

Envoyé en préfecture le 18/04/2025

Reçu en préfecture le 18/04/2025

Publié le

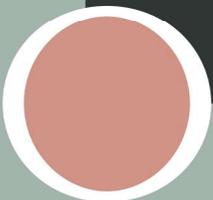
ID : 054-215405259-20250331-D\_2025\_2\_6\_1-AU

Document conforme à la délibération approuvant le Plan Local  
d'Urbanisme de la commune de Tiercelet en date du 25 mars 2025  
Le Maire, Frédéric Karleskind



# PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE TIERCELET

TOME 3  
RAPPORT DE PRÉSENTATION  
JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS



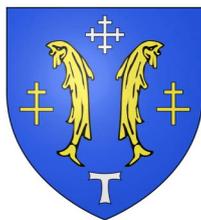
Envoyé en préfecture le 18/04/2025

Reçu en préfecture le 18/04/2025

Publié le

ID : 054-215405259-20250331-D\_2025\_2\_6\_1-AU

Commune de Tiercelet



Bureau d'études : Nord Est Géo Environnement  
123 Rue Mac Mahon  
54 000 Nancy  
[nege.associes@gmail.com](mailto:nege.associes@gmail.com)



# PREAMBULE

## LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PLU

Conformément à l'article L.151-4 du Code de l'urbanisme, le rapport de présentation expose les choix qui ont été retenus pour établir le projet le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le règlement.

Il permet d'apprécier les méthodologies d'élaboration ainsi que les dispositions retenues dans le PADD et dans les pièces réglementaires du PLU.

La construction du projet s'est basée sur le diagnostic de territoire dont les enjeux sont exposés dans le Tome 1 du rapport de présentation. À partir de là, la collectivité à veiller à construire un projet qui répondent au mieux aux besoins actuels et à venir des tiercelins. Cet ambition s'est traduit par des échanges avec les services de l'État de sorte à ce que le PLU de Tiercelet trouve un point de convergence entre les politiques nationales et régionales, les ambitions de la municipalité ainsi que les attentes communales.

Le tome 3 expose ainsi tous les choix qui ont été déterminés au sein du PLU de Tiercelet. Il s'articule autour de plusieurs chapitres :

### **1. ÉTABLISSEMENT DU PROJET D'AVENIR DE TIERCELET**

**# 1.** Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Programmation

**# 2.** Le scénario démographique retenu et les objectifs chiffrés en matière de production de logements

**# 3.** Les capacités de densification et de mutation de l'espace bâti

**# 4.** Les objectifs chiffrés en matière de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

**# 5.** Compatibilité du projet avec le SCoT Nord 54

### **2. TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PROJET**

**# 1.** Les choix retenus pour établir le règlement graphique

**# 2.** Les choix retenus pour établir le règlement écrit

**# 3.** Les choix retenus pour établir l'Orientations d'Aménagement et de Programmation

# SOMMAIRE

## 1. ÉTABLISSEMENT DU PROJET D'AVENIR DE TIERCELET P / 5

LE PROJET COMMUNAL : CONSTRUIRE LE TERRITOIRE DE DEMAIN

**1. LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES P / 5**

**2. LE SCÉNARIO DÉMOGRAPHIQUE RETENU ET LES OBJECTIFS CHIFFRÉS EN MATIÈRE DE PRODUCTION DE LOGEMENTS P / 10**

**2.1 LES OBJECTIFS CHIFFRÉS EN MATIÈRE DE DÉMOGRAPHIE P / 10**

**2.2 LES OBJECTIFS CHIFFRÉS EN MATIÈRE D'HABITAT P / 10**

**2.2.1 Estimation des besoins en logements liés au desserrement résidentiel des ménages P / 10**

**2.2.2 Estimation des besoins en logements liés à la croissance de démographique P / 12**

**3. LES OBJECTIFS DE RÉPARTITION DES 61 NOUVEAUX LOGEMENTS P / 13**

**3.1 LES CAPACITÉS DE DENSIFICATION DE L'ESPACE BÂTI P / 13**

**3.2 LES CAPACITÉS DE MUTATION DE L'ESPACE BÂTI P / 19**

**3.3 LES POTENTIALITÉS LIÉES À LA VACANCE DES LOGEMENTS P / 19**

**3.4 LES COUPS PARTIS P / 20**

**3.5 SYNTHÈSE DU PROJET DE DÉVELOPPEMENT P / 21**

**4. LES OBJECTIFS CHIFFRÉS EN MATIÈRE DE CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS P / 22**

**5. LA COMPATIBILITÉ AVEC LES ORIENTATION DU DOO DU SCOT NORD 54 P / 23**

**5.1 LE RÔLE INTÉGRATEUR DU SCOT P / 23**

**5.2 LE CoT NORD 54 P / 24**

**5.3 LES ORIENTATIONS DU SCOT NORD 54 P / 24**

**5.4 UN PROJET SOUHAITANT POURSUIVRE LES EFFORTS COMMUNAUX EN MATIÈRE DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN P / 26**

**5.5 LES RÉSULTATS D'ANALYSE DU SCOT P / 26**

**5.6 TIERCELET DANS LE BASSIN DE VIE DE VILLERUPT P / 26**

**5.7 LA COMPATIBILITÉ DU PROJET DE TIERCELET AVEC LE DOO DU SCOT P / 28**

## 2. TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PROJET DE TIERCELET P / 34

LE PROJET COMMUNAL : CONSTRUIRE LE TERRITOIRE DE DEMAIN

**1. LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE RÉGLEMENT GRAPHIQUE P / 34**

**1.1 LES DIFFÉRENTES ZONES P / 34**

**1.2 LE PARTI D'AMÉNAGEMENT RETENU P / 38**

**1.3 LES AUTRES DISPOSITIONS GRAPHIQUES P / 41**

**2. LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE RÉGLEMENT ÉCRIT P / 46**

**3. LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION P / 49**

**4. LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION P / 50**

# 1 ÉTABLISSEMENT DU PROJET D'AVENIR DE TIERCELET

## LE PROJET COMMUNAL : CONSTRUIRE LE TERRITOIRE DE DEMAIN

### 1. LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit les orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune. Il définit les objectifs d'aménagement et de développement pour les années à venir.

Le PADD est en quelque sorte le principe, l'explication, la philosophie de l'ensemble du PLU. Il est le document de synthèse des décisions des élus de Tiercelet sur le devenir de leur territoire, mais aussi un document pédagogique, support à la concertation avec les habitants.

Son élaboration est basée sur :

- le socle législatif qui fixe le cadre légal du PADD ainsi que son contenu,
- les documents supra-communaux puisque le PADD doit être un point de convergence des différentes politiques territoriales menées aux échelles géographiques supra-communales
- les enjeux issus du diagnostic et de l'état initial de l'environnement
- les réflexions de la collectivité sur l'aménagement, le renouvellement et l'organisation de son espace communal.

Le PADD s'impose comme la **pièce maîtresse du PLU**, mais également comme **la base du projet de territoire de Tiercelet**. Ce projet stratégique met en perspective un horizon de moyen terme fixé à 2035.

L'ambition générale du projet est de **répondre aux besoins**

### **des habitants actuels et futurs en construisant un projet qui valorise le cadre de vie.**

Les exigences dans les choix d'installation des ménages tendent à évoluer en raison des changements sociétaux. Bien que l'opportunité foncière / immobilière reste déterminante sur l'arc frontalier, celui-ci n'est plus le seul motif d'installation des ménages. Plusieurs facteurs viennent conforter les choix des ménages tels que la présence de services liés à la petite enfance, de transports, des équipements, des commerces, des écoles, etc.

Un facteur qui a pris de plus en plus de place dans le choix d'installation des ménages est le cadre de vie. Il n'existe pas de définition simple et précise du cadre de vie qui est une notion subjective. Elle fait appel aux sensibilités propres à chaque individu. Néanmoins, nous pouvons dire qu'il s'agit d'une notion qui englobe le logement, ses abords, voire même l'ensemble de la commune. Cette notion regroupe la qualité paysagère, l'intégration des projets, les cheminements, la proximité des infrastructures, la facilité des mobilités, la mise en valeur patrimoniale et architecturale, l'identité communale, etc.

Cette notion du cadre de vie fait directement écho à l'approche durable des territoires. Ainsi, les politiques territoriales ont évolué ces dernières années dans le sens du développement durable. Ces changements impliquent une approche globale de la ville, généralement exprimée selon 3 axes : protection de l'environnement, efficacité économique et équité sociale. Ainsi, un des enjeux du développement durable est de revaloriser la relation Homme/Milieu, ce qui implique d'agir en faveur du cadre de vie.

Ainsi, le cadre de vie qu'une commune a à offrir peut faire

## AXE 1 : ORGANISER LE DÉVELOPPEMENT DE FAÇON DURABLE ET COHÉRENTE

**O1** : Maîtriser et recentrer le développement de l'urbanisation

**O2** : Permettre à chacun de trouver un logement correspondant à ses besoins

**O3** : Œuvrer pour favoriser l'accueil de nouvelles familles

**O4** : Définir des objectifs chiffrés en matière d'habitat et de démographie

**O5** : Répondre à l'ensemble des besoins en logements

**O6** : Limiter la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

### ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC

La commune a connu un étalement urbain important durant les années 1960 à 1990. Plusieurs quartiers pavillonnaires ont été mis sur le marché afin de répondre à une demande importante émanant des travailleurs frontaliers. Cet accroissement du parc de logements a bousculé la démographie de la commune puisqu'entre les années 1960 et 2018, la population a presque doublé. L'arrivée de nombreuses familles a permis à la commune le maintien de son école.

Bien que la population communale continue de croître, elle doit faire face à un vieillissement progressif. Ce constat met en exergue des enjeux forts en termes d'habitat pour les années à venir afin d'anticiper de nouveaux besoins. Parallèlement au vieillissement enclenché, la structure des ménages en elle-même évolue également. Leur taille diminue et leur composition change. En ce sens l'offre de logements doit donc continuer de répondre au parcours résidentiel des ménages.

Avec ces changements démographiques, le modèle pavillonnaire, largement développé depuis les années 1960, n'apparaît plus adapté face aux changements sociétaux et la lutte contre le changement climatique. Les élus de Tiercelet souhaitent recentrer l'urbanisation de la commune autour du bourg. L'urbanisation de la dernière décennie a d'ores et déjà été dans ce sens. Néanmoins, le parc fait face à une tension qui est renforcée par le faible taux de vacance et le manque de dents creuses disponibles. Le projet défini doit donc permettre de répondre à la demande de manière équilibrée et proportionnée en passant par :

> le comblement du foncier disponible au sein du tissu bâti,

> la poursuite des opérations de réhabilitation,

> l'encadrement d'un développement urbain permettant

basculer la prise de décision des ménages dans leur choix d'installation. Ce fait se voit renforcer par la crise sanitaire mondiale liée au COVID19. Bien que cela ne soit pas encore mesurable, les besoins et les envies des ménages ont encore évolué et leurs attentes concernant les abords de leur lieu de vie sont de plus en plus importants. L'approche du cadre de vie passera donc par une réflexion globale et l'affirmation de l'identité communale.

Bien que le PLU soit souvent assimilé aux logements et aux terrains à bâtir, il permet d'aller plus loin dans la réflexion en appréhendant toutes les fonctions urbaines, paysagères et environnementales de la commune afin de répondre à ce double enjeu pour Tiercelet : **répondre aux besoins des habitants actuels et futurs en construisant un projet qui valorise le cadre de vie.**

Face à ce constat, les élus de Tiercelet ont décidé d'adopter une approche globale et qualitative de leur territoire.

Cette ambition fonctionne **en interaction avec toutes les thématiques** que le PADD doit décliner. Elle a été pensée en réponse aux enjeux stratégiques identifiés dans le diagnostic et l'état initial de l'environnement présentés dans les tomes 1 et 2 du Rapport de Présentation.

Les grandes orientations, dont l'objectif est de décliner l'ambition générale exposée ci-dessous, sont identifiées dans le PADD et ont fait l'objet d'un débat au sein du Conseil Municipal le 6 mars 2023.

Elles se déclinent autour de cinq grandes orientations :

- 1. Organiser le développement urbain de façon durable et cohérente
- 2. Accompagner le développement économique
- 3. Tiercelet, un territoire de proximité et de convivialité
- 4. Tiercelet, un territoire qui affirme son identité communale
- 5. Tiercelet, un territoire acteur de l'environnement

Chacune de ces grandes orientations est déclinée en sous-orientations.

une gestion économe des espaces agricoles et naturels en permettant l'urbanisation d'un secteur situé à proximité immédiate du centre

### AMBITION GÉNÉRALE DE L'AXE 1

Quand on considère le changement climatique et la capacité de la société à en gérer les conséquences humaines et sociétales, il apparaît qu'au regard de la conjoncture mondiale, européenne et nationale, la commune de Tiercelet doit poursuivre l'accompagnement de son territoire à la transition vers un nouveau modèle de développement. Le projet doit contribuer à cette démarche en veillant à préserver et mettre en valeur le cadre de vie. Par ailleurs, il est indispensable que Tiercelet puisse être en mesure de proposer un logement attractif et adapté à chaque individu, à tout moment de la vie.

## AXE 2 : ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

**O7** : Accompagner et favoriser le développement d'une économie locale

**O8** : Agir en partenariat avec les territoires

**O9** : Soutenir l'activité agricole

**O10** : Renforcer le développement du numérique

### ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC

La commune de Tiercelet accueille plusieurs entreprises sur son territoire dont la plupart sont implantées au sein de la zone d'activités. Les enjeux issus du diagnostic ont mis en avant :

- Le projet doit tenir compte des besoins des entreprises installées à Tiercelet (projet d'agrandissement, etc.) de manière à ne pas les contraindre.
- Laisser l'opportunité à de nouvelles installations d'entreprises (en dehors du tissu bâti pour les activités nuisantes).
- Traiter qualitativement les abords des bâtiments d'activité économiques (insertion paysagère, règles des hauteurs, etc.). A l'image des ménages qui sont regardant sur le cadre de vie dans les choix d'installation, il en est de même pour certaines entreprises. Certaines vont rechercher un effet vitrine (insertion paysagères, traitement qualitatif des abords, etc.).
- Tenir compte des exploitations agricoles

(périmètres  
projet(s).

Envoyé en préfecture le 18/04/2025  
Reçu en préfecture le 18/04/2025  
Publié le **RSD** et de leur(s) éventuelle(s)  
ID : 054-215405259-20250331-D\_2025\_2\_6\_1-AU

### AMBITION GÉNÉRALE DE L'AXE 2

En matière de développement économique, l'incidence de la conjoncture et des facteurs supra-locaux a et aura dans le futur toujours une importance déterminante, mais les actions que le PADD propose de mettre en perspective doivent créer un contexte favorable, être un facilitateur et, d'une certaine manière, encourager l'initiative des acteurs économiques présents sur la commune ou qui souhaitant s'installer à Tiercelet. Bien que la gare de chemin de fer ne soit plus et que les mines soient fermées, **la commune bénéficie d'un positionnement géographique très intéressant qui lui a permis de maintenir des activités.** En effet, alors que l'activité industrielle s'est désagrégée dans le secteur nord de l'ex Lorraine en raison des crises successives, la commune maintient des activités. En raison de sa proximité avec les axes routiers et autoroutiers et de sa proximité avec le Luxembourg, **des entreprises initialement installées au Luxembourg délocalisent en-deçà de la frontière** pour l'attractivité du foncier disponible et moins coûteux.

La commune souhaite donc agir en faveur du maintien des activités présentes et permettre à de nouvelles de s'installer sans pour autant entrer en concurrence avec les communes voisines.

Parallèlement, l'agriculture est encore présente sur la commune qui compte deux exploitations. Ainsi, la commune souhaite tenir compte de leur présence car elles participent à l'économie locale mais également aux paysages de la commune.

## AXE 3 : TIERCELET : UN TERRITOIRE DE PROXIMITÉ ET DE CONVIVIALITÉ

**O11** : Agir en faveur des déplacements doux

**O12** : Garantir une traversée de commune apaisée

**O13** : Permettre l'accueil de services de proximité

**O14** : Favoriser les lieux de convivialité

### ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC

Tiercelet accueille des services et équipements nécessaires à la vie quotidienne de ses habitants. Ces équipements ont un rôle pour l'attractivité de la commune, notamment l'école.

D'autres types de services sont présents : médecin, brasserie/restaurant ou encore l'aire de jeux. Ces derniers sont importants et sont supports de lien social. Les élus

souhaitent continuer à agir dans la proximité avec ses habitants et permettre le maintien ou l'installation de nouveaux équipements et services au sein de la commune.

Par ailleurs, conscients des potentialités offertes par le secteur, la municipalité souhaite agir en faveur des déplacements doux, notamment vers les communes limitrophes de sortes à offrir aux habitants des alternatives à l'automobile pour certains déplacements. Ce sujet est d'ailleurs travaillé avec la Communauté d'Agglomération du Grand Longwy.

Ainsi, le diagnostic a mis en évidence les enjeux suivants pour la construction du projet :

- > Continuer à proposer un minima de services de proximité
- > Le projet ne doit pas contraindre l'installation de potentiels équipements, services ou commerces.
- > Le projet pourra prévoir un espace dédié à l'accueil de nouveaux équipements (square, terrain de sport etc.).
- > Il serait intéressant de prévoir un lieu de convivialité type square ou autre équipement qui permettra de favoriser le lien social au sein des futures constructions.
- > Poursuivre les réflexions menées pour le développement des cheminements doux vers les communes limitrophes.

### AMBITION GÉNÉRALE DE L'AXE 3

La commune de Tiercelet souhaite orienter son développement vers le centre communal de manière à ce que tout un chacun puisse accéder à l'ensemble des commodités présentes sur la commune. Cette démarche permet de favoriser le lien social entre les habitants.

Favoriser la proximité, c'est encourager le renouvellement urbain, conforter les services de proximité et les équipements existants mais aussi le développement de nouveaux à destination des jeunes et des plus fragiles, favoriser les lieux de rencontre, ménager et aménager des espaces verts, diminuer l'impact automobile etc.

## AXE 4 : TIERCELET : UN TERRITOIRE QUI AFFIRME SON IDENTITÉ COMMUNALE

**O15** : Préserver le cadre paysager, support du cadre de vie

**O16** : Préserver et mettre en valeur les éléments du patrimoine bâti, témoins de l'histoire de la commune

**O17** : Porter une ambition architecturale, urbaine et paysagère pour les futurs projets

**O18** : Qualifier les entrées de villes et les espaces publics

### ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC

Dans les choix d'installation des ménages, le cadre de vie peut être un facteur de prise de décision. Les besoins et les envies des ménages évoluent et leurs attentes concernant les abords de leur lieu de vie sont de plus en plus importants.

Les ménages qui désirent s'installer sur un territoire ne regardent plus seulement l'opportunité foncière ou immobilière mais bien le contexte. En effet, le cadre de vie est un facteur qui peut déterminer un ménage à venir s'installer ou non sur une commune. **L'élaboration du PLU est l'opportunité de répondre à cet enjeu et de mettre en valeur les atouts de la commune.**

Ceci passe par l'affirmation de l'identité communale et de la mise en valeur de son cadre de vie au travers de différentes thématiques que sont le patrimoine, l'architecture, le paysage ou encore les mobilités douces.

**L'objectif n'est pas de vendre un terrain à bâtir mais offrir un cadre de vie.**

**En ce sens, l'identité de Tiercelet est marquée par les grands tournants de l'histoire qui se sont succédés.** Le village a connu un certain nombre de dommages et de modifications en raison des multiples conflits qui ont eu lieu. La seconde guerre mondiale, dernier conflit ayant eu lieu sur le territoire, a détruit une grande partie du tissu bâti de Tiercelet. Néanmoins, il reste aujourd'hui quelques éléments du patrimoine.

Parallèlement, le visage de la commune a été profondément modifié avec le développement des quartiers pavillonnaires. Ces extensions pavillonnaires de différentes époques couplées aux règles d'urbanisme du POS en vigueur au moment de leur construction, ont engendré un développement architectural très hétérogène.

## AMBITION GÉNÉRALE DE L'AXE 4

Il s'agira pour cela de valoriser l'histoire du développement local par le biais de la construction d'une identité reposant sur la mise en valeur du paysage et du patrimoine qui ont été délaissés ces dernières décennies.

La mise en valeur du patrimoine bâti, naturel et architectural est envisagée dans la perspective d'une identité territoriale plus lisible permettant de contribuer pleinement au cadre de vie.

Le travail sur les formes urbaines, au-delà de la mise en valeur du paysage, devra être mis au profit de l'amélioration du cadre de vie des ménages.

Le tissu bâti de Tiercelet s'est profondément modifié ces 50 dernières années du fait de l'émergence de différents quartiers pavillonnaires. Ce développement s'est fait au détriment de l'identité locale engendrant un nouveau patrimoine hétéroclite qui génère une banalisation du paysage. Afin de redonner lisibilité et une attractivité des paysages habités et du patrimoine architectural la commune de Tiercelet souhaite au travers de son projet que :

Les projets urbains quelle que soit leur destination devront faire l'objet d'une insertion paysagère,

Les extensions futures devront être pensées en cohérence avec l'existant.

## AXE 5 : TIERCELET : UN TERRITOIRE ACTEUR DE L'ENVIRONNEMENT

**019** : Préserver et mettre en valeur le capital naturel de la commune

**020** : Protéger les réservoirs de biodiversité pour leur rôle écologique et en tant que marqueurs paysagers du territoire

**021** : Réduire l'empreinte écologique de la commune

**022** : Appréhender les risques naturels et anthropiques connus ainsi que les nuisances pour assurer un développement responsable

### ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC

La commune a connu un étalement urbain important durant les années 1960 à 1990. Plusieurs quartiers pavillonnaires ont été mis sur le marché afin de répondre à une demande importante émanant des travailleurs frontaliers. Cet accroissement du parc de logements a bousculé la démographie de la commune puisqu'entre

les années 1960 et 2018, la population a presque doublé. L'arrivée de nombreux familles a permis à la commune le maintien de son école.

Bien que la population communale continue de croître, elle doit faire face à un vieillissement progressif. Ce constat met en exergue des enjeux forts en termes d'habitat pour les années à venir afin d'anticiper de nouveaux besoins.

Parallèlement au vieillissement enclenché, la structure des ménages en elle-même évolue également. Leur taille diminue et leur composition change. En ce sens l'offre de logements doit donc continuer de répondre au parcours résidentiel des ménages.

Avec ces changements démographiques, le modèle pavillonnaire, largement développé depuis les années 1960, n'apparaît plus adapté face aux changements sociétaux et la lutte contre le changement climatique.

## AMBITION GÉNÉRALE DE L'AXE 5

L'enjeu de la lutte contre le réchauffement climatique et l'action impérieuse en faveur de la transition énergétique sont portés mondialement par l'Organisation des Nations Unies et le GIEC (Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat) qui en dépend.

Cet enjeu est traduit dans les politiques de l'Union européenne qui visent la neutralité carbone d'ici 2050, ceci avec une étape intermédiaire de réduction des émissions de CO<sub>2</sub> de 55 % d'ici 2030. Ces objectifs européens ambitieux sont bien évidemment repris par la France.

La concrétisation de ces objectifs dépend des actions et politiques européennes et nationales, mais elle dépend aussi des actions et des engagements menés localement dans les territoires.

En ce sens, l'objectif de Tiercelet est d'agir pour contribuer à son échelle à la réponse au défi planétaire de la transition énergétique et de la lutte contre le réchauffement climatique.

Le défi de la préservation, de la sauvegarde et de la reconquête de la biodiversité représente le second grand défi planétaire relatif à notre environnement.

Les élus de Tiercelet souhaitent donc, à leur échelle, apporter une réponse aux défis précités.

## 2. LE SCÉNARIO DÉMOGRAPHIQUE RETENU ET LES OBJECTIFS CHIFFRÉS EN MATIÈRE DE PRODUCTION DE LOGEMENTS

Fruit d'un travail approfondi, le projet est construit en intégrant pleinement les objectifs nationaux et régionaux en matière de lutte contre le dérèglement climatique. Ces dernières années des bouleversements urbanistiques ont eu lieu invitant les collectivités à penser un nouveau développement urbain. En ce sens, le projet de Tiercelet intègre pleinement ces ambitions de sorte à tendre vers un aménagement du territoire raisonné, proportionné et juste.

### 2.1 LES OBJECTIFS CHIFFRÉS EN MATIÈRE DE DÉMOGRAPHIE

Les ambitions communales de développement démographique sont basées sur une poursuite de la hausse de la population dans les années à venir. Néanmoins, cette hausse se veut raisonnée au regard des tendances démographiques des 10 dernières années.

La population globale de Tiercelet a augmenté de manière importante entre les années 1960 et 2018 (+291 habitants – Recensement INSEE). L'évolution démographique de la commune est la suivante :

- Une phase de croissance rapide et importante entre 1968 et 1982 (+178 habitants),
- Une phase de perte d'habitants entre 1982 et 1999 (-40 habitants),
- Un regain important entre 1999 et 2008 (+180 habitants, soit + 35%),
- Une nouvelle baisse entre 2008 et 2013 (-45 habitants, soit -6,58%),
- Une nouvelle hausse de 2013 à 2018 (+18 habitants, soit +2,82%). Depuis 2018, la hausse se poursuit en atteste le dernier recensement communal (669 habitants en 2021, +12 habitants)

La proximité de la frontière permet à la commune de maintenir **un niveau d'attractivité élevé**. L'évolution du solde naturel est régulière sur toute cette période tandis que le solde migratoire a connu une évolution en dent de scie.

Il est intéressant de souligner que la hausse démographique observée depuis 2013 n'est pas le résultat de la construction d'un nouveau lotissement. En effet, depuis 2013, la population de la commune augmente sans pour autant disposer de zones A Urbaniser. Cette augmentation de 18 habitants supplémentaires démontre le dynamisme et l'attractivité de Tiercelet.

Malgré une dynamique naturelle encourageante, Tiercelet connaît **un vieillissement de sa population** qui s'inscrit dans un

contexte régional similaire. Une réponse spécifique devra être apportée sur ce dernier point.

Au regard des derniers recensements de l'INSEE, les ambitions communales visent à conforter cette dynamique démographique afin de répondre aux enjeux suivants :

- **Maintenir la population actuelle** en développant une **réponse adaptée ses besoins**,
- **Accueillir de nouveaux habitants, notamment de nouvelles familles**, pour apporter une réponse au vieillissement constaté de la population et permettre également le maintien de l'école présente sur la commune.

L'objectif communal est d'atteindre environ **715 habitants à l'échelle 2034**, soit une augmentation de **58 habitants (soit 8,8%)**. Cet objectif d'accueil de 58 nouveaux habitants est le résultat du calcul suivant : Entre 2013 et 2018 la population a augmenté de 25 habitants. Nous avons projeté le maintien de cette hausse à l'horizon 2034.

POPULATION EN 2018 (INSEE) : **657**

POPULATION PROJETÉE EN 2035 : **715**

GAIN : **+ 58** habitants, soit une hausse de **+8,8%**

L'ambition démographique portée par la commune de Tiercelet est donc cohérente avec les dynamiques démographiques passées et actuelles. Depuis 2013, la commune connaît une croissance progressive et régulière. **L'hypothèse de croissance retenue par la commune est donc de maintenir sa population actuelle et de maintenir la progression observée.**

**Le scénario retenu s'applique pour la période 2019 – 2034.**

### 2.2 LES OBJECTIFS CHIFFRÉS EN MATIÈRE D'HABITAT

Les ambitions communales de développement pour répondre à l'ambition démographique visent à assurer une offre en logements équilibrée et proportionnée.

#### 2.2.1 Estimation des besoins en logements liés au desserrement résidentiel des ménages

La détermination des objectifs chiffrés en matière de production de logements se base sur le scénario démographique retenu qui est de maintenir la population actuelle et de maintenir la progression observée depuis 2013 sur le territoire communal. Pour ce faire, il convient dans un premier temps de déterminer les besoins liés au desserrement des ménages, ce qui implique de prendre en compte l'évolution de la taille moyenne des ménages.

Pour calculer ce besoin, nous nous basons sur la méthode de

Envoyé en préfecture le 18/04/2025  
Reçu en préfecture le 18/04/2025  
Publié le  
ID : 054-215405259-20250331-D\_2025\_2\_6\_1-AU

calcul du point mort projeté qui correspond au nombre de nouveaux logements dont la commune a besoin sur une période donnée pour stabiliser sa population et repose sur l'addition des 3 piliers suivants : le renouvellement, l'évolution des résidences secondaires et de la vacance et le desserrement des ménages :

- **Le renouvellement** désigne l'évolution des constructions (changement de destination d'une grange ou d'un commerce par exemple, insalubrité, destruction, etc.)
- **La variation des résidences secondaires et des logements vacants** : ce critère permet d'analyser l'augmentation ou la diminution de ce type de logements et leur influence sur les besoins globaux de la commune.
- **Le desserrement de la population** : la variation du nombre de personnes par ménage entraîne une évolution des besoins en logements. En effet, les modes de vies évoluant (divorces, départs des jeunes du foyer familial, allongement de la durée de la vie, etc.), le nombre de personnes par logement change. Si l'on pose l'hypothèse d'une stabilité du nombre d'habitants, l'évolution du taux d'occupation entraîne une augmentation ou une diminution du besoin en logements. Mathématiquement, maintenir le même nombre d'habitants avec une baisse de personnes par ménage, nécessite logiquement d'accueillir plus de ménages, ce qui entraîne un besoin supplémentaire en logements.

La méthode de calcul du point mort et du point mort projeté a été élaborée par le cabinet Guy Taieb conseil. Cette technique a été testée et validée dans les années 90 par le département des

Yvelines. Elle est aujourd'hui reconnue, nous avons donc choisi d'appliquer ce protocole.

Le recours à l'utilisation de la méthode de calcul du point mort permet donc de fixer les besoins de la commune compte tenu du contexte supra-communal évolutif actuellement.

Pour rappel, la taille moyenne des ménages diminue à Tiercelet :

- En 1999, il y avait en moyenne 2,72 personnes/ménage
- En 2008, il y avait en moyenne 2,71 personnes/ménage
- En 2013, il y avait en moyenne 2,55 personnes/ménage
- En 2018, il y avait en moyenne 2,47 personnes/ménages

En France, sur les trente dernières années, le nombre de ménages tend à croître plus vite que la population. Par conséquent, le nombre moyen de personnes par ménage diminue en raison des évolutions sociétales. Bien que cette diminution tende à ralentir ces dernières années, elle se poursuit. Ainsi pour le projet du PLU de Tiercelet à l'horizon 2034, nous prenons comme hypothèse **la poursuite de la baisse de la taille moyenne des ménages qui s'inscrit dans un contexte national**. Même si le nombre de personnes en moyenne par ménage reste actuellement élevé (2,47) à Tiercelet, le vieillissement de la population va entraîner incontestablement une baisse de la taille des ménages à l'horizon 2034.

Cette hypothèse projette une diminution de -0.2 personnes par ménage, passant ainsi de 2,47 personnes par ménage en moyenne en 2018 à 2,27 personnes par ménage en moyenne en 2034. Cette hypothèse est cohérente avec le scénario central adopté par le SCoT Nord 54 qui prévoit une baisse de la taille moyenne des ménages à l'horizon 2034 de -0,2.

**Le besoin en logement lié au desserrement des ménages est de 36 logements pour Tiercelet.**

#### POINT MORT 2008-2018

2008-2018		Variation				Desserrement		
<b>Renouvellement</b>		RS	2008	0	2019	2	Population des ménages 2008	664
Variation du parc entre 2008 et 2018	17	LV	2008	17	2019	19	Taille moyenne des ménages 2018	2,47
Parc total en 2018	286	Total	2008	17	2019	21	Nombre de résidences principales en 2008	252
Parc total en 2008	269	Variation				4	Pop08/T19-RP08	17
Construction neuve entre 2008 et 2018	11							
Nombre de logements dus au renouvellement	-6							
Point mort =	<b>15</b>							

#### PROJECTION POINT MORT TIERCELET 2018-2034

Projection 2018-2030		Variation				Desserrement		
<b>Renouvellement</b>		RS	2018	2	2034		Population des ménages 2019	658
Variation du parc entre 2018 et 2034		LV	2018	19	2034		Taille moyenne des ménages 2034	2,27
Parc total en 2034		Total	2018	21	2034		Nombre de résidences principales en 2019	265
Parc total en 2018	286	Variation				17	Pop18/T34-RP18	25
Construction neuve entre 2008-2018								
Nombre de logements dus au renouvellement	-6							
Point mort=	<b>36</b>							



### 3. LES OBJECTIFS DE RÉPARTITION DES 61 NOUVEAUX LOGEMENTS

#### 3.1 LES CAPACITÉS DE DENSIFICATION DE L'ESPACE BÂTI

L'objectif est d'assurer une part des nouveaux logements au sein du tissu bâti. Sur l'objectif total de 61 nouveaux logements, 30% minimum devront se faire au sein de la Partie Urbanisée.

Afin de répondre aux objectifs de renouvellement urbain et de densification, le cadre législatif impose au PLU de recenser et d'analyser les capacités de densification et de mutation du tissu urbain existant. L'élaboration de cette démarche ne peut s'appréhender sans l'élaboration d'une démarche à la fois quantitative et qualitative des parcelles susceptibles de muter et d'alimenter la stratégie foncière de la collectivité. Pour cette analyse, un travail fin est indispensable. Un travail à la parcelle basé sur la connaissance des élus a été réalisé.

Ce travail analytique a permis d'apprécier la part du développement lié à l'habitat que peut absorber le tissu urbain existant par le comblement des dents creuses notamment. Le résultat de cette analyse ne peut être exhaustif en raison de la non-maîtrise foncière des parcelles potentiellement mobilisables (les dents creuses) et du caractère non figé du marché immobilier. Leur urbanisation est dépendante de la volonté des propriétaires de vendre et/ou bâtir leur terrain. Néanmoins, ce référentiel des dents creuses a été l'occasion :

- de porter un nouveau regard sur le tissu urbain,
- d'évaluer dans son ensemble le potentiel en renouvellement urbain et ce même si ce dernier n'a pas vocation à être comblé dans sa totalité à l'échelle du PLU,
- de faire prendre conscience aux élus du potentiel global en renouvellement (véritable dimension pédagogique).

Pour identifier le potentiel au sein du tissu urbain existant, il est nécessaire de baser la méthodologie sur une base juridique solide et sur une terminologie ayant un fondement juridique. NEGE a ainsi développé une méthodologie afin de répondre à cela ; Les Parties Urbanisées (PU). Les PU vont permettre d'identifier le bâti existant. La commune de Tiercelet, depuis la caducité de son POS, est actuellement soumise au Règlement National de l'Urbanisme (RNU). Ainsi, déterminer la PU de Tiercelet permet de ne pas retirer des terrains qui sont actuellement urbanisables au RNU.

La méthodologie d'élaboration des PU a été construite sur un principe consolidé par l'analyse du code de l'urbanisme et des critères cumulatifs fournis par la jurisprudence. Se baser sur le code de l'urbanisme et la jurisprudence permet d'apporter une

sécurité juridique au do

Envoyé en préfecture le 18/04/2025

Reçu en préfecture le 18/04/2025

Publié le

ID : 054-215405259-20250331-D\_2025\_2\_6\_1-AU

C'est le code de l'urbanisme qui a introduit cette notion (article L.111-3, L.111-4 & L.111-5 du CU). En revanche, n'apportant aucune précision sur sa détermination, les jurisprudences sont nombreuses depuis plusieurs décennies. La jurisprudence a apporté des critères essentiels pour déterminer la PU d'une commune. Ces critères sont des constantes dans la jurisprudence.

Comment la PU est déterminée ?

Dans un premier temps il s'agit d'intégrer toutes les zonages environnementaux (NATURA 2000, ZNIEFF, ENS etc.) les risques (PPR, inondation, cavités etc.) et les zonages agricoles (classement RSD et ICPE).

Ensuite la PU peut être déterminée suivant les critères déterminés par la jurisprudence.

Les critères sont cumulatifs au regard des spécificités locales pour déterminer si des terrains sont situés au sein de la PU.

- **CRITERE / La distance par rapport au bourg** : Entre 50 et 100 m, au-delà, le terrain n'est pas intégré à la PU,
- **CRITERE / Le nombre de constructions existantes** : Pour tracer une PU, il faut au minimum 5 constructions d'habitation. Il faut donc un nombre « suffisant » d'habitations pour déterminer une PU.
- **CRITERE / La taille** : L'ampleur du terrain ne doit pas engendrer une consommation excessive des espaces naturels, agricoles et forestiers : Entre 1000 et 1500 m<sup>2</sup>. Au-delà, le terrain est jugé trop grand par la jurisprudence et contribuerait à la consommation des terres. Il ne peut donc pas faire partie de la PU.
- **CRITERE / La continuité** : Sont continues à l'espace urbanisé, les parcelles se situant sur le même compartiment de terrain. S'il y a un obstacle, la PU n'est plus continue (par exemple : une dénivellation importante, des espaces forestiers, des cimetières, une voie ferrée, un cours d'eau, un bois, etc.).
- **CRITERE / La protection de l'activité agricole** : Même si un terrain est situé en PU, il convient de vérifier qu'il n'est pas rendu inconstructible en application de la règle de réciprocité relative aux bâtiments agricoles (Installation classée pour la Protection de l'environnement – ICPE – 100 mètres / Règlement Sanitaire Classé – RSD- 50 mètres.). L'exploitation ne bloquera pas le cœur de la commune en revanche l'urbanisation ne se dirigera pas vers l'exploitation.
- **CRITERE / Les réseaux** : La desserte par les réseaux d'un terrain est une condition nécessaire mais non suffisante à sa constructibilité. Des terrains peuvent être desservis par les réseaux mais ne font pas forcément partie de la PU. À l'inverse, la desserte par les réseaux doit être suffisante

pour accueillir le nombre de constructions programmé dans le PLU.

- **CRITERE / L'insertion paysagère** : Il s'agit de s'assurer qu'un projet ne sera pas de nature à compromettre la qualité d'un site ou d'un paysage. Ce critère est à utiliser avec prudence. Il faut justifier de l'intérêt paysager.

Ce travail, mené en collaboration avec les élus de la commune, a consisté en l'élaboration d'une cartographie, conçue comme un support de discussion pour identifier l'ensemble des terrains susceptibles d'accueillir de nouveaux logements.

Ainsi, la PU qui préfigurait la future zone U a permis d'identifier en son sein les capacités d'absorption du tissu urbain existant.

L'ensemble des potentialités constitue ainsi un « champ des possibles » qui a fait l'objet d'une analyse afin de déterminer les secteurs qui semblaient les plus pertinents à retenir pour le PLU, au regard du contexte urbain et des faisabilités de mise en œuvre des projets (complexité parcellaire, rétention foncière à prévoir, contraintes connues, etc.). A ce travail cartographie a été ajoutés plusieurs éléments : les lignes topographiques, les servitudes, le PPRm, les zonages environnementaux ainsi que les marges de recul liés à la forêt. Cette superposition des informations a permis d'édulcorer les dents creuses qui ne peuvent être intégrées au potentiel de densification des espaces bâtis.

Au total, 21 dents creuses ont été recensées avec les élus à l'intérieur de la PU. Il s'agit du recensement brut qui a été établi dans un premier temps.

**Les 20 espaces pressentis au départ pour intégrer le potentiel de densification des espaces bâtis sont répartis de la manière suivante :**

- **12** sont des jardins, potagers ou vergers connexes à une habitation.
- **3** sont des secteurs qui apparaissent libres au cadastre mais sont en réalité des terrains occupés (terrain de sport de l'école, parking, etc.).
- **2** sont des espaces communaux tels que des parcs et squares. Ces espaces contribuent à la vie locale et participent pleinement à assurer la présence de la nature en milieu urbain. De ce fait, ils ne seront pas urbanisés.
- **5** sont des parcelles libres dont l'occupation est agricole ou naturelle.

Nous ne pouvons pas considérer les **3** secteurs occupés et les **2** espaces communaux comme étant des dents creuses. Ainsi, le total net de potentielles dents creuses à Tiercelet est de **16**.

Ce travail a mis en évidence que presque 90% des dents creuses font l'objet d'une rétention foncière.

En effet, étant principalement destinées à des habitations il est très peu probable que ces espaces soient urbanisés à l'échelle du pas de temps du projet de PLU. La rétention foncière se définit comme la « non utilisation de droits à construire ». Ce phénomène est une réalité incontestable, bien connue des élus locaux, principalement en zone rurale voire même périurbaine. Dans la réalité des faits, elle s'explique par des mésententes familiales, des propriétaires ne souhaitant pas voir de nouvelles constructions à côté de leur maison, des réserves pour les enfants etc. Le Juge Administratif s'est déjà prononcée sur l'utilisation du coefficient de rétention foncière. Il apparaît à la lecture jurisprudentielle, que le juge est réceptif à cette notion à la condition que le phénomène soit dûment constaté et explicité dans le rapport de présentation, et que le coefficient retenu demeure proportionné au phénomène observé (TA PU, 14 avril 2015, préfet des Pyrénées atlantiques – commune de Boeil-Bezing, req. n° 1302093).

Nous avons décidé de retenir un coefficient de rétention de 50% de rétention foncière qui nous apparaît plus raisonnable sur la durée de vie du PLU. De fait le projet prend tout de même en compte la possible mise sur le marché d'une partie des dents creuses considérées comme probablement bloquées actuellement. L'effort de la commune de limiter au maximum sa consommation foncière peut être ici constaté.

Ainsi, le projet a retenu que **8 dents creuses** sur les 15 recensées seraient potentiellement urbanisées à l'horizon 2034, bien que la probabilité de la concrétisation de ce parti pris soit particulièrement faible. Plusieurs logements peuvent être réalisés sur une dent creuse.

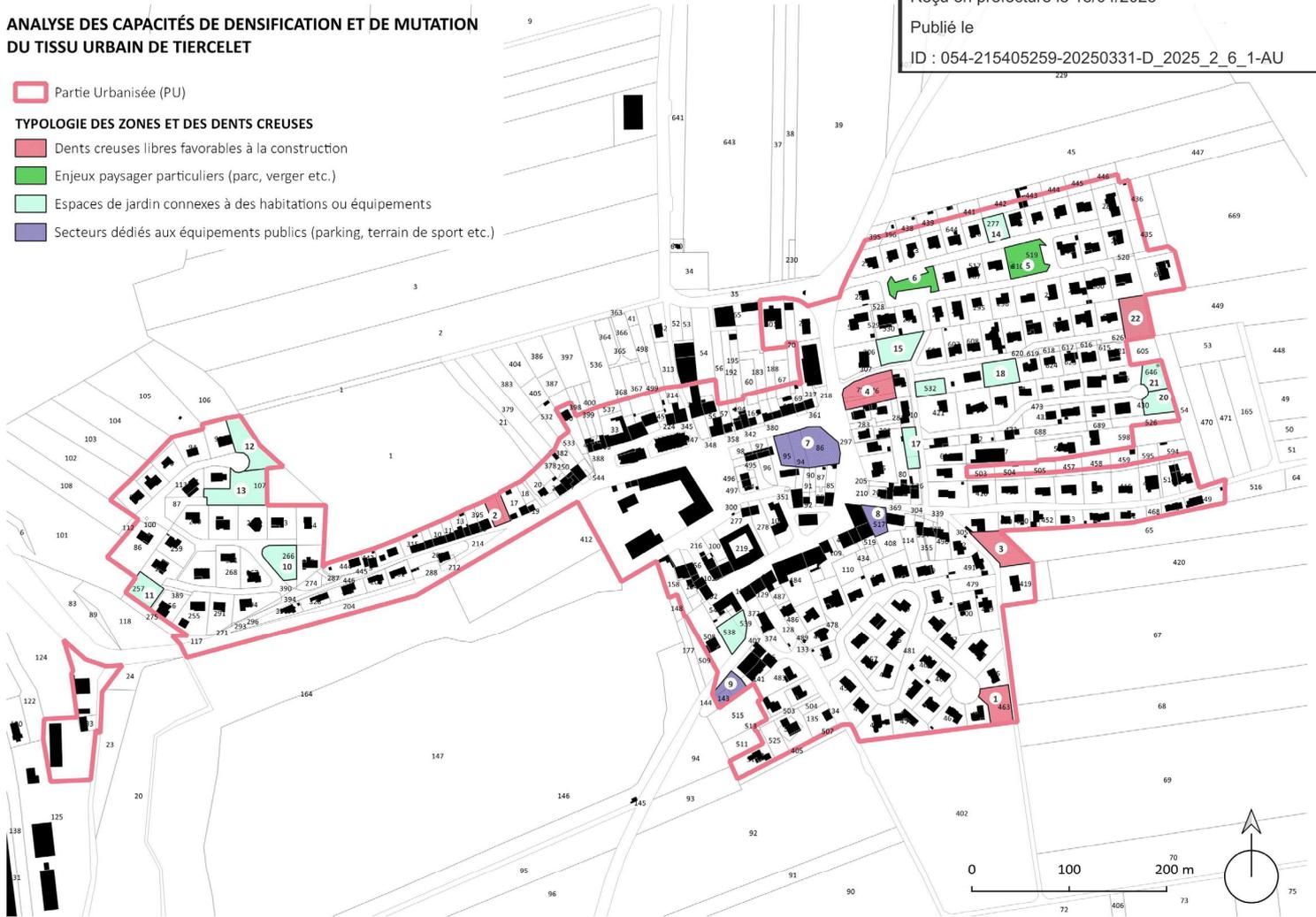
**ANALYSE DES CAPACITÉS DE DENSIFICATION ET DE MUTATION  
DU TISSU URBAIN DE TIERCELET**

Envoyé en préfecture le 18/04/2025  
Reçu en préfecture le 18/04/2025  
Publié le  
ID : 054-215405259-20250331-D\_2025\_2\_6\_1-AU

 Partie Urbanisée (PU)

**TYPLOGIE DES ZONES ET DES DENTS CREUSES**

-  Dents creuses libres favorables à la construction
-  Enjeux paysager particuliers (parc, verger etc.)
-  Espaces de jardin connexes à des habitations ou équipements
-  Secteurs dédiés aux équipements publics (parking, terrain de sport etc.)



#Figure n°2 : Partie Urbanisée et typologie des dents creuses.

ID	SURFACE	OCCUPATION	ZONAGE
<b>DENTS CREUSES LIBRES FAVORABLES À LA CONSTRUCTION</b>			
<b>1</b>	0,1 ha	Friche agricole (potentiel 1 logement)	Ub1
<b>2</b>	0.05 ha	Friche naturelle (potentiel 1 logement)	Ua
<b>3</b>	0.17 ha	Champ (potentiel 2 logements)	Ub
<b>4</b>	0.15 ha	Friche naturelle (potentiel 2 logements)	Ub
<b>22</b>	0,12 ha	Agricole (potentiel 2 logements)	Ub1
<b>DENTS CREUSES NON RÉCUPÉRABLES ENJEUX PAYSAGERS PARTICULIERS</b>			
<b>5</b>	0,13 ha	Parc appartenant au domaine public. La collectivité souhaite maintenir ce parc qui d'une part participe à la vie de quartier et d'autre part joue un rôle dans la lutte contre les îlots de chaleur	Ub1

<b>6</b>	0,08 ha	Parc appartenant au domaine public La collectivité souhaite maintenir le parc qui d'une part participe à la vie de quartier et d'autre part joue un rôle dans la lutte contre les îlots de chaleur.	Ub1
<b>DENTS CREUSES NON RÉCUPÉRABLES SECTEURS DÉDIÉS AUX ÉQUIPEMENTS PUBLICS</b>			
<b>7</b>	0.3 ha	Terrain de sport	Ue
<b>8</b>	0.06 ha	Parking d'une entreprise	Ub
<b>9</b>	0.07 ha	Parking de la salle polyvalente	Ue
<b>DENTS CREUSES NON RÉCUPÉRABLES SECTEURS DÉDIÉS AUX ÉQUIPEMENTS PUBLICS</b>			
<b>10</b>	0.1 ha	Verger	Ub1
<b>11</b>	0.08 ha	Jardin	Ub1
<b>12</b>	0.18 ha	Jardin	Ub1
<b>13</b>	0.14 ha	Jardin	Ub1
<b>14</b>	0.06 ha	Jardin	Ub1
<b>15</b>	0.11 ha	Jardin	Ub
<b>16</b>	0.05 ha	Jardin	Ub1
<b>17</b>	0.06 ha	Jardin	Ub
<b>18</b>	0.07 ha	Jardin	Ub1
<b>19</b>	0.09 ha	Jardin	Ub1
<b>20</b>	0.07 ha	Jardin	Ub1
<b>21</b>	0.07 ha	Jardin	Ub1

1



3



2



22



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



15



16



17



19



18



20



21



### 3.2 LES CAPACITÉS DE MUTATION DE L'ESPACE BÂTI

Des opérations récentes ont permis la réhabilitation d'anciennes bâtisses. Plusieurs logements ont ainsi été créés. Par exemple une ancienne ferme a été réhabilitée et 5 logements locatifs ont ainsi été créés avant 2018. Depuis, une nouvelle opération est en cours permettant la réhabilitation d'un bâtiment et la création d'une dizaine de logements derrière la mairie. Ceci a par ailleurs permis et va permettre de continuer à renforcer l'offre locative et donc in fine le parcours résidentiel des ménages.

Les élus ont décidé d'inscrire un objectif de **2** logements à produire grâce à la mutation du bâti existant. Au regard des réhabilitations opérées durant cette dernière décennie, les élus n'ont pas recensé davantage de biens pouvant être mobilisés à cet effet.

### 3.3 LES POTENTIALITÉS LIÉES À LA VACANCE DES LOGEMENTS

Au sein du marché immobilier de Tiercelet, la vacance est maîtrisée. Ceci est la traduction de la pression foncière importante qui s'opère sur la commune en raison de la proximité avec la frontière luxembourgeoise.

Un travail fin sur la vacance des logements a été réalisé avec les élus. 17 logements vacants étaient recensés sur la commune en 2018 par l'INSEE. Ce chiffre est en baisse en 2021 puisque seulement 4 logements vacants sont identifiés par les élus, signe d'une forte pression foncière sur la commune résultant de sa position frontalière.

En 2018, le taux de vacance des logements était de 6,7% (INSEE). Il est communément admis pour qu'un marché immobilier soit fluide, le taux de vacances de logements doit se situer entre 5% et 7%. Un taux de vacance inférieur est signe d'une forte pression foncière et un taux de vacance supérieur révèle un dysfonctionnement du parc.

Néanmoins, en 2023, d'après les données communales, une hausse est à souligner puisqu'une dizaine de logements vacants sont recensés. Malgré cette hausse, le marché immobilier de la commune reste tendu.

Ainsi, les logements vacants représenteront une part infime et négligeable des objectifs de la commune en termes de création de logements. Ils ne pourront alors pas être retenus dans le calcul du potentiel de développement urbain de la commune dans le cadre du présent PLU.

### 3.4 LES COUPS PARTIS

Les objectifs chiffrés pour le projet de Tiercelet ont été déterminés pour la période 2018-2034. En ce sens, il faut déduire des 61 nouveaux logements, les logements qui ont déjà été réalisés. En ce sens, **33 nouveaux logements sont recensés depuis janvier 2019 (achevés ou en cours)**.

Plusieurs opérations sont en cours :

- Une concerne la réhabilitation d'un bâtiment avec la création de 10 logements derrière la mairie au 7 rue Emile Zola.
- La deuxième concerne la création d'un bâtiment comportant 6 logements ainsi que 12 places de stationnement sur 417,54 m<sup>2</sup> avec démolition de l'ancienne bâtisse, rue Henri Panetti.
- La dernière concerne la démolition et reconstruction d'un bâtiment comportant 12 logements au 14 rue Honoré de Balzac.



Envoyé en préfecture le 18/04/2025

Reçu en préfecture le 18/04/2025

Publié le

ID : 054-215405259-20250331-D\_2025\_2\_6\_1-AU

Les cinq autres constructions sont des maisons individuelles construites au sein de

Ces opérations ont permis de densifier le tissu bâti de la commune et de répondre aux objectifs de diversification de l'habitat. Cet apport de nouveaux logements s'inscrit pleinement dans le parcours résidentiel des ménages en permettant d'offrir des logements diversifiés.

Nous devons donc les déduire du besoin de 61 logements à produire sur la période 2018- 2034. Ainsi, sur les 61 logements à produire, en déduisant les coups partis, cela représente un solde de 28 logements. En déduisant les 5 logements déjà réalisés au sein des dents creuses, il reste encore un objectif de comblement de dents creuses. Certaines dents creuses présentent encore une surface pouvant accueillir plusieurs logements et donc continuer à favoriser la densification. Ainsi, sur les 28 logements restants, 10 devront être produits au sein du tissu bâti existant.

Enfin, pour répondre aux objectifs démographiques, 18 logements devront être produits en extension.

#Figure n°4 : Spatialisation des nouvelles constructions depuis janvier 2019.

### 3.5 SYNTHÈSE DU PROJET DE DÉVELOPPEMENT

L'élaboration du diagnostic du PLU de Tiercelet a permis de dresser le bilan des constructions qui ont eu lieu entre 2008 et 2018. Parmi ces nouveaux logements, une ancienne ferme en cœur de commune a fait l'objet d'une réhabilitation créant ainsi 5 logements.

Depuis 2019 en continuant à observer les dynamiques de l'habitat sur la commune, nous constatons que 33 nouveaux logements ont été réalisés ou sont en cours de construction. La typologie de ces nouveaux logements est la suivante :

- Une démolition d'une ancienne bâtisse et reconstruction va permettre la création de 12 nouveaux logements locatifs,
- Un bâtiment fait l'objet actuellement d'une réhabilitation permettant la création de 10 nouveaux logements locatifs. Cette opération ramène à 1 le potentiel restant de mutation de l'espace bâti.
- 5 maisons individuelles neuves.
- Un bâtiment en densification a été réalisé contenant 6 logements locatifs.
- 

L'enveloppe globale de production de logements est répartie comme suit :

- Près de 70% des nouveaux logements se situent en densification ce qui correspond aux 33 logements déjà réalisés ou en cours depuis 2019 et à l'objectif de 10 logements restants en densification.
- Près de 30% des nouveaux logements se situent en extension, soit 18 logements.

En termes de surface, la surface totale dédiée aux 33 coups partis est d'environ 4 900 m<sup>2</sup>.

Cela donne une moyenne de 148m<sup>2</sup> par logement. Cette moyenne est largement moins élevée que la moyenne préconisée par le SCoT avec 15 logements à l'hectare. Ceci illustre l'ambition de sobriété foncière de la commune.

Au regard des nouveaux logements réalisés depuis 2019 qui sont des coups partis déduits du total fixé par le scénario, il reste 33 logements à produire.

**Sur ce qu'il reste à produire, l'objectif est le suivant :**

- > **1 logement dans le cadre d'une mutation d'un bâtiment existant,**
- > **9 logements en densification au sein des dents creuses (une dent creuse pouvant accueillir plusieurs logements),**
- > **18 logements en extension.**

#### 4. LES OBJECTIFS CHIFFRÉS EN MATIÈRE DE CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

La municipalité souhaite pouvoir permettre l'accueil de nouveaux ménages en priorité au sein de son tissu existant. Cependant, comme nous l'avons détaillé précédemment un secteur d'extension urbaine sera tout de même nécessaire. Cette extension sera mesurée et devra répondre strictement aux besoins identifiés dans le projet de la commune. Dans une logique qualitative il a été décidé que cette extension devrait être localisée en continuité directe avec le tissu urbain préexistant afin de limiter l'impact environnemental et paysager du projet, mais également limiter les coûts de viabilisation de celui-ci. Pour assurer une consommation économe de foncier, le SCoT fixe pour chaque commune un objectif de densité moyenne minimale brute relative à l'ensemble des nouvelles opérations d'urbanisation (U, 1AU) selon le niveau de pôle auquel la

commune appartient. La densité moyenne minimale brute s'entend comme le rapport entre le nombre de logements créés et la surface globale des opérations d'urbanisation, y compris les voiries, les espaces publics et les espaces privés. Dans le cas où une seule zone est concernée dans un document d'urbanisme, l'obligation de densité moyenne minimale s'impose à la zone en question.

Le projet communal respectera ainsi la règle des 15 logements à l'hectare conformément aux préconisations du DOO du SCoT. La zone d'extension projetée représentera donc 1,3 ha.

Un travail qualitatif important grâce à la réalisation d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sera réalisée. La municipalité souhaite un projet qualitatif qui réponde aux exigences environnementales actuelles.

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

#Figure n°5 : Objectifs de densité, SCoT Nord 54.

## 5. LA COMPATIBILITÉ AVEC LES ORIENTATIONS DU DOO DU SCOT NORD 54

### 5.1 LE RÔLE INTÉGRATEUR DU SCOT

Les schémas de cohérence territoriale (SCoT) sont des documents de planification stratégique créés par la loi solidarité et renouvellement urbains (SRU) en décembre 2000. Le 17 juin 2020, le contenu et le régime juridique des SCoT ont été revus par deux ordonnances relatives à la modernisation des schémas de cohérence territoriale (SCoT).

Les ordonnances du 17 juin 2020 (modernisation des schémas de cohérence territoriale (SCoT) et rationalisation de la hiérarchie des normes applicable aux documents d'urbanisme) sont entrées en vigueur depuis le 1er avril 2021 (application de la loi ELAN du 23 novembre 2018). L'ordonnance n°2020-745 du 17 juin 2020 concernant la rationalisation des normes nous intéresse directement puisqu'elle a pour objectif de clarifier la hiérarchie des normes, c'est-à-dire les liens juridiques entre les documents d'urbanisme et ceux qui leur sont opposables.

Par voie d'ordonnance, le Gouvernement a souhaité prendre toute mesure propre à limiter et simplifier les obligations de compatibilité et de prise en compte pour les documents d'urbanisme. Cela avait pour objectif de réduire le nombre de normes opposables aux documents d'urbanisme et supprimer le lien de prise en compte au profit de la seule compatibilité. Cette ordonnance expose les modalités et les conditions de cette opposabilité de ces normes juridiques.

Ainsi l'article L.131-1 modifié par l'ordonnance n°2020-745 du 17 juin 2020 – article 1- dispose :

« *Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 sont compatibles avec :*

*1° Les dispositions particulières au littoral et aux zones de montagne prévues aux chapitres Ier et II du titre II ;*

*2° Les règles générales du fascicule des schémas régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires prévus à l'article L. 4251-3 du code général des collectivités territoriales pour celles de leurs dispositions auxquelles ces règles sont opposables ;*

*3° Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France prévu à l'article L. 123-1 ;*

*4° Les schémas d'aménagement régional de la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, Mayotte et La Réunion prévus à l'article L. 4433-7 du code général des collectivités territoriales ;*

*5° Le plan d'aménagement et de développement durable de*

*Corse prévu à l'article L. 4424-9 du code général des collectivités territoriales ;*

Envoyé en préfecture le 18/04/2025

Reçu en préfecture le 18/04/2025

Publié le 18/04/2025

ID : 054-215405259-20250331-D\_2025\_2\_6\_1-AU

*6° Les chartes des parcs naturels régionaux prévues à l'article L. 333-1 du code de l'environnement, sauf avec les orientations et les mesures de la charte qui seraient territorialement contraires au schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires ;*

*7° Les objectifs de protection et les orientations des chartes des parcs nationaux prévues à l'article L. 331-3 du code de l'environnement ;*

*8° Les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'article L. 212-1 du code de l'environnement ;*

*9° Les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'article L. 212-3 du code de l'environnement ;*

*10° Les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation pris en application de l'article L. 566-7 du code de l'environnement, ainsi qu'avec les orientations fondamentales et les dispositions de ces plans définies en application des 1° et 3° du même article ;*

*11° Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes prévues à l'article L. 112-4 ;*

*12° Les schémas régionaux des carrières prévus à l'article L. 515-3 du code de l'environnement ;*

*13° Les objectifs et dispositions des documents stratégiques de façade ou de bassin maritime prévus à l'article L. 219-1 du code de l'environnement ;*

*14° Le schéma départemental d'orientation minière en Guyane prévu à l'article L. 621-1 du code minier ;*

*15° Le schéma régional de cohérence écologique prévu à l'article L. 371-3 du code de l'environnement ;*

*16° Le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement prévu à l'article L. 302-13 du code de la construction et de l'habitation ;*

*17° Le plan de mobilité d'Ile-de-France prévu à l'article L. 1214-9 du code des transports ;*

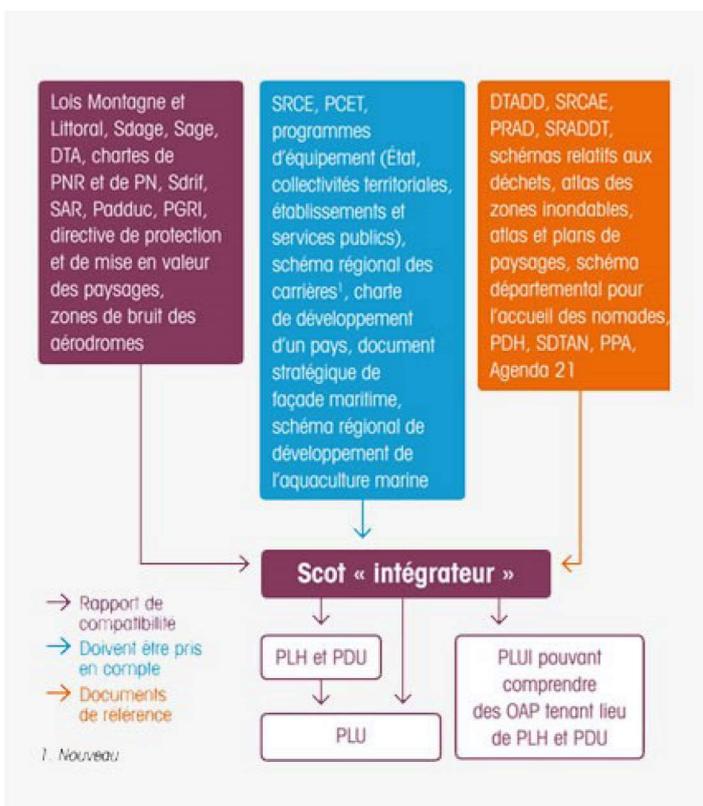
**18° Les directives de protection et de mise en valeur des paysages prévues à l'article L. 350-1 du code de l'environnement. ».**

Ainsi, le SCoT doit prendre en compte de nombreux documents de rang supérieur (notamment le SRADDET) et devient ainsi le document pivot. Sa mission est de décliner ces documents et ces normes dans sa stratégie, et de les rendre applicables aux documents d'urbanisme locaux (PLU, PLUi, carte communale, PLH et PDU), qui doivent être compatibles avec le SCoT. De cette façon, si un projet est compatible avec le SCoT, il est supposé être compatible avec l'ensemble des documents que le SCoT a intégré. On parle donc de « SCoT intégrateur » ce qui permet aux documents d'urbanisme communaux et intercommunaux de ne se référer juridiquement qu'à lui.

La commune de Tiercelet fait partie du SCoT Nord 54 qui a été approuvé par les élus du syndicat mixte du SCoT le 11 juin 2015. Ainsi, le PLU de Tiercelet doit donc être compatible avec le SCoT Nord 54.

Le PLU doit donc être compatible avec le SCoT et c'est en principe par cette voie indirecte que les prescriptions contenues dans les diverses normes énumérées à l'article L. 131-1 s'imposeront au PLU.

Le PLU de Tiercelet n'est donc pas tenu d'être compatible par lien direct avec le SRADDET, le SRCE, le SDAGE, le SAGE etc. En effet, c'est d'abord le SCoT qui assure ces prises en compte et mises en compatibilité.



**#Figure n°6** : Direction Départementale des Territoires et de la mer 40.

**5.2 LESCoT NORD 54**

Envoyé en préfecture le 18/04/2025  
 Reçu en préfecture le 18/04/2025  
 Publié le  
 ID : 054-215405259-20250331-D\_2025\_2\_6\_1-AU

La commune de Tiercelet fait partie du périmètre du SCoT Nord 54. Le territoire du SCoT Nord Meurthe-et-Mosellan comprend 116 communes, regroupées en 3 communautés de communes (Orne Lorraine Confluences, Cœur du Pays-Haut et Terre Lorraine du Longuyonnais) et une communauté d'agglomération (Grand Longwy Agglomération). Le SCoT Nord Meurthe-et-Mosellan s'étend sur 1 020 km<sup>2</sup> et compte près de 153 000 habitants.

Le schéma de cohérence territoriale a été approuvé par les élus du syndicat mixte du SCoT le 11 juin 2015. Le Comité syndical du 2 juin 2021 a prescrit la première révision du SCoT. Cette révision a été décidée en se fondant sur une analyse des résultats du SCoT depuis son approbation en 2015. Le SCoT révisé n'étant pas encore approuvé, le PLU de Tiercelet doit donc être compatible avec le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT Nord 54 actuellement en vigueur. Ce principe de lien de compatibilité n'est pas défini par les textes de loi mais la jurisprudence permet de la distinguer nettement de la conformité. En effet, le Conseil d'État, sans donner de définition stricte à la notion de compatibilité, affirme la souplesse de cette notion à maintes reprises et la jurisprudence apparaît constante à ce sujet.

De manière générale, « un document est compatible avec un document de portée supérieure lorsqu'il n'est pas contraire aux orientations ou principes fondamentaux de ce document et qu'il contribue, même partiellement, à sa réalisation » (Rép. Min. n°419, JO Sénat, 5 septembre 2002, M-C. Beaudou).

Ainsi, pour déterminer si un projet est compatible ou non avec le SCoT, il appartient au juge administratif de veiller à ce que le document ne remette pas en cause les « orientations générales » du schéma (CAA Bordeaux, 10 juin 2010, Association Trans' Cub, req. n° 09BX00943).

Le projet de PLU de Tiercelet ne doit donc pas remettre en cause les orientations générales du DOO du SCoT Nord 54 actuellement en vigueur et avec lequel il doit être compatible.

**5.3 LES ORIENTATIONS DU SCoT NORD 54**

**LE SCÉNARIO DE DÉVELOPPEMENT DE TIERCELET PAR RAPPORT AUX ORIENTATIONS DU SCoT NORD54**

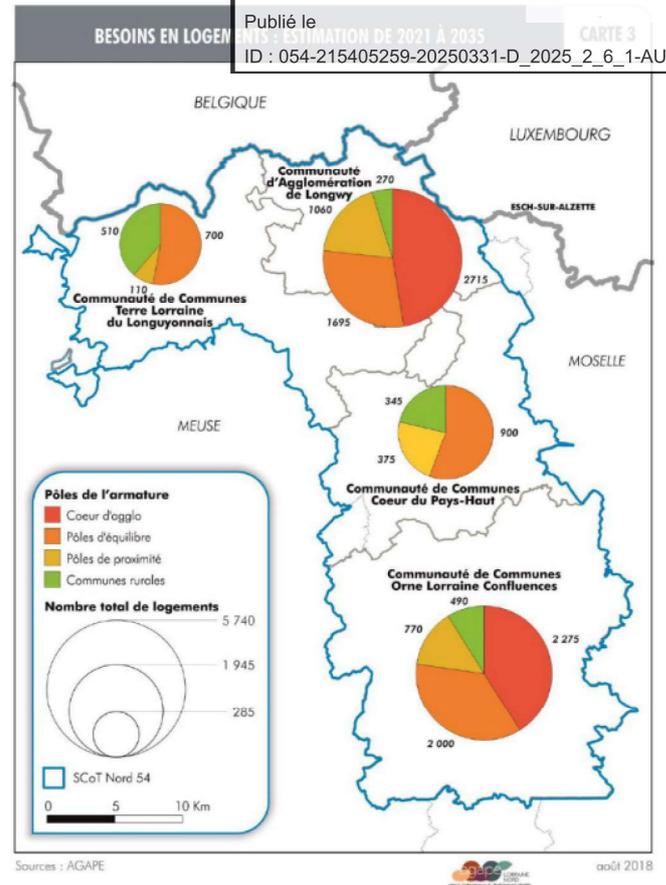
Tiercelet fait partie des villages de l'armature urbaine du SCoT et ne fait pas partie des polarités urbaines à prioriser au titre du SCoT Nord 54. Ainsi le projet s'attache donc à trouver un équilibre au plus juste entre les besoins communaux et les objectifs supra-communaux.

Le contexte d'élaboration du PLU de Tiercelet est particulier. En effet, le Comité syndical du 2 juin 2021 a prescrit la révision du SCoT Nord 54 dont son approbation est prévue en 2024. Par ailleurs, le Programme Local de l'Habitat de la Communauté

d'Agglomération de Longwy est actuellement en cours de révision. Son pas de temps couvrait la période 2014-2020 et ne concernait pas Tiercelet. Le PLH révisé intégrera la commune. L'élaboration du PLU de Tiercelet s'inscrit dans un contexte évolutif :

- Le Comité syndical du 2 juin 2021 a prescrit la révision du SCoT Nord 54 dont son approbation est prévue en 2024.
- Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération de Longwy est actuellement en cours de révision. Son pas de temps couvrait la période 2014-2020 et ne concernait pas Tiercelet. Le PLH révisé intégrera la commune.
- La loi climat-résilience du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets fixe un objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à horizon 2050. En ce sens, le SRADDET est également entré en révision afin de se rendre compatible avec les orientations de la loi. Le SRADDET intégrera les objectifs de cette loi qui seront intégrés au SCoT révisé.

Concernant les orientations du SCoT actuellement applicables, le Document d'orientations et d'Objectifs indique qu'« en l'absence de toute réflexion intercommunale, les communes définiront leur objectif de production de logements via leur document d'urbanisme, au prorata de leur poids de population dans le niveau de polarité correspondant de l'intercommunalité concernée, et selon les besoins définis dans les cartes ci-après. »



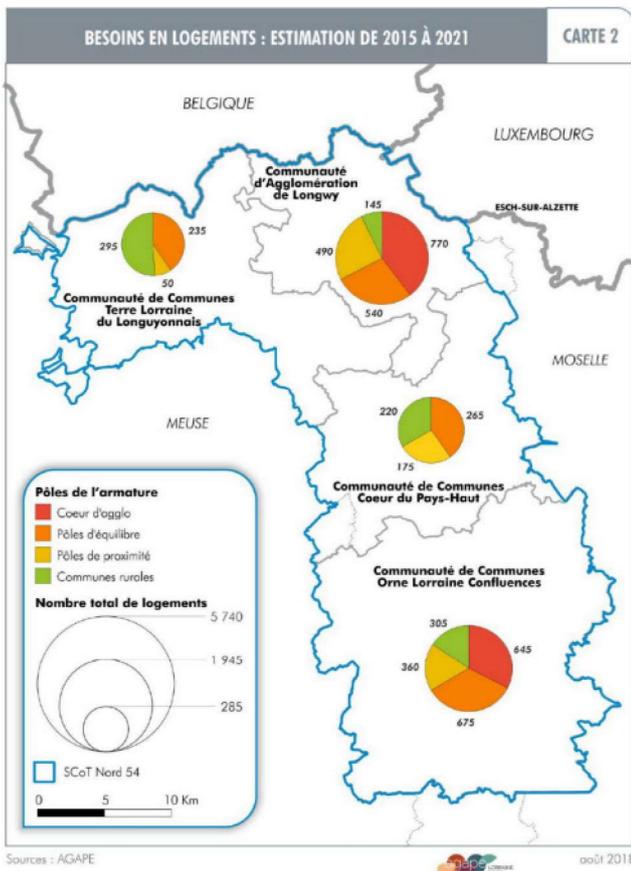
#Figure n°7 et 8 : Objectifs chiffrés, DOO SCoT Nord 54.

En reprenant les préconisations du DOO, ce dernier indique que :

- Pour la période 2015-2021 : Tiercelet compte 657 habitants, parmi les 5 343 habitants des « villages » de la Communauté d'Agglomération du Grand Longwy, soit 8,6% de la population des villages. Sur la période 2015-2021, les « villages » de la CAL doivent produire environ 145 logements, dont un objectif moyen de 12 logements sur la commune de Tiercelet (145 logements x 8,6%).
- Pour la période 2021-2035, en appliquant le même raisonnement : Tiercelet compte 657 habitants, parmi les 5 343 habitants des « villages » de la Communauté d'Agglomération du Grand Longwy, soit 8,6% de la population des villages. Sur la période 2015-2021, les « villages » de la CAL doivent produire environ 270 logements, dont un objectif moyen de 23 logements sur la commune de Tiercelet (270 logements x 8,6%).

Au regard des préconisations du SCoT, sur la période 2015-2035, l'objectif est de 35 logements.

Bien que le scénario retenu pour la commune de Tiercelet dépasse le seuil de logements préconisés par le SCoT, le projet dans son ensemble s'attache à intégrer les objectifs menés par le SCoT. Sont repris dans le tableau ci-dessous chaque orientation du SCoT et les orientations correspondantes du PADD de Tiercelet qui intègrent ces dernières.



## 5.4 UN PROJET SOUHAILANT POURSUIVRE LES EFFORTS COMMUNAUX EN MATIÈRE DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

Depuis 15 ans, la commune a été dans une démarche vertueuse alors que le POS n'était pas encore devenu caduc. Le développement communal a radicalement changé après des décennies où l'urbanisation s'est faite quasiment uniquement sous le prisme des lotissements. Des dents creuses ont pu être comblées et des anciennes bâtisses ont été réhabilitées proposant ainsi des logements plus petits et en location. La municipalité souhaite continuer dans cette voie tout en répondant aux besoins de la population actuelle et à venir. En effet, disposant d'une école notamment, la municipalité souhaite le maintien des effectifs scolaires pour continuer à pérenniser l'école. La commune ne souhaite pas devenir une commune ayant pour unique fonction la fonction résidentielle qui augmenterait incontestablement la mobilité automobile. Elle souhaite ainsi maintenir un niveau de proximité avec ses habitants grâce à la présence de ces équipements et services qu'elle souhaite maintenir.

Possédant un POS auparavant qui est désormais caduc, la municipalité souhaite récupérer la main sur son développement urbain en resserrant l'urbanisation autour du tissu existant. Bien que les objectifs fixés dépassent les préconisations du SCoT l'ensemble du projet s'attache à poursuivre la démarche vertueuse et les efforts de la commune en matière d'urbanisme. Le SCoT porte l'ambition d'accueillir 18 000 nouveaux habitants et de produire 19 385 logements à l'horizon 2035. Le choix était fait de renforcer les pôles de l'armature en confortant leur fonction démographique et économique afin de favoriser la proximité des équipements, des services, des commerces et des actifs. Ainsi près de 70% de la croissance démographique doit s'établir sur les deux premiers niveaux de l'armature.

## 5.5 LES RÉSULTATS D'ANALYSE DU SCOT

Par ailleurs, l'analyse des résultats du SCoT atteste des objectifs non atteints depuis son entrée en vigueur. Concernant la démographie, il en résulte une population en deçà des prévisions avec une population inférieure de 2 089 habitants par rapport aux attentes. Mis à part les cœurs d'agglomération qui enregistrent une hausse nettement plus forte que prévue de leur population, l'ensemble des autres niveaux de polarité perdent des habitants. Concernant la strate des villages les prévisions du SCoT 2021 étaient de 900 habitants, le solde est de - 612. Tiercelet appartient à cette strate mais enregistre un gain d'habitants constant.

De la même façon, un écart est observé concernant le nombre de logements à produire au sein du SCoT (environ 860 logements

par an sur la période 2015-2021). L'analyse fait état de 2 149 logements commencés en matière de préconisations du SCoT. Bien que se situant au-dessus des préconisations chiffrées en matière d'habitat, Tiercelet concourt au développement du territoire dans une logique de transvasement des objectifs entre les villages puisqu'un certain nombre de villages sont en-deçà des objectifs. Cette logique de transvasement des objectifs permet à Tiercelet de continuer à répondre à ses besoins tout en continuant à contribuer au développement du territoire du SCoT.

Plusieurs raisons expliquent le gain démographique de la commune : proximité de la frontière, prix du terrain à bâtir plus bas en comparaison à d'autres communes de la bande frontalière permettant une accession plus aisée aux jeunes ménages, présence d'une école qui est un facteur d'attractivité ou encore le positionnement géographique par rapport à Villerupt.

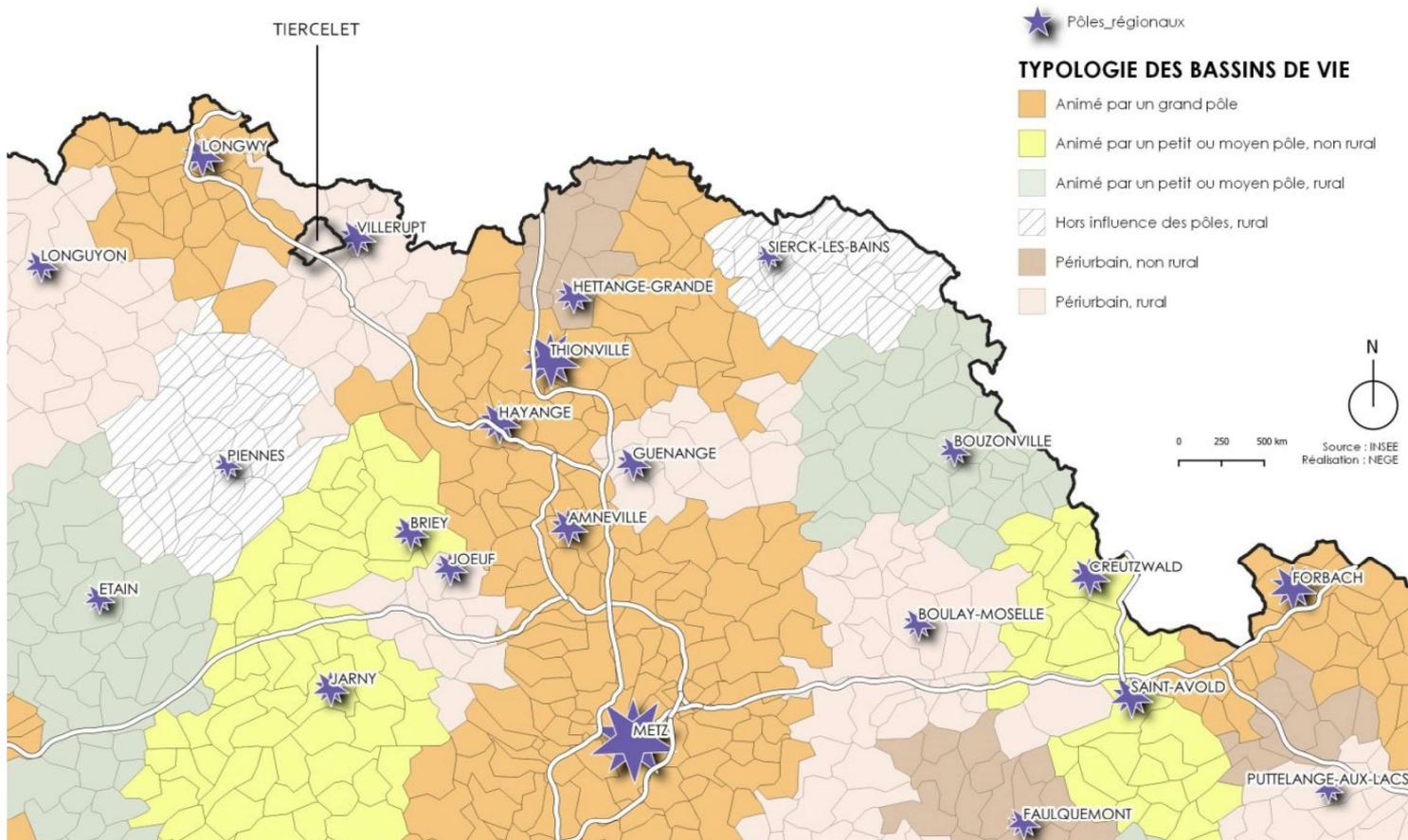
## 5.6 TIERCELET DANS LE BASSIN DE VIE DE VILLERUPT

Les dynamiques à l'œuvre sur la commune trouvent également une explication géographique. Tiercelet appartient administrativement au Grand Longwy et intègre le périmètre du SCoT. Néanmoins, elle appartient également au bassin de vie de Villerupt selon le découpage des bassins de vie élaboré par l'INSEE. Selon l'INSEE, Le bassin de vie constitue le plus petit territoire sur lequel les habitants ont accès aux équipements et services les plus courants.

La commune de Villerupt est dynamique au regard du dernier recensement disponible avec un gain de +483 habitants entre 2008 et 2019 et un vieillissement de la population contrasté puisque les individus de moins de 14 ans ont augmenté. Par ailleurs, le site de Micheville, ancienne friche industrielle d'envergure s'étendant sur plus de 300 hectares, bénéficie du projet de renouvellement urbain de l'Opération d'Intérêt National (OIN) Alzette-Belval.

La commune de Tiercelet se situe donc au croisement de plusieurs espaces vécus mais sa proximité avec Villerupt est vraisemblablement un atout pour la commune.

Par ailleurs, la desserte de la commune par la RN52 lui assure une bonne accessibilité pour les ménages.



#Figure n°9 : Cartographie des bassins de vie, INSEE, réalisation sous QGIS, NEGE, 2021.

ORIENTATIONS DOO SCOT	ORIENTATIONS DU PADD DU PLU DE TIERCELET	REMARQUES
<p><b>PARTIE 1 : Les principes, orientations et objectifs pour le positionnement et l'attractivité territoriale</b></p> <p><b>1.1 L'ORGANISATION DU TERRITOIRE ET LES GRANDS ÉQUILIBRES ENTRE ESPACES</b></p>	<p><b>01, 04, 05, 06, 07, 011, 012, 013, 015, 016, 017, 019</b></p>	<p>Selon le SCoT les villages se développent de manière raisonnée, et garantissent la qualité rurale et paysagère du territoire.</p> <p>Tiercelet, identifié comme étant un village, a développé son projet de PLU en respectant cette préconisation afin de préserver et mettre en valeur le cadre de vie communal. Ainsi, le cadre de vie est le fil conducteur du projet.</p>
<p><b>1.2 OBJECTIFS RELATIFS AU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE</b></p> <p>&gt; ORGANISER L'ÉMERGENCE DE FILIÈRES D'EXCELLENCE AUTOUR D'ESPACES ÉCONOMIQUES PRIVILÉGIÉS</p> <p>&gt; HIÉRARCHISER ET CONFORTER L'ARMATURE ÉCONOMIQUE POUR ÉCONOMISER L'ESPACE</p>	<p><b>07, 08</b></p>	<p>Selon les préconisations du SCoT, les activités économiques doivent être prioritairement accueillies dans le tissu existant. Tiercelet dispose d'une zone industrielle. Il s'agit d'une zone intermédiaire au sein de la classification du SCoT. Le projet vise à satisfaire aux besoins des entreprises existantes mais également permettre l'implantation de nouvelles au sein du tissu existant : soit au sein de la zone UX soit au sein de la zone U à condition que ce soit une activité non nuisante avec le caractère résidentiel de la zone. Par ailleurs, Tiercelet souhaite agir en partenariat avec la Communauté d'Agglomération de Longwy mais aussi avec les communes voisines qui disposent également de zones d'activités à l'instar de Villers-la-Mortagne afin de ne pas se concurrencer.</p>
<p><b>1.3 LES GRANDS PROJETS D'INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT POUR FAVORISER L'ATTRACTIVITÉ</b></p> <p>&gt; COMPLÉTER LE MAILLAGE ROUTIER INTERNE ET EXTERNE AU SCOT NORD 54</p> <p>&gt; RENFORCER LA PLACE DU RÉSEAU FERROVIAIRE</p>	<p><b>011, 012</b></p>	<p>La commune souhaite agir à plusieurs niveaux :</p> <p>Le projet de contournement routier porté par les échelles supra-communales permettra d'apaiser la traversée du tissu bâti qui aujourd'hui est saturé en heure de pointe.</p> <p>Développer les mobilités douces en partenariat avec les communes voisines afin de permettre un accès à la gare via d'autres moyens qu'uniquement la voiture. Le projet de cyclo-route va dans ce sens.</p>
<p><b>1.4 LES OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT TOURISTIQUE</b></p>	<p><b>07, 011, 015, 016, 019</b></p>	<p>La commune de Tiercelet souhaite, au travers de ce PLU, mettre en avant ses atouts patrimoniaux qui retracent l'histoire de la commune.</p> <p>Par ailleurs, offrant des ouvertures sur le grand paysage, la commune souhaite continuer à mener des réflexions sur le développement des cheminements doux intra et extra-communales. Le projet de voie cyclo-pédestre va dans ce sens.</p>

<p><b>1.5 LES OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DE L'ACTIVITÉ AGRICOLE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; ASSURER LE MAINTIEN DES GRANDS ESPACES AGRICOLES À POTENTIEL AGRONOMIQUE</li> <li>&gt; FACILITER LE DÉVELOPPEMENT ET LA DIVERSIFICATION DES ACTIVITÉS AGRICOLES</li> <li>&gt; CONTRIBUER AU MAINTIEN D'UN PAYSAGE RURAL QUALITATIF</li> </ul>	<p>09</p>	<p>Avec une double fonction, nourricière et paysagère, l'agriculture joue un rôle important à toutes les échelles. Bien que l'activité agricole ne soit pas très présente sur la commune – seule deux exploitations y sont installées – il convient de tenir compte de leurs besoins actuels et à venir.</p> <p>Par ailleurs, la municipalité souhaite également permettre l'implantation de nouvelles exploitations qui souhaiteraient venir s'installer sur la commune, à condition qu'elles ne s'implantent pas à proximité immédiate des habitations selon la règle de réciprocité.</p> <p>Par ailleurs, les élus de Tiercelet souhaitent valoriser les circuits-courts en lien avec les communes voisines. En ce sens elle souhaite également permettre la diversification de l'activité agricole.</p>
<p><b>1.6 LES OBJECTIFS RELATIFS À L'ÉQUIPEMENT COMMERCIAL ET ARTISANAL ET AUX LOCALISATIONS PRÉFÉRENTIELLES DES COMMERCES</b></p>	<p>07</p>	<p>La commune souhaite que la proximité soit au cœur du projet. En ce sens le PLU permettra l'implantation de commerces et services de proximité au sein du tissu urbanisé. Dans un contexte de vieillissement de la population ce lien est essentiel.</p> <p>Par ailleurs, la municipalité mène des réflexions au sujet de la petite enfance et notamment de l'accueil des moins de 3 ans. Devenu un critère essentiel pour l'implantation des familles, la commune souhaite pouvoir accueillir ce type de service au sein d'une ancienne bâtisse située dans le centre ancien.</p>
<p><b>Partie 2 : Les principes, orientations et objectifs pour favoriser l'équilibre et l'équité territoriale</b></p> <p><b>2.1 L'ORGANISATION D'UNE ARMATURE URBAINE ET RURALE GARANTE DE L'ÉQUITÉ TERRITORIALE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; L'ESPACE PRIORITAIRE NORD : DEUX BASSINS CONNECTÉS AUX TERRITOIRES TRANSFRONTALIERS</li> <li>&gt; L'ESPACE PRIORITAIRE SUD : DEUX BASSINS EN ARTICULATION AVEC LE TERRITOIRE MOSELLE</li> <li>&gt; DEUX ESPACES D'ÉQUILIBRE ET DE DÉVELOPPEMENT À</li> </ul>	<p>01, 02, 03, 06, 07, 011, 013, 014, 015, 016, 017, 019, 020</p>	<p>Tiercelet se situe au sein de l'espace aggloméré du bassin longovicien. Le SCoT souhaite que ce bassin soit renforcé suivant l'armature urbaine définie afin de conforter ce territoire comme porte d'entrée métropolitaine transfrontalière du SCoT Nord 54 et afin de favoriser son rayonnement sur l'ensemble du territoire.</p> <p>Tiercelet souhaite contribuer à ce renforcement en mettant en valeur ses qualités rurales et son cadre de vie afin d'accueillir de nouveaux ménages.</p> <p>En ce sens, l'habitat y est développé afin de compléter l'offre proposée par les polarités du SCoT et permet de faciliter le parcours résidentiel des habitants. Tiercelet a d'ores et déjà été dans ce sens avec la création d'une cinquantaine de petits logements, principalement en locatif (en cours ou achevés) depuis les</p>

<p>RENFORCER AFIN DE RAPPROCHER LE NORD ET LE SUD DU SCOT</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; UNE ARMATURE DE PROXIMITÉ PERMETTANT DE GARANTIR UNE RÉPARTITION DES ÉQUIPEMENTS ET SERVICES SUR LE TERRITOIRE</li> <li>&gt; DES VILLAGES SUPPORTS DE DÉVELOPPEMENT ET DE PRÉSERVATION DE NOTRE IDENTITÉ</li> </ul>		<p>opérations de réhabilitation dans le centre ancien.</p> <p>Même si les élus souhaitent développer l’habitat dans le principe d’équité territoriale et accueillir de nouveaux ménages, cela doit se faire en mettant en valeur le cadre de vie, en travaillant sur les intégrations architecturales et paysagères, en préservant le cadre paysager et environnemental et en renforçant le centre de la commune.</p>
<p><b>2.3 LES OBJECTIFS ET LES PRINCIPES DE LA POLITIQUE DE L’HABITAT</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; ASSURER UNE OFFRE EN LOGEMENTS ÉQUILIBRÉE ET DURABLE</li> <li>&gt; PRODUIRE UNE OFFRE D’HABITAT DIVERSIFIÉE POUR FAVORISER LES PARCOURS RÉSIDENIELS ET</li> <li>&gt; ASSURER UNE MEILLEURE COHÉSION SOCIALE</li> <li>&gt; RÉHABILITER ET VALORISER LE PARC EXISTANT PUBLIC ET PRIVÉ</li> </ul>	<p><b>01, 02, 03, 04, 05, 06</b></p>	<p>Tiercelet souhaite maintenir sa population et accueillir de nouveaux ménages. Conscience du vieillissement constaté de sa population, l’école est un atout incontestable, facteur d’attractivité pour des familles.</p> <p>La commune souhaite continuer à répondre au parcours résidentiel des ménages en proposant une offre de logements calibrée à ses besoins.</p> <p>Cette offre passera par le comblement des dents creuses, la mutation du bâti et la création d’un secteur proposant des nouvelles constructions d’habitation.</p> <p>Le nouveau secteur sera ainsi pensé de manière à continuer à répondre au parcours résidentiel des ménages.</p>
<p><b>2.4 L’ORGANISATION DE LA MOBILITÉ PAR LA COHÉRENCE ENTRE URBANISME ET DÉPLACEMENTS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; CONSTRUIRE UN SYSTÈME DE MOBILITÉ PERFORMANT ET DURABLE</li> <li>&gt; S’APPUYER SUR LE RÉSEAU DE TRANSPORTS EN COMMUN POUR DÉVELOPPER L’URBANISATION</li> </ul>	<p><b>011</b></p>	<p>Tiercelet souhaite développer des services de mobilités alternatives à la voiture individuelle et de nouvelles pratiques de mobilité, notamment les motilités douces. Pour le développement des mobilités douces, la commune œuvre déjà en ce sens en atteste le projet de liaison douce entre Tiercelet et Thill.</p> <p>L’ambition communale est de créer des liaisons douces qui mènent à des pôles disposant de transports en commun.</p> <p>Par ailleurs, pour le nouveau projet d’extension, la commune souhaite mener une réflexion sur les liaisons douces de sorte à ne pas créer un secteur isolé où l’automobile et la seule possibilité pour se déplacer vers le centre bourg.</p>

		<p>La commune souhaite également continuer à travailler en partenariat avec l'échelle supra-communale pour continuer à proposer des solutions alternatives, notamment pour les plus fragiles (comme le transport à la demande déjà présent).</p>
<p><b>2.5 LES GRANDS PROJETS D'ÉQUIPEMENTS ET DE SERVICES</b>                  &gt; OFFRIR UN ACCÈS HAUT-DÉBIT ET TRÈS HAUT-DÉBIT DE QUALITÉ POUR TOUS                  &gt; ORGANISER L'OFFRE DE SERVICES ET D'ÉQUIPEMENTS</p>	<p><b>011, 013</b></p>	<p>La commune souhaite continuer à pouvoir accueillir des services et équipements de proximité et non concurrentiels avec les communes voisines. L'objectif est que les tiercelins puissent continuer à avoir un médecin généraliste sur la commune, que les plus jeunes puissent disposer d'un stade de foot ou aire de jeux à proximité et accessible etc., que les parents ayant des enfants en bas-âge de moins de 3 ans puissent disposer de solutions de garde etc.</p> <p>Tous ces éléments concourent également à offrir un cadre de vie attractif aux ménages.</p>
<p><b>2.5 LES PRINCIPES DE REVITALISATION DES CENTRES URBAINS ET RURAUX, ET DES ESPACES URBANISÉS</b>                  &gt; FAVORISER L'ÉMERGENCE DE CENTRES-VILLES / CENTRES-VILLAGES ATTRACTIFS                  &gt; DÉVELOPPER L'ÉCONOMIE RÉSIDENIELLE DANS LES TISSUS URBAINS</p>	<p><b>07, 013</b></p>	<p>La commune de Tiercelet disposait d'une friche sur sa zone industrielle. Néanmoins cette dernière a été rachetée et est à nouveau occupée. Dans le centre ancien, il n'y a pas de friche.</p> <p>La collectivité souhaite diriger ses efforts vers le centre et le maintien des équipements et services présents sur la commune, au plus près des habitants.</p>
<p><b>Partie 3 : Les principes, orientations et objectifs pour réduire l'empreinte écologique et améliorer le cadre de vie</b></p> <p><b>3.1 LES CONDITIONS DE MAITRISE DU DÉVELOPPEMENT URBAIN ET LES PRINCIPES DE RESTRUCTURATION DES ESPACES URBANISÉS</b>                  &gt; LA RESTRUCTURATION DES ESPACES URBANISÉS PAR L'OPTIMISATION DU TISSU EXISTANTS</p>	<p><b>01, 05, 06, 013, 014, 015, 016, 017, 018, 019, 020, 021</b></p>	<p>Travail fin a été réalisé pour prioriser le tissu existant.</p> <p>Une cartographie précise a été réalisée. De ce travail en ressort la démarche vertueuse de la commune depuis plus de dix ans. En effet, après des décennies de développement urbain impulsé par des opérations de lotissements, l'urbanisation s'est recentrée. Depuis le milieu des années 2000, les nouveaux logements produits l'ont été principalement au sein des dents creuses ou par des initiatives privés de réhabilitation. La commune compte encore des dents creuses mais elles ne sont pas toutes mobilisables. Par</p>

<p>&gt; LES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE CONSOMMATION ÉCONOME DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN</p>		<p>ailleurs, dans l'optique de conforter le cadre de vie. Les données ci-dessus ne sont pas exclusivement de l'habitat. En effet, afin de mettre en avant ses qualités rurales et ses atouts paysagers la commune souhaite maintenir des espaces de respiration au sein de la commune comme le parc du château en face de la mairie.</p> <p>Par ailleurs, la commune fait face à une pression foncière en atteste le taux de vacances qui était de 6.7% en 2018. Le SCoT prône une vacance à 7%, vacance acceptable pour la fluidité d'un marché.</p> <p>Afin de répondre à ses besoins la commune souhaite pouvoir continuer à développer l'habitat sur son territoire de manière durable et raisonnée à l'image des 15 dernières années.</p> <p>Ainsi, la commune applique dans son projet les deux règles suivantes qui concourent à limiter l'étalement urbain :</p> <p>&gt; Densité 15log/ha. La densité pratiquée à Tiercelet était déjà plus élevée que la moyenne observée dans le SCoT avec des parcelles plus petites et la création de petits logements.</p> <p>déjà le cas.</p> <p>&gt; 30% minimum des nouveaux logements devront être réalisés en densification et 70% maximum en extension.</p> <p>Le nouveau secteur d'urbanisation sera compacte, proche des formes urbaines avoisinantes, intégrant des règles paysagères et environnementales strictes et les transitions avec le paysages naturel et/ou agricole seront travaillée.</p> <p>La proximité, le cadre de vie et le respect environnemental sont les principaux objectifs du projet pour les élus.</p>
<p><b>3.2 PROTÉGER LES ESPACES ET SITES NATURELS, AGRICOLES OU FORESTIERS ET LES RESSOURCES NATURELLES</b></p> <p>&gt; DÉTERMINER LES ESPACES ET SITES À PROTÉGER</p> <p>&gt; LES MODALITÉS DE PROTECTION DES ESPACES NÉCESSAIRES AU MAINTIEN DE</p>		<p>Grâce à l'état initial de l'environnement réalisé en phase diagnostic, les élus ont pu avoir un état des lieux précis des richesses environnementales mais aussi des enjeux qui y sont associés au sein de Tiercelet.</p> <p>La commune souhaite, à son échelle, être un territoire acteur de l'environnement. En ce sens, la commune protégera les</p>

<p>LA BIODIVERSITÉ, À LA PRÉSERVATION OU À LA REMISE EN BON ÉTAT DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES ET DE LA TRAME VERTE ET BLEUE</p> <p>&gt; PRÉSERVER LES RESSOURCES NATURELLES, ÉCONOMISER L'ÉNERGIE ET DÉVELOPPER LES ÉNERGIES RENOUVELABLES</p>	<p>01, 06 019, 020, 021 , 022</p>	<p>grands et noirs environnementaux, préservera la nature ordinaire, et protégera les zones humides.</p> <p>Par ailleurs, Tiercelet souhaite encourager, voire même initier, la nature en ville (verger pédagogique, jardins partagés etc.).</p>
<p><b>3.3 LES PRINCIPES DE MISE EN VALEUR DES ENTRÉES DE VILLE ET DE VALORISATION DES PAYSAGES NATURELS ET URBAINS</b></p> <p>&gt; PRÉSERVER ET VALORISER LES PAYSAGES ET PATRIMOINES EMBLÉMATIQUES ET IDENTITAIRES</p> <p>&gt; GARANTIR LA QUALITÉ URBAINE POUR UN CADRE DE VIE AGRÉABLE</p> <p>&gt; TRAVAILLER SUR LES TRANSITIONS NOTAMMENT ENTRE LES ESPACES URBANISÉS (VILLES, VILLAGES, INFRASTRUCTURES) ET LES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES</p>		<p>Les berges des cours d'eau et la lisière des forêts seront également préservées.</p> <p>Les acteurs des réseaux d'eau et d'assainissement seront concertés afin de s'assurer de la capacité et la suffisance des réseaux pour l'accueil de nouveaux habitants.</p> <p>Enfin, la commune souhaite que le cadre de vie soit au cœur du projet. En ce sens les intégrations paysagères devront être finement travaillés pour tous les projets, quel que soit leur destination.</p> <p>Le règlement traduira des règles précises et une OAP sera réalisée.</p>
<p><b>3.4 LES PRINCIPES DE PRÉVENTION DES RISQUES ET DE RÉDUCTION DES NUISANCES</b></p> <p>&gt; LA PRÉVENTION DES RISQUES MINIERS</p> <p>&gt; LA PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS</p> <p>&gt; LA PRÉVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES ET INDUSTRIELS</p> <p>&gt; LA PRÉVENTION DES RISQUES POUR LA SANTÉ PUBLIQUE</p>	<p>022</p>	<p>Les risques sont pris en compte et annexés au PLU, notamment le PPRm. Aucun nouveau projet ne pourra être développé sur des secteurs à risques du PPRm.</p>

# 2 TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PROJET

## LE PROJET COMMUNAL : CONSTRUIRE LE TERRITOIRE DE DEMAIN

### 1. LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE

#### 1.1 LES DIFFÉRENTES ZONES

Au moment du commencement de l'élaboration du PLU, la commune de Tiercelet était soumise aux règles du Règlement National de l'Urbanisme (RNU). Auparavant la commune disposait d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) qui a été rendu caduc par la législation en 2017.

Les nouvelles règles d'urbanisme amènent donc de profondes évolutions à la fois pour la commune qui était depuis la caducité de son POS soumise au RNU.

Il est à noter que la STEP est en cours de mise aux normes.

Le zonage est composé de quatre grands types de zones : **la zone urbaine (U)**, **la zone A Urbaniser (AU)**, **la zone Naturelle (N)** et **la zone Agricole (A)**.

**La zone U** : La zone U a été tracée suivant la méthodologie de la PU présentée dans ce présent tome. Cette approche a permis un traitement équitable du tissu urbain existant. La surface de l'ensemble de la zone U représente environ 40 ha.

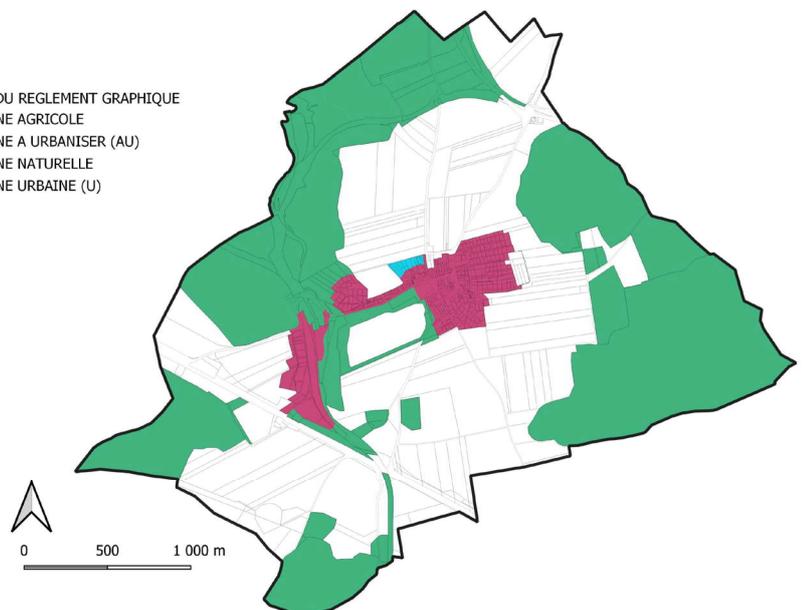
**La zone AU** : Une seule zone AU a été déterminée sur le plan de zonage. Ce dernier a été déterminé suivant les objectifs chiffrés fixés et présentés dans ce présent tome. La zone Au représente une superficie de 1,3 ha.

**La zone N** : bien que plusieurs STECAL aient été mis en place pour répondre à certains besoins (Nj, Nf, Ne etc.), la zone naturelle n'est pas vaste mais permet une bonne préservation des enjeux environnementaux du territoire. Sa surface est de 349,59 ha. Ceci s'explique par le classement en zone Nf des secteurs forestiers et la prédominance agricole sur le ban communal.

**La zone A** : La zone agricole vise à assurer une préservation des espaces agricoles et la pérennisation des exploitations. Sa surface représente 385,7 ha.

ZONES DU REGLEMENT GRAPHIQUE

- ZONE AGRICOLE
- ZONE A URBANISER (AU)
- ZONE NATURELLE
- ZONE URBAINE (U)



Afin de s'adapter aux spécificités locales, chaque type de zone est subdivisée en sous-secteurs suivants :

TYPE DE ZONE	SOUS-SECTEUR	NATURE ET OBJECTIF(S)	SURFACE EN HA	DÉCLINAISON DES ORIENTATIONS DU PADD
ZONES U	Ua	Le centre ancien est classé en zone UA. L'objectif est de conforter la structure du cœur de bourg de sorte à préserver et valoriser l'identité communale. Ainsi, le développement des nouvelles constructions est encadré par des règles d'urbanisme respectant la morphologie urbaine du centre ancien.	6.2	01, 02, 06, 013, 014, 016, 017, 018, 020
	Ub	Les zones UB correspondent aux extensions urbaines récentes. Ce sont des zones à dominante résidentielle. Par extension urbaines nous entendons les constructions édifiées depuis les années 1960 environ. Le caractère de ces zones est donc différent du centre ancien et appelle donc des règles urbanistiques et architecturales plus souples.	2,39	01, 02, 06, 013, 014, 016, 017, 018, 020
	Ub1	La zone Ub1 reprend les mêmes caractéristiques de la zone Ub mais les hauteurs autorisées sont moins hautes que le secteur UB afin que les futures nouvelles constructions s'intègrent au mieux avec la	18,81	01, 06, 012, 013, 014, 015, 018, 019

		morphologie existante des lotissements.		
	UE	Les zones UE concernent les zones urbaines d'équipements publics (Salle polyvalente, école).	0,9	013
	UX	Les zones UX correspondent aux secteurs d'activités à vocation artisanale et tertiaire.	0,7	07, 08
	UY	Les zones UY correspondent aux secteurs d'activités mixtes autorisant les activités industrielles.	11,8	07, 08
ZONE AU	1AU	Les zones 1AU correspondent aux zones à urbaniser à court et moyen terme à vocation habitat.	1.3	01, 02, 03, 04, 05, 06, 014, 015, 017, 021
ZONE N	N	Les zones Naturelles correspondent aux espaces naturels du territoire. Elles comprennent les bosquets et petits boisements. Ces secteurs sont à protéger de toutes constructions en raison de la qualité de sites, des paysages et des milieux naturels.	29,1	019, 021

<p style="text-align: center;"><b>Nf</b></p>	<p>Les zones Nf correspondent aux secteurs des forêts. Ces secteurs sont à protéger de toutes constructions en raison de la qualité de sites, des paysages et des milieux naturels. Par ailleurs, aucune construction n'est autorisée dans une bande de 35 mètres à partir de la lisière des forêts.</p>	<p style="text-align: center;"><b>299,5</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>019, 020, 022</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>Ne</b></p>	<p>Le secteur Ne correspond à la zone naturelle d'équipements de loisirs (terrain de football). Ce zonage permet des aménagements, constructions et installations nécessaires à certains équipements d'intérêt collectif ne mettant pas en cause le caractère naturel de la zone.</p>	<p style="text-align: center;"><b>1,7</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>014</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>Nj</b></p>	<p>Les secteurs Nj correspondent aux zones naturelles des jardins. Il s'agit des arrières de maisons qui ont été classées ainsi de sorte à éviter des constructions en second rideau.</p>	<p style="text-align: center;"><b>1,8</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>01, 06, 020</b></p>

	Nzh	Le secteur Nzh reprend la zone humide identifiée par le SAGE du Bassin Férifère.		019
<b>ZONE A</b>	A	Les zones A correspondent aux zones agricoles constructibles. Il s'agit de secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres. Les constructions liées à l'activité agricole sont autorisées	<b>374,3</b>	<b>09</b>
	Aa	L'indice Aa correspond à la zone agricole inconstructible. Elle a été définie de sorte à éviter l'installation de bâtiments agricoles à proximité immédiate du lotissement.	<b>1,75</b>	<b>09, 06</b>

**1.2 LE PARTI D'AMÉNAGEMENT RETENU**

pavillonnaires existantes (n°2).

Pour déterminer où se situerait la future extension destinée à accueillir 18 nouveaux logements, deux secteurs ont été étudiés :

- Le secteur situé le long de la rue du Château d'eau (n°1),
- Le secteur situé dans le prolongement est des zones

Dans le cadre du projet de développement communal, la collectivité a retenu comme espace de déploiement urbain, le secteur situé rue du Château d'Eau (n°1).



Plusieurs raisons ont conduit à prioriser le développement communal :

### 1. La volonté historique du développement communal

Avant d'entreprendre l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme, la commune de Tiercelet disposait d'un Plan d'Occupation des Sols qui a été rendu caduc par la législation en 2017. Néanmoins, avant sa caducité, le POS avait déterminé plusieurs secteurs d'urbanisation future (1NA = à court terme et 2NA à long terme). Le secteur situé rue du Château d'Eau (n°1) était classé en 1NA alors que le secteur à l'Est (n°2) était défini comme étant 2NA. Le choix de prioriser le développement futur de Tiercelet le long de la rue du Château d'Eau s'inscrit dans une volonté historique de prioriser ce secteur.

### 2. L'intégration à la trame urbaine existante par le développement des mobilités douces

Le secteur rue du Château d'Eau n°1 se situe à proximité immédiate du bourg et des différentes commodités comme l'école. La collectivité souhaite raccorder ce secteur par

des mobilités douces. la future route cyclable de l'intercommunalité.

### 3. La desserte

Le taux de motorisation des ménages est important (presque 95.9% des ménages possèdent au moins une voiture dont 55.8% possèdent au moins deux voitures selon l'INSEE en 2020). Nous pouvons estimer que pour 18 logements cela engendrera une trentaine de voitures supplémentaires. Pour ne pas accentuer les points noirs liés à la circulation au sein de la commune la desserte de la zone doit être suffisamment calibrée. Le site n°1 est desservi grâce à la rue Erckmann Chatrian qui mène à la route départementale 26 avec une voie dont l'emprise est d'une dizaine de mètres alors que le site n°2 est desservi par la rue du Fort et la rue Jean Racine dont les largeurs respectives sont d'environ 7 mètres et 6 mètres. Par ailleurs, la rue Jean Racine est étroite et ne peut pas être élargie en raison des emprises foncières privées de part et d'autre.

RUE ERCKMANN CHATRIAN



RUE DU FORT



RUE JEAN RACINE

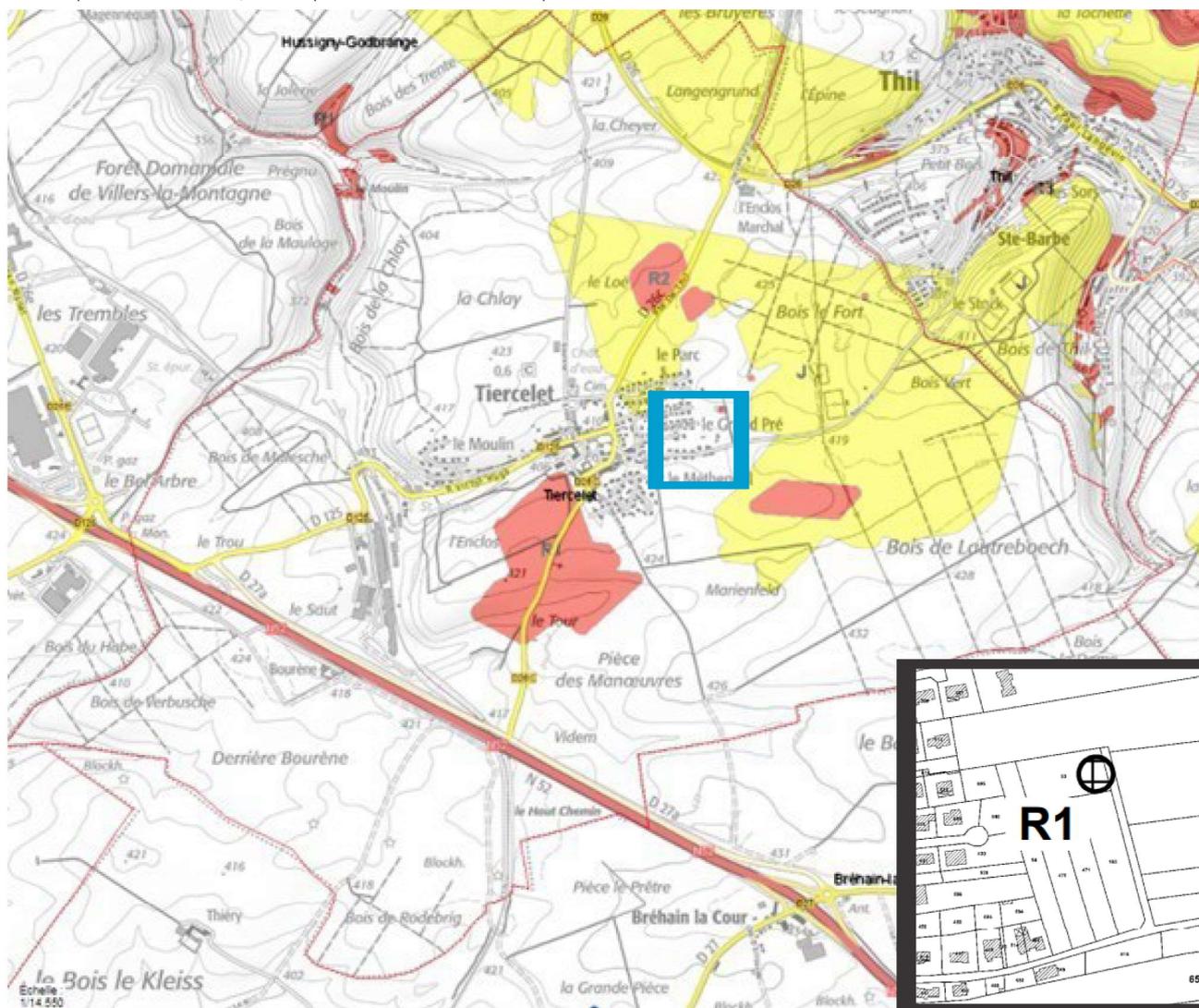
#### 4. La maîtrise foncière

La commune possède des terrains sur chacun des deux secteurs. Néanmoins, les terrains communaux situés à l'Est (n°2) sont concernés directement par le Plan de Prévention des Risques Miniers (PPRm) ce qui rend inconstructible une partie de l'emprise communale sur ce secteur.

#### 5. Le Plan de Prévention des Risques Miniers (PPRm)

La zone à l'Est (n°2) est directement concernée par le zonage du PPRm dont la dernière modification a été approuvée par arrêté préfectoral le 21 mai 2015.

Sur les plans ci-dessous, il est possible d'observer la présence



Au regard des motifs exposés précédemment, les élus ont décidé de retenir le secteur situé rue du Château (n°1) pour définir la zone à urbaniser à court terme.

Les plans de zonage comportent d'autres dispositions graphiques qui sont présentées dans les paragraphes suivants.

#### Les secteurs de projets : Les emplacements réservés

Conformément à l'article L.151-41 du code de l'urbanisme « *le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :*

1° *Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;*

2° *Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;*

3° *Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;*

4° *Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;*

5° *Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.*

6° *Des emplacements réservés à la relocalisation d'équipements, de constructions et d'installations exposés au recul du trait de côte, en dehors des zones touchées par ce recul.*

*En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements. »*

Les emplacements réservés peuvent ainsi être délimités et traduisent un engagement de la collectivité publique relatif aux équipements et aménagements projetés sur son territoire. Le bénéficiaire de ces emplacements réservés est la commune. Les emplacements réservés peuvent être de plusieurs types :

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics : ces emplacements visent à l'aménagement des aires de retournement, des aires de stationnement, des élargissements de voiries etc.
- Les emplacements réservés aux installations d'intérêt général. Ces emplacements réservés concernant : des aménagements d'espaces publics, des extensions de secteurs d'équipements tels que les cimetières, des

Le PLU de Tiercelet comporte 2 emplacements réservés pour une surface totale de 0,44 ha. Ils figurent au règlement graphique et les informations sur la nature du projet et la surface sont présentées dans le tableau ci-dessous.

Identifiant cartographique	Surface en ha	Nature du projet
1	0.14	Extension du cimetière
2	0.3	Création d'un cheminement piéton

#### Les prescriptions graphiques relatives à la mise en valeur et la protection du patrimoine architectural

La commune de Tiercelet est parsemée d'éléments patrimoniaux hérités de sa longue histoire et épargnés par les conflits historiques.

Parfois méconnue et peu mise en valeur, les élus de Tiercelet, avec la réalisation de leur PLU et notamment du diagnostic, dispose d'un inventaire des éléments patrimoniaux. Ces éléments ne font actuellement l'objet d'aucune protection.

Pour autant, malgré les nombreuses transformations architecturales, des éléments existent encore et participent pleinement à l'identité de la commune. Ils racontent l'histoire des lieux et méritent d'être sauvegardés. L'élaboration du PLU a donc été l'occasion de mettre en valeur et préserver ces éléments du patrimoine.

En lien avec les objectifs affichés au PADD de conservation de la qualité du cadre de vie et du patrimoine de son territoire, Les élus communaux ont souhaité profiter des outils mis à leur disposition par l'article L.151-19 du code de l'urbanisme pour préserver ces éléments. Cet article dispose :

*« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »*

Afin de protéger et mettre en valeur leur patrimoine local, les élus ont ainsi identifié, sur la base du diagnostic, tous les éléments patrimoniaux qu'ils souhaitaient préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Ces éléments sont identifiés sur le règlement graphique par une étoile contenant

un numéro. Le numéro renvoi à la photographie de l'élément ci-dessous.

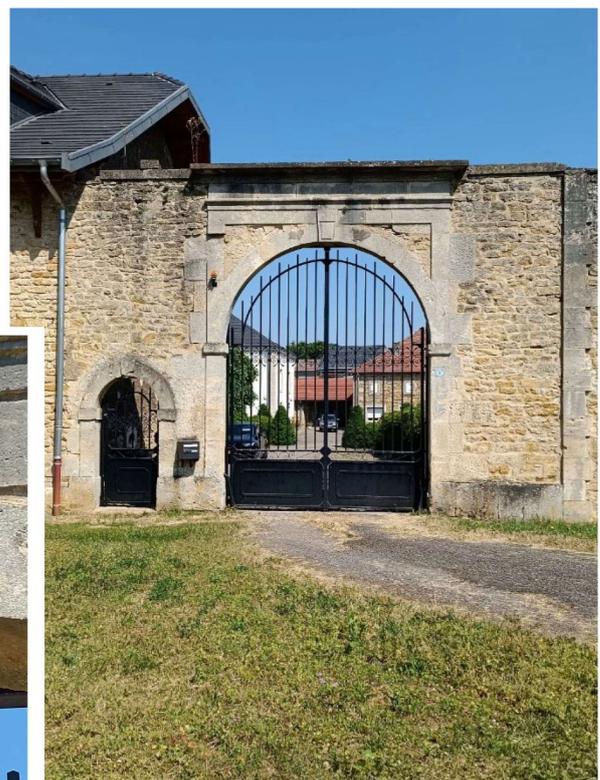
Cet outil permettra d'une part, de soumettre à autorisation les démolitions et d'autre part, de motiver un éventuel refus des autorisations d'urbanisme lorsque les travaux projetés sur l'existant viennent dénaturer l'intérêt patrimonial de l'élément.

**1.** Croix de peste inséré dans le bâti de la maison au 1 rue Jules Renard.



**2.** Linteau de porte principale du bâtiment au 7 rue Jules Renard

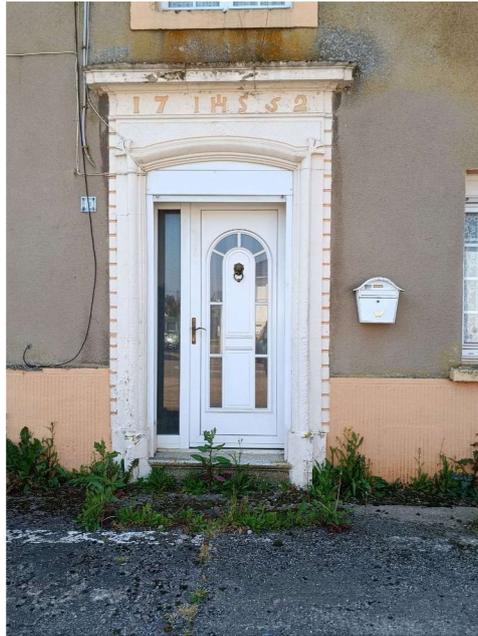
**3.** Entrée du château, muret et le château dans son ensemble





**4.** Linteau de porte supérieure principale du bâtiment au 8 rue Honoré de Balzac

**5.** Linteau de porte supérieure principale du bâtiment au 10 rue Honoré de Balzac



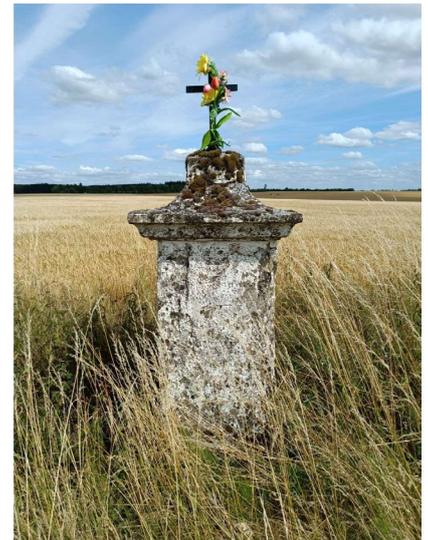
**6.** Linteau de porte supérieure principale du bâtiment au 13 rue Honoré de Balzac



**7.** Linteau de porte supérieure principale du bâtiment au 14 rue Honoré de Balzac. Immeuble qui a obtenu un permis de démolir. Le maire a échangé avec le nouveau propriétaire pour trouver une solution avec son architecte pour garder le linteau de porte principale.



**8.** La chapelle qui se trouve au sein du cimetière ainsi que l'enceinte en pierre.



**9.** Croix se trouvant sur la D26 menant vers Bréchain.



**10.** Croix de Peste 1 rue Victor Hugo.

## Les prescriptions graphiques relatives aux paysages et aux continuités écologiques

L'ensemble des éléments identifiés au règlement graphique vise à assurer la préservation des éléments naturels qui concourent au fonctionnement écologique du territoire.

Ces prescriptions se basent sur l'état initial de l'environnement réalisé en phase diagnostic. Ce travail a donné lieu à une connaissance fine des richesses naturelles locales et notamment appartenant à un périmètre d'inventaire (ZNIEFF etc.) et des éléments de la nature ordinaire (haies, vergers, bosquets, etc.). En lien avec les orientations du PADD et notamment celles concernant la préservation de la Trame Verte et Bleue, les élus de Tiercelet ont souhaité profiter des outils mis à leur disposition par l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme qui dispose :

« *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.*

*Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »*

Les continuités de nature à préserver ou à créer délimitées au titre des continuités écologiques (L.151-23 du code de l'urbanisme) sont les suivantes :

- Des alignements d'arbres remarquables à préserver existants au droit des espaces publics, des axes urbains ou des espaces agricoles et naturels,
- Des structures végétales telles que les bosquets,
- Des haies participant aux continuités écologiques.

Appartenant souvent à des personnes privées, ces éléments peuvent être menacés de destruction. Leur protection stricte est recherchée par le biais de la prescription réglementaire. Ces éléments indiqués au plan sont de nature surfacique ou linéaire. Ainsi, 1,85 km d'éléments linéaires et 25,8 ha d'éléments surfaciques font l'objet d'une préservation au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

- 1.** Bosquet d'une surface de 3 460 m<sup>2</sup>
- 2.** Bosquet d'une surface de 4 215 m<sup>2</sup>
- 3.** Alignement d'arbres de 128 mètres
- 4.** Haie de chaque côté de la route dit «Ancienne route d'Hussigny». Cette ancienne route départementale (RD26) a été rétrocedée en octobre 2020. Elle est bordée de petits arbres, d'arbres fruitiers et de diverses essences arbustives. Elle sera

entretenu par la commune pour permettre le passage d'engins agricoles et forestiers proche le chemin cyclo-pédestre, réalisé par le Grand Longwy, qui devra relier Tiercelet et Hussigny.

**5.** Il s'agit du bosquet qui se trouve à proximité de l'ancienne route d'Hussigny d'une surface de 1 287 m<sup>2</sup>.

**6.** Il s'agit du bosquet qui se trouve à proximité de l'ancienne route d'Hussigny ainsi que les bosquets d'une surface de 871 m<sup>2</sup>.

**7.** Il s'agit de l'ensemble des espaces naturels qui ceinture le lieu-dit «L'Enclos» d'une surface de 56 513 m<sup>2</sup> ainsi que le bosquet interne.

**8.** Il s'agit du bosquet qui se trouve à proximité de la RD25 d'une surface de 1 674 m<sup>2</sup>.

**9.** Il s'agit d'un alignement de végétation formant un corridor d'une longueur de 662 mètres.

**10.** Il s'agit d'un bois privé qui constitue une sous-trame des milieux boisés constitutive de la trame verte et bleue locale. La surface représente 25 ha.

### Les bandes d'alignement des façades

Dans le secteur du centre ancien il existe des alignements historiques des façades. Afin de veiller à conserver cette morphologie caractéristique, les élus de Tiercelet ont souhaité apposer des exigences de maintien d'alignement sur les plans de zonage. Cette volonté concourt à un aménagement régulier des façades dans la continuité et le respect des implantations préexistantes.

Ainsi, les rues où apparaissent des lignes d'alignement des façades, le front bâti doit être maintenu.

### Les secteurs de constructibilité limitée

Certains éléments génèrent des servitudes rendant toute construction impossible ou limitée au sein du périmètre défini. Ces limites imposent des marges de recul qui ont été ajoutées au règlement graphique.

L'instauration des marges de recul répondent à plusieurs objectifs : préservation environnementale, limiter exposition de la population aux risques etc. Ainsi, deux marges de recul ont été reportées

> Une zone tampon de 10 mètres inconstructible de part et d'autre des cours d'eau a été ajoutée.

> Une zone tampon de 30 mètres inconstructible à partir de la limite des zones Nf.

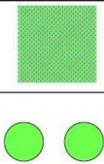
Par ailleurs, en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe

des autres routes classées à grande circulation. Toutefois, le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 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. Une étude d'entrée de ville a été réalisée. Il s'agit du Tome 5 du rapport de présentation.

Conformément à l'article L. 151-12 du code de l'urbanisme, le règlement graphique leur permet de se développer en matière d'extensions et d'annexes. Le règlement écrit expose les conditions.

**Les bâtiments d'habitation existants en zone A et N**

Les prescriptions présentés ci-dessus ne sont pas intégrés au zonage sous la forme d'un sous zonage mais de repères graphiques repris de manière synthétique ci-dessous :

PRESCRIPTION	SYMBOLE DU REGLEMENT GRAPHIQUE	DÉCLINAISON DES ORIENTATIONS DU PADD
<b>LES SECTEURS DE PROJETS</b>		
EMPLACEMENTS RÉSERVÉS		<b>O11</b>
<b>LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES RELATIVES A LA MISE EN VALEUR ET LA PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER</b>		
L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME		<b>O16</b>
<b>LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES RELATIVES AUX PAYSAGES ET AUX CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES</b>		
L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME		<b>O19, O20</b>
<b>LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET NUISANCES</b>		
MARGE DE REcul DE 10 MÈTRES DE PART ET D'AUTRE DES COURS D'EAU		<b>O22</b>
MARGE DE REcul DE 30 MÈTRES A PARTIR DE LA ZONE NF		<b>O22</b>
<b>LES RÈGLES ARCHITECTURALES SPÉCIFIQUES</b>		
BANDE D'ALIGNEMENT DES FAÇADES		<b>O17</b>
<b>LA PRISE EN COMPTE DES BATIMENTS D'HABITATION EXISTANTS EN ZONE A ET N</b>		
BATIMENTS D'HABITATION EXISTANTYS POUVANT FAIRE L'OBJET D'ANNEXES OU D'EXTENSIONS EN ZONE A ET N – L.151-12 DU CODE DE L'URBANISME		<b>O6</b>

## 2. LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE RÉGLEMENT ÉCRIT

### LA ZONE Ua : secteur du centre ancien

**La zone Ua** délimite strictement les constructions existantes du noyau historique de la commune dans lesquelles toute construction peut être édifiée sans dépense de la collectivité (réseaux existants). L'habitat résidentiel individuel dense prédomine. Cette zone pourra également accueillir des activités (artisanat, commerce, hébergement hôtelier, bureaux) à condition de ne pas engendrer de nuisances vis-à-vis des riverains.

Bien que de nombreuses transformations aient été faites, cette zone a été créée afin de conserver la morphologie et le caractère du centre-ancien en visant une bonne intégration des futures constructions afin de ne pas « dénaturer » le centre communal. Cette zone dense, à vocation résidentielle, a un faible potentiel d'optimisation.

L'objectif de la zone Ua est également de conserver les caractéristiques du bâti lorrain traditionnel (notamment l'alignement des façades et la continuité du bâti en façade) lorsque cela est possible. Dans cette optique des règles architecturales particulières ont été instaurées. Elles visent à :

- Maintenir les alignements des constructions de façon à préserver l'organisation des rues. Par ailleurs, Plusieurs secteurs sont concernés par une ligne d'alignement des façades de sorte à conserver la morphologie du centre historique.
- Définir une cohérence des hauteurs de construction.
- Définir des prescriptions dans le règlement afin de préserver les éléments architecturaux caractéristiques des façades de l'habitat lorrain. Des éléments ont été repérés graphiquement sous forme d'étoile au titre de l'article L. 151-19.
- Respecter la volumétrie existante des toits.
- Les matériaux de couverture présentent une teinte de rouge vieilli, brun et gris anthracite sont autorisés, excepté dans le cas d'utilisation de verre ou de matériaux composites pour les vérandas, piscines, marquises et verrières ou pour les systèmes domestiques de production d'énergie à partir de sources renouvelables.

### LES ZONES Ub

**Les zones Ub** délimitent les constructions existantes du périmètre d'extension contemporaine des communes du territoire. Elles comprennent également les secteurs desservis

en réseaux, dans lesquels toute construction peut être édifiée sans dépense de la collectivité. L'habitat résidentiel individuel prédomine, même si quelques collectifs y sont contenus. Cette zone pourra également accueillir des activités (artisanat, commerce, hébergement hôtelier, bureaux) à condition de ne pas engendrer de nuisances vis-à-vis des riverains.

Cette zone à vocation résidentielle peut ponctuellement être optimisée par le comblement de quelques dents creuses et vides urbains.

Une distinction spatiale a été faite avec la zone UA afin d'autoriser une plus grande souplesse architecturale en zone UB.

Ponctuellement, la profondeur constructible de la zone urbaine a été limitée, afin d'empêcher les constructions « en second rideau », modèle d'urbanisme peu fonctionnel et vecteur de nuisances de voisinage.

Dans **les secteurs Ub1** : Des dispositions spécifiques concernant les hauteurs s'appliquent pour assurer une bonne insertion des nouvelles constructions par rapport aux bâtis existants. Les secteurs UB se trouvent proche du centre dans lequel nous allons retrouver des bâtiments plus hauts. Les secteurs Ub1 couvrent les différents lotissements de la commune où les hauteurs sont moins hautes.

### LES ZONES Ue

**Les zones Ue** délimitent les secteurs contenant des équipements publics. Cette zone n'est pas exhaustive quant à la prise en compte des équipements publics. En effet, des équipements publics se trouvent également dans les autres zones urbaines du PLU qui disposent de dispositions réglementaires adaptées en la matière. La définition de ces zones vise à autoriser le développement des équipements publics sur des secteurs clairement identifiés. Le règlement graphique de Tiercelet comporte deux secteurs Ue correspondant à l'école et à la salle polyvalente.

### LA ZONE Ux

**La zone Ux** délimite les secteurs du territoire contenant des activités économiques et dans lesquelles leur développement est autorisé.

Cette zone a pour objectif d'accueillir des entreprises locales à vocation artisanale, tertiaire ou commerciale.

Envoyé en préfecture le 18/04/2025

Reçu en préfecture le 18/04/2025

Publié le

ID : 054-215405259-20250331-D\_2025\_2\_6\_1-AU

LA ZONE Uy : secteur dédié aux activités industrielles, artisanales et tertiaires

La zone Uy délimite les secteurs du territoire contenant des activités économiques et dans lesquelles leur développement est autorisé.

Ces zones accueillent des entreprises locales à vocation artisanale, industrielle, ou tertiaire.

## LA ZONE 1AU

Conformément au code de l'urbanisme « Les zones à urbaniser » sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation, lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement ».

Le PLU de Tiercelet comporte une zone 1AU qui fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

La zone 1AU est un secteur à urbaniser à court terme à vocation habitat.

## LES ZONES NATURELLES (N)

La zone N doit être protégée en raison :

- de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- de leur caractère d'espaces naturels ;
- de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- de la nécessité de prévenir les risques.

Sont autorisés **dans tous les secteurs** :

- Les constructions, équipements et installations techniques des services publics ou d'intérêt collectif. La réhabilitation des installations et bâtiments existants si elle n'affecte pas le caractère naturel de la zone ou si elle participe à la conservation du patrimoine culturel.
- Les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité

Envoyé en préfecture le 18/04/2025

Reçu en préfecture le 18/04/2025

Publié le 18/04/2025

ID : 054-215405259-20250331-D\_2025\_2\_6\_1-AU

des bâtiments à vocation d'habitation existants à la date d'approbation du PLU.

- La reconstruction d'une construction existante, s'ils n'aggravent pas la non-conformité, et si la construction existante est régulièrement autorisée à la date d'approbation du PLU.
- La reconstruction à l'identique (implantation, volume et hauteur) après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU à condition que la reconstruction permette de se mettre à l'abri d'un nouveau sinistre. La reconstruction à l'identique est appréciée au moment du sinistre avec apport de preuves.
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU à usage d'habitation identifiées au règlement graphique, l'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée dans une limite de +50m<sup>2</sup>d'emprise au sol, à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et qu'elle n'engendre pas un changement d'affectation des locaux. Le calcul de l'augmentation de surface sera réalisé sur la base de la surface de la construction existante à la date de prescription de l'élaboration du PLU.
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU à usage d'habitation identifiées au règlement graphique Les abris de jardins, à raison d'une unité par unité foncière, s'ils n'excèdent pas une emprise au sol de 12 m<sup>2</sup>.

La zone N est constituée par les secteurs suivants :

**Le secteur des jardins (Nj)** : secteur naturel de jardins où sont autorisés :

- Les abris de jardins, à raison d'une unité par unité foncière, s'ils n'excèdent pas une emprise au sol de 12 m<sup>2</sup>.

**Le secteur naturel des équipements (Ne)** : secteur d'équipement en zone naturelle où sont autorisés :

- Les constructions, installations et travaux s'ils contribuent à l'entretien, à l'agrément ou à la valorisation des sites.
- Les constructions et équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**La zone naturelle forestière (Nf)** : secteur naturel des forêts où sont autorisés :

- Les constructions, installations et travaux s'ils contribuent à l'entretien, à l'agrément ou à la valorisation des sites.
- Les constructions et équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Une bande inconstructible de 30 mètres à partir de la lisière de la zone Nf est également instaurée.

### La zone naturelle des zones humides remarquables du SAGE

**(Nzh)** : les zones Nzh doivent être protégées, c'est pourquoi des interdictions supplémentaires s'appliquent au sein de ces secteurs :

- Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides.
- Les comblements, affouillements et exhaussements du sol quelle qu'en soit la surface et l'épaisseur sauf dans les cas de renaturation du milieu naturel faisant l'objet d'une autorisation administrative au titre du code de l'environnement.
- La création de plans d'eau artificiels.
- Les dépôts divers.
- L'imperméabilisation des sols.
- Le drainage et la création de fossés.

pas un changement d'affectation des locaux. Le calcul de l'augmentation de surface de la construction existante à la date d'approbation du PLU.

- Les abris de jardins, à raison d'une unité par unité foncière, s'ils n'excèdent pas une emprise au sol de 12 m<sup>2</sup>.

Au sein de la zone A il y a également le secteur suivant :

- **le secteur Aa** où toutes les nouvelles constructions sont interdites, pour les annexes et les installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

### LES ZONES AGRICOLES (A)

Il s'agit de la zone agricole, de type polyculture et élevage, à protéger et ainsi valoriser en raison du potentiel agronomique et économique de ces terres conformément à l'article R.151-22 du code de l'urbanisme.

Au sein de la zone A, sont autorisés les exploitations et les installations nécessaires à l'exploitation agricole.

Par ailleurs, concernant les logements de gardiennage, ceux-ci sont autorisés sous conditions :

- le logement uniquement en secteur A et uniquement lorsqu'ils sont liés à l'exercice de l'activité agricole et leurs dépendances dès lors qu'il est nécessaire à l'exploitation que l'activité sur le site justifie la présence permanente de l'exploitant ou du personnel et à condition d'être implanté postérieurement aux bâtiments d'activité. Dans la limite de 1 logement pour une exploitation individuelle Dans la limite de 2 logements pour exploitation collective. Dans tous les cas, les logements doivent se situer dans un rayon maximal de 100 mètres de l'exploitation.

Le cas particulier des habitations existantes non liées à une exploitation agricole (repérées aux règlement graphique) :

L'objectif de la zone A est notamment d'interdire toute nouvelle construction à usage d'habitation, non liée à une exploitation agricole. Cependant, il existe des habitations isolées, classées en zone A. Pour ne pas pénaliser ces propriétaires, des aménagements sont autorisés, à savoir :

- Pour les constructions existantes à usage d'habitation, l'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée (augmentation maximale de la surface totale de la construction existante dans une limite de +50m<sup>2</sup> d'emprise au sol, à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et qu'elle n'engendre

### 3. LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE

Le périmètre de l'OAP concerne la zone 1AU. Cette future zone d'urbanisation à court et moyen terme représente une surface de 1,3 ha. Sa vocation est résidentielle.

Elle se situe à proximité immédiate du centre communal et de certaines commodités comme l'école.

Les réseaux se trouvent à proximité immédiate. Les justifications au sujet de la présence et la suffisance des réseaux sont présentes au sein des annexes de ce PLU.

L'OAP a été réalisée de sorte à fixer des orientations globales. Cette OAP sectorielle se présente sous la forme suivante :

- Une localisation de la zone de projet au sein de la commune
- Une photographie aérienne,
- Un schéma de principe,
- Des photographies du site,
- Un texte explicatif qui expose les objectifs à respecter en termes de production de logements, d'insertion urbaine, environnementale et paysagère et de continuité de la trame viaire.

Le texte explicatif se compose de 6 parties :

#### 1. LA LOCALISATION DU PROJET ET LES CARACTÉRISTIQUES ACTUELLES DU SITE

Dans cette partie est indiquée l'adresse du site, sa superficie, l'occupation du sol actuel, sa situation par rapport à la trame bâti existante etc.

> Cohérence avec le PADD : **01**

#### 2. LES AMBITIONS ET LES OBJECTIFS GÉNÉRAUX POURSUIVIE POUR LES FUTURS AMÉNAGEMENTS DU SITE

L'aménagement du site a pour objectif de conforter le centre-bourg en développant de l'habitat à proximité directe, accessible à pied et à vélo. Cette urbanisation future doit intégrer dans sa conception des caractéristiques paysagères et urbaines afin de conforter le cadre de vie des habitants mais aussi de répondre à leurs besoins. Il s'agit notamment diversifier l'offre de logements à proximité du centre-bourg.

> Cohérence avec le PADD : **01, 02, 03, 04, 05, 011**

#### 3. LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DES VOIRIES ET DESSERTE

cette partie vise à expliquer comment sera desservie la zone afin d'assurer les coupures urbaines avec les trames viaires existantes

par le développement

Envoyé en préfecture le 18/04/2025

Reçu en préfecture le 18/04/2025

Publié le *d'une nouvelle voirie.*

ID : 054-215405259-20250331-D\_2025\_2\_6\_1-AU

Cette partie indique également les modalités de desserte interne et la nécessité de créer une aire de retournement. Sur ce dernier point, une vigilance a été portée afin de s'assurer que les secours, notamment les pompiers, mais aussi les camions poubelles puissent avoir accès à la zone sans effectuer une marche-arrière pour en sortir.

> Cohérence avec le PADD : **01, 011**

#### 4. LES PRINCIPES D'INTÉGRATION DES ENJEUX PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX AFIN D'INTÉGRER AU MIEUX LE SITE

L'OAP impose plusieurs éléments afin de tendre vers une approche qualitative des futurs aménagements : traitement paysager des espaces libres, plantation d'une haie d'essence locale et variée, plantations d'arbres dans les espaces publics, instauration d'une noue paysagère ou encore recul par rapport à l'espace agricole.

L'objectif est de permettre le maintien des éléments de la nature ordinaire qui font partie intégrante de la Trame Verte et Bleue locale.

> Cohérence avec le PADD : **06, 015, 017, 018, 019**

#### 5. LES PRINCIPES D'INTÉGRATION À LA FORME URBAINE

L'objectif est de travailler sur les typologies et la densité recherchées afin d'assurer une logique d'intégration avec l'environnement avoisinant.

Ici est donc indiqué le nombre minimum de logements à produire au sein de la zone. L'OAP doit en effet respecter les objectifs du PADD en matière de consommation d'espace maximale et de densité. Ainsi, conformément au PADD et aux préconisations du DOO du SCoT une densité de 15 logements/ha est appliquée. Elle définit un potentiel de 18 logements pour cette zone 1AU. L'objectif est d'apporter une réponse au parcours résidentiel. Ainsi, cette zone devra présenter des typologies variées (individuels, collectifs, mitoyens).

Les constructions ne pourront être autorisées qu'à la condition d'être réalisées lors d'une opération d'aménagement d'ensemble. Chacune des deux phases doit faire l'objet d'un aménagement d'ensemble.

Conformément au code de l'urbanisme, un calendrier prévisionnel est prévu avec un phasage d'urbanisation de la zone.

> Cohérence avec le PADD : **01, 02, 03, 04, 05, 015, 017, 018**

**6. BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT ET D'ESPACES PUBLICS :** Afin d'assurer le bon fonctionnement de la zone de projet, des logiques de stationnement doivent être aménagées en lien avec les règles du règlement écrit mais également au sein des espaces publics.

Par ailleurs, afin d'encourager le lien social, un espace de convivialité doit être créé (jardins partagés, aire de jeu etc.)

> Cohérence avec le PADD : **O14**

L'appréciation des principes d'aménagement exposés ci-dessus est à effectuer dans un lien de compatibilité, c'est-à-dire que les projets ne devront pas aller à leur rencontre. Par ailleurs, les OAP ont été réalisées de sorte à également décliner les grandes orientations du PADD.

#### **4. LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION TRAME VERTE ET BLEUE**

Une OAP thématique environnement a été réalisée dans le cadre de ce PLU.

L'OAP environnement décline le concept de Trame verte et Bleue (TVB) sur le territoire de la commune. Ce dispositif constitue un élément structurant du projet de territoire et répond aux enjeux de préservation de la biodiversité, des paysages, des continuités écologiques, d'aménagement équilibré du territoire, de nature en ville et de développement des modes de déplacements doux. Les éléments constitutifs de la trame verte et bleue sont décrits et analysés dans l'état initial de l'environnement du rapport de présentation.

L'OAP identifie les axes de la trame verte et bleue. Les actions et mesures envisagées visent la préservation des continuités, la remise en état de certains milieux, et précisent les modalités d'aménagement et de gestion des espaces considérés.

La Trame Verte et Bleue est envisagée ici comme un élément structurant du territoire, qui permet l'expression de la biodiversité au sein de paysages utilisés et aménagés par l'homme.

Au-delà de sa valeur intrinsèque, une biodiversité en bon état contribue notamment :

- Au bien-être des populations (atténuation des pics de chaleur par la végétation, sites de promenade, etc.) ;
- À la sécurité des biens et des personnes (prévention des inondations, etc.) ;
- À la santé publique (régulation des parasites tels que les tiques, les virus, ou les chenilles processionnaires) ;
- À la résilience des territoires face aux changements climatiques.

A travers la Trame Verte et Bleue, c'est donc un projet global de préservation d'un territoire remarquable et agréable pour ses habitants, et d'adaptation aux changements climatiques à venir qui est porté par la commune de Tiercelet.

La Trame Verte et Bleue permettra d'assurer l'équilibre entre les espaces remarquables et la nature ordinaire, ainsi que l'équilibre urbain – nature.

Envoyé en préfecture le 18/04/2025

Reçu en préfecture le 18/04/2025

Publié le

ID : 054-215405259-20250331-D\_2025\_2\_6\_1-AU