

Assistance à maîtrise d'ouvrage :



Direction
Départementale
de l'Équipement
Meuse

Service de l'Urbanisme
de l'Habitat et de l'Environnement

Commune de Sorcy-Saint-Martin

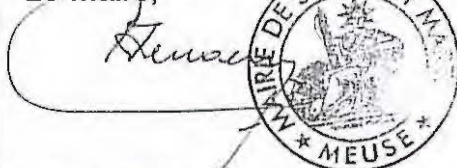
Plan Local d'Urbanisme



Rapport de présentation

"Vu pour être annexé à la délibération du 29/06/2007
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme
mis en révision."

Fait à Sorcy-Saint-Martin
Le Maire,



Etude réalisée par :

ARRETE LE : 09/11/2006
APPROUVE LE : 29/06/2007



Environnement Conseil
Urbanisme Environnement Communication

61 chemin du Barrage 51000 CHALONS-EN-CHAMPAGNE
Tél. : 03.26.64.05.01 Fax : 03.26.64.73.32
environnement.conseil@wanadoo.fr

SOMMAIRE

AVANT-PROPOS	5
PREMIERE PARTIE : LE DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE	7
1. SITUATION GEOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE.....	9
1.1. Localisation.....	9
1.2. Intercommunalité.....	9
2. EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE	11
2.1. La population de la commune.....	11
2.2. Les facteurs de l'évolution démographique.....	11
2.3. La structure par âge	12
3. ACTIVITES ECONOMIQUES	13
3.1. L'activité agricole.....	13
3.2. L'activité commerciale, artisanale et les services	13
3.3. L'activité industrielle	14
4. L'EMPLOI.....	16
4.1. La population active	16
4.2. Les migrations alternantes	16
5. LE PARC DE LOGEMENTS.....	17
5.1. Le type de logements.....	17
5.2. L'âge des logements	17
5.3. Le statut d'occupation des logements	18
6. LES EQUIPEMENTS COMMUNAUX ET LA VIE LOCALE	19
6.1. Les équipements scolaires.....	19
6.2. Les équipements et services communaux	19
6.3. Le milieu associatif	19
7. LES VOIES DE COMMUNICATION	20
7.1. Les infrastructures	20
7.2. Les services de transport	20
8. LES RESEAUX.....	21
8.1. L'alimentation en eau potable	21
8.2. L'assainissement.....	21
8.3. La gestion des déchets.....	21
DEUXIEME PARTIE : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	23
1. LE MILIEU PHYSIQUE	25
1.1. La topographie.....	25
1.2. La géologie	25

1.3. L'hydrogéologie	26
1.4. Les milieux naturels	26
2. LE PATRIMOINE NATUREL.....	29
2.1. Les Espaces Naturels Sensibles (ENS)	29
2.2. Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique (ZNIEFF)	30
2.3. Zone d'Importance Communautaire pour les Oiseaux (ZICO).....	30
3. LE PAYSAGE.....	31
3.1. La vallée de la Meuse.....	32
3.2. La zone industrielle	32
3.3. La carrière de calcaire	33
3.4. Les coteaux	33
4. L'URBANISME ET L'ARCHITECTURE	34
4.1. La forme urbaine	34
4.2. Les caractéristiques architecturales.....	36
4.3. Les contraintes au développement.	37
5. LE PATRIMOINE HISTORIQUE.....	38
5.1. Le patrimoine archéologique	38
5.2. Le patrimoine architectural	39

TROISIEME PARTIE : JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS DU PADD, DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL APORTEES PAR LE REGLEMENT..... 41

1. LES OBJECTIFS.....	43
1.1. Un développement organisé de la commune	43
1.2. Conforter et encourager l'implantation des activités économiques	45
1.3. Assurer un niveau suffisant des équipements publics.....	46
1.4. Conforter le cadre de vie agréable.....	46
2. PRESENTATION DE LA DELIMITATION DES ZONES.....	49
2.1. Les surfaces des zones	49
2.2. Les zones urbaines (zone U).....	50
2.3. Les zones d'urbanisation future (zone AU).....	52
2.4. Les zones agricoles (zone A - anciennement NC)	55
2.5. Les zones naturelles et forestières (zone N - anciennement ND).....	55
3. JUSTIFICATIONS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL APORTEES PAR LE REGLEMENT	57
3.1. Les zones urbaines.....	58
3.2. Les zones à urbaniser	70
3.3. La zone agricole	79
3.4. La zone naturelle	82
3.5. Les dispositions diverses.....	84

QUATRIEME PARTIE : LES INCIDENCES DE LA MISE EN OEUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES PRISES POUR LA PRESERVATION ET SA MISE EN VALEUR 87

1. LES INCIDENCES DE LA MISE EN OEUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	89
1.1. L'évolution des zones bâties.....	89
1.2. L'évolution des zones agricoles	89

1.3. L'évolution des zones naturelles	90
2. MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR	91
2.1. La préservation de la morphologie urbaine	91
2.2. L'ordonnancement des zones résidentielles d'urbanisation récentes et futures	91
2.3. La prise en compte du risque d'inondation	91
2.4. Prise en compte des flux routiers.....	91
2.5. Prise en compte des ZNIEFF.....	91
2.6. Pérennisation des activités agricoles et de la zone AOC	91
3. LA SYNTHÈSE DE L'IMPACT DU PLU	92

AVANT-PROPOS

La loi SRU, du 13 décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbains traduit la volonté de promouvoir un développement des aires urbaines plus cohérent, plus durable et plus solidaire. Pour répondre à cet objectif, la loi apporte dans les domaines de l'urbanisme, de l'habitat et des déplacements, des réformes profondes.

Cette loi a été modifiée par la loi Urbanisme et Habitat, du 2 juillet 2003, qui vise à simplifier et à clarifier certaines dispositions prises dans le cadre de la loi SRU.

Un Plan Local d'Urbanisme, qui succède au Plan d'Occupation des Sols, est un document d'urbanisme qui fixe dans le cadre des orientations des Schémas de COhérence Territoriale (SCOT) ou des schémas de secteurs, s'il en existe, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire (article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme).

Il définit donc les droits à bâtir attachés à chaque parcelle.

Les plans locaux d'urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

A ce titre, ils peuvent :

- Préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être fait ou la nature des activités qui peuvent y être exercées ;
- Définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées ;
- Déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant ;
- Délimiter les zones ou parties de zones dans lesquelles la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants pourrait, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie, nonobstant les règles fixées au 13° ci-dessous, et fixer la destination principale des îlots ou immeubles à restaurer ou à réhabiliter ;
- Préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public et délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus ;

- Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ;
- Fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ;
- Localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ;
- Délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;
- Délimiter les zones visées à l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales ;
- Fixer une superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ;
- Fixer un ou des coefficients d'occupation des sols qui déterminent la densité de construction admise :
 - dans les zones urbaines et à urbaniser ;
 - dans les zones à protéger en raison de la qualité de leurs paysages et de leurs écosystèmes pour permettre, dans les conditions précisées par l'article L. 123-4, des transferts de constructibilité en vue de favoriser un regroupement des constructions ;
- Recommander l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Le dossier de PLU se compose de plusieurs documents :

- le rapport de présentation,
- le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD),
- les Orientations d'Aménagement,
- le règlement,
- les plans de zonage,
- les annexes sanitaires (plans et notice),
- les servitudes d'utilité publique (plans, liste).

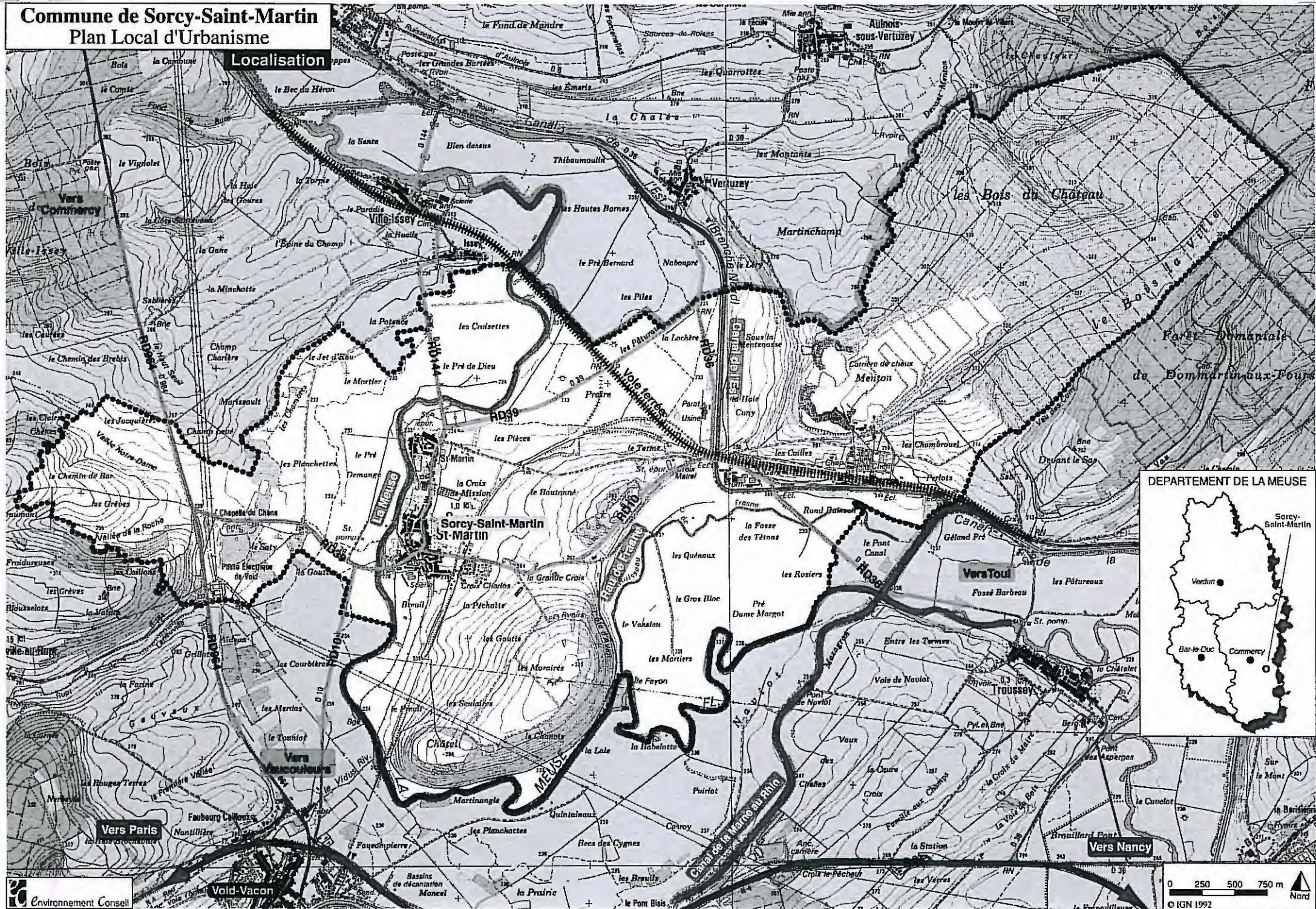
La commune de Sorcy-Saint-Martin dispose d'un POS **approuvé en 1989**.

Par **délibération** en date du **22 octobre 2004**, le conseil municipal en a prescrit la révision.

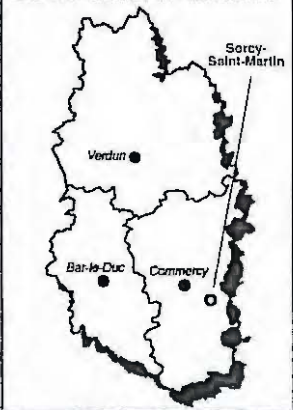
Commune de Sorcy-Saint-Martin

Plan Local d'Urbanisme

Localisation



DEPARTEMENT DE LA MEUSE



0 250 500 750 m
Nord
© IGN 1992

PREMIERE PARTIE : LE DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE

1. Situation géographique et administrative

1.1. Localisation

La commune de Sorcy-Saint-Martin est située dans le quart Sud-Est du département de la Meuse et appartient au canton de Void-Vacon et à l'arrondissement de Commercy, ville située à 7,5 km au Nord-Ouest.

Le territoire de Sorcy-Saint-Martin s'étend sur 2112 hectares dans la vallée de la Meuse.

Les communes voisines sont Void-Vacon, Laneuville-au-Rupt, Troussey, Vertuzey et Ville-Issey.

La commune de Sorcy-Saint-Martin est desservie par :

- La route départementale 964 (axe Nord-Sud traversant l'ensemble du département de la Meuse) reliant Commercy à Void-Vacon,
- La route départementale 39 qui mène à Vertuzey à l'Est et à la RD 964 à l'Ouest,
- La RD 144 reliant le territoire à Ville-Issey,
- La RD 10 qui permet d'accéder à la RN 4 (Paris-Nancy), via Void-Vacon et à Sorcy-Gare,
- La RD 36 qui relie Sorcy-Gare à Euville via Vertuzey et à Troussey.

Il est à noter la proximité de la RN 4 (3 kilomètres) qui place la commune à 20 minutes de Toul, 35 minutes de Nancy et de Bar-le-Duc et 40 minutes de Saint-Dizier.

La commune est donc particulièrement attractive pour les populations actives de ces villes souhaitant profiter d'un cadre de vie agréable, d'autant que les déplacements domicile-travail de 30 minutes sont tout à fait classiques aujourd'hui.

Enfin, le territoire est également traversé par d'autres infrastructures de communication, desservant notamment Sorcy-Gare et ses entreprises :

- une voie ferrée, ligne Paris-Strasbourg,
- le canal de l'Est branche Nord,
- le canal de la Marne au Rhin.

1.2. Intercommunalité

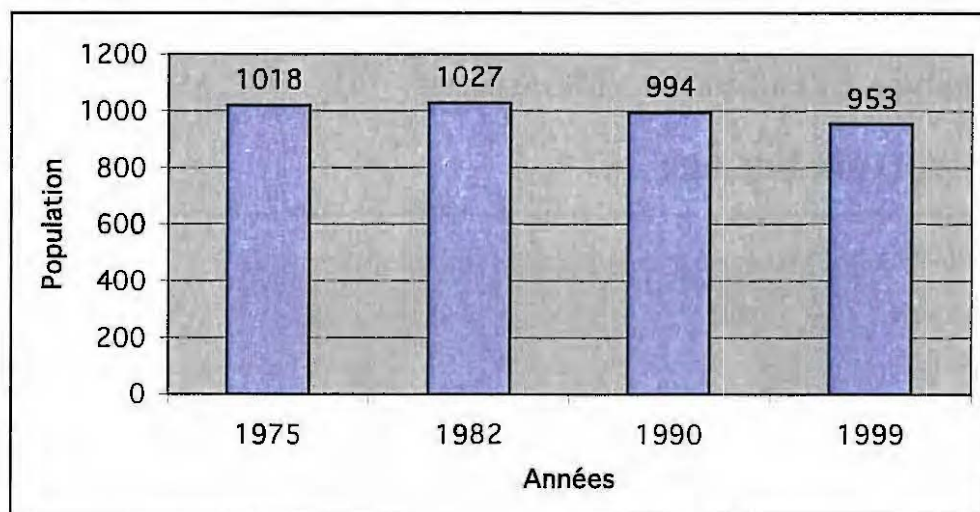
Sorcy-Saint-Martin adhère à la Communauté de Communes de Void créée en 2003. Cette Communauté de Communes regroupe 18 communes et détient les compétences suivantes :

- Aménagement de l'espace,
 - Etablissement d'une charte intercommunale d'aménagement et de développement,
 - Coordination des différents PLU,
- Actions de développement économique,
 - Appui d'actions économiques d'intérêt communautaire,
- Protection et mise en valeur de l'environnement,

- Collecte et traitement des déchets ménagers et assimilés,
- Création et gestion de la déchetterie,
- Entretien permanent des rives de la Meuse,
- Actions de valorisation du patrimoine naturel,
- Opération d'amélioration des vergers (OPAV),
- Plans paysage intercommunal,
- Politique du logement et cadre de vie,
 - Opérations d'amélioration de l'habitat (OPAH et PIG),
 - Aide à la rénovation des façades,
 - Aide à l'éradication des ruines privées,
- Vie sociale,
 - Gestion de l'école intercommunale de musique,
 - Soutien aux manifestations sportives et culturelles,
 - Soutien aux associations locales visant à développer l'emploi, la formation et l'insertion comme le soutien à la mission locale pour l'emploi,
 - Soutien aux associations locales visant à développer des services de proximité à la population, notamment l'insertion locale de coordination gérontologique (ILCG), l'aide à domicile en milieu rural (ADMR),
 - Aide en faveur de la jeunesse : Vibr'été
- Maîtrise d'ouvrage déléguée.

2. Evolution démographique

2.1. La population de la commune



Source : INSEE 1999

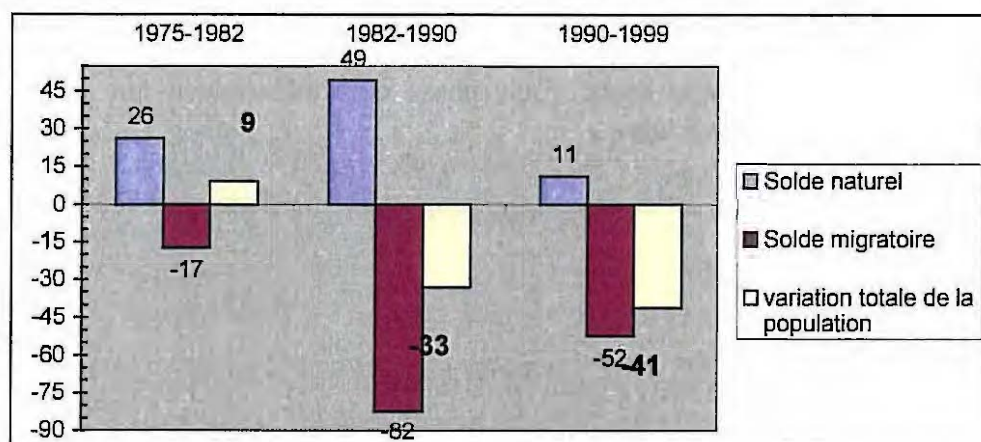
La population de Sorcy-Saint-Martin, au dernier recensement de 1999, est de 953 habitants (dont 474 hommes et 479 femmes).

Entre 1975 et 1982, la commune de Sorcy-Saint-Martin a connu une légère augmentation de sa population (+9 habitants). Depuis lors, la commune connaît une perte de population régulière (- 74 habitants en 17 ans).

Cette diminution n'est pas observée à l'échelle du canton de Void-Vacon qui a connu une augmentation, de 4777 habitants en 1982 à 5046 en 1999.

L'accueil de nouveaux habitants à travers l'ouverture de nouveaux terrains à l'urbanisation est donc un enjeu important.

2.2. Les facteurs de l'évolution démographique

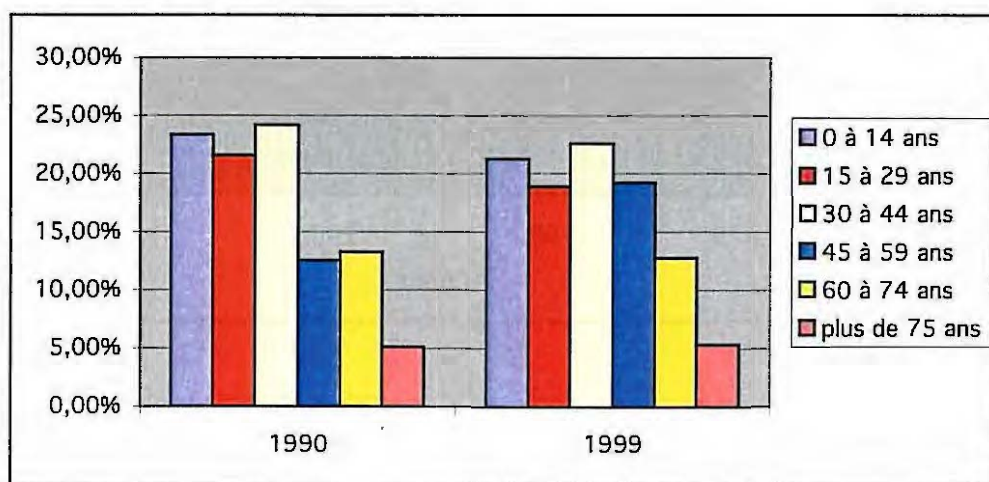


Source : INSEE 1999

La perte de population de la commune s'explique, depuis 1982, par un solde migratoire déficitaire mais aussi par un solde naturel en régression qui ne compense pas ce départ de population. On remarque que, pour la période de 1990 à 1999, le solde naturel est particulièrement bas (+11) ce qui, associée au départ de 52 habitants, apporte une variation totale de la population nettement négative, - 41 habitants.

L'enjeu est donc de valoriser et d'utiliser l'attractivité du territoire afin d'attirer des populations jeunes qui pourront inverser le solde migratoire dans un premier temps et maintenir ou augmenter le solde naturel, par leurs enfants, dans un deuxième temps.

2.3. La structure par âge



Source : INSEE 1999

Entre les deux derniers recensements, la part des moins de 30 ans a fortement réduit passant de 44,8 % à 40 % de la population totale (soit 64 personnes de moins) tout comme le taux des 30-44 ans qui est passé de 24,1 % à 22,5 % de la population totale (soit 25 personnes de moins). Ce sont donc les populations les plus jeunes qui quittent la commune, certainement pour trouver un emploi dans les villes plus importantes.

Parallèlement, on observe une forte augmentation des 45-59 ans qui représentent en 1999 19,2 % de la population contre 12,5 % en 1990 (soit une progression de + 58). Quant à la classe d'âge des plus de 60 ans, elle enregistre une très légère baisse (- 0,26 % soit 10 personnes de moins).

D'une manière globale, conjointement à une dynamique de départ de la commune, la population de Sorcy-Saint-Martin est donc dans le début d'une phase de vieillissement qui s'amplifiera sans renouvellement des classes les plus jeunes.

L'accueil de nouvelles populations est donc un enjeu important afin d'inverser cette tendance.

3. Activités économiques

3.1. L'activité agricole

D'après le recensement agricole de 2000, six exploitations agricoles sont recensées sur le territoire de Sorcy-Saint-Martin. La superficie agricole utilisée (RGA) est de 1584 hectares dont 702 toujours en herbe, notamment dans la vallée de la Meuse. L'activité principale est la polyculture (céréales, betteraves...) et l'élevage.

Le territoire est compris dans l'aire de la zone AOC « Brie de Meaux ».

Le nombre d'exploitations agricoles depuis 1988 a beaucoup chuté car il y avait alors 15 exploitations.

La Direction Départementale des Services Vétérinaires de la Meuse recense trois installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), il s'agit des élevages bovins suivants :

- GAEC de Sorcy (soumis à déclaration),
- Elevage LAURAIN Yves (soumis à déclaration),
- GAEC MAMOUT (soumis à autorisation).

Le développement de l'urbanisation doit donc prendre en compte ces exploitations, notamment leurs périmètres de protection, afin d'éviter toute nuisance réciproque.

La distance d'implantation des bâtiments d'élevage de ces installations, vis-à-vis des habitations occupées par des tiers et vis-à-vis des zones destinées à l'habitation par des documents d'urbanisme opposables aux tiers, est d'au moins 100 mètres pour les installations classées.

L'article 105 de la loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999 impose la même exigence d'éloignement pour toute construction, à usage d'habitation ou à usage professionnel, envisagée à la périphérie des élevages et nécessitant une autorisation administrative de construire.

En effet, si une exploitation peut être source de bruit ou d'odeurs pour les habitations, l'implantation de ces dernières à proximité d'un élevage peut bloquer toute possibilité d'extension, de mise aux normes...

Les réflexions concernant l'extension du village doivent également prendre en compte l'impact sur les exploitations, en terme de réduction de surface agricole.

L'extension doit être raisonnée et cohérente avec les besoins et surtout se réaliser par phase afin d'éviter tout mitage de l'urbanisation.

Enfin, le PLU permet de prendre en compte les besoins éventuels de l'activité agricole en terme de développement, de délocalisation ou encore de diversification (activité agro-touristique).

Il est donc souhaitable de préserver et maintenir l'outil agricole comme acteur économique générateur d'activité sur le territoire de Sorcy-Saint-Martin.

3.2. L'activité commerciale, artisanale et les services

La commune possède de nombreux services et commerces couvrant une partie des besoins de la population :

- Boulangerie,
- Café-bar,
- Café-épicerie,
- Poissonnerie,
- Garagiste,
- Médecin,
- Bureau de poste,
- Maçonnerie-carrelage,
- Livraison déménagement.

Pour les autres commerces et services, les habitants se dirigent vers les communes voisines de Commercy et Void-Vacon.

3.3. L'activité industrielle

L'activité industrielle est très présente sur le territoire de Sorcy-Saint-Martin. En effet, on y recense :

- Une exploitation de fours à chaux (usine, carrière...),
- Une fromagerie,
- Une fabrique d'alimentation du bétail.

Ces entreprises sont une source d'emplois très importante pour Sorcy-Saint-Martin mais aussi pour les communes voisines puisque le nombre d'emploi dépasse nettement le nombre d'actifs vivant à Sorcy.

Toutefois, la situation de certaines de ces entreprises laisse craindre aux élus une réduction de ce potentiel suite à la fermeture ou à la délocalisation de certaines d'entre-elles.

Ces entreprises sont situées à Sorcy-Gare qui présente de nombreux avantages :

- Eloignement des zones bâties,
- Proximité d'infrastructures routières (dont RN 4),
- Desserte par le train (gare de marchandises)
- Desserte par deux canaux d'importance nationale,
- Desserte par le réseau de gaz.

Ce secteur d'activités ne présente donc aucune contrainte pour les zones résidentielles et son extension pourra être prévue dans les dispositions du PLU.

D'après la Direction Départementale des Services Vétérinaires de la Meuse, il existe sur la commune une industrie agroalimentaire recensée en temps comme Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE). Il s'agit de la société fromagère de Sorcy (installation soumise à autorisation).

Il apparaît essentiel de permettre aux commerces et aux artisans générant peu de nuisances de s'installer dans le centre du village de Sorcy-Saint-Martin afin de favoriser la mixité urbaine, volonté exprimée par la loi de Solidarité et de Renouvellement Urbain.

Par ailleurs, Sorcy-Gare est un site idéal pour encourager le développement des entreprises existantes et l'accueil de nouvelles entreprises.

4. L'emploi

4.1. La population active

	Commune	Meuse	France
Population active			
Hommes	62 %	59 %	54 %
Femmes	38 %	41 %	46 %
Population active			
Salariés	94 %	86 %	82 %
Non salariés	6 %	14 %	18 %
Chômeurs	12 %	12 %	12,9 %

Source : RGP INSEE 1999

Parmi les 953 habitants de la commune, 402 personnes sont actives (42% de la population) : 250 hommes et 152 femmes. La situation est nettement moins paritaire qu'à l'échelle départementale ou nationale.

Au moment du recensement, 12 % de ces actifs cherchaient un emploi. Le taux de chômage est donc sensiblement égal à la moyenne départementale et nationale.

4.2. Les migrations alternantes

Où vont travailler les habitants de la commune en 1999 ?

	dans la commune de résidence	dans une autre commune
Nombre d'actifs travaillant ...	154	198
Pourcentage d'actifs travaillant ...	44%	56%

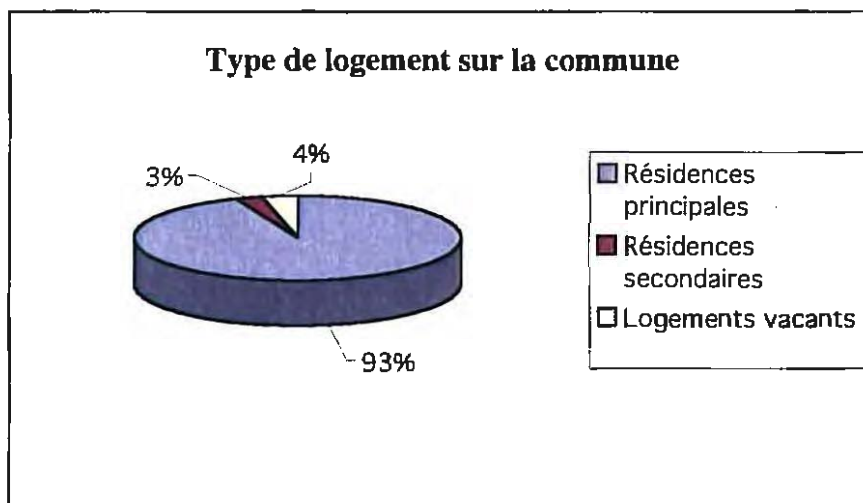
Source : RGP INSEE 1999

Parmi les 402 actifs ayant un emploi, 154 travaillent à Sorcy-Saint-Martin, représentant 44 % de la population active, taux très important pour une commune rurale, expliqué notamment par la présence d'entreprises importantes sur le territoire.

Afin de diminuer les migrations pendulaires, il est souhaitable de développer les activités de type commerce, service, artisanat sur le territoire de Sorcy-Saint-Martin et cela afin de favoriser la mixité des fonctions urbaines.

5. Le parc de logements

5.1. Le type de logements



Source : INSEE 1999

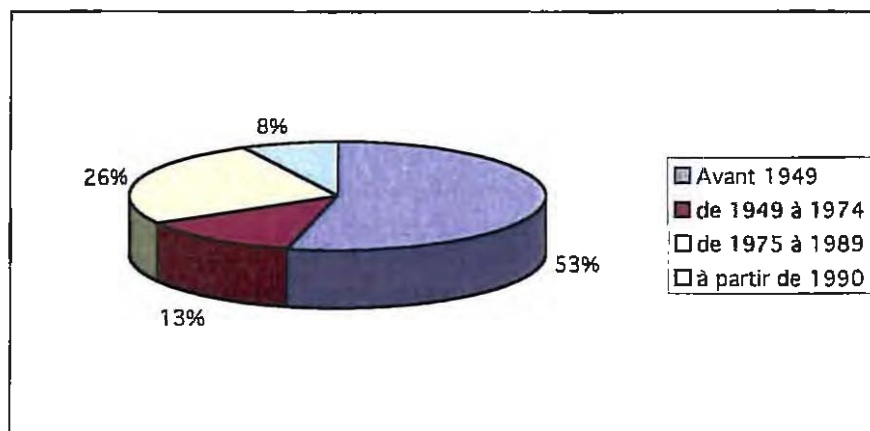
Le parc de logements est très logiquement dominé par les résidences principales (93 %) prenant en grande majorité la forme de maisons individuelles (95,7 %). Il comprend 369 logements dont 10 résidences secondaires (3 %) et 13 logements vacants (4 %).

Sur les 347 résidences principales, on compte donc une moyenne de 2,75 habitants par logement.

Concernant les constructions récemment implantées, on en dénombre 13 en 2000, 1 en 2001, 3 en 2002, 4 en 2003 et 4 en 2004, expliquant la diminution progressive des possibilités d'implantation de nouvelles constructions.

La commune a bénéficié d'une Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat (OPAH) en 2003. Par ailleurs, elle a sollicité auprès de l'Etat le financement de la programmation de 10 nouveaux logements HLM.

5.2. L'âge des logements

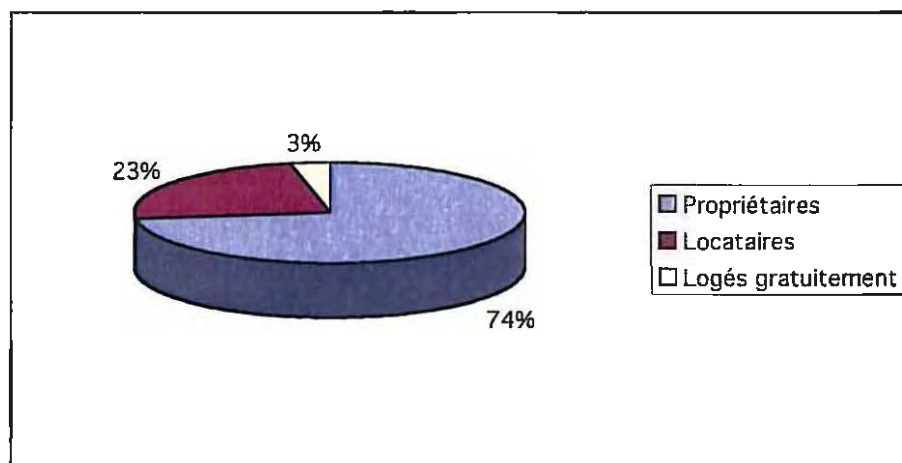


Le parc de logement est dominé par des constructions anciennes puisque 53 % ont été construites avant 1949.

Pour le reste, la majorité des logements plus récents ont été construits entre 1975 et 1989.

Bien sûr, les chiffres sont à nuancer puisque des constructions ont été implantées depuis le recensement de 1999 conduisant à un rajeunissement global du parc de Sorcy-Saint-Martin.

5.3. Le statut d'occupation des logements



Le parc de logement est dominé par les propriétaires bien que le taux de logements locatifs soit relativement élevé pour une commune rurale. En effet, il est recensé 23 % de logements locatifs pour un taux départemental de 31 %.

La commune de Sorcy-Saint-Martin qui souhaite accueillir de nouveaux habitants doit contribuer au maintien et au développement du logement locatif facteur d'un plus grand renouvellement des populations, notamment des jeunes en attente d'accession à la propriété.

6. Les équipements communaux et la vie locale

6.1. Les équipements scolaires

6.1.1. Ecole maternelle et primaire

Sorcy-Saint-Martin dispose d'une communale accueillant 2 classes de maternelles et 3 classes élémentaires.

6.1.2. Le collège

Pour le collège, les élèves sont dirigés à Commercy. Il y sont acheminés par transport scolaire.

6.1.3. Le lycée

Pour l'enseignement secondaire, les élèves fréquentent également Commercy, au lycée Henri Vogt.

6.2. Les équipements et services communaux

Sorcy-Saint-Martin est doté de deux terrains de football (dont un stabilisé), de ses vestiaires, un terrain de hand-ball et une aire de jeux.

Il existe également une salle polyvalente.

Les habitants ont également accès à une maison de la culture et du temps libre accueillant diverses activités ainsi qu'à une Malle aux livres ouverte 3 fois par semaine.

6.3. Le milieu associatif

Le milieu associatif de Sorcy-Saint-Martin compte :

- Un club de football,
- Un club de gymnastique,
- Un rando-club,
- Un club de Cuerpo,
- Des cours de Karaté,
- Une société de pêche,
- Un club d'anciens combattants,
- Les « Chardons Bleus »,
- Familles Rurales,
- Les « Morpions »,
- Comité de soutien Notre-Dame de Renvoi.

7. Les voies de communication

7.1. Les infrastructures

La commune de Sorcy-Saint-Martin est desservie par :

- La route départementale 964 (axe Nord-Sud traversant l'ensemble du département de la Meuse) reliant Commercy à Void,
- La route départementale 39 qui mène à Vertuzey à l'Est et à la RD 964 à l'Ouest,
- La RD 144 reliant le territoire à Ville-Issey,
- La RD 10 qui permet d'accéder à la RN 4 (Void) et à Sorcy-Gare,
- La RD qui relie Sorcy-Gare à Euville via Vertuzey et à Troussey.

D'après le service de la voirie départementale de la Meuse, pour l'année 2001, le trafic routier de la RD 964 était de 5 975 véhicules jour. A ce titre, cette voie est classée à grande circulation et induit l'application de l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

Cet article prescrit que : En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part (cas de Sorcy) et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

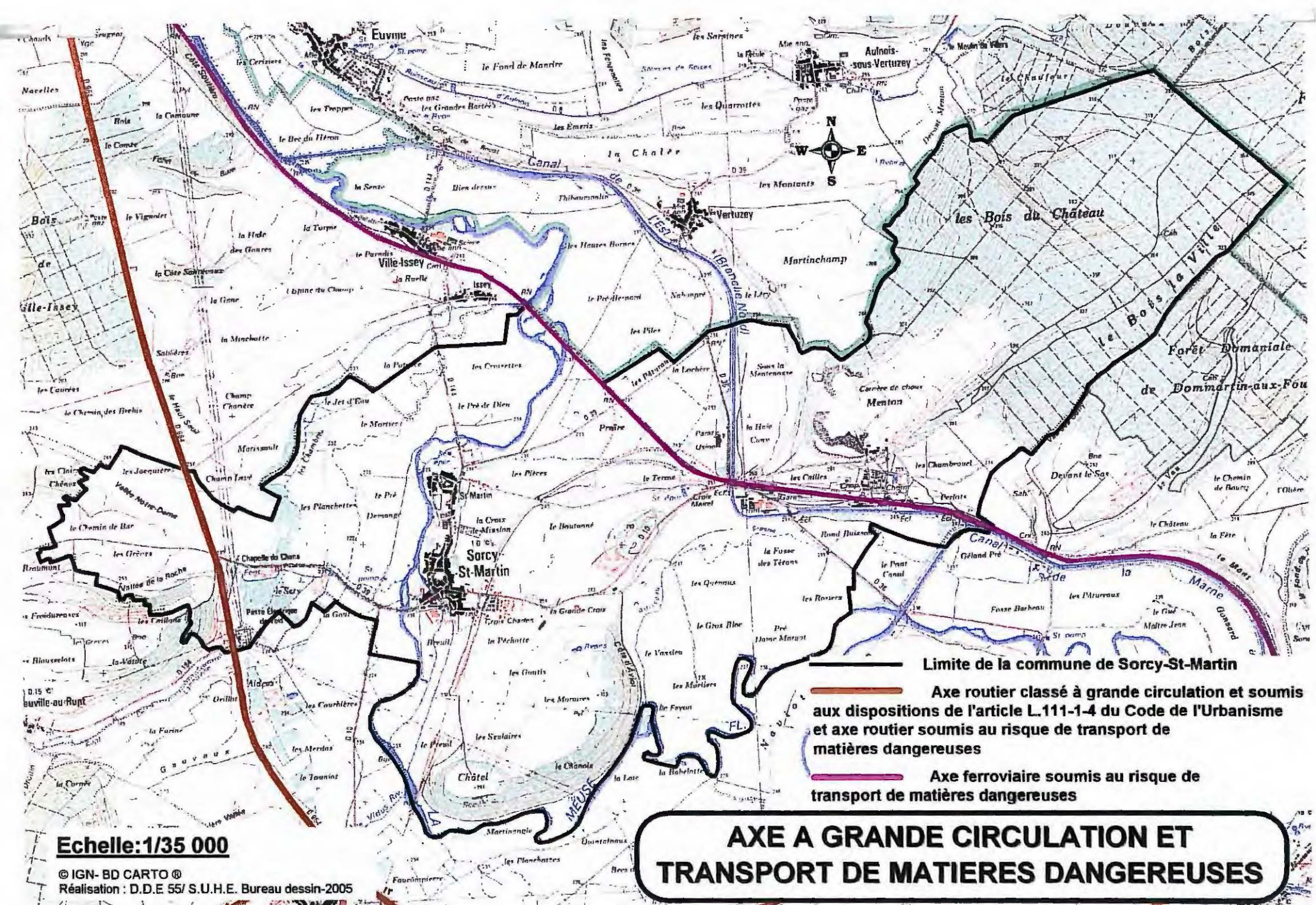
Le PLU peut fixer des règles d'implantation différentes lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Le territoire est également traversé par une voie ferrée (ligne Paris-Strasbourg) et par deux canaux (canal de l'Est branche Nord et canal de la Marne au Rhin).

7.2. Les services de transport

La commune ne possède pas de gare de voyageurs mais des liaisons par autobus desservant le village une fois par jour vers :

- Commercy,
- Bar le Duc,
- Nancy.



Echelle: 1/35 000

© IGN- BD CARTO ®
Réalisation : D.D.E 55/ S.U.H.E. Bureau dessin-2005

8. Les réseaux

8.1. L'alimentation en eau potable

Cf. Annexes Sanitaires.

8.2. L'assainissement

Cf. Annexes Sanitaires.

8.3. La gestion des déchets

Cf. Annexes Sanitaires.

DEUXIEME PARTIE : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1. Le milieu physique

1.1. La topographie

La topographie de Sorcy-Saint-Martin est très animée et offre des variations fortes d'un point à un autre du territoire.

Ainsi, si l'on parcourt le territoire de l'Ouest à l'Est, on distingue successivement :

- Les pentes descendantes du plateau Barrois vers la vallée de la Meuse. L'altitude varie alors de 280 mètres à 230 mètres environ,
- La large plaine de la Meuse. Là, le relief est très plat et uniforme et accueille le village en rive droite. Cette situation rend l'ensemble de la vallée vulnérable aux inondations,
- La « côte Saint-Jean », formant une avancée des Côtes de Meuse scinde la vallée en deux parties et contraint la Meuse à effectuer un large méandre qui marque l'ensemble du territoire. Les pentes sont là aussi très variables, douces dans sa partie Nord-Ouest accueillant des terres cultivées, particulièrement abruptes sur le coteau Sud-Est où seule la forêt a pu s'installer. L'altitude chute en quelques centaines de mètres de 323 mètres à 235 mètres au niveau de la Meuse,
- Les Côtes de Meuse, formant le versant Est de la vallée, couvertes par un vaste massif forestier s'élèvent vers le point le plus haut du territoire à 358 mètres. Sorcy-Gare est implantée au pied de ce versant qui est entaillé par une immense carrière de calcaire destiné à l'exploitation des fours à chaux. Le relief est à cet endroit totalement désordonné.

Paradoxalement, et même si le relief est très complexe et animé, il ne présente de contraintes pour le développement du village qu'en ces points les plus plats. En effets, ces points correspondent aussi aux endroits les plus bas du territoire soumis aux débordements de la Meuse.

Le territoire a connu de nombreuses inondations et a fait l'objet de nombreux arrêtés de catastrophe naturelle.

Cet aléa oriente donc le développement de l'urbanisation vers l'Est du village où le relief s'élève graduellement vers la Côte Saint-Jean.

1.2. La géologie

Le territoire de Sorcy-Saint-Martin se situe sur la feuille géologique au 1/50 000 de Commercy qui couvre une partie de la Lorraine centrale correspondant principalement aux Hauts-de-Meuse et au plateau du Barrois.

On trouve principalement sur le territoire de Sorcy-Saint-Martin les étages Argovien et Rauracien. Il s'agit en fait des calcaires à chaux grasse sidérurgique d'une puissance de 120 mètres. Les 70 premiers mètres sont un calcaire à prédominance sublithographique, très pur, sans traces appréciables de marne en traînées irrégulières.

Ce calcaire est intensivement exploité pour la chaux grasse sidérurgique.

Les Hauts de Meuse effectuent une avancée jusqu'en bord de Meuse où le village constitue la limite Ouest et au niveau de la Côte Saint-Jean où les calcaires à chaux grasses sont dominés par les calcaires à Astartes. Cette formation présente une quinzaine de mètres de calcaires lithographiques blancs passant en haut à une faible épaisseur de calcaire rocailleux.

Ensuite, la large vallée alluviale de la Meuse, verdoyante, tranche avec les plateaux secs qui la bordent. Le fleuve y divague dans ses alluvions, avec une série de méandres dans le plateau.

Les alluvions anciennes, liées au cours de la Meuse, se sont développées uniquement en aval de Pagny-sur-Meuse. Elles sont liées aux apports du bassin vosgien de la Moselle. Pour les hautes terrasses, on est en face de traînées de quartz et de quartzites, les autres roches étant presque constamment détruites par les agents atmosphériques. C'est dans la vallée que les alluvions anciennes de la fin d'écoulement de la Moselle dans le bassin Meusien peuvent présenter des développements non négligeables. Mais la grouine, les éboulis calcaires et formations récentes masquent très souvent ces alluvions accessibles.

Le PLU doit prendre en compte le Schéma Départemental des Carrières.

1.3. L'hydrogéologie

Des nappes aquifères d'importance très variable existent dans toute la région considérée, mais de conditions locales peuvent augmenter les débits.

C'est surtout la vallée de la Meuse qui peut livrer de gros débits dans les alluvions récentes.

La nappe de base du Portlandien est assez mal connue quant à ses ressources qui doivent être importantes, mais les circulations sont préférentielles et il existe des circulations karstiques (rivières souterraines) très mal connues. Aussi, des précautions doivent être prises lors des études, en cas de contaminations lointaines.

Les deux niveaux de calcaires blancs du Kimméridgien déterminent des horizons aquifères soulignés par la position des villages ou des fermes, certaines sources qui en sont issues sont assez importantes.

Le calcaire à Astartes est l'objet de circulation karstiques et une forte résurgence existe à Vacon. Sa base donne des sources souvent faibles. Les calcaires à chaux grasses sont dans la même situation, toutefois, dans la vallée de la Meuse, une nappe qui n'est peut-être pas indépendante de celle de la Meuse peut livrer des débits notables.

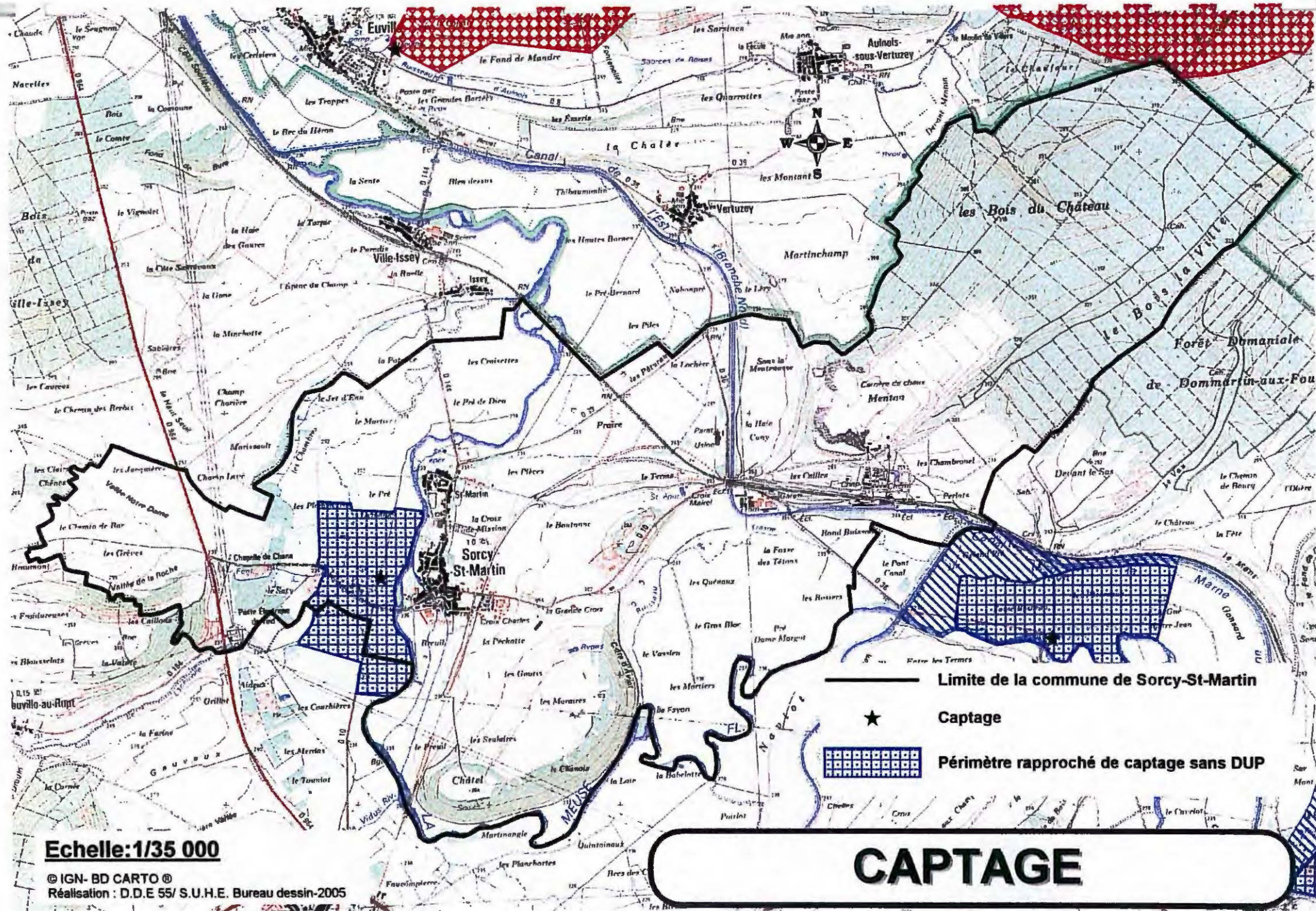
1.4. Les milieux naturels

1.4.1. La vallée de la Meuse

Le territoire de Sorcy-Saint-Martin est traversé par la Meuse. Le fleuve s'écoule en effectuant de larges méandres, notamment autour de la Côte Saint-Jean. Il submerge régulièrement la vallée lors de ses crues annuelles. Le reste du temps, la faiblesse du débit, disproportionnée à l'importance de la vallée, traduit l'absence des eaux de la Moselle antéhistorique qui venaient se déverser à Pagny-sur-Meuse.

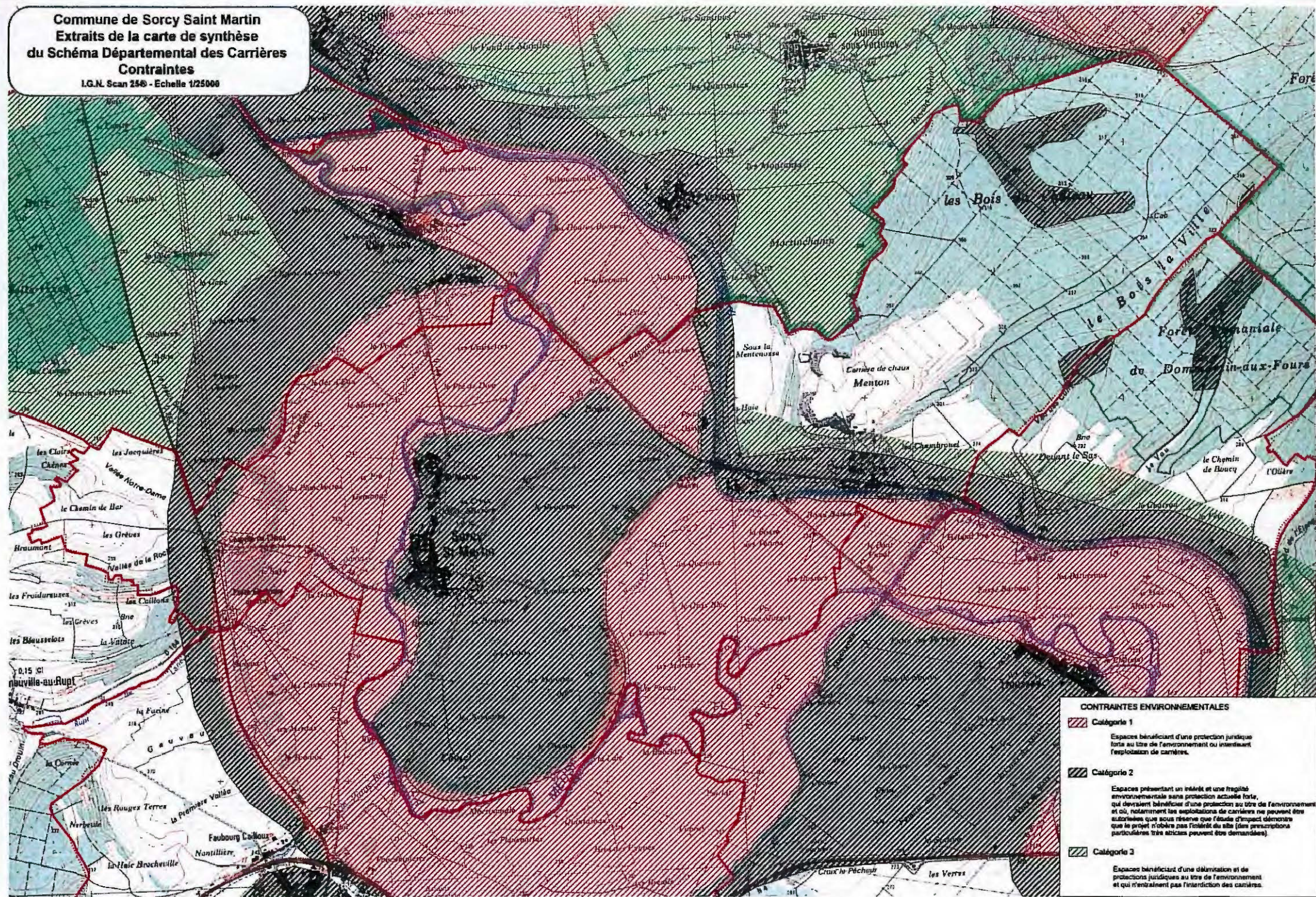
Ce tronçon correspond à l'aval de l'ancienne confluence avec la Moselle. Le débit était alors bien plus important et l'érosion a créé ici une vallée plus encaissée qu'à l'amont.

La Meuse s'écoule principalement au sein de prairies inondables de grande ampleur, particulièrement au niveau du méandre de Sorcy-Saint-Martin.



Commune de Sorcy Saint Martin
Extraits de la carte de synthèse
du Schéma Départemental des Carrières
Contraintes

I.G.N. Scan 250 - Echelle 1/25000



CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES

Catégorie 1

Espaces bénéficiant d'une protection juridique forte au titre de l'environnement ou interdisant l'exploitation de carrières.

Catégorie 2

Espaces présentant un intérêt et une fragilité environnementale sans protection actuelle forte, qui devraient bénéficier d'une protection au titre de l'environnement et où, notamment les exploitations de carrières ne peuvent être autorisées que sous réserve que l'étude d'impact démontre que le projet n'altère pas l'intérêt du site (des prescriptions particulières très strictes peuvent être demandées).

Catégorie 3

Espaces bénéficiant d'une délimitation et de protections juridiques au titre de l'environnement et qui n'entraînent pas l'interdiction des carrières.

Large de 20 à 25 mètres, la rivière présente une dynamique fluviale naturelle. Les boisements de berges sont présents, mais de façon discontinue. Les reculées et bras morts sont nombreux, ainsi que des petites îles graveleuses, et contribuent à diversifier le lit mineur.

Le rôle des ensembles prairiaux inondables de ce type est primordial pour l'auto-épuration, la prévention des inondations et l'alimentation des eaux souterraines.

Le contrat de rivière a pour objectif le maintien de la dynamique naturelle de la Meuse et de ses qualités biologiques.

La végétation des berges nécessiterait donc une gestion raisonnée : préservation des arbres en place, enlèvement des embâcles nuisant à l'écoulement et replantations d'espèces d'arbres locales.

La régulation des crues et la recharge des nappes souterraines passeraient également par un usage extensif du lit majeur.

La qualité de l'eau est très bonne et une partie de la rivière est incluse dans le Parc Naturel de Lorraine.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Rhin Meuse a été adopté par les instances de bassin fin 1996. C'est un outil fondamental pour fixer les orientations d'une politique visant à préserver de manière pérenne les milieux aquatiques.

La DIREN de bassin et l'Agence de l'Eau Rhin-Meuse, qui ont assuré le secrétariat de l'élaboration du SDAGE travaillent conjointement sur la définition des indicateurs de suivi de sa mise en œuvre.

En effet, le SDAGE prévoit d'élaborer tous les deux ans un document de type tableau de bord largement diffusé qui indique les évolutions concrètes observées au regard des orientations fondamentales du SDAGE. Ce tableau de bord permettra le suivi des actions et le suivi de l'état des milieux aquatiques concernés, afin d'orienter aux échéances appropriées la politique des acteurs.

Outre la Meuse, la plaine est arrosée par de nombreux petits ruisseaux dont les plus importants sont le Rupt de la Neuville et le ruisseau de Frasne.

La police de l'eau est assurée par la DDE.

1.4.2. Les espaces boisés

Les surfaces boisées se rencontrent à Sorcy-Saint-Martin principalement sur la Côte Saint-Jean et au Nord-Est du territoire sur les vallons calcaires.

Ce boisement constitue un écrin fondamental pour la faune. On y dénombre une grande variété d'animaux forestiers ou des lisières :

- Insectes et autres invertébrés (Papillons, Carabes, Escargot de Bourgogne),
- Oiseaux (Loriot jaune, Gobemouche gris, rapaces, pics et de nombreux passereaux insectivores),
- Mammifères (Muscardin, Ecureuil, Lièvre, Sanglier, Chevreuil, Renard, Hérisson).

1.4.3. L'espace urbanisé

Dans les villages et à leur périphérie, la qualité de la flore et de la faune urbaine est liée à deux facteurs :

- l'ancienneté des bâtiments,
- l'extension des espaces verts et la diversité de leur flore déterminent la fixation et le maintien des espèces animales.

Ainsi, le bâti ancien et les espaces verts sont susceptibles d'offrir une diversité d'habitats intéressante pour de nombreuses espèces animales.

Les constructions anciennes favorisent l'installation d'une faune diversifiée. La nature des matériaux utilisés (pierre, bois, torchis...) et l'architecture des bâtiments offrent de nombreuses cavités utilisables par les oiseaux : Mésange bleue, Mésange charbonnière, Etourneau sansonnet, Effraie des clochers, Hirondelle de fenêtre... On recense de nombreux espaces verts privatifs (jardins, petits vergers) au cœur du bâti, qui accueille une faune diversifiée : Pie bavarde, Chardonneret élégant, Hérisson, Fouine, Lérot, etc...

Les haies et arbres d'ornement souvent constitués d'essences exotiques à feuillage persistant (thuyas, lauriers, résineux divers) peuvent constituer des espaces très compartimentés mis à profit par certains oiseaux peu exigeants : Tourterelle turque, Merle noir, Accenteur mouchet, Rouge-gorge familier, Verdier d'Europe, Linotte mélodieuse. Cependant, cette avifaune diversifiée ne peut perdurer que si la part des essences locales dans la composition des haies reste dominante pour l'équilibre des chaînes alimentaires. Une trop grande importance des thuyas pourrait conduire à un appauvrissement de la faune locale.

1.4.4. Les cultures

C'est un habitat très artificialisé. La flore, hormis les adventices des cultures, n'est plus représentée que sur de rares bordures de chemin ou talus.

Les bordures herbeuses étroites autour des parcelles et le long des chemins, profitent en général à des espèces banales et résistantes : Plantain majeur, Potentille rampante, Trèfle rampant, Armoise vulgaire, ainsi que les graminées sociables : Chiendent, vulpins...

La majorité des plantes représentatives des terres cultivées sont communément répandues : armoises, chénopodes...

Du fait des méthodes modernes d'agriculture, la faune y trouve des conditions difficiles de survie (manque d'abris et de ressources alimentaires). Quelques espèces très spécialisées et peu exigeantes y vivent : Alouette des champs, Lièvre, Bergeronnette printanière, Bruant proyer.

Le moindre espace "diversificateur" leur est très favorable : talus, jachère... où apparaissent des plantes de friches ou de lisières (Berces, Eupatoire chanvrine, Aigremoine odorante) ainsi que des arbustes (aubépines, sureaux, églantiers...).

Ces espaces restreints où la flore se diversifie sont des refuges pour les insectes. Ces derniers procurent une variété de ressource alimentaire qui est primordiale pour le maintien de certains animaux dans les cultures (bergeronnettes, hérissons, musaraignes...).

On peut y ajouter la présence de plusieurs espèces-proies (rongeurs, passereaux terrestres) dont tirent profits les petits prédateurs : Belette, Renard, Buse variable, Crécerelle des clochers...

2. Le patrimoine naturel

2.1. Les Espaces Naturels Sensibles (ENS)

La direction de l'environnement et de l'aménagement rural du Conseil Général de la Meuse recense plusieurs Espaces Naturels Sensibles (ENS) sur le territoire de Sorcy-Saint-Martin.

L'inventaire des ENS a été lancé en 1995, à la demande du Conseil Général des départements lorrains, en partenariat avec le Conservatoire des Sites Lorrains.

Il s'agit d'une description des zones d'intérêt au moins départemental : 900 sites ont ainsi été décrits. Chaque site fait l'objet d'une évaluation patrimoniale permettant de déboucher sur des propositions de protection et de gestion conservatoire.

2.1.1. Vallée de la Meuse à Sorcy-Saint-Martin (n°55A07/55A09)

Les prairies inondables de la vallée de la Meuse possèdent une grande valeur biologique et n'ont plus beaucoup d'équivalent le long des autres rivières du Nord-Est de la France.

Cet ENS couvre plus de 1600 hectares de prairies inondables et est inscrit au SDAGE Rhin-Meuse et inclus dans la ZICO de la vallée de la Meuse.

Les prairies régulièrement inondées et peu amendées possèdent une végétation diversifiée. Au sein des prairies à Reine des Prés, on note dans les endroits les plus humides, la Stellaire Glaucue et le Seneçon des Marais, espèces rares et protégées en Lorraine.

Ces grands ensembles prairiaux accueillent de nombreux oiseaux, dont le plus typique est certainement le Courlis cendré au long bec recourbé. Le Râle d'eau et le Martin pêcheur sont également présents.

Busard des roseaux et Busard cendrés fréquentent ces prairies à la recherche des petits mammifères. Tous ces oiseaux sont protégés en France.

2.1.2. La Meuse de Pagny à Commercy (n°55R01.2)

Plusieurs plantes remarquables se développent au sein des annexes hydrauliques, comme la Menthe pouliot ou la Germandrée des marais, toutes deux protégées en Lorraine.

La vallée alluviale accueille de nombreux oiseaux comme le Tarier de prés, le Courlis cendré et le Petit Gravelot. Le Martin pêcheur et le Cincle plongeur parcourent également le cours d'eau à la recherche de poissons et d'invertébrés aquatiques.

La Meuse offre une qualité des milieux aquatiques qui pourrait être favorables à la Loutre d'Europe. Ce mammifère a quasiment disparu du Nord et de l'Est de la France.

2.1.3. Vallons de Boucq à Troussey (n°54,55F29)

Le site est compris dans un vaste ensemble boisé s'étendant à l'arrière des Côtes de Toul. Il est en communication avec la forêt de la Reine, installée dans la plaine humide de la Woëvre. Avec des conditions de sol, de microclimat et d'expositions très variées, il comprend plusieurs types forestiers : hêtraies, chênaies-charmaies... Les frênaies à Ail des ours et les érablières-frênaies constituent les milieux les plus originaux. Quelques clairières et petites prairies s'y insèrent.

Une remarquable diversité d'espèces forestières à caractère montagnard s'observe. Certaines espèces sont liées au fond de vallon, comme l'Aconit tue-loups, l'espèce la plus toxique de notre flore. D'autres, comme la Centaurée des montagnes s'étendent sur les flancs. Le Géranium sanguin présenterait ici sa seule station lorraine en dehors du Pays de Bitche. C'est une espèce des localités chaudes.

Pour préserver la richesse de ces vallons, il conviendrait de conserver les peuplements feuillus et d'éviter l'élargissement des chemins forestiers. Il conviendrait également de favoriser les régénérations naturelles en entretenant quelques petites clairières.

Il est à noter que l'évolution des carrières des fours à chaux concerne directement ce milieu.

2.2. Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique (ZNIEFF)

Une ZNIEFF est un secteur du territoire national pour lequel des experts scientifiques ont identifié des éléments remarquables du patrimoine naturel.

Cet inventaire recense donc les milieux naturels les plus remarquables de la région.

La ZNIEFF n'est pas une protection du milieu naturel, elle donne une information quant à la qualité biologique des sites naturels.

Elle répond à un besoin quant à la sensibilisation, à l'importance des richesses naturelles, à une prise en compte de ces richesses dans l'aménagement du territoire et a pour but de faciliter une politique de conservation, de gestion et de valorisation du patrimoine naturel.

Les ZNIEFF de type I correspondent à des zones d'intérêt biologique remarquable au titre des espèces ou des habitats de grande valeur.

Les ZNIEFF de type II sont constituées de grands ensembles naturels, riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes.

Sorcy-Saint-Martin est concerné par la présence d'une ZNIEFF de type I. Il s'agit d'une prairie humide d'intérêt ornithologique s'étendant également sur les communes limitrophes de Void-Vacon et Troussey. Elle est située dans la plaine de la Meuse entre les lieux-dits « Quintaissaux » et les « Rosiers ».

2.3. Zone d'Importance Communautaire pour les Oiseaux (ZICO)

A l'instigation du Ministère de l'Environnement, les ZICO correspondent à des sites d'intérêt majeur qui hébergent des effectifs d'oiseaux sauvages jugés d'importance communautaire ou européenne.

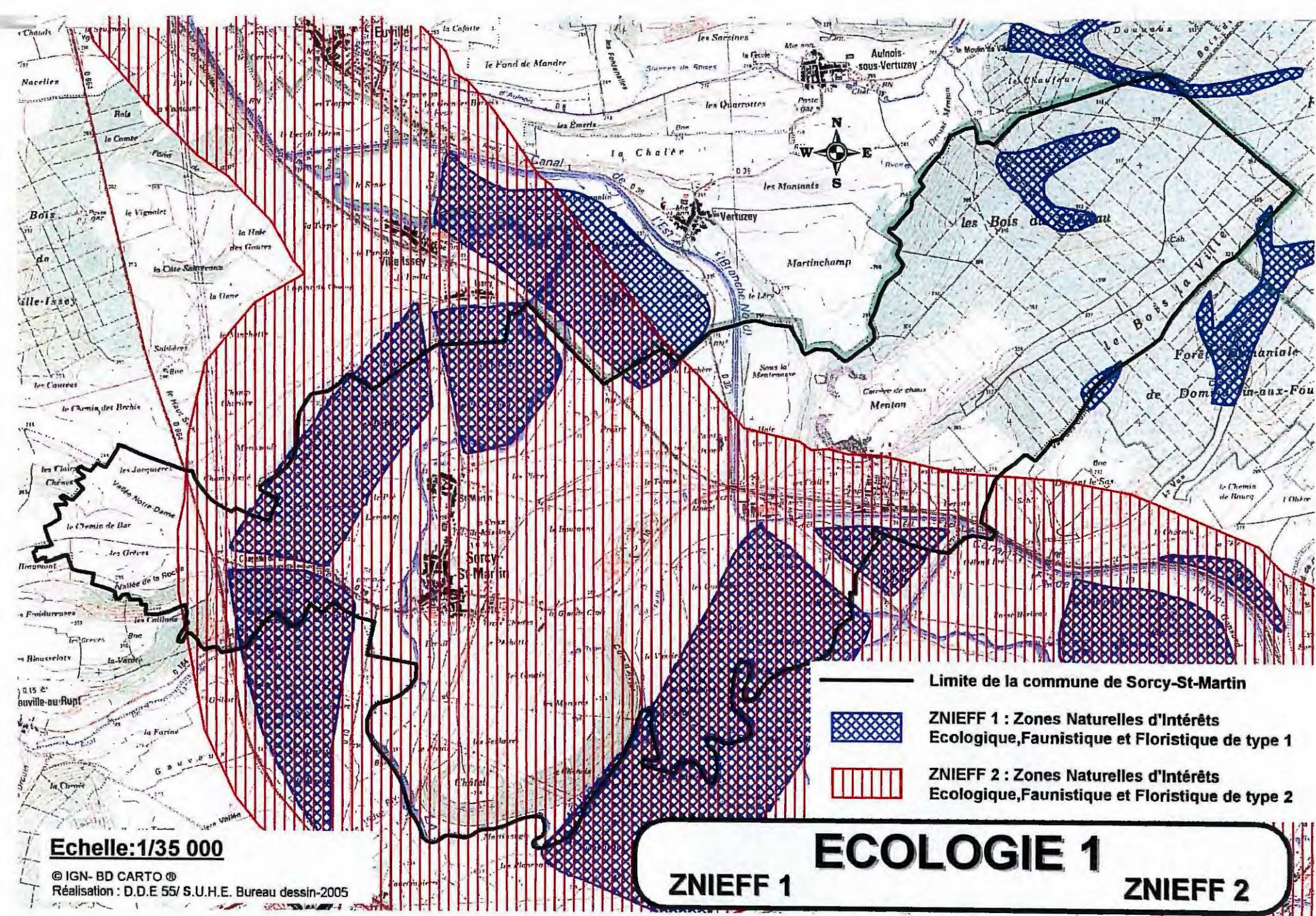
Comme pour les ZNIEFF, l'appellation ZICO ne confère pas de protections réglementaires.

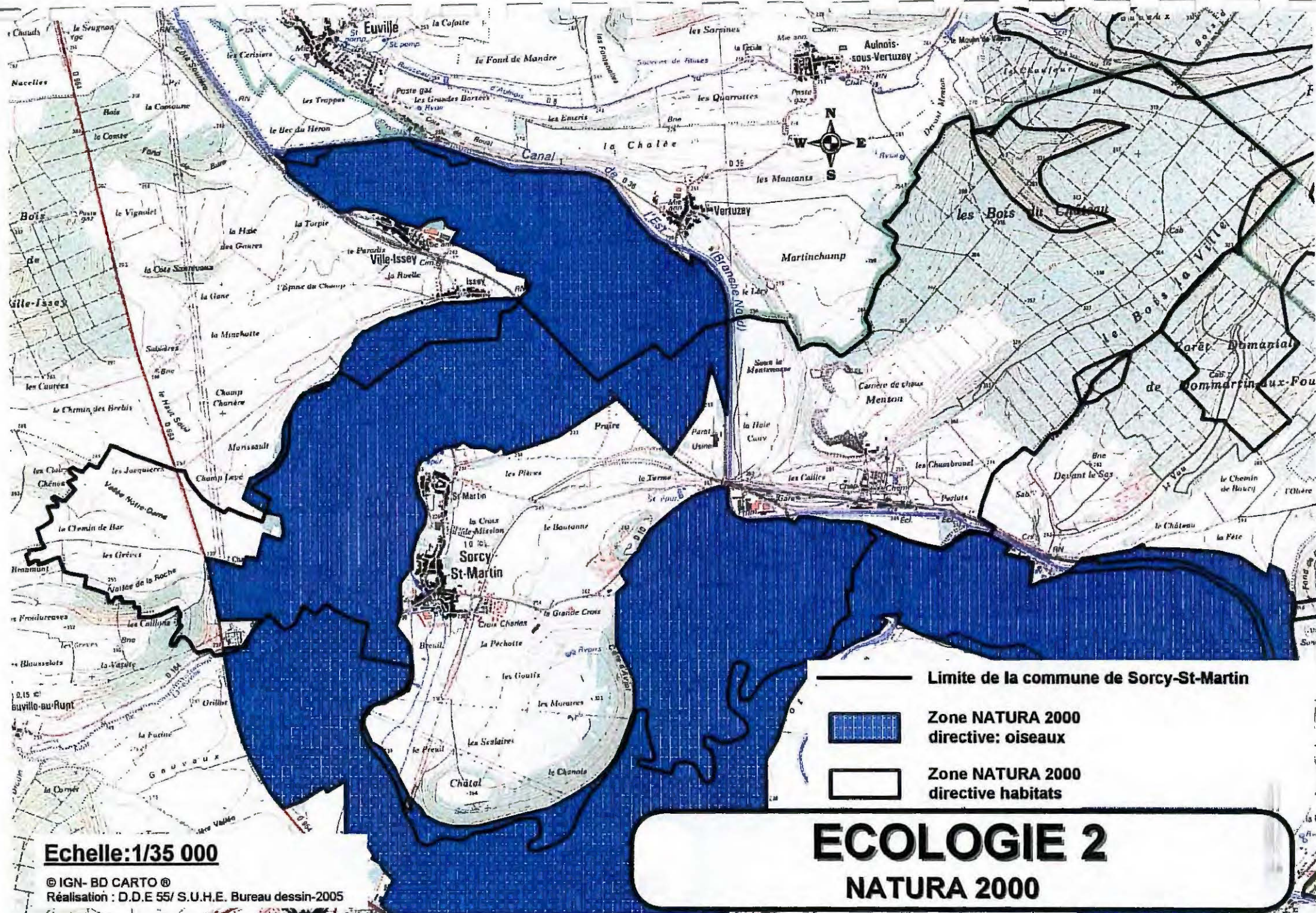
Le territoire de Sorcy-Saint-Martin est inclus dans le périmètre de la ZICO Vallée de la Meuse.

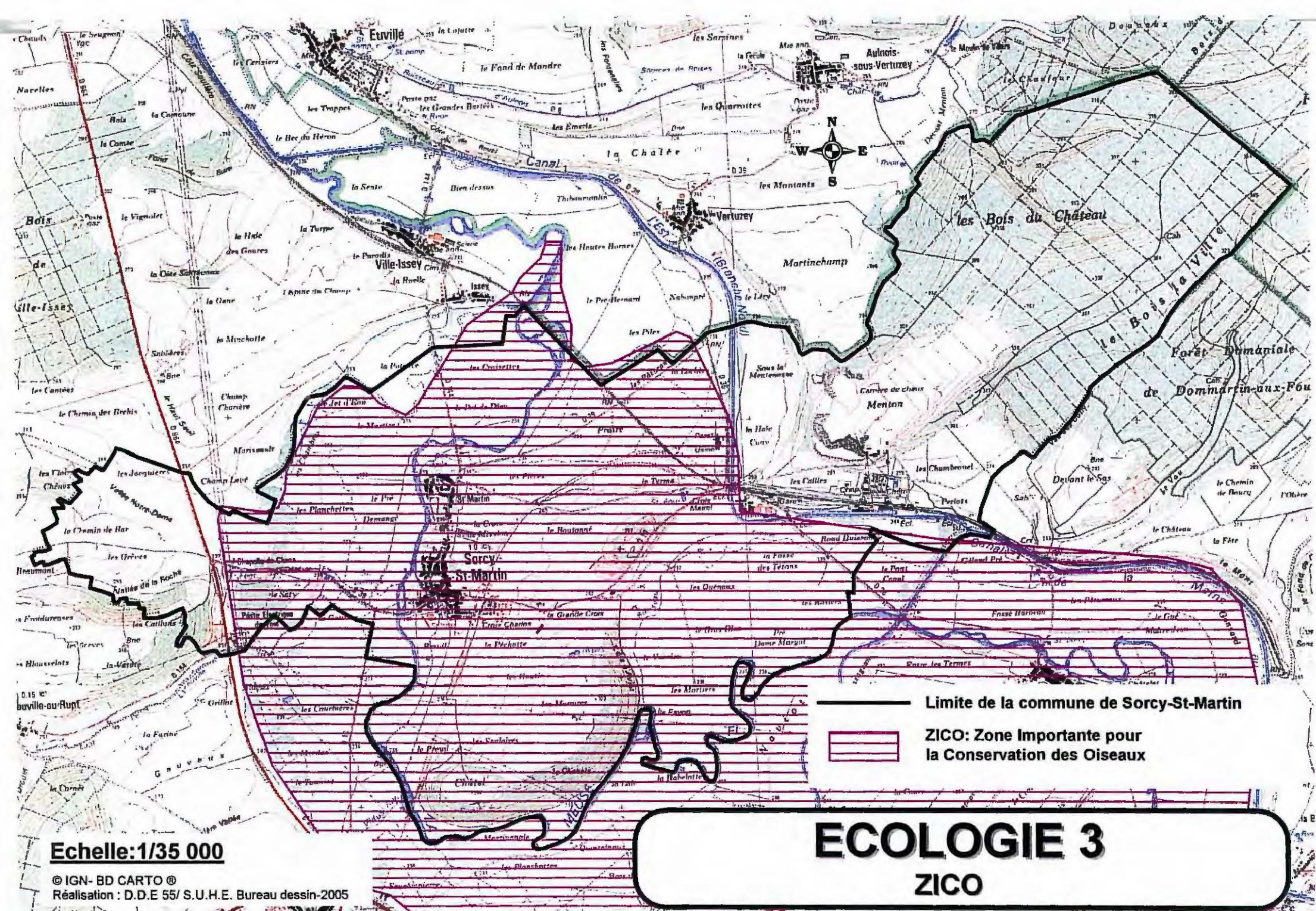
2.4. NATURA 2000

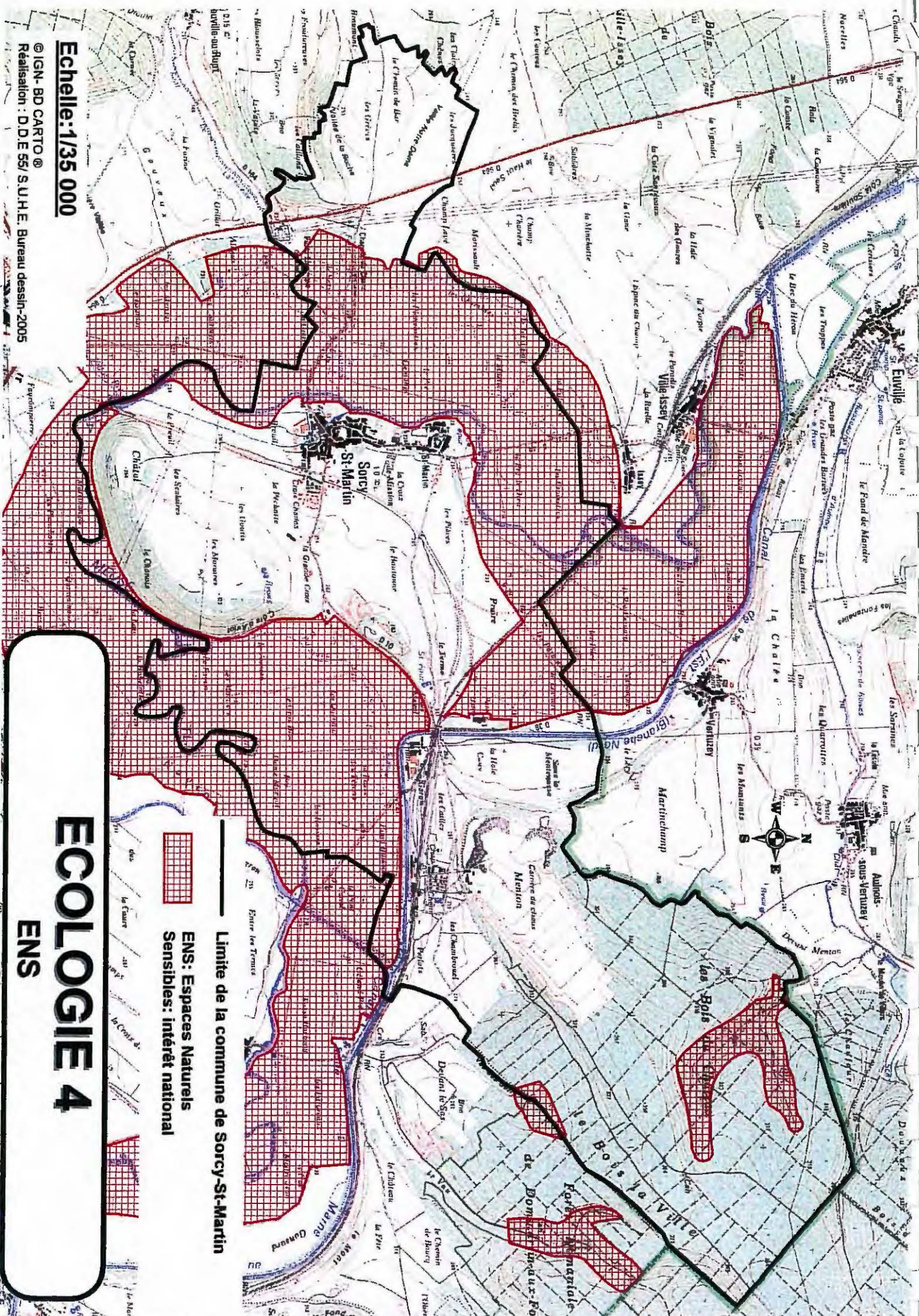
Le réseau NATURA 2000 a pour objectif de contribuer à préserver la diversité biologique sur le territoire de l'Union européenne. Il assure le maintien, ou le rétablissement, d'un état de conservation favorable des habitats naturels d'espèces de la flore et de la faune sauvage d'intérêt communautaire. Ce réseau est composé des sites désignés par chacun des Etats membres en application des directives Oiseaux et Habitats.

La commune est concernée par la zone NATURA 2000 Vallée de la Meuse.









Limite de la commune de Sorcy-St-Martin

ENS: Espaces Naturels

Sensibles: intérêt national



ECOLOGIE 4

ENS

Echelle: 1/35 000

© IGN - BD CARTO ©
Réalisation : D.D.E 55/ S.U.H.E. Bureau dessin-2005

3. Le paysage

Le paysage est un atout majeur pour la qualité de vie et pour l'image même de la commune. Sa préservation représente un enjeu pour la conservation d'un cadre de vie agréable, et peut se traduire aussi à long terme, par des retombées économiques (maintien de la population en place, attrait de nouvelles populations...), touristiques et bien sûr environnementales.

Le Plan Local d'Urbanisme doit prendre en compte la qualité des paysages de la commune et la maîtrise de leur évolution.

Le paysage de la commune de Sorcy-Saint-Martin est un paysage typique de large vallée rurale et de grande envergure. La vaste plaine inondable de la Meuse se prolonge par des vallons dans les collines ou vers les côtes de Meuse. Les richesses paysagères de ces vallées sont multiples : rivières et canaux, villages au patrimoine souvent remarquable...

3.1. La vallée de la Meuse

La topographie et l'occupation des sols offrent des vues lointaines sur des prairies verdoyantes. Le regard n'est arrêté que par les coteaux du plateau Barrois ou des Côtes de Meuse aux pentes localement très fortes qui organisent les cônes de vues.

Le paysage est donc relativement homogène dans la vallée de la Meuse. Si la vallée constitue une unité paysagère majeure, le fleuve en lui-même ne se distingue pas vraiment. Les boisements de rives sont très étroits et parfois inexistants, ainsi, ils se confondent avec d'autres boisements implantés anarchiquement ou bien longeant les routes, les canaux ou la voie ferrée.

Ponctuellement, les boisements s'étalent dans la vallée sous forme de peupleraies, notamment en rive gauche.

Le village est implanté au sein de cette vaste unité, aux abords de la Meuse, là où le relief est plat. Ainsi, l'absence de relief mais aussi l'insertion du bâti au sein de jardins et de vergers rendent difficile sa perception. Seuls quelques éléments majeurs se distinguent, les églises et les bâtisses les plus monumentales.

La perception du domaine minéral qui tranche avec l'immensité naturelle de la vallée ne se fait qu'à l'approche immédiate des contours du village.

3.2. La zone industrielle

Plusieurs entreprises se concentrent à Sorcy-Gare au croisement de la RD 36, des canaux et de la voie ferrée.

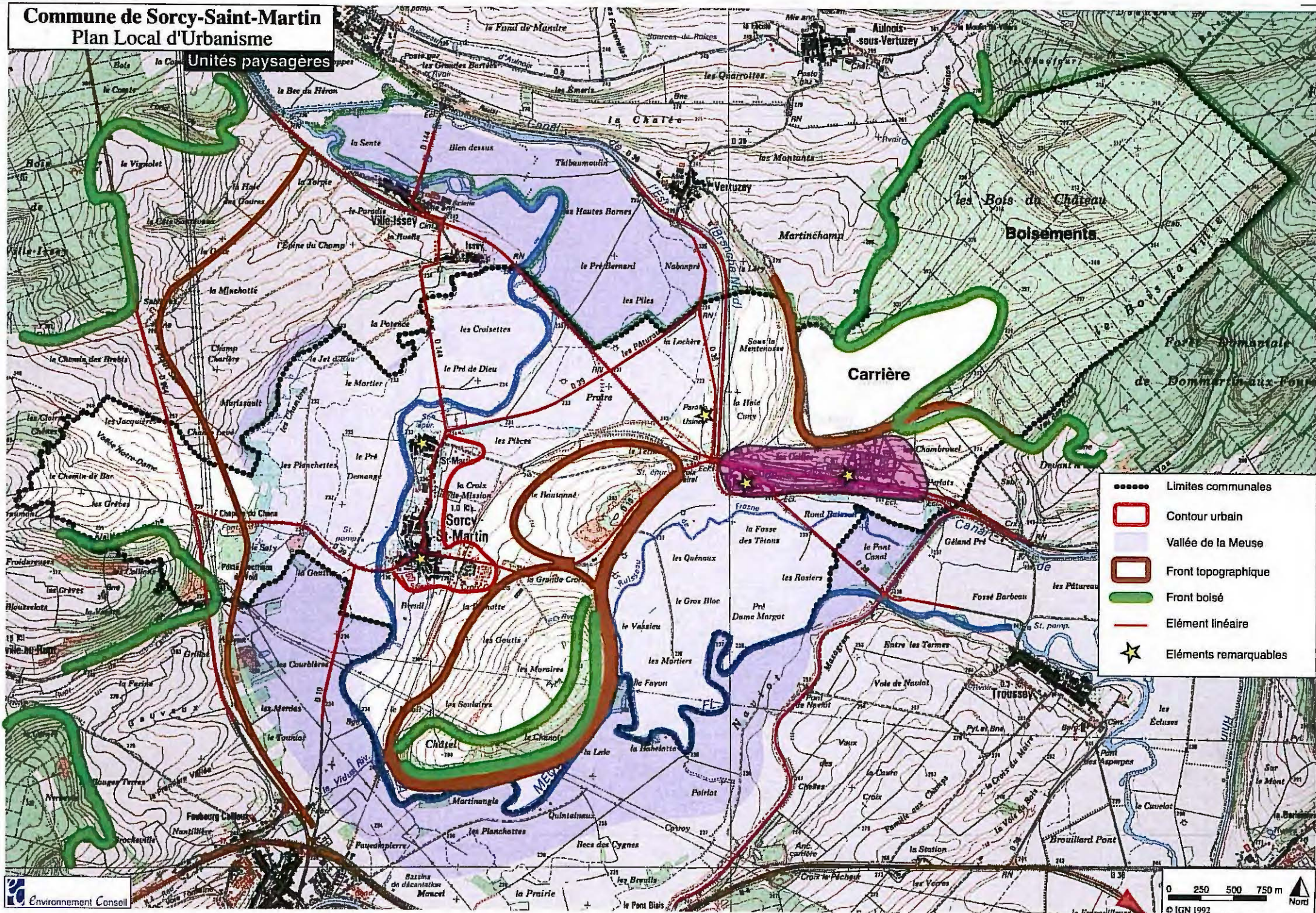
La concentration de ces infrastructures, le nombre et surtout le volume des constructions font de cette zone industrielle une unité paysagère à part entière en rupture avec la vallée de la Meuse et qui marque fortement le paysage au-delà du finage communal.



Commune de Sorcy-Saint-Martin

Plan Local d'Urbanisme

Unités paysagères



A partir du Sud, la présence des côtes de Meuse à l'arrière renforce l'impact de cette zone. Inversement, le relief permet de gommer la présence des industries quand on s'éloigne vers le Nord.

3.3. La carrière de calcaire

L'immense carrière qui alimente les fours à chaux marque également le paysage par les dimensions de son front de taille mais surtout par la couleur blanche du calcaire qui contraste avec le vert, parfois prononcé, des prairies de la vallée et des boisements périphériques.



3.4. Les coteaux

Les coteaux se présentent comme un animateur du paysage. En effet, ils s'inscrivent en rupture par rapport à la vallée et à ses vastes étendues planes.

Toutefois, leur impact est variable.

En limite Ouest, les pentes occupées par des grandes cultures sont progressives et préparent à l'approche visuelle du plateau Barrois.

A l'Est, les abords des Hauts de Meuse sont très vite fermés par le massif forestier.



Enfin, l'élément central du paysage de Sorcy-Saint-Martin est la Côte Saint-Jean (photo ci-contre) qui s'impose en plein centre de la vallée de la Meuse conduisant la Meuse à réaliser un large méandre.

Cette avancée des Hauts de Meuse structure le paysage en tranchant nettement avec la vallée mais aussi en séparant distinctement Sorcy-Saint-Martin de Sorcy-Gare empêchant toute covisibilité. La Côte Saint-Jean est en effet un seuil infranchissable du point de vue paysager.

4. L'urbanisme et l'architecture

4.1. La forme urbaine

Sorcy-Saint-Martin est implanté en rive droite de la Meuse. La commune comporte deux sites construits.

4.1.1. Le village

Le village est situé aux bords de la Meuse en rive droite au pied du coteau Ouest de la Côte Saint-Jean. Il est lui-même divisé en deux parties quasiment fusionnées : Sorcy et Saint-Martin.

Les deux centres anciens présentent la même organisation. Il s'agit de villages « groupés » organisés à partir d'anciens châteaux dont on retrouve le dessin des fossés à travers les rues parfois étroites et adaptées au milieu naturel : le château Emmi pour Sorcy et le château Saint-Martin pour le hameau du même nom.



On y retrouve un bâti très homogène implanté à l'alignement des voies renforçant la sensation de village par l'aspect très minéral des constructions. L'omniprésence des commerces à Sorcy lui donne un caractère plus urbain que Saint-Martin.

Certaines rues anciennes sont d'ailleurs trop étroites pour accueillir une circulation automobile. Toutefois, ce genre de voirie est tout à fait bénéfique au fonctionnement urbain puisqu'il constitue une armature de la circulation piétonne.



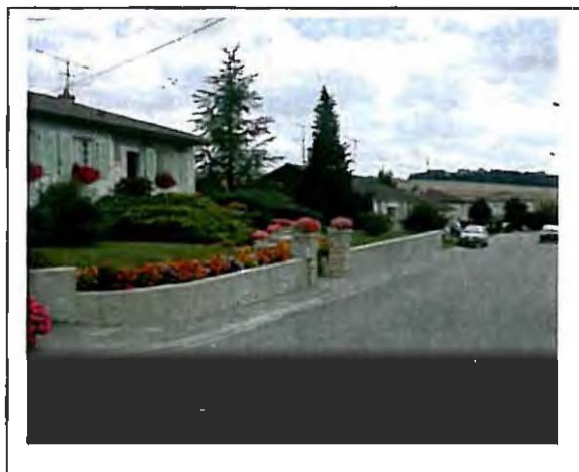
Les extensions les plus récentes se sont réalisées principalement à l'Est, là où le relief s'élève légèrement permettant d'éviter les inondations de la Meuse.

Pour Sorcy, les extensions, sous forme de lotissements, se sont réalisées principalement le long de la RD 10. On note également quelques constructions récentes sur l'emprise de l'ancienne voie SNCF.

Concernant Saint-Martin, les extensions sont plus modestes, de part et d'autre du chemin de Troussey à Saint-Martin.

Les extensions récentes présentent une forme urbaine radicalement opposée. Les voies sont plus larges, rectilignes et géométriques, les parcelles sont régulières et l'implantation des constructions centrales.

Par ailleurs, chaque lotissement s'est développé sans communication avec les quartiers précédents. On note donc une individualisation des espaces.



Enfin, paradoxalement, l'utilisation multiple de clôtures et de haies végétales tend à isoler le bâti de l'espace public et rend le paysage bien plus fermé que dans le cœur du village.



Cette situation rend les entrées de village différentes.

En effet, en arrivant à Saint-Martin ou à Sorcy par la vallée de la Meuse, les entrées sont clairement identifiées tandis que l'arrivée à Sorcy par la RD 10 se fait en plusieurs séquences avant d'entrer réellement dans le village au niveau du bâti ancien.

a) Une zone de transition

Les deux centres anciens sont reliés par un espace de transition où les constructions, plus récentes, sont implantées en retrait d'une voie large dont le tracé rectiligne est renforcé par un alignement d'arbres.

Il n'existe alors plus d'unité urbaine et la sensation d'être dans un village s'estompe quelque peu.



4.1.2. Sorcy-gare

La commune comprend également un écart appelé « Sorcy gare » où sont implantées essentiellement des activités (fromagerie, entreprise de logistique de produits laitiers, EVIALIS alimentation du bétail, société des fours à chaux).

Sorcy-gare, implanté au pied du coteau Sud des Côtes de Meuse, est le point de jonction de la ligne SNCF et des canaux de l'Est et de la Marne au Rhin.



4.2. Les caractéristiques architecturales

4.2.1. Le bâti ancien

Les constructions implantées à l'alignement sont étroites et profondes avec souvent une construction annexes à l'arrière séparée par une cour. Parfois de faibles décrochements permettent d'épouser le tracé de la rue.



On retrouve dans le centre ancien une prédominance de la pierre, de la craie et de la tuile plate. Toutefois, les rues sont animées par des enduits de façades ou des volets aux couleurs multiples et parfois vives.



4.2.2. Le bâti récent

Les constructions récentes édifiées sous la forme de lotissements présentent un aspect différent des maisons les plus anciennes. Les constructions sont plus basses, plus larges et implantées au centre de la parcelle. La diversité de matériaux et des formes est plus répandue.

Les constructions sont, de plus, généralement accompagnées d'espaces verts limitant leur visibilité depuis la rue. L'espace apparaît ainsi plus fermé que dans le centre ancien.

Les toits sont en tuiles mécaniques et les murs enduits. La hauteur des maisons correspond généralement à un rez-de-chaussée+comble.



L'enjeu en terme de bâti et de morphologie urbaine est d'assurer une certaine continuité et cohérence entre les différents quartiers et de préserver l'aspect du bâti ancien, témoin d'un style bien particulier.

4.3. Les contraintes au développement.

La zone inondable de la Meuse est la contrainte majeure à l'extension du village. Ce dernier situé en bordure du fleuve est affecté dans sa partie la plus basse et il ne peut être envisagé aucune extension du village à l'Est et au Nord.

Le secteur de Sorcy-Gare est également affecté par la zone inondable qui s'étend jusqu'en bordure du canal de l'Est.

Un document Communal Synthétique (DCS) a fait l'objet d'un arrêté préfectoral en date du 02 octobre 1998 informant les habitants sur les risques inondations.

De plus, le PLU doit prendre en compte le Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral en date du 28 janvier 2005.

D'autres contraintes de moindre importance existent également, notamment la présence de plusieurs exploitations agricoles, du cimetière...

Enfin, le territoire est affecté par plusieurs servitudes d'utilité publique.

5. Le patrimoine historique

5.1. Le patrimoine archéologique

En application de la loi du 27 septembre 1941 validée réglementant en particulier les découvertes fortuites, toute découverte de quelque ordre soit-elle (vestige, structure, objet, monnaie...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie de Lorraine 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 serait passible des peines prévues aux articles 332-1 et 322-2 du Code Pénal, en application de loi n°80-532 du 18 juillet 1980 modifiée relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance.

Il convient de rappeler les lois suivantes :

- Loi du 15 juillet 1941 (validée et modifiée par l'ordonnance du 13 septembre 1945) particulièrement ses articles 1 (autorisation de fouilles) et 14 (découvertes fortuites),
- loi du 15 juillet 1980 (articles L. 322.1 et 322.2 du nouveau code pénal) relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance (dont destruction, détérioration de vestiges archéologiques ou d'un terrain contenant des vestiges archéologiques),
- loi n°89-900 du 18 décembre 1989 relative à l'utilisation des détecteurs de métaux et son décret d'application n°91-787 du 19 août 1991,
- loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée par la loi 2003-707 du 1er août 2003 relative à l'archéologie préventive,
- Articles R. 442-3-1 du code de l'urbanisme (permis de construire et prescriptions d'ordre archéologique).

En application de la loi du 17 janvier 2001, relative à l'archéologie préventive, modifiée par le décret n°2000-89 du 16 janvier 2002 et par la loi n°2003-707 du 1^{er} août 2003 tous les dossiers d'autorisation de lotissements, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R.442-3-1 du code de l'urbanisme et les travaux et ouvrages précédés d'une étude d'impact doivent faire l'objet d'une instruction par la DRAC.

Un arrêté de zonage a été pris par Monsieur le Préfet de Région conformément au décret du 16 janvier 2002 pris pour application de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.



Direction régionale
des affaires culturelles
Lorraine - Service
régional
de l'archéologie -
GS / EB / 27/06/2005

Carte archéologique de la commune de SORCY-SAINT-MARTIN (55)

Service régional de l'archéologie de Lorraine
27 juin 2005

*Les numéros précédant chaque site renvoient à leur localisation respective,
lorsqu'elle est connue, sur l'extrait de carte IGN joint (échelle 1/25000°)
Les numéros éventuellement manquant dans la liste ne sont pas attribués.*

- 1014 / 55 496 0001 / SORCY-SAINT-MARTIN / Châtel / Côte de Châtel / Oppidum / Second Age du Fer – Bas Empire.
- 1321 / 55 496 0002 / SORCY-SAINT-MARTIN / Pont antique / Sur la Meuse / Pont / Haut Empire.
- 24544 / 55 496 0003 / SORCY-SAINT-MARTIN / Châtel / Côte Châtel / Habitat / Gallo-romain ?
- 8746 / 55 496 0004 / SORCY-SAINT-MARTIN / Châtel / Côte de Châtel / Fanum / Gallo-romain.
- 8747 / 55 496 0005 / SORCY-SAINT-MARTIN / Châtel / Côte de Châtel, au Tombois / Cimetière / Haut Haut Moyen Âge.
- 34861 / 55 496 0006 / SORCY-SAINT-MARTIN / Châtel / Côte de Châtel / Habitat / Voie / Second Age du Fer - Bas-empire ?
- 8750 / 55 496 0008 / SORCY-SAINT-MARTIN / Châtel / Côte de Châtel / Occupation / Lame en silex à patine blanche (silex du Grand-Pressigny?) / Néolithique final.
- 8751 / 55 496 0009 / SORCY-SAINT-MARTIN / / Rond Buisson / Enclos funéraire ? / Époque indéterminée ?
- 21081 / 55 496 0010 / SORCY-SAINT-MARTIN / Châtel / Côte de Châtel / Fossé / Époque indéterminée.
- 8753 / 55 496 0011 / SORCY-SAINT-MARTIN / Les Pièces / Habitat ? / Gallo-romain.
- 8755 / 55 496 0013 / SORCY-SAINT-MARTIN / Le Village / Village / Haut Moyen Âge - Époque contemporaine.
- 8756 / 55 496 0014 / SORCY-SAINT-MARTIN / Hôpital Saint Jean / Dans le village / Hôpital / Bas Moyen Âge - Époque moderne.
- 8757 / 55 496 0015 / SORCY-SAINT-MARTIN / Saint Martin / Abbaye de Saint Martin / Établissement de religieux / Église / Haut Moyen Âge - Époque contemporaine.
- 8758 / 55 496 0016 / SORCY-SAINT-MARTIN / Château Bas / Château fort / Moyen Âge.
- 8759 / 55 496 0017 / SORCY-SAINT-MARTIN / Château Emmi / Rue du Château Emy / Château fort / Bas Moyen Âge - Époque moderne.
- 8760 / 55 496 0018 / SORCY-SAINT-MARTIN / Gros Château / Dans le secteur SE du village / Château fort / Moyen Âge classique – Époque contemporaine.
- 8761 / 55 496 0019 / SORCY-SAINT-MARTIN / Le Château de Saint Martin / Château non fortifié / Époque moderne.

- 8762 / 55 496 0020 / SORCY-SAINT-MARTIN / La Pechotte / Anomalie / Époque indéterminée.
- 8763 / 55 496 0021 / SORCY-SAINT-MARTIN / Les Moraires / Anomalie / Époque indéterminée.
- 8764 / 55 496 0022 / SORCY-SAINT-MARTIN / Les Seulaires / Chemin ? / Époque indéterminée.
- 8765 / 55 496 0023 / SORCY-SAINT-MARTIN / La Grande Croix / Anomalie / Époque indéterminée.
- 8766 / 55 496 0024 / SORCY-SAINT-MARTIN / Chemin de Fer de l'Est, à la tranchée de Manton, près de la gare de Sorcy / Souterrain (probablement un aqueduc) / Époque indéterminée.
- 9437 / 55 496 0025 / SORCY-SAINT-MARTIN / Le Preuil / Chemin ? / Époque indéterminée.
- 11307 / 55 496 0026 / SORCY-SAINT-MARTIN / Chapelle Saint Jean / Croix de Châtel et Source, Côte Saint Jean / Chapelle / Bas Moyen Âge - Époque moderne ?
- 11308 / 55 496 0027 / SORCY-SAINT-MARTIN / Chapelle du Chana / Chapelle / Époque moderne ?
- 14678 / 55 496 0028 / SORCY-SAINT-MARTIN / La Croix de Mission / Occupation ? / Époque indéterminée.
- 16625 / 55 496 0029 / SORCY-SAINT-MARTIN / Les Planchettes / Anomalie, fossé / Époque indéterminée.
- 16626 / 55 496 0030 / SORCY-SAINT-MARTIN / Le Vassieu / Anomalie / Époque indéterminée.
- 23017 / 55 496 0032 / SORCY-SAINT-MARTIN / Non localisé / Trouaille isolée : 1 hache en bronze et 1 épingle / Age du Bronze.
- 24542 / 55 496 0033 / SORCY-SAINT-MARTIN / Vallée de la Roche / Anomalie, fossé / Époque indéterminée.
- 24543 / 55 496 0034 / SORCY-SAINT-MARTIN / Le Chemin de Bar / Occupation ? / Époque indéterminée.
- 24545 / 55 496 0035 / SORCY-SAINT-MARTIN / Le Pré Demange / Parcellaire ? / Époque indéterminée.
- 24546 / 55 496 0036 / SORCY-SAINT-MARTIN / Le Saty / Parcellaire ? / Époque indéterminée.

SORCY-SAINT-MARTIN (55) – Carte archéologique
 Carte IGN n° 3215 Est – 1/25000^e
 DRAC – SRA – GS 2005

- Localisation et extension connues*
- ◐ Localisation connue et limites supposées*
- Localisation approximative*

* Les couleurs correspondent à la chronologie des sites
— Limites communales

Direction régionale
des affaires culturelles
Lorraine - Service régional
de l'archéologie - OS / ES
27/06/2005

SCAN 25 Copyright IGN 1993
Copie et reproduction interdites



5.2. Le patrimoine architectural

La commune de Sorcy-Saint-Martin dispose d'un patrimoine historique important. Plusieurs édifices sont classés monuments historiques : l'immeuble Brouet rue du château Emmi et l'église Saint-Martin.

On note également la présence d'un patrimoine lié à l'eau avec le canal des moulins et le lavoir ainsi que des bâtiments remarquables comme la mairie d'architecture néo-classique et le château Saint-Martin.



**TROISIEME PARTIE :
JUSTIFICATIONS DES
ORIENTATIONS DU PADD, DE LA
DELIMITATION DES ZONES ET DES
LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A
L'UTILISATION DU SOL APPORTEES
PAR LE REGLEMENT**

1. Les objectifs

La commune de Sorcy-Saint-Martin, consciente de ses atouts, a voulu, par le passé, offrir de nouvelles capacités d'accueil, tant pour l'habitat que pour les activités, tout en préservant la qualité de son environnement et sa vocation agricole. Le POS a donc été élaboré dans cet optique, en répondant ainsi aux objectifs suivants :

- Préserver la qualité des centres anciens de Sorcy et St-Martin,
- Prévoir des zones d'accueil pour les futures constructions,
- Rééquilibrer l'urbanisation des deux villages,
- Favoriser le développement des activités existantes et prévoir la possibilité d'en accueillir de nouvelles,
- Préserver l'outil agricole,
- Préserver les constructions contre les risques de la zone inondable et éviter un aggravement du phénomène,
- Préserver les zones d'intérêt écologique,
- Préserver la forêt et les sites naturels,
- Protéger les abords du cimetière,
- Promouvoir les activités sportives et la vie associative.

La Commune de Sorcy-Saint-Martin a depuis prescrit l'Elaboration d'un PLU.

L'objectif général est de doter la commune d'un plan d'urbanisme opposable aux tiers permettant de programmer de manière rationnelle l'offre foncière à destination du développement local, de préserver et mettre en valeur le patrimoine architectural, paysager et environnemental existant, et d'assurer à l'ensemble de la population la pérennité du cadre de vie.

La différence essentielle entre le contenu du POS et celui du PLU est le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Il s'agit d'un document politique exprimant le projet de la collectivité locale à l'horizon de 10 à 20 ans.

Il était à l'origine opposable aux tiers. Cette disposition génératrice d'une insécurité juridique importante a été supprimée par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003. Toutefois, le zonage et le règlement écrit doivent être en cohérence avec celui-ci. De même, toute modification du PLU doit rester cohérente avec le projet urbain exprimé dans le PADD. Cette notion de cohérence, d'une interprétation souple, assure la sécurité juridique du document, tout en préservant une certaine portée au PADD.

1.1. Un développement organisé de la commune

Alors que l'ensemble des communes voisines a connu une dynamique démographique positive, Sorcy-Saint-Martin a observé une diminution de sa population entre les deux derniers recensements, faute de terrains à bâtir.

L'objectif majeur est donc de retrouver un niveau de population au moins équivalent à celui du début des années soixante-dix.

Pour ce faire, les élus envisagent de développer la commune en permettant l'implantation de nouveaux habitants. Toutefois, ils souhaitent que ce développement se fasse de façon progressive. Ainsi, à travers la révision du PLU, ils souhaitent permettre l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux terrains afin d'encourager l'implantation de nouveaux habitants en mettant à profit les points forts, la proximité avec la RN 4, le cadre de vie, les commerces et services et ainsi intégrer au mieux les nouveaux arrivants et éviter les à coups de population et leurs conséquences néfastes, notamment sur les effectifs de l'école.

1.1.1. Densifier les parties urbanisées

Le premier objectif communal, en terme d'urbanisation est d'encourager la construction des dents creuses existantes dans la zone urbaine, avant d'envisager toute extension.

Cet objectif vise à accueillir quelques constructions à court terme sans nouvelles extensions périphériques des réseaux.

1.1.2. Prévoir des zones d'extension résidentielle

A travers le PLU, les élus souhaitent structurer l'extension du village à plus ou moins long terme par la délimitation de zones d'urbanisation futures qui feront l'objet d'un aménagement d'ensemble. Les chemins actuels constituent une trame existante intéressante pour l'élaboration d'un schéma d'aménagement cohérent.

Compte tenu des contraintes naturelles, liées au réseau hydrographique et à la topographie environnante, le développement ne peut s'envisager que vers l'Est, en étoffant le bâti autour des espaces publics centraux et en limitant l'urbanisation le long des axes de communication. Les élus souhaitent donc, dès maintenant, prévoir l'urbanisation à court et long terme par l'intermédiaire d'un phasage 1 AU-2 AU du PLU.

Dans le cadre de cette extension, la commune souhaite également poursuivre son effort en terme de logements locatifs afin d'en maintenir le taux, (déjà important pour une commune rurale), pour répondre davantage aux besoins d'une population jeune.

1.1.3. Adapter la protection du patrimoine architectural

Les deux villages présentent des caractéristiques architecturales intéressantes, alignement des constructions, aspect...

Par ailleurs, la présence de monuments historiques, les églises, induit l'existence de périmètres de protection.

Ces périmètres concernent sans discernement les centres anciens ou les lotissements récents, sans intérêt architectural. L'objectif est de profiter de la révision du PLU pour adapter ces périmètres de protection des monuments historiques.

La commune souhaite répondre aux attentes de l'ABF en intégrant des prescriptions particulières au sein du règlement du PLU, tout en ciblant la protection sur les secteurs architecturalement intéressants et alléger les contraintes pour les quartiers périphériques.

1.2. Conforter et encourager l'implantation des activités économiques

Les activités économiques présentent un intérêt en terme économique et d'emplois qui dépasse le finage communal.

Le maintien des activités actuelles et l'accueil de nouvelles constituent donc des enjeux majeurs dans la politique communale.

1.2.1. Encourager l'implantation d'activités artisanales et industrielles

Comme il a été détaillé dans la 1^{ère} partie du rapport de présentation, les activités économiques sont représentées par quelques entreprises majeures, entreprises qui représentent un atout indéniable pour la commune.

Leurs emprises marque clairement, par la surface et le volume des bâtiments, le secteur de Sorcy-gare.

Les élus souhaitent bien sûr maintenir ces activités en leur permettant des aménagements et extensions nécessaires, par des zones particulières du PLU.

Enfin, parallèlement aux activités industrielles, les élus souhaitent permettre l'implantation d'artisans en créant à proximité des routes existantes un secteur spécifique.

1.2.2. Pérenniser les carrières

La richesse du sous-sol entraîne la présence d'une vaste carrière d'exploitation de calcaires, les Fours à Chaux.

Il s'agit d'une activité majeure du territoire tant en matière économique que du point de vue de l'emprise au sol.

Leur pérennisation est donc inscrit au PADD par les élus comme un enjeu majeur.

1.2.3. Maintenir les services et les commerces

L'attractivité d'une commune est également conditionnée par la présence de services et de commerces. La situation actuelle est plutôt positive pour Sorcy-Saint-Martin.

L'enjeu est donc le maintien, et l'encouragement, du niveau des services et commerces disponibles.

1.2.4. Prendre en compte les activités et les surfaces agricoles

L'activité agricole demeure une composante majeure du territoire, en terme d'occupation du sol et de bâtiments d'activités.

Toutes les extensions qu'elles soient destinées à l'habitat, aux équipements, ou aux activités se font donc inévitablement aux dépens de ces surfaces.

Les élus souhaitent à travers le PLU prendre en compte cette activité en lui réservant une large zone A, agricole, permettant l'implantation de constructions nécessaires aux exploitations, mais ménage aussi la possibilité de maintenir les activités existantes dans les zones urbaines.

L'objectif majeur de la commune dans ce domaine est de délimiter des zones d'extension cohérentes avec le projet à court et moyen terme et respectueuse de l'activité agricole en limitant le mitage de l'urbanisation et les consommations d'espace excessives.

1.3. Assurer un niveau suffisant des équipements publics

L'accueil de nouveaux habitants renforce les besoins d'équipements publics et peut conduire à en créer de nouveaux.

L'objectif communal est d'assurer une cohérence entre l'évolution de la population et le niveau des équipements publics.

1.3.1. Prévoir des équipements sportifs et de loisirs

Une zone existe au POS et est destinée à accueillir les équipements sportifs et de loisirs de la commune. Cette zone est aujourd'hui limitée, par la route départementale et la Meuse.

L'accueil de nouvelles populations pourra entraîner des besoins supplémentaires. Les élus envisagent donc la création d'une nouvelle zone destinée aux équipements sportifs et de loisirs.

Pour une meilleure cohérence urbaine, il est souhaité de situer cette zone en périphérie mais en continuité des quartiers futurs, facilitant la cohésion urbaine.

1.3.2. Structurer les futures voiries

Compte tenu des contraintes naturelles, le développement urbain ne peut se faire que vers l'Est que ce soit à court ou long terme.

L'enjeu majeur est donc de bien structurer l'urbanisation à court terme et d'anticiper les extensions futures. En terme d'urbanisme, la liaison entre les différents quartiers et avec le centre ancien est primordial pour la bonne intégration des habitants.

Les élus souhaitent donc intégrer au projet une réflexion qui vise à structurer les futures voiries afin d'assurer la réalisation d'un projet cohérent et durable.

1.3.3. Réhabiliter la station d'épuration.

Le diagnostic de l'équipement actuel et la volonté d'accueillir de nouveaux habitants conduisent la commune à mener un projet de réhabilitation de la station d'épuration.

1.4. Conforter le cadre de vie agréable

Le cadre de vie dans une commune se traduit en partie par la préservation d'un environnement de qualité. Les espaces boisés, la vallée de la Meuse, les abords du village contribuent au cadre de vie agréable de la commune.

Ainsi, le maintien et la valorisation de ces derniers est un enjeux communal important.

1.4.1. Protéger les boisements

Hormis l'emprise des carrières, la commune souhaite protéger les boisements recensés sur le territoire.

1.4.2. Prendre en compte les surfaces inondables

La Meuse et sa zone inondable constituent l'élément majeur du territoire par son emprise et le patrimoine écologique qu'elle engendre

La prise en compte des surfaces inondables par un secteur particulier du PLU est donc un objectif.

1.4.3. Protéger les espaces naturels sensibles

Le patrimoine naturel est mis en avant à Sorcy-Saint-Martin par plusieurs inventaires scientifiques, ENS, ZNIEFF, voire des protections réglementaires, NATURA 2000.

La protection de ces espaces est un objectif majeur des élus afin de garantir à long terme le maintien des spécificités naturelles et paysagères du territoire.

2. Présentation de la délimitation des zones

2.1. Les surfaces des zones

(en hectares)

Zones	POS	PLU révisé
Zone UA	23,60	19,30
Zone UA i		3,65
Zone UB	14,70	20,20
Zone UB i		1,30
Zone UX	23,40	44,40
Zone UX i		2,60
Zone UL	4	3,90
Zone 1 AU (INA)	1,80	10,90
Zone 2 AU (IINA)	3,90	12,70
Zone 1 AUX (INAx)	35,50	50,30
Zone 1 AUL	0	3,40
Zone A (INC)	578	493
Zone N (IND)	92	106,60
Zone Ni (IIND)	684	726,40
Zone Nc (IINC)	679	641,60
TOTAL	2138	2138

Outre les modifications de la délimitation des zones qu'induit la révision d'un PLU, les appellations ont été revues et simplifiées par la loi SRU de la manière suivante :

- les zones U restent U (urbaines),
- les zones NA sont transformées en AU (A Urbaniser),
- les zones NC sont transformées en A (agricole),
- les zones ND sont transformées en zone N (naturelles).

Le PLU prévoit donc :

- une augmentation des surfaces urbanisables, à court et long terme pour l'habitat, de 18 hectares,
- la délimitation d'une zone de loisirs et de sports, de 3,40 hectares,
- une augmentation de la zone destinée à l'accueil des activités artisanales et/ou industrielles de 21 ha.

Concernant les surfaces, des écarts peuvent être observés entre POS et PLU en raison de l'évolution des techniques de calculs.

2.2. Les zones urbaines (zone U)

Caractéristiques de la zone U et de ses secteurs

Peuvent être classés en zone urbaine U, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

2.2.1. La zone urbaine ancienne UA

Analyse par rapport à l'ancien POS

La zone urbaine destinée à l'habitat était dénommée UA dans le POS. Son tracé était délimité de telle manière qu'elle couvrait l'ensemble des constructions du village.

Ce tracé s'organisait autour des parties anciennes du bourg de Sorcy et du hameau de St-Martin. Cette zone était caractérisée par un bâti très dense avec des constructions implantées du domaine public et en mitoyenneté.

La zone UA comprenait deux secteurs UAa « rue des Moulins » à Sorcy et « rue de la Vanne » à St-Martin, où des prescriptions supplémentaires étaient instaurées afin de protéger les constructions nouvelles contre les nuisances dues aux crues de la Meuse.

Analyse par rapport au PLU révisé

La zone urbaine destinée à l'habitat garde l'appellation UA.

Au niveau de Sorcy, la zone UA du PLU reprend l'intégralité de la zone UA du POS.

A St Martin, la zone UA du PLU reprend la majeure partie du tracé de la zone UA du POS, avec quelques modifications :

- Rue Carnot : la zone UA se termine 65 mètres avant le carrefour ou se situe l'exploitation agricole,
- Rue St-Eloy : la zone UA débute 140 mètres après ce même carrefour.

Ces évolutions ne constituent pas une extension de la zone UA ou UB, mais une adaptation par rapport aux parcelles bâties depuis la dernière révision du POS, le type d'urbanisation n'y étant pas caractéristique de la zone UA.

Les deux secteurs UAi, évoluent en terme d'appellation mais restent inchangées par rapport aux secteurs UAa du POS, sont soumis au risque d'inondations.

2.2.2. La zone urbaine récente UB

La zone urbaine destinée à l'habitat récent était dénommée UB dans le POS. Son tracé était délimité de telle manière qu'elle couvrait l'ensemble des constructions récentes du village, périphérique au centres anciens.

Elle englobait les extensions récentes de la commune, à l'Est de Sorcy au lieu dit « Sur les Murots » et à l'Est de St-Martin, au lieu dit « La Croix Crépin ». Cette zone comprenait également des

terrains libres déjà desservis, ou pouvant l'être aisément, au lieu dit « Chemin des Ouillons », « rue du Château » à Sorcy et rue « La Vanne » à St-Martin.

La zone UB comprenait également deux secteurs UBa « rue du Château » à Sorcy et « Chemin départemental n°144 » à St-Martin, où des prescriptions supplémentaires étaient instaurées afin de garantir des constructions nouvelles contre les nuisances dues aux crues de la Meuse.

Analyse par rapport au PLU révisé

La zone urbaine destinée à l'habitat garde l'appellation UB,

Au niveau de Sorcy, la zone UB du PLU garde le tracé initial de la zone UB du POS. Mais, dans le PLU, cette zone UB englobe désormais deux zones I NA du POS, construites depuis. La première située au niveau du lieu dit « La croix Charles », l'autre à l'intersection du chemin de Châtel et de la rue du Marché.

Au Sud de St-Martin, la nouvelle zone UB reprend l'ancienne zone UB du POS. Elle englobe l'ancienne zone I NC, insérée au cœur de l'habitat et dont la vocation agricole est compromise, et les parcelles Est, approximativement situées au niveau du carrefour entre le chemin « de Sorcy à St-Martin » et la rue St-Eloy.

Ces évolutions ne constituent pas une extension de la zone UB, mais une adaptation par rapport aux parcelles bâties depuis la dernière révision du POS.

Les deux secteurs UB_i, restent inchangées dans leur tracés par rapport aux secteurs UBa du POS.

2.2.3. La zone d'activités UX

Analyse par rapport à l'ancien POS

La zone urbaine destinée à l'implantation d'activités artisanales était dénommée UX dans le POS. Ainsi, on retrouvait au niveau de ces zones une fabrique de meuble à l'Ouest de Sorcy, une usine alimentaire pour animaux et une installation de fours à chaux à Sorcy-gare.

On dénote la présence d'une zone UXa à l'Ouest de Sorcy, correspondant à la localisation de l'usine de meubles. Cette zone était soumise à des prescriptions supplémentaires, afin de garantir des constructions nouvelles contre les nuisances dues aux crues de la Meuse.

Analyse par rapport au PLU révisé

La zone urbaine destinée aux activités garde l'appellation UX. La différence majeure est marquée par sa superficie qui passe de 23,40 ha à 44,4 ha, notamment due par l'intégration d'une partie de la zone UF du POS, zone ferroviaire, à la zone d'activités.

L'ancienne zone UXa porte à présent la dénomination UX_i. Cette zone inchangée reste soumise aux risques d'inondations.

2.2.4. La zone de loisirs UL

Analyse par rapport à l'ancien POS

La zone urbaine destinée à l'implantation d'activités de loisirs et de sports était dénommée UL dans le POS. Son tracé ne se limitait qu'à un secteur au niveau du lieu dit « L'entrée de prairie ». Cette zone d'une superficie de 4 ha englobait un terrain de football et les espaces verts alentours.

Analyse par rapport au PLU révisé

Cette zone de loisirs garde la dénomination UL et son tracé reste identique.

2.3. Les zones d'urbanisation future (zone AU)

2.3.1. Les futures zones résidentielles (AU)

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU".

Peuvent être classées zone AU les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existants à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. 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 de la zone, dans le respect des Orientations d'Aménagement prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Caractéristiques de la zone 1 AU

La zone 1 AU, insuffisamment équipée, est destinée à l'urbanisation à court terme en vue notamment de l'extension de l'habitat. Toutefois, l'ensemble des réseaux nécessaires à l'aménagement de la zone est présent en périphérie immédiate et même parfois sur une partie de la zone.

Analyse par rapport à l'ancien POS

La zone d'urbanisation future à court terme était dénommée I NA dans le POS. Cette zone, d'une surface de 1,80 ha constituait le prolongement de la zone UB.

Cette zone se situait :

- Au sud du lotissement de Sorcy au lieu dit « La Croix Charles »,
- A l'Est de la zone UA accolée, entre cette dernière et l'ancienne voie SNCF.

Analyse par rapport au PLU révisé

Ces deux zones INA ayant été construites, elles constituent dorénavant dans le PLU, une partie de la zone UB.

La volonté de la commune étant d'ouvrir son domaine à l'urbanisation, elle a dû envisager la reconversion de certaines zones. Ainsi :

- L'ancienne zone I NC du POS, située au lieu dit « Derrière les jardins », « Au chemin des ouillons » et « Derrière la cure » est désormais incluse à la zone 1 AU,
- L'ancienne zone II NA du POS, planifiée alors comme réserve foncière, située au lieu dit « La Louvière » est elle aussi transformée en zone 1 AU,
- Les parcelles de part et d'autres du cimetière, au lieu dit « La Croix de Mission » sont également incluses en zone 1 AU, hormis le cimetière. Une partie des parcelles est propriété de la commune et fait l'objet d'un projet de lotissement, à court terme.

L'aménagement de cette zone sera réalisé à partir des réseaux présents en zone U périphérique. La desserte sera, quant à elle, organisée à partir des chemins existants.

Cette zone n'est pour le moment pas construite et la situation foncière pourra évoluer, à court terme.

Les élus ont souhaité constituer une offre de terrains constructibles plus importante pour tenir compte des blocages éventuels de certains terrains.

Caractéristiques de la zone 1 AUX

La zone 1 AUX est destinée à l'implantation à court terme d'activités artisanales ou industrielles. Elle se retrouve en continuité de la zone UX de Sorcy-Gare, vers le Nord.

Par ailleurs, la zone I NAX existante au POS de part et d'autre du chemin rural de Sorcy à Troussey et sur les carrières est étendue jusqu'à la route départementale. Cette zone présente donc plusieurs parcelles directement desservie par la route départementale, ce qui facilite les possibilités d'implantation.

Par ailleurs, une petite zone INAX se situait entre le chemin de la Louvière et le chemin du Pont le Notaire, à proximité du village. Ces parcelles sont trop étroites pour accueillir des activités, il est préféré son classement en zone N, formant un espace tampon entre le milieu agricole et les nouvelles zones d'urbanisation future.

Caractéristiques de la zone 1 AUL

La zone 1 AUL, insuffisamment équipée, est destinée à l'extension de la zone de loisirs et de sport à court terme. L'ensemble des réseaux nécessaires à l'aménagement de la zone est présent en périphérie immédiate.

Cette zone est prévue au niveau du lieu dit « La trace », dans le prolongement Nord de la zone UB limitrophe.

Ainsi, cette zone englobe la parcelle 473 et 88, soit une profondeur d'environ 100 mètres. Elle bénéficie d'une bonne desserte en voirie et réseaux à proximité, et est par conséquent constructible à court terme.

La commune est donc désormais dotée d'une surface suffisante pour permettre l'accueil de nouvelles activités sportives (3,43 ha).

Caractéristiques de la zone 2AU

Lorsque les voies publiques et les réseaux existant à la périphérie immédiate des zones n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.
La zone est alors classée en réserve foncière, 2 AU.

Analyse par rapport à l'ancien POS

La zone d'urbanisation future à long terme était dénommée II NA dans le POS. Cette zone, d'une surface de 3,90 ha constituait une réserve totalement inconstructible afin de préserver l'extension future du village. Ainsi on localisait cette zone, au niveau du lieu dit « La Louvière » : le choix de cette implantation s'expliquant par un souci de rééquilibrage de l'urbanisation de St-Martin par rapport à Sorcy.

Analyse par rapport au PLU révisé

Cette zone II NA n'ayant pas été construite, elle constitue dorénavant dans le PLU une zone 1 AU.

La volonté de la commune étant d'ouvrir son domaine à l'urbanisation, elle a due envisager la reconversion de certaines zones. Afin de constituer de nouvelles réserves foncières. Ainsi, la nouvelle zone 2 AU s'implante en lieu et place de l'ancienne zone 1 NC :

- Au niveau du lieu dit « Le petit Jour »,
- Au niveau du lieu dit « Les quemines »,
- A l'est du lieu dit « La croix de mission »,
- Au niveau des parcelles 37, 38, 39, 40, en continuité avec le tracé e la zone UB.

Ces nouveaux tracés s'appuient sur les anciens du POS ainsi que sur les chemins et existants.

L'aménagement de cette zone sera réalisé à partir des réseaux futurs en zone U périphérique et 1 AU. La desserte sera, quant à elle, organisée à partir des chemins existants ou à venir.

Cette zone 2 AU est destinée à être ouverte à l'urbanisation mais à long terme suite à une modification ou révision ultérieure du PLU. Dans l'état actuel, cette zone constituera une réserve foncière où toute construction est interdite

Les élus ont souhaité constituer une offre de terrains constructibles plus importante pour tenir compte des blocages éventuels de terrains et de la demande croissante de logements.

2.4. Les zones agricoles (zone A - anciennement NC)

Caractéristiques de la zone

Les zones agricoles sont dites "zones A".

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Analyse par rapport à l'ancien POS

Dans l'ancien POS, la zone agricole (I NC) couvrait une large partie du territoire, 578 hectares, à savoir les l'extrémités Ouest du territoire et les abords Sud, Est, Nord-Est et Nord du village de Sorcy-Saint-Martin.

Dans cette zone agricole, on pouvait toutefois constater la présence d'un secteur I NCa, au Sud du lieu dit « Les Goutis ».

Par ailleurs, le secteur de carrières était classé en II NC, transférée dans le PLU dans les zones naturelles.

Analyse par rapport au PLU révisé

La zone A, agricole, du PLU reprend globalement l'intégralité de la zone NC du POS à l'exception des 7 ha de la zone I AU et des 12,73 hectares de la zone 2 AU, de la zone future de loisirs et de sports I AUL(3,43 hectares) et de la future zone d'activité I AUX (14,76 hectares)

L'ensemble couvre désormais 493,07 hectares.

2.5. Les zones naturelles et forestières (zone N - anciennement ND)

a) Analyse par rapport à l'ancien POS

Dans l'ancien POS, la zone naturelle I ND occupait les surfaces correspondant à l'ensemble des terrains inondables de la Meuse.

Dans l'ancien POS, la zone naturelle II ND occupait les surfaces correspondant aux milieux naturels de la vallée de la Meuse à protéger, en raison de leur intérêt paysager ou de l'existence de boisements à préserver. Cette zone était également destinée à protéger les abords du cimetière.

La zone I ND couvrait ainsi une surface de 684 hectares, et la zone II ND, 92 hectares

b) Analyse par rapport au PLU révisé

Les zones ND sont ainsi reprises à travers la zone N du PLU (I ND devient Ni et II ND reste N), sans réelle modifications, si ce n'est quelques extensions de la zone Ni sur la globalité du territoire et le changement de certains secteurs N au profit de zones AU.

Un nouveau secteur de la zone N est créé dans le PLU, il s'agit du secteur Nc réservé à l'exploitation des richesses du sous-sol. Ce secteur était classé en zone NC dans le POS. Il n'y a pas de réelle modification, hormis le changement de la zone II NC en Nc au Nord-Est du lieu dit « Les Chambrouel ».

La zone N du PLU couvre désormais une surface totale de 106,59 ha. Celle du secteur Ni, 757,96 ha et celle du secteur Nc, 641,58 ha.

3. Justifications des limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le règlement

Des règles générales sont communes à l'ensemble des zones et notamment à propos de la desserte par les réseaux, par les voiries.

Aussi, le raccordement sur le réseau d'eau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute nouvelle construction qui le requiert.

Par rapport au POS, il est ajouté qu'afin de ne pas affaiblir les réseaux, les activités grandes consommatrices d'eau doivent être équipées de dispositifs techniques permettant l'alimentation de leur activité. Dans le cas de captages, forages ou prises d'eau autonomes, l'accord préalable des autorités compétentes (DDASS) est nécessaire.

Concernant l'assainissement, le raccordement au réseau public est obligatoire pour toute construction qui le requiert. Une précision est apportée, dans l'attente ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire.

Concernant l'accès et les voiries, comme dans le POS, des dispositions générales, assurant la sécurité routière, l'accès par les engins de secours..., sont communes à chacune des zones, notamment les zones U et AU :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie, publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins,
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre,
- Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile.
- Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Enfin, en l'absence de dispositions particulières, l'implantation par rapport aux limites séparatives est réglementée sur la base du règlement national d'urbanisme à savoir une implantation à l'alignement ou avec un recul égal à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 3 mètres.

L'ensemble de ces dispositions générales reprises dans le PLU sont en fait directement issues du code de l'urbanisme et de ses articles R. 111-1 et suivants. Leur application est effective quel que soit le document d'urbanisme en place.

Il ne s'agit donc que d'un rappel à travers le PLU. Certaines de ces règles peuvent être complétées et précisées en fonction des zones et des besoins.

La plupart des articles excluent les équipements publics qui peuvent présenter des contraintes ou des caractéristiques techniques particulières (transformateur EDF, salle des fêtes...).

3.1. Les zones urbaines

3.1.1. La zone UA

La zone UA est la traduction de la zone UA du POS. Elle conserve son caractère résidentiel avec une certaine mixité en autorisant, outre les habitations, les équipements publics, les commerces et services et des activités artisanales ou agricoles compatibles avec son caractère résidentiel.

Elle comprend un secteur UAi où des prescriptions supplémentaires sont instaurées pour garantir les constructions contre les inondations.

Occupation des sols (articles 1 et 2)

Sont toujours autorisées les constructions à usage d'habitation, de commerce, de service, les équipements collectifs et les activités artisanales et agricoles sous condition de ne pas générer de nuisances pour les habitations.

Sont toujours interdites les activités liées au camping/caravaning, les discothèques, les dépôts divers (véhicules, ferraille...), les carrières, les silos agricoles destinés à un stockage collectif, qui n'ont pas leur place en zone U pour des raisons d'activités nuisantes, de risques et de place.

Par contre l'implantation des activités industrielles est dorénavant strictement interdite comme toutes les ICPE nuisantes puisque qu'une zone d'activités leur est consacrée.

Par contre, dans le cadre de la diversification de l'activité agricole, sont admises les constructions, la transformation de constructions existantes, liées à une exploitation agricole existante, sans création de nouvelles nuisances.

Dans le POS comme dans le PLU, les sous-sols et caves sont interdits en secteur UAi en raison de l'humidité des terrains. En outre, la cote de seuil doit respecter un rehaussement minimum de 30 centimètres.

Article 3 : accès et voirie.

Concernant les accès, les règles générales sont reprises du POS, à savoir :

- l'obligation pour être constructible d'avoir un accès à une voie soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
- le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre,
- les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile.

Concernant les voiries, là encore les règles du POS sont reprises :

- le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie,

Article 4 : desserte par les réseaux

Les principes établis pour l'ensemble de l'article 4 sont maintenus :

- **eau potable** : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur,
- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes,
- les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) doivent être équipées des dispositifs techniques permettant l'alimentation de leur activité,
- **eaux usées domestiques** (eaux vannes et ménagères) : Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement,
- en l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement non-collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il doit être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau dès sa réalisation,

Dans le secteur UAi, le raccordement au réseau est obligatoire

- **eaux non domestiques** :
- l'évacuation des eaux résultant des activités, des établissements de restauration et des commerces de bouche dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée si nécessaire à un pré-traitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur,
- en l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement non-collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il doit être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau dès sa réalisation.

Seules les dispositions relatives aux eaux pluviales évoluent. Le réseau étant ponctuellement sous-dimensionné, il est imposé de les infiltrer sur l'unité foncière. Et c'est seulement en cas d'impossibilité que les aménagements doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur.

Article 5 : caractéristiques des terrains

Le POS ne fixait pas de surfaces minimales de terrains. Cette disposition est maintenue.

Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le POS imposait l'alignement mais permettait le recul à la limite des constructions existantes avec une possibilité de s'éloigner d'une autre d'une distance de 6 mètres maximum, à condition d'aménager la partie libre. Le PLU ne le permet plus, afin de préserver la morphologie urbaine.

Dans le POS, ces dispositions excluaient constructions annexes, dépendances, transformation, extension ou adjonctions de faible ampleur, pour les unités foncières ne donnant pas sur la rue. Dans le PLU, ces dispositions n'excluent que les prolongements de façades existantes qui ne respectent pas ces règles.

0

Le PLU n'applique pas ces dispositions aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques liés aux services publics.

Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans le même objectif de préservation de l'unité architecturale du centre ancien, les constructions doivent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies.

Toutefois, lorsque la façade sur rue dépasse 15 mètres, la construction peut ne s'implanter que sur une seule limite séparative, la préférence étant donnée à elle qui jouxte une construction existante.

En cas d'implantation en retrait, la construction doit observer un recul au moins égal à la moitié de la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, avec un minimum de 3 mètres, par rapport à la limite sur laquelle elle n'est pas implantée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions dans le prolongement de la façade des constructions existantes qui ne respectent pas ces règles sous réserve de ne pas aggraver l'existant.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'y a aucune modification entre le POS et le PLU.

Article 9 : emprise au sol

Cet article n'est ni réglementé dans la POS ni dans le PLU.

Article 10 : hauteur maximale des constructions

Afin de garantir le respect de la morphologie urbaine, lorsqu'une construction s'implante entre deux autres constructions, Le PLU ordonne :

- Une hauteur mesurée au faîtage de la toiture, égale à celle de l'une des constructions voisine ou comprise entre deux constructions voisines
- Une hauteur de façades égale à celle de l'une des constructions voisines ou comprise entre eux constructions voisines.

Désormais, la hauteur des abris de jardins, annexes et dépendances, ne doivent pas excéder dans le PLU 3,5 mètres au faîtage de la toiture depuis le sol naturel.

Dans le cas d'un terrain en pente, c'est la hauteur à partir du milieu de façade qui est prit en compte.

Par rapport au POS, le PLU n'applique pas ces règles aux aménagements et extensions des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. La hauteur maximale de toute extension ne doit alors pas excéder la hauteur de la construction existante.

Le PLU n'applique pas ces dispositions aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques liés aux services publics.

Article 11 : aspect extérieur

Dans le même objectif de respect des unités architecturales, le PLU fixe davantage de conditions que le POS concernant l'aspect extérieur. Ainsi :

La reconstruction, l'aménagement ou l'extension d'une construction existante doivent respecter les volumes, la disposition des ouvertures, l'ordonnancement de la construction et s'harmoniser avec les constructions voisines ou contiguës.

Concernant les façades

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, moellons, parpaings...,
- les couleurs vives ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.

Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes, dépendances et extensions doit présenter une certaine harmonie.

La couleur des façades doit être en cohérence avec le nuancier du SDAP.

Les façades des abris de jardins doivent être enduites selon les couleurs du nuancier du SDAP ou bardés de bois. Une harmonie doit être assurée avec la construction principale.

Concernant les ouvertures

La teinte des menuiseries doit être en accord avec le nuancier du SDAP. Les volets roulants, visibles de la voie publique sont admis à condition que les caissons ne soient pas apparents. Les volets battants doivent être maintenus en bon état.

Concernant les toitures

Les toits doivent présenter 2 pans, d'une pente comprise entre 20 et 35° afin de respecter les volumes existants dans le village. Un seul pan peut être admis, à condition d'être orienté vers la voie publique.

Les toitures doivent être en tuile, d'une couleur dans les tons rouge.

Les toitures d'abris de jardins doivent également présenter une couleur proche des tons rouge, dans un objectif d'harmonisation des ensembles bâtis.

Des panneaux solaires sont admis, à condition qu'ils soient implantés sur la toiture, dans le sens de la pente.

Concernant les clôtures sur rue

La conservation des murs de clôture traditionnelle lorsqu'ils existent ainsi que leur reconstruction sont vivement recommandées.

Cet article ne s'applique pas aux constructions à l'identique après sinistre, aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Article 12 : stationnement

Le PLU fixe le stationnement des véhicules en fonction des besoins des nouvelles constructions. Le POS fixait un nombre minimum d'emplacement en fonction de la capacité de desserte des immeubles. Il ordonnait également un minimum de 25m² pour le stationnement d'un véhicule, accès y compris. Ceci était trop contraignant en centre ancien où les parcelles sont exiguës.

Article 13 : espaces libres et plantations

Dans le POS, cet article n'était pas réglementé, le PLU reprend cette disposition.

Article 14 : COS

Le POS ne réglementait pas le COS. Le PLU reprend cette disposition.

Article 15 : dépassement du COS

Article supprimé suite à la loi SRU.

3.1.2. La zone UB

La zone UB du PLU couvre la zone périphérique d'extension à dominante pavillonnaire. Cette zone est destinée aux constructions à usage d'habitations, de commerce, de services et de bureaux.

Cette zone comprend un secteur UBi où des prescriptions supplémentaires sont instaurées pour garantir les constructions contre les inondations.

Occupation des sols (articles 1 et 2)

Par rapport au POS, le PLU interdit davantage l'occupation des sols sur cette zone ayant avant tout une vocation d'habitation. Ainsi, sont interdits: les constructions à usage industrielle ; les ICPE et exploitations agricoles (sauf celles visées à l'article UA 2) ; les dancing et discothèques ; les affouillements et exhaussements des sols visés à l'article R. 442-2 du code de l'urbanisme ; les dépôts de véhicules, déchets, ferrailles ; les garages collectifs de caravanes non couverts ; les terrains de camping et de caravanning visés aux articles R. 444-7 et suivants du code de l'urbanisme ; les terrains d'accueils des habitations légères de loisirs visés aux articles R. 444-1 et suivants du code de l'urbanisme ; les caravanes isolées ; les habitations légères de loisirs ; l'ouverture et l'exploitation de carrières ; et les abris de jardins de plus de 25m².

Le PLU reprend les occupations du sol du POS, les autorise également, mais sous certaines conditions, toutefois. Sont ainsi autorisés : les constructions à usage artisanal et d'activités à condition qu'elles n'engendrent ni de risques ou de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...) ni de périmètre de protection dépassant l'unité foncière ; les ICPE à condition qu'elles n'engendrent ni de risques ou de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...) ni de périmètre de protection dépassant l'unité foncière ; la reconstruction, l'extension mesurée ou la transformation d'exploitations agricoles à condition de ne pas créer de nouvelles nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

Dans le secteur UBi, comme dans le POS, toutes les constructions autorisées ne peuvent être admises qu'à condition de ne pas comporter de niveau enterré ou semi-enterré. Toutefois, dans le PLU, la cote de seuil doit respecter un rehaussement minimum de 30 centimètres.

Article 3 : accès et voirie

Concernant les accès, les règles générales sont reprises du POS, à savoir :

- l'obligation pour être constructible d'avoir un accès à une voie, publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
- le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre,
- les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile.

Concernant les voiries, là encore les règles du POS sont reprises :

- le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de

l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie,

- les voies publiques ou privées en impasse doivent comporter dans leur partie terminale un aménagement permettant le demi-tour des véhicules,

Article 4 : desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Contrairement au POS, le PLU détaille davantage la réglementation entre eau potable et eau à usage domestique.

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute nouvelle opération qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur.

Les captages, forages ou prises d'eau autonomes, pour l'eau à usage non domestique sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

Des dispositifs techniques permettant l'alimentation de leurs activités, doivent équiper les constructions ne pouvant être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau)

Assainissement

Hormis le fait que le PLU marque davantage la distinction entre eaux usées domestiques et non domestiques, les règles en matière d'assainissement restent identiques.

La réglementation concernant les eaux pluviales est à présent développée dans le PLU. Ainsi, en l'absence de réseau collecteur ou en cas d'impossibilité de s'y raccorder, les eaux pluviales doivent être infiltrées sur la parcelle.

Article 5 : caractéristiques des terrains

Cet article n'est pas réglementé comme dans le POS.

Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans le POS, les constructions pouvaient s'implanter soit à l'alignement des voies publiques ou privées, soit en retrait, sous réserve de conditions.

Dorénavant, dans le PLU, afin de respecter la morphologie pavillonnaire, les constructions doivent s'implanter en recul avec un minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement. Cet article ne s'applique pas aux prolongements de façade des constructions existantes, ni aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif et ni aux ouvrages techniques liées aux services publics.

Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les réglementations concernant ces distances d'implantation du POS restent valables dans le PLU. La seule différence réside dans le fait que ces dispositions ne s'applique pas aux prolongements de façade des constructions existantes, ni aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif et ni aux ouvrages techniques liées aux services publics.

Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La réglementation reste identique.

Article 9 : emprise au sol

Dans le POS, cet article n'était pas réglementé, le PLU reprend cette disposition.

Article 10 : hauteur maximale des constructions

Comme dans le POS, le PLU ordonne que les hauteurs de constructions ne doivent excéder 9 mètres au faîtage, de la toiture depuis le sol naturel.

Le PLU développe de nouvelles règles quant aux abris de jardins, annexes et dépendances qui ne peuvent excéder 3,5 mètres de hauteur. Il est également dit, que lorsqu'un terrain est en pente, la hauteur mesurée et prise au milieu de la façade.

Cet article ne s'applique pas aux prolongements de façade des constructions existantes, ni aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif et ni aux ouvrages techniques liées aux services publics.

Article 11 : aspect extérieur

Cet article du POS est repris dans le PLU qui le développe davantage, comme dans la zone UA.

Ainsi, la reconstruction, l'aménagement ou l'extension d'une construction existante doivent respecter les volumes, la disposition des ouvertures, l'ordonnancement de la construction et s'harmoniser avec les constructions voisines ou contiguës.

Tout comme dans la zone UA, des réglementations bien spécifiques sont à présent à respecter pour les façades, les ouvertures, les toitures et les clôtures de rues.

Il est à noter quelques divergences avec la zone A, compte-tenu des différentes morphologies urbaines notamment pour les clôtures qui sont limitées à un muret de 60 centimètres surmonté d'une grille, le tout d'une hauteur maximale de 1,6 mètres afin de respecter le caractère « ouvert » de la zone.

Article 12 : stationnement

Comme dans le POS, le stationnement des véhicules, dans le PLU doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

Dans le POS, il était question de prendre en compte une superficie de 25m² par véhicule.

Le PLU se veut plus précis, sachant qu'une zone UB le parcellaire est plus vaste, et exige quant à lui 2 places de stationnement par logement.

Article 13 : espaces libres et plantations

Cet article n'est réglementé ni dans le POS ni dans le PLU.

Article 14 : COS

Cet article n'est réglementé ni dans le POS ni dans le PLU.

3.1.3. La zone UL

Cette zone est réservée aux activités de sport et de loisirs.

Article 1 : les occupations et utilisations des sols interdites

Le POS interdisait toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées aux articles R. 442-1 à R. 442-13 du Code de l'Urbanisme. Le PLU précise ces interdictions, ainsi, sont interdites : les constructions à usage divers, les ICPE, les garages collectifs, les caravanes, etc.

Article 2 : les occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

Dans le POS, certaines occupations du sol étaient admises sans restriction. Le PLU réglemente davantage ces occupations, en les autorisant, sous certaines conditions toutefois.

Ainsi, dans le POS étaient autorisées les occupations et utilisations du sol à usage de sport et de loisirs et constructions liées à ces activités.

Le PLU reprend cet élément ci-dessus, mais admet en plus les équipements publics et ouvrages techniques, nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article 3 : accès et voirie

Concernant les accès, les règles générales sont reprises du POS, à savoir :

- l'obligation pour être constructible d'avoir un accès à une voie, publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
- le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre,
- les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile.

Concernant les voiries, là encore les règles du POS sont reprises :

- le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie,
- les voies publiques ou privées en impasse doivent comporter dans leur partie terminale un aménagement permettant le demi-tour des véhicules,

Article 4 : desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Contrairement au POS, le PLU détaille davantage la réglementation entre eau potable et eau à usage domestique.

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute nouvelle opération qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur.

Les captages, forages ou prises d'eau autonomes, pour l'eau à usage non domestique sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

Des dispositifs techniques permettant l'alimentation de leur activités, doivent équipés les constructions ne pouvant être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau)

Assainissement

Hormis le fait que le PLU marque davantage la distinction entre eaux usées domestiques et non domestiques, les règles en matière d'assainissement restent identiques.

La réglementation concernant les eaux pluviales est à présent développée dans le PLU. Ainsi, en l'absence de réseau collecteur ou en cas d'impossibilité de s'y raccorder, les eaux pluviales doivent être infiltrées sur la parcelle.

Article 5 : caractéristiques des terrains

Cet article n'est réglementé ni dans le POS ni dans le PLU

Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans le POS, les constructions pouvaient s'implanter soit à l'alignement des voies publiques ou privées, soit en retrait, sous réserve de conditions ; Ainsi, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

S'agissant d'équipements publics, dans le PLU, l'implantation des constructions est libre, sous réserve du respect des conditions de sécurité.

Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans le POS, les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait.

Dans ce dernier cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Comme pour l'article précédent, dans le PLU, l'implantation des constructions est libre, sous réserve du respect des conditions de sécurité.

Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans le POS, la distance de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Une distance d'au moins 4 mètres peut être exigée.

Cet article n'est pas réglementé dans le PLU pour être moins contraignant vis-à-vis d'équipements qui pourraient être gênés par des rédactions généralistes en fonction de leur caractéristiques techniques.

Article 9 : emprise au sol

Le POS ne fixait pas d'emprise au sol. Cette disposition est maintenue dans le PLU.

Article 10 : hauteur maximal des constructions

Le POS ne fixait pas de hauteur maximale des constructions. Cette disposition est maintenue dans le PLU.

Article 11 : aspect extérieur

Dans le POS comme dans le PLU, le permis de construire peut être refusé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à

porte atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Il est préférable pour alléger les contraintes de s'en tenir à des règles générales.

Article 12 : stationnement

Dans le POS comme dans le PLU, le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

Un nombre minimum d'emplacements peut être également fixé en fonction de la destination et de la capacité des immeubles à desservir. Le POS estimait à 25 m² la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, accès y compris. Le PLU ne donne aucune indication quant à la superficie à prendre en compte.

Article 13 : espaces libres et plantations

Cet article n'était pas réglementé dans le POS. Cette disposition est maintenue dans le PLU.

Article 14 : coefficient d'occupation du sol (COS)

Cet article n'était pas réglementé dans le POS. Cette disposition est maintenue dans le PLU.

Article 15 : dépassement du coefficient d'occupation du sol (COS)

Article supprimé suite à la loi SRU.

3.1.4. La zone UX

Cette zone est réservée aux activités industrielles et artisanales de toute nature ainsi qu'aux services, bureaux et activités annexes qui leurs sont liés.

Cette zone comprend un secteur UXi dans le prolongement des zones résidentielles, situé en zone inondable.

Article 1 : les occupations et utilisations des sols interdites

Le POS interdisait les constructions non citées dans son article UX1, a savoir :

- Les constructions isolées à usage d'habitation,
- Les lotissements à usage d'habitation,
- Les terrains de camping et de caravanning,
- Les constructions à usage agricole.

Le PLU reprend principalement ces interdictions. Cependant, le PLU interdit également des installations faisant l'objet de secteurs particuliers :

- L'exploitation et l'ouverture des carrières et les constructions et installations qui leurs sont liées,
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public visées aux articles R 442-2 du Code de l'urbanisme.

Article 2 : les occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

Les constructions à usage industriel et artisanal de toute nature ainsi que les bureaux, dépendances, services et activités annexes liées, sont autorisés sans condition, dans le POS, comme dans le PLU.

Le PLU comme le POS, autorise également, mais sous conditions particulières : les constructions à usage d'habitation à condition d'être destinées au logement de personnes dont la présence est

nécessaire pour assurer la direction, le gardiennage des établissements autorisés sur la zone. Ces constructions doivent être intégrées au volume du bâtiment d'activité.

Le PLU ajoute une contrainte pour les constructions à usage d'activités, notamment dans le secteur UXi, en imposant que le périmètre d'isolement ne dépasse pas l'unité foncière concernée par le projet et qu'elles ne compromettent pas la constructibilité de la zone UA limitrophe.

Article 3 : accès et voirie

Concernant les accès, les règles générales sont reprises du POS, à savoir :

- l'obligation pour être constructible d'avoir un accès à une voie, publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
- le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre,
- les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile.

Concernant les voiries, là encore les règles du POS sont reprises :

- le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie,
- les voies publiques ou privées en impasse doivent comporter dans leur partie terminale un aménagement permettant le demi-tour des véhicules,

Article 4 : desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Contrairement au POS, le PLU détaille davantage la réglementation entre eau potable et eau à usage domestique.

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute nouvelle opération qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur.

Les captages, forages ou prises d'eau autonomes, pour l'eau à usage non domestique sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

Des dispositifs techniques permettant l'alimentation de leur activités, doivent être équipés les constructions ne pouvant être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau)

Assainissement

Hormis le fait que le PLU marque davantage la distinction entre eaux usées domestiques et non domestiques, les règles en matière d'assainissement restent identiques.

La réglementation concernant les eaux pluviales est à présent développée dans le PLU. Ainsi, en l'absence de réseau collecteur ou en cas d'impossibilité de s'y raccorder, les eaux pluviales doivent être infiltrées sur la parcelle.

Article 5 : caractéristiques des terrains

Cet article n'est réglementé ni dans le POS ni dans le PLU

Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles du POS sont reprises dans le PLU. Ainsi, toute construction doit être implantée en recul avec un minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes. De même, les bâtiments ou infrastructures publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux règles précitées.

Le PLU n'applique pas ces dispositions aux extensions dans le prolongement de la façade des constructions existantes, sous réserve de ne pas aggraver l'existant.

Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Tandis que le POS exigeait un recul des constructions avec un minimum de 5 mètres, par rapport aux limites séparatives, le PLU, quant à lui a fixé ce minimum à 3 mètres.

Dans le POS comme dans le PLU, une distance supérieure peut être exigée en fonction des conditions de sécurité.

Le PLU n'applique pas ces dispositions aux extensions dans le prolongement de la façade des constructions existantes, sous réserve de ne pas aggraver l'existant.

Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans le POS, la distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain doit être au moins égale à une demi-fois la hauteur du plus grand des bâtiments, cette distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres. Une distance supérieure peut être exigée pour assurer la sécurité incendie. Enfin, les équipements publics d'infrastructures ne sont pas soumis aux règles précitées.

Le PLU détermine quant à lui, une implantation libre, sous réserve du respect des conditions de sécurité.

Article 9 : emprise au sol

Le POS ne fixait pas d'emprise au sol. Cette disposition est maintenue dans le PLU.

Article 10 : hauteur maximal des constructions

Le POS fixait des hauteurs maximales de constructions, compatibles avec leurs implantations définies aux articles UX 7 et UX8. Ces hauteurs ne sont pas réglementées dans le PLU.

Article 11 : aspect extérieur

Dans le POS comme dans le PLU, le permis de construire peut être refusé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article 12 : stationnement

Dans le POS comme dans le PLU, le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

Dans le POS, un nombre minimum d'emplacements peut être également fixé en fonction de la destination et de la capacité des immeubles à desservir, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m², accès y compris.

Le PLU ne donne aucune indication quant à la superficie à prendre en compte.

Article 13 : espaces libres et plantations

Dans le POS, des rideaux de plantations et des aménagements paysagers devaient être réalisés sur une superficie représentant 5% de la surface totale du terrain. Cette réglementation est reprise dans le PLU.

Article 14 : coefficient d'occupation du sol (COS)

Cet article n'était pas réglementé dans le POS. Cette disposition est maintenue dans le PLU.

Article 15 : coefficient d'occupation du sol (COS)

Article supprimé suite à la loi SRU.

3.2. Les zones à urbaniser

3.2.1. La zone 1 AU

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel non ou insuffisamment équipés destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les réseaux existants (voirie, eau, électricité) à la périphérie immédiate des zones ont une capacité suffisante pour desservir les futures constructions.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'un plan d'aménagement d'ensemble, par voie de lotissement soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone, dans le respect des Orientations d'Aménagement. Toute opération doit respecter les Orientations d'Aménagement.

Article 1 : les occupations et utilisations des sols interdites

Le POS interdisait les constructions non mentionnées à l'article I NA I, et notamment

- Les constructions isolées à usage d'habitation,
- Les terrains de camping et de caravanning,
- Les établissements classés,
- Les carrières, affouillements et exhaussements du sol,
- Les bâtiments agricoles.

Le PLU reprend principalement ces interdictions. Cependant, le PLU interdit également :

- Les constructions à usage d'industries,
- Les dancings et discothèques,
- Les dépôts de véhicules, déchets, ferraille,
- Les garages collectifs de caravanes non couverts,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visés aux articles R.444-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- Les caravanes isolées,
- Les habitations légères de loisirs,
- L'ouverture et l'exploitation des carrières,

- Les abris de jardin de plus de 25 m².

Article 2 : les occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

Certains types d'occupation du sol étaient admis par la POS, sans restriction, à savoir :

- Les lotissements ou opérations groupées de constructions à usage d'habitation, de commerce ou d'artisanat non nuisant ainsi que leurs dépendances,
- Les constructions d'équipements collectifs,
- L'extension mesurée et la réfection des constructions existantes,
- Les ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics.

Toutefois le POS admettait des lotissements de constructions à usage d'habitation, de commerce et d'artisanat, ou ensemble de constructions groupées à usage d'habitation et leurs dépendances à condition :

- De comprendre un minimum de 3 lots ou logements,
- Qu'elles s'inscrivent dans le cadre d'un plan de composition de voirie intéressant l'ensemble de la zone,
- Que l'opération soit raccordable directement aux réseaux collectifs d'alimentation en eau potable, d'assainissement, de voirie et d'électricité existants ou dont la réalisation est prévue par la collectivité,
- Que les charges d'équipements internes à l'opération soient prises en charge par le pétitionnaire

Article 3 : accès et voirie

Concernant les accès, les règles générales sont reprises du POS, à savoir :

- l'obligation pour être constructible d'avoir un accès à une voie soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Il est ajouté une emprise minimale de 4 mètres,
- le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre,
- les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile.

Concernant les voiries, là encore les règles du POS sont reprises :

- le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie,
- les voies publiques ou privées en impasse doivent comporter dans leur partie terminale un aménagement permettant le demi-tour des véhicules,

Article 4 : desserte par les réseaux

Les principes établis pour l'ensemble de l'article 4 sont maintenus :

- **eau potable** : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur,
- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes,
- les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) doivent être équipées des dispositifs techniques permettant l'alimentation de leur activité,
- **eaux usées domestiques** (eaux vannes et ménagères) : Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement,
- en l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement non-collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il doit être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau dès sa réalisation,
- **eaux non domestiques** :
 - l'évacuation des eaux résultant des activités, des établissements de restauration et des commerces de bouche dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée si nécessaire à un pré-traitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur,
 - en l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement non-collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il doit être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau dès sa réalisation.

Seules les dispositions relatives aux eaux pluviales évoluent. Le réseau étant ponctuellement sous-dimensionné, il est imposé de les infiltrer sur l'unité foncière. Et c'est seulement en cas d'impossibilité que les aménagements doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur.

Article 5 : caractéristiques des terrains

Le POS ne fixait pas de surfaces minimales de terrains. Cette disposition est reprise dans le PLU.

Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Tandis que dans le POS, les constructions pouvaient s'implanter soit à l'alignement des voies publiques, soit en retrait, sous réserve de prescription, le PLU oblige les constructions à s'implanter en recul avec un minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement, en cohérence avec la zone UB.

Cet article ne s'applique pas, dans le PLU, aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les conditions d'implantations sont maintenues.

En cas d'implantation en retrait, la construction doit observer un recul au moins égal à la moitié de sa hauteur mesurée au faîtage de la toiture avec un minimum de 3 mètres, par rapport à la limite sur laquelle elle n'est pas implantée.

Cet article ne s'applique pas, dans le PLU, aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans le POS comme dans le PLU, la distance de tout point d'une habitation au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 4 mètres.

Article 9 : emprise au sol

L'article n'était pas réglementé dans le POS, le PLU reprend cette disposition.

Article 10 : hauteur maximale des constructions

Dans le POS comme dans le PLU, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres au faîtage, de la toiture depuis le sol naturel.

Il est dit dans le PLU que les abris de jardin, les annexes et dépendances ne doivent pas excéder 3,5 mètres au faîtage, de la toiture depuis le sol naturel. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée au milieu de la façade.

Dans le PLU, cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Article 11 : aspect extérieur

Par rapport à l'ancien POS, très succinct, la réglementation a approfondi les prescriptions architecturales de l'article dont la rédaction et le contenu (couleurs, cotes...) ont été entièrement revus et mis à jour.

La suite de l'article ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes ne respectant pas ces règles, aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ou concourant aux missions des services publics.

En effet, ces constructions peuvent présenter des caractéristiques différentes de celles des habitations (volume, enseignes...) et faire l'objet d'une recherche particulière que pourrait rendre impossible l'application de ces règles.

Façades

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...,
- les couleurs vives ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.

Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes, dépendances et extensions doit présenter une certaine harmonie. La couleur des façades doit se référer au nuancier du SDAP.

Concernant les abris de jardins, les façades doivent être enduites (selon les couleurs du nuancier du SDAP) ou bardées de bois. Une harmonie avec la construction principale doit être assurée.

Toitures

Les toits doivent présenter au moins 2 pans, d'une pente comprise entre 25 et 35° afin de respecter les volumes existants dans le village.

Les toitures doivent être en tuile de couleur dans les tons rouge.

Pour les abris de jardins, les toitures doivent être de couleur proche des tuiles tons rouge. Une harmonie avec la construction principale est à rechercher.

Les panneaux solaires sont admis à condition qu'ils soient implantés sur la toiture, selon la même pente.

Clôtures sur rue

La conservation des murs de clôture traditionnelle lorsqu'ils existent ainsi que leur reconstruction sont vivement recommandées.

Les nouvelles clôtures doivent être constituées d'un muret surmonté d'une grille, le tout d'une hauteur maximale de 1,6 mètres.

Des dérogations peuvent être accordées pour des motifs concourant à l'amélioration architectural, notamment afin de permettre la réalisation de maisons faisant preuve d'une recherche, de design ou présentant un caractère innovant.

Cet article ne s'applique pas aux reconstructions à l'identique après sinistre, aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Article 12 : stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions. Le PLU reprend cette disposition.

Tandis que le POS exigeait une superficie de 25 m², accès y compris, pour l'emplacement d'un véhicule, le PLU exige 2 places de stationnement par logement, garage y compris.

Article 13 : espaces libres et plantations

Le POS ne prescrivait aucun espace libre et plantations.

Dans le PLU, toute construction ou projet d'aménagement doit être accompagné d'un projet paysager.

Tout groupe d'habitations ou opération d'aménagement doit réserver à l'ensemble des futurs occupants 10 % de la superficie du terrain à des espaces verts communs.

Article 14 : COS

Le POS ne réglementait pas le COS. Le PLU reprend cette disposition.

Article 15 : dépassement du COS

Article supprimé suite à la loi SRU.

3.2.2. La zone 1 AUL

Cette zone est réservée à un développement futur à vocation d'activités de sport et de loisirs.

Aucune évolution n'apparaît donc du POS au PLU.

Par ailleurs, le règlement reprend celui de la zone UL, la destination étant la même.

3.2.3. La zone 1 AUX

La zone 1AUX est une zone réservée à une urbanisation future destinée aux activités industrielles et artisanales de toute nature ainsi qu'aux services, bureaux et activités annexes qui leurs sont liés.

Articles 1 : les occupations et utilisations des sols interdites

Dans le POS, toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Nax 1 sont interdites, notamment

- Les constructions individuelles et lotissements de constructions à usage d'habitation,
- Les terrains de camping et de caravanning,
- Les constructions à usage agricole.

Le PLU reprend ces interdictions, mais complète la liste, avec :

- L'exploitation et l'ouverture des carrières et les constructions / installations qui leurs sont liées,
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public visées au articles R.442-2 du code de l'urbanisme.

Articles 2 : les occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

Les constructions à usage industriel et artisanal de toute nature ainsi que les bureaux, dépendances, services et activités annexes liées, sont autorisés sans condition, dans le POS , comme dans le PLU.

Le POS comme le PLU, autorise également, mais sous conditions particulières : les constructions à usage d'habitation à condition d'être destinées au logement de personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, le gardiennage des établissements autorisés sur la zone. Ces constructions doivent être intégrées au volume du bâtiment d'activité.

Le PLU autorise également les constructions à usage d'activités, à condition que le périmètre d'isolement ne dépasse pas l'unité foncière concernée par le projet et qu'elles ne compromettent pas la constructibilité de la zone UA limitrophe.

Dans le PLU, les constructions autorisées sont admises à condition :

- Qu'elles soient 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 de la zone, dans le respect des Orientations d'Aménagement,
- Que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés, des terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone,
- Que les équipements publics nécessaires à l'opération soient réalisés ou programmés.

Article 3 : accès et voirie.

Concernant les accès, les règles générales sont reprises du POS, à savoir :

- l'obligation pour être constructible d'avoir un accès à une voie soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Il est ajouté une emprise minimale de 4 mètres,
- le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre,

- les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile.

Concernant les voiries, là encore les règles du POS sont reprises :

- le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie,
- les voies publiques ou privées en impasse doivent comporter dans leur partie terminale un aménagement permettant le demi-tour des véhicules,

Article 4 : desserte par les réseaux

Les principes établis pour l'ensemble de l'article 4 sont maintenus :

- **eau potable** : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur,
- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes,
- les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) doivent être équipées des dispositifs techniques permettant l'alimentation de leur activité,
- **eaux usées domestiques** (eaux vannes et ménagères) : Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement,
- en l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement non-collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il doit être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau dès sa réalisation,
- **eaux non domestiques** :
- l'évacuation des eaux résultant des activités, des établissements de restauration et des commerces de bouche dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée si nécessaire à un pré-traitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur,
- en l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement non-collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il doit être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau dès sa réalisation.

Seules les dispositions relatives aux eaux pluviales évoluent. Le réseau étant ponctuellement sous-dimensionné, il est imposé de les infiltrer sur l'unité foncière. Et c'est seulement en cas d'impossibilité que les aménagements doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur.

Article 5 : caractéristiques des terrains

Le POS ne fixait pas de surfaces minimales de terrains. Cette disposition est maintenue.

Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans le POS, toutes constructions devaient s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées existantes. Cette disposition est reprise dans le PLU.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans le POS comme dans le PLU, les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit en recul par rapport à celles-ci.

En cas d'implantation en retrait, le recul minimum à observer est de 3 mètres pour le PLU et de 5 mètres pour le POS.

Comme dans le POS, une distance supérieure peut être exigée en fonction des conditions de sécurité.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans le POS, la distance entre deux constructions contiguës sur un même terrain devait être au moins égale à une demi-fois la hauteur du plus grand des bâtiments, cette distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres.

Dans le PLU, l'implantation est libre, sous réserve du respect des conditions de sécurité.

Article 9 : emprise au sol

Cet article n'étant pas réglementé dans le POS, il ne l'est pas dans le PLU.

Article 10 : hauteur maximale des constructions

Dans le POS, la hauteur des constructions devait être compatible avec leur implantation telle que définie aux articles NAX 7 et NAX 8.

Cet article n'est pas réglementé dans le PLU.

Article 11 : aspect extérieur

L'implantation d'une telle activité ne peut pas répondre aux mêmes règles qu'une zone d'habitat. Les règles sont donc généralistes.

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

Article 12 : stationnement

Le règlement du POS imposait que le stationnement soit être assuré en dehors des voies et correspondre aux besoins des constructions.

Le PLU reprend cette disposition.

Le POS exigeait un nombre minimum d'emplacement avec une superficie de 25 m² à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule. Le PLU ne réglemente rien sur ce point.

Article 13 : espaces libres et plantations

Il n'y a aucune prescription sur cet article dans le POS.

Dans le PLU, des rideaux de plantations et des aménagements paysagers doivent être réalisés sur une superficie représentant au moins 5% de la surface totale de l'unité foncière.

Article 14 : COS

Le POS ne réglementait pas le COS. Le PLU reprend cette disposition.

3.2.4. La zone 2 AU

La zone 2 AU est un secteur à préserver pour une urbanisation future.

Article 1 : les occupations et utilisations des sols interdites

Comme dans le POS, est interdit tout type de constructions. Le PLU précise que cette interdiction est applicable jusqu'à la prochaine révision ou modification du PLU, à l'exception des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article 2 : les occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

Le POS n'admettait en zone 2 AU que les ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructures et au fonctionnement des services publics.

Le PLU ne réglemente pas cet article.

Article 3 : accès et voirie

Cet article n'est réglementé ni dans le POS, ni dans le PLU.

Article 4 : desserte par les réseaux

Cet article n'est réglementé ni dans le POS, ni dans le PLU.

Article 5 : caractéristiques des terrains

Cet article n'est réglementé ni dans le POS, ni dans le PLU.

Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Cet article n'est pas réglementé dans le POS.

L'implantation est libre dans le PLU

Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Cet article n'est pas réglementé dans le POS.

L'implantation est libre dans le PLU

Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Cet article n'est réglementé ni dans le POS, ni dans le PLU.

Article 9 : emprise au sol

Cet article n'est réglementé ni dans le POS, ni dans le PLU.

Article 10 : hauteur maximale des constructions

Cet article n'est réglementé ni dans le POS, ni dans le PLU.

Article 11 : aspect extérieur

Cet article n'est réglementé ni dans le POS, ni dans le PLU.

Article 12 : stationnement

Cet article n'est réglementé ni dans le POS, ni dans le PLU.

Article 13 : espaces libres et plantations

Cet article n'est réglementé ni dans le POS, ni dans le PLU.

Article 14 : COS

Cet article n'est réglementé ni dans le POS, ni dans le PLU.

3.3. La zone agricole

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles.

Articles 1 : occupations et utilisations des sols interdites

La zone A a pour vocation unique les activités agricoles. Sont donc interdits les constructions à usage d'artisanat, de commerce, de bureau, de service, d'hôtellerie-restauration, les entrepôts non agricoles, les industries, les dépôts de véhicules, les caravanes isolées, le stationnement des caravanes hors terrains aménagés, les aires de jeux, les affouillements et exhaussements du sol, etc.

Articles 2 : occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

Comme dans le POS, les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances sont autorisées à condition d'être liées à une activité agricole et construites simultanément ou postérieurement à une construction agricole existante.

Sont en outre admises dans le PLU :

- les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances liées à une activité agricole sous réserve d'être construites simultanément ou postérieurement à une construction agricole,
- la reconstruction après sinistre, jusqu'à égalité de surface, des habitations existantes non conformes au caractère de la zone,
- les entrepôts, hangars, constructions et équipements nécessaires aux exploitations agricoles,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement agricole à condition que le périmètre d'isolement ne compromette pas l'urbanisation des zones U et AU,
- les dépôts d'hydrocarbures à condition que ces installations soient destinées à la consommation domestique ou nécessaires au stockage du carburant utile au matériel agricole,
- les constructions et la transformation de constructions existantes destinées à des activités annexes (gîte rural, ferme auberge, local de vente de produits de la ferme...) à condition qu'elles soient liées à une exploitation agricole,
- les constructions, installations, équipements nécessaires à une activité de camping à la ferme à condition d'être liés à une activité agricole,
- les constructions à usage de commerces et bureaux à condition d'être liés à une exploitation agricole,

- les abris à animaux destinés à usage familial à condition d'un seul par unité foncière.

Article 3 : accès et voirie.

Concernant les accès et les voiries, les règles générales sont reprises, à savoir :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie, publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins,
- Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Article 4 : desserte par les réseaux

L'ensemble des prescriptions de la zone I NC est repris pour la zone A. Seule la forme est adaptée.

Article 5 : caractéristiques des terrains

Le POS ne réglementait pas cet article. Le PLU reprend ces mêmes dispositions.

Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans le PLU comme dans le POS, toute construction agricole doit être implantée en retrait de la RD 964 avec un minimum de 35 mètres par rapport à l'axe de la RD 964, classée « grande circulation ». Les autres constructions sont

Pour les autres voies, toute construction doit être implantée en retrait avec un minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques,

Par contre, le PLU admet l'extension en prolongement ou en recul de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans le PLU comme dans le POS, les constructions doivent être implantées avec un minimum de 10 mètres par rapport aux limites séparatives.

Dans le PLU, une distance supplémentaire peut être imposé si les conditions de sécurité l'exigent.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans le POS, la distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain doit être au moins égale à une demi-fois la hauteur du plus grand des bâtiments, cette distance ne pouvant être inférieur à 5 mètres.

En fonction de la nature des activités, les besoins en terme de proximité des constructions peuvent être différents. Le règlement du POS est jugé trop contraignant.

Il n'est donc pas souhaitable de réglementer cet article qui pourrait restreindre les potentialités d'implantation.

Article 9 : emprise au sol

Cet article n'était pas réglementé dans le POS. Dans le PLU, l'emprise au sol des abris à animaux est limitée à 50 m².

Article 10 : hauteur maximale des constructions

Le POS n'imposait pas de hauteur maximale concernant les bâtiments agricoles.

Toutefois, afin d'assurer une cohérence entre les bâtiments agricoles et les habitations, la hauteur maximale ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage de la toiture depuis le sol naturel. Elle peut être dépassée pour des impératifs techniques et fonctionnels sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage.

Pour les habitations, la hauteur maximale ne doit pas excéder 9 mètres au faîtage de la toiture depuis le sol naturel.

La hauteur absolue des abris de jardin ne doit pas excéder 3,5 mètres, et celle des abris à animaux, 5 mètres.

Pour permettre l'aménagement d'équipement présentant des caractéristiques architecturales ou techniques particulières. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Article 11 : aspect extérieur

Le POS ne comprenait qu'une réglementation générale. Le PLU, sans fixer un cadre très strict, présente quelques règles plus précises.

Concernant les façades, il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre ; briques creuses..., et d'utiliser des couleurs vives ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.

Toutes les façades des bâtiments principaux et annexes doivent être traitées de manière à présenter une certaine harmonie, la couleur des façades devant se référer au nuancier du SDAP.

Les façades des abris de jardin doivent être enduites selon les couleurs du nuancier du SDAP, ou bardées de bois, de façon à créer une certaine harmonie avec la construction principale.

La teinte des menuiseries pour les ouvertures doivent elle aussi se référer au nuancier du SDAP. Les volets roulants visibles de la voie publique sont admis à condition que les caissons ne soient pas apparents. Les volets battant en on état doivent être maintenus.

Les toits des constructions principales à usage d'habitations doivent avoir au moins 2 pans et présenter une pente comprise entre 20 et 35° et doivent être en tuile d'une couleur comprise dans les tons rouge.

Pour les abris de jardins, les toitures doivent être de couleur proche des tuiles tons rouge. Une harmonie avec la construction principale est à rechercher.

Les panneaux solaires sont admis sur les toitures, à condition d'être implantés selon la même pente. La conservation des murs de clôture traditionnelle lorsqu'ils existent ainsi que leur reconstruction sont vivement recommandées. Les nouvelles clôtures doivent être constituées d'un muret surmonté d'une grille, le tout d'une hauteur maximale de 1,6 mètres.

Dans le PLU, les **constructions agricoles** doivent en outre respecter les prescriptions suivantes :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit,

- La couleur des façades doit être dans les tons pierre,
- La couleur des toitures doit être dans les tons rouge,
- Les couvertures en tôle non teintées sont interdites,
- Les pentes de toiture doivent être comprises entre 15 et 30°,
- Le bardage en bois est recommandé.

Certaines dérogations concernant l'aspect extérieur peuvent être accordés pour des motifs concourant à l'amélioration architectural.

Cet article ne s'applique pas aux reconstructions après sinistres et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Article 12 : stationnement

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies et correspondre aux besoins des constructions.

Article 13 : espaces libres et plantations

Il n'y avait pas de prescriptions particulières dans le POS concernant cet article. Le PLU prescrit un aménagement végétal privilégiant les essences locales au niveau des constructions.

Article 14 : COS

Il n'est pas réglementé pour ne pas restreindre les potentialités d'implantation.

Article 15 : Dépassement du COS

Article supprimé par la loi SRU.

3.4. La zone naturelle

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les 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 esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend un secteur Nc (secteur de carrières) et un secteur Ni (secteur inondable).

Articles 1 : occupations et utilisations des sols interdites

La zone N est une zone de protection, ainsi le règlement interdit presque toutes les occupations du sol.

Article 2 : les occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

Seules quelques occupations sont autorisées sous conditions :

- la reconstruction après sinistre, l'aménagement et l'extension unique des constructions existantes dans la limite de 50 % de la Surface Hors Œuvre Brute existante au moment de l'approbation du présent PLU, afin de ne pas bloquer totalement l'existant,
- les affouillements et exhaussements des sols à condition d'être liés à la création d'étang.
- les équipements publics et ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Dans le secteur Nc, sont admis :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- l'ensemble des constructions, installations, équipements, ICPE, nécessaire à l'ouverture ou à l'exploitation des carrières.

Dans le secteur Ni, sont autorisées:

- les constructions prenant en compte le caractère inondable du secteur et n'entravant pas la libre circulation des eaux.

Article 3 : accès et voirie.

Le POS ne réglementait pas cet article. Ainsi, dans le PLU, les accès et les voiries, les règles générales sont :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie, publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins,
- Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Article 4 : desserte par les réseaux.

Il n'y avait pas de prescriptions de la zone ND dans le POS.

Ainsi, dans le PLU le raccordement à un réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur. Une alimentation autonome conforme aux normes sanitaires en vigueur est admise.

Les captages, forages ou prises d'eau autonomes, sont soumis, dans le cadre d'un usage non domestique, à l'accord préalable des autorités compétentes.

Concernant l'assainissement, toute construction produisant des eaux usées doit être raccordée à un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes sanitaires en vigueur.

Article 5 : caractéristiques des terrains

Le POS ne réglementait pas cet article. Le PLU reprend ces mêmes dispositions.

Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans le PLU, contrairement au POS, toute construction doit être implantée en retrait avec un minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Le PLU admet également l'extension en prolongement ou en recul de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans le PLU, les constructions doivent être implantées avec un minimum de 10 mètres par rapport aux limites séparatives. Une distance supplémentaire peut être imposé si les conditions de sécurité l'exigent.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Le POS ne réglementait pas cet article. Le PLU reprend ces mêmes dispositions.

Article 9 : emprise au sol

Le POS ne réglementait pas cet article. Le PLU reprend ces mêmes dispositions.

Article 10 : hauteur maximale des constructions

Dans le PLU, la hauteur absolue des abris de jardins est limitée à 3,5 mètres. Pour les autres constructions, la hauteur est libre à condition d'une bonne insertion dans le paysage.

Article 11 : aspect extérieur

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des ordonnancements architecturaux.

Article 12 : stationnement

Le stationnement n'était pas réglementé dans le POS. Le PLU reprend cette disposition.

Article 13 : espaces libres et plantations

Comme dans le POS, les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver figurant sur les plans sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, stipulant que :

- Les défrichements sont interdits,
- Les coupes et abattages sont soumis à autorisation du maire,
- Le classement interdit tout changement d'affectation,

Article 14 : COS

Il n'est pas réglementé pour ne pas restreindre les potentialités d'implantation.

Article 15 : Dépassement du COS

Article supprimé par la loi SRU

3.5. Les dispositions diverses

3.5.1. Les emplacements réservés

Il n'y a pas d'emplacements réservés prévus.

3.5.2. Les plans d'alignement

Des servitudes d'alignement sont répertoriées le long des RD 39 (approuvé le 23/04/1848) et 302 (approuvé le 18/04/1873).

3.5.3. Les Espaces Boisés Classés

Les Espaces Boisés Classés à conserver figurant sur le plan sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivant du Code de l'Urbanisme stipulant notamment que :

- tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements sont interdits,
- les défrichements sont interdits,
- les coupes et abattages sont soumis à autorisation du maire.

Le PLU prévoit le classement de 62,5 hectares en EBC.

**QUATRIEME PARTIE : LES
INCIDENCES DE LA MISE EN OEUVRE
DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET
LES MESURES PRISES POUR LA
PRESERVATION ET SA MISE EN
VALEUR**

1. Les incidences de la mise en oeuvre du PLU sur l'environnement

1.1. L'évolution des zones bâties

La révision du PLU conduit à une légère augmentation des zones urbaines, issues notamment de la construction de certaines zones INA du POS.

Concernant l'évolution future, les contraintes du territoire limitent les possibilités d'évolution de la commune vers l'Est. Ces secteurs sont donc largement concernés par les zones 1 AU et 2 AU.

Le PLU prévoit alors un développement résidentiel à court et moyen terme sur une zone de 10 hectares.

En complément, et afin d'assurer un développement à plus long terme, une zone de près de 13 hectares est prévue en « réserve foncière ». Son ouverture à l'urbanisation nécessitera, le moment venu, une nouvelle procédure.

Ainsi, à raison de 8 constructions à l'hectare, en prenant en compte les voiries, les espaces verts..., et de 2,75 habitants par logements, Sorcy-Saint-Martin pourra accueillir 80 constructions et 220 nouveaux habitants.

Cette hypothèse prend en compte la vente de tous les terrains, impossible en fonction du nombre de propriétaires concernés. Le scénario privilégié est un développement rapide du secteur du cimetière. Le secteur « Derrière la Cure » - « Derrière les Jardins » constituera une deuxième phase, notamment en raison du parcellaire et du nombre de propriétaires impliqués.

Si l'on considère une vente de 2/3 des terrains, le PLU permettra d'accueillir une quinzaine de nouveaux habitants par an, durant les 10 prochaines années.

Concernant les activités, en considérant la transformation d'une partie de la zone UF en UX ainsi que le fait qu'une partie de la zone 1 AUX est ou déjà construite ou occupée par une carrière, le PLU propose une nouvelle surface d'environ 15 hectares destinée aux activités industrielles ou artisanales.

1.2. L'évolution des zones agricoles

Le PLU permet à la commune d'assurer son développement futur grâce à la mise en place de ce nouveau contexte foncier. En planifiant sur le long terme la localisation des zones d'habitat, le PLU permet de préserver le cadre de vie car :

- Il distingue physiquement les zones résidentielles des zones d'activités,
- Il propose des zones d'extension réfléchies prenant en compte les éléments du territoire, la localisation des réseaux, le contour du bourg.

Une large partie du territoire, près de 500 hectares, est classée en zone agricole, autorisant uniquement les constructions liées à cette activité.

Il est à noter que l'évolution des zones d'habitat et la création de la zone d'activités se fait principalement aux dépens des surfaces agricoles, mais en évitant au maximum le mitage.

1.3. L'évolution des zones naturelles

La protection des espaces naturels est un objectif majeur pour les élus. Ils contribuent à l'attractivité de la commune en terme touristique, au cadre de vie...

La zone N et ses secteurs couvrent globalement la même surface que dans le POS. L'ensemble est donc préservé.

L'impact sur le milieu naturel est réduit car le règlement limite fortement les possibilités de construction.

Enfin, le classement en EBC est reconduit dans le PLU. L'objectif général étant bien la préservation des boisements.

2. Mesures de préservation et de mise en valeur

2.1. La préservation de la morphologie urbaine

La zone UA et son règlement adapté au centre ancien (alignement...) sont reconduits dans le PLU. Une procédure conduite par l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) a permis de modifier les périmètres de protection des monuments historiques et de les adapter aux secteurs réellement sensibles. Ils correspondent désormais au tracé de la zone UA.

Par ailleurs, un cadre général est repris dans les zones UB et 1 AU pour assurer une cohérence globale.

2.2. L'ordonnancement des zones résidentielles d'urbanisation récentes et futures

L'intention de mise en valeur de l'urbanisation contemporaine et future est souhaitée en localisant les zones d'urbanisation future en continuité directe du village afin d'éviter tout mitage. Par ailleurs, le règlement est sensiblement le même que pour la zone U permettant alors une meilleure cohérence.

2.3. La prise en compte du risque d'inondation

Les secteurs les plus sensibles identifiés par le Plan de Prévention des Risques sont recensés et rendus inconstructibles. Pour les secteurs inondables situés en limite des zones bâties, le règlement comporte des dispositions particulières.

2.4. Prise en compte des flux routiers

Les zones d'extension sont contenues dans l'enveloppe du bourg, à l'arrière des zones UA et UB, limitant la multiplication des accès sur les routes où la circulation est plus importante.

Enfin, les Orientations d'Aménagement mettent en place des principes d'aménagement facilitant les circulations au sein des zones d'urbanisation future et la liaison avec les quartiers anciens.

2.5. Prise en compte des ZNIEFF

Les espaces naturels les plus sensibles, recensés principalement au titre des ZNIEFF, sont préservés de toute urbanisation majeure. Il n'est pas créé de nouvelles zones.

2.6. Pérennisation des activités agricoles et de la zone AOC

Les activités agricoles sont prises en compte, surtout les exploitations et les périmètres de protection, maintenus, au maximum, en zone A. Les pâtures ne sont pas concernées par l'extension de l'urbanisation.

Par ailleurs, toute extension de l'urbanisation se réalise en continuité de l'existant limitant.

3. La synthèse de l'impact du PLU

Effets "négatifs" du PLU	Effets "positifs" du PLU
réduction de l'espace agricole	Préservation du cadre de vie
imperméabilisation des sols	Planification du développement résidentiel
	Développement des activités (agricoles, artisanales et industrielles)
	Prise en compte des paysages et cônes de vues
	Prise en compte des zones à caractère inondable
	Protection des boisements et des haies
	Protection des espaces naturels majeurs
	Prise en compte de la zone AOC

Copie Certifiée Conforme
à l'original
à Sorcy Saint Martin

Le 18 AVR. 2011



Le Maire,



**PREMIERE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU
PLAN LOCAL D'URBANISME
DE SORCY SAINT MARTIN**

APPROUVÉ
par délibération du
Conseil Municipal
en date du

15 NOV. 2010

DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DE LA MEUSE		
28 AVR. 2011		
Service	Info	Attribution
D:R		
SG		
SUH		<i>Int</i>
SAT		
SE		
SEA		
UT Meuse Nord		
PARC		

Exposition des motifs et descriptions des modifications proposées

Dans le cadre de la vente de parcelle du lotissement de la Louvière et ainsi du dépôt de permis de construire ou déclaration préalable des propriétaires des terrains pour l'installation d'annexe non accolée à la construction principale,

Vu la difficulté pour ces propriétaires d'implanter les annexes en respectant les règles de l'actuel PLU,

Vu la difficulté pour la collectivité de leur délivrer l'autorisation,

Considérant qu'il est nécessaire de modifier le PLU afin de permettre de délivrer des autorisations et de permettre aux propriétaires d'implanter plus facilement sur leur terrain des annexes,

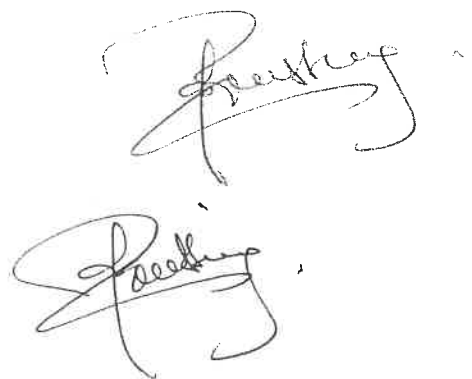
Les modifications suivantes sont proposées :

ARTICLE 1 AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIS ET EMPRISES PUBLIQUES

On ajoute « Toutefois le long du CR dit de « la Louvière », ou le long des espaces verts ou des chemins ouverts à la seule circulation piétonne ou non-motorisée, les annexes non accolées à la construction principale pourront être implantées soit à l'alignement soit avec un recul de 3 m minimum par rapport à celui-ci »

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

On ajoute « Toutefois les annexes non accolées à la construction principale pourront s'implanter soit en jouxtant les limites séparatives soit en respectant un recul de 3 m minimum par rapport à celle-ci »

Two handwritten signatures in blue ink are located at the bottom right of the page. The top signature is more stylized and appears to be 'Presting'. The bottom signature is also stylized and appears to be 'Presting'.

Commune de Sorcy-Saint-Martin

Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme Dossier d'approbation



Notice de présentation

Vu pour être annexé à la délibération du 19/10/2016
approuvant les dispositions de la modification n°2 du
Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Sorcy-Saint-Martin,
Le Maire,



APPROUVÉ LE : 19/10/2016

Etude réalisée par :



environnement Conseil
Urbanisme Environnement Communication

agence Est (siège social)
Espace Sainte-Croix
6 place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
Tél. 03 26 64 05 01

agence Nord
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
Tél. 03 27 97 36 39

agence Ouest
Parc d'Activités Le Long Buisson
380 rue Clément Ader - Bât. 1
27930 Le Vieil-Evreux
Tél. 02 32 32 99 12

agence Val-de-Loire
Pépinière d'Entreprises du Saumurois
Rue de la Chesnaie-Distré
49402 Saumur
Tél. 02 41 51 98 39



www.auddice.com

SOMMAIRE

AVANT-PROPOS.....	3
1. OBJET DE LA MODIFICATION N°1	5
2. EVOLUTION DU ZONAGE	6
3. PROPOSITION DE REGLEMENTATION	6
4. IMPACTS	7
4.1. Projet d'Aménagement et de Développement Durables.....	7
4.2. Zones agricoles.....	7
4.3. Zones Naturelles.....	7
4.4. Trafic routier.....	7
4.5. Paysage	7

AVANT-PROPOS

La commune de Sorcy-Saint-Martin est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme.

Les articles L. 123-13, L.123-13-1, L. 123-13-2 du Code de l'Urbanisme permettent la réalisation de modifications dans les conditions suivantes :

lorsque la commune envisage :

- **de modifier le règlement,**
- **de modifier les orientations d'aménagement et de programmation et le zonage,**
- **de majorer de plus de 20% les possibilités de construction,**
- **de diminuer les possibilités de construire,**
- **de réduire la surface d'une zone urbaine à urbaniser,**

les plans locaux d'urbanisme peuvent faire l'objet d'une modification dans les conditions suivantes :

- **la modification ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable,**
- **elle ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,**
- **elle ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.**

Aujourd'hui la commune procède à une modification de son document d'urbanisme afin d'envisager de redéfinir le phasage de son développement à travers ses zones 1 AU et 2 AU.

1. Objet de la modification n°1

Après quelques années de pratique du Plan Local d'Urbanisme, il apparaît que certains ajustements sont à prévoir pour envisager la suite de l'évolution de la commune.

Tout d'abord, l'aménagement du groupe scolaire et du lotissement de la Louvière permet de classer tout le secteur en UB correspondant à la nouvelle réalité du terrain.

Ensuite, pour concernant les zones 1 AU :

- le secteur Derrière les Jardin présente un parcellaire très morcelé, très souvent attaché aux constructions situées rue Carnot,
- la parcelle 207 situé derrière le lotissement de la Louvière fait l'objet de rétention foncière et son urbanisation n'est plus envisagée.

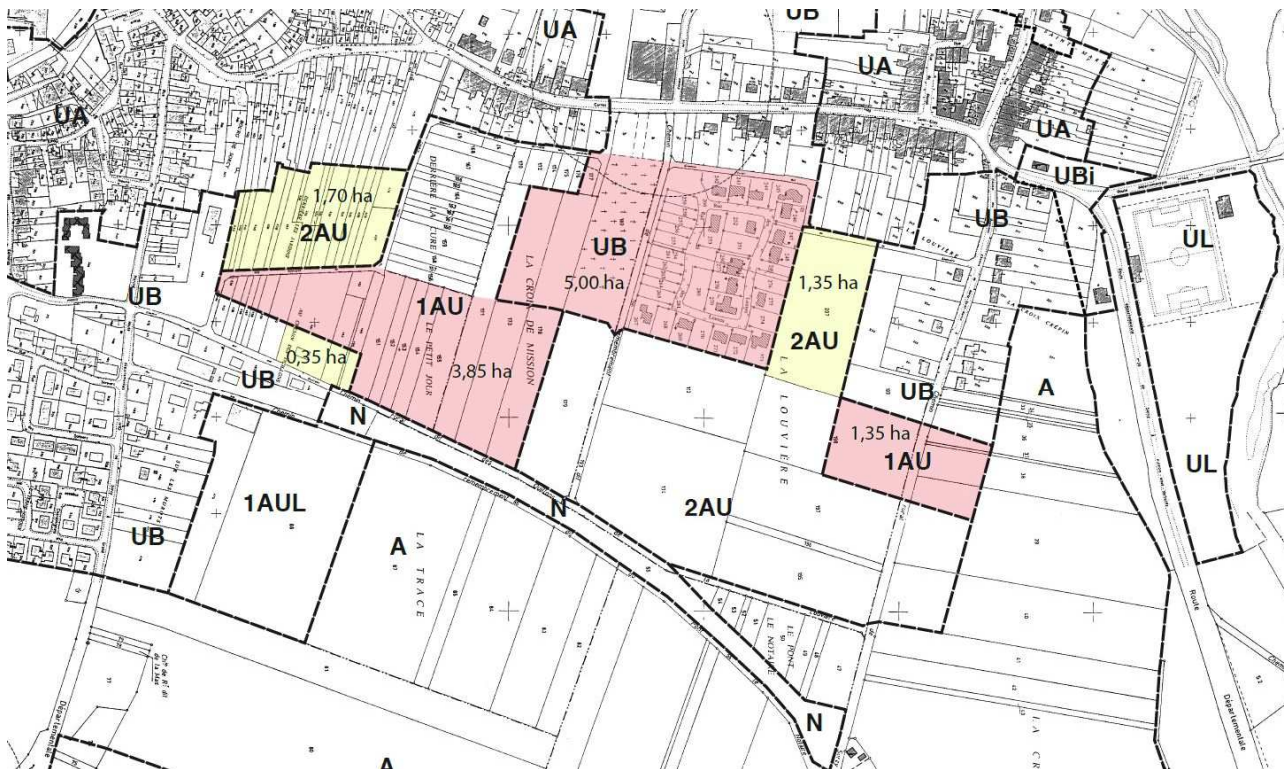
Dans ce cadre, les parcelles concernées sont reclassées en zone 2 AU afin d'envisager leur urbanisation à plus long terme.

Afin d'envisager le développement à plus court terme, une partie des zones 2 AU initiales sont classées en 1 AU :

- secteur Le Petit Jour situé dans le prolongement des parcelles classées en 1 AU situées dans le prolongement du site scolaire. Par contre quelques parcelles chemin des Ouillons sont déjà desservies par les voies et réseaux sont donc classées directement en UB ;
- en sortie de village, chemin des Quemines dans le prolongement des réseaux existants.

A l'occasion de cette modification, l'enjeu est également d'assouplir les conditions d'aménagement dans le lotissement de la Louvière. Ce lotissement, récent, est organisé selon un schéma actuel de maîtrise de la consommation foncière. Dans ce cadre, la règle de recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement est relativement contraignante pour l'optimisation du foncier.

2. Evolution du zonage



L'évolution du zonage entraîne à une restitution de 3 hectares vers les zones 2 AU et permet de dégager un potentiel de 5.5 hectares correspondant à la consommation foncière des années qui ont suivi la mise en place du PLU.

3. Proposition de réglementation

ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en recul avec un minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise publique, **à l'exception du lotissement de la Louvière où l'implantation doit se faire avec un recul de 3 mètres par rapport à l'emprise publique.**

L'ensemble de ces dispositions, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine, ne s'applique pas aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant ces règles.

Cet article ne s'applique pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

4. Impacts

4.1. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Cette modification ne remet pas en cause le PADD puisque le de développement démographique y apparait comme un objectif majeur.

4.2. Zones agricoles

Le projet ne fait que modifier le phasage des zones 1 AU-2 AU et ne présent aucun impact sur les zones agricoles.

4.3. Zones Naturelles

Le projet n'impacte pas de zone naturelle d'intérêt reconnu, telle ZNIEFF, Natura 2000... et ne remet pas en cause d'habitat naturel majeur.

4.4. Trafic routier

L'implantation de nouvelles habitations va nécessairement conduire à une évolution du trafic routier. Néanmoins, l'ensemble des voies structurantes est déjà en place.

4.5. Paysage

Le projet de modification conserve les contours de la zone urbaine et ne présente donc pas d'évolution majeure sur le cadre de vie global.

Commune de Sorcy-Saint-Martin

Déclaration de projet



Notice de présentation

Vu pour être annexé à la délibération du 19/10/2016
approuvant les dispositions de la déclaration de projet.

Fait à Sorcy-Saint-Martin,
Le Maire,

APPROUVÉ LE : 19/10/2016

Etude réalisée par :



agence Est (siège social)
Espace Sainte-Croix
6 place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
Tél. 03 26 64 05 01

agence Nord
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
Tél. 03 27 97 36 39

agence Ouest
Parc d'Activités Le Long Buisson
380 rue Clément Ader - Bât. 1
27930 Le Vieil-Evreux
Tél. 02 32 32 99 12

agence Val-de-Loire
Pépinière d'Entreprises du Saumurois
Rue de la Chesnaie-Distré
49402 Saumur
Tél. 02 41 51 98 39



www.auddice.com

SOMMAIRE

AVANT-PROPOS	4
1. OBJET DE LA DECLARATION DE PROJET	7
2. EVOLUTION DU ZONAGE	7
3. PROPOSITION DE REGLEMENTATION	8
4. IMPACTS	8
4.1. Projet d'Aménagement et de Développement Durables	8
4.2. Zones agricoles	8
4.3. Zones Naturelles	9
4.4. Trafic routier	9
4.5. Paysage	9

AVANT-PROPOS

Article L300-6 du code de l'urbanisme :

« L'État et ses établissements publics, **les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique** réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, **se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement** au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction. Les articles L. 122-15, L. 122-16-1, **L. 123-14 et L. 123-14-2** sont applicables sauf si la déclaration de projet adoptée par l'Etat, un de ses établissements publics, un département ou une région a pour effet de porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables du schéma de cohérence territoriale et, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme.

[...]

Les adaptations proposées sont présentées dans le cadre des procédures prévues par les articles L. 122-15, L. 122-16-1, L. 123-14 et L. 123-14-2, auxquelles les autorités ou services compétents pour élaborer les documents mentionnés à l'alinéa précédent sont invités à participer.

[...] »

Il doit s'agir d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens de l'article L 300-1 du code de l'urbanisme ou d'un programme de construction.

Les actions ou opérations d'aménagement visés par l'article L300-1 sont celles ayant pour objet de mettre en œuvre :

- * un projet urbain
- * une politique locale d'habitat
- * **d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques**
- * de favoriser le développement des loisirs et du tourisme
- * de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur
- * de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne et dangereux
- * de permettre le renouvellement urbain
- * de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

Conformément aux dispositions de l'ordonnance du 5 janvier 2011 dont les dispositions sont entrées en vigueur le 1er janvier 2012, **la commune propose d'engager une mise en compatibilité du PLU de Sorcy-Saint-Martin via la procédure de la déclaration de projet.**

Selon l'article L.123-14 du code de l'urbanisme :

« Lorsque la réalisation d'un projet public ou privé de travaux, de construction ou d'opération d'aménagement, présentant un caractère d'utilité publique ou **d'intérêt général**, nécessite une mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme, ce projet peut faire l'objet d'une déclaration d'utilité publique ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une **déclaration de projet**.

Dans ce cas, **l'enquête publique porte à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du plan** qui en est la conséquence.

La déclaration d'utilité publique ou la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir qu'au terme de la procédure prévue par l'article L. 123-14-2. »

Selon l'article L.123-14-2 du code de l'urbanisme :

« I.- Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan prévue aux articles L. 123-14, L. 123-14-1 et L. 300-6-1 font l'objet d'un examen conjoint de l'État, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées au premier alinéa du I et au III de l'article L. 121-4.

[...]

II.- Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement :

[...]

2° Par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, le maire, dans les autres cas.

[...]

Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint est joint au dossier de l'enquête publique.

III.- A l'issue de l'enquête publique, l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, la commune :

[...]

2° Décide la mise en compatibilité du plan, lorsque la décision relève d'une personne publique autre que l'Etat.

IV.- La mise en compatibilité du plan local d'urbanisme éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier et du résultat de l'enquête, est approuvée :

[...]

[...]

3° Par la déclaration de projet lorsqu'elle est prise par l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, par la commune, dans les autres cas.

[...]

Les procédures nécessaires à une ou plusieurs mises en compatibilité peuvent être menées conjointement. »

Enfin, il convient de rappeler le contenu de l'article R123-23-2 du code de l'urbanisme :

« Les dispositions du présent article sont applicables à la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec un plan local d'urbanisme et ne requiert pas une déclaration d'utilité publique :

[...]

b) Soit lorsque la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé, en application de l'article L. 300-6, de se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la réalisation d'un programme de construction.

Le président de l'organe délibérant de l'établissement public ou le maire mène la procédure de mise en compatibilité. L'examen conjoint prévu à l'article L. 123-14-2 a lieu avant l'ouverture de l'enquête publique à son initiative. Lorsqu'une association mentionnée à l'article L. 121-5 demande à être consultée, son président adresse la demande au président de l'organe délibérant ou au maire. L'enquête publique est organisée dans les formes prévues par le chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal adopte la déclaration de projet.

La déclaration de projet emporte approbation des nouvelles dispositions du plan. »

Le PLU constitue le document de base de la planification urbaine. Il fixe les règles d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune (règles générales d'utilisation des sols et règles de construction). Il a pour rôle de déterminer l'affectation principale des sols par zone et de définir les règles qui devront s'appliquer de manière générale et dans chaque zone. C'est le document sur la base duquel sont instruites les demandes d'autorisation ou d'utilisation du sol (Permis de Construire, Déclarations de Travaux, Permis de Démolir, etc.).

Le dossier du PLU actuel se compose de six documents :

- le rapport de présentation établit un état des lieux, expose les objectifs et justifie les options d'aménagement retenues dans le PLU ;
- le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune ;
- les Orientations d'Aménagement (OA) définissent les conditions d'aménagement des zones de développement de nouveaux quartiers;
- le règlement fixe les règles applicables aux terrains dans les diverses zones du territoire ;
- les documents graphiques portent information des limites de zonage, des réservations pour équipement public, de la localisation des espaces boisés classés et des servitudes d'urbanisme ;
- les annexes contiennent des documents écrits et graphiques tels que la liste des emplacements réservés pour les équipements publics, la liste des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols, les prescriptions d'isolation acoustique.

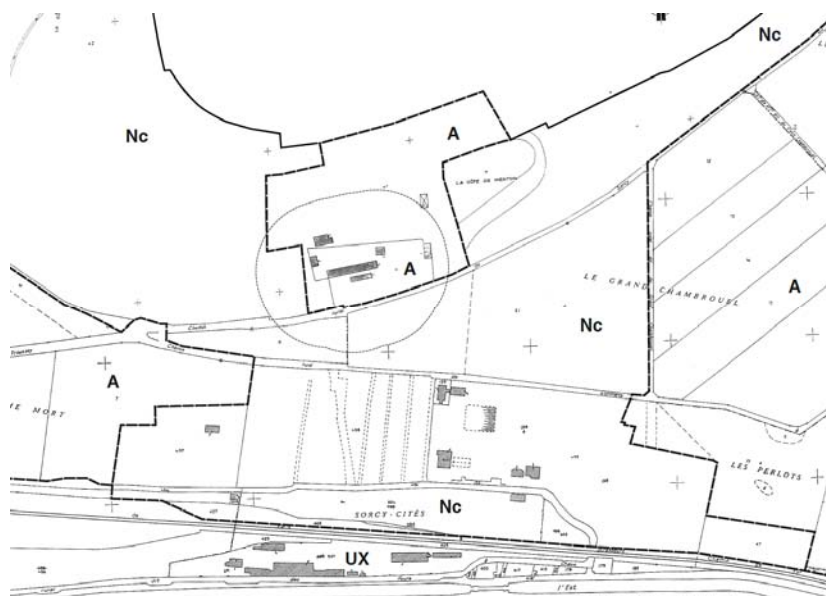
1. Objet de la déclaration de projet

La société des Fours à Chaux est une activité majeure pour la commune et le territoire. Elle emploie près de 100 personnes. Actuellement propriétaire d'une très large unité foncière, la société souhaite reconverter des bâtiments existants en ateliers. Or, ces bâtiments correspondent à une ancienne ferme et sont donc classés en zone agricole, A, bloquant donc toute opportunité de requalification. Une partie des zones exploitées est également classée en zone A.

Par ailleurs, une partie des bâtiments de l'usine elle-même est classée en secteur Nc, réservée aux espaces d'extraction.

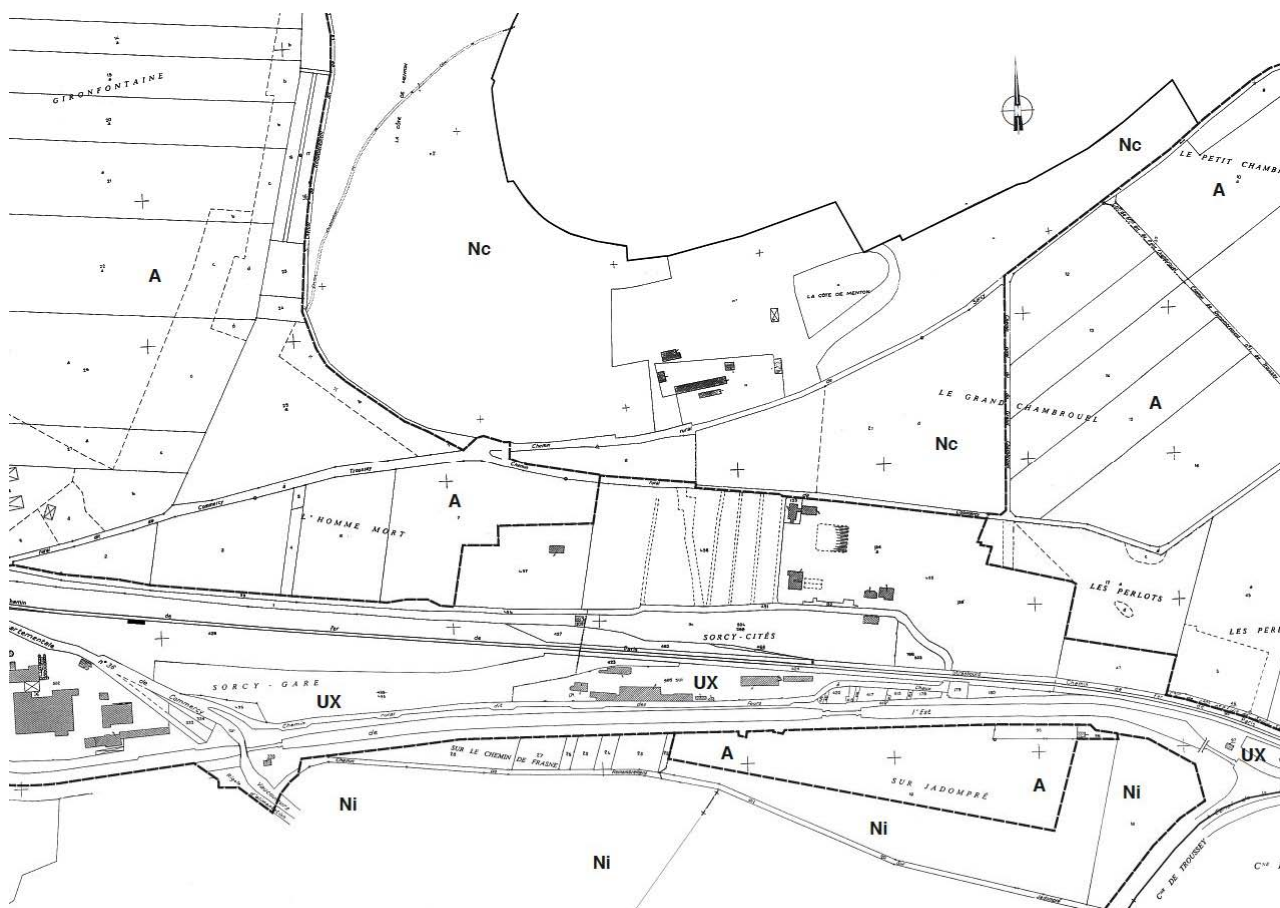
Considérant l'intérêt majeur que représente cette activité, il est d'intérêt général qu'elle puisse adapter les bâtiments existants à ces besoins et poursuivre son exploitation.

2. Evolution du zonage



La zone A enfermée au cœur du secteur de carrière Nc est naturellement supprimée et intégrée à ce vaste secteur.

Par ailleurs, les bâtiments de l'usine sont intégrée à la zone UX pour être cohérent avec l'occupation réelle du sol.



3. Proposition de réglementation

Le règlement Nc qui autorise l'ensemble des activités et installations nécessaire à l'exploitation de carrières reste inchangé.

4. Impacts

4.1. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Cette modification ne remet pas en cause le PADD puisque le de développement économique y est bien présent.

4.2. Zones agricoles

Cette zone n'a plus aucune vocation et est située au cœur du site industriel, l'impact sur le monde agricole est donc nul.



4.3. Zones Naturelles

Le projet n'impacte pas de zone naturelle d'intérêt reconnu, telle ZNIEFF, Natura 2000, zone humide... et ne remet pas en cause d'habitat naturel majeur. La procédure ne permet pas d'ouvrages ou d'installations remettant en cause une zone NATURA 2000 et ne nécessite donc pas d'évaluation environnementale.

4.4. Trafic routier

S'intégrant dans une activité déjà existante, ce projet ne génèrera aucun flux supplémentaire

4.5. Paysage

Le projet de modification étant au cœur de l'exploitation de carrière, aucune vue directe n'est possible sur le site.



Commune de Sorcy-Saint-Martin

Révision allégée du Plan Local d'Urbanisme Dossier d'approbation



Notice de présentation

«Vu pour être annexé à la délibération du 19/10/2016
approuvant les dispositions de la révision allégée du
Plan Local d'Urbanisme.»

Fait à Sorcy-Saint-Martin,
Le Maire,

APPROUVÉ LE : 19/10/2016

Etude réalisée par :



agence Est (siège social)
Espace Sainte-Croix
6 place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
Tél. 03 26 64 05 01

agence Nord
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
Tél. 03 27 97 36 39

agence Ouest
Parc d'Activités Le Long Buisson
380 rue Clément Ader - Bât. 1
27930 Le Vieil-Evreux
Tél. 02 32 32 99 12

agence Val-de-Loire
Pépinière d'Entreprises du Saumurois
Rue de la Chesnaie-Distré
49402 Saumur
Tél. 02 41 51 98 39



SOMMAIRE

AVANT-PROPOS.....	5
I. LE DOSSIER DE REVISION « ALLEE ».....	9
1. OBJECTIFS	11
1.1. Présentation du projet.....	11
1.2. Rappel du PADD.....	11
2. TRANSCRIPTIONS REGLEMENTAIRES.....	12
2.1. Zonage	12
2.2. Règlement.....	13
3. IMPACTS DU PROJET	17
3.1. Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU	17
3.2. Comptabilité avec le SDAGE.....	17
Les projets s'inscrivent en dehors de toute zone de protection de captage, de zones humides et ne remettent donc pas en cause les objectifs du SDAGE.....	17
3.3. Zones agricoles.....	17
3.4. Zones Naturelles.....	17
3.5. Trafic routier.....	17
3.6. Paysage	17
II. LE DOSSIER DE PLU INITIAL	19
PREMIERE PARTIE : LE DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE	21
1. SITUATION GEOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE	23
1.1. Localisation	23
1.2. Intercommunalité.....	23
2. EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE.....	25
2.1. La population de la commune	25
2.2. Les facteurs de l'évolution démographique	25
2.3. La structure par âge	26
3. ACTIVITES ECONOMIQUES	26
3.1. L'activité agricole.....	26
3.2. L'activité commerciale, artisanale et les services	27
3.3. L'activité industrielle	28
4. L'EMPLOI.....	29
4.1. La population active	29
4.2. Les migrations alternantes.....	29
5. LE PARC DE LOGEMENTS.....	30
5.1. Le type de logements	30
5.2. L'âge des logements.....	30
5.3. Le statut d'occupation des logements.....	31
6. LES EQUIPEMENTS COMMUNAUX ET LA VIE LOCALE.....	32
6.1. Les équipements scolaires	32
6.2. Les équipements et services communaux.....	32
6.3. Le milieu associatif.....	32
7. LES VOIES DE COMMUNICATION	33
7.1. Les infrastructures	33
7.2. Les services de transport	33

8.	LES RESEAUX.....	35
8.1.	L'alimentation en eau potable	35
8.2.	L'assainissement.....	35
8.3.	La gestion des déchets	35
DEUXIEME PARTIE : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT		37
1.	LE MILIEU PHYSIQUE	39
1.1.	La topographie	39
1.2.	La géologie	39
1.3.	L'hydrogéologie	40
1.4.	Les milieux naturels	40
2.	LE PATRIMOINE NATUREL.....	42
2.1.	Les Espaces Naturels Sensibles (ENS).....	42
2.2.	NATURA 2000.....	44
2.3.	Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique (ZNIEFF).....	44
2.4.	Zone d'Importance Communautaire pour les Oiseaux (ZICO).....	44
3.	LE PAYSAGE.....	44
3.1.	La vallée de la Meuse	46
3.2.	La zone industrielle	46
3.3.	La carrière de calcaire	47
3.4.	Les coteaux	47
4.	L'URBANISME ET L'ARCHITECTURE.....	48
4.1.	La forme urbaine	48
4.2.	Les caractéristiques architecturales	50
4.3.	Les contraintes au développement.....	51
5.	LE PATRIMOINE HISTORIQUE.....	52
5.1.	Le patrimoine archéologique.....	52
5.2.	Le patrimoine architectural.....	53
TROISIEME PARTIE : JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS DU PADD, DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL APPORTEES PAR LE REGLEMENT		55
1.	LES OBJECTIFS.....	57
1.1.	Un développement organisé de la commune.....	57
1.2.	La restructuration urbaine et la réalisation d'équipements publics	58
1.3.	La pérennisation des activités sur le territoire.....	59
1.4.	La préservation des éléments naturels et paysagers du territoire	61
2.	PRESENTATION DE LA DELIMITATION DES ZONES	63
2.1.	Les surfaces des zones.....	63
2.2.	Les zones urbaines (zone U).....	64
2.3.	Les zones d'urbanisation future	65
2.4.	Les zones agricoles (zone A - anciennement NC).....	68
2.5.	Les zones naturelles et forestières (zone N - anciennement ND).....	69
3.	JUSTIFICATIONS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL APPORTEES PAR LE REGLEMENT.....	70
3.1.	Les zones urbaines.....	70
3.2.	Les zones à urbaniser.....	78
3.3.	La zone agricole.....	88
3.4.	La zone naturelle	92
3.5.	Les dispositions diverses	94

**QUATRIEME PARTIE : LES INCIDENCES DE LA MISE EN OEUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT
ET LES MESURES PRISES POUR LA PRESERVATION ET SA MISE EN VALEUR.....95**

4.	LES INCIDENCES DE LA MISE EN OEUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	97
4.1.	L'évolution des zones bâties	97
4.2.	Evolution des zones naturelles	97
5.	MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR	99
5.1.	La préservation du cadre architectural	99
5.2.	L'ordonnancement des zones résidentielles d'urbanisation récentes et futures	99
5.3.	La mise en valeur du patrimoine paysager végétal.....	99
5.4.	La prise en compte du risque d'inondation	99
6.	LA SYNTHESE DE L'IMPACT DU PLU	99

AVANT-PROPOS

La loi **SRU du 13 décembre 2000**, relative à la solidarité et au renouvellement urbains traduit la volonté de promouvoir un développement des aires urbaines plus cohérent, plus durable et plus solidaire. Pour répondre à cet objectif, la loi apporte dans les domaines de l'urbanisme, de l'habitat et des déplacements, des réformes profondes. Elle instaure notamment les **Plans Locaux d'Urbanisme**, qui succèdent aux Plans d'Occupation des Sols.

Le contenu des PLU a été modifié par la **loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003**, qui vise à simplifier et à clarifier certaines dispositions prises dans le cadre de la loi SRU.

La loi portant **engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010** et la **loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche du 27 juillet 2010** font encore évoluer le contenu et les attentes des PLU.

Le rôle des Plans Locaux d'Urbanisme est précisé dans les articles suivants :

- **Article L.110 du code de l'urbanisme**

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement. »

- **Article L.121-1 du code de l'urbanisme**

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- b) L'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 ;*
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*
- d) Les besoins en matière de mobilité.*

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

2° 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 ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, 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, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

- **Article L. 123-1 du code de l'urbanisme**

I.-Le plan local d'urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1. Il comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Lorsque le plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat ou de plan de déplacements urbains, il comprend également un programme d'orientations et d'actions. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques.

Le programme d'orientations et d'actions comprend toute mesure ou tout élément d'information nécessaire à la mise en œuvre de la politique de l'habitat ou des transports et des déplacements définie par le plan local d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat ou de plan de déplacements urbains.

II.-Lorsqu'il est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale compétent, le plan local d'urbanisme couvre l'intégralité de son territoire. L'établissement public de coopération intercommunale compétent engage une procédure d'élaboration ou de révision d'un plan local d'urbanisme couvrant l'intégralité de son territoire lorsqu'il le décide et, au plus tard, lorsqu'il révisé un des plans locaux d'urbanisme applicables dans son périmètre.

Lorsqu'il est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale ou par la Métropole de Lyon, le plan local d'urbanisme peut tenir lieu de programme local de l'habitat. Dans ce cas, il poursuit les objectifs énoncés à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.

Lorsqu'il est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale compétent qui est autorité organisatrice au sens de l'article L. 1231-1 du code des transports, le plan local d'urbanisme peut tenir lieu de plan de déplacements urbains. Dans ce cas, il poursuit les objectifs énoncés aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du même code. Il comprend le ou les plans de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics, prévus à l'article 45 de la loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées, applicables sur le territoire de l'établissement public de coopération intercommunale.

Lorsqu'une communauté de communes de moins de 30 000 habitants élabore un plan local d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat ou lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale qui n'est pas soumis à l'obligation d'élaborer un plan de déplacements urbains en application de l'article L. 1214-3 du code des transports élabore un plan local d'urbanisme tenant lieu de plan de déplacements urbains, ce plan comprend un programme d'orientations et d'actions et, si nécessaire, des dispositions relatives à l'habitat ou aux transports et déplacements dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Lorsque le programme local de l'habitat ou le plan de déplacements urbains arrive à échéance ou lorsque l'expiration du délai de validité du programme local de l'habitat ou du plan de déplacements urbains intervient avant la délibération portant approbation d'un plan local d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat ou de plan de déplacements urbains, ce programme ou ce plan peut être prorogé jusqu'à l'approbation du plan local d'urbanisme. Cette prorogation est décidée, pour une durée de trois ans renouvelable une fois, par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, et après accord du préfet de département.

Il en est de même lorsqu'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale est révisé pour intégrer les dispositions tenant lieu de programme local de l'habitat ou de plan de déplacements urbains.

III.-Lorsqu'il est élaboré par une commune non membre d'un établissement public compétent, le plan local d'urbanisme couvre l'intégralité de son territoire.

IV.-Dans tous les cas, le plan local d'urbanisme ne couvre pas les parties de territoire couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur.

Toutefois, dans les communes couvertes par un schéma de cohérence territoriale qui identifie les secteurs d'aménagement et de développement touristique d'intérêt intercommunal, un plan local d'urbanisme partiel couvrant ces secteurs peut être élaboré par un établissement public de coopération intercommunale compétent, sous réserve que chaque commune concernée couvre sans délai le reste de son territoire par un plan local d'urbanisme et recueille l'avis de l'établissement public de coopération intercommunale compétent sur la compatibilité de son projet d'aménagement et de développement durables avec celui de l'établissement public.

V.-En cas d'annulation partielle par voie juridictionnelle d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente élabore sans délai les nouvelles dispositions du plan applicables à la partie du territoire communal concernée par l'annulation. Il en est de même des plans d'occupation des sols qui, à la date de publication de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée, ne couvrent pas l'intégralité du territoire communal concerné.

En cas de déclaration d'illégalité ou d'annulation par voie juridictionnelle de l'intégralité d'un plan local d'urbanisme couvrant le territoire d'une commune située dans le périmètre d'un établissement public de coopération intercommunale compétent, celui-ci peut approuver un plan local d'urbanisme sur le territoire de la commune concernée.

VI.-Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs peuvent être autorisées dans les zones naturelles, agricoles ou forestières dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Le dossier de PLU se compose de plusieurs documents :

- ✓ **Le rapport de présentation ;**
- ✓ **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;**
- ✓ **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;**

- ✓ **Le règlement et ses documents graphiques ;**
- ✓ **Les annexes sanitaires ;**
- ✓ **Les servitudes d'utilité publique (plans, liste).**

Il convient de préciser que, depuis la loi UH, seuls, le règlement et ses documents graphiques restent opposables aux autorisations d'occupation du sol.

I. LE DOSSIER DE REVISION « ALLEGEE »

L'article L 123-13 du Code de l'Urbanisme précise que lorsque la révision a uniquement pour objet de **réduire** un espace boisé classé, **une zone agricole** ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, **sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables**, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées au premier alinéa du I et au III de l'article L. 121-4.

Aujourd'hui la commune procède à une révision selon des modalités allégées de son document d'urbanisme afin d'intégrer de permettre la poursuite du développement du territoire communal.

1. Objectifs

1.1. Présentation du projet

Alors qu'une zone 1 AUX est prévue au PLU pour accueillir des activités économiques, une opportunité foncière, en partie non classée aujourd'hui, permet d'envisager l'implantation d'une activité de garage automobile le long de la RD 10 en continuité de cette zone 1 AUX.

Par ailleurs, afin de permettre la pérennité d'une activité de loisirs, la chasse, la commune souhaite permettre, sur une parcelle communale, l'implantation d'un relais de chasse au lieu-dit Croix Crépin.

1.2. Rappel du PADD

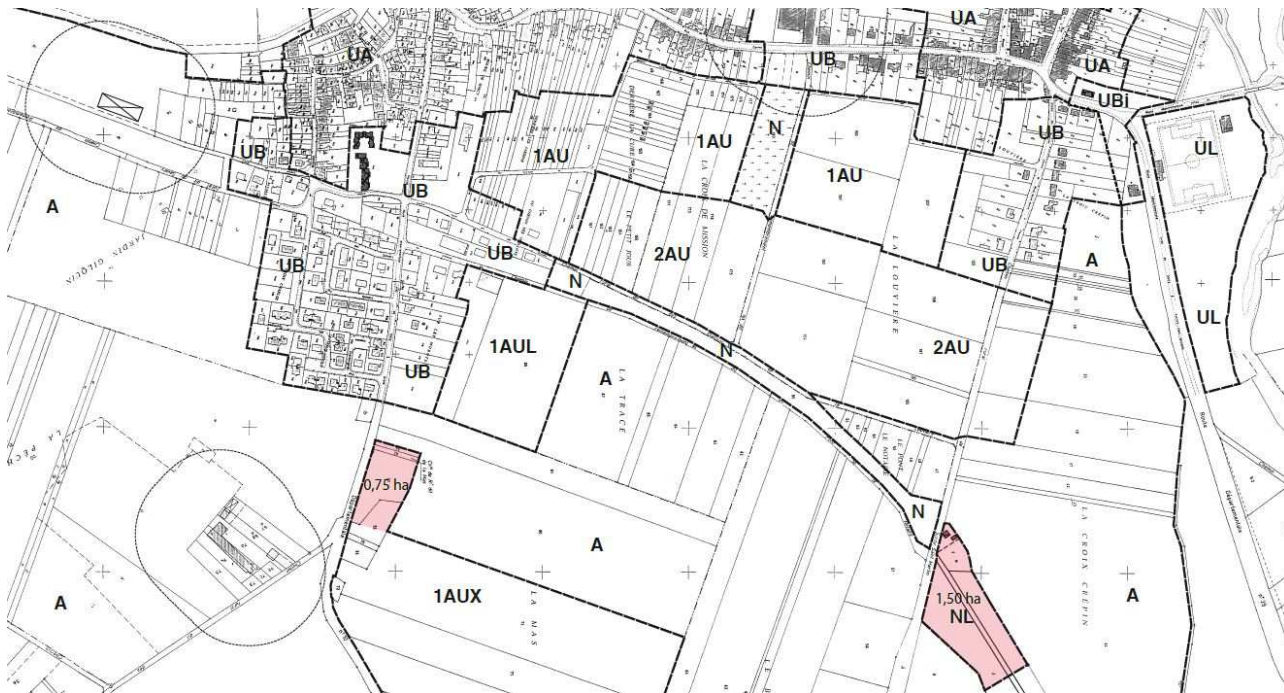
Le chapitre 2 rappelle bien l'objectif communal d'encourager l'implantation d'activités économiques et précisément les activités artisanales dans sa partie 2.1.

De même, la partie 3.1 précise la volonté de développement les équipements sportifs et de loisirs.

Les évolutions mineures prévues dans cette procédure rentre donc bien dans le cadre du PADD initial.

2. Transcriptions réglementaires

2.1. Zonage



L'évolution de la zone 1 AUX ne représente que 0.75 hectares, surface tout à fait minime vis-à-vis de la surface totale de cette zone.

La création du secteur représente quant à elle 1.5 hectare au sein de la zone agricole. La délimitation est assez large pour permettre un positionnement du projet en fonction des besoins, pour autant le règlement limite les possibilités de construire.

2.2. Règlement

2.2.1. La zone N

Caractère de la zone :

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les 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 esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend

- un secteur Nc, secteur de carrières,
- un secteur Ni, secteur inondable.
- **un secteur Nl, secteur de loisirs.**

Rappel

- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan,
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- les constructions à usage d'habitation,
- les constructions à usage de commerce,
- les constructions à usage de bureau,
- les constructions à usage de service,
- les constructions à usage d'hôtellerie-restauration,
- les constructions à usage d'artisanat,
- les constructions à usage agricole,
- les constructions à usage d'industrie,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sauf celles visées à l'article 2,
- les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux visés à l'article 2,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes,
- le stationnement des caravanes hors terrain aménagés visé aux articles R. 443-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- les caravanes isolées,
- les habitations légères de loisirs,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public visées aux articles R. 442-2 du code de l'urbanisme,
- les abris de jardins de plus de 25 m².

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- la reconstruction après sinistre ou démolition, l'aménagement, l'extension unique dans la limite de 50 % de la surface hors œuvre brute existante à la date d'approbation du présent PLU des constructions existantes,
- les équipements publics et ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics,
- les affouillements et exhaussements des sols à condition d'être liés à la création d'étang.

Dans le secteur Nc, sont admis :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- l'ensemble des constructions, installations, équipements, Installations Classées pour la Protection de l'Environnement nécessaire à l'ouverture ou à l'exploitation des carrières.

Dans le secteur Ni, les constructions autorisées doivent prendre en compte le caractère inondable du secteur et ne pas entraver la libre circulation des eaux.

Dans le secteur Nl, les constructions à vocation de loisirs sont autorisées.

Cet article est complété pour autoriser un abri de chasse en secteur Nl.

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie, publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les caractéristiques des accès sont fixées par le gestionnaire de la voirie (Etat, Département, Commune).

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur. Une alimentation autonome conforme aux normes sanitaires en vigueur est admise.

- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

Assainissement :

Toute construction produisant des eaux usées doit être raccordée à un dispositif d'assainissement non collectif conforme à aux normes sanitaires en vigueur.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée en retrait avec un minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques,

L'extension en prolongement ou en recul de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles est admise.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées avec un minimum de 10 mètres par rapport aux limites séparatives.

Une distance supplémentaire peut être imposée si les conditions de sécurité l'exigent.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

N'est pas réglementé.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

Dans le seul secteur, les constructions admises sont limitées à 250 m².

Cet article est complété pour limiter les droits à construire en secteur N pour limiter l'impact sur le territoire.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue des abris de jardins est limitée à 3,5 mètres.

Pour les autres constructions, la hauteur est libre à condition d'une bonne insertion dans le paysage.

Dans le seul secteur, les constructions admises sont limitées à 3.5 mètres de haut.

Cet article est complété afin de limiter l'impact paysager des constructions admises.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou accordé, sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions de par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des ordonnancements architecturaux.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

N'est pas réglementé.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les Espaces Boisés Classés à conserver figurant sur les plans sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme stipulant que :

- les défrichements sont interdits,
- les coupes et abattages sont soumis à autorisation préalable du maire,
- le classement interdit tout changement d'affectation

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

N'est pas réglementé.

3. Impacts du projet

3.1. Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU

Le projet s'inscrit tout à fait dans le PADD, notamment ses paragraphes 2.1 et 3.1, sans en remettre en cause les finalités.

3.2. Comptabilité avec le SDAGE

Les projets s'inscrivent en dehors de toute zone de protection de captage, de zones humides et ne remettent donc pas en cause les objectifs du SDAGE.

3.3. Zones agricoles

Aucun impact sur les zones agricoles n'est relevé, les parcelles n'étant pas occupées actuellement.

3.4. Zones Naturelles

Le projet n'est pas situé sur une zone naturelle sensible : Natura 2000, ZNIEFF... et est distant de plus d'un kilomètre de la zone Natura 2000 qui, de plus, en est séparé par la zone urbaine.

Aucune interaction n'est donc enregistrée entre les projets et la zone Natura 2000.

3.5. Trafic routier

Les projets ne créent aucun flux supplémentaires.

3.6. Paysage

Les évolutions sont tout à fait mineures et ne présentent aucun impact sur le paysager.

II. LE DOSSIER DE PLU INITIAL