi
<b>Ensemble</b>	<b>1 119</b>	<b>1 051</b>	<b>1 311</b>	<b>1 234</b>	<b>1 392</b>	<b>1 273</b>
dont						
Agriculteurs exploitants	0	0	0	0	0	0
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	48	48	49	49	57	52
Cadres et professions intellectuelles supérieures	84	80	89	89	98	98
Professions intermédiaires	225	225	288	280	345	325
Employés	391	355	463	430	454	387
Ouvriers	362	342	410	385	428	413

Entre 2009 et 2020, on constate une augmentation de la population active de 15 à 64 ans : + 273 actifs. Cette hausse se traduit par une augmentation du nombre d'actifs dans toutes les catégories socioprofessionnelles exceptée celle des « employés » : on compte 11 actifs en moins dans cette catégorie. Les « agriculteurs exploitant » sont les seuls actifs non présents sur le territoire communal.

#### EMP G3 - Emplois par catégorie socioprofessionnelle



Entre 2011 et 2016, le type d'emplois offerts sur le territoire communal a légèrement évolué.

Les tendances les plus importantes sont la baisse des emplois de type « ouvrier » et la hausse de ceux d'« artisans, commerçants, chefs d'entreprise ». On note également une légère hausse des « employés ».

Même étant en baisse, les emplois les plus nombreux sont ceux d'« ouvriers » puisqu'ils représentent 37% des emplois disponibles.

On constate que ce sont les établissements de commerce et services qui sont le plus représentés sur le ban communal : près de 60 %. Viennent ensuite les administrations, l'enseignement et la santé. Le secteur de l'industrie est également fortement représenté puisque près de 15 % des établissements implantés sur la commune en 2016 appartiennent à ce secteur. On remarque également que la grande majorité des établissements ne compte pas de salariés : c'est le cas de 68 établissements sur 94.

	2009		2014		2020			
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	dont femmes en %	dont salariés en %
<b>Ensemble</b>	<b>346</b>	<b>100,0</b>	<b>390</b>	<b>100,0</b>	<b>294</b>	<b>100,0</b>	<b>39,4</b>	<b>82,5</b>
Agriculture	7	2,2	3	0,8	2	0,6	0,0	100,0
Industrie	139	40,2	145	37,1	119	40,4	11,7	95,7
Construction	24	6,8	42	10,8	25	8,7	19,5	59,4
Commerce, transports, services divers	102	29,3	88	22,5	80	27,2	52,9	67,7
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	74	21,5	112	28,8	68	23,1	80,6	85,0

Le nombre d'emploi proposé sur la commune est en baisse constante depuis 2009, c'est largement le secteur industriel qui offre le plus d'emplois sur le territoire communal avec près de 4/10 emplois proposés. Le secteur du commerces et des services rassemble lui un quart des emplois.

	2009	2014	2020
Nombre d'emplois dans la zone	362	351	314
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	1 076	1 188	1 332
Indicateur de concentration d'emploi	33,6	29,5	23,6
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	59,2	62,4	63,7

Le nombre d'emplois offerts sur la commune est de 314 en 2020. Ce chiffre est en baisse depuis 2009 (-48 emplois).

En parallèle, on constate une hausse du nombre d'actifs ayant un emploi et résidant dans la commune.

L'indicateur de concentration de l'emploi ou encore taux d'attraction de l'emploi désigne le rapport entre le nombre d'emplois offerts dans une commune et les actifs ayant un emploi qui résident dans la commune. On mesure ainsi l'attraction par l'emploi qu'une commune exerce sur les autres. A Gorcy ce taux est de 23,6 en 2020 et est en baisse depuis 2009. A titre de comparaison, celui-ci est de 55,2 à l'échelle de l'intercommunalité et de 87,6 à l'échelle départementale. Cela signifie donc que les habitants de la commune doivent en grande majorité se rendre hors du territoire communal pour travailler et que de ce fait le navettage est élevé. Cela peut en partie s'expliquer par la situation frontalière du pays

4 zones d'activités accueillent les établissements industriels :

- la zone industrielle Le Roitelet au Nord
- la zone industrielle La Castine
- la zone d'activités de la Courtille
- la zone artisanale des Abanis

Il n'y a pas de siège d'exploitation agricole sur le ban communal. Les terres sont exploitées par des agriculteurs venant des communes périphériques (Ville-Houdlémont, Cosne-et-Romain). La surface agricole de la commune déclarée est de 208,26 hectares. A ce jour, 10 agriculteurs exploitent des îlots sur le territoire communal. Aucune exploitation n'aurait son siège situé sur le territoire de la commune.



	2009	%	2014	%	2020	%
<b>Ensemble</b>	<b>1 057</b>	<b>100,0</b>	<b>1 169</b>	<b>100,0</b>	<b>1 307</b>	<b>100,0</b>
Résidences principales	993	94,0	1 103	94,3	1 216	93,0
Résidences secondaires et logements occasionnels	9	0,9	3	0,3	7	0,6
Logements vacants	55	5,2	63	5,4	84	6,5
<i>Maisons</i>	766	72,5	878	75,1	987	75,5
<i>Appartements</i>	287	27,1	291	24,9	318	24,4

Le nombre de logements sur Gorcy est de 1 307 en 2020 ce qui représente une hausse de 250 logements depuis 2009.

La part des résidences principales est de 93 %.

La part des résidences secondaires et logements occasionnels est très

faible. En effet, elle ne représente que 0,6% de l'ensemble des logements existants. Le taux de vacance est plutôt maîtrisé sur le territoire puisqu'il représente 6.5 % des logements en 2020. A noter qu'à l'échelle de la CAL, le taux de vacance est légèrement plus élevé : 7.9 % en 2020.

Pour un marché fluide du logement, on considère qu'un taux de vacance de 5 à 7 % est nécessaire. En deçà, on considère que le marché est tendu, l'offre étant insuffisante pour répondre à la demande. Au-delà de 10% de vacance, on estime que le marché présente des dysfonctionnements, l'offre de logements ne répondant pas aux attentes.

On constate que, sur la commune, les maisons individuelles sont nettement plus nombreuses que les appartements : ils représentent respectivement 75% et 25% du parc de logements avec une tendance à l'accentuation de cet écart au profit de l'habitat individuel depuis 2009.

Les logements à Gorcy sont de grande taille. 77 % du parc des résidences principales est constitué de logements de 4 pièces et plus. Les T2 et T3 représentent un peu plus de 22% du parc et les T1 sont presque inexistantes puisqu'ils représentent moins d'1% du parc.

Pour mémoire 26.5% des ménages sont constitués d'une personne seule, il existe alors une légère discordance avec les types de ménages présents sur le territoire et le parc de logements proposé.

	Nombre	%
<b>Résidences principales construites avant 2018</b>	<b>1 215</b>	<b>100,0</b>
<i>Avant 1919</i>	107	8,8
<i>De 1919 à 1945</i>	111	9,1
<i>De 1946 à 1970</i>	357	29,3
<i>De 1971 à 1990</i>	236	19,5
<i>De 1991 à 2005</i>	152	12,6
<i>De 2006 à 2017</i>	252	20,7

On constate que la commune a connu un « pic » de construction entre la fin des années 1940 et les années 1970 puisque près d'un tiers des logements date de cette époque.

Cependant, on note également que le parc se développe de manière régulière au fil des années et près de 250 logements se sont encore construits entre l'année 2006 et l'année 2017. Ce rythme de construction est en cohérence avec la hausse progressive du nombre d'habitants sur la commune.

La majorité des habitants du territoire communal est propriétaire de son logement (environ 73 %). Dans le parc dédié à la location, seulement 9% relève du logement aidé. A l'échelle de l'intercommunalité la part

de propriétaires est un bien inférieure : 57.3 % et le taux de personnes louant un logement aidé bien supérieur : 20 %.

On constate également que les propriétaires occupent leur logement bien plus longtemps que les locataires : la moyenne d'ancienneté est de 20 ans contre 8 années pour les locataires.

	2009		2014		2020			
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)
<b>Ensemble</b>	<b>993</b>	<b>100,0</b>	<b>1 103</b>	<b>100,0</b>	<b>1 216</b>	<b>100,0</b>	<b>2 907</b>	<b>16,4</b>
Propriétaire	734	73,9	815	73,9	890	73,2	2 187	19,7
Locataire	249	25,1	283	25,6	319	26,2	704	7,7
<i>dont d'un logement HLM loué vide</i>	<i>88</i>	<i>8,8</i>	<i>108</i>	<i>9,8</i>	<i>107</i>	<i>8,8</i>	271	11,8
Logé gratuitement	10	1,0	5	0,5	7	0,6	15	6,3

## 6 ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE

---

La commune comporte moins de 5 000 habitants, mais elle appartient à la CAL qui a la compétence « gens du voyage ». Elle est par conséquent concernée par le schéma départemental d'accueil des gens du voyage de la Meurthe-et-Moselle.

La CAL a réalisé une aire d'accueil de 32 places à Longlaville/Longwy et une aire de 15 places à Mont-St-Martin. Elle doit encore réaliser l'aire de grand passage de 150 places en liaison avec les communautés de communes de Terre Lorraine de Longuyonnais et de Pays Haut Val d'Alzette.

## B. ANALYSE URBAINE

---

(Sources : PLU actuel, travail de terrain)

### 1 LE DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION ET LE BATI

---

Le développement de l'urbanisation a été fortement conditionné par les éléments physiques du territoire et le développement industriel.

La commune de Gorcy est issue de la fusion en 1810 de deux noyaux anciens correspondant aux deux anciens villages de la commune : Gorcy et Cussigny. L'habitat tel qu'il se présentait à l'époque traduisait une organisation rurale communautaire autour de l'église. Cet habitat rural va évoluer très lentement, si bien que les formes initiales de ces deux villages se maintiennent jusqu'à ce jour.

Gorcy, dont la Grand Rue constitue la rue principale, présente une structure linéaire marquée par des habitations accolées et un alignement des façades. C'est ce noyau du village qui concentre l'activité commerciale de la commune.

Cussigny s'apparente à un village-tas qui s'est organisé autour de la Place Saint-Martin traversée par le cours d'eau du Coulmy. Les constructions sont souvent mitoyennes et les façades sont alignées par groupes d'habitation. Cet habitat ancien se caractérise par des maisons profondes à deux niveaux comprenant une partie habitat et l'ancienne partie agricole aujourd'hui généralement transformée en garage ainsi que de larges usoirs.

La commune se développe avec les activités sidérurgiques à partir du XIX<sup>ème</sup> siècle.

En réponse aux importants besoins de ces activités et pour loger le personnel, de nombreuses cités minières vont être réalisées par les entreprises.

Jusqu'en 1960, le développement urbain va suivre les voies de communication principale : l'une en direction de la Belgique, l'autre vers Ville-Houdlémont.

L'habitat ouvrier est composé de maisons mitoyennes à deux niveaux qui sont souvent alignées en bordure de route. Cet habitat ouvrier côtoie un habitat individuel plus traditionnel situé en retrait par rapport à la voie.

A partir de la seconde moitié du XX<sup>ème</sup> siècle, la politique d'accession à la propriété va être à la base du développement urbain de Gorcy.

Plusieurs lotissements à parcelles régulières, où sont bâties des maisons de type individuel ou jumelées par deux, sont réalisés (La Gorcéenne, le Breuil de Cosnes).

Puis succèdent la construction de petits collectifs (5 blocs, soit 60 appartements gérés par la Familiale du Nord-Est devenue Batigère du Nord-Est) au lieu-dit la Maladry.

La poursuite de l'urbanisation s'est ensuite opérée le long de la rue Jeanne d'Arc et du 131<sup>ème</sup> R.I. avec les lotissements du Plaissard et du Tropéage. Cet habitat présente des caractéristiques architecturales variées : habitat individuel pur ou accolé, maison de plein pied ou de type R+1... Ces constructions sont entourées de jardins privatifs délimités par des clôtures.

Le développement récent s'est opéré sous la forme de lotissements pavillonnaires ainsi que de quartiers mixtes associant logement individuel et collectif.

## 2 PATRIMOINE HISTORIQUE ET CULTUREL

---

A ce jour, sur la commune de Gorcy, aucun édifice encore existant n'est protégé au titre des Monuments Historiques.

Le site n'est pas concerné par la présence ou la proximité directe d'un élément patrimonial historique ou culturel.

## 3 LE PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

---

Les projets d'aménagement de plus de 3000m<sup>2</sup> terrassés sont, de par leur superficie, susceptibles de porter une atteinte irréversible à la conservation, l'étude ou la mise en valeur des sites archéologiques.

De ce fait tous les dossiers de demande de permis de construire, de démolir et d'autorisation d'installation et de travaux divers d'une emprise terrassée supérieure à cette superficie (y compris parking et voirie) devront être transmis au Préfet de région.

De plus, tous les aménagements précédés d'une étude d'impact ainsi que les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques quelque soit leur surface devront également être transmis au Préfet de région.

Lorsque la réalisation d'opérations d'archéologie préventive a été prescrite, les travaux ne peuvent être entrepris avant l'achèvement de ces opérations.

En application de l'article L. 531-14 du code du patrimoine, règlementant notamment les découvertes fortuites, toute découverte doit être signalée immédiatement à la DRAC, soit directement, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par un agent de l'Etat et tout contrevenant est passible des peines prévues à l'article 322-3-1 du code pénal. Enfin, les travaux qui affectent le sous-sol sont susceptibles de donner lieu à la perception d'une redevance conformément aux articles L. 524-1 à L. 524-16 du code du patrimoine et de l'article L. 332-6 du code de l'urbanisme.

La carte archéologique nationale rassemble et ordonne les données archéologiques disponibles sur la commune. Elle peut être consultée à la DRAC.

## 4 ÉQUIPEMENTS ET SERVICES

---

- Équipements administratifs et autres services  
Outre la mairie, la commune dispose d'un bureau de poste,
- Enseignement  
Gorcy fait partie d'un Regroupement Pédagogique intégrant la commune de Ville-Houdlémont. La commune dispose d'une école maternelle (école Maternelle Arc-en-Ciel) et d'une école primaire (école Primaire Jacques Prévert).

A la rentrée 2019-2020, les effectifs de ces écoles se répartissent comme suit :

- 99 élèves pour l'école maternelle, répartis sur 4 classes ;
- 119 élèves pour l'école primaire, répartis sur 5 classes ;

- Équipements de sport et de loisirs

La commune possède plusieurs équipements de sport et de loisirs et socioculturels :

- un court de tennis,
- un terrain de football,
- une salle polyvalente,
- le foyer Jeanne d'Arc regroupant une salle de musculation, une salle de gymnastique, la bibliothèque municipale et le club des personnes âgées,
- une MJC,

- Tissu associatif

La commune dispose d'un bon réseau associatif en rapport avec sa taille : 27 associations ont été recensées sur le territoire :

- La culture et les loisirs fédèrent une part importante d'associations très diverses. Gorcy compte 18 associations dans ce domaine, dont 3 sont orientées vers les personnes âgées, qui vont être en augmentation à l'avenir.
- Le sport regroupe 9 associations, qui ont en charge l'animation des équipements sportifs de la commune.

## C. RESEAUX ET SERVICES

---

### 1 ALIMENTATION EN EAUX POTABLE

---

L'alimentation en eau potable de la commune de Gorcy est assurée par le captage de 6 sources situées dans le vallon du ruisseau de Parivaux au sud-est du village de Gorcy.

Le réseau est constitué par :

- 6 sources disposées en 3 groupes :
  - la source dite « Fontaine de Parivaux » située face à la station de pompage,
  - les captages récents constitués des sources dites « Nouveaux captages aval et de celles dites « Nouveaux captages amont »,
  - les anciens captages constitués de la source dite « ancien captage n°1 », de celle dite « ancien captage n°2 » et de la source dite « ancien captage n°3 » ;
- le réseau d'adduction composé de canalisations en grande majorité en fonte et de quelques-unes en PVC ;
- 4 réservoirs semi-enterrés, dont un réservoir de 300 m<sup>3</sup> recueillant les eaux des anciens captages n°1 et 2, un réservoir de 400 m<sup>3</sup> collectant les eaux de l'ancien captage n°3 et celles du réservoir de 300 m<sup>3</sup>, un réservoir de 100 m<sup>3</sup> recueillant l'ensemble des eaux captées et un réservoir de 1000 m<sup>3</sup> recueillant grâce à une pompe de refoulement les eaux transitant dans le réservoir de 100 m<sup>3</sup>.
- L'alimentation du réseau se fait par un écoulement gravitaire à partir du réservoir de 1000 m<sup>3</sup>. Elle peut aussi se faire grâce à un surpresseur placé en aval des anciens captages.
- La station de traitement, qui permet une désinfection au chlore, est située à la station de refoulement entre les réservoirs de 100 m<sup>3</sup> et 1000 m<sup>3</sup>.
- L'entretien des captages est assuré par la Société SAUR.

Les débits

D'après les informations recueillies dans le rapport de l'hydrologue agréé concernant les définitions des périmètres de protection des captages en juillet 2001, les sources ont toujours répondu aux besoins de la commune ; la somme des estimations de débits mesurées pour les différentes sources donne 1300 m<sup>3</sup> par jour.

Le rapport annuel de la SAUR sur la période 2009-2011 fait état d'un volume annuel moyen produit de 148.000 m<sup>3</sup> pour un volume total moyen mis en distribution de 136.000 m<sup>3</sup>. Les 12.000 m<sup>3</sup> restant ont été exportés vers Ville-Houdlémont (village d'Houdlémont).

Ces volumes représentent un prélèvement total de 405 m<sup>3</sup> par jour.

#### Qualité des eaux prélevées et distribuées

L'analyse réalisée par le laboratoire agréé de l'Agence Régionale de Santé (ARS) sur l'eau brute datant du 21 avril 2010 montre que l'eau des sources du Parivaux est moyennement douce, de minéralisation moyenne et ne contient pas d'indicateur de pollution bactériologique et chimique. En sortie de la station de traitement, cette eau est moyennement minéralisée et de bonne qualité physico-chimique et bactériologique.

L'ARS a également effectué 2 analyses en sortie de réservoir de la station de Gorcy, qui se sont avérées conformes.

Les autres contrôles ont également montré que :

- l'équilibre calco-carbonique de l'eau est respecté ;
- l'eau de la station n'est pas corrosive.

#### Population desservie

Elle représente 2.405 personnes en 2009, auxquels il faut rajouter quelques entreprises ainsi que les établissements publics (mairie, école...).

Sur la période 2009-2011, la consommation moyenne de la population de Gorcy a été de 136.000 m<sup>3</sup>, soit 155 litres /jour/ habitant, ce qui correspond aux consommations moyennes théoriques admises en France (entre 150 à 200 litres /jour/ habitant).

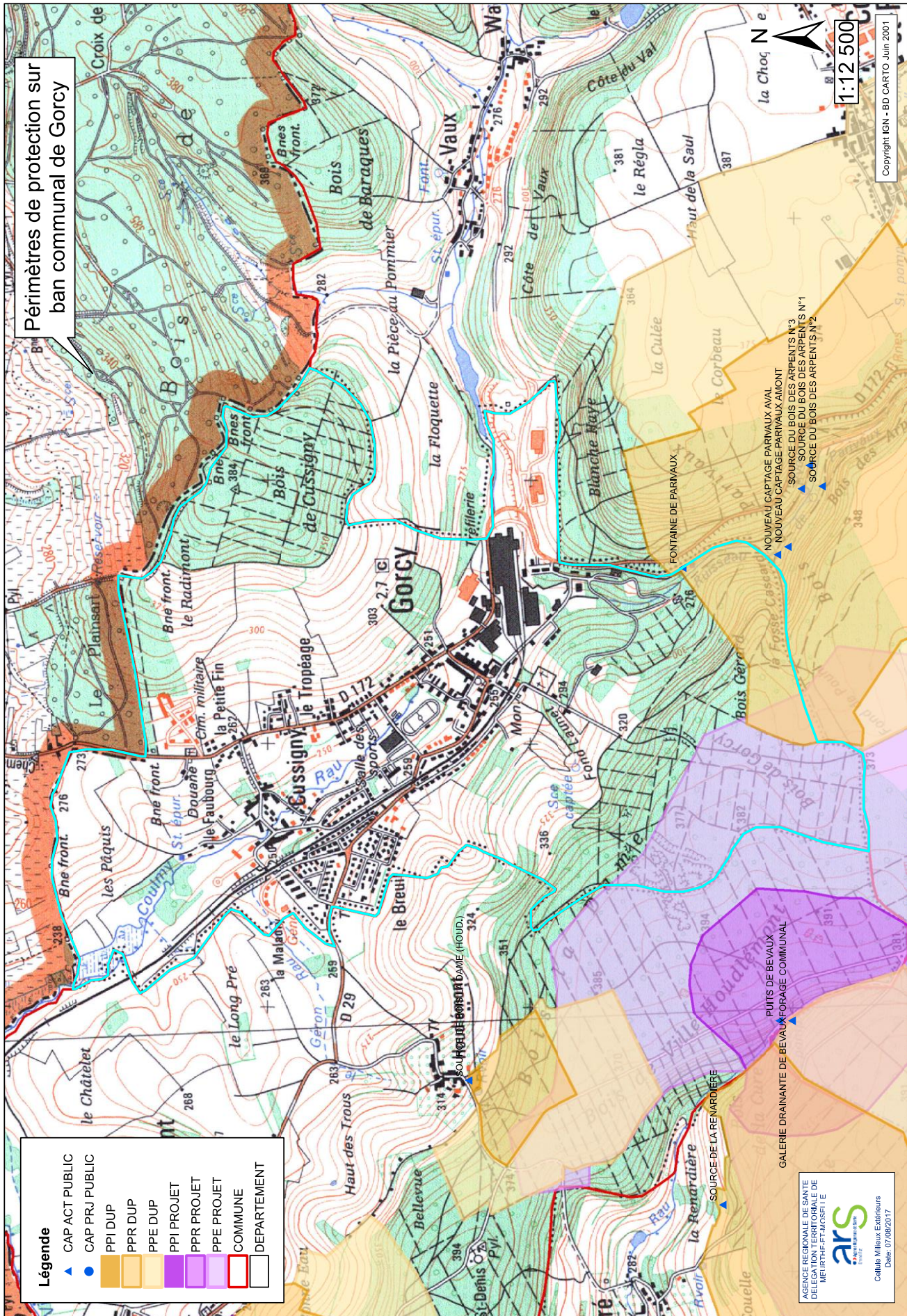
#### Sécurité de l'approvisionnement

A ce jour, le réseau n'est raccordé à aucune des communes ou syndicats voisins et ne dispose pas de réseau de substitution. Par ailleurs, il n'existe aucune solution de secours si les captages devaient subir une avarie sur le plan quantitatif ou qualitatif.

Il convient cependant de remarquer que le captage est constitué de 6 sources réparties sur le territoire et que le risque de pollution accidentelle de la totalité du captage est donc extrêmement réduit.

#### Captage

La commune de Gorcy est concernée par un projet de périmètre éloigné des ressources en eau de Cosnes et Romain ainsi que par le périmètre de protection rapproché des ressources en eau de Gorcy qui ont fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique le 07 février 2006.



Périmètres de protection sur ban communal de Gorcey

- Légende**
- ▲ CAP ACT PUBLIC
  - CAP PRJ PUBLIC
  - PPI DUP
  - PPR DUP
  - PPE DUP
  - PPI PROJET
  - PPR PROJET
  - PPE PROJET
  - COMMUNE
  - DEPARTEMENT

AGENCE REGIONALE DE SANTE  
 DELEGATION REGIONALE DE  
 INTERPRETATION  
**ars**  
 Agence Régionale de Santé  
 Centre-Val de Loire  
 Cédric Milloux - Externiers  
 Date: 07/09/2017

## 2 ASSAINISSEMENT

---

Le réseau d'assainissement s'étend sur la quasi-totalité de la partie agglomérée de la commune. Seule la rue Jean Joseph Labbé et la place Jules André ne sont pas équipées d'un réseau de collecte des eaux usées sur toute leur longueur.

Les zones d'activités de la Castine et des Abanis rejettent leurs effluents dans les collecteurs pluviaux publics ou privés qui terminent leur cheminement dans le Coulmy et le Parivaux.

Le reste de la commune dispose d'un système d'assainissement principalement de type unitaire et localement de type séparatif.

Les eaux usées de la commune sont traitées dans la station d'épuration communale à boues activées située au nord-ouest du ban communal, à l'extrémité de la rue du Faubourg et en bordure du Coulmy. Elle a été dimensionnée pour assurer le traitement des effluents de 4.000 équivalents-habitants. Elle reçoit théoriquement les effluents de l'ensemble de l'agglomération (à l'exception des zones d'activités des Abanis et de la Castine) ainsi que les eaux usées de Vaux-Warnimont sur la commune de Cosnes-et-Romain et de Houdlémont sur la commune de Ville-Houdlémont.

Toutes les zones urbaines et à urbaniser seront raccordées au réseau d'assainissement collectif, à l'exception des zones d'activités de la Courtille et des Abanis et la zone d'habitat située au sud du cimetière, qui resteront en assainissement autonome pour des raisons technico-financières.

## 3 COLLECTE ET TRAITEMENT DES DECHETS

---

A Gorcy, les déchets ménagers sont collectés une fois par semaine et acheminés en décharge à Conflans.

Les encombrants sont collectés le 4eme mercredi du mois. En règle générale, les objets encombrants sont limités à 2 mètres cubes par foyer et par collecte et doivent être chargés par deux personnes. Cela exclut les objets trop lourds ou trop volumineux (pneus, gravats, citernes à fuel, déblais de démolition...).

Les déchets verts doivent être emmenés en déchetterie à la zone du Pulventeux à Longwy-Haut.

Des conteneurs à verre, à vêtements, à huiles de vidange, à papiers-cartons, plastiques et métaux permettent de trier les déchets, qui sont collectés et acheminés vers un centre de tri.

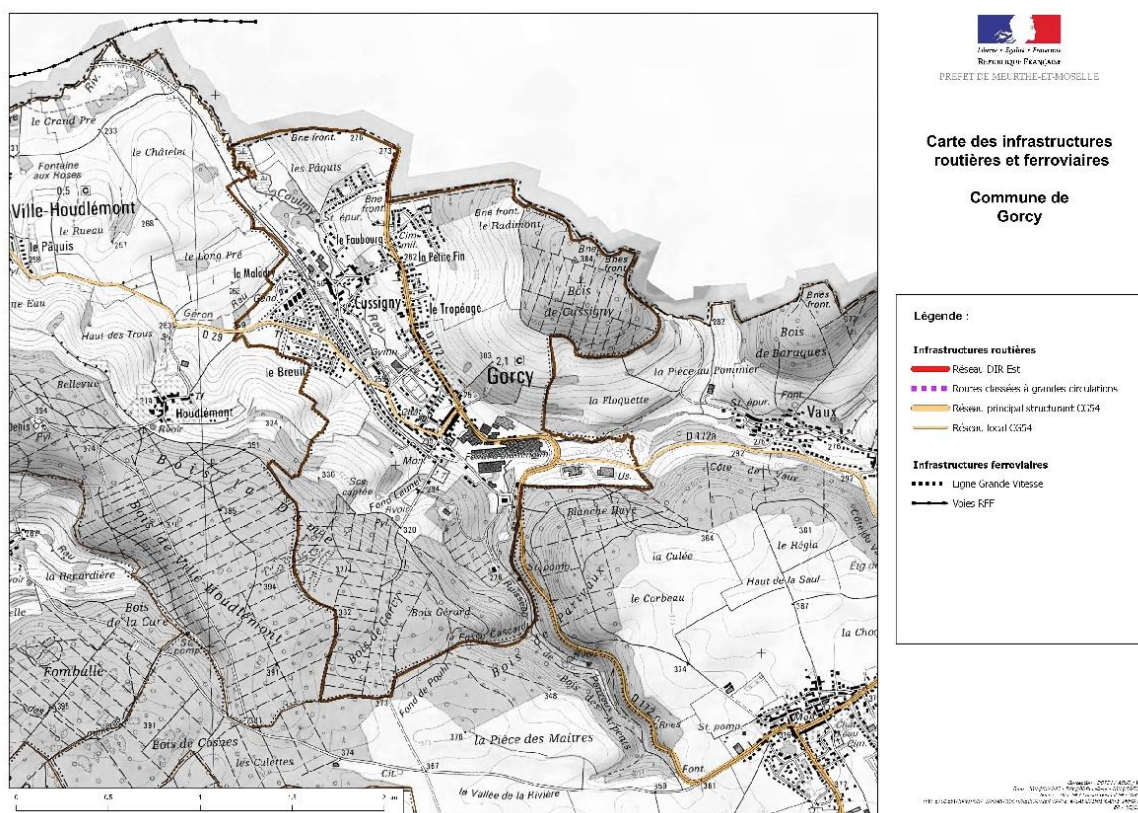
Au total, la commune produit environ 1 105 tonnes de déchets par an, soit environ 500 kg par personne et par an.

## 4 COUVERTURE NUMERIQUE

---

## D. TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

### 1 LES VOIES DE COMMUNICATION

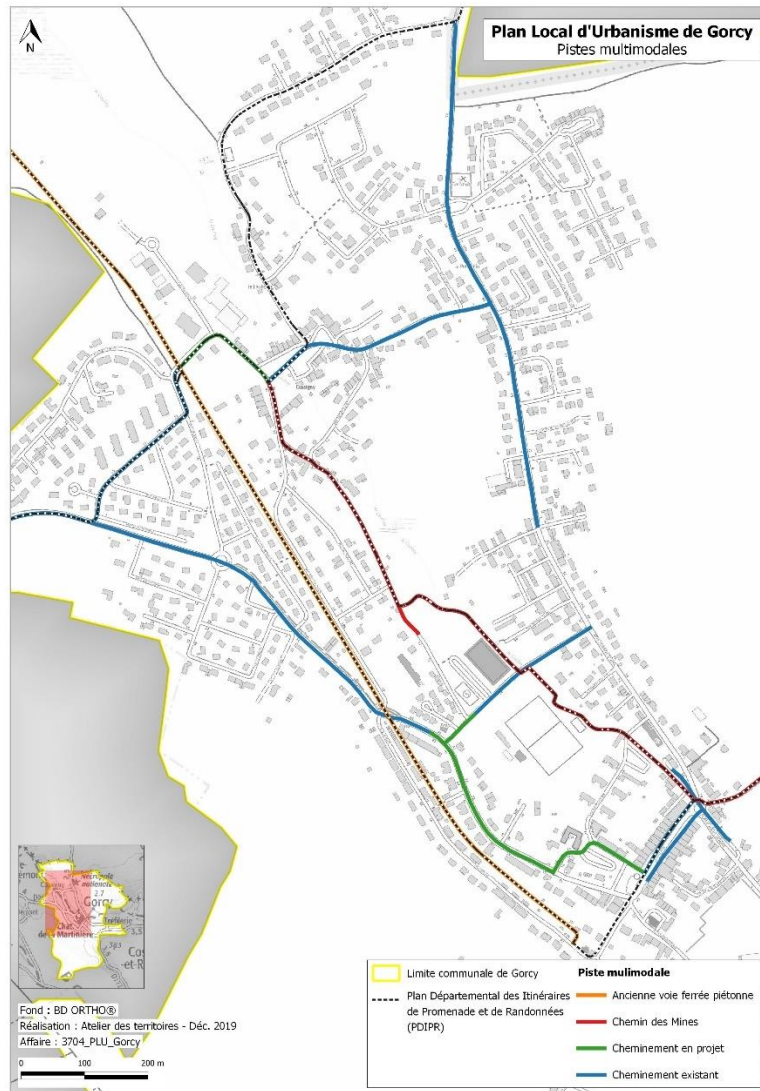


Outre les routes communales desservant le village et les chemins ruraux et d'exploitation, la commune est traversée par 3 routes départementales :

- la RD 172, axe nord-sud, qui relie la Belgique au nord à Cosnes-et-Romain et Longuyon et qui est une voie structurante du réseau départemental,
- la RD 29, qui rejoint Ville-Houdlémont,
- la RD 172a, qui relie Gorcy à Cosnes-et-Romain et Longwy.



Un sentier de Grande Randonnée traverse le territoire communal et le relie aux autres communes de l'Agglomération Transfrontalière. Ce G.R. 570 appelé également « Sentier des Trois Frontières ». Un autre sentier de randonnée relie Gorcy à Ville-Houdlémont. Une piste cyclable et permet de rejoindre la commune de Ville-Houdlémont.



### 3 LE RESEAU FERROVIAIRE

---

Il n'y a aucune desserte ferroviaire sur la commune. Une voie ferrée désaffectée a été requalifié sentier pédestre

### 4 LE RESEAU DE TRANSPORT EN COMMUN

---

La commune de Gorcy fait partie du SITRAL, Syndicat Intercommunal des Transports Collectifs du Bassin de Longwy créé le 10 novembre 1983. Il est l'autorité organisatrice de la mobilité sur le bassin de l'agglomération de Longwy.

Il associe 23 communes (Chenières, Cons La Grandville, Cosnes et Romain, Cutry, Fillières, Gorcy, Haucourt Moulaine, Herserange, Hussigny Godbrange, Laix, Lexy, Longlaville, Longwy, Mexy, Mont-Saint-Martin, Morfontaine, Rehon, Saulnes, Thil, Tiercelet, Ugny, Villers-la-Montagne, Villerupt) qui ont choisi d'organiser ensemble le transport régulier des personnes, des élèves de collèges et lycées ainsi que celui des personnes à mobilité réduite ou en situation de handicap.

La commune est desservie par une ligne du réseau TED, organisé par le Conseil Général 54. Il s'agit de la ligne R010 Saint-Pancré/Gorcy/Longwy.

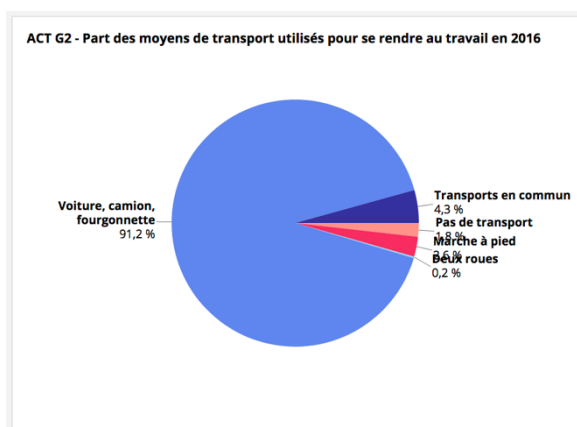
Pour les scolaires, des liaisons sont assurées vers le collège de Lexy et le Lycée Alfred Mézières de Longwy. Elles peuvent être utilisées par d'autres usagers dans la limite des places disponibles.

### 5 LES MODES DE DEPLACEMENTS DE LA POPULATION COMMUNALE

---

En 2016, 91% des ménages de la commune disposent d'un véhicule automobile (89% en 2007) et près de 50% des ménages disposent de 2 véhicules ou plus en 2016.

Le mode de déplacement domicile-travail privilégié sur la commune de Gorcy est la voiture particulière (91,2% en 2016), sa part s'est renforcée depuis 2007 (90,9%).



## E. DEFENSE INCENDIE

---

Selon le rapport du SDIS de Meurthe-et-Moselle du 13/10/2017, la défense extérieure contre l'incendie (DECI) de la commune repose sur 58 points d'eau incendie (PEI) (55 P.I.N 100+3 points d'eau naturels). Pour plus de détail, se référer au rapport complet en annexe du plan local d'urbanisme.

- **La défense extérieure contre l'incendie (DECI) de la commune repose sur 58 point(s) d'eau incendie (PEI):**
  - o **55 P.I.N. 100 + 3 POINT(S) D'EAU NATUREL(S)**

Pour plus de détail se référer à l'annexe 5.3 du PLU

# DEUXIEME PARTIE : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

## A. MILIEU PHYSIQUE

---

### 1 CLIMAT

---

Le climat est de type océanique tempéré à tendance continentale. Les printemps et les automnes sont courts et les hivers longs et moyennement froids. Les étés sont souvent orageux et accompagnés de chaleurs lourdes.

La moyenne annuelle des températures est assez faible et se situe aux alentours de 9° C. L'ensoleillement moyen est faible et avoisine les 1 570 heures par an.

Les précipitations sont assez abondantes et bien réparties sur l'année. Les précipitations sont fortes d'octobre à janvier, en mars et en mai-juin.

Le nombre moyen de jours de neige est de 18 jours par an avec une prédominance de novembre à avril ; le mois le plus enneigé étant janvier.

Températures moyennes (°C) sur une période de 24 années (Station de Longuyon)

Mois	Janv	Fév	Mars	Avril	Mai	Juin	Juil.	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.	Année
Températures en °C	0,5	1,6	4,6	7,9	11,7	15,0	16,6	16,3	13,5	9,5	4	0,8	8,5
Précipitations moyennes en mm	86	69,6	78,4	64,3	83,3	80,6	70,2	78,6	72,6	79,3	101,6	96,5	961

L'humidité se manifeste par la présence de nombreux brouillards de septembre à mars.

### 2 RELIEF

---

Le territoire de Gorcy fait partie de la région naturelle du Pays-Haut qui se présente comme un vaste plateau agricole entaillé par des vallées étroites.

Le ban communal est entaillé selon une direction sud-est – nord-ouest par la vallée du Coulmy. Celui-ci a une direction Est-Ouest de sa source à sa confluence avec le Parivaux puis s'infléchit sensiblement vers le nord-ouest, débouchant sur la vallée de la Vire en Belgique.

Le Coulmy reçoit de part et d'autre de son cours les eaux de la fontaine de Warnimont, le Parivaux et le Géron ainsi que les ruisseaux du trou d'Halanzay et du trou de Musson. Ces affluents contribuent à festonner le tracé du versant.

La vallée du Coulmy est en forme de V, s'élargissant ensuite progressivement pour aboutir, après la partie agglomérée de Gorcy, à un modelé transversal plat.

Le plateau d'une altitude moyenne de 370 m incliné vers le sud domine le fond de vallée, dont les altitudes varient entre 250 et 275 mètres.

Cette topographie particulière conditionne l'urbanisation, qui s'est développée dans le fond du vallon et limite les possibilités d'extension de la commune.

### 3 GEOLOGIE

---

L'analyse de la carte géologique Longuyon-Gorcy au 1/50 000ème permet de définir les couches géologiques, qui constituent le soubassement du ban communal de GORCY. Celles-ci sont constituées successivement des plus récentes au plus anciennes par :

- les alluvions modernes (Fz) : elles présentent des éléments issus de l'érosion des calcaires bajociens et se retrouvent dans les fonds de vallée des ruisseaux ;
- le Bajocien moyen et inférieur (J1b-a) : c'est un ensemble essentiellement composé de calcaire oolithique et coquillier avec récifs de polypiers. Il affleure sur les versants du vallon ;
- le Toarcien supérieur (I6) – minéral de fer oolithique : ce sont des sables oolithiques parfois consolidés. Le minéral de fer affleure sur les coteaux mais est de faible épaisseur ;
- le Toarcien (I5) : il est constitué des marnes et schistes de Grandcourt. Il affleure dans la vallée du Coulmy ;
- le Pliensbachien (I4c et I4b) – Domérien : il est formé du Macigno d'Aubange, qui est l'équivalent du Grès médioliasique ; c'est le début de la manifestation des grès qui envahissent le Lias moyen et inférieur. Il apparaît au nord du territoire, traversé par le ruisseau de Cussigny.

La tectonique est simple. Les couches s'ennoient doucement vers le sud et sud-ouest. Une faille majeure, orientée sud-ouest – nord-est traverse le territoire.

La présence de minéral de fer en grains dit fer fort sur le plateau bajocien et le minéral oolithique sous les couches calcaires ont été à la base du développement métallurgique du Pays-Haut. Gorcy a ainsi occupé une position intéressante à proximité des minières de Saint-Panré et des concessions minières oolithiques.

#### 4 HYDROGRAPHIE

---

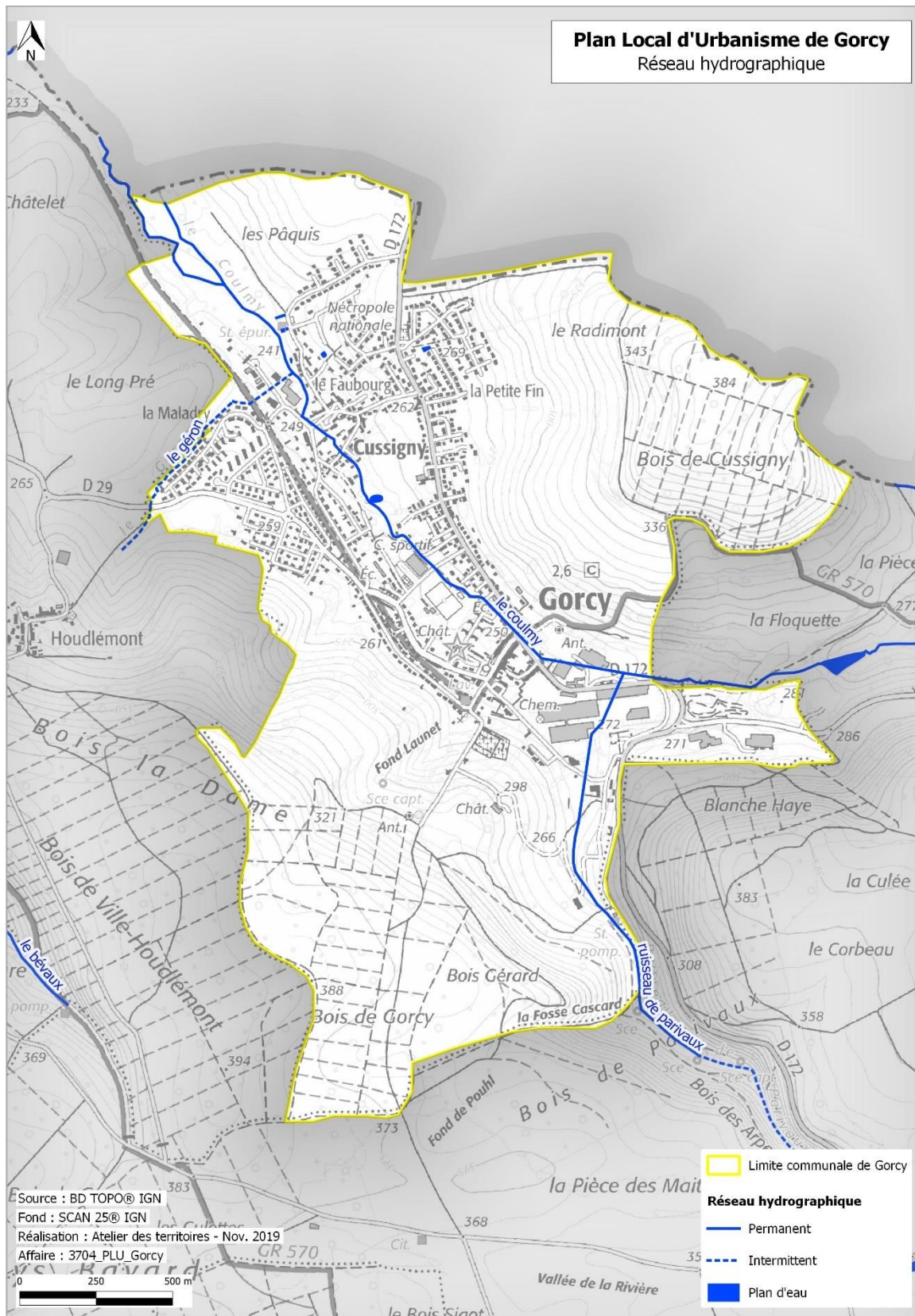
##### Les eaux superficielles

L'ensemble du territoire communal appartient au bassin versant du Ton affluent de la Chiers, qui se jette dans la Meuse. Localement, les eaux pluviales s'écoulent dans le sous-bassin versant du ruisseau du Coulmy. Ce ruisseau prend sa source près du bois de Chadelle à l'est du ban communal de Cosnes-et-Romain.

Dans le vallon de Vaux, il reçoit des apports de cours d'eau permanents et intermittents, puis dans la traversée de Gorcy, ceux des ruisseaux du Parivaux et du Géron.

Le Coulmy traverse le ban communal selon une direction sud-est – nord-ouest. Son cours est partiellement souterrain sur le tronçon compris entre les anciens bâtiments industriels de la sidérurgie et les équipements sportifs où il retrouve un écoulement aérien.

Aucune mesure de qualité des eaux n'est disponible pour ces petits cours d'eau. Néanmoins le site du Coulmy et le Parivaux sont inventoriés comme espaces naturels remarquables.



### Les eaux souterraines

Sur le plan hydrogéologique, les principales formations du secteur de Gorcy sont

- l'Oolithe de Jaumont sur les Marnes de Longwy et l'Oolithe de Doncourt sur le Niveau des Clapes pour le Bajocien supérieur ;
- les calcaires du Bajocien moyen et inférieur sur les Marnes micacées.

Les sources se forment à la base des niveaux aquifères au contact des niveaux marneux peu perméables ; elles peuvent néanmoins s'écouler dans les colluvions des versants pour apparaître au jour en contre-bas.

L'alimentation en eau de la commune de Gorcy est assurée par des ressources issues de l'aquifère des calcaires du Bajocien moyen et inférieur. Celui-ci est assimilable à un aquifère de type karstique : les écoulements sont rapides, les capacités de filtration et de dégradation de la pollution sont faibles.

L'aquifère est donc vulnérable à toute pollution chimique ou microbiologique, tant chronique qu'accidentelle.

## 5 MILIEU NATUREL

---

La commune de Gorcy abrite un espace naturel remarquable, il s'agit de la ZNIEFF de type 1 « Marais de la Cussignière à Gorcy » n°410030421, site également classé à l'inventaire départemental des Espaces Naturels Sensibles de Meurthe-et-Moselle. Dans la vallée du Coulmy, le marais de la Cussignière se compose en France de forêt marécageuses et en Belgique de vastes étendues de roselières. Cette diversité d'habitats naturels humides abrite une quarantaine d'espèces remarquables. Y sont inventoriés :

- 4 espèces d'amphibiens : le Crapaud commun, le Triton alpestre, le triton palmé et la grenouille rousse ;

- 5 espèces d'insectes dont le Petit et le Grand Mars changeant, le Conocéphale des roseaux et le Criquet ensanglanté ;

- 12 espèces de mammifères (chiroptères) dont la Sérotine commune, le Murin de Bechstein, le Murin de Brandt, le Murin de Daubenton, le Murin à oreilles échancrées, le Grand Murin, le Murin à moustache, le Murin de Natterer, la Noctule de Leisler, la Pipistrelle de Nathusius, la Pipistrelle commune, le Grand rhinolophe ;

- 5 espèces d'oiseaux : la Rousserolle turdoïde, la Chouette chevêche, la Pie-grièche écorcheur, l'Alouette lulu et la Bouvreuil pivoine ;

- 6 espèces de reptiles : l'Orvet fragile, la Coronelle lisse, le Lézard des souches, la Couleuvre helvétique, le Lézard des murailles et la Lézard vivipare.

- 1 poisson : la Truite de mer ;

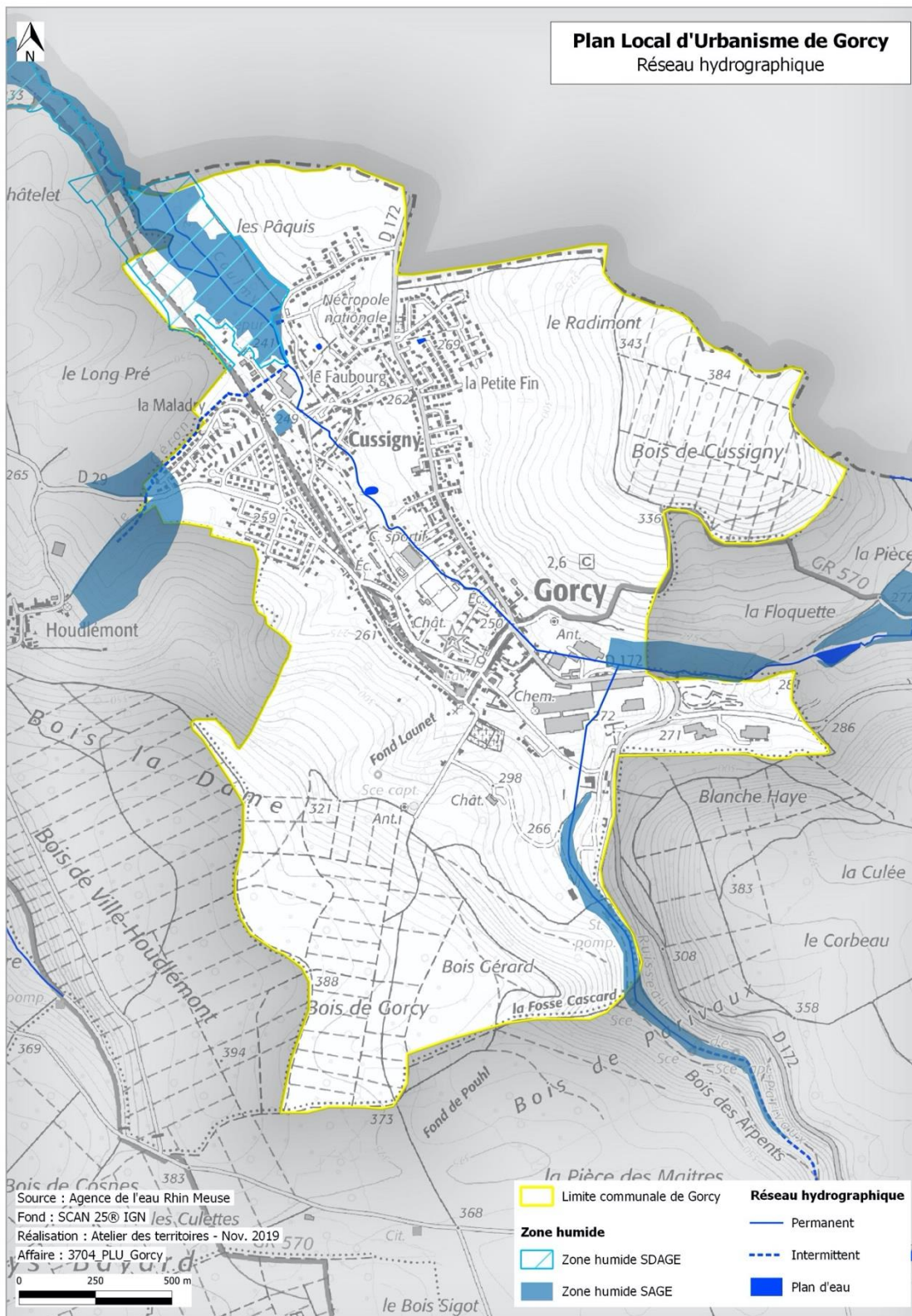
- 1 plante : la Saxifrage granulée.

Le Marais de la Cussignière est également une zone humide remarquables du SDAGE.

En continuité avec cette ZNIEFF, en Belgique se trouve une zone protégée au titre de la Directive Habitat-Faune-Flore ; le marais de la Cussignière qui abrite d'importantes populations de Cuivré des marais, d'Agrion de mercure et d'importantes superficies de mégaphorbiaies, magnocariçaies, roselières sèches et aulnaies marécageuses.



Le territoire communal est également concerné par 5 zones humides du SAGE du bassin ferrifère. Localisation sur le territoire communal des zones humides du SAGE du bassin ferrifère.



## B. OCCUPATION DU SOL

---

L'ensemble des entités décrites dans cette partie apparaît sur la carte « Occupation du sol ».

Le territoire de la commune de Gorcy se caractérise par une occupation du sol dominée par le bâti en fond de vallon et par une succession de prairies et boisement sur les coteaux.

### 1 LES ZONES BOISEES

---

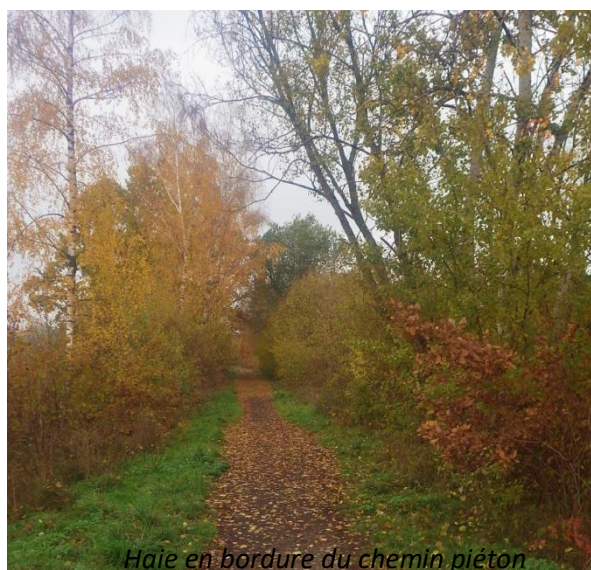
La commune est bordée de boisement ; au nord par le Bois de Cussigny et la Forêt marécageuse du Marais de la cussignière et au sud par le Bois Gérard et le Bois de Gorcy. Les boisements du sud sont principalement des hêtraies, habitats d'intérêt en Lorraine.



Boisement humide au cœur de la commune – Entrée de la forêt au sud

On peut noter la présence au cœur de la commune d'une zone de boisement humide évoluant librement.

On retrouve également des haies et des alignements d'arbres. Ces haies sont situées en prairies et en bordure de l'ancienne voie de chemin de fer aujourd'hui devenu un sentier piéton. Les alignements d'arbres sont principalement localisés dans la zone industrielle et en bordure de route.



*Haie en bordure du chemin piéton*

Les haies correspondant à des formations arbustives composées d'épineux : Aubépine monogyne, Prunellier, Eglantier, Ronce, accompagnés du Cornouiller et du Fusain d'Europe. Ces formations sont parfois ponctuées de quelques arbres (Chêne sessile, Frêne commun, ...).

Pour la faune sauvage, les haies et les bosquets représentent :

- une structure riche en disponibilité alimentaire variée,
- une structure riche en abris variés permettant reproduction, repos, refuge...
- une structure linéaire favorisant le déplacement des individus...

## 2 LES ZONES PRAIRIALES

---

Les prairies se trouvent sur les coteaux, ce sont principalement des prairies en pâture.



Sur certaines prairies, on note la présence d'anciens vergers, de nombreux arbres isolés, voir également de zones plus embuissonnées.



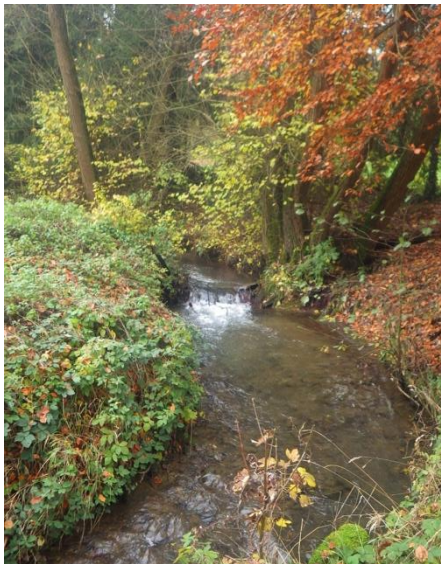
## 3 MILIEUX AQUATIQUES

---

Le Coulmy travers le territoire communal ; il s'écoule à travers la commune pour ensuite rejoindre le marais. Il est couvert sur certaines parties de la commune. Sur d'autres secteurs ; notamment le long des bâtiments sportifs, le cours d'eau a été renaturé et présente une ripisylve plus ou moins fournie.

Un second cours d'eau, le ruisseau de Parivaux prend sa source en forêt puis suit le fond de vallon forestier avant d'aller se jeter dans le Coulmy.

On peut noter la présence d'une mare d'importance au centre de la commune. Elle est située dans un complexe de milieux humides allant de la prairie humide aux boisements humides.



Le Coulmy

-

Mare localisée au centre de la commune

#### 4 PARCS, AIRES DE LOISIR ET JARDINS

---

De nombreuses aires de loisir sont réparties dans la commune ainsi que des parcs publics ou privés (en prairies ou arborés). Ces milieux sont favorables à la biodiversité ordinaire, ils servent également de zone refuge au sein des zones bâties.



Parc le long du ruisseau de Parivaux.

Le village est localisé dans le fond de vallon, au plus proche du cours d'eau se trouvent les zones les plus anciennes de la commune, avec les maisons les plus anciennes. La commune s'élargit de part et d'autre du Coulmy avec les nouveaux lotissements.

En limites du village, au contact des prairies on trouve des ensembles de jardins et quelques reliquats de vergers.

La zone d'activité industrielle est localisée sur l'entrée Est de la commune.

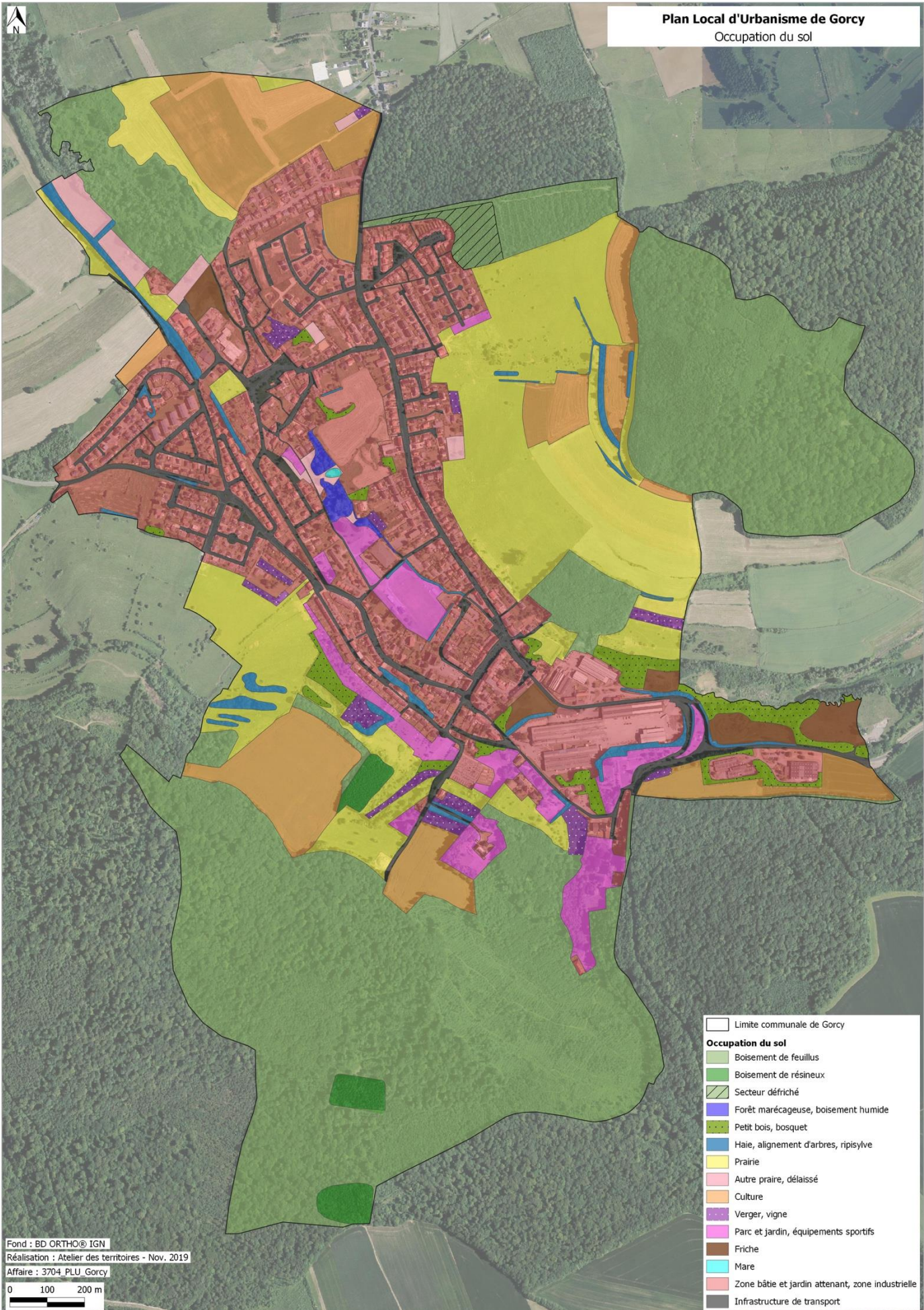
On définit par friches, toute parcelle « abandonnée » ou non gérée depuis plusieurs années où pousse une végétation spontanée.

Les friches herbacées sont des friches récentes, dominées par les herbacées et parfois parsemées de jeunes pousses de ligneux.

Les friches arbustives sont plus anciennes, plus denses et parfois impénétrables. Elles sont caractérisées par la présence majoritaire de semi-ligneux et d'arbrisseaux. Une friche arbustive peut jouer le rôle de haie en tant que corridor écologique.

Par endroit, la végétation est plus avancée et la friche prend la forme d'une friche arbustive.

Les zones de friches sont intéressantes pour l'avifaune et les petits mammifères. Sur la commune de Gorcy les friches sont principalement liées aux zones industrielles et à des zones de dépôt.



## C. TRAME VERTE ET BLEUE

---

En France, les lois Grenelle ont mis en avant l'importance de protéger l'environnement de façon plus cohérente au travers de la Trame Verte et Bleue. Le but de cette trame n'est pas seulement de sauvegarder des zones naturelles, il est plus important puisqu'il entend sauvegarder, voire restaurer, également les différents axes naturels permettant de relier ces zones naturelles entre elles. De cette manière, les différentes espèces animales et végétales auront la possibilité de se disperser entre les différents écosystèmes nécessaires à leur cycle de vie, d'effectuer leur migration en toute sécurité ou encore d'échanger leurs gènes avec les populations voisines.

Le maintien de ces possibilités est indispensable à une préservation efficace et pérenne de la biodiversité.

A l'échelle régionale, le SRADDET (schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires) reprend les objectifs de préservation des continuités écologiques identifiées par les trois anciens SRCE (Alsace, Lorraine et Champagne-Ardenne) et de protection de la biodiversité remarquable et ordinaire (espèces animales et végétales). En effet, l'ordonnance n° 2016-1028 du 27 juillet 2016 confirme l'intégration du schéma régional de cohérence écologique (SRCE) dans le SRADDET et précise notamment les mesures de coordination permettant cette intégration. Le décret n° 2016-1071 du 3 août 2016 apporte des précisions notamment sur le contenu du SRADDET qui doit définir des objectifs de préservation et de restauration de la biodiversité ainsi que des règles générales concourant à la réalisation de ces objectifs. Les annexes du SRADDET comporteront les principaux éléments constitutifs du SRCE (diagnostic, définition des enjeux, plan d'action stratégique, atlas cartographique).

L'étude de la TVB a également été réalisée à l'échelle du SCoT du territoire nord Meurthe-et-mosellan (SCoTNord54) au travers notamment de l'étude des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques.

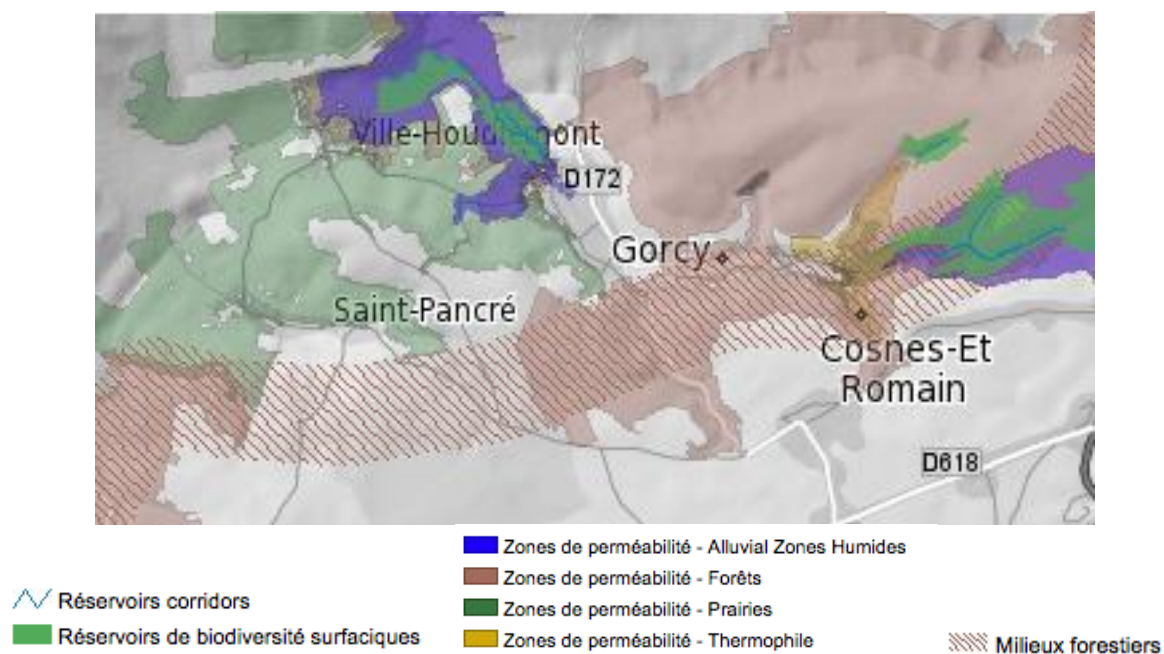
Cette analyse peut être déclinée à l'échelle communale ; elle doit reprendre les éléments du SCoT mais ces éléments doivent être précisés sur le territoire local (adaptation ou modification par précision des limites géographiques, le déplacement de certains éléments, l'ajout d'informations locales).

L'AGAPE a également réalisé une étude de la TVB sur le secteur, cette étude a été prise en compte dans l'analyse.

L'analyse du milieu physique et naturel de la commune de Gorcy permet de comprendre comment les éléments de la TVB s'inscrivent dans l'environnement de la commune sur la base de la définition d'un continuum des milieux forestiers, des prairies et des milieux aquatiques et humides.

D'après le SRCE de Lorraine, deux réservoirs de biodiversité sont présents sur la commune de Gorcy. Il s'agit d'un réservoir de biodiversité surfacique ; le « Marais de la Cussignière » et d'un réservoir corridor ; la portion du Coulmy qui traverse le Marais de la Cussignière ».

Un corridor de la sous-trame forestière traverse également Gorcy sur la partie sud du ban communal au niveau du Bois Gérard et du Bois la Dame.



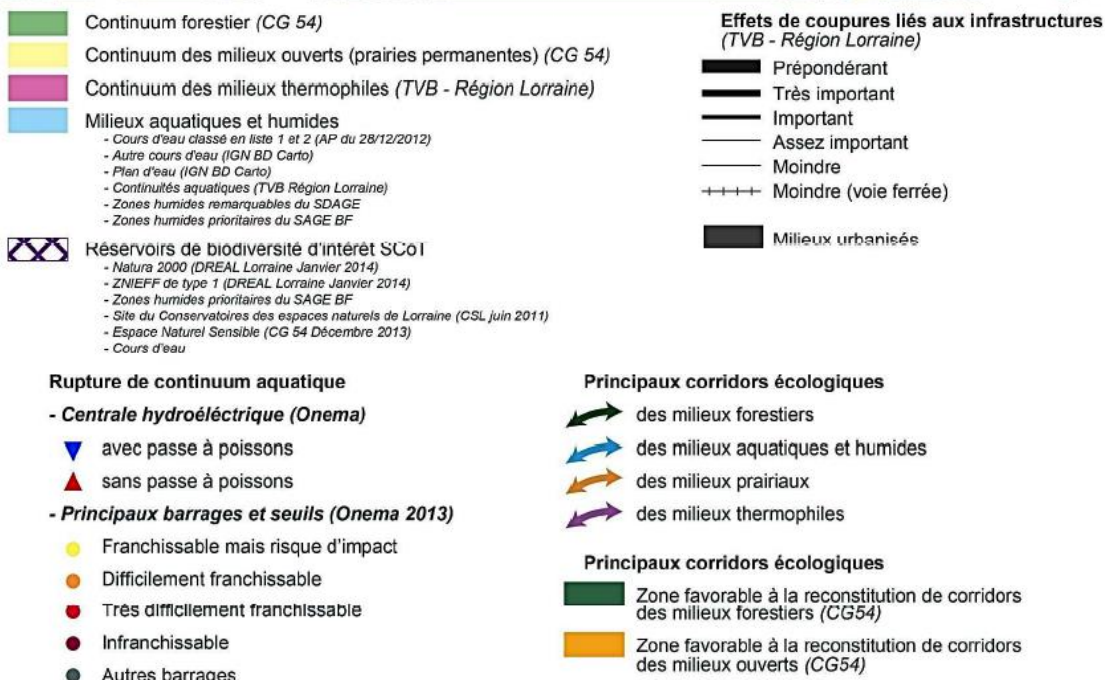
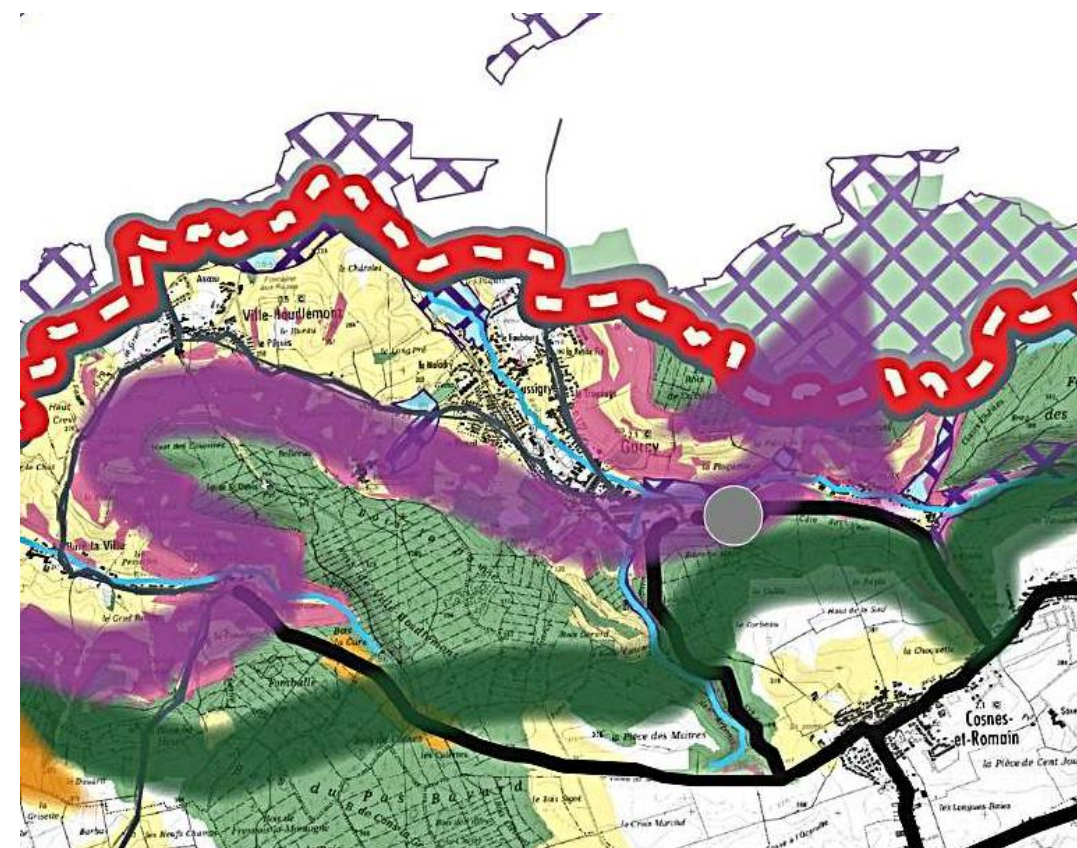
Extrait de la cartographie TVB du SRCE de LORRAINE

D'après la TVB du SCoT Nord 54, la commune de Gorcy participe à plusieurs continuum : les milieux thermophiles, les milieux forestiers, les milieux ouverts (prairies permanentes). De plus 5 réservoirs de biodiversité sont présents sur la commune. La commune est traversée d'est en ouest par un corridor des milieux forestiers et un corridor des milieux thermophiles.

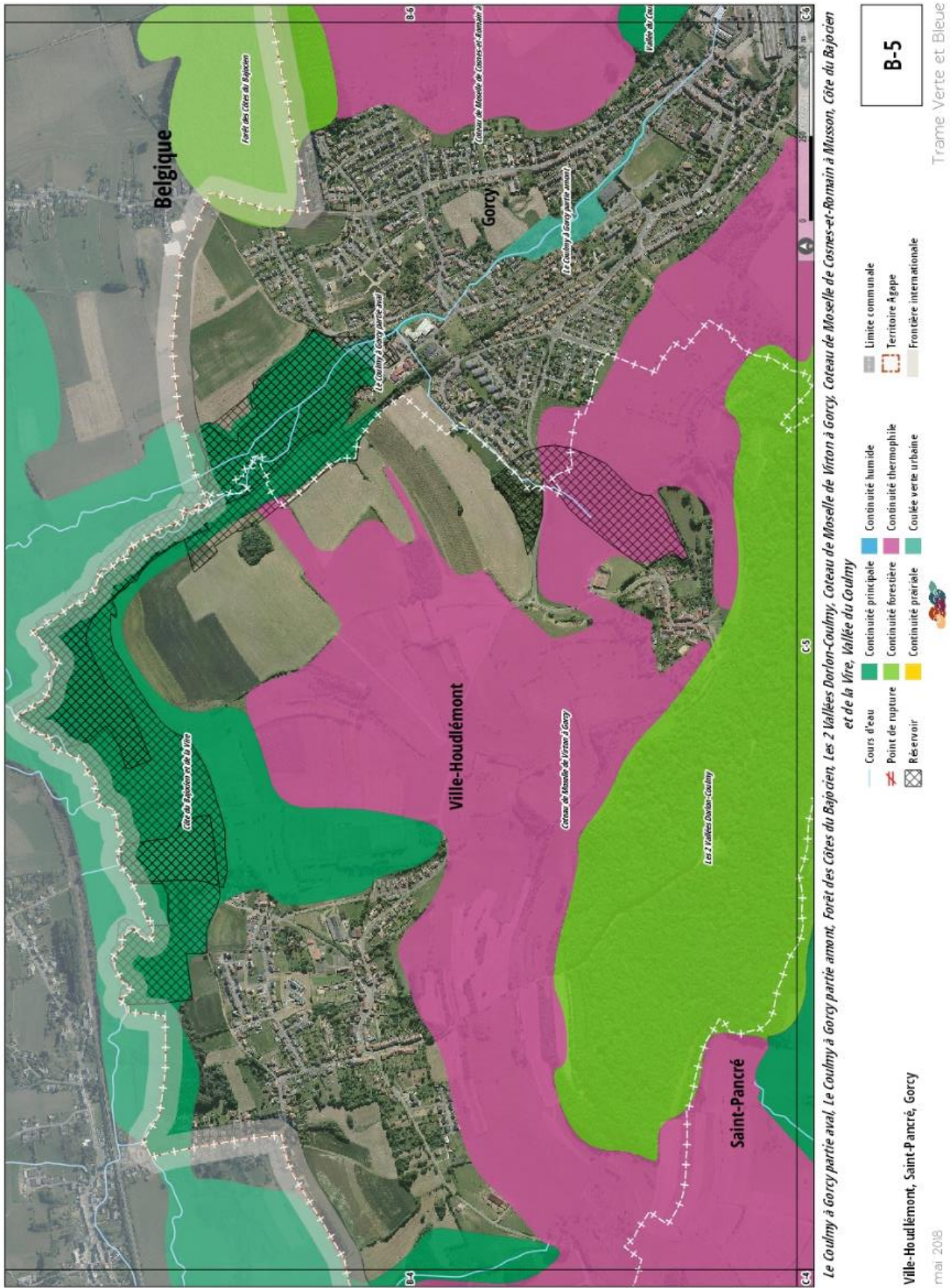
La TVB de l'AGAPE indique des continuités thermophiles sur les coteaux (« Coteaux de la Moselle de Vitron à Gorcy » et « Coteaux de la Moselle de Cosne-et-Romain à Musson »).

La Vallée du Coulmy représente également une continuité, en amont et en aval de Gorcy, elle est connectée par une coulée verte urbaine.

Enfin, les forêts participent au nord, à la continuité « Forêt des Côtes du Bajocien » et, au sud, aux « 2 Vallées Dorlon-Coulmy ».



Extrait de la cartographie de la TVB du SCoT Sud54



Extrait de la cartographie de la TVB de l'AGAPE

Le SCoTNord54 rappelle dans le DOO (Document d'Objectif et d'Orientation), les réservoirs de biodiversité à prendre en compte dans le document d'urbanisme.

Ces espaces sont les suivant :

- Les réservoirs de biodiversité reconnus d'intérêt SCoT :

- Les sites Natura 2000 (N 2000),
- Les Espaces Naturels Sensibles (ENS),
- Les sites du Conservatoire d'Espaces Naturels de Lorraine (CEN),
- Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique de type 1 (ZNIEFF 1),
- Les Arrêtés Préfectoraux de Protection des Biotopes (APPB),
- Les cours d'eau,
- Les zones humides prioritaires du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Ferrifère,

- Des espaces de nature ordinaire (espaces présents sur tout le territoire, hors réservoirs de biodiversité : autres zones humides, forêts, ruisseaux, pelouses calcaires, prairies extensives, marais, cours d'eau, haies, bosquets, ceintures végétales, vergers, corridors écologiques...

\* La cartographie des réservoirs de biodiversité a été réalisée à un instant T pour le document du SCoT Nord 54. La carte est donc vouée à évoluer en fonction des modifications de périmètres, des créations DOO du SCoT Nord Meurthe-et-Mosellan ou suppression des réservoirs de biodiversité à venir (actualisation des ZNIEFF, des ENS...). Les projets d'aménagement et les documents d'urbanisme devront se référer aux périmètres mis à jour lors de leur élaboration.

Sur la commune de Gorcy, cinq réservoirs de biodiversité d'intérêt SCoT sont présents ; il s'agit du Marais de Cussignière, de la source du Géron, de la prairie au cœur du village de Gorcy, des abords du ruisseau de Parivaux et de la zone humide en bordure du Cussigny à l'est de Gorcy.

Plusieurs réservoirs de biodiversité locaux sont présents sur la commune.

Il s'agit :

- de boisements : le Bois de Gorcy et le Bois Gérard principalement composé de Hêtraies, le Bois de Cussigny qui est en prolongement du boisement classé Natura 2000 en Belgique et le petit boisement en limite du bâti qui présente un intérêt pour le déplacement de la faune.

- de zones de vergers, d'anciens vergers et boisements : les secteurs d'anciens vergers sont très favorable pour la biodiversité. De manière générale, les vergers sont des milieux en disparition. Le vergers conservatoire au centre du village est également identifié comme un réservoir de biodiversité local.

- du complexe de milieux humides (boisements, prairies, mare, verger) en bordure du Coulmy au centre du village. Ce milieu semble évoluer librement et présente un potentiel élevé pour la faune, notamment la faune liée aux milieux humides.



Secteur de vergers et d'anciens vergers

### 2.1. LE CONTINUUM DES MILIEUX ALLUVIAUX ET AQUATIQUES

L'étude de la TVB du SCoT n'identifie pas de continuum des milieux aquatiques et humides, cependant, l'analyse de la Trame Verte et Bleue locale indique qu'un corridor existe le long du Coulmy même si celui-ci est fragmenté par des zones où le ruisseau est couvert. Ce corridor correspond à la coulée verte urbaine. Plusieurs réservoirs de biodiversité d'intérêt SCoT ou local se succèdent le long de ce continuum.

### 2.2. LE CONTINUUM DES MILIEUX BOISES

Ce continuum est représenté par les boisements de feuillus ainsi que par les bosquets et les haies. Ce continuum est bien présent sur la commune de Gorcy, de nombreux boisements sont répartis sur l'ensemble du territoire communal.

Les boisements au sud participent au déplacement des espèces des milieux forestiers et des espèces des milieux humides du fait de la présence de mares et de petits ruisseaux.

Les petits éléments boisés et les haies participent au déplacement des espèces, notamment pour l'échange nord-sud, il est important de les maintenir.

### 2.3. LE CONTINUUM DES MILIEUX OUVERTS - THERMOPHILE

Le continuum des milieux ouverts thermophiles est représenté par les prairies permanentes sur coteaux ainsi que les vergers et anciens vergers.

Ce continuum est bien présent sur la commune de Gorcy, du fait de la présence de coteaux et de la forte proportion de prairies permanentes.

## 2 LES CORRIDORS ECOLOGIQUES

Les corridors écologiques sont représentés principalement par les éléments linéaires comme les ripisylves et les haies. Elles permettent la liaison entre les réservoirs de biodiversité sur la commune mais également avec les communes voisines.

Les déplacements de la faune ont principalement lieu selon un axe est-ouest à travers les boisements qui créent un continuum quasi continu et à travers les coteaux. Ponctuellement des déplacements nord-sud sont possibles.

## 2.1. LES OBSTACLES

---

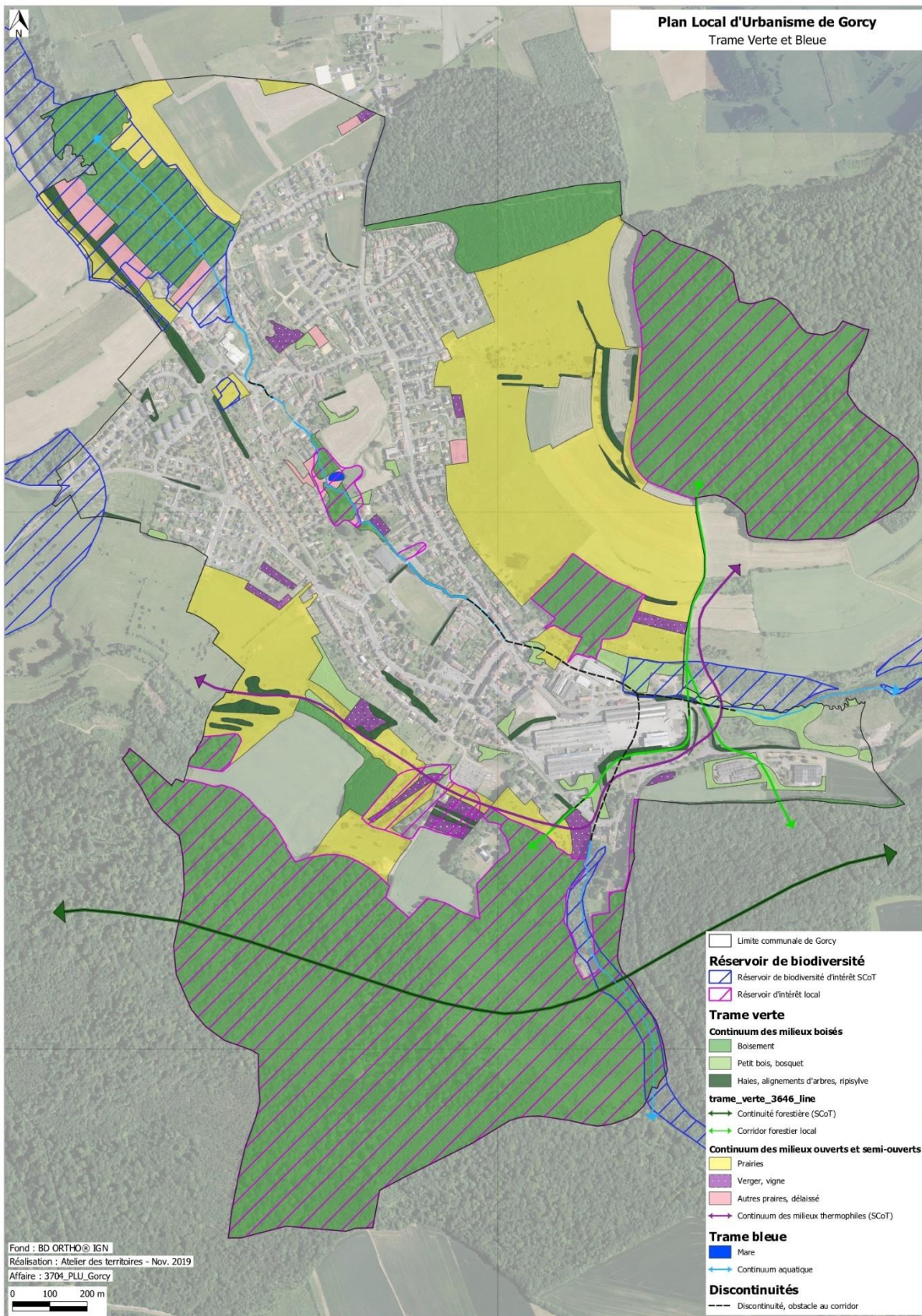
- Les effets de coupure de la Trame Verte

Les effets de coupures sur la commune de Gorcy sont principalement liés à la situation de la ville. En effet, elle se situe s'étend tout le long du vallon ce qui induit une forte coupure nord-sud.

La fragmentation du continuum aquatique est liée à la couverture du cours d'eau sur d'important linéaire, ce qui est très défavorable pour le déplacement des espèces aquatiques.



Entrée de la couverture du cours d'eau



## D. PAYSAGES

---

Le ban communal de Gorcy se caractérise par un paysage vallonné marqué, une occupation urbaine dense de fond de vallée et la présence d'importants versants occupés par les espaces agricoles et les massifs forestiers.

Le village et ses abords présentent un contraste assez fort entre les noyaux anciens avec leurs maisons jointives alignées et les extensions qui se sont réalisées le long des axes de communication et qui ont vu le développement des cités ouvrières puis celui de l'habitat pavillonnaire qui s'est progressivement étendu sur les versants.

Entre la RD 172 et la RD 29, une zone de transition accueille les principaux équipements sportifs et de loisirs. Ce secteur traversé par le Coulmy comprend également des jardins et une vaste zone de prairie.

L'entrée sud de l'agglomération est marquée par l'industrialisation. La présence d'un important bâtiment de 15 000 m<sup>2</sup> vacant depuis de longues années et de qualité relativement médiocre ainsi que la présence d'espaces en friches confèrent à ce secteur un caractère peu valorisant.

De plus, la présence de crassiers et de certaines activités peu valorisantes pour l'environnement entretiennent une perception visuelle désagréable du site.

Ce paysage urbain de fond de vallée est entouré de part et d'autre par des versants principalement couverts de prairies. Sur les parties sommitales des versants, au nord-est et au sud-ouest, les massifs forestiers dominent le paysage et ferment la perception visuelle.

Vers le nord, le fond de vallée s'élargit et le profil des versants s'évase, ce qui donne au paysage un caractère plus ouvert d'autant plus que la perception visuelle n'est plus limitée par des massifs forestiers mais par des espaces agricoles.

Dans cette zone, le paysage est plus varié, avec la présence de boqueteaux, prairies et terres labourées. Le fond du vallon du Coulmy se distingue par la présence d'une importante végétation boisée qui occupe le talweg et qui se prolonge vers le territoire belge.

Face à la richesse et la diversité des paysages, il convient de préserver les sites les plus remarquables et de mener des actions de requalification et de résorption des sites les plus dégradés, notamment l'entrée sud du village.

## E. NUISANCES ET RISQUES

---

### 1 NUISANCES SONORES

---

La route est clairement identifiée par les habitants comme source majeure de bruit dans l'environnement urbain avec l'activité industrielle et le voisinage.

Pour limiter cette nuisance issue de la circulation automobile, il existe un arrêté préfectoral du 31 août 1998 relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit sur le territoire du département de Meurthe-et-Moselle. Celui-ci identifie les voies et les communes concernées par ce classement sonore.

Ce classement consiste à déterminer les niveaux de bruit des voiries principales (ayant un trafic moyen journalier supérieur à 5000 véhicules) conformément à la loi sur le bruit de 1992 et son arrêté du 30 mai 1996.

Il permet d'imposer, suite à une demande de permis de construire, des niveaux de performance d'isolation acoustique dans les nouvelles constructions qui tiennent compte de la proximité de la voirie et de son classement.

Au regard de ce document, aucune route traversant la commune n'est concernée par ce classement.

### 2 RISQUES NATURELS

---

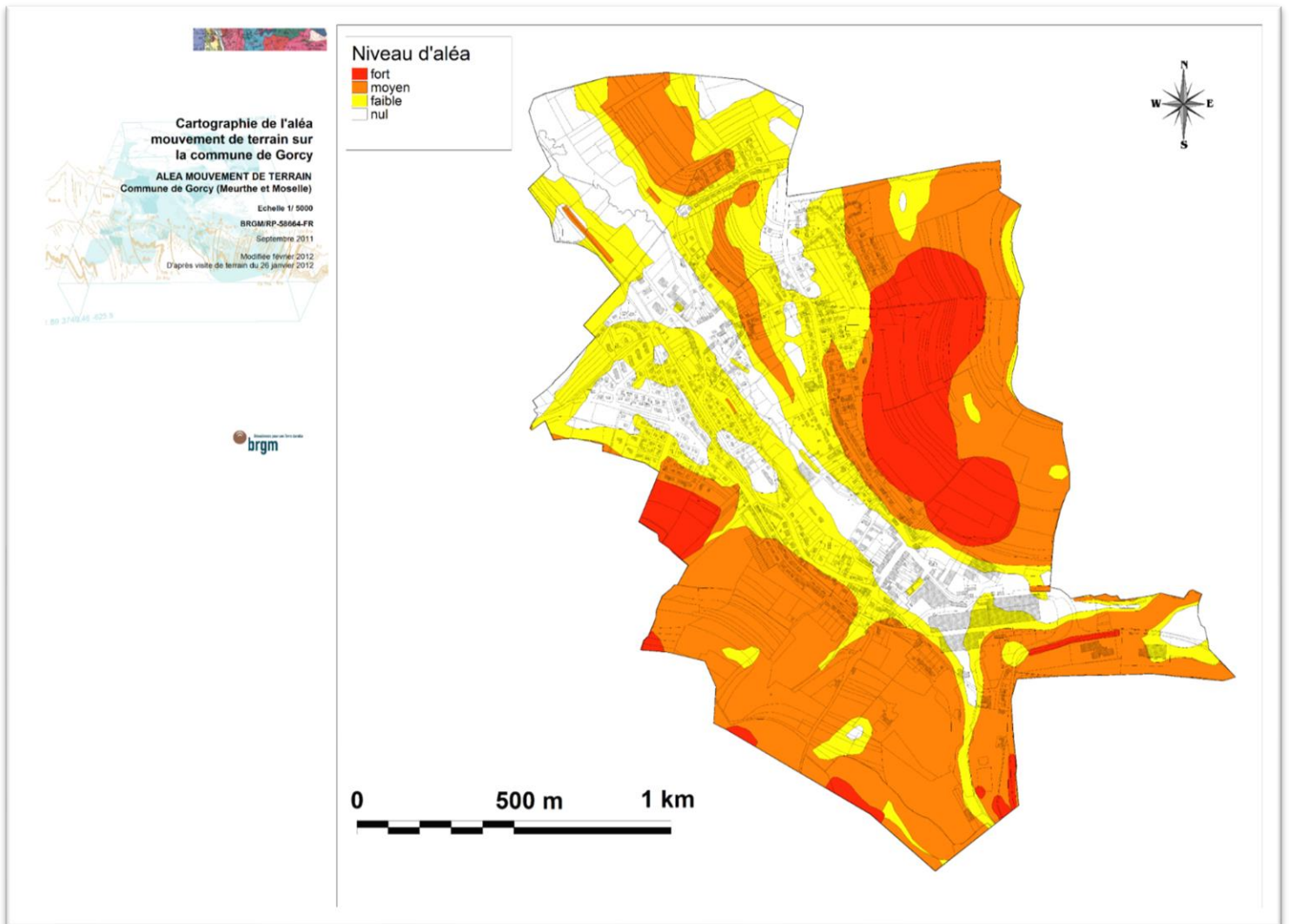
#### 2.1. MOUVEMENT DE TERRAIN

---

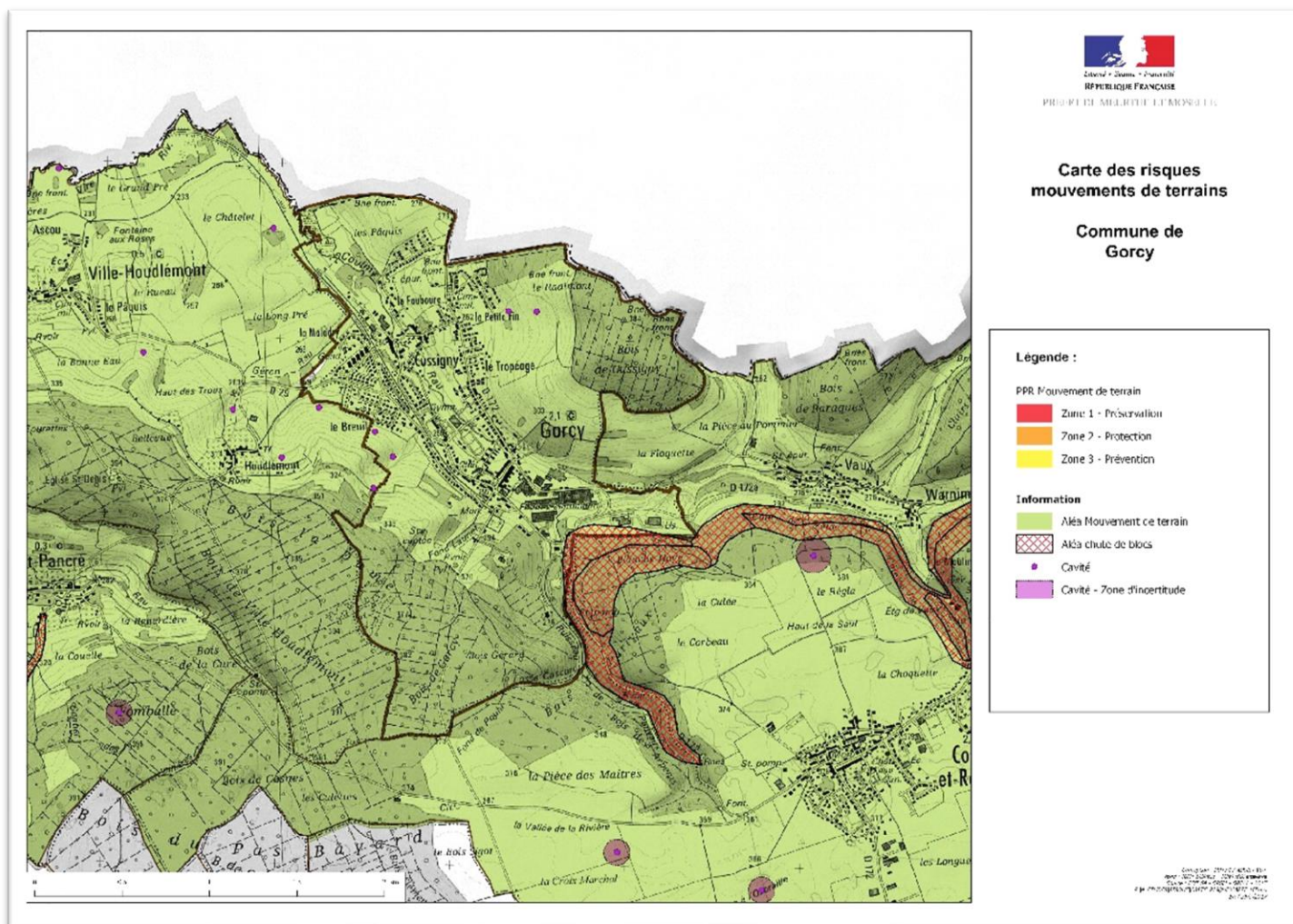
Au regard de l'Atlas des Mouvements de Terrains recensés datant de 1995 réalisé par ANTEA et complété en septembre 2011 par une cartographie des aléas du BRGM (à la demande de la DDT54), la commune de Gorcy est concernée par 4 degrés d'aléa « glissement de terrain » :

- Aléa fort : phénomènes avérés ou potentiels dont le coût des parades est très élevé et/ou techniquement difficile à mettre en œuvre. En cas d'intervention anthropique, le phénomène peut apparaître ou s'amplifier de manière à dépasser très largement le cadre de la parcelle ;
- Aléa moyen : phénomènes avérés ou potentiels d'ampleur réduite. Les parades financières restent supportables. En cas de perturbation anthropique, le phénomène de même niveau ou de niveau inférieur peut se propager au-delà de la zone de travaux ;
- Aléa faible : phénomènes avérés (rares) ou potentiels d'ampleur réduite. Le budget des parades est acceptable par un propriétaire individuel. Une action humaine peut néanmoins entraîner un glissement de faible ampleur qui restera en général limité à la zone de travaux ;

- Aléa nul : pas de risque de mouvement connu. Cependant n'exclut pas l'apparition d'instabilité que l'étude n'aurait pas permis de connaître.



## 2.2. PRESENCE DE CAVITES



Plusieurs cavités sont recensées sur le ban communal. Cependant, elles se localisent sur les flancs Est et Ouest du territoire, dans des zones non urbanisées.

## 2.3. ARRETES DE CATASTROPHES NATURELLES

Deux arrêtés de catastrophes naturelles ont été pris sur le territoire communal.

Le premier en 1982 pour inondations et coulées de boue et le second en 1999 pour inondations, coulées de boue et mouvements de terrains.

## 2.4. ALEA RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

L'aléa retrait-gonflement des argiles n'entraîne pas une interdiction de construire. Il convient cependant aux maîtres d'ouvrage et aux futurs constructeurs de respecter un certain nombre de mesures afin de réduire l'ampleur du phénomène.

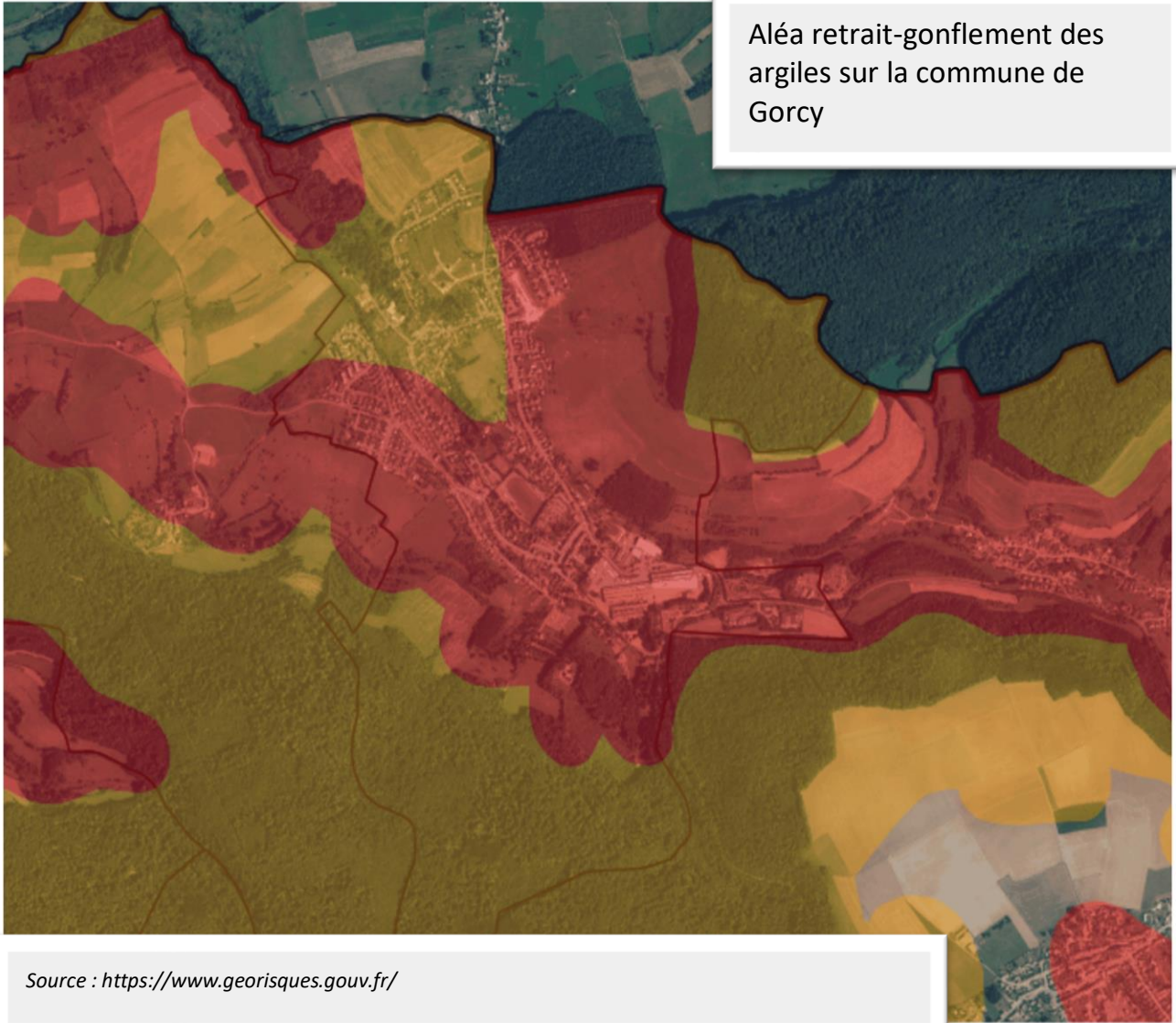
Le but de cette cartographie est de diminuer le nombre de sinistres causés à l'avenir par ce phénomène.

Les cartes ont pour but de délimiter toutes les zones qui sont a priori sujettes au phénomène de retrait-gonflement et de hiérarchiser ces zones selon un degré d'aléa croissant :

- Les zones où l'aléa retrait-gonflement est qualifié de fort, sont celles où la probabilité de survenance d'un sinistre sera la plus élevée et où l'intensité des phénomènes attendus est la plus forte ;
- Les zones où l'aléa est qualifié de faible, la survenance de sinistres est possible en cas de sécheresse importante, mais ces désordres ne toucheront qu'une faible proportion des bâtiments (en priorité ceux qui présentent des défauts de construction ou un contexte local défavorable, avec par exemple des arbres proches ou une hétérogénéité du sous-sol) ;
- Les zones d'aléa moyen correspondent à des zones intermédiaires entre ces deux situations extrêmes ;
- Les zones où l'aléa est estimé a priori nul, il s'agit des secteurs où la carte géologique actuelles n'indiquent pas la présence de terrain argileux en surface. Il n'est cependant pas exclu que quelques sinistres s'y produisent car il peut s'y trouver localement des placages, des lentilles intercalaires, des amas glissés en pied de pente ou des poches d'altération, de nature argileuse, non identifiés sur les cartes géologiques à l'échelle 1/50 000, mais dont la présence peut suffire à provoquer des désordres ponctuels.

D'après la cartographie « aléa retrait gonflement des argiles » du BRGM, la commune est concernée par 2 degrés d'aléa : moyen et fort.

Aléa retrait-gonflement des argiles sur la commune de Gorcy



Source : <https://www.georisques.gouv.fr/>

## 2.5. RISQUE SISMIQUE

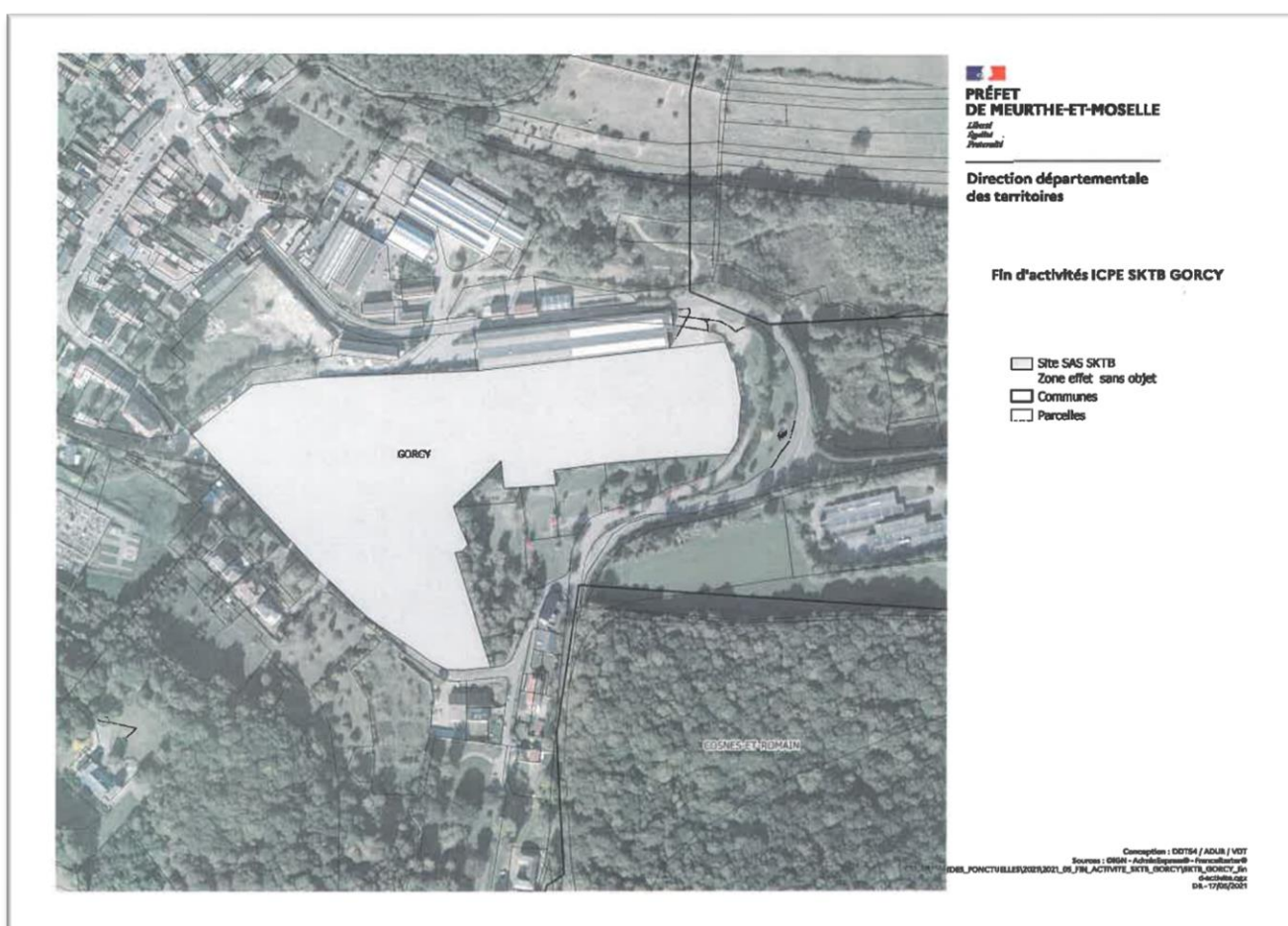
La commune de Gorcy fait partie de la zone de sismicité 1 pour laquelle aucune contrainte en matière de construction ou d'urbanisme n'est imposée par la nouvelle réglementation.

## 3 RISQUES TECHNOLOGIQUES

### 1. Risques liés aux installations classées

La commune n'est concernée que par une seule installation classée :

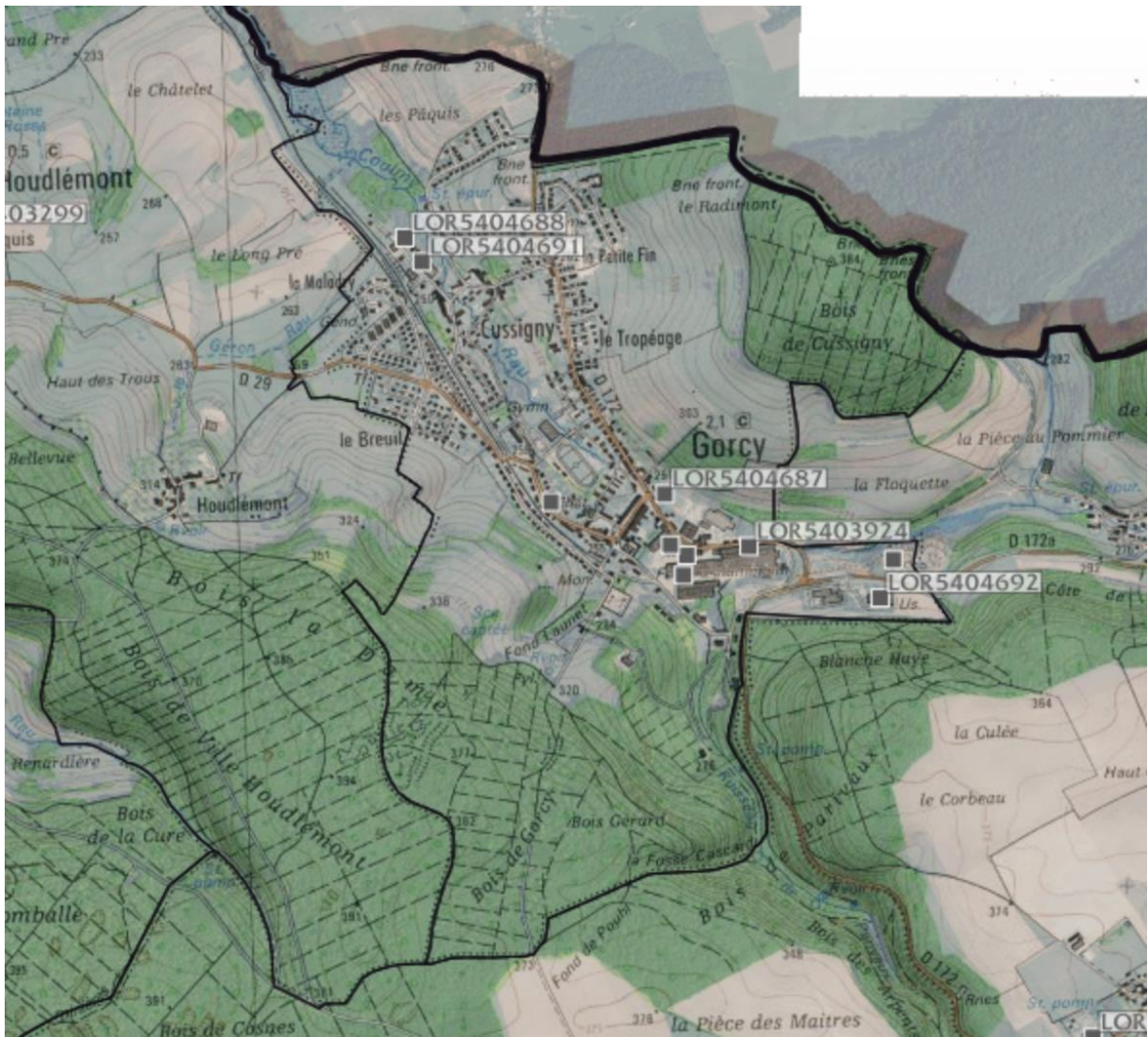
- Société LORRAINE CIRCUITS : fabrication de circuits imprimés,
- La Société SKTB ALUMINIUM (ex AFFINAGE DE LORRAINE) : fonderie d'aluminium de seconde fusion et dépôt de chlore liquéfié a cessé son activité et le périmètre de protection la concernant a été levée par arrêté préfectoral N°2020-0523bis du 28 juillet 2020



### 2.1. RISQUES DE POLLUTION DES SOLS

Données BASIAS : Plusieurs sites sont identifiés sur la commune de Gorcy au registre BASIAS. Cette base de données rassemble les données issues des Inventaires Historiques Régionaux (IHR) qui recensaient des sites ayant pu mettre en œuvre des substances polluantes pour les sols et les nappes en France. L'inscription d'un site dans BASIAS ne préjuge pas de la présence ou non d'une pollution des sols : les sites inscrits ne sont pas nécessairement pollués, mais les activités s'y étant déroulées ont pu donner lieu à la présence de polluants dans le sol et les eaux souterraines.

La carte suivante permet de localiser les sites recensés.



Sources : [georisque.gouv.fr](http://georisque.gouv.fr)

Données BASOL : La base BASOL répertorie quant à elle les sites et sols pollués, ou potentiellement pollués, appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif. Deux sites de ce types sont identifiés sur la commune de Gorcy.

- Affinage de Lorraine : 1 rue Jean-Joseph Labbé

Site traité avec restrictions d'usages, travaux réalisés, restrictions d'usages ou servitudes imposées ou en cours – fiche datant du 15/09/2017.

L'histoire du site remonte à 1832 avec la création d'une petite usine sidérurgique. Jusqu'en 1920, y sont exercées des activités de production de fonte brute au moyen de hauts-fourneaux et de fonderie, fabrication de pièces moulées en fonte.

Dans les années 1920, les activités du site s'orientent essentiellement vers le laminage, le traitement de surface et le tréfilage du fil. Les bâtiments actuels, Hall 1 et 2, sont construits.

En 1945, l'usine est réaménagée et en partie reconstruite. En 1989, l'activité de tréfilage est arrêtée. Le groupe allemand OETINGER décide de s'implanter à Gorcy et crée la société d'AFFINAGE DE LORRAINE, usine de fonderie moderne de recyclage et d'affinage d'aluminium de seconde fusion.

Le 1er juillet 2014, la nouvelle société SKTB ALUMINIUM reprend les activités du site.

L'usine AFFINAGE DE LORRAINE est implantée sur un terrain d'une superficie de 5.2 hectares dont environ 21 000m<sup>2</sup> de surface couverte par des bâtiments. Elle est soumise à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement par l'arrêté préfectoral du 16 mars 2012.

Le site est bordé à l'Est par le ruisseau Le Coulmy. Le ruisseau Le Parivaux, affluent du Coulmy, traverse le site en busage.

Concernant les eaux souterraines, la commune de Gorcy est alimentée par 6 captages, tous situés dans la vallée du Parivaux mais en amont du site.

La réalisation d'une étude diagnostic du site selon la méthodologie nationale développée par le Ministère de L'Ecologie a été prescrite par arrêté préfectoral du 17 janvier 2002. Un diagnostic initial, étape A, a été remis à l'inspection en avril 2002. Cette étude préconisait la poursuite des investigations et la réalisation d'une Evaluation Simplifiée des Risques (ESR). Cette ESR a été remise le 29 juillet 2002. Plusieurs sources de pollutions potentielles ont été recensées, toutes sont liées au passé industriel du site sauf une liée aux activités actuelles d'AFFINAGE DE LORRAINE.

Des prélèvements et analyses de sols ont été réalisés pour chacune des zones suspectées, après comparaisons des valeurs mesurées aux valeurs nationales de références et aux valeurs caractérisant le fond géochimique local. Les zones suivantes ont été identifiées comme sources de pollutions liées aux activités industrielles :

- Le secteur des anciens hauts-fourneaux, de l'ancienne fonderie et l'ancienne forge et des laminoirs montrent des pollutions par du chrome et du plomb.

- Des pollutions par du cuivre et du chrome ont été détectées sous le stockage des sels et scories d'aluminium.

Des prélèvements d'eaux souterraines ont été réalisés en amont et en aval du site ; aucune trace de pollution liée aux métaux précédemment identifiés n'a été détectée. En revanche, il a été observé une augmentation significative des teneurs en sodium et en potassium des eaux souterraines. Cette augmentation s'explique certainement par la présence d'un stockage de sels et de scories d'affinage

d'aluminium.

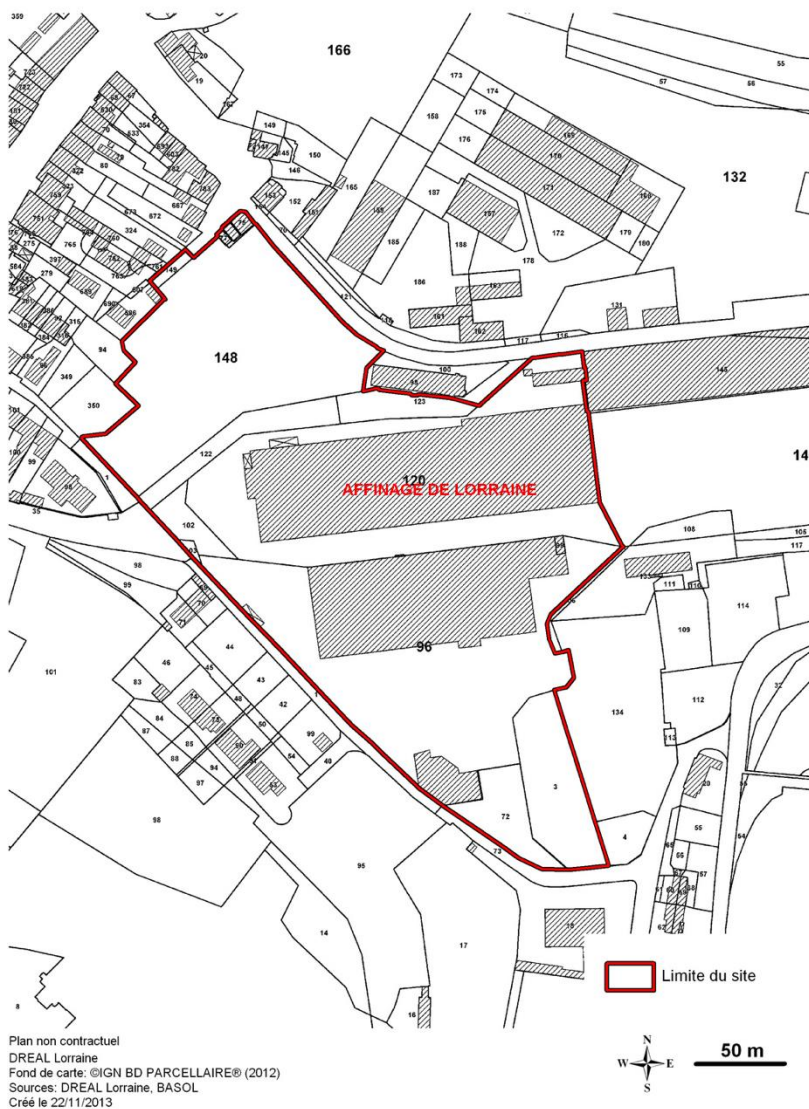
Une ESR a été réalisée pour chacune des sources de pollutions. Toutes les sources ont été classées 3 à l'exception du sol au voisinage des anciennes forges classé, à surveiller, pour sa teneur en plomb. Actuellement cette zone est recouverte de béton, ce qui limite fortement les risques de transfert de substances polluantes. Des servitudes devront être instaurées afin de prévenir le risque de rupture de confinement.

Le site fait également l'objet d'une mesure de surveillance des eaux souterraines au titre de l'article 65 de l'arrêté ministériel du 2 février 1998 modifié.

Lors de la visite d'inspection du 18 février 2015, l'inspection a noté que les valeurs limites dans les eaux souterraines sont respectées sauf pour les chlorures.

## Affinage de Lorraine

Site BASOL n°054.00091  
Commune de Gorcy



### - CRASSIER DE GORCY (EX SERTIC) :

Site en cours de traitement, objectifs de réhabilitation et choix techniques définis ou en cours de mise en œuvre – fiche datant du 15/09/2017.

Ce crassier a accueilli jusqu'en 1983 des sables de fonderie, des savons de tréfilages, des boues et des décombres sur 3 ha.

La société Recylux France a implanté sur ce site ses activités de collecte et valorisation de déchets métalliques, activités autorisées par l'arrêté préfectoral du 27 juillet 1986. La cessation d'activité de ce site a été notifié par Recylux France en date du 6 mai 2010. Un changement d'exploitant a été déclaré le 03 janvier 2013 au profit de la société GDE (GUY DAUPHIN ENVIRONNEMENT).

Lors de sa visite du 10 janvier 2011, l'inspection des installations classées a constaté l'évacuation de l'ensemble des stocks de déchets entreposés sur le site industriel de GORCY. Aussi, il ne reste sur place que les résidus issus de l'ancien haut-fourneau de GORCY (crasses, laitiers, sables de fonderie sur une épaisseur de 1.5 mètre environ) qui forment le crassier.

Une étude, menée en décembre 2010 et intitulée "Investigations complémentaires sur le site de Gorcy" a permis de caractériser les déchets présents sur ce site. Le crassier est composé de déchets non dangereux, non inertes, présentant des teneurs significatives en métaux, notamment en aluminium, plomb, cuivre, nickel, zinc et mercure.

Par ailleurs, en mars 2010, un diagnostic du site a été réalisé pour évaluer l'impact du site sur les eaux souterraines et superficielles notamment. Ce diagnostic a permis de conclure que le crassier n'a a priori pas d'impact sur la qualité des eaux souterraines et sur la qualité des eaux superficielles du ruisseau du Coulmy. Cependant, des investigations menées en juin 2007 sur les sédiments du ruisseau avaient montré des concentrations en métaux plus importantes en aval qu'en amont ; teneurs attribuées à une érosion lente mais progressive du crassier.

Aussi, l'exploitant doit poursuivre la surveillance de ces milieux sur une période d'au moins quatre ans.

L'exploitant n'a pas remis de mémoire concernant la remise en état final du site et décrivant les mesures de gestion mises en œuvre. Selon l'exploitant, le crassier serait couvert par des matériaux marno-calcaire sur une épaisseur de 30cm mais l'étanchéité de cette couverture n'a pas été démontrée.

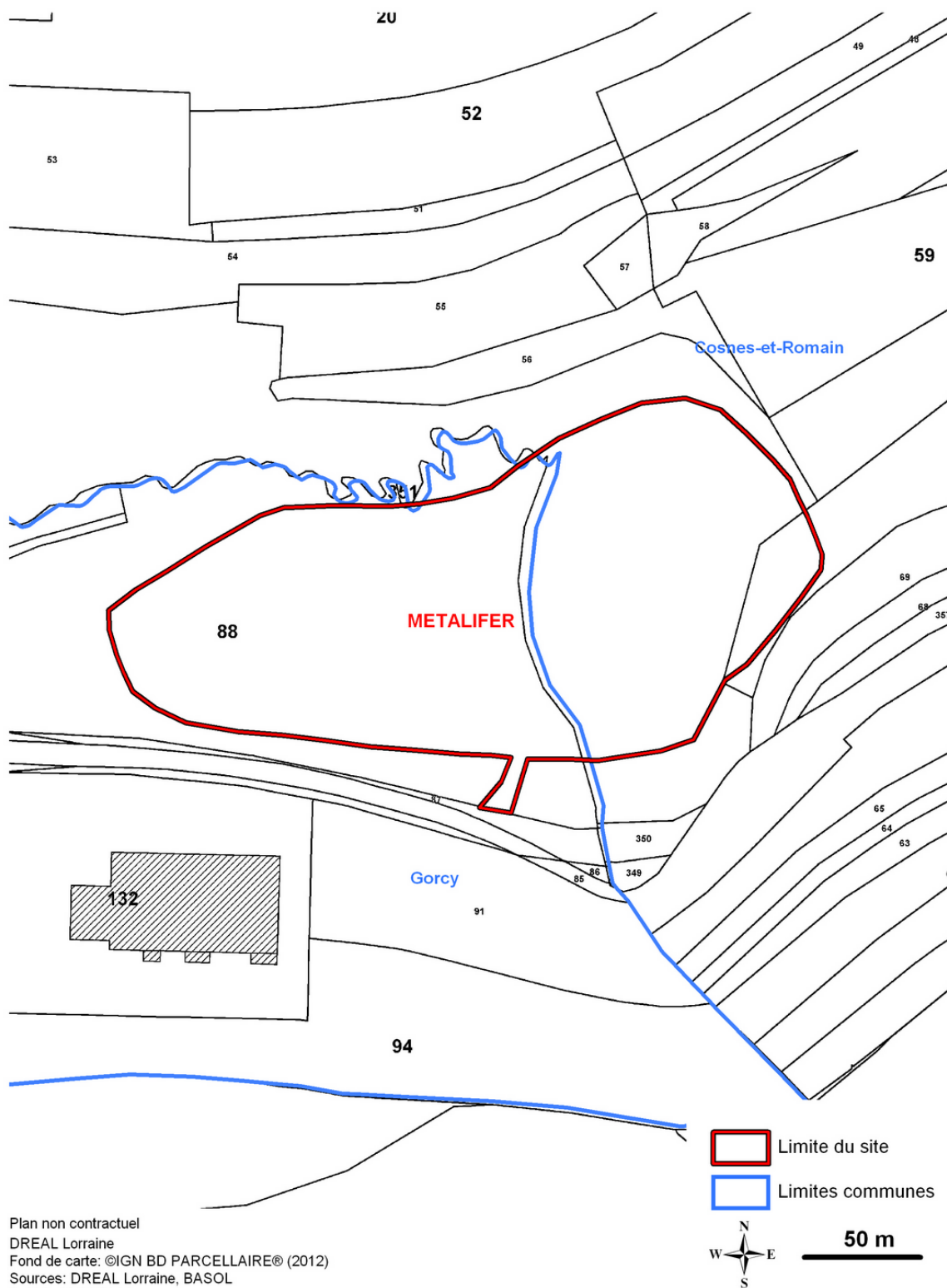
L'arrêté préfectoral du 10 septembre 2013 demande à l'exploitant :

- la poursuite de la surveillance des eaux souterraines et superficielles pour une période d'au moins quatre ans ;
- de transmettre un récapitulatif des mesures de gestion mises en œuvre pour la remise en état du site;
- d'instaurer des servitudes et/ou restrictions d'usages sur ce site.

# METALIFER

Site BASOL n°054.00013

Commune de Gorcy

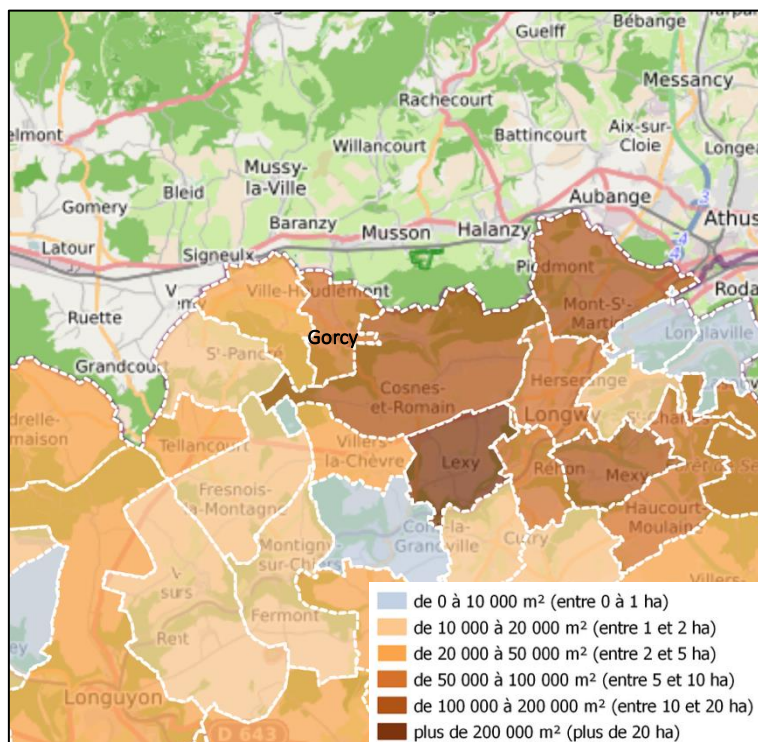


TROISIEME PARTIE : ANALYSE  
DE LA CONSOMMATION  
D'ESPACE ET DES CAPACITES DE  
DENSIFICATION ET DE  
MUTATION DANS L'ENVELOPPE  
BATIE

# ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS AGRICOLES ET FORESTIERS

## 1. ANALYSE RETROSPECTIVE

- ❖ Visualisation des flux de consommation d'espace pour la période de 2009 à 2020



Source : Portail de l'artificialisation des sols

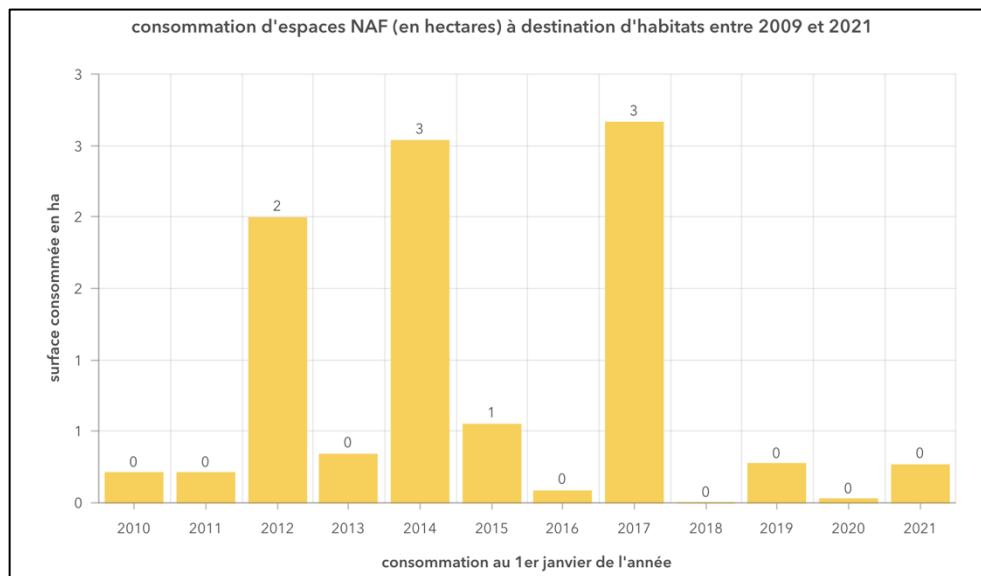
Période 2009-2021 <sup>1</sup>	
Nouvelles surfaces consommées en Ha	9,38
Dont surfaces consommées de type habitat	9,16
Dont surfaces consommées de type activité	0,2
Dont surfaces consommées de type mixte	0,01

Source : Portail de l'artificialisation des sols

La part de surface communale convertie en surface artificialisée entre 2009 et 2020 est de 2,17%.

<sup>1</sup> Données les plus récentes disponibles sur le portail de l'artificialisation

❖ Surfaces consommées par années :



Source : Portail de l'artificialisation des sols

❖ Surfaces consommées entre 2011 et 2021 :



Source : Portail de l'artificialisation des sols

## 2. ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE AU REGARD DES OBJECTIFS FIXES PAR LE SCoT

### 2.1. BASE DE CALCUL

#### Objectifs :

• Pour assurer une consommation économe de foncier, le SCoT fixe pour chaque commune un objectif de densité moyenne minimale brute relative à l'ensemble des nouvelles opérations d'urbanisation (U, TAU) selon le niveau de pôle auquel la commune appartient. La densité moyenne minimale brute s'entend comme le rapport entre le nombre de logements créés et la surface globale des opérations d'urbanisation, y compris les voiries, les espaces publics et les espaces privés. Dans le cas où une seule zone est concernée dans un document d'urbanisme, l'obligation de densité moyenne minimale s'impose à la zone en question.

Niveau de pôle	Densité moyenne minimale (log/ha)	Besoins en logements	Consommation maximale optimisation + extensions (à titre indicatif)
Cœur d'agglomération	30	6 410	210 ha
Pôle d'équilibre	25	7 015	290 ha
Pôle de proximité	20	3 395	160 ha
Village	15	2 565	170 ha
<b>SCoT Nord 54</b>	<b>23</b>	<b>19 385</b>	<b>830 ha</b>

• Conformément aux objectifs du PADD, la fixation d'une densité moyenne minimale à l'échelle de l'ensemble des opérations d'une commune favorisera la diversité du parc logements.

Ex : un pôle de proximité ayant 2 projets d'urbanisation inscrits dans son document d'urbanisme, l'un de 15 logements sur 1 ha et l'autre de 25 logements sur 1 ha (soit une moyenne de 20 logements à l'ha à l'échelle de l'ensemble des opérations) sera compatible avec le SCoT.

• Dans le cas d'une création d'une commune nouvelle issue de la fusion de plusieurs communes appartenant à des niveaux de polarité différents, l'objectif de densité moyenne minimale brute continuera de s'appliquer sur le périmètre des anciennes communes fusionnées selon le niveau de polarité que le SCoT a défini.

Ex : Mance (qui appartient à la commune nouvelle du Val de Briey issue de la fusion de Briey, Mancieulles et Mance) continuera d'appliquer une densité minimale de 15 logements/ha.

• Dans tous les cas, le SCoT aura pour objectif prioritaire de répondre aux besoins en logements via l'optimisation du tissu urbain existant (dents creuses, vacance, renouvellement urbain), afin de limiter les extensions urbaines qui répondront aux besoins ne pouvant être comblés dans l'enveloppe urbaine (cf. Partie3. - Chapitre 1.1.).

En matière d'activités économiques, le Schéma d'Accueil des Activités Économiques (SAAE) du SCoT Nord 54 identifie sur le territoire l'existence de de 29 ha de ZA intermédiaire (Zone d'activités des Abanis, de la Courtille et de la Castine) dont 0 Ha d'extension possible ainsi qu'une ZA Locale de 3 Ha (ZI du Roitelet) dont 0 Ha d'extension possible.

Extrait du DOO du SCoT

version modifiée approuvée le 2 juillet 2019,

## 2.2. CLE DE REPARTITION PAR POIDS DE POPULATION

Ensemble des Pôles de proximité du SCoT Nord 54 par EPCI		Population au dernier recensement avant 2015	Pourcentage de population	Consommation maximale d'espace (160 ha) période 2015-2035
CAL	Gorcy	2580	7%	11
	Haucourt-Moulaine	3070	8%	14
	Hussigny-Godbrange	3489	10%	15
	Mexy	2242	6%	10
	Saulnes	2434	7%	11
	Villers-la-Montagne*	1447	4%	6
CC OLC	Doncourt-les-Conflans	1202	3%	5
	Giraumont	1373	4%	6
	Hatrize	772	2%	3
	Val de Briey (Mancieulles)	1870	5%	8
	Moineville	1105	3%	5
	Moutiers	3808	11%	17
	Valleroy	2375	7%	11
	Batilly*	1221	3%	5
CC CPH	Crusnes	1628	5%	7
	Landres	971	3%	4
	Mercy-le-Bas	1280	4%	6
	Trieux	2401	7%	11
CC T2L	Pierrepoint	881	2%	4
<b>TOTAL</b>		<b>36149</b>	<b>100%</b>	<b>160</b>

\*Batilly et Villers-la-Montagne sont considérées comme des pôles de proximité en matière d'habitat

La consommation d'espace est à proratiser avec les besoins en logements multipliés par le nombre d'hectares nécessaires à la réalisation de ces logements en extension desquels sont déduits les espaces déjà consommés sans pouvoir excéder un plafond de 11 Ha.

Nota : Entre 2015 et 2020 il a été consommé à Gorcy 3,7 Hectares

Ainsi au regard des objectifs du SCoT, pour la période 2021-2035 il ne pourra pas être consommé plus de  $11 - 3,7 =$

7,3 Ha

### 3. ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE AU REGARD DES OBJECTIFS DE CONSOMMATION FIXES, PAR LA LOI « CLIMAT ET RESILIENCE » DU 22 AOUT 2021

#### 3.1. FONDEMENT LEGAL

La loi institue une trajectoire à horizon 2050 pour atteindre le Zéro Artificialisation Nette (ZAN). Une première phase prévoit la division par deux du rythme de consommation d'espace observée sur les dix dernières années précédant la promulgation de cette loi, soit d'ici août 2031.

Une fois fixée dans le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET), cette trajectoire nécessitera d'être déclinée dans tous les documents d'urbanisme (SCoT, PLU(i) et cartes communales).

A terme, dans un délai de 6 ans après la promulgation de la loi, en l'absence d'évolution du PLU ou de la carte communale, aucune autorisation d'urbanisme ne pourra plus être délivrée dans les zones à urbaniser.

L'article 194-IV indique

« IV.-Afin d'assurer l'intégration des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers :

1° Si le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires en vigueur ne prévoit pas les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, son évolution doit être engagée dans un délai d'un an à compter de la promulgation de la présente loi. Cette évolution peut être réalisée selon la procédure de modification définie au I de l'article L. 4251-9 du même code. L'entrée en vigueur du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires prévoyant ces objectifs doit intervenir dans un délai de deux ans à compter de la promulgation de la présente loi ;

L'article 194-IV indique

III.-Pour l'application des I et II du présent article :

1° La première tranche de dix années débute à la date de promulgation de la présente loi ;

2° Pour la première tranche de dix années, le rythme d'artificialisation est traduit par un objectif de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à la consommation réelle de ces espaces observée au cours des dix années précédentes ;

3° Pour la première tranche de dix années, le rythme prévu à l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales<sup>2</sup> ne peut dépasser la moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers observés au cours des dix années précédant la date mentionnée au 1° du présent III ;

(...)

5° Au sens du présent article, la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers est entendue comme la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné. Pour la tranche mentionnée au 2° du présent III, un espace naturel ou agricole occupé par une installation de production d'énergie photovoltaïque n'est pas comptabilisé dans la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers dès lors que les modalités de cette installation permettent qu'elle n'affecte pas durablement les fonctions écologiques du sol, en particulier ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques ainsi que son potentiel agronomique et, le cas échéant, que l'installation n'est pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale sur le terrain sur lequel elle est implantée. Les modalités de mise en œuvre du présent alinéa sont précisées par décret en Conseil d'Etat.

3.2. OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

---

---

<sup>2</sup> Art.L. 4251-1 du CGCT : « (...) En matière de lutte contre l'artificialisation des sols, ces objectifs sont traduits par une trajectoire permettant d'aboutir à l'absence de toute artificialisation nette des sols ainsi que, par tranches de dix années, par un objectif de réduction du rythme de l'artificialisation. Cet objectif est décliné entre les différentes parties du territoire régional. (...) »

Au regard de la loi précédemment évoquée, la période de référence devra être la période de 10 années qui précèdent la promulgation de la loi à savoir le 22/08/2021, soit la période 2011-2021<sup>3</sup>

En prenant en considération les données du portail de l'artificialisation et en appliquant les objectifs de la Loi Climat Résilience à l'échelle du PLU de Gorcy, la consommation maximale préconisée d'ENAF pour la période de 2021 à 2031 ne devrait pas excéder la moitié de 9 Ha, soit :

4,5 Ha.

Il est toutefois bon de rappeler que les dispositions de la Loi Climat Résilience ne pourront commencer à s'appliquer qu'à l'issue d'une intégration territorialisée des objectifs conduite localement au sein des documents de planification, à l'échelle du SRADDET, puis des SCoT et enfin au sein des PLU, (selon le principe de hiérarchie des normes)

Conformément à l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme qui indique : « (...) Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, (...) le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. (...)»

Ces objectifs seront donc inscrits dans le PADD et devront être déclinés dans les pièces opposables pour pouvoir être mis en œuvre.

#### 4. SYNTHÈSE

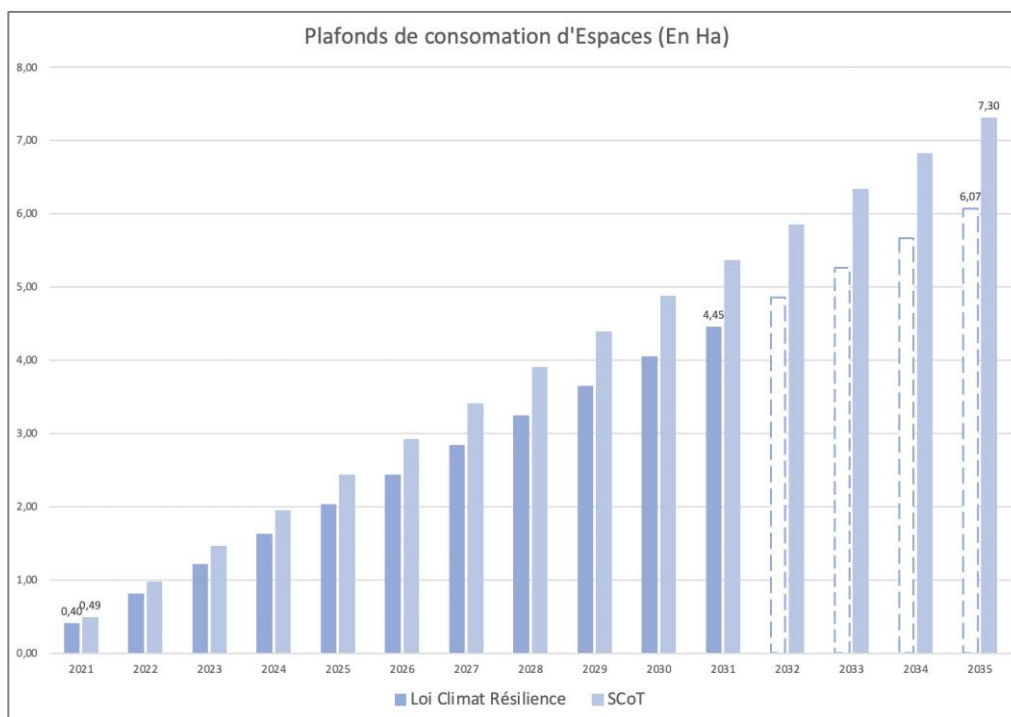
---

Les plafonds de consommation d'espace prévus par le SCoT et par la Loi Climat Résilience sont différents et ne correspondent pas à la même échéance. Les valeurs prévues par le SCoT sont exprimées à horizon 2035 et les valeurs de la Loi Climat Résilience à Horizon 2031.

Règlementairement, du fait du rapport de compatibilité avec la norme supérieure, le document opposable à prendre en compte est le SCoT en vigueur. Toutefois par principe de précaution et pour ne pas risquer une incompatibilité avec le SCoT révisé. Il est préférable d'anticiper et de se rapprocher des valeurs de la Loi Climat Résilience.

---

<sup>3</sup> Les données sur cette période n'étant pas disponibles, la période prise en compte sera la période 2010/2020



## ANALYSE DES BESOINS ET OBJECTIFS DE CREATION DE LOGEMENT

### 1. BASE DE CALCUL DU SCOT

• Afin de répondre aux objectifs de production de logements par niveau d'armature, pour chaque EPCI, les objectifs sont déclinés par niveau de pôle, conformément aux cartes ci-dessous.

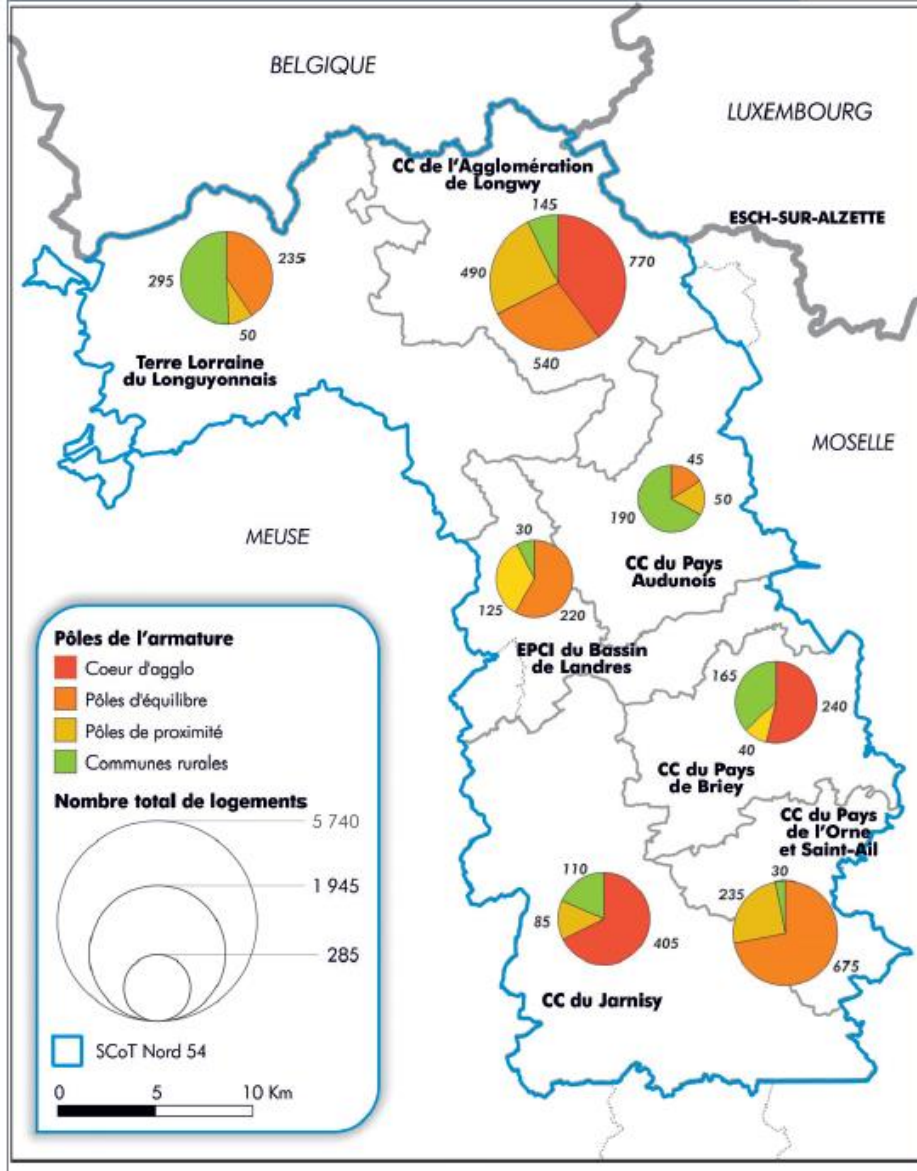
• Les EPCI, via leur PLH ou leur PLUi, traduiront géographiquement ces objectifs pour chacune des communes les composant. Le potentiel de développement identifié pour chaque commune devra tenir compte des capacités d'accueil de la commune (équipements et services) et du territoire (en matière environnementale). La mise en cohérence des équipements sera nécessaire, le cas échéant.

Dans les territoires issus d'EPCI fusionnés après la date d'approbation du SCOT (CC Orne Lorraine Confluences, CC Cœur du Pays Haut) les objectifs de production de logements (calculés au prorata du poids de population de la commune dans le niveau de polarité correspondant à l'ancienne intercommunalité concernée, respectivement la CC du Pays Audunois, l'EPCI du Bassin de Landres, la CC du Pays de Briey, la CC du Pays de l'Orne et la CC du Jarnisy) définis dans les documents d'urbanisme mis en compatibilité avec le SCoT depuis sa date d'approbation (11 juin 2015) continueront de s'appliquer jusqu'à l'approbation des futurs PLUi.

• En l'absence de toute réflexion intercommunale, les communes définiront leur objectif de production de logements via leur document d'urbanisme, au prorata de leur poids de population dans le niveau de polarité correspondant de l'intercommunalité concernée, et selon les besoins définis dans les cartes ci-après.

*Ex : Mont-Bonvillers compte 1 011 habitants, parmi les 6894 habitants des « villages » de la CC CPH, soit 14,7% de la population des villages. Sur la période 2015-2021, les « villages » de la CC CPH doivent produire environ 220 logements, dont un objectif moyen de 32 logements sur la commune de Mont-Bonvillers (220 logements x 14,7%).*

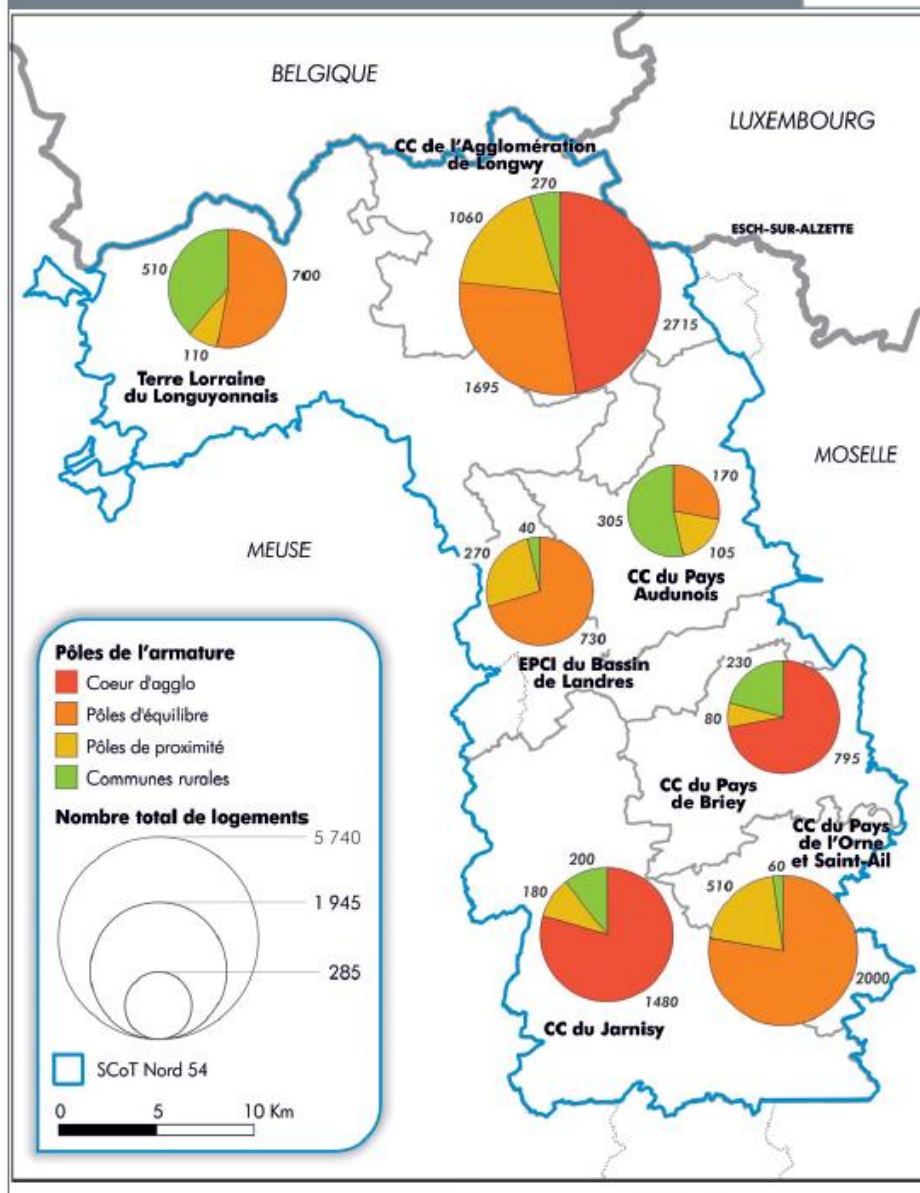
Extrait du DOO version modifiée approuvée le 2 juillet 2019,



Source : AGAPE



avril 2015



Source : AGAPE



avril 2015

## 2. CALCUL DES BESOINS EN LOGEMENTS

Les objectifs de production de logements inscrit au PLH sont de l'ordre de 80 logements, comprenant 20 logements en renouvellement et remplissage de dents creuses et 60 en potentiel d'extension.

La densité à respecter retenue par le PLH est celle identifiée dans le SCOT soit de 20 logts/ Ha pour les pôles de proximités

## Les objectifs de production de logements inscrits au PLH

		Logements à produire (base SCOT)	Lutte contre la vacance	Renouvellement + Remplissage dents creuses	Reconquête friches urbaines	Total objectifs hors extensions	Potentiel extension
cœur d'agglomération	Longwy	1 165	60	60	480	600	-
	Mont-Saint-Martin			120	445	565	
Pôles. d'équilibre	Herseange	725	55	10	360	425	-
	Réhon		25	40	20	85	
	Lexy			40		40	
	Longlaville		25	40	80	145	
	Cosnes-et-Romain			30		30	
Pôles de proximité	Husigny-Godbrange	450	7	50	-	57	94
	Haucourt-Moulaine			10		10	60
	Saulnes		3	30		33	30
	Gorcy			20		20	60
	Mexy			16		16	24
	Villers-la-Montagne			10		10	36
Communes rurales	Morfontaine	120		5	-	5	6
	Cutry			4		4	15
	Tiercelet			3		3	15
	Ugny			4		4	10
	Chénières			4		4	15
	Cons-la-Grandville		1			1	10
	Fillières		2	4		6	10
	Laix		2			2	10
<b>TOTAL AGGLOMERATION DE LONGWY</b>		<b>2 460</b>	<b>180</b>	<b>500</b>	<b>1385</b>	<b>2 065</b>	<b>395</b>
%			<b>7,3%</b>	<b>20,3%</b>	<b>56,3%</b>	<b>83,9%</b>	<b>16,1%</b>

Concernant l'armature urbaine de la CAGL, Gorcy est identifié comme « pôle de proximité » dont le poids de population représente 19% en 2013 et 20 % du poids de population des pôles de proximité de cet EPCI en 2019. Si on applique la clé de répartition au poids démographique de ces communes cela donne les tableaux suivants :

Type de centralités/Objectifs SCoT 2015/2021	Villes	Population au dernier recensement de 2013 en nombre d'habitants	Pourcentage de population	Répartition des logements en fonction de la population hors enveloppe urbaine (70%)	Répartition des logements en fonction de la population dans l'enveloppe urbaine (30%)	Objectifs Totaux de création de logements à horizon 2021
Pôles de proximité 490 logements à créer	Gorcy	2580	19%	64	27	92
	Haucourt-Moulaine	3070	22%	76	33	109
	Hussigny-Godbrange	3489	25%	87	37	124
	Mexy	2242	16%	56	24	80
	Saulnes	2434	18%	60	26	86
<b>TOTAL</b>		<b>13815</b>	<b>100%</b>	<b>343</b>	<b>147</b>	<b>490</b>

Source : AdT

Type de centralités/Objectifs SCoT 2021/2035	Villes	Population au dernier recensement de 2019 en nombre d'habitants	Pourcentage de population	Répartition des logements en fonction de la population hors enveloppe urbaine (70%)	Répartition des logements en fonction de la population dans l'enveloppe urbaine (30%)	Objectifs Totaux de création de logements à horizon 2035
Pôles de proximité 1060 logements à créer	Gorcy	2877	20%	146	62	208
	Haucourt-Moulaine	3394	23%	172	74	245
	Hussigny-Godbrange	3693	25%	187	80	267
	Mexy	2278	16%	115	49	165
	Saulnes	2415	16%	122	52	175
<b>TOTAL</b>		<b>14657</b>	<b>100%</b>	<b>742</b>	<b>318</b>	<b>1060</b>

Source : AdT

Il est à noter que le Scot impose que 30% de ces logements soient réalisés au sein de l'enveloppe urbaine et de respecter une densité minimale brute moyenne de 20 logts/ha en extension autant qu'en densification.

Ainsi pour la période 2015/2035, les besoins en logements identifiés par le SCoT sont de 300 logements, soit une moyenne de 15 logements par an dont 90 à créer au sein de l'enveloppe urbaine.

# ANALYSE DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DE L'ENSEMBLE DES ESPACES BATIS EN TENANT COMPTE DES FORMES URBAINES ET ARCHITECTURALES

Dans la continuité des objectifs de la loi ALUR, le 2° de l'article R.151-1 du Code de l'Urbanisme introduit la nécessité de l'intégration dans le rapport de présentation d'une analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis. Il s'agit d'analyser le potentiel de densification de ces seuls secteurs, en tenant compte des formes urbaines et architecturales mais aussi du taux de renouvellement urbain, la possibilité de diviser de grandes parcelles, les dents creuses et la création de logements par agrandissement des constructions existantes.

## 1 ÉLÉMENTS SU SCOT A PRENDRE EN COMPTE

### Objectifs :

Le SCoT Nord 54 se fixe pour objectif de restructurer ses espaces urbanisés à la fois par le comblement des dents creuses, l'utilisation du potentiel des friches (friches urbaines, friches industrielles...), la réduction du taux de vacance et la densification aux abords des gares.

### Prescriptions :

#### • Le comblement des dents creuses :

◇ Les documents d'urbanisme devront identifier le potentiel de dents creuses pouvant servir à mettre en place une politique foncière intégrant ce potentiel aux choix de développement des collectivités. Le Syndicat Mixte du SCoT Nord 54 veillera à mettre à disposition des collectivités les outils nécessaires à leur identification (ex : Mode d'Occupation des Sols).

◇ Les dents creuses ne seront pas exclusivement réservées pour de l'habitat. Il sera possible d'en faire des espaces de respiration (parc, espace vert...).

◇ Les secteurs où les réseaux existent déjà doivent être privilégiés pour le renouvellement urbain afin de réduire les coûts d'aménagements. Cependant, il faut s'assurer que ces réseaux soient capables de supporter les nouvelles constructions, notamment en matière d'assainissement.

• **L'utilisation du potentiel des friches :** Les friches peuvent être de différentes sortes : friches urbaines, friches industrielles... Celles situées dans les espaces urbanisés sont particulièrement intéressantes à reconquérir du fait de la présence des réseaux, notamment, mais aussi pour limiter l'étalement urbain :

◇ Le développement de l'urbanisation devra privilégier, lorsque de telles disponibilités existent, la reconquête des friches (voir aussi le chapitre « Schéma d'accueil des activités économiques », Partie 1. - Chapitre 2.2.2.).

#### • La réduction du taux de vacance :

◇ Pour réduire la consommation foncière, le SCoT prône un taux de vacance proche de 7%. Pour l'atteindre, il conviendra de réhabiliter le parc ancien. Pour cela, les collectivités du SCoT se conformeront aux objectifs définis dans le chapitre « Réhabiliter et valoriser le parc existant public et privé » (cf. Partie 2. - Chapitre 2.3.).

• **Les quartiers-gare :** Les quartiers-gare sont des lieux à privilégier et par conséquent à densifier afin de rapprocher habitation, services et activités des nœuds de connexions pour faciliter les déplacements via les transports en commun (cf. Partie 2. - Chapitre 2.1.).

### Recommandations :

• Afin d'identifier les possibilités de restructuration des territoires, les collectivités devraient mettre en place une stratégie foncière en identifiant les potentiels fonciers urbains (dents creuses, bâtiments vacants, bâtiments en ruine, friches, délaissés, quartiers à restructurer...), en posant les principes de leur reconquête et en mettant en place des outils tels que le droit de préemption urbain pour pouvoir saisir les opportunités lorsqu'elles se présentent (vente d'un terrain, déclaration d'intention d'aliéner...).

• Afin de ne pas dépasser la limite intangible de 600 ha d'extension du tissu urbain, on veillera à répondre à au moins 30% des besoins en logements par l'optimisation du tissu urbain existant (cf. Partie 3. - Chapitre 1.1.). Si aucun objectif chiffré n'est déterminé en matière d'activités économiques, le comblement de dents creuses reste prioritaire.

• Pour limiter le mitage et l'étalement urbain, il conviendra également de conserver la structuration des villages en cadrant l'extension de l'urbanisation, notamment en valorisant les formes urbaines compactes et en veillant à la qualité des espaces de transition entre espaces urbanisés et espaces agricoles ou naturels (cf. Partie 3. - Chapitre 3.3.).



**Prescription :**

• Les documents d'urbanisme communaux et intercommunaux veilleront à favoriser le développement de l'urbanisation au plus près des espaces urbanisés existants, sauf à en démontrer l'impossibilité.

## 2 DETERMINATION DE L'ENVELOPPE URBAINE ET ANALYSE DES SECTEURS DE DENSIFICATION POTENTIELS

---

### 2.1. DETERMINATION DE L'ENVELOPPE URBAINE :

---

L'enveloppe urbaine est constituée du territoire urbanisé dans une continuité surfacique formée par le bâti, les rues, les espaces publics et les équipements. Elle comprend les espaces qui leur sont associés tels que les jardins et espaces de stationnement.

L'intégralité de l'enveloppe urbaine n'a pas vocation à être urbanisée. Selon le contexte, il peut être important de conserver des espaces non bâtis, des coupures d'urbanisation qui répondent à des enjeux paysagers, environnementaux, de qualité de cadre de vie ou encore de maintien d'une agriculture urbaine/périurbaine, notamment maraîchère.

### 2.2. ANALYSE DU FONCIER MOBILISABLE ET DES SECTEURS DE DENSIFICATION POTENTIELS

---

A Gorce un inventaire du foncier disponible a été réalisé en prenant en compte plusieurs facteurs.

- ❖ Tout d'abord, une distinction entre les secteurs de densification potentiels a été réalisée :
  - Les secteurs en dents creuses, considérés comme des espaces libres de foncier d'un seul tenant au sein de l'enveloppe urbaine et immédiatement mobilisables.
  - Les secteurs de densification à recomposer constituant également du foncier disponible au sein de l'enveloppe urbaine mais qui nécessiteront de faire l'objet soit d'un regroupement soit d'une division pour devenir mobilisables.

Ainsi cela pourra avoir une influence sur la rétention foncière qui sera appliquée sur ces deux types de secteurs.

Nota : L'évaluation de la rétention foncière demande une analyse fine au cas par cas et peut être motivée par plusieurs facteurs (spéculation, protection, valeur patrimoniale...).

Une étude menée par le CEREMA dans le Pas-de-Calais permet toutefois de dire que la rétention foncière se situe généralement entre 20 et 30% et que le phénomène est sur-représenté en milieu rural.

Gorcy →

Typologie	Taux de rétention foncière moyen
Communes rurales	33.3
Périurbain et bourgs-centres	20.3
Pôles urbains	15.9
Centres urbains	21.7

Tableau issu de l'étude du CEREMA sur l'approche de la rétention foncière dans le Pas de Calais

Pour plus d'information sur le sujet :

[http://www.club-plui.logement.gouv.fr/IMG/pdf/6\\_mars\\_club\\_plui\\_r\\_r\\_tention\\_fonciere.pdf](http://www.club-plui.logement.gouv.fr/IMG/pdf/6_mars_club_plui_r_r_tention_fonciere.pdf)

[https://datafoncier.cerema.fr/sites/datafoncier/files/fichiers/2019/02/retention\\_fonciere\\_DDTM6\\_2\\_rendu\\_final\\_0.pdf](https://datafoncier.cerema.fr/sites/datafoncier/files/fichiers/2019/02/retention_fonciere_DDTM6_2_rendu_final_0.pdf)

Pour Gorcy, des taux de rétention allant de 25% à 30% ont été appliqués en fonction des secteurs. Un taux de rétention de 25 % a été appliqué aux secteurs en dents creuses, mobilisables plus aisément. Un taux de 30% a été appliqué aux terrains disponibles qui ne sont pas tous constitués de dents creuses immédiatement disponibles mais qui nécessitent une recomposition foncière, ce qui peut influencer le taux de rétention.

- ❖ Parmi ces secteurs, certains secteurs ont été exclus :
  - Les secteurs situés dans un périmètre de réciprocité avec une ICPE (Installation classée), sur des sites et sols pollués ou en zone de risque(s).
  - Enfin certains espaces ont été exclus du fait de leur valeur environnementale constituant soit des espaces de respirations (parcs, espaces verts...) soit des poches de biodiversité, soit des milieux semi-ouverts en lien avec les continuités écologiques (ex : zones de jardins, vergers, espaces verts).
- ❖ La surface totale de foncier mobilisable au sein de l'enveloppe urbaine est la suivante. (Pour plus de détails, voir la carte de potentiel foncier)

		Taux de rétention applicable	Total (en Ha)
Surface en dents creuses (en Ha)	1,24	25%	0,93
Surface de foncier à recomposer (en Ha)	0,85	30%	0,60
<b>Surface mobilisable dans l'enveloppe urbaine :</b>			<b>1,53</b>

### 2.3. DETERMINATION D'UNE FOURCHETTE DE LOGEMENTS REALISABLES DANS L'ENVELOPPE URBAINE EN PRENANT EN COMPTE LES FORMES URBAINES ET ARCHITECTURALES

Afin d'identifier un nombre de logements réalisables dans l'enveloppe urbaine il a fallu prendre en compte la densité brute minimale imposée par le SCoT qui est de 20lgts/Ha pour les pôles de proximité

Cette densité a été appliquée à la surface foncière disponible et a donné un nombre théorique de logements réalisables dans l'enveloppe urbaine.

		Taux de rétention applicable	Total (en Ha)	Densité résidentielle brute imposée par le SCoT en Lgts/Ha	Densité résidentielle nette en Lgts/Ha	Nombre de logements
Surface en dents creuses (en Ha)	1,24	25%	0,93	20	25	23
Surface de foncier à recomposer (en Ha)	0,85	30%	0,60	20	25	15
<b>Surface mobilisable dans l'enveloppe urbaine :</b>			<b>1,53</b>	<b>Logements réalisables dans l'enveloppe urbaine</b>		<b>38</b>

Nota : Un ratio de 25% représentant les espaces publics et de desserte est appliqué entre la densité brute et la densité nette.

### 3 L'ANALYSE DU BATI MUTABLE ET DE LA VACANCE

Les logements produits en mutation concernent les remises sur le marché de logements vacants ainsi que les changements de destination de bâtiments autre que l'habitat ex : Anciennes granges, emprises commerciales ou artisanales en déshérence, friches industrielles... Mais il peut s'agir également de terrains mutables tels que des friches diverses, d'activités en abandon qui pourraient être reconvertis pour d'autres usages.

Ce patrimoine bâti constitue un potentiel parfois important de création de nouveaux locaux. Le repérage de ce gisement procède d'une logique différente de celle utilisée pour les espaces libres. Il faut également tenir compte de la capacité à mobiliser les logements vacants.

A Gorcy, le taux de vacance était de 6,5 % en 2019 selon les données de l'INSEE ce qui est un taux correct.

Suite au dépôt de bilan en 2019 de la société SKTB, anciennement « Affinage de Lorraine » une friche industrielle d'environ 21 Ha va se libérer si le site sort de sa vocation industrielle. Si tel est le cas, le terrain ne pourra pas être mobilisable dans l'immédiat. Le site devra faire l'objet d'une étude approfondie de pollution et de revalorisation de site.

A l'exception de cette friche industrielle qui nécessite de faire l'objet d'un portage et de dépollution avant de pouvoir être revalorisée, il existe peu de bâti mutable dans la ville de Gorcy



Parcelle AM 415 : 31 ares



Parcelle AE 158 : 27,5 ares





## ANALYSE DES BESOINS ET OBJECTIFS DE CONSOMMATION D'ESPACE

Au regard des besoins en logements identifiés par le SCoT pour la période 2015-2035 (300), des logements déjà réalisés ou en cours de réalisation pour la période de 2015 à 2021 (160) et des capacités d'accueil au sein de l'enveloppe foncière (63) il restera à créer 98 logements en dehors de l'enveloppe urbaine, c'est-à-dire, en extension du tissu urbain.

Les données du SCoT impose une densité brute minimale à respecter en extension du tissu urbain de 20 logements /Ha pour les pôles de proximités.

Cette densité est légèrement supérieure à de l'habitat pavillonnaire ce qui exclut la création de lotissements traditionnels sur l'intégralité des zones d'extension. Toutefois les formes urbaines pourront être mixtes et être adaptées en fonction des zones d'extensions pour constituer la densité moyenne globale voulue par le SCoT.

Ainsi, pour créer les 98 logements supplémentaires il faudra prévoir :

$$98/20 = 4,90 \text{ hectares.}$$

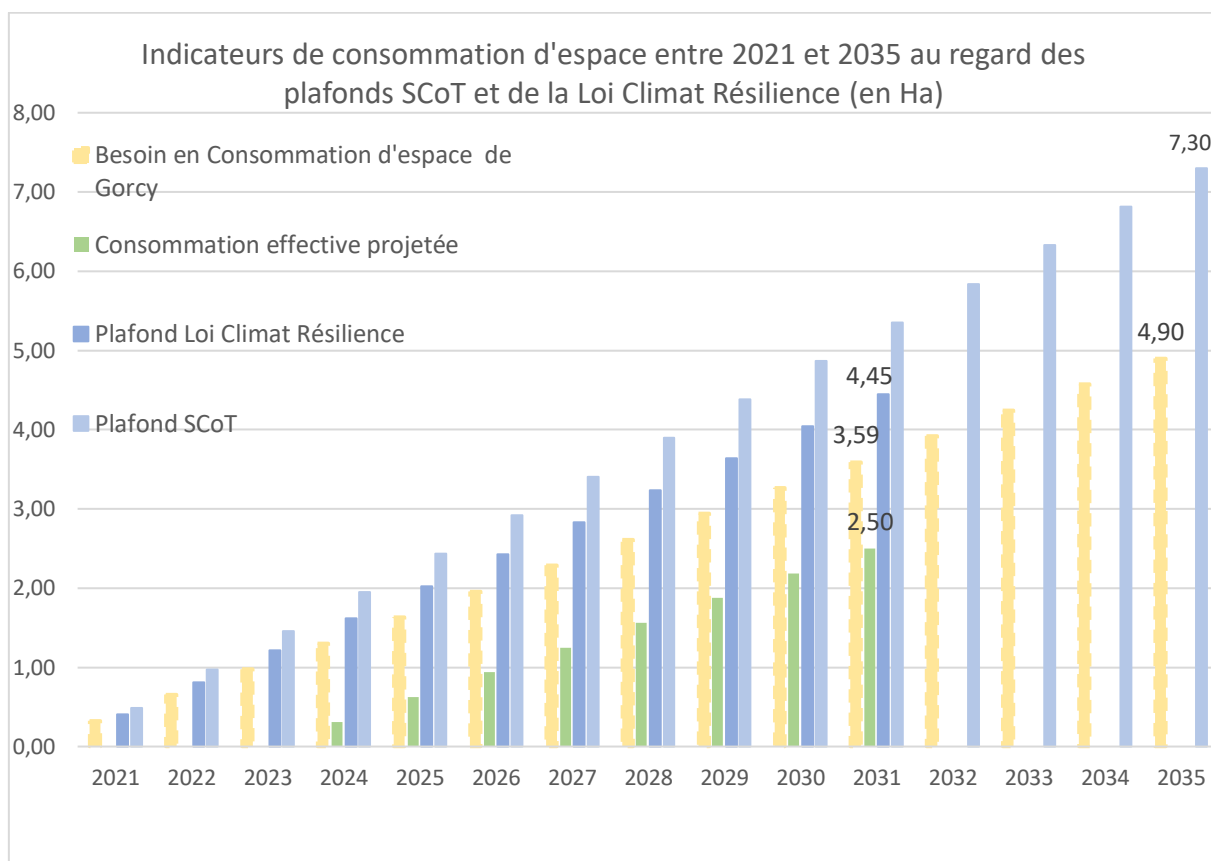
Les choix de secteurs d'extensions et les formes urbaines qui y seront réalisées dépendront de plusieurs facteurs comme :

- L'absence de contraintes ou risques physiques et anthropiques`
- La proximité de zones d'exploitation industrielles, agricoles ou de zones archéologiques probables
- La proximité du centre, des réseaux, des axes de mobilités, des équipements et services.
- La densité moyenne à respecter et l'intégration avec les formes urbaines environnantes.

Tableau de synthèse

		Dans l'enveloppe Urbaine (30%)	Hors enveloppe urbaine (70%)	
Besoins identifiés par le SCoT pour la période 2015-2035	300	90	210	
Nombre de logements autorisés entre 2015 et 2021 (base de donnée SITADEL)	-160	-48	-112	
Logements restant à réaliser	140	42	98	
Consommation d'espaces		Horizon 2035		Horizon 2031
Surfaces à mobiliser en appliquant une densité de brut de 20lgs/ha (en Ha)		1,68	4,9	4,9
Surfaces disponibles dans l'enveloppe urbaine (en Ha)		1,53		
Consommation maximale d'espaces 2021-2031 (plafond loi Climat Résilience ) en Ha				4,45
Consommation maximale d'espaces horizon 2021-2035 (plafond SCoT) en Ha			7,3	
Différence entre surfaces à mobiliser/surfaces disponibles en optimisation et en extension (en Ha)		- 0,15	+ 2,40	-0,45

En secteurs d'extension, les surfaces à mobiliser sont compatibles avec le SCoT en vigueur, mais il est difficile d'anticiper la compatibilité avec les plafonds révisés du SCoT une fois la prise en compte de la Loi Climat Résilience. Les surfaces à mobiliser à horizon 2035 sont toutefois assez proche des plafonds de la Loi Climat Résilience horizon 2031 et selon le lissage effectué dans l'histogramme ci-après, les valeurs prévues ne semblent pas contrarier l'application de la Loi Climat Résilience.



# PROJET COMMUNAL : IDENTIFICATION DES BESOINS ET EXPLICATION DES CHOIX RETENUS

## A. LES BESOINS COMMUNAUX EN MATIERE D'ORGANISATION DE L'ESPACE ET DE FONCTIONNEMENT DU TERRITOIRE

### 1 BESOINS REPERTORIES EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

---

- Tout d'abord, permettre le maintien et le développement des activités économiques existantes dans les trois secteurs de l'économie.
- Valoriser l'attractivité économique de la commune qui se caractérise par l'augmentation de l'indice de concentration d'emploi. Il faut alors inciter l'implantation d'un maillage économique plus important sur la commune, même si le statut frontalier de la commune ne peut lui permettre d'avoir une ambition en matière d'ICE semblable à celle d'une ville dont le bassin d'emploi serait strictement situé en France car l'occupation du sol et les actifs présents sur le territoire correspond à de l'emploi frontalier.

Cela peut passer par le développement de la sphère économique présentielle afin d'être moins dépendant des fluctuations des marchés extérieurs et des très gros employeurs.

Ex : Promouvoir les activités liées aux besoins de la population locale : les circuits courts, l'économie locale et circulaire, le maraichage, l'artisanat, le commerce de proximité, les métiers liés à la santé, aux transports...

- Développer l'attractivité économique résidentielle par l'amélioration du cadre de vie et surtout le tourisme
- Un autre besoin identifié au regard du diagnostic serait de diversifier davantage les secteurs d'activité qui est à l'heure actuellement majoritairement le secteur secondaire en nombre de salariés par entreprise alors que le tissu économique commercial est presque en totalité représenté par des entreprises unipersonnelles
- Le départ d'usine telles que la SKTB a généré des friches industrielles dont il faudra valoriser l'existence en créant notamment de la mixité fonctionnelle.
- Il est possible également de contribuer au développement de l'emploi à plus forte valeur ajoutée afin d'attirer les CSP des cadres et professions intermédiaires qui sont sous représentées dans la commune

Ex : Développer l'ingénierie notamment autour des sciences de la forêt, des métiers du bois, des pôles de formation, les métiers du droit, de la santé, créer des espaces de coworking...

### 2 BESOINS REPERTORIES EN MATIERE DE SURFACES ET DEVELOPPEMENT AGRICOLES

---

La surface agricole de la commune est importante par rapport à la taille de la commune en occupant environ 50% de sa superficie, toutefois comme cela est précisé dans le diagnostic il n'y a aucun siège d'exploitation situés sur la commune. Cette surface est exploitée par une dizaine d'agriculteur qui ne sont pas établis sur le ban communal.

Les besoins identifiés sont donc de maintenir cette surface afin d'en maintenir son usage actuel sans limiter la possibilité l'implantation de nouvelle exploitation. Il a également été identifié le besoin de ne pas porter atteinte aux haies et bocages présents sur le territoire afin de contribuer au maintien des continuités écologiques et de la biodiversité occupant ce biotope Il faudra veiller à ne pas générer de conflits d'usage notamment en matière de périmètre de réciprocity. Les activités agricoles telles que le maraichage, l'apiculture, l'arboriculture fruitière l'horticulture, pépiniériste en circuits courts sont compatibles au sein ou en bordure de l'enveloppe urbaine dans la mesure où elles ne sont pas génératrices de nuisances et dans des conditions de desserte adaptées.

### 3 BESOINS REPERTORIES EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT FORESTIER

---

Comme cela est indiqué dans le diagnostic la commune de Gorcy bénéficie d'un couvert boisé varié dans sa nature et couvrant une superficie importante de son territoire et apportant un habitat varié pour la faune et la flore. Certaines parties de ces boisements bénéficient notamment de régime de protection comme la forêt marécageuse du Marais de la Cussignière qui est identifié en tant qu'espace naturel sensible et certaines parties boisées bénéficient d'une protection en tant qu'espaces boisés classés.

On retrouve également la présence de haies et d'alignements d'arbres sur le territoire qui constituent des ressources en matière alimentaire, d'habitat et de déplacement pour la faune.

Ainsi en matière de développement forestier en extension les besoins communaux sont pourvus mais l'enjeu consiste dans le maintien de la diversité de milieux et la préservation des zones de perméabilité et du continuum forestier.

#### 4 BESOINS REPERTORIES EN MATIERE D'AMENAGEMENT DE L'ESPACE

---

Il existe à Gorcy un réseau assez important de sentier qui convergent vers le centre-bourg, ce qui constitue un atout. A ce titre, il y a lieu de préserver et promouvoir ces sentiers notamment ceux passant au sein de l'enveloppe urbaine afin de valoriser l'agrément pédestre. Au surcroit, le réseau de circulation douces devrait être conforté et développé afin de créer plus de jonctions avec ces sentiers

Il y a lieu également de créer des accessoires aux circulations douces comme des garages à vélos et des aires de covoiturage à des emplacements « stratégiques » accentuant l'effet de centralité et de multimodalité.

La commune bénéficie également d'une centralité intéressante des équipements qu'il est pertinent de maintenir afin d'appuyer l'identité communale qui conforté par la présence d'espace verts en cœur de ville créant ainsi une singularité et un cadre de vie attractif.

#### 5 BESOINS REPERTORIES EN MATIERE D'ENVIRONNEMENT NOTAMMENT EN MATIERE DE BIODIVERSITE

---

Le territoire de Gorcy se caractérise par une occupation du sol variée en termes de boisements avec la présence d'un tissu hydrographique parcourant la « tache urbaine » située au cœur du territoire.

Des corridors écologiques identifiés sur la TVB sont présents et sont à conforter. Ces principaux corridors écologiques se situent à l'écart des zones urbanisées et les continuités sont relativement bien assurées. Un effort pourrait être toutefois mené afin de conforter la zone de perméabilité au sein du tissu urbain et conforter les réservoirs de biodiversités en son sein également dans une perspective de résilience face au réchauffement climatique. A ce titre, des jardins, vergers et des espaces verts paysagers ont été identifiés et constituent des poches de biodiversité ainsi que des espaces de respiration à conserver.

En matière de risque et d'aléas le territoire comporte certaines contraintes naturelles et anthropiques qui ont été précédemment énumérées et qu'il est nécessaire de prendre en compte notamment le risque de mouvements de terrain. Ces secteurs constituent, pour les secteurs où l'aléa est fort des secteurs par nature inconstructible qui vont contribuer à conforter la présence d'espace naturels sur le ban communal.

#### 6 BESOINS REPERTORIES EN MATIERE D'EQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT

---

Définition :

L'équilibre social de l'habitat pourrait être défini sur la base des articles L.301-1 et L.302-1 du Code de la construction comme le développement d'un habitat diversifié et équilibré répondant à plusieurs principes et objectifs tels que :

Favoriser « (...) une offre de logements qui, par son importance, son insertion urbaine, sa diversité de statut d'occupation et de répartition spatiale, soit de nature à assurer la liberté de choix pour toute personne de son mode d'habitation. » (Art. L.301-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.)

« (...) Favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale

(...) améliorer la performance énergétique de l'habitat et l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements. »

Ces objectifs et ces principes tiennent compte de l'évolution démographique et économique, de l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs, de la desserte en transports, des équipements publics, de la nécessité de lutter contre l'étalement urbain et des options d'aménagement déterminées par le schéma de cohérence territoriale ou le schéma de secteur lorsqu'ils existent, ainsi que du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées, du schéma départemental d'accueil des gens du voyage et, le cas échéant, de l'accord collectif intercommunal défini à l'article L. 441-1-1. »

Comme cela a été présenté dans le diagnostic communal le parc de logement de Gorcy est constitué à près de 75% de maisons individuelles et près de 75% des logements ont plus de 30 ans et que 30% des résidences principales ont été construites entre 1970 et 1990. Cela dénote d'un parc de logement en grande majorité individuels et passablement vieillissant. Quant aux ménages, Gorcy n'est pas épargnée par le phénomène de denserement.

L'offre de logement doit se rapprocher le plus possible de la notion d'équilibre social de l'habitat, être renouvelée et diversifiée permettant d'une part d'attirer une nouvelle population et d'en sédentariser une autre d'autre part.

Pour cela le renouvellement urbain par la mixité de nature et de répartition doit être accentué afin d'accompagner les Gorcéens tout au long de leur parcours résidentiel.

Les espaces de ville anciens présentent les mêmes problématiques que celles rencontrées dans les villes étant historiquement des villages rue. La disposition des habitations en front de rue sous forme de bâti continu pose des contraintes en termes de mutation et de densification du bâti liées au stationnement.

Certains bâtiments vieillissent et sont difficilement renouvelés du fait de leur faible attrait en matière locative. Répondant de moins en moins aux exigences d'isolations thermique et acoustique (notamment le long des axes à grande circulation) les différences entre les logements proposés et les besoins attendus s'accroissent et peuvent provoquer de la vacance dont le taux à pris 1% depuis 2014 et qui est en 2020 de 6.5%

D'un point de vue global un effort doit être mis en œuvre afin de favoriser la mutation et le renouvellement du parc de logement vers plus de diversité et d'équilibre avec les besoins de la population. Les programmes neufs devront proposer une mixité de formes, de typologies et de statuts d'occupation

Des dispositifs valorisant l'habitat collectif et les petites typologies pourront alors être mis en place, dans les zones déjà bâties en mettant en place :

- Des outils réglementaires incitatifs à la transformation des logements individuels en logements collectifs
- Des orientations d'aménagement et de programmation incluant ces nécessités d'équilibre social de l'habitat dans les zones d'extension

## 7 BESOINS REPERTORIES EN MATIERE DE TRANSPORTS

---

Pour définir les besoins en matière de transport pour la ville de Gorcy il est crucial d'adopter une approche globale, il est essentiel d'assurer une accessibilité efficace à Gorcy depuis les zones résidentielles voisines, les zones d'activités économiques et les équipements publics tels que les écoles, les centres de santé, les commerces, etc.

Le réseau de transports dans la commune est principalement axé sur l'usage de la voiture individuelle, ce qui est typique de nombreuses localités en dehors des grandes agglomérations. Les déplacements à pied sont faciles à l'intérieur de la zone urbaine, avec de nombreux sentiers à préserver ou à aménager sur le territoire. Cependant, il est nécessaire de faire un effort pour développer des pistes cyclables clairement définies dans toute la commune.

En ce qui concerne le stationnement, comme dans de nombreuses villes, les possibilités de stationnement varient en fonction du type de quartier urbain. Bien qu'il y ait de nombreux espaces de stationnement publics qui ne sont pas pleinement utilisés, des améliorations sont nécessaires dans les zones plus congestionnées, telles que le centre historique.

## 8 BESOINS REPERTORIES EN MATIERE DE COMMERCE

---

La proximité immédiate des zones d'activités de Longwy et de Lexy a nécessairement eu une influence sur les habitudes de consommation des habitants au profit de l'usage des véhicules portant préjudice aux commerces de proximités. Les cellules commerciales laissées inoccupées en cœur de ville ont alors tendance à être transformées en habitation.

Il y a donc lieu de préserver les cellules commerciales de centre-ville dans un soucis de réversibilité

Il y a lieu de contribuer à créer un environnement favorable à l'essor des commerces locaux, plusieurs aspects peuvent être pris en compte : il est tout d'abord nécessaire d'assurer une diversité de commerces qui soient accessibles aux résidents de Gorcy, notamment en termes de proximité géographique et d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite. L'aménagement des espaces publics et des infrastructures de transport peut jouer un rôle crucial à cet égard. A cela vient s'ajouter la nécessité de dynamiser le tissu commercial de Gorcy et de s'assurer que l'offre commerciale existante répond efficacement à la demande locale.

En résumé, les besoins en matière de commerce pour la ville de Gorcy peuvent inclure, outre la préservation des cellules commerciales de centre-ville, la diversification de l'offre commerciale, l'amélioration de l'accessibilité, l'équilibre entre l'offre et la demande, ainsi que l'intégration des considérations commerciales dans le développement urbain et économique de la ville.

## 9 BESOINS REPERTORIES EN MATIERE D'EQUIPEMENTS ET DE SERVICES.

---

Les services et équipements proposés sont nombreux et cohérents avec la taille de la commune

## B. EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

Cette sous-partie explique de quelle manière les enseignements du diagnostic ont été pris en compte dans chacun des éléments du dossier de PLU. Le diagnostic a mis en évidence, tous domaines confondus, les caractéristiques de la commune, ses atouts, ses faiblesses et ses besoins.

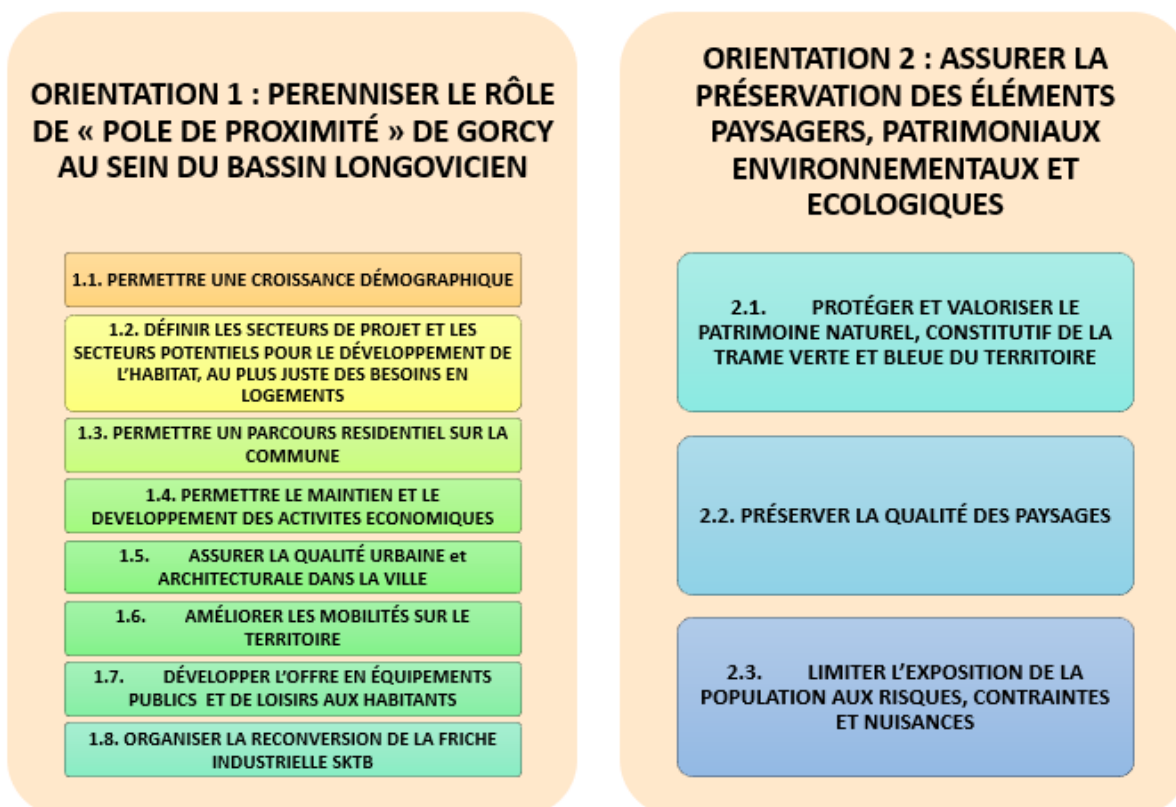
L'élaboration du PADD puis des orientations d'aménagement et enfin la transcription réglementaire (le zonage et le règlement écrit) ont été élaborés dans le souci constant de respecter, de protéger, de valoriser l'identité et la diversité de la commune et de mettre en œuvre les réponses nécessaires à la prise en compte des besoins de la commune et de tous ses habitants.

Conformément à Article L151-5 du Code de l'Urbanisme, « Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune. (...) »

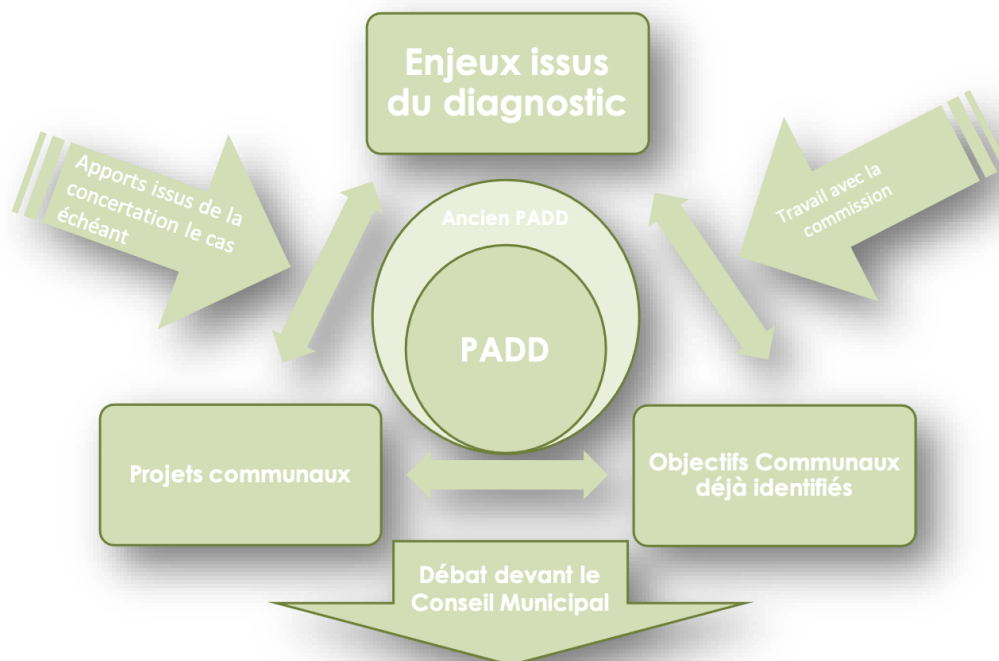
Afin de d'apporter une réponse aux dispositions de l'article précité, il a été fait le choix de répartir les orientations du PADD selon les thématiques préalablement développées et ci-après présentées dans un tableau de synthèse.



Le détail des orientations générales qui sont au nombre de deux dans le PADD a été élaboré en s'appuyant sur les besoins communaux issus de la synthèse des principales conclusions du diagnostic dont ont pu être identifiés des enjeux.

Ces enjeux et besoins ont été mis en corrélation avec les objectifs de développement durables que la commune avait déjà identifiés et les projets communaux en cours.

Comme l'illustre le schéma ci-après, le PADD se situe à la confluence d'enjeux territoriaux, d'objectifs et de projets municipaux.



Conformément à l'article L.153-12 du Code de l'Urbanisme, les grandes orientations du PADD ont été débattues au sein du conseil municipal en date du 02 octobre 2021

CINQUIEME PARTIE : EXPLICATION DES  
CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES  
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE  
PROGRAMMATION

Afin d'éviter que les zones ouvertes à l'urbanisation ne le soient sans réel projet dans le seul but de constituer des viviers fonciers, la réforme de modernisation du contenu du PLU du 1er janvier 2016 a rendu les OAP obligatoires pour ouvrir une zone à l'urbanisation.

Les OAP interviennent généralement en complément des dispositions du règlement sur un secteur donné. Elles définissent les modalités de réalisation d'un projet précis dont la réalisation est certaine : un programme de logements, une nouvelle voie, un aménagement... tout en laissant des marges de manœuvre pour sa réalisation.

Les OAP donnent une direction à suivre plutôt qu'un résultat impératif à atteindre. En effet les OAP sont opposables aux tiers dans un rapport de compatibilité à la différence du règlement qui impose un rapport de conformité.

Les OAP, en plus d'être sectorielles, peuvent être thématiques ou hybrides et portées sur des secteurs plus étendus du territoire.

## 1 CHOIX DES SECTEURS D'INTERET

---

La définition des secteurs à ouvrir à l'urbanisation a été établie au regard de plusieurs éléments :

- La desserte viaire afin de ne pas proposer à l'urbanisation des terrains enclavés ou mal desservis.
- Les zones d'extensions doivent également répondre aux critères de l'article R.151-20 du Code de l'Urbanisme notamment : « Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter »
- L'absence de contrainte environnementale et d'aléa (Remontées de nappes, ENS, Zone Natura 2000; ZNIEFF)..
- L'absence de couvert boisé trop important limitant ainsi l'impact environnemental ou risquant d'altérer la faisabilité de l'opération
- Si possible, la situation hors sites archéologiques connus et hors exploitation agricole

❖ 2 SECTEURS ONT ÉTÉ IDENTIFIÉS


- Le secteur des Abanys

Secteur d'environ 1 Ha situé en entrée d'agglomération au Sud-Est de la ville jouxtant le centre ancien. Secteur qui avait été fléché comme secteur à ouvrir à l'urbanisation dans le précédent plan local d'urbanisme.

## Orientation d'Aménagement et de Programmation

### Les Abanys

Commune de  
GORCY



**PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT**



**Mixité fonctionnelle et sociale**  
 Superficie totale de la zone : 0,9 hectares  
 Vocation de la zone et forme urbaine : résidentielle  
 Densité brute minimale : 20 lgts/ha  
 Estimation du nombre de logements à créer : environ 10 logements

**Desserte par les voies et réseaux et stationnement**  
 Le secteur est desservi depuis la place Jules André à l'Ouest.

**Qualité environnementale et prévention des risques**  
 Énergie : une orientation intéressante des logements devra être proposée. L'installation de dispositifs d'apport d'énergie solaire / d'énergie éolienne sera autorisée.  
 Eau : une gestion durable et environnementale des eaux pluviales sera demandée (noues, infiltration, récupération,...).  
 Déchets : l'implantation des systèmes de tri et des dispositifs de compostage domestique devra être facilitée.

**Qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale.**  
 Forme urbaine et volumétrie : La zone devra proposer une densité proche de celle formée par les habitations riveraines. On y trouvera de l'habitat groupé et individuel dont la volumétrie maximum acceptée sera de type R+1.  
 Les voiries seront arborées.  
 Une attention particulière sera portée aux franges Nord et Est de la zone.  
 Un espace vert qualitatif sera créé au Sud et pourra être accessible.

**Transport en commun**  
 Les lignes de transport scolaire Fluo Grand Est 54, S102, S101 et S010, passent par l'arrêt "Place J. André", à 50m de la zone. Elles desservent Cosnes-et-Romain, Lexy, Saint-Pancré et Longwy.  
 Les lignes S101 et S010 passent également par l'arrêt "rue du château" à 300m de la zone.

**Légende**

- - - Périmètre zone 1AU
- ▤ Voie de desserte
- ↔ Liaison piétonne
- Habitat individuel
- Point d'ancrage viaire
- Espace vert qualitatif
- 🌿 Gestion qualitative des franges

- Le secteur « Devant le Plaissard »

Secteur d'environ 1,5 Ha situé au Nord de l'agglomération à proximité de la frontière avec la Belgique. Secteur qui avait été fléché comme secteur d'extension dans le précédent PLU mais dont les orientations ont été remaniées afin de permettre un bouclage, une meilleure mobilité et qualité urbaine.

## Orientation d'Aménagement et de Programmation

### Devant le Plaissard

Commune de  
**GORCY**



#### PRINCIPES D'AMENAGEMENT

##### Mixité fonctionnelle et sociale

Superficie totale de la zone : 1.5 hectares  
Vocation de la zone et forme urbaine : résidentielle  
Densité brute minimale : 20 lgts/ha  
Estimation du nombre de logements à créer : entre 40 et 50 logements

Les constructions envisagées devront répondre au principe d'équilibre social de l'habitat. En proposant des formes diversifiées de typologie de bâti avec aussi bien de l'habitat mixte qu'individuel en favorisant tout de même les projets d'appartements R+1/R+2.

##### Desserte par les voies et réseaux et stationnement

L'accès principal se fera par le Nord de la zone et la sortie par le Sud, limitant ainsi l'accès sur la route départementale.  
La desserte principale sera à sens unique.  
Les voiries devront être plantées et compatibles avec les modes de déplacement doux.  
Des espaces de stationnement paysagers en entrée et sortie de zone seront à prévoir afin de limiter la présence de l'automobile dans le quartier.  
Des cheminements doux seront à prévoir entre les espaces bâtis si la configuration le permet.

##### Qualité environnementale et paysagère

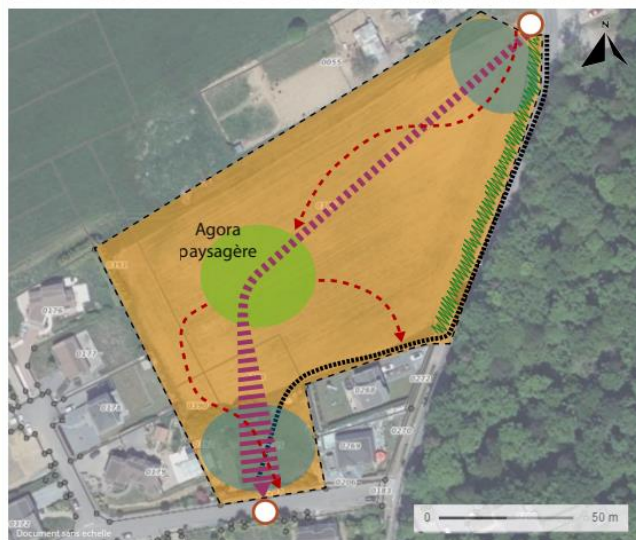
Eau : le projet devra prévoir un maximum d'infiltration des eaux pluviales et lorsque cela n'est pas possible il devra se référer au référentiel de gestion des eaux pluviales du Grand Longwy Agglomération.

##### Qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale.

Forme urbaine et volumétrie : La zone devra proposer un habitat mixte. Les petites et moyennes typologies en habitat collectif seront privilégiées.

La zone devra prévoir 15% d'espaces verts qualitatifs et plantés. Une ceinture végétale sera prévue en lisière de la piste cyclable qui longe la RD 172 et la rue Neuf ville et devra être composée d'arbustes et d'arbres à moyenne tige d'essences fruitières (mirabelles, cerises, framboises, groseilles, etc...).

Les espaces ayant vocation à devenir publics devront faire l'objet d'un traitement apportant des perspectives paysagères harmonieuses s'inscrivant dans la trame environnante.



#### Légende

- - - Périmètre zone 1AU
- || Voie de desserte
- Liaison piétonne
- ..... Voie de desserte
- Habitat individuel et groupé
- Point d'ancrage viaire : carrefour à aménager
- Espace vert qualitatif
- Stationnement
- Ceinture végétale

### ❖ Définir des orientations qui soient en lien avec la trame urbaine environnante

La densité de logements à créer à l'hectare a été réfléchi à l'échelle de l'ensemble des secteurs d'extensions et répond à la densité imposée par le SCoT de 20lgts/Ha. Cela permet de moduler la densité de la trame urbaine à créer au sein d'une zone AU afin que celle-ci ne dénote pas de la trame urbaine environnante.

### ❖ Permettre la mixité fonctionnelle

Les OAP permettent, en application de l'article R.151-7, 2°, de favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant que, en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations soit destiné à la réalisation de commerces.

- Préserver le commerce de proximité ou favoriser son installation

Le commerce est un facteur important d'animation urbaine mais c'est aussi un service du quotidien. Son accessibilité et sa diversité sont des éléments importants de la qualité de vie dans un quartier, notamment pour ceux qui peinent à se déplacer. Le PLU peut favoriser le maintien de cette armature commerciale lorsqu'elle existe, la renforcer ou la créer.

- Favoriser des formes urbaines adaptées aux fonctions économiques y compris en pied d'immeuble

Une OAP peut être un complément à l'organisation des fonctions urbaines en encadrant la forme bâtie il est possible de favoriser (voire imposer) la réalisation en pied d'immeuble de locaux à vocation économique, afin de diffuser les activités dans la ville (L.151-16 et R.151-37). Mais ces locaux, pour répondre aux besoins des entreprises, doivent être configurés de manière à répondre à l'usage qui leur est affecté : localisation, accessibilité depuis la voie, surface mobilisable, hauteur sous plafond. L'OAP peut apporter une réponse à la plupart de ces points dans un rapport de compatibilité.

Toutefois l'intégration ou le maintien de fonctions productives dans les espaces urbanisés peut nécessiter de prévenir les conflits d'usages entre les habitants et les entreprises. Parmi les sujets de conflit les plus fréquents, on peut relever les questions de bruit, de traitement des effluents, de trafic de véhicules utilitaires ou de camions, de stationnement, de traitement des volumes des constructions économiques et des espaces extérieurs souvent utilisés pour du stockage ou des manœuvres.

### ❖ Privilégier des espaces paysagers de qualité

Dans le cadre des OAP le parti d'aménagement s'assure d'intégrer le projet dans la trame urbaine environnante, intègre les contraintes naturelles ou anthropique pouvant exister dans la zone et s'adapte à l'existence d'éléments paysagers et naturels afin de les intégrer au mieux dans le projet.

### ❖ Apporter une variété de typologie de logements

Le diagnostic territorial a mis en évidence la prédominance de l'habitat de grande typologie à Gorcy, or ce modèle d'habitat n'apporte pas une réponse intégrale aux besoins en logement sur le territoire notamment lorsqu'on considère la question du desserrement des ménages.

L'offre de logement doit se rapprocher le plus possible de la notion d'équilibre social de l'habitat en proposant une mixité de nature et de répartition afin d'accompagner les Gorcéens tout au long de leur parcours résidentiel.

- ❖ Densifier davantage à proximité des zones proches des transports, des services et commerces

En effet densifier c'est permettre plus d'usage sur le même sol, ainsi les espaces de foncier à recomposer se situant au plus proche des équipements et services ont été privilégiés, en effet cela permet, dans un rapport de gain réciproque à plus de population d'être proche des équipements et des services ce qui contribue à l'essor de leur utilisation et de leur maintien.

- ❖ Prévoir systématiquement des bouclages en limitant les impasses

Les voies en impasses peuvent comporter de nombreuses contraintes comme des difficultés d'accès ou de retournement notamment des services de collecte d'ordures ou de services incendie. Pour les réseaux d'eau notamment les voies en impasse peuvent générer « des antennes mortes » ce qui peut altérer la qualité de l'eau distribuée. Ainsi le recours à des voies en impasse doit rester l'exception

- ❖ Prévoir des déplacements doux au sein des zones

Prévoir des modes de mobilité douce s'inscrit pleinement dans une démarche de développement durable et de lutte contre le réchauffement climatique. Prévoir des modes de déplacements doux contribue également à la transition énergétique en apportant des outils de proximité privilégiant l'utilisation de modes de déplacement non consommateur d'énergies fossiles. Les modes de déplacement doux fluidifient également les déplacements au sein de l'enveloppe urbaine contribuant ainsi à l'essor d'un maillage économique de proximité

- ❖ Avoir une approche paysagère et qualitative notamment dans le traitement des lisières avec la trame urbaine existante

Article L151-6 du Code de l'Urbanisme précise que Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont vocation à déterminer les modalités d'évolution de la commune ; chaque secteur devant s'inscrire dans son environnement urbain et paysager pour une insertion réussie et une évolution respectueuse des qualités et de l'identité de Gorcy

Les OAP sont aussi des instruments réglementaires pour concrétiser une politique volontariste de diversification du parc de logement.

L'article L152-1 du code de l'urbanisme précise que « L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation ».

Ainsi les OAP doivent-elles être lues de manière complémentaire avec le règlement écrit des zones concernées et appliquées dans un rapport de compatibilité. Ainsi, la définition d'OAP est nécessaire lorsque les dispositions réglementaires ne permettent pas d'atteindre un objectif visé en termes de conformité (typologie de logement notamment). Elles permettent par ailleurs, par les documents graphiques, une identification des éléments de contexte, des principes de compositions urbaine (localisation des accès, des cheminements, ...) et paysagère (identification des bandes arborées à conserver ou à créer, ...). Ainsi l'aménagement d'un site sera régi par des dispositions générales de la zone et le cas échéant par des dispositions particulières à chaque secteur, les OAP s'appliquant de manière complémentaire au règlement. Dans le cadre de l'élaboration du présent PLU, deux OAP sont définies en vue de promouvoir une évolution urbaine maîtrisée.

Les partis d'aménagements définis sur les deux OAP ne viennent pas contrarier les orientations définies dans le PADD, dans la mesure où elle s'inscrivent dans le projet communal comme l'aboutissement de l'étude des besoins en logements dans l'enveloppe urbaine avec une volonté de densification urbaine et d'une greffe vertueuse avec l'enveloppe urbaine existante. De plus, les logements qui seront réalisés sur ces secteurs vont apporter une réponse aux objectifs du PADD dans la mesure où ils vont permettre une croissance démographique et le parcours résidentiel des habitants sur la commune tout en assurant la qualité urbaine et architecturale dans la ville et en améliorant les mobilités sur le territoire.

SIXIEME PARTIE : EXPLICATION DES CHOIX  
RETENUS POUR ETABLIR LES DISPOSITIONS  
REGLEMENTAIRES AU REGARD DES  
OBJECTIFS DU PADD

## A. CADRE JURIDIQUE

### Article R151-2

Le rapport de présentation comporte les justifications de :

(...)

2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;

(...)

## B. PRESENTATION GENERALE

Pièce la plus « connue » par le grand public le règlement régit l'utilisation qui est faite du sol notamment la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions. Le règlement peut fixer également des règles concernant l'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées.

Le règlement a un caractère impératif et doit être respecté même lorsque les travaux projetés sont dispensés de toute formalité. Ex : Un abri de jardin de moins de 5 m<sup>2</sup> qui ne nécessite aucune déclaration préalable devra quand-même respecter les règles d'implantation s'il en existe.

Le règlement graphique définit quant à lui, les zones et secteurs, voire sous-secteurs dans lesquels viennent s'appliquer les dispositions du règlement écrit. Le règlement graphique peut comporter des informations complémentaires au règlement comme la présence de zone de risques, d'aléas ou de secteur à protéger.

## C. LE ZONAGE

### 1 ETAT INITIAL

---

Avant de travailler sur le règlement il a fallu dresser un état initial du zonage Les zones correspondaient au découpage traditionnel entre zones Urbaines (U), à Urbaniser (AU), Naturelles (N) et Agricoles (A).

Ce découpage est généralement issu d'un diagnostic urbain permettant de mettre en évidence des zones et des secteurs dont la vocation diffère. Par exemple, entre les secteurs à dominante économique, d'équipement et d'intérêt collectifs, d'habitat à préserver pour leur caractère naturel ou encore agricole.

Parmi ces secteurs des sous-secteurs peuvent encore être définis comme par exemple des sous-secteurs abritant la présence de jardins, de dispositifs liés aux loisirs d'habitat isolé ou encore la présence de zones de captage, de forêt ou d'espace à urbaniser.

Le secteur d'habitat par exemple, est habituellement divisé en sous-secteurs en fonction de l'époque de construction et de la morphologie du bâti permettant ainsi d'adapter au plus juste les dispositions réglementaires. En effet celles-ci peuvent varier selon qu'il s'agit d'habitat individuel de forme continue de centre ancien, des lotissements pavillonnaires plus récent, d'habitat collectif ou encore d'habitat individuel s'étant développé par comblement interstitiel le long des principaux axes de circulation.

À cette distinction de base, une spécificité propre à la commune de Gorcy a été ajoutée consistant en un sous-découpage comprenant des sous-secteurs liés à l'assainissement, aux périmètres de protection associés à l'entreprise SKTB ainsi qu'aux mouvements de terrains.

Voici les détails de ce sous-découpage :

- Les secteurs indicés

Le P.L.U. définissait des secteurs indiqués « 1 » et « 2 » qui correspondaient aux périmètres de protection instaurés autour du dépôt de chlore et dans lesquels étaient interdites les constructions ou extensions d'établissements recevant du public des 1ère, 2ème, 3ème et 4ème catégorie. Ces secteurs étaient localisés en zones urbaines UA (UA2 et UAa2), UB (UB1 et UB2) et UX (UX1 et UX2), en zone à urbaniser (1AU2), en zone agricole (A2) et en zone naturelle (3N1 et 3N2).

- Les secteurs de protection contre les risques de mouvements de terrain

Un indice « rn » était affecté aux zones soumises à des risques de glissements de terrains. Les zones concernées étaient les zones agricoles A situées au Nord et au sud-ouest du territoire, qui étaient classées en secteur Arn et la zone UB au sud-ouest qui était classée en zone UBrn. Toute forme de construction étant interdite en secteur Arn

- Les secteurs de protection de captage d'eau potable

Le territoire communal était concerné par les périmètres de protection des captages proposés dans un rapport de l'hydrogéologue agréé de Juillet 2001. Le zonage du P.L.U. tenait compte de ces périmètres. Un indice « c » était créé en zone 1N. Les dispositions réglementaires, qui s'y appliquaient, tenaient compte des prescriptions de l'hydrogéologue.

- Les secteurs d'assainissement

Le P.L.U. tenait également compte du zonage d'assainissement. La zone d'activités de la Courtille et des Abanis ainsi que la zone d'habitat 2 Nh étaient en assainissement autonome. Un indice « a » était affecté à la zone des Abanis et à quelques parcelles en UX1. Pour les autres secteurs concernés par un assainissement non collectif, aucun autre indice n'était affecté aux zones pour ne pas surcharger la lisibilité du document (ces secteurs étant déjà spécifiques, classés en UX1 et 2 Nh).

Le chapeau de zone du règlement précisait les zones d'assainissement individuel. L'article 4 sur les réseaux définissait les modalités d'assainissement en fonction du zonage d'assainissement collectif et non collectif.

- Les secteurs de prescriptions urbanistiques particulières

Le P.O.S. comportait des secteurs particuliers en zone UA et ND dénommés UAa et NDa. Ces secteurs autorisaient la réalisation d'abris de jardin. Par ailleurs, le secteur UB contenait des secteurs particuliers UBa et UBb pour lesquels une règle particulière de hauteur était imposée. Le P.L.U. a maintenu ces prescriptions particulières et renommé ces secteurs en UAa, UBa, UBb et 1Na. Il a créé par ailleurs un secteur UBc, pour lequel une règle de hauteur particulière est édictée, afin de préserver les berges du Coulmy.

❖ Etat initial des de la zone urbaine, des secteurs et sous-secteurs de zone

Les zones urbaines (U) qui correspondent à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter	
UA	La zone urbaine UA correspond aux centres anciens d'origine rurale de Gorcy et Cussigny. C'est une zone urbaine mixte à dominante habitat, pouvant comporter des commerces, des services, des bureaux, des activités artisanales d'intérêt local et des équipements publics. Le caractère urbain et architectural est maintenu par l'application de règles particulières concernant notamment l'implantation par rapport aux limites séparatives, la hauteur des constructions et l'aspect extérieur.
UA2	Les secteurs UA2 et UAa2 correspondent à des zones spécifiques liées au périmètre de protection instauré autour du dépôt de chlore liquéfié. Dans ces secteurs, l'arrêté préfectoral d'autorisation n° 2004/163 du 22 octobre 2004 s'applique. Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception des abris de jardins visés à l'article 2
UAa2	Les secteurs UA2 et UAa2 correspondent à des zones spécifiques liées au périmètre de protection instauré autour du dépôt de chlore liquéfié. Dans ces secteurs, l'arrêté préfectoral d'autorisation n° 2004/163 du 22 octobre 2004 s'applique. Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception des abris de jardins visés à l'article 2
UAa	Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception des abris de jardins visés à l'article 2
UB	La zone UB est une zone urbaine, qui constitue la zone d'extension des vieux villages, affectée à l'habitat, pouvant comporter des commerces, des services, des bureaux, des activités artisanales et des équipements publics.
UB1	Le secteur UB1 correspond à des zones spécifiques liées au périmètre de protection instauré autour du dépôt de chlore liquéfié. Dans ces secteurs, l'arrêté préfectoral d'autorisation n° 2004/163 du 22 octobre 2004 s'applique. UB1 n'est pas raccordé au dispositif d'assainissement collectif.
UB2	Le secteur UB2 correspond à des zones spécifiques liées au périmètre de protection instauré autour du dépôt de chlore liquéfié. Dans ces secteurs, l'arrêté préfectoral d'autorisation n° 2004/163 du 22 octobre 2004 s'applique.
UB2a	UB2a n'est pas raccordés au dispositif d'assainissement collectif.
UBa	La hauteur des constructions nouvelles ne devra pas 12 mètres à la faîtière dans le secteur UBa,
UBb	La hauteur des constructions nouvelles ne devra pas excéder, 8 mètres à la faîtière dans le secteur UBb
UBc	La hauteur des constructions nouvelles ne devra pas excéder 6mètres à la faîtière dans le secteur UBc,
UL	La zone UL correspond à une zone urbaine spécialisée englobant les équipements sportifs et socio-éducatifs de la commune.
UX	Les zones UX sont des zones comportant déjà des activités industrielles et artisanales et des équipements permettant d'envisager leur développement :
UXa	Secteur non raccordé au dispositif d'assainissement collectif.
UX1	Secteur spécifique lié au périmètre de protection instauré autour du dépôt de chlore liquéfié. Dans ces secteurs, l'arrêté préfectoral d'autorisation n° 2004/163 du 22 octobre 2004 s'applique.

	UX1a	Secteur spécifique lié au périmètre de protection instauré autour du dépôt de chlore liquéfié. Dans ces secteurs, l'arrêté préfectoral d'autorisation n° 2004/163 du 22 octobre 2004 s'applique. Secteur non raccordé au dispositif d'assainissement collectif.
	UX2	Secteur spécifique lié au périmètre de protection instauré autour du dépôt de chlore liquéfié. Dans ces secteurs, l'arrêté préfectoral d'autorisation n° 2004/163 du 22 octobre 2004 s'applique.
	UX2a	Secteur(s) non raccordé(s) au dispositif d'assainissement collectif.
Les zones à urbaniser (AU), correspondant aux secteurs naturels de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation		
1AU		Les constructions qui y sont autorisées sont réalisables sous réserve qu'elles soient compatibles avec un aménagement de la zone sous forme d'opérations d'ensemble et que soient réalisés ou programmés les équipements internes à la zone prévus par le règlement.
	1AUa	Permet la réalisation de constructions sous forme d'opérations individuelles. Les terrains concernés sont situés à l'extrémité de la zone protégée du Coulmy.
	1AUb	Dispositions réglementaires spécifiques liées à l'hauteur des bâtiments
	1AU2	Cette zone comprend un secteur 1 AU2 correspondant à une zone spécifique liée au périmètre de protection instauré autour du dépôt de chlore liquéfié. Dans ce secteur, l'arrêté préfectoral d'autorisation n° 2004/163 du 22 octobre 2004 s'applique.
2AU		Cette zone est destinée à un développement de l'urbanisation à plus long terme. Cette zone ne pourra être ouverte à l'urbanisation que lors de la modification ou de la révision du P.L.U..

❖ Etat initial des zones naturelle et agricole, des secteurs et sous-secteurs de zone

La zone A comprend des secteurs de la commune, équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles		
A	Arn	Le secteur Arn est une zone exposée à des risques de mouvements de terrains (voir cartographie de l'atlas départemental des mouvements de terrain – année 2000).
	A2	Le secteur A2 correspond à une zone spécifique liée au périmètre de protection instauré autour du dépôt de chlore liquéfié. Dans ce secteur, l'arrêté préfectoral d'autorisation n° 2000/242 du 17 janvier 2002 s'applique
Les zones naturelles et forestières (N), correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels		
1N	La zone 1N est une zone naturelle de protection des milieux écologiquement sensibles, qu'il convient de préserver. Elle correspond aux espaces boisés de la commune, qu'ils soient classés et relevant du régime forestier ou privés et au marais du Coulmy.  En terme réglementaire, la zone 1N est par principe inconstructible. Il en résulte : - Une occupation des sols limitée aux travaux et ouvrages rendus nécessaires pour la mise en valeur de ces espaces, la préservation ou la restauration du milieu naturel. - Des dispositions réglementaires permettant la gestion de l'existant.	
	1Na	1 Na correspondant à un espace naturel remarquable, le marais du Coulmy
	1Nc	1 Nc correspondant à une zone de protection de captage
2N	La zone 2N correspond à une zone de protection destinée à préserver les sites de qualité. Aucune construction n'y est autorisée, à l'exception de celles mentionnées dans les secteurs 2 Nh et 2 Na :	
	2 Nh	2 Nh correspond à une zone partiellement équipée avec quelques habitations diffuses
	2 Na	2 Na dans lequel est autorisée la construction d'abris de jardins
3N	Il s'agit d'une zone à vocation de loisirs comprenant le parc du château, le cours d'eau du Parivaux et quelques constructions (logements, court de tennis couvert).  Cette zone est affectée principalement à la préservation du parc du château et du cours du Parivaux.  Le règlement de cette zone autorise uniquement les reconstructions en cas de sinistre, les transformations ou extension, afin d'en améliorer le confort ainsi que les équipements d'infrastructures et les constructions nécessaires à leur entretien et leur exploitation.	
	3N1	Deux secteurs 3 N1 et 3 N2 correspondant à des zones spécifiques liées au périmètre de protection instauré autour du dépôt de chlore liquéfié. Dans ces secteurs, l'arrêté préfectoral d'autorisation n° 2000/242 du 17 janvier 2002 s'applique.
	3N2	

Il y a tout d'abord eu un gros travail de simplification des zones en retirant les zones liées à des problématiques d'assainissement, au périmètre de protection de l'usine SKTB et aux mouvements de terrain devenues obsolètes. En effet la société SKTB ayant cessé son activité plus aucun périmètre ne s'applique et les contraintes liées à l'assainissement et les mouvements de terrain apparaissent dorénavant en tant que servitude d'utilité publique et en annexe du règlement. (voir tableau infra)

❖ Concernant la zone urbaine, les secteurs et sous-secteurs de zone

La zone urbaine (U) englobe des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter		
UA	La zone urbaine UA correspond aux centres anciens d'origine rurale de Gorcy et Cussigny. C'est une zone urbaine mixte à dominante habitat, pouvant comporter des commerces, des services, des bureaux, des activités artisanales d'intérêt local et des équipements publics. Le caractère urbain et architectural est maintenu par l'application de règles particulières concernant notamment l'implantation par rapport aux limites séparatives, la hauteur des constructions et l'aspect extérieur.	
<del>UA2</del>	Les secteurs UA2 et UAa2 correspondent à des zones spécifiques liées au périmètre de protection instauré autour du dépôt de chlore liquéfié. Dans ces secteurs, l'arrêté préfectoral d'autorisation n° 2004/163 du 22 octobre 2004 s'applique. Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception des abris de jardins visés à l'article 2	Supprimé du fait du retrait du périmètre de protection
<del>UAa2</del>	Les secteurs UA2 et UAa2 correspondent à des zones spécifiques liées au périmètre de protection instauré autour du dépôt de chlore liquéfié. Dans ces secteurs, l'arrêté préfectoral d'autorisation n° 2004/163 du 22 octobre 2004 s'applique. Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception des abris de jardins visés à l'article 2	Supprimé du fait du fait du retrait du périmètre de protection
<del>UAa</del>	Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception des abris de jardins visés à l'article 2	Supprimé pour être remplacé par des secteurs Nj (Naturel Jardin)
UB	La zone UB est une zone urbaine, qui constitue la zone d'extension des vieux villages, affectée à l'habitat, pouvant comporter des commerces, des services, des bureaux, des activités artisanales et des équipements publics.	
<del>UB1</del>	Le secteur UB1 correspond à des zones spécifiques liées au périmètre de protection instauré autour du dépôt de chlore liquéfié. Dans ces secteurs, l'arrêté préfectoral d'autorisation n° 2004/163 du 22 octobre 2004 s'applique. UB1 n'est pas raccordé au dispositif d'assainissement collectif.	Supprimé du fait du retrait du périmètre de protection
<del>UB2</del>	Le secteur UB2 correspond à des zones spécifiques liées au périmètre de protection instauré autour du dépôt de chlore liquéfié. Dans ces secteurs, l'arrêté préfectoral d'autorisation n° 2004/163 du 22 octobre 2004 s'applique.	Supprimé du fait du retrait du périmètre de protection
<del>UB2a</del>	UB2a n'est pas raccordés au dispositif d'assainissement collectif.	Secteur obsolète
UBa	La hauteur des constructions nouvelles ne devra pas 12 mètres à la faîtière dans le secteur UBa,	Secteur conservé et ajusté

	UBb	La hauteur des constructions nouvelles ne devra pas excéder, 8 mètres à la faîtière dans le secteur UBb	Secteur conservé et ajusté en y attachant notamment les parties de zone 1AU bâties dont la hauteur de bâtiments était identique
	UBc	La hauteur des constructions nouvelles ne devra pas excéder 6mètres à la faîtière dans le secteur UBc,	Secteur conservé et ajusté en y attachant notamment les parties de zone 1AU bâties dont la hauteur de bâtiments était identique
UL	La zone UL correspond à une zone urbaine spécialisée englobant les équipements sportifs et socio-éducatifs de la commune.		
UX	Les zones UX sont des zones comportant déjà des activités industrielles et artisanales et des équipements permettant d'envisager leur développement :		
	<del>UXa</del>	Secteur non raccordé au dispositif d'assainissement collectif.	Supprimé du fait du retrait du périmètre de protection
	<del>UX1</del>	Secteur spécifique lié au périmètre de protection instauré autour du dépôt de chlore liquéfié. Dans ces secteurs, l'arrêté préfectoral d'autorisation n° 2004/163 du 22 octobre 2004 s'applique.	Supprimé du fait du retrait du périmètre de protection
	<del>UX1a</del>	Secteur spécifique lié au périmètre de protection instauré autour du dépôt de chlore liquéfié. Dans ces secteurs, l'arrêté préfectoral d'autorisation n° 2004/163 du 22 octobre 2004 s'applique. Secteur non raccordé au dispositif d'assainissement collectif.	Supprimé du fait du retrait du périmètre de protection
	<del>UX2</del>	Secteur spécifique lié au périmètre de protection instauré autour du dépôt de chlore liquéfié. Dans ces secteurs, l'arrêté préfectoral d'autorisation n° 2004/163 du 22 octobre 2004 s'applique.	Supprimé du fait du retrait du périmètre de protection
	<del>UX2a</del>	pas raccordés au dispositif d'assainissement collectif.	
Les zones à urbaniser (AU), correspondant aux secteurs naturels de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation			
1AU	Les constructions qui y sont autorisées sont réalisables sous réserve qu'elles soient compatibles avec un aménagement de la zone sous forme d'opérations d'ensemble et que soient réalisés ou programmés les équipements internes à la zone prévus par le règlement.		
	<del>1AUa</del>	Permet la réalisation de constructions sous forme d'opérations individuelles. Les terrains concernés sont situés à l'extrémité de la zone protégée du Coulmy.	Les secteurs qui ont été construits depuis l'application du plan local d'urbanisme en ont été passés en secteur U spécifique dont la hauteur autorisée était identique
	<del>1AUb</del>	Dispositions réglementaires spécifiques liées à la hauteur des constructions	Les secteurs qui ont été construits depuis l'application du plan local d'urbanisme en ont été passés en secteur U

			spécifique dont la hauteur autorisée était identique
	<del>1AU2</del>	Cette zone comprend un secteur 1 AU2 correspondant à une zone spécifique liée au périmètre de protection instauré autour du dépôt de chlore liquéfié. Dans ce secteur, l'arrêté préfectoral d'autorisation n° 2004/163 du 22 octobre 2004 s'applique.	Supprimé du fait du retrait du périmètre de protection
	<del>2AU</del>	Cette zone est destinée à un développement de l'urbanisation à plus long terme. Cette zone ne pourra être ouverte à l'urbanisation que lors de la modification ou de la révision du P.L.U..	
		Zone supprimée au profit d'une zone naturelle	

- ❖ Concernant les zones naturelle et agricole, les secteurs et sous-secteurs de zone

La zone A comprend des secteurs de la commune, équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles			
A	<del>Arn</del>	Le secteur Arn est une zone exposée à des risques de mouvements de terrains (voir cartographie de l'atlas départemental des mouvements de terrain – année 2000).	La carte des mouvements de terrain était obsolète, dans la nouvelle cartographie celle-ci apparaîtra en tant que servitude
	<del>A2</del>	Le secteur A2 correspond à une zone spécifique liée au périmètre de protection instauré autour du dépôt de chlore liquéfié. Dans ce secteur, l'arrêté préfectoral d'autorisation n° 2000/242 du 17 janvier 2002 s'applique	Supprimé du fait du retrait du périmètre de protection
<p>Les zones naturelles et forestières (N), correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels</p> <p><b>Le document en vigueur prévoyait un règlement pour les trois zones N (1N,2N et 3N), or, par soucis de lisibilité et de simplification ces trois règlements de zones ont été fusionnés en un seul reprenant les dispositions communes et en créant des secteurs de zones pour les zones comportant des spécificités</b></p> <p>Ainsi les trois zones 1,2,3 N ont été rassemblées en une zone N et des secteurs de zones sont venus identifiés les secteurs ayant des spécificités</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le secteur 1 Na correspondant à un espace naturel remarquable, le marais du Coulmy a été inclus dans le secteur N</li> <li>- Le secteur 1 Nc correspondant à une zone de protection de captage est devenu secteur Nc</li> <li>- Le secteur 2 Nh correspondant à une zone partiellement équipée avec quelques habitations diffuses est devenu le secteur Nh</li> <li>- Le secteur 2 Na dans lequel est autorisée la construction d'abris de jardins est devenu Nj (Naturel-Jardin)</li> <li>- La zone 3N affectée principalement à la préservation du parc public Labbé du cours du Parivaux à vocation de loisirs comprenant le parc public Labbé, le cours d'eau du Parivaux et quelques constructions (logements, court de tennis couvert) est devenue le secteur NL</li> <li>- Un secteur Nf correspondant à des espaces continus de forêt a été créé pour identifier les bois et forêt permettant ainsi de circonscrire les constructions autorisées à celles strictement nécessaires à l'exploitation des bois et forêts</li> </ul>			
<del>1N</del>		La zone 1N est une zone naturelle de protection des milieux écologiquement sensibles, qu'il convient de préserver. Elle correspond aux espaces boisés de la commune, qu'ils soient classés et relevant du régime forestier ou privés et au marais du Coulmy.	Correspondait à la définition d'une zone N est a été requalifiée en zone N
		En terme réglementaire, la zone 1N est par principe inconstructible. Il en résulte :	

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une occupation des sols limitée aux travaux et ouvrages rendus nécessaires pour la mise en valeur de ces espaces, la préservation ou la restauration du milieu naturel.</li> <li>- Des dispositions réglementaires permettant la gestion de l'existant.</li> </ul>	
	<del>1Na</del>	1 Na correspondant à un espace naturel remarquable, le marais du Coulmy	Ce secteur a été fusionné avec la zone N et son emprise a été légèrement agrandi pour correspondre à l'emprise de l'ENS au détriment de la zone UX qui préexistait. Ce secteur bénéficie du même niveau de protection que dans le plan local d'urbanisme en vigueur puisque le principe de non-constructibilité a été étendu à l'ensemble de la zone N
	<del>1Nc</del>	1 Nc correspondant à une zone de protection de captage	Secteur requalifié en secteur Nc
<del>2N</del>		La zone 2N correspond à une zone de protection destinée à préserver les sites de qualité. Aucune construction n'y est autorisée, à l'exception de celles mentionnées dans les secteurs 2 Nh et 2 Na :	Ce secteur a été fusionné avec la zone N
	<del>2Nh</del>	2 Nh correspond à une zone partiellement équipée avec quelques habitations diffuses	Secteur requalifié en secteur Nh
	<del>2Na</del>	2 Na dans lequel est autorisée la construction d'abris de jardins	Secteur requalifié en secteur Nj
<del>3N</del>		<p>Il s'agit d'une zone à vocation de loisirs comprenant le parc du château, le cours d'eau du Parivaux et quelques constructions (logements, court de tennis couvert).</p> <p>Cette zone est affectée principalement à la préservation du parc du château et du cours du Parivaux.</p> <p>Le règlement de cette zone autorise uniquement les reconstructions en cas de sinistre, les transformations ou extension, afin d'en améliorer le confort ainsi que les équipements d'infrastructures et les constructions nécessaires à leur entretien et leur exploitation.</p>	Secteur requalifié en secteur NL
	<del>3N1</del>	Deux secteurs 3 N1 et 3 N2 correspondant à des zones spécifiques liées au périmètre de protection instauré autour du dépôt de chlore liquéfié. Dans ces secteurs, l'arrêté préfectoral d'autorisation n° 2000/242 du 17 janvier 2002 s'applique.	Supprimé du fait du retrait du périmètre de protection
	<del>3N2</del>		

Après actualisation et simplification du zonage, un travail fin d'analyse a été réalisé en superposant le zonage actualisé avec une orthophotographie corrélée d'une étude de terrain de la morphologie du territoire permettant de mettre en évidence les secteurs ayant connus une évolution et ceux dont la fonctionnalité des sols avait été préservée. Ce travail d'analyse est matérialisé par la carte des potentialités urbaines (voir la carte du potentiel foncier dans la partie « analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis en tenant compte des formes urbaines et architecturales »)

- Les espaces naturels préservés situés en dehors de l'enveloppe urbaine ont été maintenus et/ou requalifiés en zone N. De plus, comme l'indique l'article R. 151-24 du code de l'urbanisme : « (...) Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues «

Ainsi la majorité des terrains qui n'étaient pas déjà urbanisés, ainsi que certaines zones d'habitats isolés ont été classés en zone N du fait de la qualité des sites, de leur intérêt écologique mais également du fait de l'existence de forêts soumises au régime forestier et enfin afin de prévenir le risque lié aux mouvements de terrain. Prenant ainsi en compte la doctrine de l'Etat sur la question qui est de ne pas ouvrir à l'urbanisation des terrains concernés par un aléa fort.

Il a également été tenu compte des Trame Verte et Bleue locales et régionales. Ainsi la grande majorité des milieux naturels identifiés constituant des réservoirs de biodiversité ont été intégrés en zone N et au Nord-ouest du territoire le principal corridor écologique a été classé en zone N. (Cf cartes des Trame Verte et Bleue locale et régionale).

- Les secteurs qui étaient identifiés en tant que zone à urbaniser et qui ont été bâties ont été requalifiés en zone U dans la mesure où elles répondaient à la définition d'une zone urbaine au sens de l'article R.151-18 du Code de l'Urbanisme (cf zone urbaine infra)
- A l'inverse les zones 1AU non bâties et qui ne représentaient plus d'intérêt stratégique dans le développement de la commune ont été soit exclues de l'enveloppe urbaine lorsqu'elles étaient situées en bordure de la trame bâtie, ou ont été requalifiées en espaces naturels. C'est notamment le cas de la zone 2AU située en cœur de ville qui ne trouvait plus sa justification notamment au regard de l'analyse des potentialités urbaines (voir supra)
- Les secteurs d'extension urbaine qui ont été réalisés prévoyaient des hauteurs de bâtiment différentes, ainsi afin de faire correspondre la morphologie du bâti qui avait été réalisé ces secteurs d'extension périphériques au centre ancien ont été classés en secteur UB avec un indice différent correspondant à la hauteur des bâtiments construits (voir le détail infra)
- Un arbitrage a ensuite été réalisé entre les espaces fonciers disponibles dans l'enveloppe urbaine au regard de la nature de l'occupation du sol :
  - Les dents creuses considérées comme des espaces libres de foncier d'un seul tenant au sein de l'enveloppe urbaine, de surface souvent limitée et immédiatement mobilisables ont pour la plupart été maintenues en zone U du fait de leur potentiel de densification du tissu

urbain. Certaines pouvant constituer de petits îlots de fraîcheur, un parc paysager ou encore un espace de jardin ont été qualifiées à la marge en zone N.

- Les secteurs de densification à recomposer constituant également du foncier disponible au sein de l'enveloppe urbaine mais qui nécessiteront de faire l'objet soit d'un regroupement soit d'une division pour devenir mobilisables ainsi que les îlots urbains sont les secteurs qui ont requis une démarche d'arbitrage la plus importante.

En effet la question s'est posée de maintenir ou de requalifier en espaces naturels certains secteurs non construits (initialement fléchés dans le plan local d'urbanisme en vigueur en tant qu'espaces constructibles) permettant ainsi de constituer des espaces de respiration et des poches de biodiversité.

Ainsi à l'exception de certains secteurs d'intérêts situés dans la continuité de la trame bâtie, la plupart des espaces non urbanisés constituant des espaces intermédiaires continus et d'une surface assez étendue dans l'enveloppe urbaine ont été requalifiés en zone N pour leurs caractères paysager, de poche de biodiversité et d'espaces de résilience face aux évolutions climatiques.

A ce titre une partie de l'ancienne usine SKTB, notamment les secteurs couverts par du boisement ont été indicées en zone N.

#### 4 IDENTIFICATION DES SECTEURS D'INTERET

---

L'Art R.151-20 du Code de l'Urbanisme : « (...) Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

Afin d'identifier les zones à ouvrir à l'urbanisation il a fallu définir des secteurs d'intérêt. Ainsi plusieurs facteurs ont été pris en considération afin d'en définir la localisation :

- Une localisation à proximité immédiate de l'enveloppe urbaine, voire en enclave.  
Pour éviter d'accentuer un phénomène de mitage et pour valoriser le développement de la ville sur elle-même, les îlots urbains ont été privilégiés. Il s'agit d'espaces de foncier disponible au milieu ou à proximité immédiate d'une zone déjà urbanisée.
- L'absence de contraintes naturelles et anthropiques.  
Avant de proposer ces secteurs à l'urbanisation, l'absence de contrainte liées à la présence d'aléa(s) ou d'autres servitudes a été prise en compte. Ainsi toutes les zones proposées à l'urbanisation sont exemptes d'aléas ou de servitudes pouvant grever leur constructibilité ou exposer les personnes et/ou les biens à un risque.
- L'absence de contraintes environnementales

L'ensemble des zones n'est concerné par aucun secteur d'intérêt environnementale ou espace naturel remarquable. Aucun de ces secteurs n'est également concerné par la présence de zones humides répertoriées. De plus même si aucune de ces zones n'est concernée par des contraintes environnementales, une attention particulière a également été portée sur l'absence de couvert boisé trop important, cela afin de limiter l'impact environnemental de l'urbanisation et également pour ne pas induire un défrichement trop important pouvant nuire à la faisabilité des opérations sur la zone.

- La desserte viaire

Afin de ne pas proposer à l'urbanisation des terrains enclavés ou mal desservis, les secteurs choisis l'ont été également en fonction de la desserte viaire à proximité permettant la réalisation dans la mesure du possible une entrée et une sortie distinctes.

**Dans le cas de Gorcy ces secteurs avaient déjà été identifiés dans le précédent PLU**

ZONES	DEFINITIONS	
UA	Zone correspondant au village ancien, au centre historique origine de la ville de Gorcy . Son patrimoine architectural est à maintenir et à mettre en valeur. L'habitat et les activités centrales pourront s'y développer : services publics, commerces, ... Cette structure urbaine doit être conçue de manière à favoriser les circulations douces et à permettre une bonne qualité de vie.	
UB	Il s'agit d'une zone située en frange du centre aggloméré ancien qui, en raison de cette situation en agrégat successifs, justifie un caractère dominant d'habitat auquel se trouvent associées des activités commerciales et artisanales à la marge.	
	UBa	Ces trois secteurs se distinguent simplement par des questions de hauteurs. Ils sont principalement issus d'opération d'ensembles qui prévoyaient des typologies d'habitats différentes. Ainsi : La hauteur des constructions nouvelles ne devra pas excéder 10 mètres à la faîtière en zone UB, 12 mètres à la faîtière dans le secteur UBa, 8 mètres à la faîtière dans le secteur UBb 6 mètres à la faîtière dans la zone UBc,
	UBb	
	UBc	
	UBp	Secteur dont l'indice « p » signifie « pollué » qui est fléchi comme un secteur urbanisable puisque qu'à proximité immédiate des réseaux et du tissu urbain existant mais identifié comme devant faire l'objet d'un plan de gestion préalable.
	UBrn	L'indice « rn » signifiant « risque naturel », ce secteur présent à la marge est un secteur défini comme exposé à des risques de mouvements de terrains où toutes nouvelles constructions sont interdites. Seuls les travaux d'entretien et de réparation courants sont autorisés sur les bâtiments existants à la date d'approbation du PLU afin de ne pas impacter le foncier concerné par l'évolution de la carte des risques. Ce secteur ne concerne que des parties infimes du ban communale (Cf tableau des superficies)
UE	Il s'agit d'une zone composée et réservée essentiellement aux équipements publics ou d'intérêt collectif	
UL	Il s'agit d'une zone réservée essentiellement aux équipements de sports, d'accueil et de loisirs.	
UX	Il s'agit d'une zone composée et réservée essentiellement aux activités commerciales industrielle et artisanale	
1AU	La zone 1AU est une zone non équipée ou partiellement équipée, destinée à être urbanisée à court ou moyen terme. Les constructions qui y sont autorisées sont réalisables sous réserve qu'elles soient compatibles avec un aménagement de la zone sous forme d'opérations d'ensemble et que soient réalisés ou programmés les équipements internes à la zone prévus par le règlement.	
A	La zone A comprend des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles	
N	La zone N est une zone naturelle et forestière correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels	
	Nf	Correspond à des espaces boisés de taille importante et continus

	Nc	Correspond à une zone de protection de captage
	Nh	Correspond à une zone partiellement équipée avec quelques habitations diffuses
	Nj	Secteur dans lequel est autorisée la construction d'abris de jardins et qui correspond et des espaces de jardins généralement à proximité immédiate d'habitations pouvant constituer des jardins d'agrément et des poches de biodiversité
	NL	Secteur à vocation de loisirs comprenant le parc public Labbé , le cours d'eau du Parivaux et quelques constructions (logements, court de tennis couvert). Cette zone est affectée principalement à la préservation du parc public Labbé du cours du Parivaux. Le règlement de cette zone autorise uniquement les reconstructions en cas de sinistre, les transformations ou extension, afin d'en améliorer le confort ainsi que les équipements d'infrastructures et les constructions nécessaires à leur entretien et leur exploitation.

## D. LE REGLEMENT ECRIT :

### 1 RECODIFICATION DU DOCUMENT

#### ❖ Préambule

Afin de ne pas « dénaturer » le paysage urbain qui s'est développé sur la base de règles ayant été mises en place avec le précédent PLU celles-ci ont été reprises tant que faire se pouvait.

Toutefois depuis l'apport de la loi sur la recodification du code de l'urbanisme (voir la partie cadre juridique supra), l'ensemble du règlement à été remanié pour correspondre à l'organisation actuelle du livre premier du Code de l'urbanisme.

Exemple de recodification du secteur UA (la même réorganisation a été appliquée à tous les secteurs)

Articles actuels		Articles recodifiés		Commentaires
		UA 1	Destination et sous-destinations	Apport de la réforme : Réorganisation selon 5 destinations et 20 sous destinations obligatoires
UA 1	Occupations et utilisations du sol interdites	UA 2	Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	
UA 2	Occupations et utilisations des sols admises sous conditions			
UA 3	Accès et voirie	UA 8	Desserte par les voies publiques et privées	
UA 4	Desserte par les réseaux	UA 9	Desserte par les réseaux	
UA 16	Infrastructures et réseaux de communications électroniques			
UA 5	Caractéristiques des terrains	/	/	La loi ALUR a supprimé la possibilité de fixer une superficie minimale
UA 6	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	UA 4	Volumétrie et implantation des constructions	UA 4.1
UA 7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives			UA 4.2
UA 8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété			UA 4.3
UA 9	Emprise au sol			UA 4.4
UA 10	Hauteur maximum des constructions			UA 4.5
UA 11	Aspect extérieur	UA 5	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
UA 15	Performances énergétiques et environnementales			
UA 12	Stationnement	UA 7	Stationnement	
UA 13	Espaces libres et plantations – espaces boisés classés	UA 6	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
UA 14	Coefficient d'occupation du sol	/	/	La loi ALUR a supprimé la possibilité de fixer un coefficient d'occupation du sol
		UA 3	Mixité fonctionnelle et sociale	Apport de la réforme

❖ Des dispositions venant s'adapter à la trame urbaine existante

En s'appuyant sur le règlement existant recodifié, il a été fait le choix d'ajuster les règles d'utilisation du sol selon les secteurs et sous-secteurs favorisant une utilisation harmonieuse et économe des espaces. Les dispositions réglementaires se veulent être des outils de gestion du droit du sol qui permettent une parfaite intégration des formes urbaines dans leur environnement proche et une harmonisation du tissu urbain.

❖ Des dispositions permettant la lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la préservation et la restauration de la biodiversité et de la nature en ville

Une attention particulière a été portée sur la préservation et l'aménagement d'espaces de plantation et de pleine terre afin de favoriser la préservation de poches de végétation dans le tissu existant permettant ainsi de favoriser l'infiltration naturelle des eaux pluviales et la valorisation d'îlot de fraîcheur par la présence de végétaux au sein du tissu urbain. Ces îlots permettront également de préserver une certaine biodiversité.

❖ Des dispositions visant à tendre vers un équilibre social de l'habitat et valoriser une mixité fonctionnelle

Afin de préserver du commerce de proximité en centre-ville, des dispositions visant à la préservation de certaines vitrines en rez-de-chaussée et encadrant le changement de destination ont été mises en place notamment à proximité du cœur de ville.

Les dispositions des zones à urbaniser, complétée par les OAP permettront de tendre vers plus de diversité et d'équilibre avec les besoins de la population en privilégier une mixité de formes, de typologies et de statuts d'occupation en particulier dans les programmes neufs.

❖ Des dispositions visant au maintien de l'identité et du caractère architectural des différents secteurs de la ville

Les règles d'implantation, de volumes ou encore d'aspect des constructions ont été réfléchies avant tout pour maintenir le caractère des constructions existantes afin de ne pas venir porter atteinte à un paysage urbain s'étant développé au fil des années selon un modèle assez homogène.

Pour l'aspect patrimonial, l'accent a été mis au niveau du centre ancien

❖ Des dispositions visant à ne pas exposer les biens et personnes aux risques et aléas.

Afin de réaliser le document graphique il a été appliqué les recommandations de la DDT dans le cadre de la prise en compte, en matière d'urbanisme, des PAC « mouvement de terrain », à savoir d'appliquer le principe selon lequel les secteurs non urbanisés concernés par des mouvements de terrain doivent demeurer non-constructibles.

Les définitions des destinations et sous-destinations sont données par l'arrêté du 10 novembre 2016 « définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu » et figurent aux articles R.151-27 et R.151-28 du Code de l'Urbanisme

Le tableau ci-dessous présente l'ensemble des types de constructions en fonction de leur destination. Il est complété par la liste des usages et affectations des sols. Pour chaque secteur de zone, la destination ou l'usage et affectation des sols sont précisés : **autorisé en vert**, **soumis à des conditions particulières en orange**, **interdit en rouge**.

		Admis		Interdit		Admis sous conditions	
Destination	Sous-destination	UA	UB	UE	UL	UX	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole						
	Exploitation forestière						
Habitation	Logement						
	Hébergement						
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail						
	Restauration						
	Commerce de gros						
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle						
	Cinéma						
	Hébergement hôtelier et touristique						
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés						

	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés					
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale					
	Salles d'art et de spectacles					
	Équipements sportifs					
	Autres équipements recevant du public					
<b>Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire</b>	Industrie					
	Entrepôt					
	Bureau					
	Centre de congrès et d'exposition					

❖ Le secteur UA correspond au centre ancien

Pour ne pas compromettre la vocation principale de la zone qui est l'habitat, un certain nombre d'occupations et utilisations du sol sont interdites au sein de cette zone, en particulier les constructions nouvelles destinées à l'exploitation agricole ou forestière.

Les autres occupations et utilisations du sol interdites visent à maintenir le caractère du centre-ville ancien. Le souhait communal est de bien rappeler ces interdictions dans le règlement du PLU pour garantir la tranquillité résidentielle. C'est pour cette raison précise que les activités artisanales sont autorisées, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec le fonctionnement de la zone.

Par exemple, un coiffeur ne posera aucun problème en matière de bruit, ce qui n'est pas forcément le cas d'un menuisier. L'interdiction de construire ou d'étendre des entrepôts et bâtiments industriels dans le cœur de ville marque bien la volonté de privilégier son caractère résidentiel. D'autres aspects ont été mis en valeur afin d'affirmer le caractère résidentiel de la zone :

- Le principe d'alignement et de continuité des façades ont été maintenus ainsi que la hauteur des bâtiments
- Pour en valoriser l'adaptabilité et la faisabilité, les projets d'intérêts collectifs bénéficient de règles plus souples permettant d'adapter les projets aux contraintes rencontrées.
- Les règles d'implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière permettent de préserver une certaine luminosité entre les bâtiments et une distance minimale favorisant la lutte contre les incendies
- Afin de limiter l'imperméabilisation des sols en milieu urbain et préserver des espaces de pleine terre l'emprise au sol des annexes sont limitées.

- Les prescriptions en matière architecturale visent à maintenir le caractère du centre ancien notamment au niveau des clôtures avec le domaine public
- En matière de stationnement les prescriptions incitent à la réalisation d'espaces de stationnement en dehors des voies publiques et correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol dans le secteur et selon la destination du des constructions.
- Les dispositions en matière de desserte et de raccordement ont été édictées afin de préserver la sécurité et salubrité publique ainsi que la défense incendie

❖ Le secteur UB correspond à un tissu urbain récent à dominante d'habitat

Pour ne pas compromettre la vocation principale de la zone qui est l'habitat, un certain nombre d'occupations et utilisations du sol sont interdites au sein de cette zone, en particulier les constructions nouvelles destinées à l'exploitation agricole ou forestière. Les autres occupations et utilisations du sol interdites visent à maintenir le caractère résidentiel de la zone.

Le souhait communal est de bien rappeler ces interdictions dans le règlement du PLU pour garantir la tranquillité résidentielle. C'est pour cette raison précise que les activités artisanales sont autorisées à la marge, sous réserve qu'elles n'engendrent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec le fonctionnement de la zone. Les activités industrielles et d'entrepôt y sont également limitées.

- Le secteur comporte des dispositions valorisant une certaine unité architecturale et les bâtiments annexes sont réglementés
- Le principe d'alignement et de continuité des façades n'y est pas imposé, l'implantation en limite séparative obéit à la règle  $H \leq 2 L$
- Pour en valoriser l'adaptabilité et la faisabilité, les projets d'intérêts collectifs bénéficient de règles plus souples permettant d'adapter les projets aux contraintes rencontrées.
- Les règles d'implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière permettent de préserver une certaine luminosité entre les bâtiments et une distance minimale favorisant la lutte contre les incendies
- En matière de stationnement les prescriptions incitent à la réalisation d'espaces de stationnement en dehors des voies publiques et correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol dans le secteur et selon la destination du des constructions.
- Les dispositions en matière de desserte et de raccordement ont été édictées afin de préserver la sécurité et salubrité publique ainsi que la défense incendie

❖ Le secteur UE correspond à l'emprise des cimetières

Le secteur UE correspond à l'emprise des cimetières dans lequel sont autorisés les travaux d'entretien et d'extension des cimetières. Le secteur est l'objet de peu de prescriptions dans la mesure où seules les constructions liées aux cimetières sont autorisées

❖ Le secteur UL correspond à la zone d'équipement en cœur de ville

Il s'agit d'une zone réservée essentiellement aux équipements de sports, d'accueil et de loisirs. Les constructions autorisées le sont donc en ce sens excluant par la même occasion celles qui ne sont pas en lien avec les usages dans le secteur

- Le principe d'alignement et de continuité des façades n'y est pas imposé, l'implantation en limite séparative obéit à la règle  $H \leq 2 L$
- Pour en valoriser l'adaptabilité et la faisabilité, les projets d'intérêts collectifs bénéficient de règles plus souples permettant d'adapter les projets aux contraintes rencontrées.
- Les règles d'implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière permettent de préserver une certaine luminosité entre les bâtiments et une distance minimale favorisant la lutte contre les incendies
- En matière de stationnement, les prescriptions incitent à la réalisation d'espaces de stationnement en dehors des voies publiques et correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol dans le secteur et selon la destination du des constructions.
- Les dispositions en matière de desserte et de raccordement ont été édictées afin de préserver la sécurité et salubrité publique ainsi que la défense incendie
- Les dispositions en matière architecturales sont assez souples au regard du caractère restreint des construction autorisées

❖ Le secteur UX est un secteur réservé essentiellement aux activités économiques

- L'activité agricole et forestière y est exclue et les logements et hébergements autorisés le sont que s'il existe une nécessité liée à l'activité s'exerçant dans le secteur et doivent être inclus dans le volume du bâtiment dont la destination est autorisée dans le secteur
- La hauteur des bâtiments est limitée à 15 mètres
- Une superficie minimum de terrain doit être aménagée en espaces verts pour « contrebalancer » le caractère industrio-commercial du secteur
- Les dispositions en matière de desserte et de raccordement ont été édictées afin de préserver la sécurité et salubrité publique ainsi que la défense incendie
- Les dispositions en matière architecturales sont voulues assez souples ainsi que les dispositions relatives au stationnement pour ne pas contraindre outre mesure les futurs projets

Les définitions des destinations et sous-destinations sont données par l'arrêté du 10 novembre 2016 « définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu » et figurent aux articles R.151-27 et R.151-28 du Code de l'Urbanisme

Le tableau ci-dessous présente l'ensemble des types de constructions en fonction de leur destination. Il est complété par la liste des usages et affectations des sols. Pour chaque secteur de zone, la destination ou l'usage et affectation des sols sont précisés : **autorisé en vert**, **soumis à des conditions particulières en orange**, **interdit en rouge**.

	Admis		Interdit		Admis sous conditions	
Destination	Sous-destination	1AU				
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole					
	Exploitation forestière					
Habitation	Logement					
	Hébergement					
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail					
	Restauration					
	Commerce de gros					
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle					
	Cinéma					
	Hébergement hôtelier et touristique					
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés					

	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés					
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale					
	Salles d'art et de spectacles					
	Équipements sportifs					
	Autres équipements recevant du public					
<b>Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire</b>	Industrie					
	Entrepôt					
	Bureau					
	Centre de congrès et d'exposition					

Les dispositions réglementaires appuyées par les règles contenues dans l'OAP ont pour vocations à :

- Privilégier un équilibre social de de l'habitat,
- Favoriser la mixité sociale et fonctionnelle là où cela est opportun,
- Privilégier une mixité de formes, de typologies et de statuts d'occupation en particulier dans les programmes neufs.
- Lutter contre le changement climatique et s'adapter à ce changement,
- Préserver la biodiversité et les continuités écologiques
- Valoriser les espaces paysagers et la nature en ville

Les définitions des destinations et sous-destinations sont données par l'arrêté du 10 novembre 2016 « définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu » et figurent aux articles R.151-27 et R.151-28 du Code de l'Urbanisme

Le tableau ci-dessous présente l'ensemble des types de constructions en fonction de leur destination. Il est complété par la liste des usages et affectations des sols. Pour chaque secteur de zone, la destination ou l'usage et affectation des sols sont précisés : **autorisé en vert**, **soumis à des conditions particulières en orange**, **interdit en rouge**.

	Admis		Interdit		Admis sous conditions	
<b>Destination</b>	<b>Sous-destination</b>	<b>A</b>				
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole					
	Exploitation forestière					
<b>Habitation</b>	Logement					
	Hébergement					
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail					
	Restauration					
	Commerce de gros					
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle					
	Cinéma					
	Hébergement hôtelier et touristique					
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés					

	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés					
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale					
	Salles d'art et de spectacles					
	Équipements sportifs					
	Autres équipements recevant du public					
<b>Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire</b>	Industrie					
	Entrepôt					
	Bureau					
	Centre de congrès et d'exposition					

Le règlement de la zone A est assez rudimentaire en matière d'implantation, sur le volume et l'aspect des constructions dans la mesure où aucune exploitation agricole n'est actuellement installée sur le ban communal, mais également pour ne pas entraver outre mesure la réalisation d'un bâtiment d'exploitation. En ce qui concerne la réalisation de bâtiments d'habitation les prescriptions sont assez souples du fait du caractère anecdotique et isolé de leur construction. Toutefois les constructions autorisées doivent garantir ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et au maintien du caractère naturel agricole et forestier de la zone.

Les définitions des destinations et sous-destinations sont données par l'arrêté du 10 novembre 2016 « définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu » et figurent aux articles R.151-27 et R.151-28 du Code de l'Urbanisme

Le tableau ci-dessous présente l'ensemble des types de constructions en fonction de leur destination. Il est complété par la liste des usages et affectations des sols. Pour chaque secteur de zone, la destination ou l'usage et affectation des sols sont précisés : **autorisé en vert**, **soumis à des conditions particulières en orange**, **interdit en rouge**.

	Admis		Interdit		Admis sous conditions	
Destination	Sous-destination	N				
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole					
	Exploitation forestière					
Habitation	Logement					
	Hébergement					
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail					
	Restauration	Uniquement en secteur NL				
	Commerce de gros					
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle					
	Cinéma					
	Hébergement hôtelier et touristique					
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés					

	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés					
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale					
	Salles d'art et de spectacles					
	Équipements sportifs	Uniquement en secteur NL				
	Autres équipements recevant du public					
<b>Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire</b>	Industrie					
	Entrepôt					
	Bureau					
	Centre de congrès et d'exposition					

Le règlement de la zone N est assez rudimentaire en matière d'implantation, sur le volume et l'aspect des constructions. En ce qui concerne la réalisation de bâtiments d'habitation, les prescriptions sont assez souples du fait du caractère anecdotique limité et isolé de leur construction. Toutefois les constructions autorisées doivent garantir de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et au maintien du caractère naturel agricole et forestier de la zone. Des dispositions en matière d'implantation, de hauteur et de densité ont en revanche été définies comme le requiert l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme (voir infra)

- ❖ Le secteur Nc correspond à une zone de protection de captage, seules les installations nécessaires à l'exploitation de l'eau et les équipements d'infrastructures ainsi que les constructions liées à la réalisation et à l'exploitation de ces équipements à condition qu'ils n'engendrent pas de risques de pollution des ressources en eau de la commune sont autorisés
- ❖ Le secteur Nf correspondant à des espaces continus de forêt et n'autorise que les constructions liées à l'exploitation forestière
- ❖ Le secteur NL correspond à un espace à vocation de loisirs comprenant le parc public Labbé, le cours d'eau du Parivaux et quelques constructions (logements, court de tennis couvert). Cette zone est affectée principalement à la préservation du parc public Labbé du cours du Parivaux. Le règlement de cette zone autorise uniquement les reconstructions en cas de sinistre, ainsi que les équipements d'infrastructures et les constructions nécessaires à leur entretien et leur exploitation.

Les secteurs suivants sont des secteurs au régime dérogatoire relevant du régime d'exception de l'article L.151-13 du CU qui nécessite la délimitation d'un STECAL ayant fait l'objet d'un avis de la CDPENAF

*« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :*

*1° Des constructions ;*

*(...)*

*Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.*

*(...)*

*Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.*

- ❖ Le secteur Nh correspond à une zone partiellement équipée avec quelques habitations diffuses. Au regard de son caractère isolé, cet espace composé de quelques habitations est maintenu en zone N avec des possibilités limitées d'étendre les constructions s'y trouvant.
- ❖ Le secteur Nj correspond à des espaces dans lesquels est autorisée la construction d'abris de jardins et qui correspond et des espaces de jardins généralement à proximité immédiate d'habitations pouvant constituer des jardins d'agrément et des poches de biodiversité.



Orientation générale n°1 : Pérenniser le rôle de « pole de proximité » de gorcey au sein du bassin longovicien		
OBJECTIFS GÉNÉRAUX	OBJECTIFS DÉTAILLÉS	DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLIQUÉES
1.1. PERMETTRE UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un projet de PLU qui s'envisage à l'horizon de <b>10 ans</b> (2030)</li> <li>• <b>Objectif</b> entre 75 et 150 logements à horizon 2030 soit une moyenne de 7,5 à 15 lgt/an, qui pourraient accueillir entre 180 et 360 nouveaux habitants. Cela permettrait à la commune de maintenir la dynamique de la croissance démographique de ces dernières années</li> </ul> <p><i>Pour rappel: pour maintien de la population actuelle, nécessité de créer en moyenne 3,6 lgt/an</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Afin d'apporter une meilleure flexibilité et diversité dans l'offre de logements de la commune, une majorité des nouveaux logements seront des logements aidés et/ou sociaux</li> </ul>	N'est pas en lien direct avec des dispositions réglementaires
1.2. DÉFINIR LES SECTEURS DE PROJET ET LES SECTEURS POTENTIELS POUR LE DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT, AU PLUS JUSTE DES BESOINS EN LOGEMENTS	<p>La consommation maximale pour les 10 prochaines années est de 4 ha de terres naturelles et agricoles</p> <p>Prendre en compte les projets de logements en cours (<i>55 logements en cours de réalisation</i>), les espaces à densifier, les terrains desservis par une voie</p> <p>Une partie de la friche SKTB sera consacrée à la création de nouveaux logements</p>	N'est pas en lien direct avec des dispositions réglementaires
1.3. PERMETTRE UN PARCOURS RESIDENTIEL SUR LA COMMUNE	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Proposer une offre en logements adaptée à tous les âges et profils (primo-accédant, personnes âgées, famille avec enfants, personnes seules...)</li> </ul>	Aucune disposition réglementaire ne concerne cet objectif
1.4. PERMETTRE LE MAINTIEN ET LE DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Favoriser le maintien des commerces et services de proximité présents dans la ville</li> <li>• Développer un projet de zone artisanale sur une partie de la friche SKTB (zone artisanale et commerciale, avec aménagement d'espaces et de chemins verts)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Des dispositions prescrivant le maintien des volumes des locaux de commerces et autres activités de service situés en rez-de-chaussée ont été ajoutées au règlement à l'article UA3</li> <li>• L'ancienne friche SKTB a été placée en zone UX permettant l'implantation d'un tissu artisanal et commercial</li> </ul>

<p>1.5. ASSURER LA QUALITÉ URBAINE ET ARCHITECTURALE DANS LA VILLE</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Veiller à assurer l'intégration architecturale et urbaine des futures constructions sur les secteurs à aménager</li> <li>• Assurer la reconversion des terrains de la friche SKTB</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les secteurs 1AU bénéficient du même niveau de prescription architectural que les secteurs UB dont ils auront vocation à venir assurer la continuité. Un effort particulier a notamment été porté sur la rédaction de l'article 1AU5 qui comporte de nombreuses prescriptions concernant les façades, toitures ou encore les murs et clôture</li> <li>• Lorsque la friche SKTB aura fait l'objet d'un plan de gestion et pourra accueillir de l'habitat elle pourra alors bénéficier des mêmes dispositions réglementaires</li> </ul>
<p>1.6. AMÉLIORER LES MOBILITÉS SUR LE TERRITOIRE</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Poursuivre et finaliser les aménagements cyclables et piétons au sein du tissu bâti et sur l'ensemble du ban communal</li> <li>• Aménager de nouvelles liaisons douces avec les territoires des communes voisines en partenariat avec la Communauté d'Agglomération de Longwy</li> <li>• Faciliter le stationnement existant sur certains quartiers de la commune en adaptant le règlement écrit</li> <li>• Permettre la desserte de la commune par une ligne de transport en commun pour assurer les déplacements pendulaires des habitants</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les sentiers pédestres existants ou à créer ont fait l'objet d'une protection spécifique au titre des éléments remarquables du paysage</li> <li>• Les prescriptions en matière de stationnement notamment en centre ancien (secteur UA) ont été réfléchies de manière à permettre la création de logements ou de ne pas aggraver la situation actuelle. Une disposition permet notamment lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, celui-ci peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (150m), de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation</li> </ul>

<p>1.7. DÉVELOPPER L'OFFRE EN ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET DE LOISIRS AUX HABITANTS</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Soutenir et entretenir l'offre en équipements publics et de loisirs ainsi que les services à la population, de manière à répondre aux besoins (actuels et futurs)</li> <li>• Améliorer la desserte de la ville en communications numériques : projet de raccordement à la fibre optique sur tout le territoire communal d'ici 2022</li> <li>• Permettre le déploiement de réseaux d'énergie sur la commune</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'article 9 de chaque zone comporte la mention suivante : Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, dans le respect des normes techniques en vigueur, la collectivité s'assurera de la mise en place de fourreaux permettant le passage de la fibre optique. Ces fourreaux devront être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre, notamment le rayon de courbure minimum qui doit permettre la mise en œuvre des futurs câbles</li> <li>• Le règlement de la zone A autorise les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif permettant l'implantation de dispositifs d'énergie renouvelable</li> </ul>
<p>1.8. ORGANISER LA RECONVERSION DE LA FRICHE INDUSTRIELLE SKTB</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Transformer une partie du site en zone artisanale et convertir l'autre partie en zone d'habitat</li> <li>• Intégrer une part de logements à destination des seniors et/ou des Personnes à Mobilité Réduite (PMR) dans la zone destinée à l'habitat</li> <li>• Respecter un important pourcentage d'espaces verts dans le futur projet d'aménagement de la friche industrielle SKTB</li> <li>• Protéger et préserver les cours d'eaux locaux (le Parivaux et le Coulmy)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'ancienne friche SKTB a été placée en zone UX permettant l'implantation d'un tissu artisanal et commercial</li> <li>• Sur l'emprise de la friche SKTB deux parcelles communales ont été inscrites en secteur UBp qui permettront, sous condition d'une étude de sol préalable et de la définition d'un plan de gestion de réaliser de l'habitat sénior</li> <li>• Une partie de la friche a été requalifiée en zone naturelle et les espaces bénéficient d'un couvert boisé bénéficiant du régime de protection des éléments remarquables du paysage</li> <li>• Dans l'article 9 de la zone UX a été ajoutée une prescription imposant la prise en compte du cours d'eau en partie souterraine et d'y interdire tout type de rejet</li> </ul>

Orientation générale n°2 :

Assurer la préservation des éléments paysagers, patrimoniaux environnementaux et écologiques

OBJECTIFS GENERAUX	OBJECTIFS DÉTAILLÉS	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLIQUEES
<p>2.1. PROTÉGER ET VALORISER LE PATRIMOINE NATUREL, CONSTITUTIF DE LA TRAME VERTE ET BLEUE DU TERRITOIRE</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Protéger les réservoirs de biodiversité et particulièrement l'ENS du Marais de la Cussignière</li> <li>• Préserver les éléments constitutifs des corridors écologiques : espaces végétalisés et arborés (haies, bosquets, ripisylves...)</li> <li>• Préserver la fonctionnalité des zones humides</li> <li>• Préserver et restaurer le Coulmy</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le zonage de la zone N a été étendu sur l'intégralité de l'emprise de l'ENS et assorti du régime de protection des éléments remarquables du paysage</li> <li>• Une carte des éléments remarquables du paysage a été annexé au règlement dans laquelle les haies et bosquets ont été classés en espaces remarquables du paysage en s'appuyant sur l'inventaire cartographique de Géoportail</li> <li>• Les zones humides ont été prise en compte dans le découpage cartographique et sont principalement situées en zones N ou A</li> <li>• Des dispositions relatives à la préservation du Coulmy et du Parivaux en parties souterraines ont été incluses dans le règlement de la zone UX de plus le Coulmy bénéficie sur une grande partie de son parcours de la protection des éléments remarquables du paysage</li> </ul>
<p>2.2. PRÉSERVER LA QUALITÉ DES PAYSAGES</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En privilégiant la densification de la ville et la rénovation urbaine</li> <li>• En travaillant sur la requalification de la friche SKTB</li> <li>• En préservant les éléments arborés</li> <li>• En préservant les coteaux</li> <li>• En définissant un objectif chiffré de modération de la consommation de l'espace : Environ 8 ha ont été consommés sur les 10 dernières années (2011-2020). D'après la loi Climat et Résilience, la consommation d'ici à 2030 doit être réduite de moitié. Elle sera donc limitée à 4 ha</li> <li>• En évitant le mitage de l'espace naturel</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De nombreux espaces boisés dans et en dehors de l'enveloppe urbaine bénéficient du régime de protection des éléments remarquables du paysage, soit des espaces boisés classés</li> <li>• Les espaces naturels en dehors de l'enveloppe urbaine ont été peu atteints par l'extension urbaine qui est limité à deux zones AU d'une surface cumulée de 2,4 Ha, qui consomment des espaces de faible valeur environnementale et qui s'inscrivent dans la continuité proche de l'enveloppe urbaine</li> <li>• La zone N est inconstructible ce qui, à l'exception des secteurs de zones</li> </ul>

		<p>qui permettent un nombre très limité de construction, permettra de limiter fortement le mitage</p>
<p>2.3. LIMITER L'EXPOSITION DE LA POPULATION AUX RISQUES, CONTRAINTES ET NUISANCES</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En encadrant le traitement et la reconversion de la friche industrielle, recensée comme site pollué</li> <li>• En prenant en compte les facteurs de risques et de nuisances pour les personnes et les biens dans le projet de développement de la commune : aléas retrait/gonflement des argiles, aléas de mouvements de terrains, cavités.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dans la prise en compte des facteurs de risque, le zonage a été réalisé en incluant le risque de mouvement de terrain. Par principe aucun terrain n'a été ouvert à l'urbanisation en zone d'aléa fort. D'autre part, le peu d'espaces déjà bâtis concernés par un aléa fort se sont vu attribuer le zonage « UBrn » qui ne permet que l'entretien du bâti existant sans possibilité de construire.</li> </ul> <p>Pour mémoire le périmètre de protection du site SKTB a été levé par arrêté préfectoral N°2020-0523 bis du 28 juillet 2020</p>
<p>2.4. PROTEGER LA RESSOURCE "EAU"</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En garantissant la desserte des nouvelles constructions par les réseaux d'eau (eau potable, assainissement)</li> <li>• En permettant et favorisant l'utilisation de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (pour limiter l'imperméabilisation des sols, récupération des eaux de pluie...) lorsque la possibilité technique le permet</li> <li>• En maintenant des protections de captage des ressources en eau</li> <li>• En préservant les cours d'eau du territoire : le Coulmy et le ruisseau du Parivaux</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'article 9 de chaque secteur permettant des constructions impose un raccordement aux réseaux d'eau potable et d'assainissement en prévoyant notamment pour les constructions neuves la réalisation en limite de propriété de dispositifs de collecte en réseau séparatif quand bien même le réseau en place serait encore unitaire.</li> <li>• Pour les constructions qui ne peuvent pas encore être raccordées au réseau séparatif, le règlement dans son article 9 impose de garantir un écoulement des eaux pluviales maîtrisé dans le réseau public par la mise en œuvre de dispositifs de gestion intégrés à la parcelle</li> <li>• La zone de captage fait l'objet d'un zonage spécifique Nc n'autorisant que les constructions en lien avec le captage d'eau.</li> <li>• Les cours d'eau du Coulmy et du Parivaux bénéficient sur une grande partie de leurs abords de la protection d'espace remarquable du paysage</li> </ul>

<p>2.5. PRESERVER LE PATRIMOINE BATI</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Préserver le patrimoine bâti de Gorcy et son aspect visuel (façades remarquables, typologie de l'aspect des constructions...)</li> <li>• Protéger les différents monuments ou éléments remarquables patrimoniaux de la commune</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le règlement de Gorcy inclut de nombreuses dispositions liées à la préservation du patrimoine notamment dans les articles UA5, UB5 et 1AU 5. Un inventaire des façades remarquables a été réalisé au titre des éléments remarquables du paysage et ont été assortis de prescription. A cela s'ajoute également des prescriptions dans les dispositions générales</li> </ul>
--	--	--

## E. LE TABLEAU DES SUPERFICIES

Zones	Secteurs	Superficie en Ha	% Secteurs	% Zones	% Total
Zone U	UA	8,1	1,95%	27,90%	28,49%
	UB	56,3	13,50%		
	UBa	3,1	0,74%		
	UBb	21,2	5,10%		
	UBc	0,8	0,20%		
	UBp	0,7	0,17%		
	UBrn	0,2	0,05%		
	UE	1,4	0,34%		
	UL	4,6	1,09%		
UX	19,8	4,76%			
Zone AU	1AU	2,5	0,59%	0,59%	
Zone A	A	118,5	28,44%	28,44%	
Zone N	N	37,4	8,98%	43,07%	71,51%
	Nc	19,3	4,63%		
	Nf	103,3	24,79%		
	Nh	0,5	0,12%		
	Nj	4,7	1,12%		
	NL	14,3	3,43%		
<b>Ensemble</b>		<b>416,6</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>
<b>Ensemble en Km<sup>2</sup></b>		<b>4,17</b>			

# SEPTIEME PARTIE : RAPPORT ENVIRONNEMENTAL

## A. MISE EN ŒUVRE DU PLU

### ÉVALUATION DE L'APPLICATION DU PLU

Conformément aux dispositions de l'article L153-27 du code de l'urbanisme, le conseil municipal procède, neuf ans au plus tard après la délibération portant approbation ou révision du plan local d'urbanisme, à une analyse des résultats de l'application de ce plan au regard des objectifs prévus à l'article L101-2 du code de l'urbanisme.

La mise en place d'indicateurs de suivi du PLU, présentés ci-dessous, doit permettre de suivre les effets du plan sur l'environnement et d'identifier, le cas échéant, les impacts négatifs imprévus, puis envisager, si nécessaire, les mesures appropriées.

Dans cette perspective les indicateurs suivants peuvent être retenus :

Thématique	Indicateurs	Etat initial	Source de données	Modalités de suivi
Consommation d'espaces	Evolution des surfaces artificialisées	Superficie artificialisée en 2012 : 108.91 ha	BD CIGALSACE OCS	Photo-interprétation de photos aériennes datées
	Nombre de constructions en zone 1AU		Commune	Suivi des permis de construire
	Répartition des logements produits entre individuels, intermédiaires, collectifs et résidences de vacances		SIT@DEL commune et	Suivi des permis de construire
	Evolution de la vacance	Nombre de logements vacants en 2015 : 15	INSEE et commune	Suivi du nombre de logements vacants
Milieux naturels, biodiversité et fonctionnement écologique	Superficie des surfaces boisées	Surface boisée et espaces semi-forestiers en 2012 : 121.16 ha	BD CIGALSACE OCS	Analyse des évolutions de l'occupation des sols (surface de forêt), localisation des permis dans les secteurs forestiers
	Superficie des vergers et prairies	Surface de prairies : 19 ha et surface de vergers : 49 ha	BD CIGALSACE OCS	Analyse des évolutions de l'occupation des sols
Gestion des ressources	Nombre de bâtiments équipés de panneaux solaires		Commune	Suivi des déclarations de projet pour l'installation de panneaux photovoltaïques et/ou thermiques

Fonctionnement territorial	Nombre de mètres linéaires réalisés pour des cheminements doux		Commune	Suivi des cheminements doux réalisés
	Nombre de stationnements réalisés,		Commune	Suivi du nombre de places de stationnement créées