

**Commune de GORCY**

**Révision du PLU**

**Réunion  
publique du  
31/07/2024**



## OBJECTIF DE LA RÉUNION

- Pourquoi réviser le plan local d'urbanisme ?
- Rappel de la procédure et du contenu
- Quel projet pour Gorcy
- La traduction réglementaire du projet
- Prochaines étapes

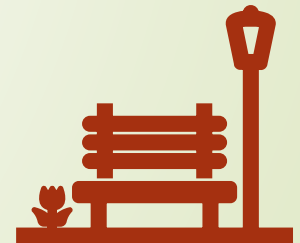
3

# Pourquoi réviser le plan local d'urbanisme ?



## OBJECTIFS DU PLU

- ▶ Planifier le développement de la commune pour les 10 à 15 années à venir
- ▶ Protéger les bois, forêts, les terres agricoles, les milieux naturels sensibles, les éléments de patrimoine
- ▶ Réglementer l'occupation du sol car c'est le document sur la base duquel sont délivrées les autorisations d'urbanisme



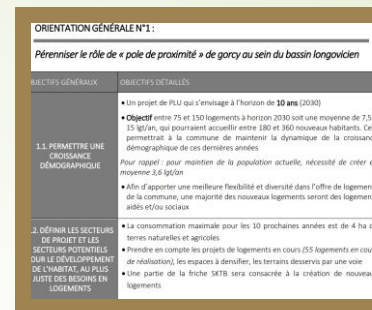
# Rappel de la procédure et du contenu



# CONTENU DU DOSSIER DE P.L.U.



RAPPORT DE PRÉSENTATION



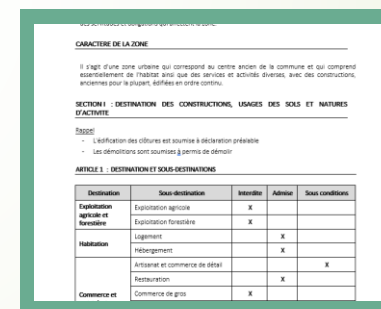
PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES



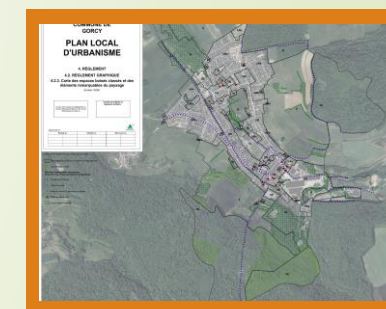
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



RÈGLEMENT GRAPHIQUE



RÈGLEMENT ÉCRIT



ANNEXES

## CONTEXTE LEGISLATIF A PRENDRE EN COMPTE

Socle législatif:

Lois cadres (SRU, Grenelles, ALUR, Climat et Résilience )

Socle  
réglementaire:

SRADDET, SDAGE

Compatibilité:

SCOT

Compatibilité:

Plan Local d'Urbanisme

Conformité:

Autorisations d'urbanisme

# Quel projet pour Gorcy?



## LES ORIENTATIONS DU PADD

### Orientation Générale n°1

Pérenniser le rôle de  
« pôle de proximité » de  
Gorcy au sein du bassin  
longovicien

### Orientation Générale n°2

Assurer la préservation  
des éléments paysagers,  
patrimoniaux,  
environnementaux et  
écologiques

## Pérenniser le rôle de « pôle de proximité » de Gorcy au sein du bassin longovicien

- Permettre une croissance démographique
- Définir les secteurs de projet et les secteurs potentiels pour le développement de l'habitat, au plus juste des besoins en logements
- Permettre un parcours résidentiel sur la commune
- Permettre le maintien et le développement des activités économiques
- Assurer la qualité urbaine et architecturale dans la ville
- Améliorer les mobilités sur le territoire
- Développer l'offre équipement publics et de loisirs aux habitants
- Organiser la reconversion de la friche industrielle SKTB

## Assurer la préservation des éléments paysagers, patrimoniaux, environnementaux et écologiques

- Protéger et valoriser le patrimoine naturel, constitutif de la trame verte et bleue du territoire,
- Préserver la qualité des paysages
- Limiter l'exposition de la population aux risques, contraintes et nuisances
- Protéger la ressource « EAU »
- Préserver le patrimoine bâti

# DU PADD AUX PIECES REGLEMENTAIRES

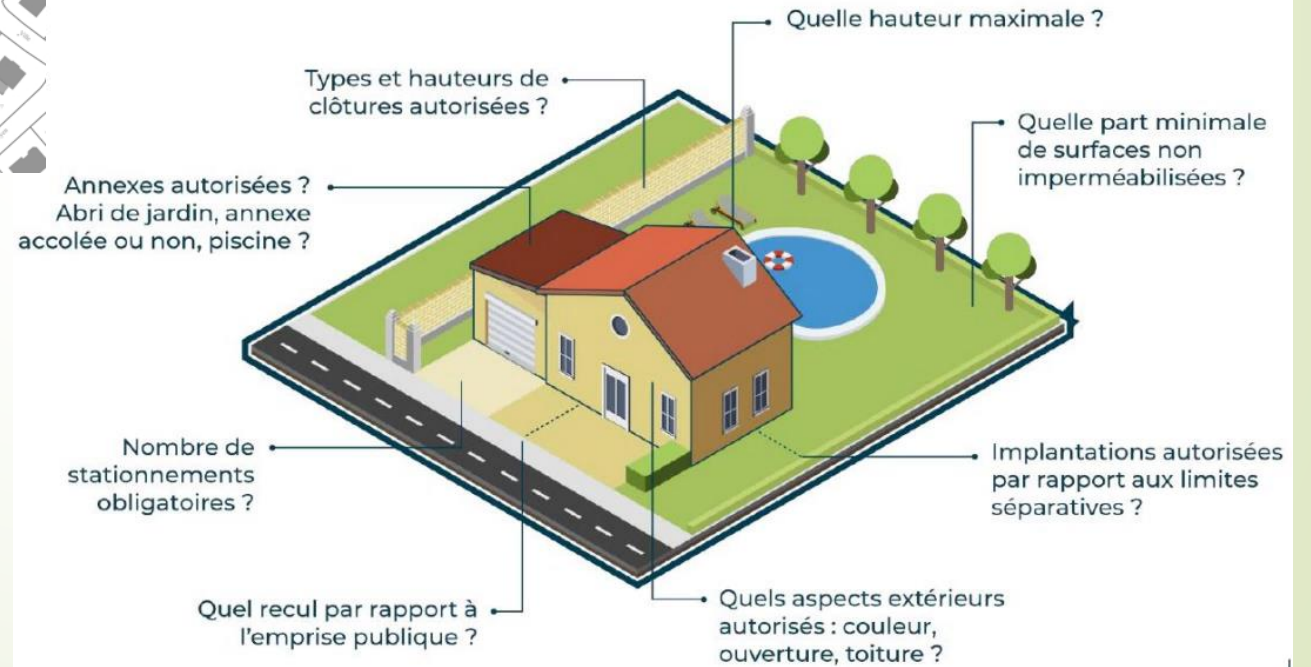


## ZONAGE



## PRINCIPES DE REGLEMENT DU PLU

Une traduction concrète du projet territorial par des principes à intégrer et des règles à respecter



# La traduction réglementaire du projet



# NOMENCLATURE DES ZONES

Le code de l'urbanisme définit quatre types de zones



## Zones urbaines (U)

Secteurs déjà urbanisés ou les équipements publics existants ou en cours de réalisations ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.



## Zones à urbaniser (AU)

Zone non équipée ou partiellement équipée, destinée à être urbanisée à court ou moyen terme.



## Zones Agricoles (A)

Espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économiques et terres agricoles.



## Zones naturelles et forestières (N)

Secteurs équipés ou non à protéger en raison de la qualité des espaces naturels ou des paysages, de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles et de prévenir des risques.

# NOMENCLATURE DES ZONES

## Zone UA

Centre ancien et cœur de ville  
présentant des fronts bâtis continus

8,10 Ha



# NOMENCLATURE DES ZONES

## **Zone UB**

Comprend 5 secteurs

UBa Limitation des hauteurs de constructions à 12m

Ubb Limitation des hauteurs de constructions à 8m

Ubc Limitation des hauteurs de constructions à 6m

UBp Correspond à un secteur pollué

UBrn Risque de mouvement de terrain où toute nouvelle construction est interdite

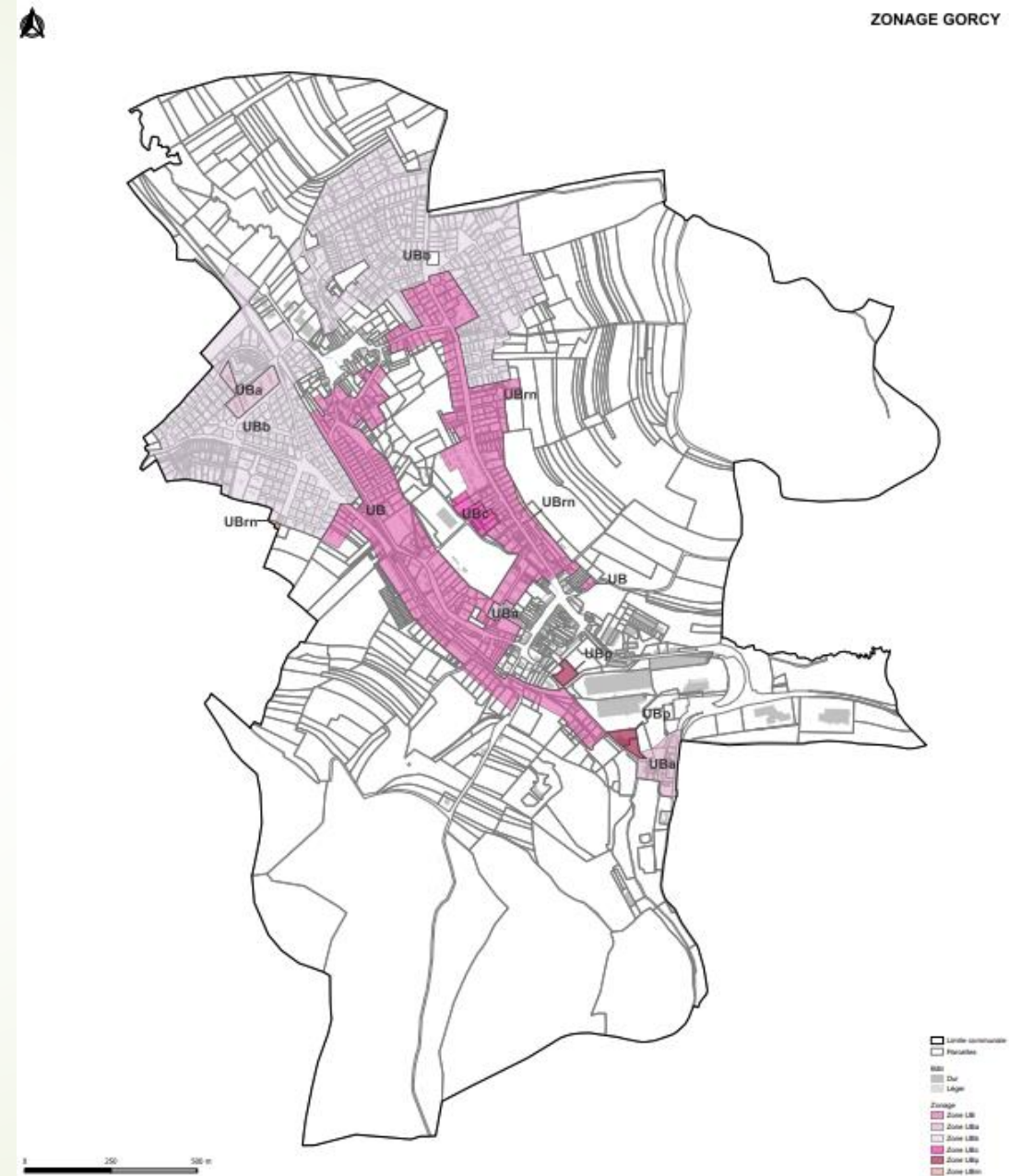
# NOMENCLATURE DES ZONES

## Zone UB

Zone d'extension récente

Essentiellement composés d'habitations pavillonnaires

82,23 Ha

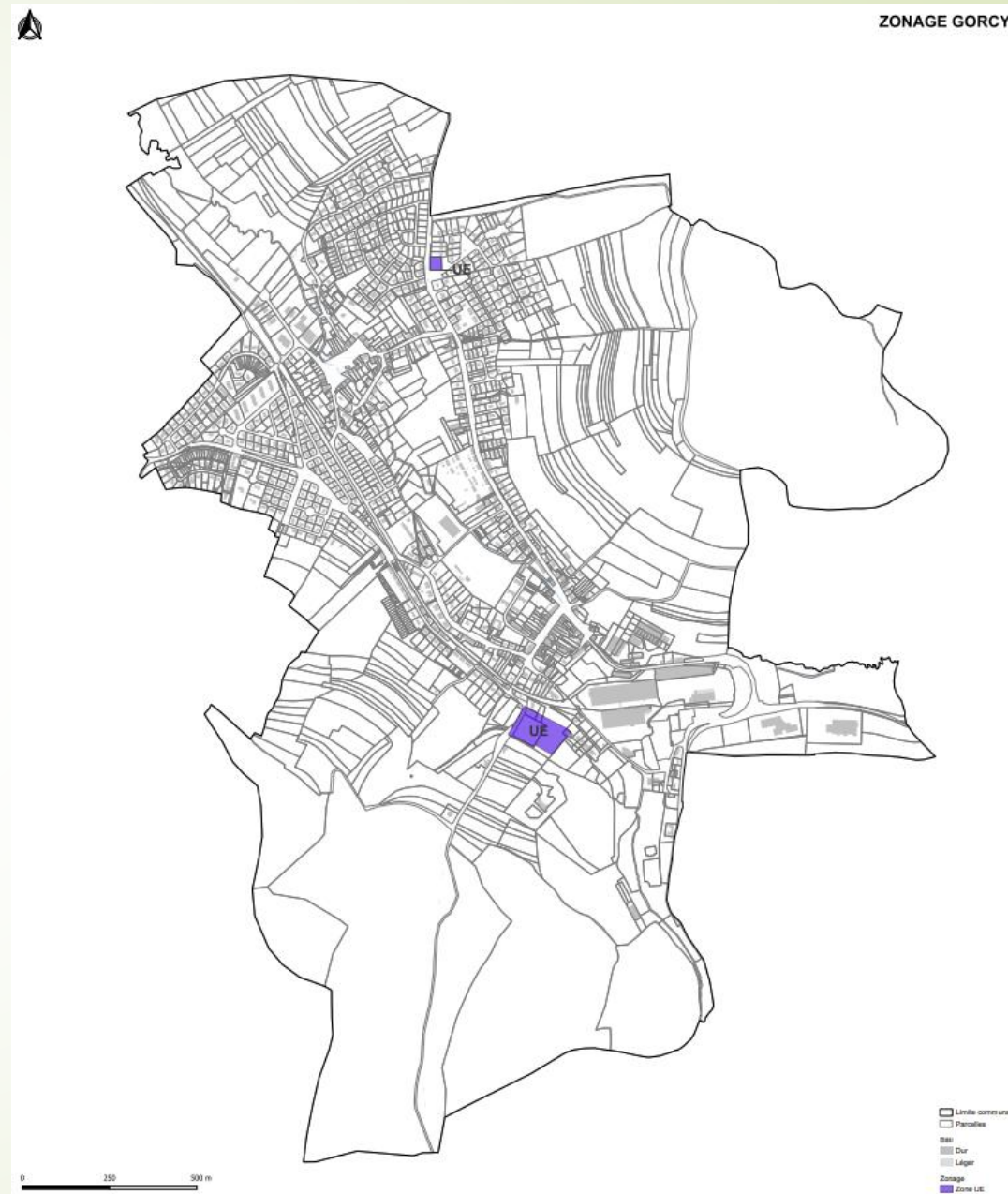


# NOMENCLATURE DES ZONES

## Zone UE

Zone d'équipements collectifs publics

1,41 Ha

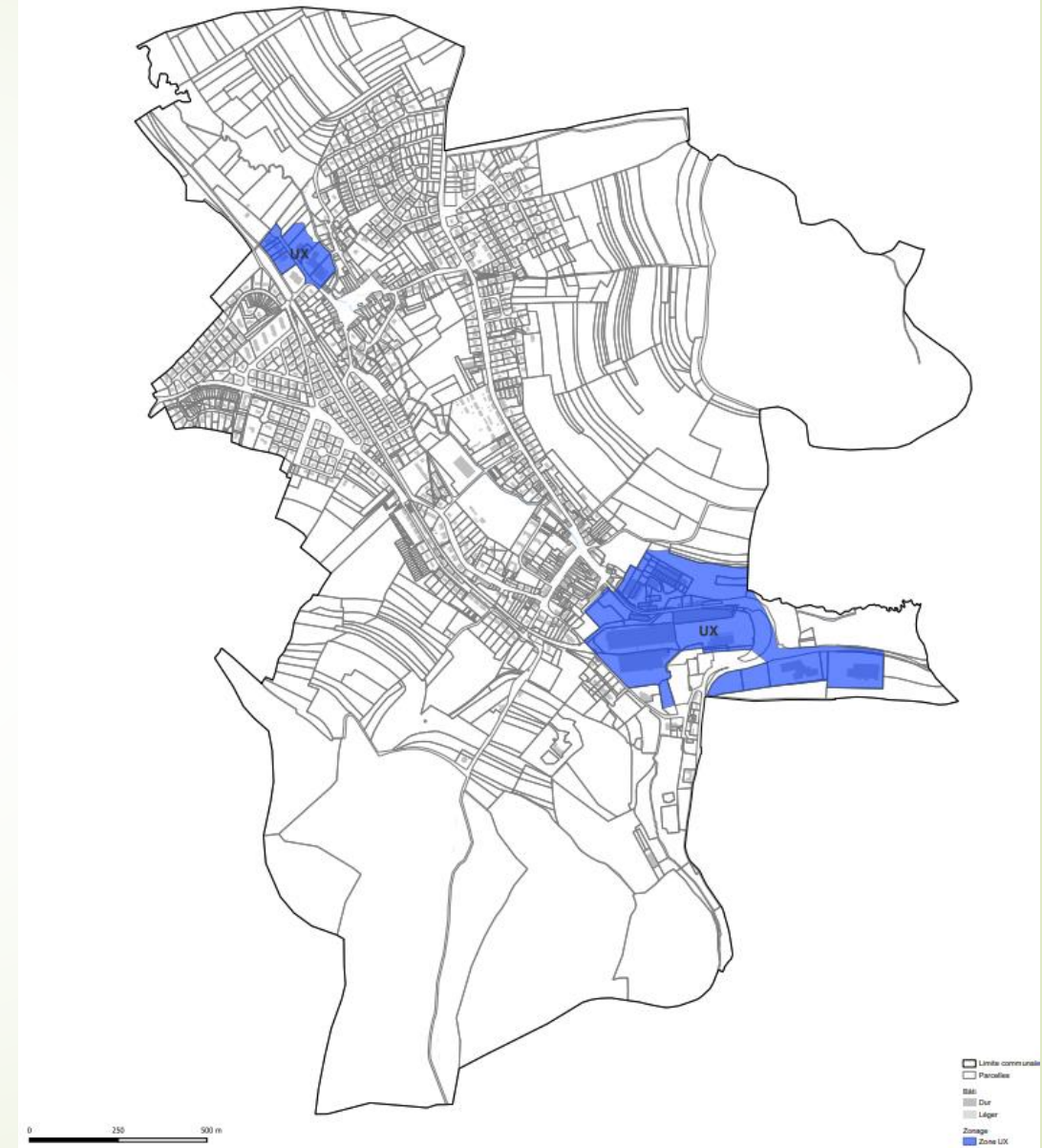


# NOMENCLATURE DES ZONES

## Zone UX

Zone d'activités commerciales,  
industrielles ou artisanales

19,83 Ha

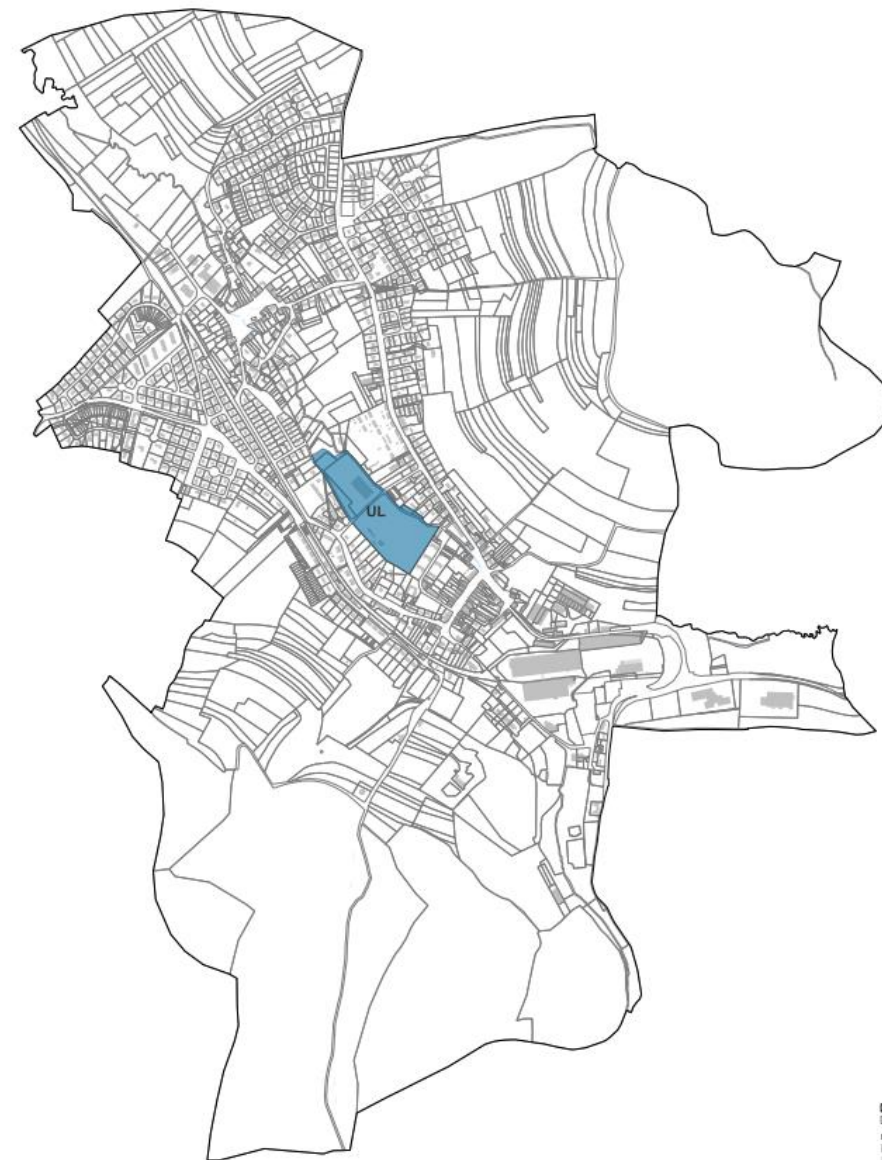


# NOMENCLATURE DES ZONES

## Zone UL

Zone réservée essentiellement aux équipements de sports, d'accueil et de loisirs

4,55 Ha



# NOMENCLATURE DES ZONES

## Zone 1AU

Zone à urbaniser

Extension urbaine destinée à un  
aménagement et projet d'ensemble

2,48 Ha

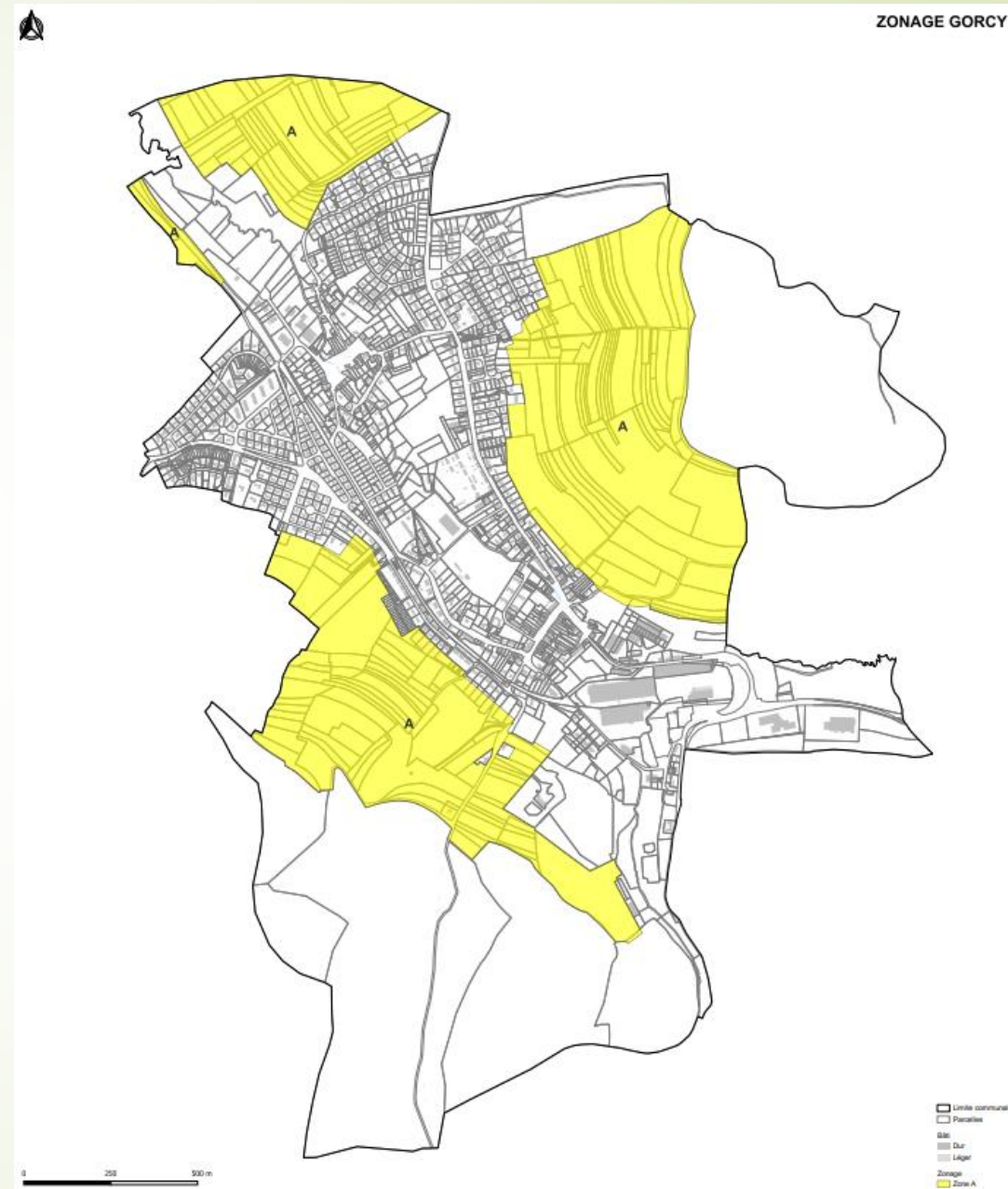
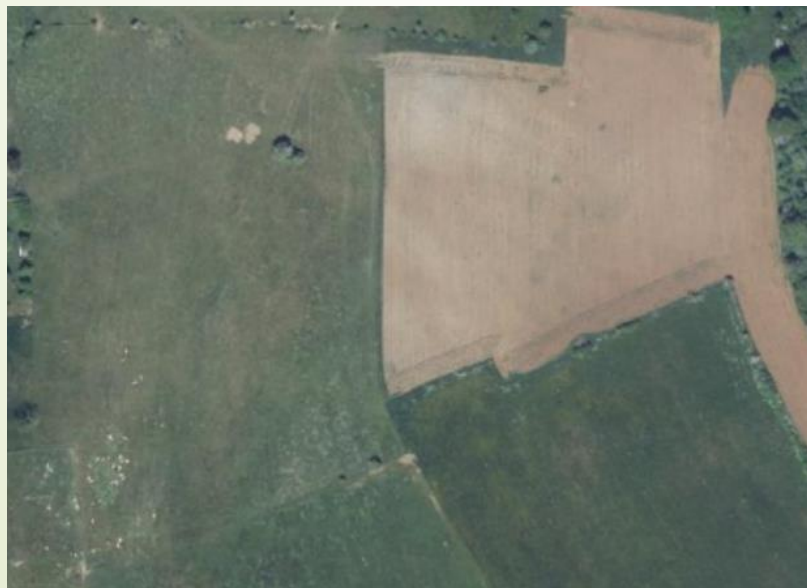


# NOMENCLATURE DES ZONES

## Zone A

Zone Agricole à préserver

118,5 Ha



# NOMENCLATURE DES ZONES

## **Zone N**

Comprend 5 secteurs

Nc correspondant à une zone de protection de captage

Nf correspondant à des espaces continus de forêt

Nh correspondant à une zone partiellement équipée avec quelques habitations diffuses

Nj dans lequel est autorisée la construction d'abris de jardins

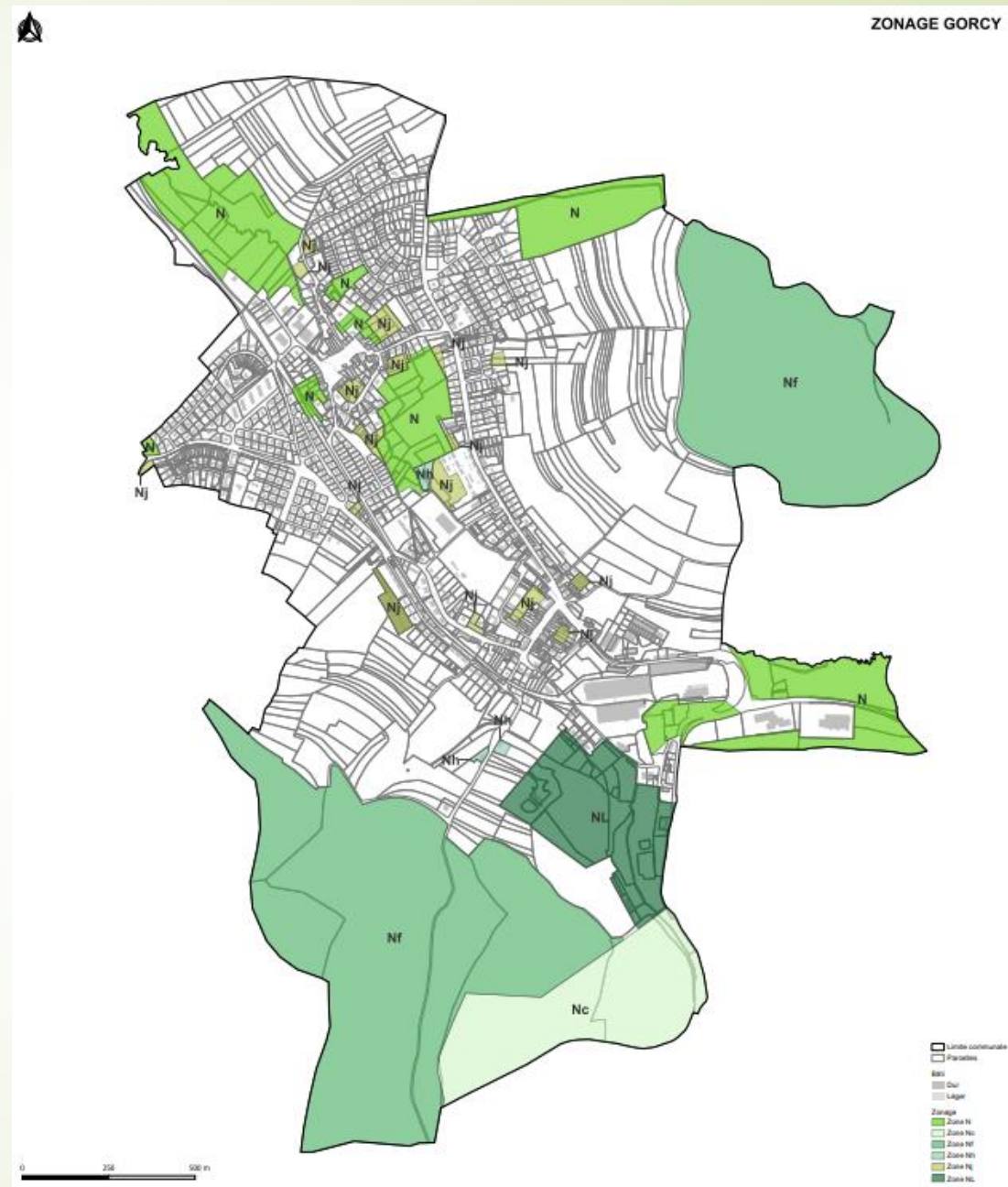
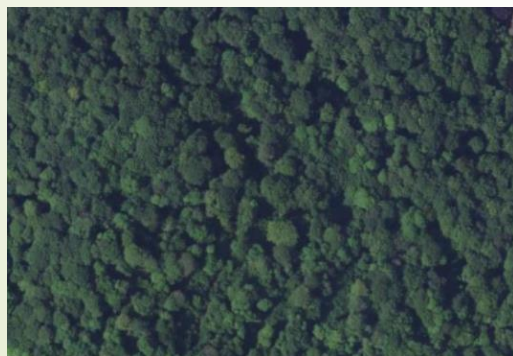
NL à vocation de loisirs comprenant le parc public Labbé , le cours d'eau du Parivaux et quelques constructions (logements, court de tennis couvert). Cette zone est affectée principalement à la préservation du parc public Labbé du cours du Parivaux. Le règlement de cette zone autorise uniquement les reconstructions en cas de sinistre, ainsi que les équipements d'infrastructures et les constructions nécessaires à leur entretien et leur exploitation.

# NOMENCLATURE DES ZONES

## Zone N

Zone Naturelle à préserver

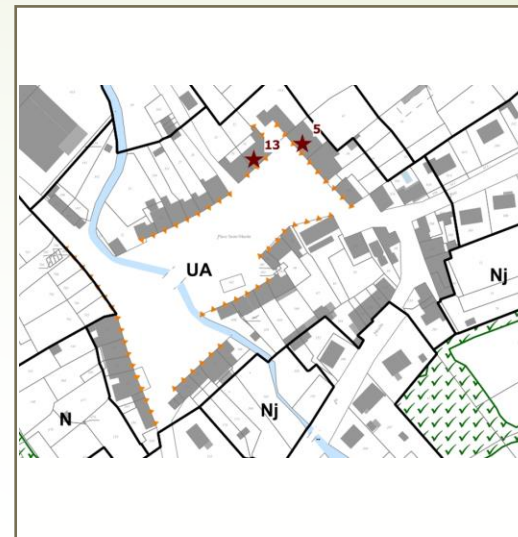
179,44 Ha













# NOMENCLATURE DES ZONES

## Dispositions graphiques particulières

- Le document permet également d'apporter une protection sur le patrimoine bâti ainsi que les éléments particuliers de la commune



-  Espace boisé classé
  -  Règle architecturale particulière
  -  Implantation obligatoire
  -  Marge de recul
  -  Bâti existant à la date d'approbation du PLU
- Éléments remarquables du paysage**  
(Art.L.151-19 L.151-23 du Code de l'Urbanisme)
-  Chemin à conserver
  -  Chemin à créer
  -  Élément naturel et paysager à protéger
  -  Élément patrimonial
  -  Espace arboré protégé

# NOMENCLATURE DES ZONES

## Emplacement réservé

- Le document graphique permet également de définir et indiquer les emplacements réservés (article L151-41) du code de l'urbanisme

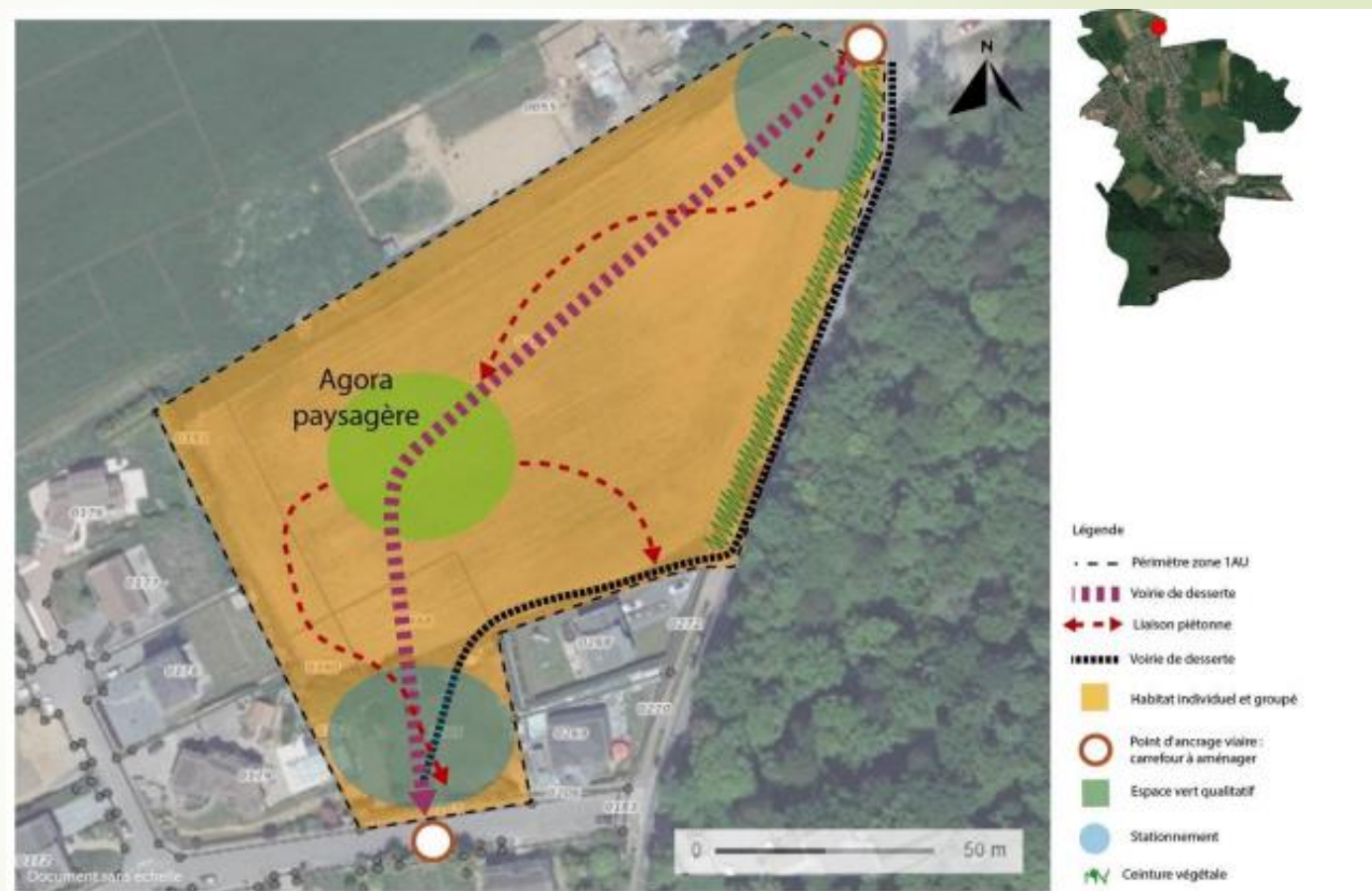


Type 2		Destination/Caractéristiques	Bénéficiaire	Superficie
	1	Création d'ouvrages d'assainissement	Commune	614 m <sup>2</sup>

# Présentation des Orientations d'Aménagement et de Programmation

## Le Plaissard

- Zone 1AU du règlement graphique
- Requalification de l'entrée de commune
- Densité logements 20/ha (environ 50 logements sur site)
- Qualité environnementale et paysagère
- Mixité des logements proposés



# Présentation des Orientations d'Aménagement et de Programmation

## Les Abanys

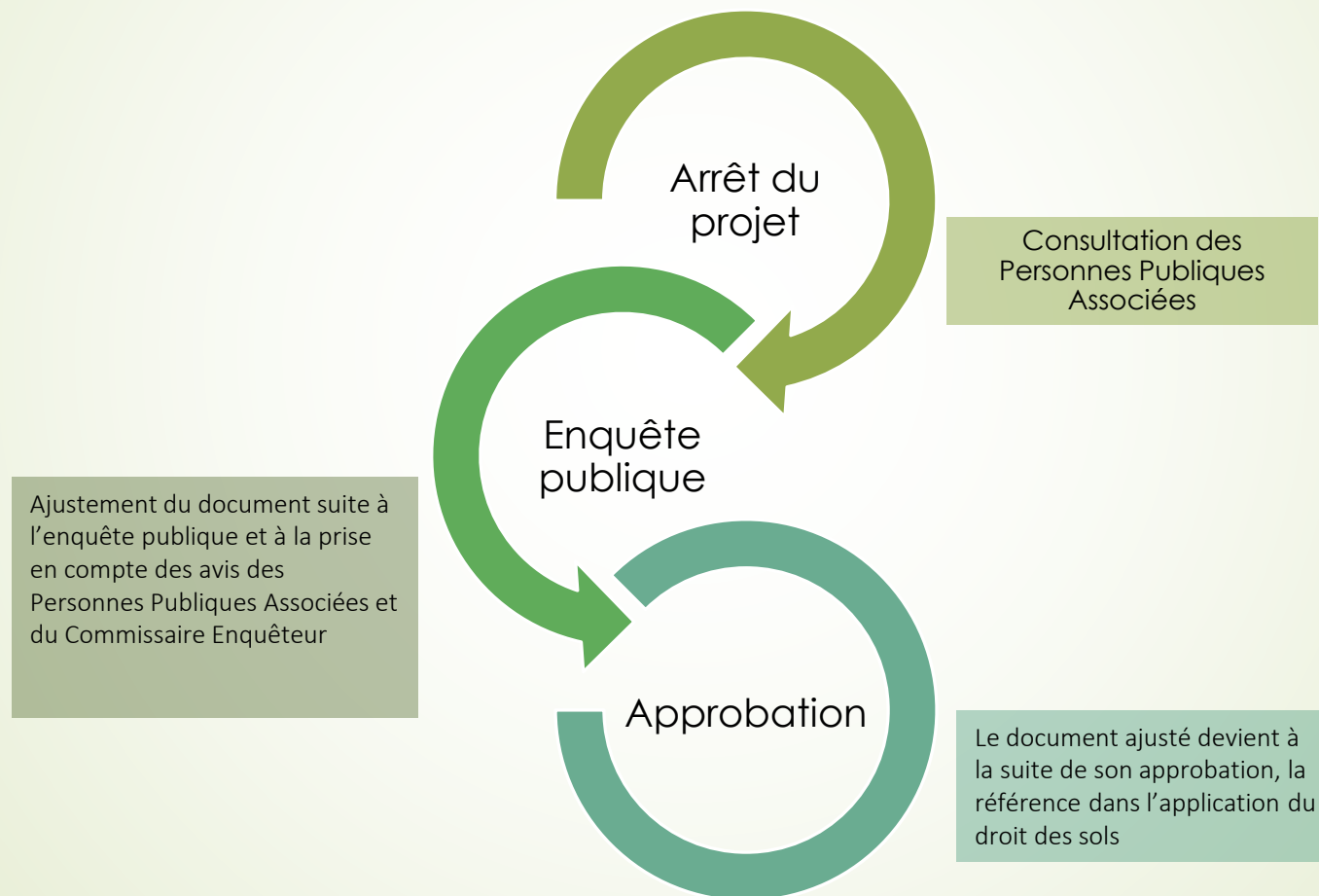
- Zone 1AU du règlement graphique
- Densité logements 20/ha (environ 10 logements sur site)
- Qualité environnementale et paysagère
- Mixité des logements proposés

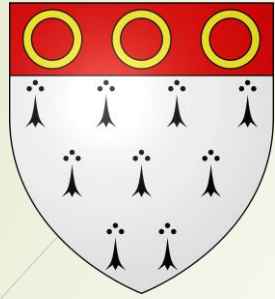


# Les prochaines étapes



# DÉROULEMENT DE LA PHASE ADMINISTRATIVE





## Commune de GORCY

MERCI DE VOTRE ATTENTION

Réunion  
publique du  
31/07/2024

