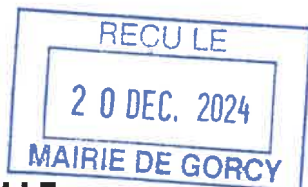




**PRÉFET
DE MEURTHE-ET-MOSELLE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



**Direction départementale
des territoires**

Nancy, le 17 DEC. 2024

Le Préfet de Meurthe-et-Moselle

à

Monsieur le Maire de la Commune de Gorcy
1, place Roland Labbé
54 730 GORCY

Service Aménagement Mobilité Énergie Juridique

Référence : AMEJ-PAT-2024-78

Affaire suivie par : Jean-Pierre Lefèvre
tél : 03 83 91 41 70
jean-pierre.lefevre@meurthe-et-moselle.gouv.fr

Objet : Projet de PLU arrêté de la commune de Gorcy

Pj : Avis détaillé annexé ; Liste des servitudes

Monsieur le Maire,

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

Lors de cette dernière décennie, votre commune s'est développée essentiellement par la création de logements individuels au sein de lotissements. La part du locatif y est faible et le taux de propriétaires occupants y est élevé (73 %) comparé à celui du département (57 %). On peut toutefois favorablement constater une densification sur l'opération récente rue des grosses terres à l'Est du banc communal avec une diversification des typologies. Ces efforts d'intensification et de diversification sont à prolonger afin de limiter la consommation foncière et de poursuivre l'adaptation de l'offre aux besoins des populations par la production de logements de tailles intermédiaires et faibles comme le propose l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du secteur « devant le Plaissard ». Cette opération n'a cependant pas encore permis de suffisamment diversifier l'offre et réduire significativement la taille moyenne des logements.

En effet, en 2021, les résidences principales sont constituées pour 77 % de 4 pièces et plus, alors que 55 % des ménages sont composés d'une personne ou de couples sans enfants. Ces pourcentages restent relativement stables depuis 2010 comme la taille moyenne des ménages d'environ 2,4 ainsi que le nombre moyen de pièces des résidences principales proche de 4,5 pièces. Ces chiffres mettent en évidence, tout comme le fait le diagnostic de votre PLU, un besoin important de produire des logements de petite taille sur votre commune. En conséquence et afin de mieux encadrer les projets conformément aux objectifs du PLU, **je vous recommande de soumettre les OAP à un aménagement d'ensemble, ainsi que de préciser la densité cible, soit entre 27 et 33 logements/ha pour le secteur « devant le Plaissard » notamment.**

Par ailleurs, le secteur agricole d'environ 0,8 ha classé en UBb en extension au Nord-Ouest de la rue des Saules répond davantage à la définition d'une zone agricole qu'à celle d'une zone urbaine. Elle est à reclasser en zone A ou, si elle est justifiée, en zone à urbaniser AU en extension. Dans cette hypothèse, l'OAP reprendra les mêmes objectifs de diversification de l'offre de logements évoqués précédemment.

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

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

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

Vous trouverez en annexe des compléments et détails techniques sur ce projet. Le 1er chapitre sur la constitution du document traite de sa complétude et de la forme. Ces questions de forme peuvent toutefois se révéler essentielles au regard de la sécurité juridique du document. Les questions de fond sont traitées dans les chapitres thématiques suivants.

Par ailleurs, je vous rappelle que les performances de traitement de la station d'épuration de Gorcy ne répondent pas aux exigences fixées par l'arrêté préfectoral du 15 décembre 2006 portant régularisation du système d'assainissement de l'agglomération de Gorcy. Ainsi, la mise en conformité du dispositif d'assainissement doit être réalisée pour pouvoir envisager de nouvelles constructions. En d'autres termes, quand bien même le PLU autorise la construction de logements à la fois en zone U et en zones AU, les autorisations d'urbanisme devront être refusées dans l'attente d'une mise en conformité du système d'assainissement.

CONCLUSIONS :

Sur ces bases, sans préjudice des contraintes de constructibilité liées aux capacités de traitement de la station d'épuration, j'émet un avis favorable sous réserve de prise en compte des observations précédentes, ainsi que de celles annexées, notamment pour une meilleure prise en compte des risques et de l'environnement.

Je vous prie de bien vouloir agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Pour le préfet et par délégation,
le directeur départemental,



Emmanuel TIRTAINE

Copie à : Sous-Préfète du Val de Briey

I SUR LA CONSTITUTION DU DOCUMENT

Sur les pièces exigées :

Au titre des annexes (R151-51 à R151-53) :

- La fiche synthétique des risques (numérotée 551) présente en annexe était destinée au travail d'étude du PLU et non à être annexée au PLU. Par ailleurs, datant de 2017, elle n'est plus à jour. Il convient donc de la retirer des annexes obligatoires.
- Il conviendra de vérifier la complétude des annexes obligatoires. La servitude d'utilité publique liée à une canalisation de transport de matières dangereuses est à annexer. L'arrêté et la carte sont consultables et téléchargeables sur le site de la préfecture à cet emplacement :
<https://www.meurthe-et-moselle.gouv.fr/contenu/telechargement/27855/194617/file/servitude%20gaz%20distribution%20gorcy.pdf>
- La liste des SUP (Servitudes d'Utilité Publiques) est à compléter en conséquence ainsi que la carte, sinon la remplacer par chacun des documents ou actes relevant des annexes obligatoires.

I CONSOMMATION D'ESPACE (LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN)

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

- Le rapport de présentation (RP) analyse bien la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur une période de 10 ans (2011-2021), au travers des données issues du portail de l'artificialisation des sols. La surface retenue comme consommée par la commune est de 9 ha (p 83 du RP). Pour la Meurthe-et-Moselle, cette source est en attente des données de photo-interprétation de la BD OCSGE (Base de Données d'Occupation des Sols Grande Echelle) nationale pour une meilleure fiabilité et une résolution plus élevée. Pour cette raison, il reste préférable d'utiliser la BD OCSGE2 (Base de Données d'Occupation des Sols Grande Échelle de la région Grand-Est). Toutefois, il s'avère que dans le cas de Gorcy, ce chiffre de consommation est cohérent avec celui de la BD OCSGE2 préconisée.
- Le RP analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales (L151-4). Un inventaire du foncier disponible a été réalisé en faisant la distinction entre secteurs en dents creuses et secteurs de densification à recomposer (p 95 du RP). Après application d'une rétention foncière respectivement de 25 % et 30 %, la surface disponible est de 0,93 ha pour les dents creuses et de 0,60 ha pour les secteurs à recomposer. Une cartographie localise ces secteurs (p 99 du RP). Le taux de vacance est indiqué à 6,5 % selon les données 2020 de l'Insee. Ce taux est inférieur à la moyenne du département et reflète un bon fonctionnement du marché. Concernant les mutations d'anciens bâtis, le rapport de présentation note la présence d'une friche industrielle de 21 ha. Cependant, les études de faisabilité de reconversion de cet espace pollué ne sont pas encore réalisées. À ce stade, cette potentialité ne peut donc pas être prise en compte dans la temporalité du document.

- Deux zones à urbaniser en extension pour l'habitat sont retenues (zones 1AU). La première, du secteur dit « Les Abanys », d'une surface de 0,9 ha, est située entre une zone déjà urbanisée à vocation d'habitat et un secteur à vocation d'activité. Environ 10 logements sont estimés pour cette zone à urbaniser. Ce nombre de logements est à mettre en cohérence avec la densité brute minimale affichée, qui, elle, est en adéquation avec les objectifs du SCoT Nord 54. La seconde, du secteur dit « Le Plaisard », est située au nord de la commune, à l'extrémité de l'enveloppe urbaine, et s'étend sur une surface de 1,5 ha. Cette dernière est actuellement une parcelle agricole exploitée. La densité brute minimale de logements indiquée dans l'OAP est de 20 logements/ha, ce qui respecte là encore les objectifs du SCoT Nord 54. Néanmoins, le nombre de logements envisagé de l'ordre de 40 à 50, correspond à une densité brute moyenne sur le secteur de 27 à 33 lgts/ha. Afin de préciser sans ambiguïté l'orientation du projet, et considérant le besoin de diversification de l'offre de logement ainsi que les objectifs de modération de consommation d'espace de la commune, cette densité visée de l'ordre de 30 lgts/ha (lien de comptabilité) est à préciser dans l'OAP. Par ailleurs, la zone UB s'étend au nord sur une parcelle agricole exploitée, pour une surface de 0,70 ha. Aussi, la surface potentiellement ouverte à l'urbanisation en extension est de 3,1 ha. En comparaison avec la surface consommée sur la période 2011-2021, la baisse planifiée apparaît satisfaisante dans l'hypothèse où la consommation d'espace des années 2022 à 2024, non indiquée dans le rapport de présentation serait non significative.

2 Sur la sécurité juridique et les recommandations :

- La période d'analyse correspond à celle prise comme référence pour fixer les objectifs de la loi dite ZAN (Zéro Artificialisation Nette), de modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, et de réduction de l'artificialisation des sols. Je vous recommande d'actualiser ces chiffres au regard de la date d'arrêt du PLU sur la base des connaissances locales (ex : permis délivrés) à défaut de données de l'INSEE ou des bases de données d'occupation des sols pour cette période.
- La justification des choix, si elle se fonde sur les orientations et objectifs du SCoT Nord 54 en cours de révision, mériterait de mobiliser davantage les éléments issus du diagnostic.

3 Sur la compatibilité avec le SCoT :

S'agissant de l'OAP du secteur « Les Abanys », je vous recommande de mettre en cohérence le nombre de logements à créer avec la densité brute minimale affichée de 20 logements/ha.

II PRISE EN COMPTE DES RISQUES (L101-2-5° du CU)

(PR-GC)

Reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle :

Le rapport de présentation précise que la commune a fait l'objet d'arrêté de catastrophe naturelle (p71). Cependant, il n'est pas fait référence aux événements récents (sécheresse 2020 et inondation 2021). Il est souhaitable de compléter cette information avec l'historique des arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle (données disponibles sur Géorisques <https://www.georisques.gouv.fr> pour l'ensemble des risques).

MESURES DE PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS :

Prévention du risque sismique :

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

Le rapport de présentation prend bien en compte le risque sismique (p. 74).

Prévention du risque de glissement de terrain :

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

- Le rapport de présentation prend bien en compte le risque mouvement de terrain (p. 69-70).
- Afin de traduire les principes de constructibilité dans le règlement du PLU, les chapeaux des zones concernées rappelleront la présence de cet aléa en précisant que les usages et affectations des sols, constructions et activités peuvent être soumis à prescriptions voire à interdiction selon le degré de l'aléa. Une carte de l'aléa devra être prise comme référence par le règlement écrit autant pour une bonne information des pétitionnaires que pour l'instruction des demandes d'autorisations.
- La prise en compte de cet aléa est également à rappeler au sein des OAP pour sa prise en compte dans les principes d'aménagement, qui privilégieront une localisation des constructions dans les secteurs de moindre aléa.

Prévention du risque de chute de blocs :

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

Le rapport de présentation prend bien en compte le risque chute de blocs (p. 71), il est nécessaire de faire référence à l'étude BRGM chute de bloc au 1/50 000° de septembre 2008.

Prévention du risque d'effondrement de cavités souterraines :

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

Le rapport de présentation prend bien en compte le risque lié aux cavités (p. 71). Cependant, il est nécessaire de rajouter la source de la donnée « recensement des cavités BRGM – novembre 2016 ». Dans le règlement écrit, le risque cavité n'est pas identifié dans le chapeau de la zone A. Il sera donc à compléter. Il conviendra également de faire figurer cet aléa sur le plan de zonage.

Prévention du risque de retrait et gonflement des argiles :

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

Le rapport de présentation prend bien en compte le risque retrait et gonflement des argiles (p 71-72). Il est pertinent de rajouter la date de l'étude BRGM « août 2019 ».

Prévention du risque d'inondation :

Le territoire de la commune est concerné par le risque d'inondation par débordement de cours d'eau, notamment du Coulmy en zones urbaines, naturelles et agricoles.

- En zone inondable, le principe ERC (Éviter Réduire Compenser) devra être appliqué. Les projets devront adopter toutes techniques constructives permettant d'assurer la transparence hydraulique du projet. Les remblais et constructions en zone inondable sont réglementés et doivent faire l'objet de compensation volumétrique.
- En zone inondable, les voies nouvelles de circulation seront réalisées de préférence au niveau du terrain naturel. En cas d'impossibilité technique il sera possible de les réaliser sur pilotis, pont, ou en permettant une totale transparence des écoulements par l'aménagement de nombreux et suffisants passages pour l'écoulement des eaux. Les parkings doivent être réalisés au niveau du terrain naturel.

- La construction de bâtiment, maison, véranda, terrasses doit être prévue sur vide sanitaire aérable et inondable, avec des ouvertures en taille et quantité suffisantes au niveau du terrain naturel pour en permettre son inondabilité. La construction de garages et leurs accès doivent être prévues au niveau du terrain naturel avec des ouvertures sur les façades permettant leur inondabilité. Les piscines doivent être implantées au niveau du TN (pour la margelle). L'accès aux terrasses doit être prévu par des escaliers transparents vis-à-vis des crues.
- Les murs maçonnés dans les zones inondables doivent permettre le libre écoulement des eaux en réalisant des ouvertures au niveau du sol et suffisamment dimensionnées pour laisser passer les crues.

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

Un « porter à connaissance » a été transmis le 1^{er} décembre 2023 concernant la zone potentiellement inondée du 15 juillet 2021. Elle comporte notamment les limites de zones inondables déduites des cotes des repères de crues. Le document doit prendre en compte cette connaissance en complétant le rapport de présentation, ainsi que les parties graphiques et écrites du règlement. Les chapeaux des règlements des zones N, Nj, Ux, Ua, Ubb concernées rappelleront la présence de cet aléa en précisant que les usages et affectations des sols, constructions et activités peuvent être soumis à prescriptions voire à interdiction selon le degré de l'aléa.

2 Sur la sécurité juridique et les recommandations :

Le paragraphe consacré à sa qualité environnementale et à la prévention des risques de l'OAP du secteur « Les Abanys » est à compléter en rappelant et tenant compte de la présence d'un cours d'eau busé. Celui-ci doit être évité avec un recul d'au moins 10 m et sa réouverture ne doit pas être compromise.

3 Sur la compatibilité avec le SCoT :

Afin de permettre l'application des règles de recul par rapport aux cours d'eau, il est demandé de joindre une carte les reprenant en totalité, y compris les parties busées. Il est recommandé de préciser dans le règlement écrit que la réalité de terrain fait foi pour l'application de la règle.

Prévention du risque radon :

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

Le rapport de présentation ne fait pas référence au potentiel radon de la commune de Gorcy. La commune de Gorcy est classée en catégorie 2 du risque radon. Le rapport de présentation devra être complété. De plus amples informations sont disponibles sur le site géorisques (<https://www.georisques.gouv.fr>).

RISQUES TECHNOLOGIQUES :

Sites SEVESO :

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

La carte en annexe du PLU « 552 Risques technologiques » est à supprimer dans la mesure où le site SKTB n'est plus en activité.

Les canalisations de transport de matières dangereuses :

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

- La commune de Gorcy est concernée par une servitude d'utilité publique. La référence à l'arrêté préfectoral et la localisation de cette SUP (extrait carte annexée à l'arrêté) sont à mentionner dans le rapport de présentation.
- La liste des SUP en annexe est à compléter et la carte à actualiser ou à remplacer par les actes correspondants.

L'arrêté et la carte sont consultables et téléchargeables à cet emplacement :

<https://www.meurthe-et-moselle.gouv.fr/contenu/telechargement/27855/194617/file/servitude%20gaz%20distribution%20gorcy.pdf>

- Les chapeaux des zones concernées du règlement mentionnera le risque lié à cette canalisation.

Plus globalement sur les servitudes d'utilité publique, la liste à jour des servitudes d'utilité publiques qui grèvent votre territoire vous est transmise en annexe 2. Il vous appartient en revanche d'actualiser la carte en lien avec les gestionnaires.

III PRISE EN COMPTE DES NUISANCES ET POLLUTIONS

Pollutions :

Sites et sols pollués :

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

Le rapport de présentation fait bien référence à l'ensemble des sites et sols pollués (p. 74-80).

Par contre, il est nécessaire de préciser que deux sites sont concernés par des Secteurs d'Information sur les Sols (SIS) :

- N°54SIS06025 Crassier de Gorcy
- N°54SIS06027 Tréfileries de Gorcy

Assainissement :

Le rapport de présentation précise que « *La rue Jean Joseph Labbé et la place Jules André ne sont pas équipées d'un réseau de collecte. Les zones d'activités des Abanys et de la Castine rejettent leurs effluents dans les collecteurs pluviaux publics ou privés qui terminent leur cheminement directement dans le Coulmy et le Parivaux et restent en assainissement autonome pour des raisons technico - financières.* »

S'agissant de l'assainissement collectif, le dossier présente le plan de zonage en annexe. La quasi-totalité de la partie agglomérée de la commune est en assainissement collectif, ces effluents arrivent sur le site de la station d'épuration communale situé au nord-ouest du village, à l'extrémité de la rue du Faubourg et en bordure du ruisseau du Coulmy. La capacité de cette station est de 4 000 équivalent habitants soit 240 kg de DBO5/j. La station d'épuration de Gorcy traite aussi les eaux usées de l'écart de « Vaux-Warnimont » situé sur le ban communal de Cosnes-et-Romain, ainsi que de l'écart d' « Houdlémont » situé sur le ban communal de Ville-Houdlémont.

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

La station d'épuration de l'agglomération de Gorcy a fait l'objet de 2 rapports de manquement administratif, les 1er août 2022 et 20 octobre 2023, pour des « NON-CONFORMITÉS » du système d'assainissement au titre des années 2021 et 2022. En effet les performances de traitement ne répondent pas aux exigences épuratoires fixées par l'arrêté préfectoral du 15 décembre 2006 portant régularisation du système d'assainissement de l'agglomération de Gorcy.

Aussi, dans l'attente de la mise en conformité, aucune nouvelle charge de pollution organique ne doit être rajoutée au système de collecte et de traitement de l'agglomération de Gorcy en application de la circulaire interministérielle du 8 décembre 2006 et de l'instruction gouvernementale du 18 décembre 2020 relatives à la collecte et au traitement des eaux urbaines résiduaires susvisées. Ainsi aucune nouvelle construction ne peut être acceptée dans la zone de l'assainissement collectif tant que la conformité du système d'assainissement de l'agglomération de GORCY n'est pas atteinte. Un arrêté de mise en demeure est en cours de signature en ce sens.

Concernant la gestion des eaux pluviales, le document (Annexe 5.3.1: référentiel d'information des usagers du service eaux pluviales) prévoit une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle de la totalité des eaux précipitées jusqu'à concurrence d'un évènement cinquantennal à favoriser partout où l'impossibilité de le faire n'est pas démontrée. Cette infiltration ne devra en l'occurrence pas aggraver le risque de mouvement de terrain. Cette gestion à la parcelle devra passer par toute solution autre que la rétention avec restitution à débit limité vers le domaine public. Si l'impossibilité de gérer la totalité des eaux à la parcelle par infiltration et/ou par évaporation est démontrée, il faudra recourir à une gestion collective permettant d'évacuer les eaux soit par infiltration dans le sol, soit par stockage et restitution à débit limité en surface. Le rejet des eaux pluviales s'effectuera de préférence vers le milieu naturel (fossé, talweg, ruisseau). En dernier recours, les eaux pluviales auraient l'éventualité d'être orientées vers le réseau collectif sous réserve de l'accord du gestionnaire, l'Agglomération du Grand Longwy.

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable dont la compétence relève de l'intercommunalité (GLA). La cartographie du réseau de distribution d'eau est jointe au dossier. La commune est couverte par 2 périmètres de protection de captage. La cartographie est jointe. L'alimentation du village est assurée par le captage de 6 sources situées dans le vallon du ruisseau de Parivaux au Sud-Est du village, dont l'entretien est assuré par la SAUR. Le réseau n'est pas raccordé à une autre commune et ne dispose pas de réseau de substitution.

IV PRÉSERVATION DES MILIEUX NATURELS ET DE LA BIODIVERSITÉ

Sur la compatibilité avec le SCoT et les documents de rang supérieur :

- Le paragraphe consacré à la qualité environnementale et à la prévention des risques de l'OAP du secteur « Les Abanys » est à compléter en rappelant et tenant compte de la présence d'un cours d'eau busé. Celui-ci doit être évité avec un recul d'au moins 10 m et sa réouverture ne doit pas être compromise. Cette orientation peut rester écrite, avec un schéma, pour lequel il peut être mentionné explicitement les caractères illustratifs et non opposables, afin de faciliter sa mise en œuvre si la localisation du cours d'eau devait être précisée avec un effet sur l'ajustement du projet.

V PRISE EN COMPTE DU VOLET AGRICOLE ET FORESTIERS

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

La commune ne compte pas de siège d'exploitation agricole. Cependant, une part significative de la commune est couverte par des surfaces agricoles exploitées par des agriculteurs ayant leur sièges d'exploitation sur des communes limitrophes.

« *Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.* ». **La formulation conforme au code de l'urbanisme est « Les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs [...] » (L151-11 1° du Code de l'urbanisme).** Les notions d'intérêt collectif et d'équipements collectifs sont proches, toutefois la jurisprudence les distingue. A titre d'exemple, il aura ainsi pu être jugé que l'implantation d'une station service pouvait dans un contexte donné relever d'un intérêt collectif.

Sont également autorisées les constructions d'habitation et leurs annexes, exclusivement destinées au logement ou à l'hébergement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, ou le gardiennage, si l'activité exercée l'exige et est associée à une activité agricole. Pour ces dernières constructions, des limitations doivent être édictées. En effet, selon la doctrine du département en la matière, **les logements destinés au gardiennage des activités d'élevages agricoles doivent être limités à un logement par exploitation, ou à deux logements si l'exploitation est détenue par plusieurs chefs d'exploitation. Par ailleurs, la distance maximum entre les constructions et les bâtiments d'élevage doit être limitée à 100 mètres.**

Le règlement indique qu'il n'y pas de prescription pour l'emprise au sol sauf « *pour les bâtiments annexes (en dehors des piscines), dont la surface cumulée d'emprise au sol est limitée à 30 m² par unité foncière* ». Ce point manque de clarté. En effet, quels types d'annexe sont autorisés (annexe à l'habitation existante ou aux constructions agricoles ou d'équipement public...)? Les piscines sont-elles autorisées avec une emprise au sol supérieure à 30 m² ? **Il convient là aussi de réglementer ces surfaces et leur localisation selon un principe de compacité** afin de limiter autant que possible les atteintes au potentiel agronomique du secteur.

La zone N, comme la zone A, est par définition inconstructible, sauf cas particuliers.

Dans le règlement, concernant les STECAL, les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions ou extensions sont globalement fixées.

- Zone Nh (habitat) : les possibilités d'extension et d'annexe sont bien limitées (dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante pour les extensions et d'une emprise maximale cumulée de 30 m² par unité foncière, pour les annexes).

- Zone Nj (jardin) : les possibilités de construction d'abris de jardin sont limitées à 12 m² par unité foncière et à 3,5 m de hauteur.

- Zone NI (loisir) : il n'y a pas d'emprise au sol maximale définie pour les constructions dans cette zone, cependant seules les reconstructions à l'identique en cas de sinistre y sont autorisées.

2 Sur la sécurité juridique et les recommandations :

- Une zone de 50 m est définie comme inconstructible le long des espaces boisés. Cette distance de 50 m est plus élevée que celle préconisée par l'ONF, de 30 m. Néanmoins, cette distance peut être entendue et bienvenue dans un principe de précaution.
- En zone Nf (forêt), les constructions liées à l'exploitation forestière sont autorisées, sans limite de nombre, ni d'emprise au sol. Compte tenu de la surface très importante du

secteur Nf, cette possibilité de construction est à reconsidérer. **Si un besoin ou un projet particulier est identifié, un secteur spécifique et restreint en surface pourra être envisagé.**

- En zone Nh (habitat), les possibilités d'extension et d'annexes sont bien limitées (dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante pour les extensions et une emprise maximum cumulée de 30 m² par unité foncière, pour les annexes).

VI MIXITÉ SOCIALE, DIVERSITÉ ET QUALITÉ DE L'HABITAT

1 Sur la sécurité juridique et les recommandations :

La commune s'est développée essentiellement par la création de logements individuels au sein de lotissements. La part du locatif y est faible et le taux de propriétaires occupants y est élevé (73 %) comparé à celui du département (57 %). Afin de mieux encadrer les projets conformément aux objectifs du PLU, je vous recommande de soumettre les OAP à un aménagement d'ensemble, ainsi que de préciser la densité cible, soit entre 27 et 33 logements/ha pour le secteur « devant le Plaissard » notamment. Par ailleurs, le secteur agricole d'environ 0,8 ha classé en UBb en extension au Nord-Ouest de la rue des Saules répond davantage à la définition d'une zone agricole qu'à celle d'une zone urbaine. Si son urbanisation est envisagée et est justifiée, ce secteur en extension est à reclasser en zone à urbaniser AU. Dans cette hypothèse, l'OAP répondra aux besoins de diversification de l'offre de logement évoqués précédemment.

ANNEXE 2 – Liste des servitudes d'utilité publique sur la commune de Gorcy

GORCY

Document conforme à celui annexé au Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Liste établie le 13/12/2024

IMPORTANT!

Des catégories de Servitudes d'Utilité Publique sont disponibles sur le Géoportail de l'Urbanisme (<https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/>) après avoir été versées par leur gestionnaire. Il convient désormais de consulter la plateforme du Géoportail de l'Urbanisme (Gpu) pour accéder à toutes les informations disponibles sur ces catégories de Servitudes d'Utilité Publique, et si nécessaire, se rapprocher des gestionnaires pour les servitudes non présentes sur le Gpu.

Catégorie	Description	Nom de la Servitude	Référence de l'acte	Gestionnaire
AS1	Protection des eaux potables et des eaux minérales	Captages de Panivaux – Périmètre de Protection Immédiate et Rapprochée	AS1_GORCY_20060207_act.pdf	Agence Régionale de Santé (ARS)
I1	Servitudes relatives à la maîtrise de l'urbanisme autour de canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures, de produits chimiques et de certaines canalisations de distributions de gaz	Canalisation de Distribution de Matières Dangereuses (maîtrise de l'urbanisme) GRDF-GAZ	CDMD_GRDF-GAZ_20201210.pdf	DREAL GRAND EST (DREAL RISQUE)
Int1	Cimetières	Cimetière de Gorcy	INT1_CIMETIERES.pdf	COMMUNE
Int1	Cimetières	Cimetière militaire de Gorcy	INT1_CIMETIERES.pdf	Direction des Territoires, de l'Immobilier et de l'Environnement (DTIE)

