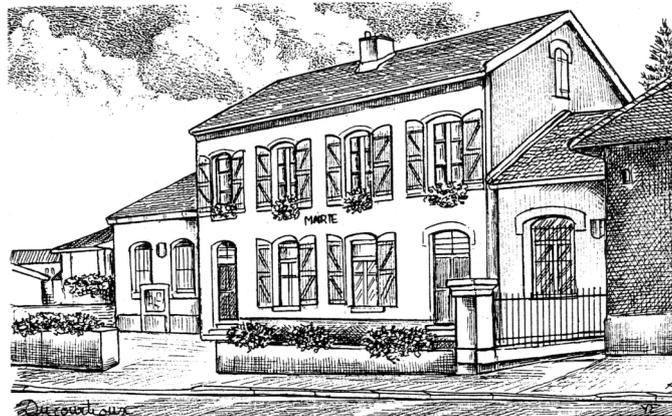


DEPARTEMENT DE MEURTHE-ET-MOSELLE

COMMUNE DE CHAVIGNY

Plan Local d'Urbanisme



1 - Rapport de présentation

Plan Local d'Urbanisme approuvé par DCM en date du 20 avril 2007

L'ATELIER DES
TERRITOIRES

aménagement-environnement-urbanisme
1, rue Marie-Anne de Bovet
B.P. 30104 - 57004 METZ cedex 1
Tél: 03.87.63.02.00 Fax: 03.87.63.15.20
e mail : atelier.territoires@wanadoo.fr

Analyse de l'état initial

A – LES DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES	5
1 - Présentation générale	5
2 - La population	10
3 - Les activités	16
4 - Analyse urbaine	24
5 - Le logement	45
6 - Les équipements	52
7- Le milieu associatif	57
B – LE MILIEU PHYSIQUE ET NATUREL	58
1 - Le climat	58
2 - Le relief	59
3 - La géologie	62
4 - La pédologie	65
5 - Les eaux	67
6 - L'occupation du sol	69
7 - Le patrimoine naturel	72
8 - Le paysage	75
C – LES CONTRAINTES TECHNIQUES ET RÈGLEMENTAIRES	84
1 - Dispositions législatives et réglementaires	84
2 - Schéma d'aménagement et de gestion des eaux	85
3 - Schéma directeur – schéma de cohérence territoriale	86
4 - Servitudes d'utilité publique	87
5 - Risques naturels	88
6 - Risques miniers	90
7 - Carrières	91
8 - Eau - Assainissement	91
9 - Sécurité - salubrité	93
10 - Nuisances sonores	93
11 - Infrastructures - accès	93
12 - Lignes électriques	94
13 - Azoducs et oxyducs	95
10 - Télécommunications	95
15 - Patrimoine culturel et naturel	95

SOMMAIRE

16 - Réseau routier	98
17 - Infrastructures de transport terrestres bruyantes	99
18 - Installations classées	99
19 - Habitat	100
20 - Aire d'accueil des gens du voyage	100
21 - Service des domaines	100
22 - Zone d'aménagement concerté	100

Justification des dispositions du P.L.U.

A – JUSTIFICATION DES CHOIX DU P.A.D.D.	102
1. Développer harmonieusement le village	103
2. Respecter les traces du passé	104
3. Adapter le réseau viaire et améliorer les conditions de circulation	104
4. Sauvegarder le plateau	105
5. Préserver le cadre de vie et l'environnement	105
B – JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT	106
1- La zone urbaine	106
2 – Les zones à urbaniser	110
3 – La zone naturelle	123
4 – Les emplacements réservés	126
5 – Les espaces boisés classés	127
6 – Les éléments de paysage à protéger	127
7 – Article L111-1-4 du code de l'urbanisme : étude « entrée de ville »	127
8 - Tableau des superficies	131
C – EFFETS DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT	132
1 - La préservation de l'environnement naturel	132
2 - La préservation de l'environnement urbain	132
3 - La préservation de l'environnement vis-à-vis du développement économique	132
4 - Les effets négatifs du PLU et les mesures compensatoires mises en œuvre	133

Mise en œuvre du P.L.U.

MISE EN ŒUVRE DU P.L.U.	135
-------------------------	-----

PREMIERE PARTIE

**ANALYSE DE
L'ETAT INITIAL**

SITUATION



l'Atelier des Territoires



0 5 km

A - LES DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES

1 - PRESENTATION GENERALE

SITUATION GEOGRAPHIQUE

La commune de CHAVIGNY est située dans la partie Sud de la Meurthe-et-Moselle, à une dizaine de kilomètres au Sud-Ouest de l'agglomération nancéienne.

En effet, elle est sur une zone de transition entre Nancy et le bassin de Neuves-Maisons. Elle fait donc partie d'un ensemble urbanisé que constituent les communes de CHALIGNY, CHAVIGNY, NEUVES-MAISONS, PONT-SAINT-VINCENT et un peu plus loin MESSEIN.

CHAVIGNY est traversée par la R.D. 974 qui constitue la voirie principale et qui sert de transit entre Neuves-Maisons et Nancy. L'échangeur de l'A 33 le plus proche se situe à la sortie de la commune, à proximité de Brabois.

Les commune limitrophes de CHAVIGNY sont :

- ⊗ Villers-lès-Nancy, au Nord-Nord-Ouest ;
- ⊗ Vandoeuve-lès-Nancy, au Nord ;
- ⊗ Houdemont, au Nord-Est ;
- ⊗ Ludres, à l'Est ;
- ⊗ Messein, au Sud-Est ;
- ⊗ Neuves-Maisons, au Sud-Ouest ;
- ⊗ et Chaligny, à l'Ouest.

SITUATION ADMINISTRATIVE

La commune de CHAVIGNY appartient au canton de NEUVES-MAISONS, qui réunit également les communes de BAINVILLE-SUR-MADON, CHALIGNY, MAIZIERES, MARON, MEREVILLE, MESSEIN, NEUVES-MAISONS et PONT-SAINT-VINCENT.

Et c'est à l'arrondissement de NANCY que la commune est rattachée.

En outre, CHAVIGNY fait partie de la **Communauté de Communes Moselle et Madon**.

A - LES DONNÉES SOCIO- ECONOMIQUES

INTERCOMMUNALITE

CHAVIGNY appartient à la **Communauté de Communes Moselle et Madon**, créée le 1^{er} janvier 2001 en remplacement du District Urbain de Neuves-Maisons.

La Communauté de Communes MOSELLE ET MADON réunit douze communes dont Chavigny et : Bainville-sur-Madon, Chaligny, Maizières, Maron, Messein, Neuves-Maisons, Pont-Saint-Vincent, Richardménil, Thélod, Viterne et Xeuilley.

Les compétences de cette structure peuvent être regroupées autour de sept points principaux. Il s'agit de :

- Compétences obligatoires -

- × l'aménagement de l'espace communautaire ;
- × les actions de développement économique intéressant l'ensemble de la communauté ;

- Compétences optionnelles -

- × la protection et la mise en valeur de l'environnement ;
- × la politique du logement et cadre de vie ;
- × la création, l'aménagement et l'entretien de la voirie ;
- × la construction, l'entretien, et le fonctionnement d'équipements culturels et sportifs et d'équipements de l'enseignement préélémentaire et l'enseignement élémentaire ;

- Compétences facultatives -

- × le renforcement de la cohésion sociale, de l'identité locale et de la démocratie participative ;
- × et d'autres compétences (secours et incendie, distribution d'énergie électrique).

Concrètement, la C.C.M.M. agit actuellement au niveau de ses compétences "assainissement", et "collecte et traitement des ordures". Des changements sont à envisager : la C.C.M.M. doit mettre en place d'autres compétences, notamment l'alimentation en eau potable des communes (en 2004).

SUPERFICIE ET DENSITE

La superficie

Le territoire communal a une superficie de **669 hectares**.

Les différents types d'occupation du sol et leurs superficies peuvent être résumés dans le tableau suivant :

TYPE D'OCCUPATION DU SOL	SURFACE EN HECTARES	POURCENTAGE PAR RAPPORT A LA SURFACE TOTALE
Espace urbanisé	50 ha <i>dont 10 ha de Zone Industrielle et 14 ha de Zone de Loisirs</i>	7,5 %
Bois et forêts	354 ha au total <i>Forêt communale : 162 ha Forêt domaniale : 111 ha Forêt privée : 81 ha</i>	52,9 %
Prairies	200 ha	29,9 %
Vergers	15 ha	2,2 %
Friches	50 ha	7,5 %
Total	669 ha	100 %

La densité

En 1999, la population était de 1599 habitants, ce qui correspond à une densité de **239 habitants par km²** (contre 220 hab./km² en 1990).

HISTORIQUE DE LA COMMUNE

Historiquement, Chavigny est un village peuplé de vigneron, de mineurs et de sidérurgistes.

La commune a été habitée très tôt par les Celtes qui traitaient le minerai de fer, omniprésent à la base du calcaire du plateau, autour de leur établissement principal : le camp d'Affrique, un gigantesque oppidum qui surplombait Messein.

Puis au 11^{ème} siècle, la création du prieuré de Chaligny fut à l'origine de l'essor de l'agglomération dont l'activité économique reposa longtemps sur l'exploitation de la vigne plantée sur les coteaux les mieux exposés. Au début du 20^{ème} siècle, il y avait encore plus de 500 ha de vignes dans l'agglomération, ce qui représentait plus de 1000 emplois. D'ailleurs, la trace de cette activité se retrouve encore dans le micro-parcellaire des coteaux. L'économie reposait également sur la métallurgie (cf. Sexey-aux-Forges), sur l'exploitation des carrières et des forêts, et sur la perception des droits de passage de la Moselle au gué, puis au pont, de Pont-Saint-Vincent.

Durant la seconde moitié du 19^{ème} siècle, la révolution industrielle et la modernisation des techniques métallurgiques ont permis la valorisation de la minette lorraine de l'Aalénien ainsi que l'avènement des voies de communication (canaux, voies ferrées, routes), ce qui a permis l'essor de la sidérurgie dite moderne à Neuves-Maisons.

Pendant un siècle, celle-ci draina l'ensemble de la population active de l'agglomération et du Nord du Saintois, entraînant ainsi la disparition complète de la vigne.

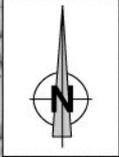
Au début des années 1980, l'usine sidérurgique employait 3000 personnes et le poulx de l'agglomération néodomienne battait au rythme de l'usine.

Avec l'arrivée de la Moselle canalisée et du grand gabarit dans les années 1970, il a même été question d'un accroissement important de la capacité et une aciérie à oxygène a été installée.

Mais au début des années 1980, la crise sidérurgique européenne toucha la Lorraine avec des conséquences lourdes pour les employés : en 1990, il ne restait plus qu'une aciérie électrique utilisant des ferrailles et laminant des fils-machine, employant 500 salariés.

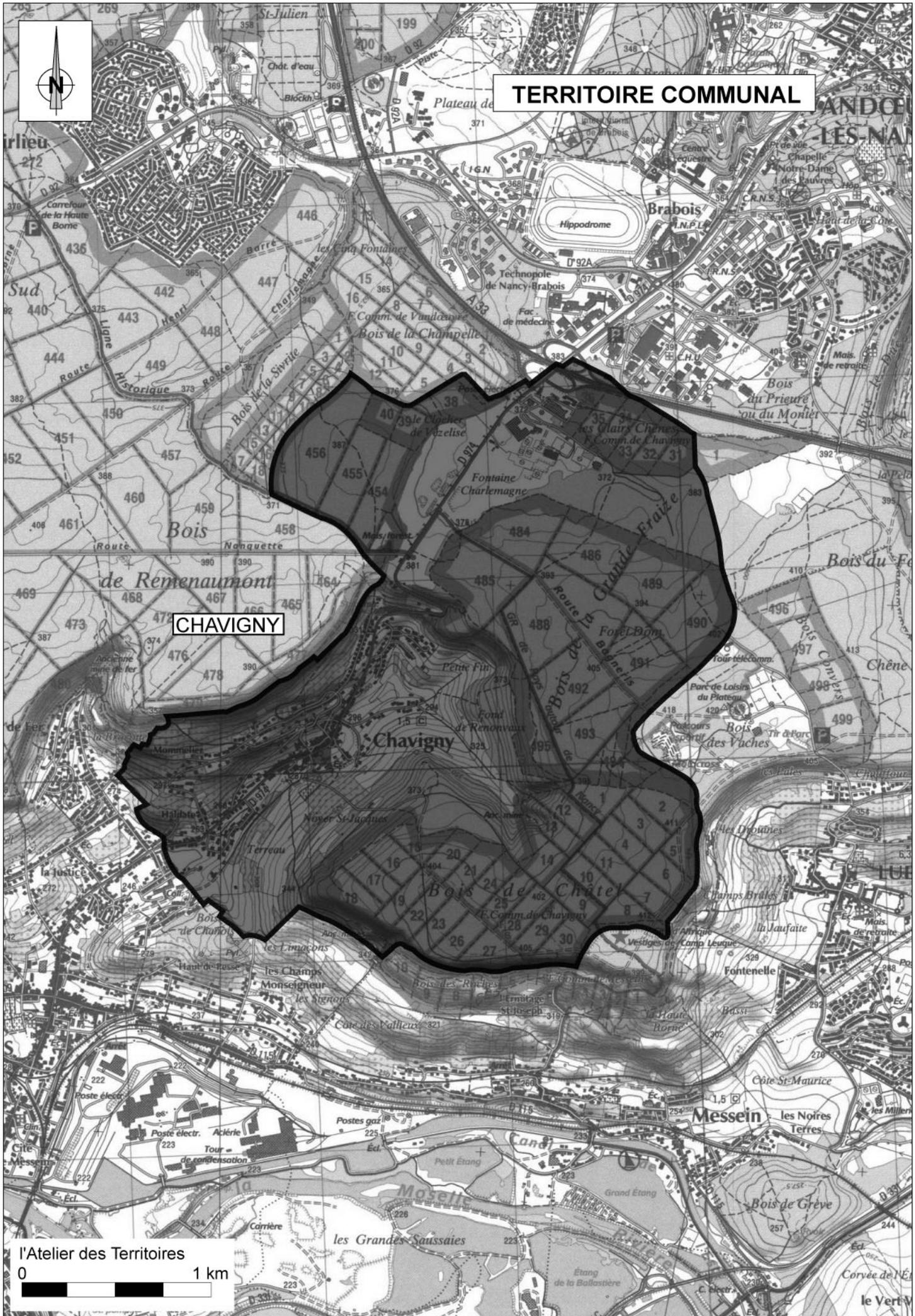
Depuis le début des années 1990, le bassin de Neuves-Maisons tente donc de se reconverter. Les séquelles de cette crise se retrouvent tant dans le dynamisme démographique, que dans la diminution du nombre de jeunes et de permis de construire.

La commune de Chavigny, faisant partie intégrante de cet ensemble, a souffert de la crise au même titre que le reste de l'agglomération. Cependant, son site et sa situation lui apportent quelques qualités particulières. Ainsi, à l'origine du village de vigneron, la commune s'est développée linéairement le long de l'ancienne RN 74, puis dans le fond du vallon du Mazot et sur le coteau exposé au Sud Est.



TERRITOIRE COMMUNAL

CHAVIGNY

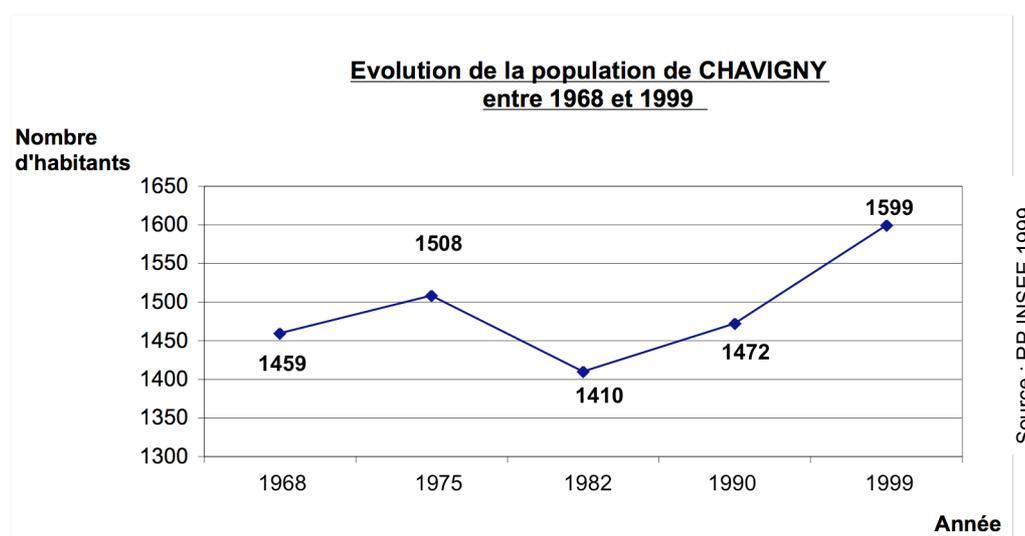


l'Atelier des Territoires
0 1 km

A - LES DONNÉES SOCIO-ECONOMIQUES

2 - LA POPULATION

EVOLUTION GENERALE



	1968	1975	1982	1990	1999
Nombre d'habitants	1459	1508	1410	1472	1599
Taux de variation annuel	+ 0,47 %	- 0,95 %	+ 0,54 %	+ 0,92 %	
Taux de variation annuel dû au solde naturel	+ 0,58 %	+ 0,37 %	+ 0,28 %	+ 0,40 %	
Taux de variation annuel dû au solde migratoire	- 0,11 %	- 1,32 %	+ 0,26 %	+ 0,52 %	
Taux de natalité	14,9 ‰	11,7 ‰	11,6 ‰	11,8 ‰	
Taux de mortalité	9,1 ‰	8,1 ‰	8,8 ‰	7,8 ‰	

Source : RP INSEE 1999

Entre 1968 et 1975, la commune de CHAVIGNY a vu sa population progresser de 0,47 % par an et atteindre 1508 habitants.

Puis entre 1975 et 1982, CHAVIGNY a brutalement perdu 6,5 % de ses habitants (population à 1410 personnes) avant de les regagner progressivement depuis 1982, à raison d'une augmentation de population de 0,54 % par an (soit 8 personnes par an) jusqu'en 1990, puis de 0,92 % par an, soit un apport moyen annuel de 14 personnes supplémentaires par an, entre 1990 et 1999.

En 1999, la commune comptait 1599 habitants (*population sans double compte - données INSEE*). En 2004, elle était de 1 659 habitants.

A - LES DONNÉES SOCIO-ECONOMIQUES

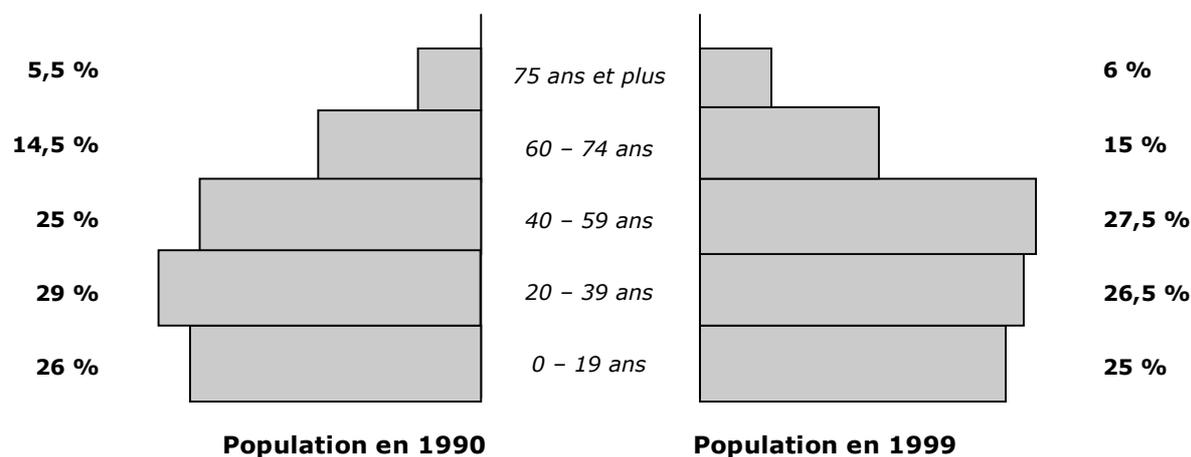
Ces fluctuations de la population s'expliquent en partie par la variation du solde naturel, en baisse entre 1975 et 1990, et surtout par celle du solde migratoire qui, après avoir été fortement négatif (suite au déclin de la sidérurgie), est redevenu positif depuis 1982 : la population a donc augmenté.

La commune, située entre l'agglomération nancéienne et celle de Neuves-Maisons, connaît donc un certain renouveau d'attractivité. Les nouveaux arrivants sont en nombre croissant, les naissances se stabilisent et la mortalité décroît. Le développement et la proximité des deux agglomérations semblent être source de dynamisme démographique pour la commune de CHAVIGNY. Le technopôle de Brabois et notamment l'hôpital ainsi que la zone d'activités de Ludres contribuent par ailleurs fortement au dynamisme et à l'attractivité du secteur depuis 15 ans.

À noter également qu'au niveau cantonal, le taux de variation de la population de CHAVIGNY fait partie des plus élevés, avec Bainville-sur-Madon, Maizières et Neuves-Maisons.

STRUCTURE DE LA POPULATION

Répartition par âge de la population de CHAVIGNY



Source : RP INSEE 1999

Entre 1990 et 1999, la forme de la pyramide des âges a peu évolué : la population des 40-59 ans est désormais la plus importante (27,5 %).

A - LES DONNÉES SOCIO-ÉCONOMIQUES

La pyramide est toujours déséquilibrée à sa base, ce qui signifie que le renouvellement de la population n'est plus assuré.

Cependant, la population de CHAVIGNY reste relativement jeune : les moins de 40 ans représentant 51,5 % de la population totale en 1999 ; et 21 % des chavignéens seulement a 60 ans et plus.

Source : RP INSEE 1999

	Population en 1994			Population en 1999		
	Hommes	Femmes	Total	Hommes	Femmes	Total
0-19 ans	202	200	402	189	193	382
20-39 ans	213	213	426	218	205	423
40-59 ans	231	211	442	179	191	370
60-74 ans	103	132	235	100	114	214
75 ans et +	39	55	94	28	55	83
TOTAL			1599			1472

Entre 1990 et 1999, c'est la population des 40-59 ans qui a le plus augmenté (+ 19,5 %).

Ensuite le nombre de personnes de 60 ans et plus a progressé de 13,2 %, alors que les habitants de 60-74 ans sont plus nombreux de 5,7 %, et les plus jeunes (0-19 ans) de 5,2%.

La population des jeunes adultes (20-39 ans) a connu une légère croissance (+ 0,7 %).

La forte évolution des 40-59 ans et la faible évolution des 20-39 ans laisse supposer qu'un grand nombre de personnes est passé dans la tranche d'âge supérieure. Quant à l'augmentation des personnes âgées, elle est à mettre en corrélation avec l'allongement de la durée de vie, qui se constate également au niveau national.

On notera enfin que la population masculine est légèrement plus importante que celle des femmes entre 0 et 59 ans. Ensuite la tendance s'inverse, l'espérance de vie étant plus importante chez les femmes.

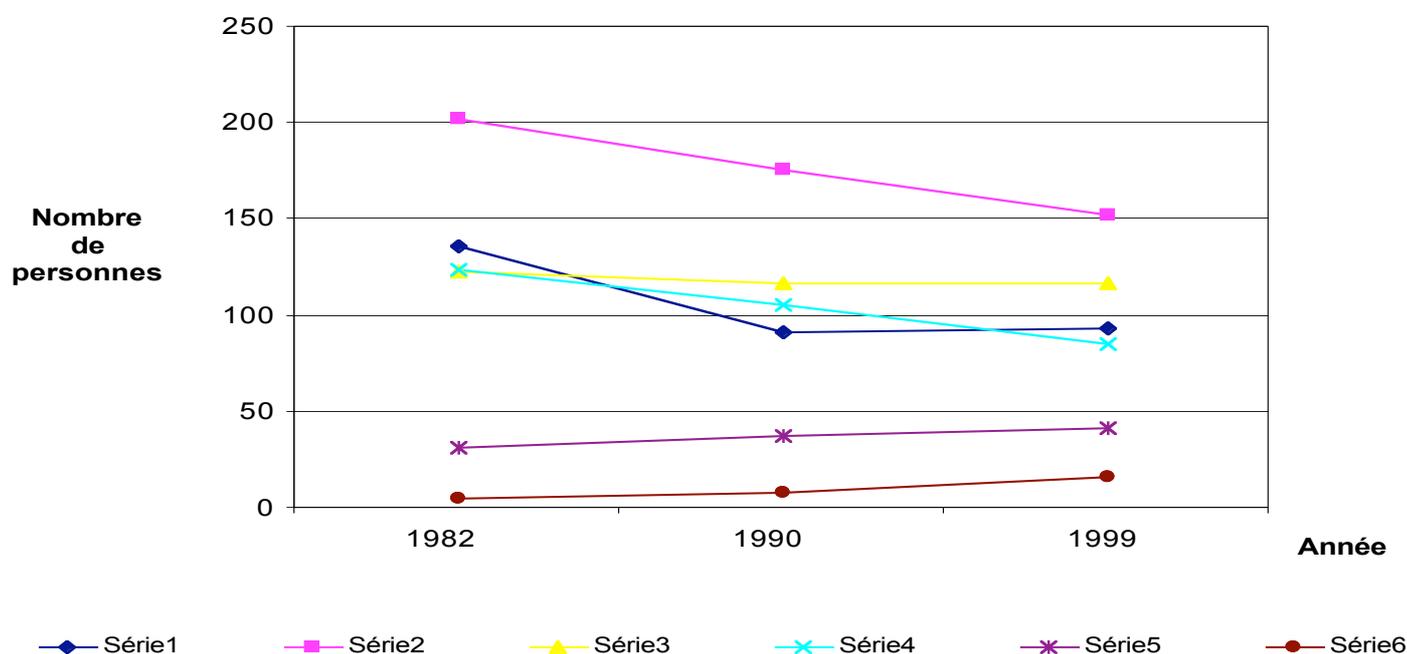
A - LES DONNÉES SOCIO-ECONOMIQUES

STRUCTURE DES MENAGES

Evolution des ménages

Le graphique et le tableau suivants présentent l'évolution des ménages de 1982 à 1999 à CHAVIGNY.

Evolution du nombre de personnes par ménage entre 1982 et 1999



Le nombre de ménages augmente constamment depuis la reprise de l'augmentation de population, il y a vingt ans.

	Population des ménages	Nombre de ménages	Nombre moyen de personnes par ménage	Nombre de personnes par ménage					
				1 pers.	2 pers.	3 pers.	4 pers.	5 pers.	6 pers. et +
1999	1595	622	2,6	136	202	123	124	32	5
1990	1459	536	2,7	91	176	117	106	38	8
1982	1406	505	2,8	93	152	117	85	42	16

Source : RP INSEE 1999

A - LES DONNÉES SOCIO- ECONOMIQUES

Lors du recensement de 1999, les ménages de 1 et 2 personnes étaient les plus représentés (respectivement 22 % et 32,5 % de la population totale). Ils sont en augmentation depuis 1982.

On notera également que la part des ménages de 4 personnes a augmenté depuis 1982 : elle est aujourd'hui de 20 %.

Le nombre de ménages de 3 personnes reste relativement stable depuis 1982, même si leur part a bien diminué (de 23 % en 1982 à 19,5 % en 1999). Quant au nombre de ménages d'au moins 5 personnes, il a bien diminué depuis 20 ans ; les ménages de 6 personnes et plus étant en voie de disparition.

Remarque :

Les ménages de petite taille (1 ou 2 personnes) de plus en plus présents à Chavigny peuvent être composés de couples sans enfants, de familles mono-parentales ou de couples dont les enfants ont quitté le foyer familial.

Les ménages de 3 et 4 personnes correspondent souvent à un couple avec 1 ou 2 enfants ; ils sont également en augmentation dans la commune.

La diminution des foyers de grande taille (au moins 5 personnes) suit un mouvement national où les générations ne cohabitent plus sous le même toit, entraînant la multiplication des ménages de petite taille (phénomène dit de la décohabitation).

Sur les 480 familles recensées à CHAVIGNY (ménages de 2 personnes au minimum), 45 % sont des familles sans enfants (jeunes couples ou couples de personnes âgées), 20 % sont des familles composées d'un enfant, 27,5 % sont des familles composées de 2 enfants, 6,7 % sont des familles composées de 3 enfants, et 0,8 % sont des familles de 4 enfants ou plus. Les enfants considérés ici étant célibataires et âgés de moins de 25 ans.

Composition des ménages

On s'intéresse ici à la population des ménages selon le mode de cohabitation.

9,1 % de la population de CHAVIGNY représente des ménages d'une seule personne (dont 60 % sont des femmes seules), alors que 89,9 % de la population constitue des familles (2 personnes au minimum).

Les familles peuvent être des familles monoparentales (cela concerne 6,3 % de la population de CHAVIGNY) dont le nombre a doublé entre 1990 et 1999, des couples avec enfant(s) (61 %), ou des couples sans enfant (22,6 %).

A - LES DONNÉES SOCIO- ECONOMIQUES

Enfin, 1 % de la population représente des ménages de plus d'une personne sans liens familiaux.

En ce qui concerne l'état matrimonial légal, la population de CHAVIGNY des 15 ans ou plus est composée de 59,8 % de personnes mariées, 27,9 % de célibataires, 8,2 % de personnes veuves, et de 4,1 % de divorcés.

A - LES DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES

3 - LES ACTIVITES

LA POPULATION ACTIVE

	Population active Hommes		Population active Femmes		Total	
	1999	1990	1999	1990	1999	1990
Nombre total d'actifs	397	348	329	294	726	642
Actifs occupés	369	320	297	264	666	584
Chômeurs	28	28	32	30	60	58

Le taux d'activité des plus de 15 ans, source : INSEE 1999

En 1999, la population active représente 726 personnes, soit 45,4 % de la population totale.

Les hommes sont majoritaires (54,7 % des actifs).

Mais le taux d'activité des femmes a augmenté de 33,5 % entre 1982 et 1999 parallèlement à l'augmentation de population. En effet, en proportion, les femmes représentent toujours environ de 45 % de la population active (45,3 % en 1999) et de la population active occupée (44,6 % en 1999).

Les femmes actives occupées constituent 40,9 % de la population active, contre 50,8 % pour les hommes actifs occupés.

Le taux de chômage des femmes est légèrement supérieur à celui des hommes (53 % des chômeurs à CHAVIGNY sont des femmes), et il a également un peu plus augmenté que celui des hommes. Ainsi en 1999, c'est 93 % de la population active masculine qui a un emploi, et 90,3 % de la population active féminine.

Au dernier recensement, 91,7 % des actifs sont occupés, les 8,3 % restant s'étant déclarés à la recherche d'un emploi. Le taux de chômage de la commune de CHAVIGNY est inférieur à la moyenne départementale (11,9 % des actifs), et au taux de chômage du canton de Neuves-Maisons qui a augmenté mais qui est limité à 10 % de la population active.

Le technopôle de Brabois et notamment l'hôpital sont des pôles d'emplois pour Chavigny.

A - LES DONNÉES SOCIO- ECONOMIQUES

De plus, selon les tranches d'âge de la population active, le taux de chômage est variable. Ainsi, suivant la tendance nationale, ce sont les 15-24 ans qui sont les plus touchés : environ 72 % d'entre eux seulement ont un emploi, contre 94 % pour les 25-49 ans, et 89,3 % pour les 50 ans ou plus.

En 1999, la population active ayant un emploi (soit 666 personnes) se déclarait constituée à 92 % de salariés. (soit 612). Les non-salariés étant les indépendants, les employeurs, et les aides familiaux.

Les salariés ont, en majorité (60,3 %), un emploi en Contrat à Durée Indéterminé (CDI). Par ailleurs, 30,2 % sont titulaires de la fonction publique (dont 55 % de femmes), et 7,2 % sont en Contrat à Durée Déterminée (CDD). Moins de 2,5 % des actifs sont donc en emploi aidé, en intérim, ou en apprentissage.

Depuis presque 10 ans, l'évolution du taux de chômage est saccadée, ce dernier variant plus ou moins tous les ans (entre 1995 et 2001). Mais après un pic en 1998, le nombre de demandeurs d'emploi en fin de mois a diminué régulièrement jusqu'en 2001.

Le chômage de longue durée a bien baissé depuis 1998, de même que le nombre de chômeurs de 50 ans et plus, ou celui des moins de 25 ans qui diminue plus ou moins régulièrement depuis 1997.

En 1999, seulement 9 % de la population active occupée de CHAVIGNY travaille dans la commune.

Ce taux est inférieur à la moyenne départementale (29,5 %) et à la moyenne cantonale (18 %).

En outre ce taux de 9 % a diminué depuis 1982 (14 % en 1982, et 13 % en 1990).

CHAVIGNY, tout comme les autres communes de son canton, est donc touchée par les migrations pendulaires en direction des bassins d'emploi de Neuves-Maisons et de Nancy.

A - LES DONNÉES SOCIO- ECONOMIQUES

LES MIGRATIONS ALTERNANTES

À CHAVIGNY, 666 actifs ont un emploi.

9 % de cette population reste travailler dans la commune de CHAVIGNY, soit 60 personnes.

Le reste des actifs occupés est donc concerné par les migrations alternantes, ou migrations "domicile-travail" : ils se déplacent pour aller travailler.

Ainsi la majorité, soit 65 % (434 actifs), se rend dans une commune de la Communauté Urbaine du Grand Nancy (17 communes concernées).

De plus 10 % des actifs occupés exercent leur activité professionnelle sur le territoire de la Communauté de Communes Moselle et Madon (hors Chavigny), et 12 % se rendent ailleurs sur le département de Meurthe-et-Moselle.

Enfin, presque 4 % de cette population migratrice part travailler en dehors du département de Meurthe-et-Moselle : Lorraine (2,5 %), reste de la France hors Lorraine (1 %).

ACTIFS AYANT UN EMPLOI	NOMBRE EN 1999
Ensemble	666
Travaillant et résidant :	
- dans la même commune	60
- dans 2 communes différentes	
➤ total	606
➤ de la même unité urbaine (Nancy)	509
➤ du même département et hors de l'unité urbaine	71
➤ de départements différents	26

Source : RGP INSEE 1999

A - LES DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES

Par ailleurs, ces déplacements domicile-travail s'effectuent par différents moyens de transport.

ACTIFS AYANT UN EMPLOI	NOMBRE EN 1999	% EN 1999
Ensemble	666	100 %
Pas de transport	16	2,4 %
Marche à pied	15	2,3 %
Un seul mode de transport	595	89,3 %
- deux roues	14	2,1 %
- voiture particulière	548	82,3 %
- transport en commun	33	4,9 %
Plusieurs modes de transport	40	6 %

Plus de 80 % de la population active occupée de CHAVIGNY se rend donc à son lieu de travail avec une voiture particulière, et seulement 5 % utilise les transports en commun. Pourtant, une ligne de bus régulière relie notre commune à Neuves-Maisons et Nancy.

LES CATEGORIES SOCIOPROFESSIONNELLES

En 1999, à CHAVIGNY, la population de 15 ans et plus se répartit comme suit par **type d'activité** :

- 51,4 % sont des actifs ayant un emploi,
- 22,3 % sont des retraités,
- 21 % ont une autre activité (étudiants, personnes sans activité professionnelle),
- et 5,3 % sont des actifs sans emploi (chômeurs, militaires du contingent).

Le graphique suivant présente un récapitulatif des actifs ayant déclaré une profession (personnes ayant un emploi et chômeurs ayant déjà travaillé) :



Source : INSEE 1999

Sur CHAVIGNY, près d'un tiers des actifs (de 15 ans et plus) sont des **employés**.

28,1 % sont des **professions intermédiaires** et 13,4 % des **cadres**.

Les professions autrefois dominantes et caractéristiques de la commune continuent de décliner : les **ouvriers** ne représentent plus aujourd'hui que 18,9 % des actifs, et il n'y a plus d'**exploitants agricoles**.

Enfin, les **artisans, commerçants et chefs d'entreprises** sont minoritaires avec moins de 7 % de la population active concernée.

A - LES DONNÉES SOCIO-ÉCONOMIQUES

Par ailleurs, **les femmes** représentent 18,2 % des artisans, commerçants et chefs d'entreprises, 36,4 % des cadres et professions intellectuelles supérieures, 45,8 % des professions intermédiaires, 81,3 % des employés, 5,7 % des ouvriers, 46,5 % des retraités, et 66,2 % des autres sans activité professionnelle ¹.

La répartition de la population totale de 15 ans et plus par tranche d'âge et catégorie socioprofessionnelle est la suivante, sachant que cette population concerne 1276 personnes au total, soit 268 personnes de 15 à 29 ans (21 %), 500 personnes de 30 à 49 ans (39,2 %), et 508 personnes de 50 ans ou plus (39,8 %) :

	Nombre au total	% de 15-29 ans	% de 30-49 ans	% de 50 ans ou plus
Artisans, commerçants et chefs d'entreprises	44	0 %	72,7 %	27,3 %
Cadres et professions intellectuelles supérieures	88	9,1 %	68,2 %	22,7 %
Professions intermédiaires	192	12,5 %	79,2 %	8,3 %
Employés	256	17,2 %	62,5 %	20,3 %
Ouvriers	140	25,7 %	54,3 %	20 %
Retraités	284	0 %	0 %	100 %
Autres personnes sans activité professionnelle ¹	272	57,4 %	7,3 %	35,3 %

Source : INSEE 1999

Concernant les actifs de la commune de CHAVIGNY, c'est la classe des 30-49 ans qui est la plus importante en nombre, la population des 50 ans et plus étant composée de 56 % de retraités.

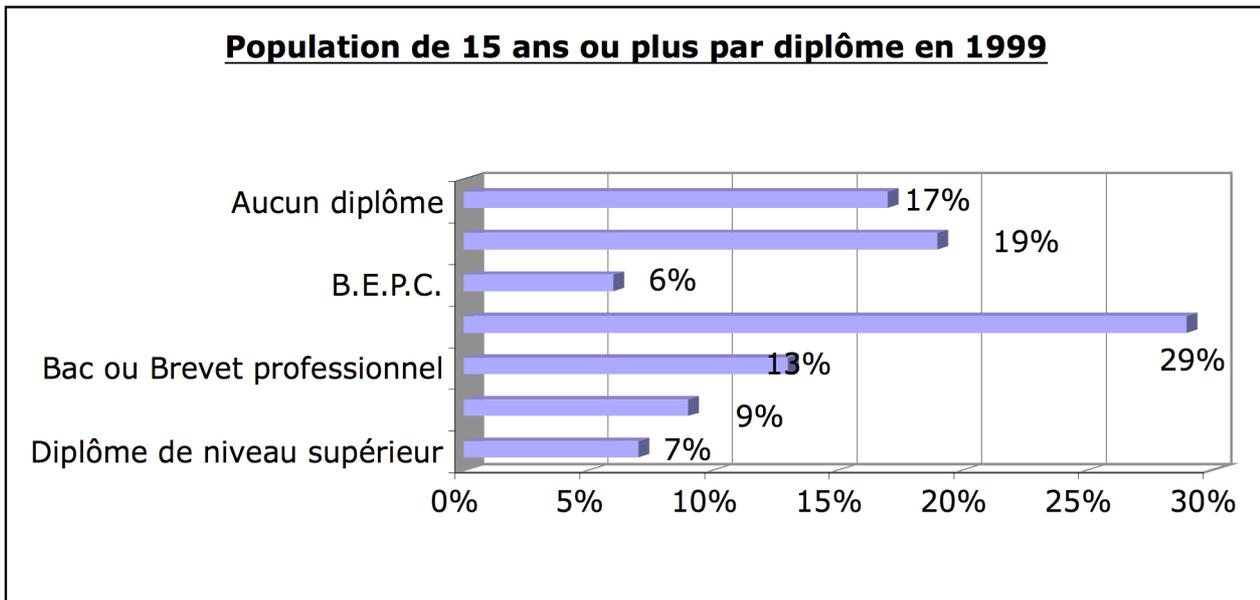
Ils représentent donc la masse de la population active. C'est donc cohérent de les retrouver majoritaires dans chaque catégorie socioprofessionnelle.

Tout comme il est logique que presque 60 % de la population sans activité soit âgée de 15 à 29 ans, les scolaires et les étudiants en constituant la plus grande partie.

¹ On considère ici les chômeurs n'ayant jamais travaillé, les militaires du contingent, les élèves, les étudiants, et les personnes sans activité professionnelle de moins ou plus de 60 ans (sauf les retraités).

A - LES DONNÉES SOCIO-ECONOMIQUES

Par ailleurs, le **niveau de formation de la population chavignienne** de 15 ans ou plus, non scolarisée, peut se présenter sous la forme du graphique suivant :



On note que la grande majorité de la population, soit 70,5 %, a un niveau de formation inférieur au baccalauréat.

LES ACTIVITES DE LA COMMUNE

Le tissu économique de CHAVIGNY est riche d'une petite quarantaine de structures. Cela semble indiquer que même si la commune, péri-urbaine, revêt une fonction essentiellement résidentielle du fait du nombre important d'actifs travaillant à l'extérieur, elle est loin d'être une "commune dortoir".

En effet, plusieurs secteurs d'activités sont représentés : des artisans, des commerces de proximité, couvrant principalement les besoins alimentaires, et quelques commerces non alimentaires (les autres types de commerces et les grandes surfaces étant disponibles sur Neuves-Maisons, et surtout sur l'agglomération nancéienne) ; des entreprises, ainsi que quelques entreprises de services (publicité, communication) ; et une ferme d'élevage avicole.

L'activité économique et industrielle de CHAVIGNY fonctionne principalement autour de deux pôles principaux :

⊗ le long de l'axe principal (rue de Nancy et rue de Neuves-Maisons)

La partie centrale du bourg propose une boulangerie, une épicerie, un café-tabac, un coiffeur, un médecin généraliste, et un garage en retrait.

⊗ et dans la Zone Industrielle du Clair Chêne

On compte ici environ une douzaine d'entreprises, un restaurant et deux activités de loisirs (tennis et karting, fermé), qui font travailler une cinquantaine d'employés. Sur ce secteur, la commune a pris en considération une opération d'aménagement par délibération en date du 21 octobre 2005.

On liste alors :

* **Commerces** : boulangerie, coiffure, alimentation générale, micro-informatique (2), jardinerie, motoculture, commerce de pièces de rechange et d'accessoires pour automobile et véhicules industriels ;

* **Services** : conseil (recrutement, formation), architecte, médecin généraliste, conseil en communication (2), agent commercial, conseils en publicité, agence immobilière ;

* **Hôtels, restaurants et cafés** : café, restaurants (2) ;

* **Entreprises** : construction, B.T.P., entreprise de maçonnerie, entreprise d'électricité, transports, transport routier, distribution de carburant, imprimeur, entreprise de peinture, de revêtements ;

* **Artisans** : entreprise de menuiserie (3), installateur antennes TV, entreprise de vente, et installation de chauffage, entreprise d'électricité (installations industrielles), garages automobiles (2), ébénisterie ;

* **Administrations** : Conseil Supérieur de la Pêche, brigade Meurthe-et-Moselle, Office National des Forêts, triage de Chavigny-Sud et triage Maizières ;

* **Autres** : Karting, Tennis des Clairs Chênes.

4 - ANALYSE URBAINE

LA STRUCTURE URBAINE

Évolution de l'urbanisation de Chavigny

*Source : Jean-Claude BONNEFONT²,
"Trois siècles d'évolution du village de Chavigny : de la rue agricole à la rue industrielle".*

En trois siècles d'évolution (début XVIIe – début XXe siècle), la structure du village de CHAVIGNY est passée de la "rue agricole" à la "rue industrielle".

Chavigny n'a pas toujours été un "village-rue".

Ainsi, avant la Guerre de Trente Ans, le village se composait de plusieurs noyaux distincts, organisés autour d'un espace commun ou d'un point d'eau, et dispersés de plus en plus vers la vallée. L'assainissement du bas du versant (anciens étangs et marécages) a permis alors de gagner de nouvelles terres.

A la fin du XVIe siècle, le village n'avait pas encore la forme d'une véritable "rue" (maisons jointives, se faisant face sur deux bandes de chaque côté d'une place, étranglée à ses deux extrémités).

C'est lors de la période de reconstruction (2^e moitié du XVIIe s.) qu'est apparue **l'organisation en "rue"** dans la partie aval du village (direction Neuves-Maisons), là où le fond de vallée est le plus accessible.

Cette structure du village améliore les conditions de circulation, d'hygiène (les maisons s'alignent sur la route donc sur le fossé et y déversent leurs déchets), de cohésion de la population, d'utilisation des services publics (fontaines et lavoirs, ...), d'entretien des chaussées, et de sécurité. Ce sont les premières préoccupations d'urbanisme rural.

Les maisons deviennent peu à peu jointives. Mais les emplacements adossés au versant occidental de la vallée sont plus recherchés que ceux qui touchent au ruisseau.

Le village-rue se développe lentement dans la première moitié du XVIIIe siècle, et les maisons isolées proches de la forêt sont abandonnées.

² Professeur honoraire de géographie à l'Université Nancy 2, secrétaire perpétuel de l'Académie de Stanislas, 63 rue de Nancy, CHAVIGNY

A - LES DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES

C'est à l'époque de Stanislas, lorsque la nouvelle route de Nancy à Neufchâteau ouvre l'actuelle rue de Nancy (1757) dans le prolongement de celle de Neuves-Maisons, que le village rue de CHAVIGNY prend sa forme complète. Une place centrale est ensuite peu à peu dessinée, avec la construction d'une nouvelle église (1771) sur l'axe principal, puis la couverture du ruisseau qui permet de construire des maisons sur la place. L'urbanisation de la côte de la rue de Nancy va suivre, au début du XIX siècle.

Il est important de noter l'existence de la dissymétrie dans l'occupation des deux côtés de ces rues. Le côté Ouest est plus attractif (mieux exposé, aménagement de caves et de celliers, cours pour le bétail bien fermés, jardins, puis vignes à proximité). Ainsi jusque vers 1750, la place centrale du village n'est bâtie que d'un seul côté. L'autre côté est occupé par le ruisseau et quelques dépendances. Une fois la couverture du ruisseau réalisée, la symétrie du bâti est rétablie. À chaque période de l'histoire du village, le côté Ouest a donc été bâti avant le côté Est.

En 1814, le cadastre napoléonien indique que le village de CHAVIGNY comprenait 95 maisons d'habitation, dont les 3/4 se situaient des deux côtés de la route principale (fond de vallée et côte). Les autres maisons se situaient le long des courtes rues adjacentes. Quelques écarts perduraient à l'aval du village (ancienne Tuilerie, Moulin). Le centre de gravité à l'époque correspondait à la nouvelle église et à la place communale, équipée des principaux commerces, puis de la mairie et de l'école (sous la Restauration).

Durant la première moitié du XIX^e siècle, les constructions se font moins fréquentes (extrémités du village), et la population augmente peu, les migrations sont rares. La très grande majorité de la population active travaille alors dans les vignes et dans l'agriculture.

Il y a également un nombre correct d'artisans, de commerçants et d'emplois de services. Ces derniers investissent cependant également dans les vignes. Les emplois dans l'industrie sont alors très restreints. L'avènement de l'industrie (2^e moitié du XIX^e siècle) va stimuler le commerce, surtout alimentaire, mais freiner le développement de l'artisanat.

Dès 1875, le village de CHAVIGNY connaît des transformations importantes. Ces dernières vont bouleverser la structure sociale de sa population et accélérer l'évolution de son patrimoine bâti.

En effet, plusieurs mines ouvrent sur la commune ou à proximité immédiate de celle-ci, et offrent de nombreux nouveaux emplois industriels. La population active locale ne suffit pas, et des mineurs venant d'autres régions de France et même de pays étrangers viennent s'installer. Il s'agit de célibataires, qui restent s'ils se fixent professionnellement et sentimentalement, et surtout de familles déjà constituées et nombreuses.

L'entente entre les anciens et les nouveaux habitants est d'abord difficile, mais elle s'est nettement améliorée en 1914.

A - LES DONNEES SOCIO- ECONOMIQUES

De même, cette arrivée massive provoque une crise du logement : la population étant passée de 408 en 1872 à 1243 en 1906.

Le village s'étire alors démesurément, aussi bien vers le haut que vers le bas, les mines étant situées aux deux extrémités.

Les nouveaux venus ne conservent pas la tradition de l'habitat lorrain aux maisons mitoyennes, et la rue est constituée de pavillons indépendants, parfois accolés par deux ou trois.

L'espace est donc plus vite occupé le long de la rue.

La rue agricole devient donc une rue industrielle et atteint 2 km de longueur.

Le lieu central ne peut donc pas être maintenu, et les services publics ne sont parfois plus facilement accessibles (fontaines mal réparties, école surpeuplée et trop éloignée, ...).

Ces difficultés ont amené le village à se séparer en 1910 d'une partie du territoire communal au profit de Neuves-Maisons (Section du Val-de-Fer au sud-ouest). Parallèlement, des "écarts" d'urbanisation (Moulin, Tuilerie, Forestière, etc.) apparaissent.

La structure professionnelle a également été bouleversée : le nombre de vignerons est désormais très restreint, notamment à cause des ravages du phylloxéra et de la concurrence des vins du Midi bon marché. La très grande majorité des habitants travaille donc dans les mines les plus proches.

En 1920, c'est l'apogée de cette organisation industrielle. Le village compte 1144 habitants et 200 maisons pour 315 ménages. Car depuis le début du XIXe s., le nombre de maisons n'a fait que doubler alors que celui des habitants a triplé. Les quelques agriculteurs et vignerons propriétaires restant voient leur poids sociologique et politique diminuer peu à peu.

Quant aux commerces, les auberges et surtout les cafés sont nombreux et bien répartis sur le territoire communal, et les commerces alimentaires se portent bien. Mais l'artisanat est réduit.

La structure bâtie du village ne s'est ensuite pas beaucoup modifiée jusqu'en 1936.

Mais c'est avec l'apparition des nouveaux lotissements de part et d'autre de la rue principale, véritable révolution des années 1950, que le village a adopté sa nouvelle structure en grappe allongée, que l'on connaît aujourd'hui.

À cette époque, on dénombre 245 maisons, pour 321 ménages, la population ayant vieilli et diminué (985 habitants) : il y a déconcentration. Cependant la structure urbanistique n'a pas changé : 2/3 des habitations sont situées sur l'axe principal (rue de Nancy puis rue de Neuves-Maisons), une dizaine constituant également l'écart de la forestière (en bordure de la route nationale, donc de l'axe principal). La forme de "rue" est donc toujours dominante.

A - LES DONNEES SOCIO- ECONOMIQUES

Les rues adjacentes se sont pourtant un peu remplies et sont devenues plus nombreuses, les emplacements constructibles le long de la route se faisant rares. On a ainsi construit quelques bâtiments au départ des anciens chemins ruraux qui décrivaient une sorte d'étoile autour du centre du village.

Le fait que la route nationale 74, large et bien tracée, soit l'axe unique de la vie du village rend les conditions de circulation aisées pour les habitants, et conforte ce conservatisme du village-rue.

On notera que la création en 1910 de la première ligne de transport en commun, le tramway électrique qui relie Pont-Saint-Vincent à Nancy, et qui passe dans le village depuis l'aval pour rejoindre la nationale au Nord.

Le tramway se modernise (plus confortable) en 1933, et facilite les déplacements pendulaires des ouvriers vers leur lieu de travail. Les sièges d'exploitation périphériques fermés, les emplois industriels sont concentrés à Neuves-Maisons. On voit parallèlement apparaître deux phénomènes nouveaux (années 1920-1940) : l'habitat bourgeoise aux abords de la gare, et la population chavignienne peut, en nombre, aller travailler sur Neuves-Maisons ou Nancy.

La commune de Chavigny prend alors un caractère suburbain.

En 1936, 60 % des actifs vivent encore de l'industrie du fer. Les actifs travaillant dans le village sont des agriculteurs (3,5 %), des commerçants (7,5 %), des artisans (6 %), ou des fonctionnaires ou assimilés (3 %).

Le reste de la population active travaille à Nancy dans l'industrie (confection, chaussure), le commerce ou le bâtiment, à Neuves-Maisons dans le commerce, ou à Chaligny (Tricoterie). On constate toujours à cette période une grande permanence de la structure linéaire du village de Chavigny.

Pendant 3 siècles, on a continué à bâtir sur le même modèle de maisons jointives, puis presque jointives sans s'écarter, ou de très peu, de l'axe principal.

Puis c'est la triple révolution : généralisation du transport automobile, effondrement de l'industrie sidérurgique, et extension rapide de l'aire suburbaine de Nancy. Le paysage urbain et la structure urbaine vont alors changer.

Le caractère suburbain de la commune de Chavigny s'affirmant avec la mise en service des autobus sur route en 1952, puis lors du déclin de la sidérurgie néodomienne vers 1970.

Ainsi dès 1950, les services publics se développent, l'alimentation en eau concerne non seulement l'axe principal, mais aussi les nouvelles rues. De plus, le Préfet de Meurthe-et-Moselle approuve, en 1941, un plan d'alignement destiné à élargir la route nationale dans la traversée de CHAVIGNY. Avec le développement du transport automobile, la circulation est

A - LES DONNÉES SOCIO- ECONOMIQUES

plus importante et cet élargissement de la R.N. représente des contraintes importantes pour les riverains.

Ainsi dès la fin de la guerre, les jeunes ménages vont plutôt chercher à bâtir d'abord dans des rues nouvelles (ex. les Castors), puis dans des lotissements indépendants situés à l'écart de la R.N.

La "rue" perd donc son image de source de prospérité, et devient au contraire source d'inquiétude et de nuisances.

L'urbanisation actuelle

Dans les années 1970, 1980 et 1990, d'autres lotissements ont été construits sur les versants du vallon de CHAVIGNY. Chaque époque est facilement reconnaissable par son architecture, la forme, le volume et la couleur des bâtis.

Ces extensions plutôt récentes sont souvent dues au développement des agglomérations de Neuves-Maisons et de Nancy, et à leur attractivité grandissante (notamment comme pôles d'emploi et de services).

Ainsi, le lotissement des Castors (Nord-Ouest de la zone bâtie) date des années 1960, le lotissement des Cottages Beauséjour (Nord-Est) de la fin des années 1960 – début des années 1970.

Puis des habitations se sont installées rue des Prés à la fin des années 1970 – début des années 1980 (versant exposé Nord-Ouest).

Des lotissements ont ensuite été construits vers la fin des années 1980, puis dans les années 1990 sur le versant exposé Sud-Est : au niveau du chemin du Grand Pierrier, du chemin du Haldat, et des Prunelliers.

Enfin, un lotissement très récent (1998-2000) est désormais installé au niveau du Clos du Pré Lassé.

LA STRUCTURE VIAIRE

Le village est structuré par sa grande rue centrale, que l'on appelle rue de Neuves-Maisons dans sa moitié Sud et rue de Nancy dans sa moitié Nord. Il s'agit également de la route départementale 974.

Cette rue est en bon état.

Le reste du tissu urbain s'organise autour de petites rues périphériques.

Ces rues secondaires sont souvent étroites, et deux voitures y ont souvent du mal à se croiser.

La chaussée ancienne est en mauvais état.

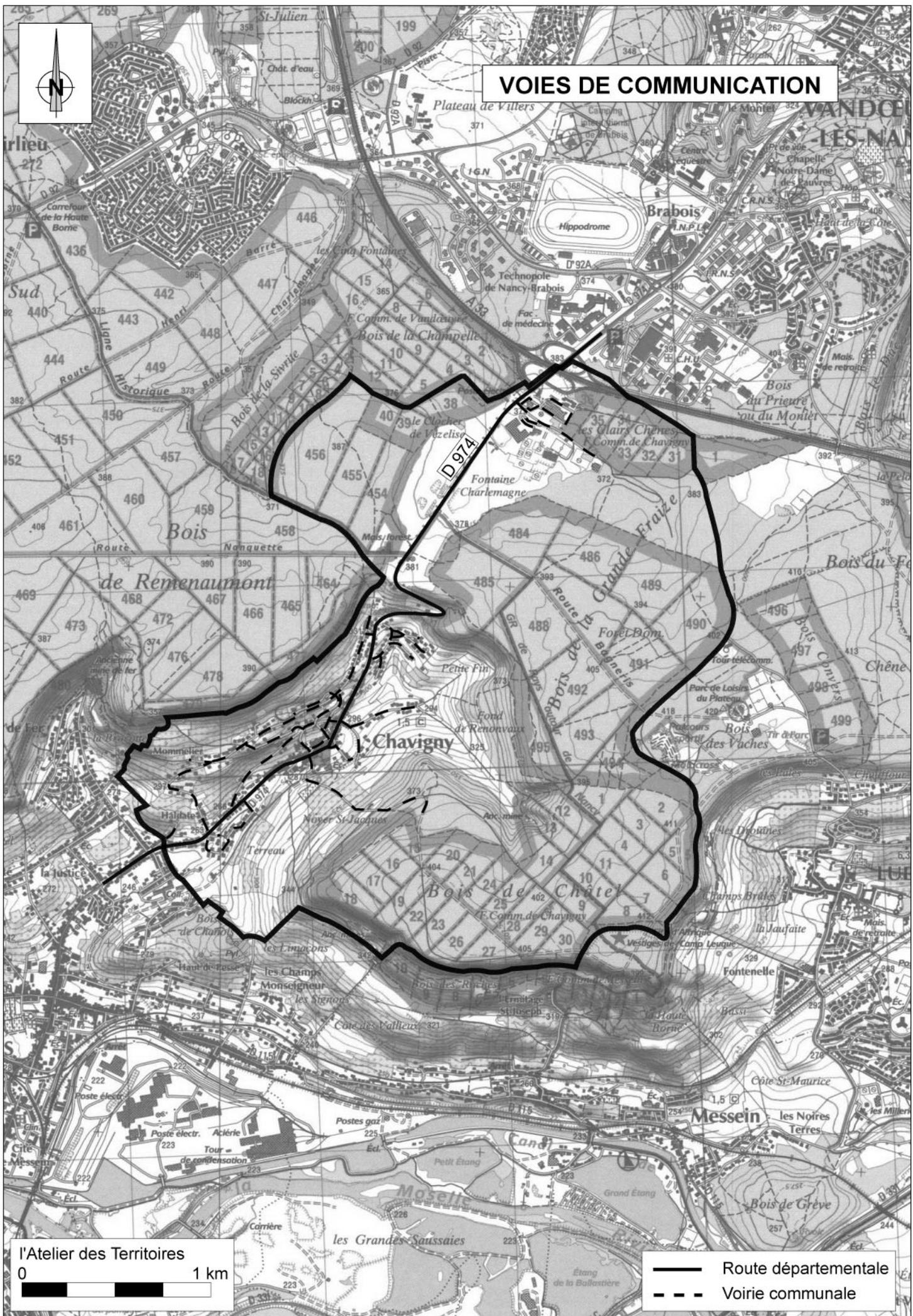
On compte 8 rues secondaires partant de la rue principale et desservant le coteau Est, et 7 rues desservant le coteau Ouest. Ces rues sont en biais par rapport à la RD 974, et implantées à intervalles irréguliers. Elles suivent les courbes topographiques.

À une échelle plus large, rappelons ici qu'une route départementale et une autoroute desservent la commune de CHAVIGNY.

La RD 974 (Nancy - Colombey-les-Belles) passe par le centre de CHAVIGNY où elle se confond avec la rue principale.

L'échangeur autoroutier, en limite Nord du ban communal, dessert l'A 33.

VOIES DE COMMUNICATION



l'Atelier des Territoires
0 1 km

- Route départementale
- - - Voirie communale

REPARTITION DES FONCTIONS DANS L'ESPACE

La commune de CHAVIGNY a, en grande partie, un caractère résidentiel.

Mais les activités économiques présentes sont diversifiées : cela va des commerces de proximité dans le centre ancien (boulangerie, alimentation générale, café, coiffure, ...), à divers types d'entreprises (publicité, jardinerie, informatique, automobile, BTP, transporteurs, électricité, peinture, menuiserie, restaurant) localisées à l'extérieur de la zone urbaine, dans la zone industrielle sur le plateau. On trouve enfin quelques activités de services basées chez des particuliers, donc dans les zones initialement résidentielles situées sur les versants.

D'autres installations, à vocation de loisirs celles-ci, sont également présentes sur le ban communal. Ainsi, la salle polyvalente est située dans le centre ancien, rue du Pressoir.

Les aires de jeux sont à l'écart de la route départementale, mais à proximité en même temps (rue du Mazot, terrains à proximité de l'ancienne voie ferrée des mines, au-dessus du chemin des Prés).

Enfin, les équipements sportifs (terrains de tennis couverts et ouverts, piste de karting, terrain de football) se concentrent à proximité de la zone industrielle du Clair Chêne sur le plateau Nord. Un petit terrain de sport, peu aménagé, est cependant accessible derrière les écoles, dans le centre.

La mairie se situe au centre de la rue de Nancy, l'ancienne voie ferrée des mines (transformée en chemin) surplombant la RD à cet endroit.

LA PHYSIONOMIE GENERALE DU BATI

Le village de CHAVIGNY s'est développé sous la forme d'un "village-rue".

Le centre ancien

Un centre ancien s'est constitué initialement le long de la rue principale. On y retrouve des maisons villageoises lorraines, typiques, avec leur largeur, leur porte cochère et leur usoir. Ce bâti a été en partie conservé et plus ou moins rénové. L'habitat y est dense.

Les extensions anciennes

Au 19^e siècle, avec l'évolution économique de la région sud-nancéienne, et le développement de sa vocation industrielle, des changements sont intervenus et des extensions du bâti ont été effectuées de part et d'autre du centre ancien, mais toujours le long de la route principale. Ces "nouvelles" habitations se présentent sous la forme de maisons individuelles, soit indépendantes, soit accolées par deux ou trois. Ces constructions sont plus hautes que larges, et plus "citadines". On retrouve le même type de bâti à Neuves-Maisons. Il correspond à l'époque de construction du Val de Fer. Le tissu urbain y est donc plus aéré. De plus, selon les cas, les bâtiments peuvent être en recul par rapport à la voirie.

Les lotissements pavillonnaires et les extensions récentes

Et depuis les années 1960, des phases d'extension récente du bâti se sont succédées, que ce soit sous la forme de lotissements ou sous la forme d'extensions pavillonnaires individuelles du centre ancien (sur les dents creuses du tissu urbain ou après démolition du vieux bâti).

L'aspect des constructions est très variable d'un lotissement à un autre, aussi bien dans la forme, le volume, les matériaux et les couleurs : elles sont caractéristiques de l'époque à laquelle elles ont été édifiées. Cependant toutes les maisons sont situées au centre des parcelles, en retrait vis-à-vis de la voirie.

Les pavillons insérés dans le centre urbain plus ou moins ancien, et notamment dans les dents creuses de la RD, font également preuve d'une certaine diversité, toujours en fonction de l'époque de leur construction. Mais ils conservent tous une certaine distance vis-à-vis des constructions voisines et de la rue.

A - LES DONNÉES SOCIO- ECONOMIQUES

Les usoirs

Caractéristiques typiques des villages lorrains traditionnels, les usoirs sont habituellement présents dans l'ensemble du tissu ancien. Les usoirs sont continus et se situent à l'avant des maisons, entre le bâti et la voirie. Auparavant, leur usage était anciennement consacré aux activités agricoles (stationnement d'engins, stockage de fumier, dépôt de matières premières et de matériaux).

À CHAVIGNY, le centre ancien étant situé le long de la route départementale 974, les usoirs ont été réduits suite à l'élargissement de la RD, il y a 50 ans.

Ce qui reste des usoirs a parfois été réaménagé par les propriétaires sous la forme de jardins d'agrément. En outre, les occupants se sont réappropriés la grande majorité de ces anciens usoirs au moyen de clôtures et autres murets.

On peut donc aborder le bâti de la commune de CHAVIGNY sous quatre types.

☞ Le centre ancien

Description du bâti

Le tissu urbain ancien compose le centre du village, sur la rue principale. Il se caractérise par des façades jointives et alignées le long de la voirie. Le front urbain est donc continu.

Les maisons sont de type lorrain et villageois, et possédaient des usoirs. Ces derniers ont été bien restreints avec l'élargissement de la route départementale. Cependant quelques-uns subsistent au niveau de l'ancienne place centrale ; ils ne sont pas clôturés.

Les constructions sont souvent étroites et longues, comme les parcelles. Mais depuis la rue, on note qu'elles sont souvent plus larges que hautes.

Les toits sont à 2 pans, de faible pente, et recouverts de tuiles rouges. Le faîtage est perpendiculaire à la rue.

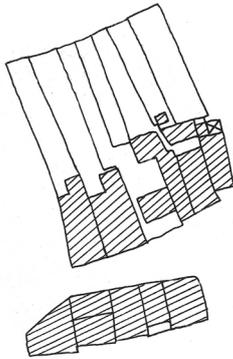
Les maisons sont d'une hauteur semblable, d'un niveau R à R+1. Néanmoins les habitations qui sont rénovées possèdent souvent un étage supplémentaire, installé dans le grenier ; dans ce cas, les lucarnes du grenier ont été reconverties en fenêtres.

L'état de rénovation de ce bâti ancien est très variable dans la zone concernée. Le phénomène de péri-urbanisation a entraîné de nombreuses mutations dans le tissu originel : des portes cochères ont été transformées en portes d'entrée, des gerbières sont devenues des fenêtres, ...

Le centre ancien se caractérise également par la présence de portes cochères ou ceintrées par un linteau de bois, qui servaient auparavant au passage de la charrue.

A - LES DONNÉES SOCIO-ECONOMIQUES

Le parcellaire



7 à 15 rue du Pressoir

Les parcelles sont étroites et allongées (*meix*).

Dans cette ruelle du centre ancien, les habitations sont accolées à la voirie. Elles sont jointives des deux côtés.

Les habitations occupent toute la largeur de la parcelle, et une grande partie en profondeur.

À l'arrière de la maison se situe le jardin, et parfois même un reste de verger en fond de parcelle.

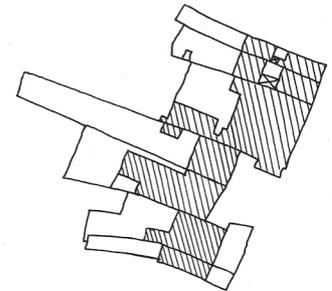
1 à 7 rue de Nancy & 2 à 8 rue de Neuves-Maisons

Les parcelles sont toujours relativement étroites et allongées, sauf quelques exceptions : certaines parcelles sont plus courtes ou plus larges que d'autres, cela est sans doute dû à des partages, des découpages ou des assemblages de parcelles suite à des héritages.

Les habitations sont accolées à la voirie ; mais certaines d'entre elles possèdent encore leur usoir.

Les habitations sont aussi larges que les parcelles, et souvent assez longues. Elles sont jointives de chaque côté.

Derrière la maison on trouve le jardin, voire un reste de verger en fond de parcelle.



Les premières extensions du centre

Description du bâti

Ces extensions se sont effectuées dans la continuité du centre ancien, de part et d'autre, le long de l'axe principal (rue de Neuves-Maisons puis rue de Nancy).

Le bâti est sous la forme de maisons individuelles, qui sont accolés à la voirie à proximité du centre ancien, puis légèrement en retrait quand on s'en éloigne.

Les occupants de ces maisons se sont réappropriés les espaces devant les maisons : ainsi des clôtures, des murs-bahuts et autres claire-voies les délimitent. De nombreuses habitations ont fait l'objet de réhabilitations qui ont transformé leur aspect.

Les maisons datent de l'ère industrielle (fin 18^e s.-début 19^e siècle) durant laquelle il fallait construire rapidement des logements pour les ouvriers. Ces constructions ont des aspects qui s'apparentent aux constructions lorraines traditionnelles (façades aux tons proches du sable,

A - LES DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES

faîtage parallèle à la rue), mais leur volume est plus faible, il n'y a pas d'usoir mais une cour fermée à l'avant des constructions, les portes et les fenêtres sont entourées de briques apparentes ou crépies.

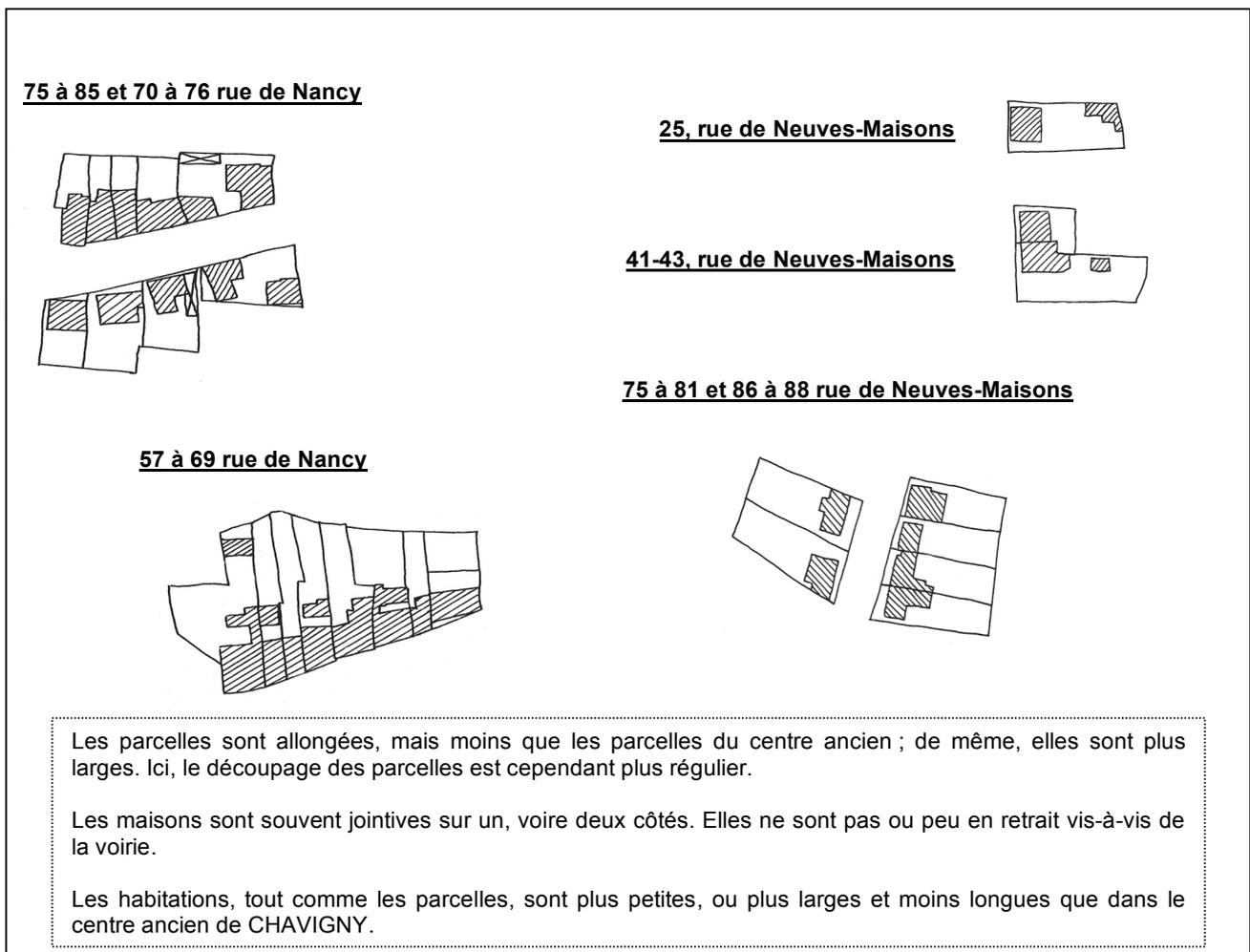
Les constructions sont plus hautes que larges, et souvent indépendantes ou jumelées.

Les toits sont de faible pente, le plus souvent recouverts de tuiles rouges ou noires (alternance). Les toitures sont à 2 pans. Le faîtage est généralement parallèle à la rue principale, mais il peut aussi être perpendiculaire à la route lorsque la maison est plus en retrait.

Les hauteurs de façades sont relativement uniformes sur ces constructions, et atteignent R+1 ou R+1,5, certaines ayant le grenier aménagé.

Selon les cas, les maisons sont plus ou moins rénovées.

Le parcellaire



☞ Les lotissements pavillonnaires

Description du bâti

Les lotissements pavillonnaires se situent tous en périphérie du centre ancien, et plus généralement de la rue principale : des rues secondaires, qui se terminent souvent en impasse, permettent d'y accéder.

L'habitat est aéré, les habitations étant généralement indépendantes et isolées au milieu de leur parcelle. Exception faite du lotissement des Cottages Beauséjour où les constructions sont accolées par îlots de 2 à 5, ou le lotissement du Village Sud où l'on trouve des maisons jumelles.

Les maisons sont en retrait par rapport à la voirie. Elles ont une forme plus simple, carrée ou rectangulaire, et une taille plus modeste que dans le centre ancien. Certaines d'entre elles ont néanmoins connu quelques extensions ; on trouve donc des formes plus variées d'emprise au sol (par exemple dans le lotissement des Castors).

Les couleurs et matériaux de construction et de toiture (tuiles rouges, bois, etc.) varient fortement selon les lotissements et la période de leur réalisation, et même, pour les plus anciens pavillons, selon les différentes rénovations qu'ils ont subies.

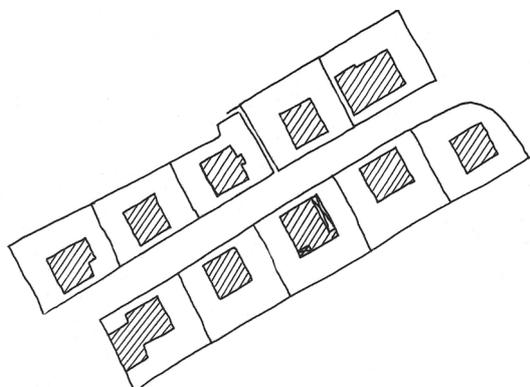
Les toits sont de faible à moyenne pente, et peuvent être à 1, 2, 3 ou 4 pans. Le faîtage est varié : de parallèle à perpendiculaire à la voirie.

De même les hauteurs des constructions peuvent varier de R à R+0,5 (lotissement des Castors, ou celui du Village Sud), et R+1 (lotissement du Clos du Pré Lassé, et Cottages Beauséjour).

Par ailleurs, les maisons possèdent très souvent un jardin tout autour, et un garage à niveau, la propriété étant souvent limitée, entièrement ou en partie, par quelque mur-bahut, clôture ou haie végétale.

A - LES DONNÉES SOCIO-ECONOMIQUES

Le parcellaire



Les Castors (années 1955 à 1965)

Les parcelles ici sont plutôt grandes (5 à 5,2 ares en moyenne), de taille identique dans tout le lotissement, et de forme très semblable, plutôt carrée.

Les maisons sont assises au centre des parcelles, l'habitat est donc aéré.

Les habitations sont situées en retrait régulier par rapport à la voirie.

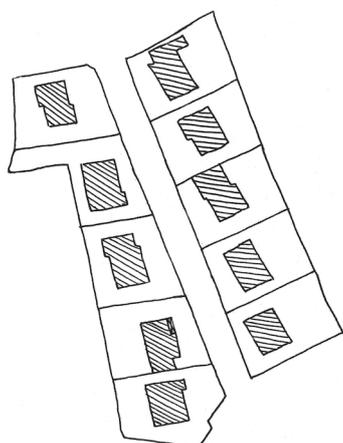
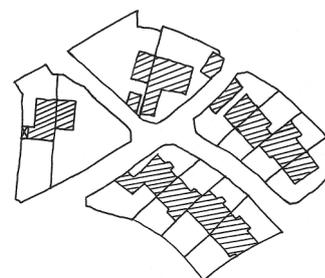
Le reste de la parcelle est occupé par un jardin

Cottages Beauséjour (fin années 1950)

Les parcelles de ce lotissement ne sont pas très grandes (2,5 ares en moyenne) et plutôt allongées. Elles sont regroupées en îlots de 2 à 5 parcelles.

Les maisons, plutôt larges, se situent au centre de chaque parcelle et sont accolées aux voisines. La densité de l'habitat est plus forte que pour les autres lotissements.

L'habitation est en recul de la voirie, et le jardin occupe le reste de la parcelle.



Lotissement des Prunelliers (années 1980-85)

Les parcelles sont plutôt grandes (5 ares en moyenne), de forme rectangulaire.

Les maisons sont au centre des parcelles, l'habitat est aéré.

Les habitations sont toujours situées en retrait par rapport à la voirie.

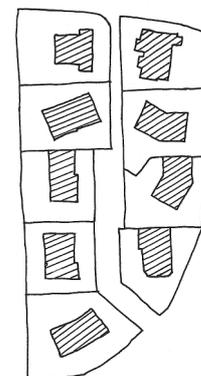
Les jardins entourent les maisons.

Le Clos du Pré Lassé (1998-2000)

Les parcelles sont ici plutôt grandes (4,5 à 5,5 ares en moyenne), de taille semblable mais de forme variable.

Les maisons se trouvent au centre des parcelles, les jardins occupant le reste du terrain.

Mais la densité de l'habitat est plus forte que dans les autres lotissements, et les habitations sont situées en recul de la voirie.



Les extensions récentes

Description du bâti

Les extensions récentes, c'est-à-dire les pavillons datant des années 1960 à 2000, sont apparues au sein du bâti ancien, dans les "dents creuses" du tissu urbain, ou après démolition de bâtiments vieillissant. Elles se situent donc le long de la RD 974.

Les habitations sont indépendantes et généralement au centre de leur parcelle. Et les constructions sont en recul par rapport à la rue principale. Cela permet d'avoir un habitat plus aéré par endroits dans le tissu urbain ancien.

Les maisons ont une forme à la base plutôt simple, carrée ou rectangulaire, et une taille plus modeste que dans le reste du centre.

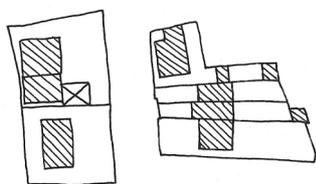
Les couleurs et matériaux de construction et de toiture (tuiles rouges, bleues, etc.) varient selon les pavillons et leur époque d'édification, voire selon leur rénovation.

Les toits peuvent être à 1, 2, 3 ou 4 pans, et sont de faible à moyenne pente. Le faîtage peut être parallèle ou perpendiculaire à la route départementale.

Les hauteurs des constructions sont souvent uniformes, et atteignent R+1.

Ces pavillons sont par ailleurs entourés d'un jardin, plus ou moins grand, et possèdent parfois un garage lorsque la taille de la parcelle le permet. Enfin, les propriétés sont clôturées (mur-bahut, claire-voie).

Le parcellaire



64 à 66 et 55 à 59 rue de Neuves-Maisons

Les pavillons construits dans les dents creuses du tissu urbain ancien ne respectent pas certaines règles.

Ainsi, ces habitations récentes sont établies au centre des parcelles, et en recul de la rue.

A - LES DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES

Illustrations des différentes typologies

LE CENTRE ANCIEN



Rue du Pressoir



Début rue de Nancy



Rue de Neuves-Maisons



Rue de Nancy

LES PREMIERES EXTENSIONS DU CENTRE



Rue de Neuves-Maisons



Rue de Nancy

A - LES DONNÉES SOCIO-ECONOMIQUES



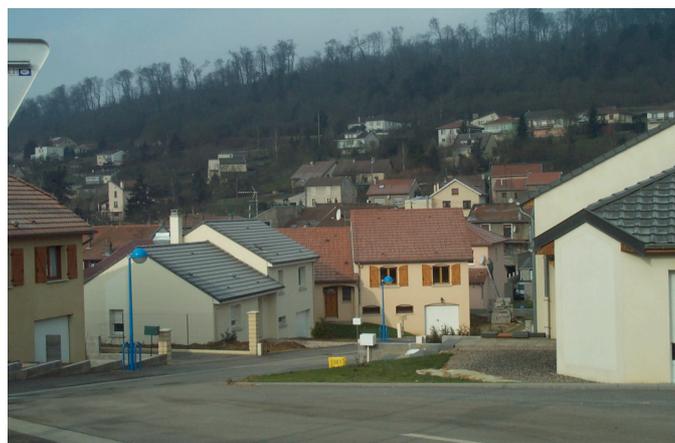
Rue de Neuves-Maisons



LES LOTISSEMENTS PAVILLONNAIRES



Village-Sud



Le Clos du Pré Lassé



Cottages Beauséjour



Les Castors

A - LES DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES

LES EXTENSIONS RECENTES



Rue de Neuves-Maisons



Rue de Neuves-Maisons



Rue de la Mine



Rue de la Mine

LES ENTREES DE VILLE

CHAVIGNY appartient au groupe urbain concentré autour de Neuves-Maisons, avec les communes de Messein, Chaligny et Pont-Saint-Vincent.

De plus, le territoire communal jouxte le Sud de l'agglomération nancéienne (Vandoeuvre-lès-Nancy). Cependant la séparation est bien marquée.

Enfin, le relief très marqué du territoire communal "coupe" le paysage en deux : le plateau et le vallon.

C'est ainsi que l'on peut considérer que la commune de CHAVIGNY présente 3 entrées de ville :

- au Nord, depuis Vandoeuvre-lès-Nancy et l'échangeur autoroutier,
- au centre du territoire, à l'entrée de la zone urbanisée du vallon,
- et au Sud, depuis Neuves-Maisons.

L'entrée Nord sur le plateau de Chavigny

L'entrée sur le ban communal de CHAVIGNY, et dans l'agglomération de Neuves-Maisons par la même occasion, s'effectue au Nord par le plateau.

En sortant de Vandoeuvre-lès-Nancy, on arrive sur un vaste espace mixte, où la Zone Industrielle du Clair Chêne et le complexe sportif côtoient des prairies et la forêt.

Le secteur n'est pas aménagé, notamment en raison des nombreux affaissements miniers qui touchent le plateau.

L'entrée Nord de la zone urbanisée

Cette entrée de ville est la plus marquée : en quittant le plateau Nord, ses prairies et ses forêts, et suite au virage très serré de la RD 974 en provenance de Nancy, on débouche directement sur le village de CHAVIGNY.

Quelques maisons ici ou là le long de la route nous préviennent cependant de la proximité de la zone urbanisée. Cette entrée a fait l'objet d'aménagements viaires importants.

L'entrée Sud depuis Neuves-Maisons (RD 974)

Cette entrée de ville n'est pas vraiment marquée : en effet, elle s'inscrit dans le prolongement du tissu urbain implanté le long de la RD 974.

Outre le panneau signalétique, le passage de la commune de Neuves-Maisons à celle de CHAVIGNY est sensible : éloignement de la voie, changement de pente et présence d'un carrefour avec feux tricolores.

A - LES DONNÉES SOCIO-ECONOMIQUES

☞ Photographies des entrées de ville



L'entrée Sud depuis Neuves-Maisons (RD 974)



L'entrée Nord sur le plateau de Chavigny



L'entrée Nord de la zone urbanisée

A - LES DONNÉES SOCIO-ÉCONOMIQUES

5 - LE LOGEMENT

ÉVOLUTION PAR TYPE DE RESIDENCES

	Nombre d'habitants	Nombre de logements	Type d'occupation				Nombre d'occupants des résidences principales
			Résidences principales	Résidences secondaires	Logements occasionnels	Logements vacants	
1999	1599	645	622	1	3	19	2,56
1990	1472	573	537	7		29	2,72

Source : INSEE 1990-1999

Le nombre de logements a progressé de 12,8 % entre 1990 et 1999 : il a donc suivi la variation de population totale de la commune qui, dans la même période, a augmenté de 8,6 %.

Le nombre de résidences principales a progressé de 16 % : on est passé de 536 à 622 entre 1990 et 1999, c'est-à-dire près de 9 logements supplémentaires par an sur cette période. Parallèlement, les résidences secondaires ou logements occasionnels sont deux fois moins nombreux en 1999 qu'en 1990, et le nombre des logements vacants a diminué d'un tiers. Ceci semble montrer un certain dynamisme, du point de vue du logement, sur la commune de CHAVIGNY.

Les résidences principales représentent une forte part des logements, soit 96,5 % en 1999. Le taux de vacance a diminué de 1990 à 1999 pour atteindre 3 %, et reste ainsi bien inférieur à la moyenne départementale (7,3 %).

Les logements à CHAVIGNY sont composés à 86,5 % de maisons individuelles, le reste étant des logements dans des immeubles collectifs.

CARACTERISTIQUES DES RESIDENCES PRINCIPALES

Type de logement et statut d'occupation

	Type de logement			Statut d'occupation		
	Maisons individuelles (ou fermes)	Logements dans des immeubles collectifs	Autres	Propriétaires	Locataires	Logé gratuitement
1999	535	80	7	476	130	16
1990	471	51	14	437	67	32

Source : INSEE 1990-1999

En ce qui concerne les résidences principales, en 9 ans, le nombre de maisons individuelles a augmenté de 13,6 %, et le nombre de logements dans des immeubles collectifs a connu une croissance de 57 %.

Ainsi, les maisons individuelles sont très nettement majoritaires dans le parc des logements principaux de la commune (86 %), contre 13 % de logements en immeubles collectifs, et 1 % de "autres".

L'évolution du type des logements, combinée à l'augmentation du nombre de résidences principales et à la diminution des résidences secondaires et surtout des logements vacants, sous-entend que de nouvelles habitations ont été construites dans la commune, et que des mutations dans l'occupation des logements ont eu lieu.

En ce qui concerne le statut d'occupation des résidences principales : 76,5 % des occupants sont propriétaires, alors que 20,9 % sont locataires, 4,8 % étant en logements H.L.M. Le reste de la population est logé gratuitement (famille ou amis).

Les locataires sont souvent des jeunes ménages (72,5 % des moins de 30 ans sont locataires), alors que 90 % des 30-59 ans et 75 % des 60 ans ou plus sont propriétaires.

Logements et ménages

Les résidences principales sont en grande partie occupées par des ménages composés de 1 à 2 personnes (54,4 %). Mais près de 39,7 % sont occupées par des ménages de 3 ou 4 personnes, et 5,9 % par des ménages de 5 personnes ou plus.

A - LES DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES

De plus, seulement 7 % des résidences principales sont occupées par de jeunes ménages (moins de 30 ans), alors que 57,5 % sont occupées par des ménages de 30 à 59 ans, et 35,5 % par des ménages dont la personne de référence a 60 ans ou plus.

En terme de dynamique des logements, au moment du recensement de 1999, seulement 11,1 % des ménages installés à CHAVIGNY le sont depuis moins de 2 ans, 26,7 % le sont depuis 2 à 9 ans ; mais la majorité des ménages chavignéens (62,2 %) est installée depuis plus de 9 ans.

Plus précisément, ce sont surtout des ménages de 50 ans et plus qui occupent les logements depuis plus de 9 ans : plus de 80 % de ces ménages sont concernés.

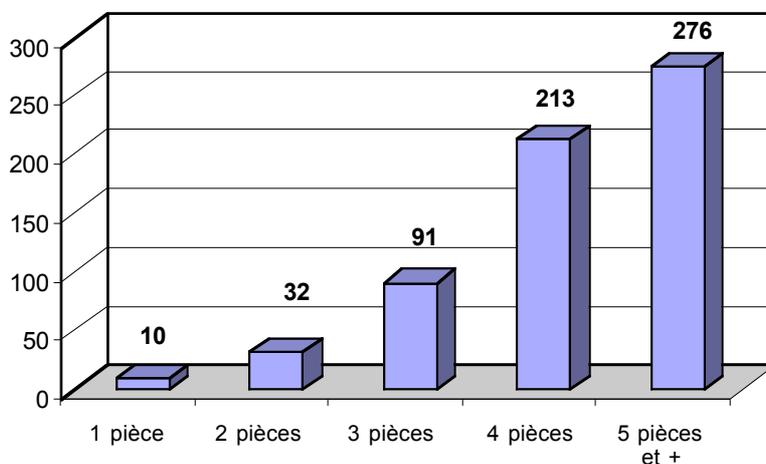
Et c'est plus de 60 % des 30-39 ans qui occupent un logement à CHAVIGNY depuis 2 à 9 ans, et 45,5 % des 15-29 ans.

Alors qu'aucun ménage de plus de 60 ans ne s'est installé récemment sur la commune, ce sont 47,7 % des jeunes ménages (15-29 ans) qui occupent un logement depuis moins de 2 ans.

Nombre de pièces par logement

À CHAVIGNY, ce sont les logements de grande taille (4 pièces et plus) qui sont largement majoritaires : 78,6 %. Quant aux petits logements (1 à 2 pièces), ils ne représentent que 6,7 % des résidences principales.

Nombre de pièces par logement



Source : INSEE 1999

A - LES DONNÉES SOCIO-ECONOMIQUES

D'une manière générale, on assiste, entre 1990 et 1999, à une augmentation des logements de grande taille. Les petits logements composés d'1 à 2 pièces sont en légère stagnation, voire en régression. Cette évolution est sans doute due à la progression du nombre de maisons individuelles.

Niveau de confort des résidences principales

	Installations sanitaires des logements				Chauffage central			Garage - box - parking
	WC à l'intérieur du logement	Ni baignoire ni douche	Baignoire ou douche	Deux salles d'eau	Collectif	Individuel	Sans chauffage central	
1999	611	17	605	76	3	529	90	464
%	98,2 %	2,7 %	97,3 %	12,2 %	0,5 %	85 %	14,5 %	74,6 %

Source : INSEE 1999

Le niveau de confort des résidences principales chavinéennes est bon puisque plus de 98% d'entre elles sont équipées de W.C. à l'intérieur, et plus de 97 % possèdent au moins une douche ou une baignoire. Signe d'un plus grand confort encore, 12 % des logements ont deux salles d'eau.

Par ailleurs, 85,5 % des résidences principales possèdent un système de chauffage central (chauffage "tout" électrique" y compris) ; c'est tout de même 90 logements qui n'en ont pas.

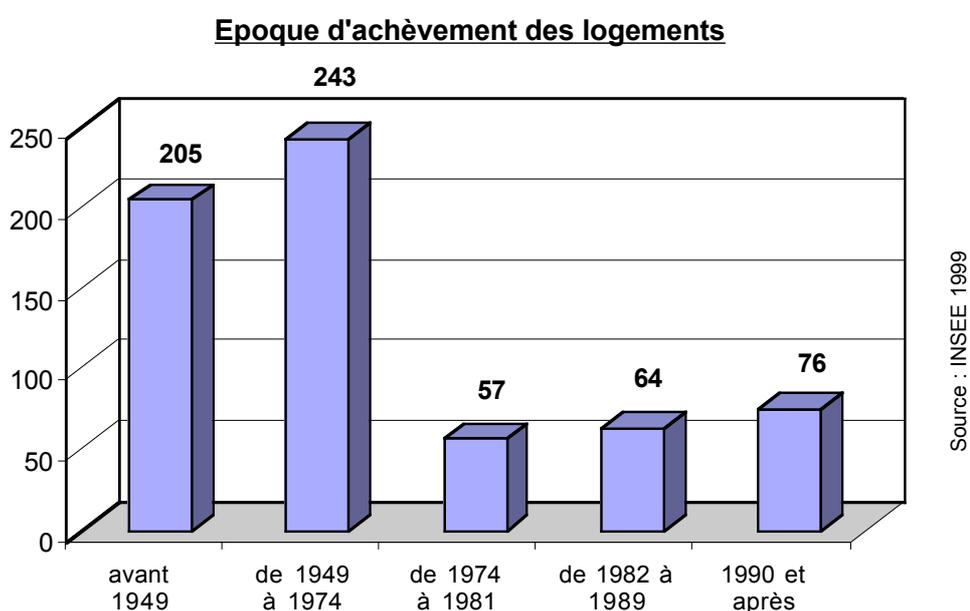
Enfin, la prédominance des maisons individuelles influe sur un autre critère de confort appréciable : près de 75 % des habitations principales possèdent un garage ou une place de parking. Dans des communes périurbaines et principalement résidentielles pavillonnaires, ces équipements sont fréquents.

AGE DU PARC EN 1999

Au dernier recensement de 1999, la grande majorité des logements sur CHAVIGNY a plus de 30 ans (presque 70 %).

Cependant, on considère qu'un tiers du parc est vraiment ancien (avant 1949). Ainsi, 37,5% des habitations datent de la période d'après-guerre.

Les logements récents (moins de 10 ans) représentent tout de même 11,5 % du parc de logements.



On peut également noter la perte de 6 à 10 logements datant d'avant 1949, de 1975-1981 et de 1982-1989 entre les deux derniers recensements de 1990 et 1999. Dans le même temps, des bâtiments anciens de 1949-1974 ont été réhabilités pour en faire des logements, puisque leur nombre a augmenté.

Plus précisément, on a :

Epoque d'achèvement des logements existant en 1999	avant 1949	de 1949 à 1974	de 1975 à 1989	1990 ou après	Total
Résidences principales	189	237	120	76	622
Résidences secondaires	2	2	0	0	4
Logements vacants	14	4	1	0	19

Source : INSEE 1999

A - LES DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES

On constate que les logements laissés vacants sont principalement anciens (avant 1949).

De plus, on remarquera que 87,5 % des logements d'avant 1949, 91,5 % des logements de 1949-1974 et 100 % de ceux de 1975-1989 sont des maisons individuelles. Alors que les résidences récentes (1990 ou après) se répartissent presque également entre les logements en immeubles collectifs (43 %) et les maisons individuelles (57 %).

	avant 1949	de 1949 à 1974	de 1975 à 1989	1990 ou après
Maisons individuelles	31 %	40 %	22 %	7 %
Logements en immeubles collectifs	33,5 %	26,5 %	0 %	40 %

Source : INSEE 1999

Au niveau de la taille des logements, ce sont les logements d'avant 1949 et ceux d'entre 1975 et 1989 qui sont les plus grands (respectivement 5,2 et 5,1 pièces par logement en moyenne). Les habitations récentes et de la période 1949-1974 sont plus petits avec 4,4 pièces par logement en moyenne.

A - LES DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES

LE RYTHME DE LA CONSTRUCTION NEUVE

Depuis plus de 25 ans, le rythme de la construction neuve est plutôt constant : 2 à 4 logements individuels sont construits tous les ans.

Cependant on constate un nombre de maisons neuves bien plus élevé encore au milieu des années 1970 et au milieu des années 1980. Ces périodes ont vu la construction de lotissements réalisés sous la forme de pavillons.

En 1990, c'est un groupement de logements collectifs qui est réalisé, puis des opérations de lotissements pavillonnaires depuis 1997.

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
Logements individuels	6	2	3	3	2	2	2	9	4	12	7	5
Logements collectifs	26	2	0	0	0	0	0	0	0	0	5	0
Nombre total de logements	32	4	3	3	2	2	2	9	4	12	12	5

Source : D.R.E.

La commune a accordé près d'une vingtaine de permis de construire par an³ depuis 1996.

On notera que la commune enregistre environ 3 demandes de terrains constructibles par mois.

ACTIONS COMMUNALES OU INTERCOMMUNALES EN FAVEUR DE L'HABITAT

Une campagne de ravalement de façades a été lancée par la Communauté de Communes Moselle et Madon. Des aides sont apportées aux propriétaires ; ces subventions étant financées par la Communauté de Communes Moselle et Madon, la commune de CHAVIGNY, et le département de Meurthe-et-Moselle.

Ainsi il y a 12 projets de ravalement de façades pour 2003.

³ Il faut cependant tenir compte ici de toutes les demandes de permis nécessaires pour réhabiliter un logement ancien, construire une annexe à son habitation, un garage, voire un abri de jardin.

6 - LES EQUIPEMENTS

ÉQUIPEMENTS SCOLAIRES

La commune de CHAVIGNY est équipée d'un groupe scolaire composé d'une école maternelle et d'une école primaire. La commune propose également une structure d'accueil périscolaire.

Ces équipements sont pour la plupart regroupés au centre-ville. La structure d'accueil périscolaire et l'école primaire sont rue de Nancy, tandis que l'école maternelle se situe derrière, chemin de Châtel.

L'école maternelle accueille 50 élèves, répartis dans 3 classes ; alors que l'école primaire propose 4 classes pour accueillir 93 élèves (rentrée 2002).

Les effectifs scolaires sont en hausse.

Le groupe scolaire de CHAVIGNY n'est pas équipé d'une cantine scolaire, cependant la commune de Chaligny en propose un ramassage scolaire pour rejoindre sa cantine.

Enfin, la ligne 14 de bus Vandoeuvre-lès-Nancy - Pont-Saint-Martin a été mise en place à destination de pour les élèves des lycées.

ÉQUIPEMENTS SOCIO-CULTURELS

La commune de CHAVIGNY possède une salle pouvant accueillir une centaine de personnes. Elle est située rue du Pressoir dans le centre ancien. Cette salle accueille les animations du Foyer Rural et les réunions publiques.

De plus, un ancien presbytère a été transformé en maison des associations.

ÉQUIPEMENTS SPORTIFS, TOURISTIQUES ET DE LOISIRS

Les équipements sportifs que l'on trouve à CHAVIGNY se concentrent dans un complexe situé au niveau du bois communal des Clairs Chênes.

On y trouve des terrains de tennis, un terrain de sport (football), et une piste de karting fermée dont la reconversion est inconnue.

A - LES DONNÉES SOCIO- ECONOMIQUES

À part 2 aires de jeux situées sur le territoire communal, et le sentier de Grande Randonnée de Pays autour de Nancy qui passe dans la forêt, on ne trouve pas d'équipement de loisirs, ou même touristique, à CHAVIGNY.

ÉQUIPEMENTS SANITAIRES ET SOCIAUX

Il y a un médecin généraliste sur CHAVIGNY (rue de Nancy).

AUTRES SERVICES

Outre la mairie (rue de Nancy), la commune de CHAVIGNY a sur son territoire des délégations locales d'administrations spécialisées :

- une délégation du Conseil Supérieur de la Pêche,
- et deux délégations de triage de l'Office National des Forêts (Chavigny-Sud et Maizières).

La proximité immédiate de Neuves-Maisons assure la complémentarité en ce qui concerne ces différents types d'équipements : tant au niveau de la santé, du social, de la culture, du tourisme, des loisirs, du sport, qu'au niveau des administrations et services publics au parapublics.

De même, Nancy et son agglomération peuvent répondre aux derniers besoins non satisfaits.

RESEAUX ET ASSAINISSEMENT

Alimentation en eau potable

La commune est alimentée en eau potable par l'exhaure de la mine de Faille (périmètres de protection déclarés d'utilité publique par arrêté préfectoral du 21 septembre 1982) situé sur le territoire communal. La commune de Neuves-Maisons dispose également d'une ressource située sur Chavigny, mais cette source n'est plus en service.

La distribution d'eau potable est assurée par la Communauté de Communes Moselle et Madon. De qualité moyenne, l'eau potable est stockée au niveau d'un réservoir enterré.

Le réseau de distribution d'eau potable connaît des problèmes de pression dans le secteur haut de la rue de Nancy (rue principale).

La commune a quelques projets en ce qui concerne ce réseau d'alimentation en eau potable : la création d'un réservoir au niveau du hameau de la Forestière (au Nord, sur le bord du plateau), et le changement du moyen d'alimentation.

A - LES DONNÉES SOCIO- ECONOMIQUES

Assainissement

Le réseau d'assainissement est essentiellement unitaire avec quelques zones à assainissement séparatif dans les lotissements.

C'est la Communauté de Communes Moselle et Madon qui est le gestionnaire de ce service d'assainissement. Une société privée assure les branchements.

À terme, l'eau collectée sera transportée jusqu'à la station d'épuration de la C.C.M.M., localisée à Neuves-Maisons. Une fois traitées, les eaux seront déversées dans la Moselle.

S'agissant de l'assainissement autonome, la Communauté de Communes Moselle et Madon a délégué la compétence au Syndicat Départemental d'Assainissement Autonome de Meurthe-et-Moselle.

Un zonage d'assainissement a été approuvé le 17 juin 2005.

Collecte et traitement des ordures ménagères

La collecte et le traitement des déchets ménagers de CHAVIGNY sont pris en charge par la Communauté de Communes Moselle et Madon (compétences).

Les services sont quant à eux délégués et assurés par une entreprise privée.

- COLLECTE

La collecte des ordures ménagères est effectuée 2 fois par semaine.

Les habitants peuvent par ailleurs se rendre à la déchetterie communautaire.

Les monstres sont ramassés deux fois par an.

- TRAITEMENT

Les ordures ménagères collectées sont envoyées au centre de traitement de Ludres (à moins de 10 km), où elles sont triées et incinérées.

Les déchets encombrants sont soit recyclés (pour tout ce qui est ferrailles), soit enfouis en Centre d'Enfouissement Technique.

Les déchets concernés par le tri sélectif sont ramassés par des entreprises spécialisées et sont recyclés (papier-carton, plastique, etc.).

A - LES DONNÉES SOCIO- ECONOMIQUES

Défense incendie

La commune de CHAVIGNY est équipée d'un service de défense contre les incendies. Ainsi, 40 points d'eau sont répartis sur le territoire communal.

Cependant, on notera que le débit des installations incendies est insuffisant pour 22 d'entre elles. Ainsi, des travaux sont prévus rue des Castors et rue des Près, respectivement en 2006/2007 et 2007/2008.

À noter également que chaque année, la défense incendie est inscrite au budget annuel permettant le changement de quelques bornes.

Le Centre de Secours le plus proche est situé à Neuves-Maisons.

Transports en commun

La ligne de bus n°14 "**Nancy-Communauté de Communes Moselle et Madon**", réseau "*Stan*" du Syndicat mixte des transports suburbains (Cgfte - Bus et Trolleybus), dessert la commune de CHAVIGNY sur six arrêts : "Moulin à vent" (Z.I.), "Forestière", "Castors", "Lavoir", "Eglise" et "Petite Taverne".

Cette ligne relie Chaligny, Messein, Pont Saint Vincent et Neuves-Maisons à Nancy.

La commune de CHAVIGNY est ainsi desservie environ 25 fois par jour en semaine, 20 fois par jour le samedi, et 8 fois par jour les dimanches et jours fériés.

Remarque : La Communauté de Communes Moselle et Madon a voté la mise en place d'un Périmètre de Transports Urbains au 1^{er} janvier 2003. Une étude relative à la mise en place d'un véritable service de transport intermodal est en cours à la C.C.M.M.

VOIES DE COMMUNICATION ET INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT

Transports routiers

La commune de CHAVIGNY est desservie par une route départementale, et par une autoroute qui passe en limite communale.

Ainsi, la **RD 974** passe par le centre de CHAVIGNY où elle se confond avec la rue principale du bourg. La RD 974 relie Nancy à Neuves-Maisons puis à Colombey-les-Belles. Sur Neuves-Maisons, la RD est rejointe par la RD 115 qui vient de l'Est (Messein), et par la RD 909 qui vient de l'Ouest (Toul).

L'échangeur autoroutier le plus proche se situe en limite Nord du ban communal, sous le nom de "échangeur de Chavigny". Il dessert l'**A 33**, portion d'autoroute restreinte qui quitte l'A 31 pour contourner Nancy par l'Ouest avant de rejoindre, à moins de 10 km de la sortie Sud de Nancy, deux routes nationales. À savoir, la RN 333 vers l'Est (qui bifurque en RN 4 vers Strasbourg et en RN 59 vers Saint-Dié-des-Vosges ; et la RN 57 vers le Sud-Est, direction Epinal puis Remiremont.

En outre, on peut rappeler ici que la commune de CHAVIGNY est traversée par la ligne de bus n° 14 (Nancy – Communauté de Communes Moselle et Madon). Cette ligne dessert six arrêts sur CHAVIGNY. Elle est gérée par le Syndicat Mixte des Transports Suburbains (CGFTE sub).

Transport ferroviaire

La commune de CHAVIGNY ne possède pas de gare SNCF. Donc, en ce qui concerne les transports ferroviaires, c'est la **gare de Neuves-Maisons** qui est la plus proche. Cette dernière est desservie par la ligne TER (Transports Express Régionaux) Nancy-Mirecourt-Merrey, et ce 13 à 14 fois par jour en semaine, 9 fois par jour le samedi, et 3 à 4 fois par jour les dimanches et jours fériés.

Transport aérien

Enfin, l'aéroport le plus proche est l'**aéroport Metz-Nancy-Lorraine**, situé à Louvigny (Moselle), à moins de 50 kilomètres au Nord de CHAVIGNY.

A - LES DONNÉES SOCIO- ECONOMIQUES

7- LE MILIEU ASSOCIATIF

Divers types d'associations sont présentes sur le ban communal de CHAVIGNY.

Associations sportives

- ✓ Association Sportive de Chavigny (football)

Clubs, associations de loisirs

- ✓ Cercle Educatif et Familial de Chavigny (C.E.F.C.)
- ✓ Chavigny Loisirs
- ✓ Comité des Fêtes
- ✓ Foyer du 3^e âge
- ✓ Foyer rural de Chavigny
- ✓ Comité indépendant pour les loisirs et les droits de l'ensemble des Chavinéens

Amicales, associations diverses

- ✓ Association Communale de Chasse Agréée (A.C.C.A.)
- ✓ Association "Accueil Périscolaire"
- ✓ Association des Mutilés, Combattants et Victimes de guerre (A.M.C.)
- ✓ Comité pour l'Écoute, le Débat, la Réflexion et l'Initiative des Chavinéens (C.É.D.R.I.C.)
- ✓ Fédération nationale de Conseils de Parents d'Élèves (F.C.P.E.)

B - LE MILIEU PHYSIQUE ET NATUREL

1 - LE CLIMAT

Les conditions climatiques rencontrées à CHAVIGNY sont celles du **climat lorrain**, soit un climat de type continental largement ouvert aux influences océaniques.

En effet, on distingue **deux saisons contrastées** :

- une saison froide, et peu ensoleillée, de novembre à avril avec un minimum en janvier,
- une saison chaude, et ensoleillée, de mai à octobre avec un maximum en juillet.

LES TEMPERATURES

La **température moyenne annuelle est de 9°C**.

Et l'amplitude thermique est élevée (16,6°C) : elle souligne le caractère continental du climat lorrain.

La saison froide comporte en moyenne 80 jours de gelée par an.

En outre, on relève en moyenne environ 1610 heures d'ensoleillement par an.

LES PRECIPITATIONS

Les **précipitations à CHAVIGNY sont plutôt abondantes** et réparties de façon relativement homogène au cours de l'année, pour un total de précipitations annuelles dépassant les 700 mm sur le secteur de Chavigny / Neuves-Maisons.

LES VENTS

Les vents dominants à la station de Nancy peuvent être extrapolés ici pour le secteur de Neuves-Maisons, donc CHAVIGNY.

Les vents dominants se partagent entre les secteurs Sud-Ouest et Nord-Est.

2 - LE RELIEF

La commune de CHAVIGNY est située en bordure du Plateau de Haye, qui s'élève en pente douce d'Ouest en Est et forme une ligne de côte, la "Côte de Moselle".

Le Plateau de Haye s'inscrit dans la boucle de la Moselle, qui s'étend au Sud entre Neuves-Maisons et Toul ; la Moselle se situant à 160 mètres environ en contrebas du plateau.

Le plateau n'est pas uniformément plat : des vallons encaissés se dirigent vers la Moselle suivant d'importantes ondulations. Il y a notamment les vallons de CHAVIGNY, Renonvaux et le vallon du Val de Fer qui aboutissent à Neuves-Maisons. Ces vallons agrémentent la monotonie générale du relief de plateau.

Plus précisément, le site global de l'agglomération de Neuves-Maisons, où se situe CHAVIGNY, est très accidenté, avec plus de 250 mètres de dénivellation entre le plateau de Haye et le point de confluence de la Moselle et du Madon.

Le village de CHAVIGNY lui-même se situe dans un vallon entaillant le plateau, vallon ouvert vers le Sud-Ouest, et surplombant la vallée de la Moselle.

Le relief de la commune de CHAVIGNY est donc constitué :

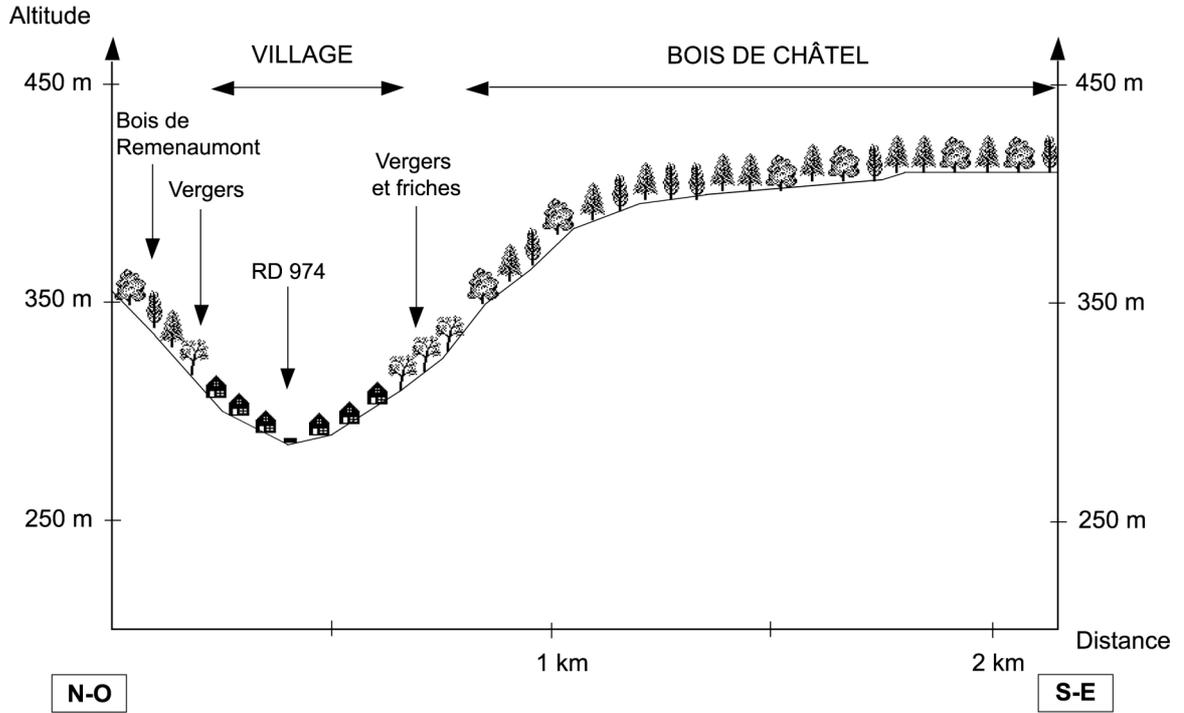
- au Nord et à l'Est, d'un large plateau situé entre 385 et plus de 400 m d'altitude ;
- et dans la partie Ouest et Sud-Ouest, d'un vallon au pied duquel un cours d'eau temporaire, le Mazot, a son lit. C'est ici un relief très marqué, celui des Côtes de Moselle, qui forme une demi-boucle sur le territoire communal.

Ce relief crée donc un bassin versant, au niveau du vallon de Chavigny, que les eaux de pluie empruntent avant de s'écouler vers la plaine de la Moselle (au Sud du ban communal).

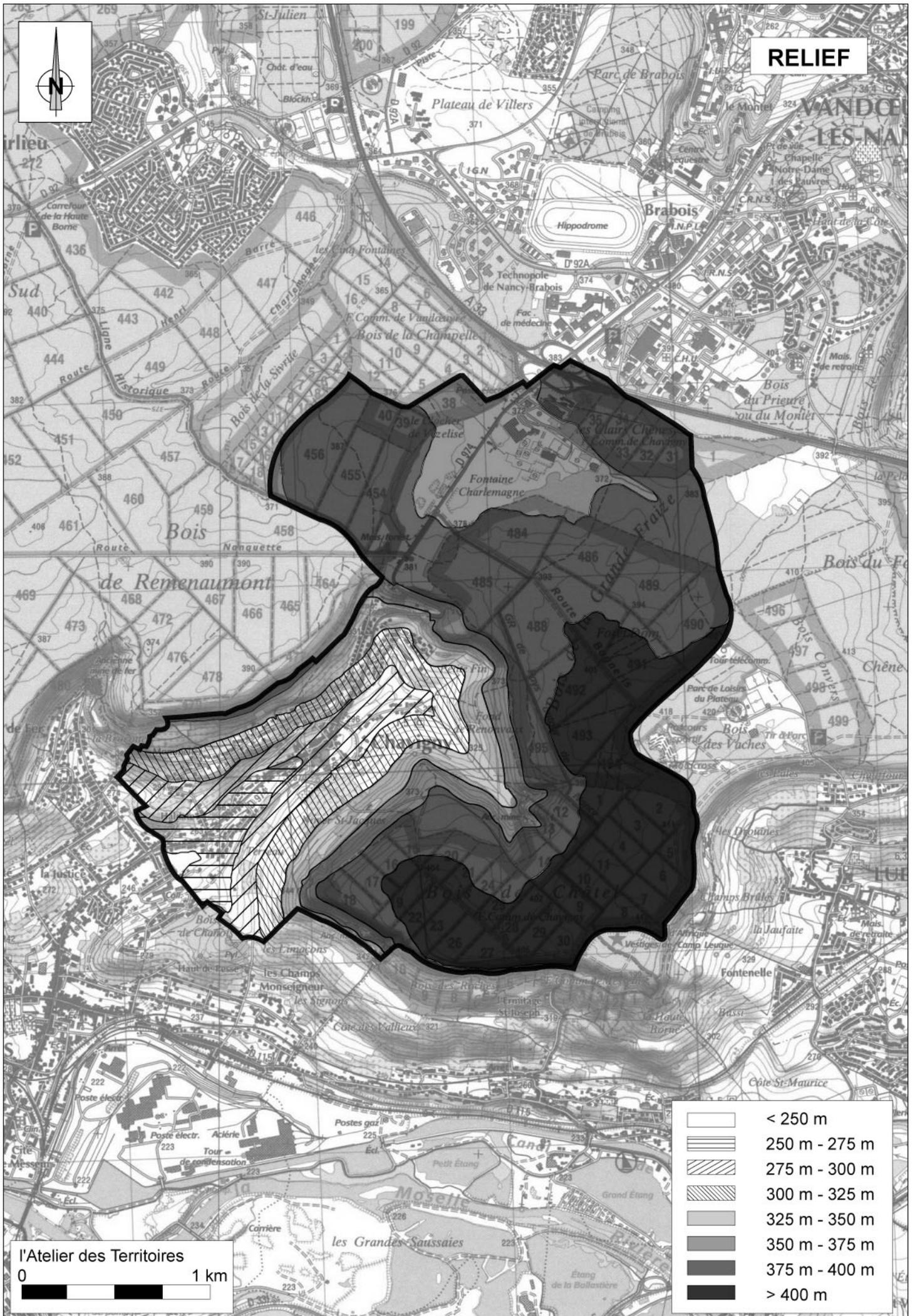
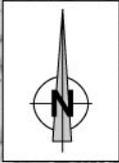
Le point le plus haut de la commune culmine à 417 mètres (Bois de Châtel, au Sud-Est de la commune), alors que l'on trouve le point le plus bas à 266 mètres au niveau de la RD 974, qui passe dans le tissu urbain de CHAVIGNY au Sud-Ouest de la commune.

B - LE MILIEU PHYSIQUE ET NATUREL

Coupe topographique de Chavigny



RELIEF



l'Atelier des Territoires
0 1 km

3 - LA GEOLOGIE

LE CONTEXTE GEOLOGIQUE

Globalement, le secteur est couvert par des calcaires relativement compacts du Jurassique moyen (Dogger). Ces couches calcaires dures surmontent les couches marneuses tendres du Lias et sont à l'origine du relief de côte caractéristique du plateau de Haye. En outre, différentes formations superficielles, calcaires ou non, recouvrent ces formations plus anciennes.

Ainsi le territoire communal de CHAVIGNY repose sur une structure géologique composée :

- le plateau au Sud-Est et à l'Est (à plus de 390 m d'altitude) est composé de différents calcaires du Bajocien inférieur et du Bajocien moyen (époques géologiques du Jurassique moyen, ou Dogger).

En outre, ces affleurements calcaires présentent des résidus d'alluvions anciennes des plateaux calcaires au niveau du Bois de Châtel.

- le plateau de la partie Nord de CHAVIGNY (entre 375 et 385 m d'altitude) présente des formations superficielles et quaternaires : des couvertures limono-argileuses parfois sableuses sur "*terra fusca*"⁴ ou mélangées à la "*terra fusca*", plus ou moins épaisses, et donc plus ou moins alternées avec les couches des calcaires présents sur le reste du plateau.
- dans le "vallon" de CHAVIGNY, les terrains reposent sur un sous-sol du Toarcien (époque géologique du Jurassique inférieur, ou Lias) constitué de grès argileux et surtout de marnes à *Septarias*.

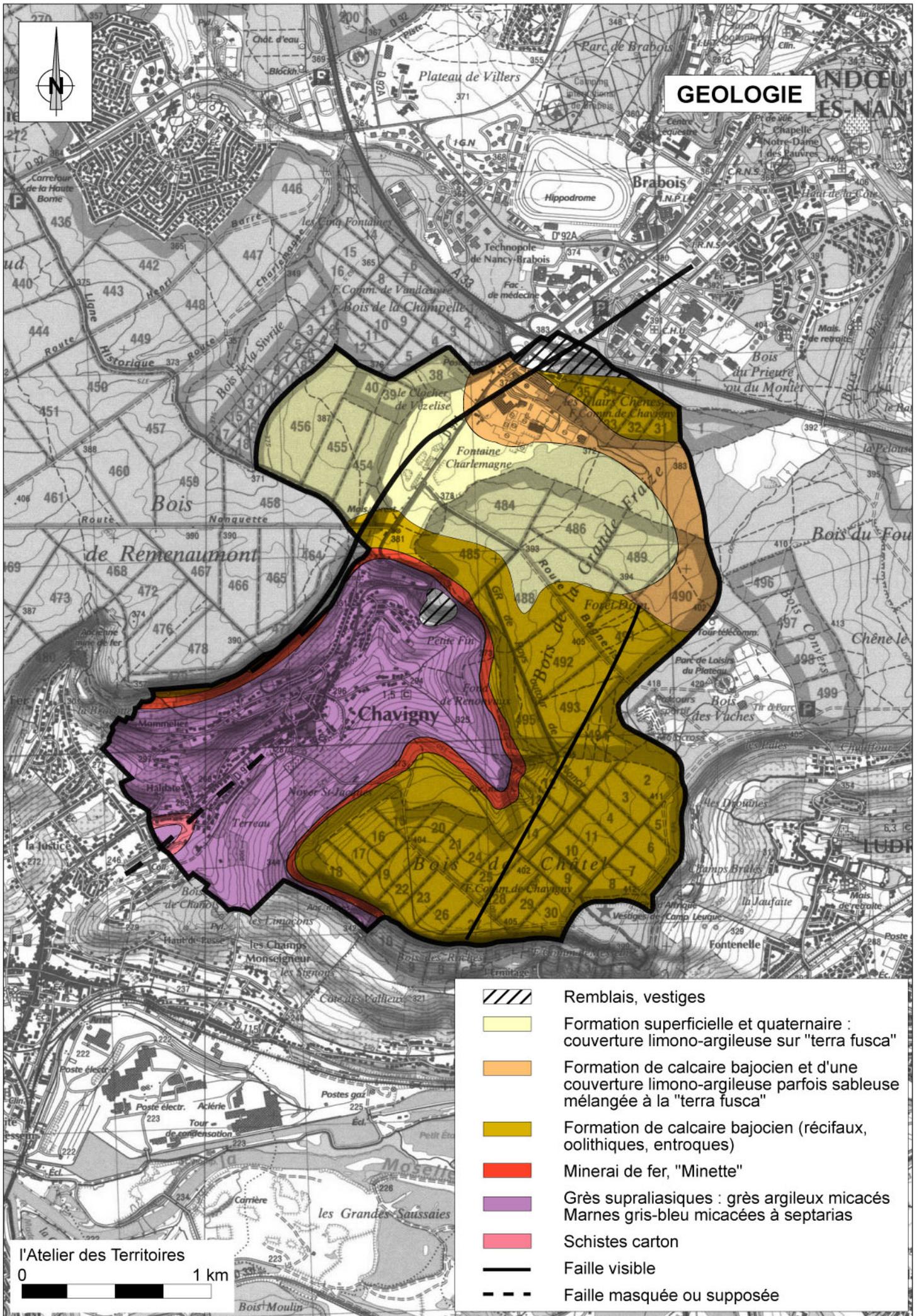
A noter aussi que les terrains situés à l'extrémité Ouest-Sud-Ouest reposent sur des "Schistes carton", plutôt instables (risques de glissement).

On trouve également sur les versants du vallon des formations superficielles typiques des versants de plateaux calcaires, à savoir des colluvions, des éboulis, ou matériaux glissés ou effondrés. Leur épaisseur est variable (faible sur les rebords du plateau, plus importante sur les versants).

- enfin, sur la partie haute des versants du vallon de Chavigny, ce sont des formations ferrugineuses de l'Aalénien (Lias), du minerai de fer ou "Minette", qui affleurent parfois.

⁴ La *terra fusca* ou argile de décarbonatation est une argile rougeâtre en couche peu épaisse qui tapisse les bancs de calcaires plus ou moins fissurés de nombreux plateaux.

GEOLOGIE



l'Atelier des Territoires

0 1 km

Mouvements de terrain

La commune de CHAVIGNY est concernée par un Plan de Prévention des Risques (PPR) "Mouvements de terrain" sur les coteaux de Moselle. Ce PPR a été approuvé par arrêté préfectoral le 23 septembre 1999.

Ce document classe tous les bords et rebords des coteaux du territoire de CHAVIGNY en zone I du PPR, c'est-à-dire en zone de préservation, dans laquelle aucune construction ne peut être réalisée.

Une très petite zone, à l'extrémité Ouest-Sud-Ouest de la commune et de ses coteaux, est, quant à elle, classée en zone II, zone de protection, où les interdictions et les règles d'urbanisation sont moins contraignantes.

Enfin, dans la partie Sud-Est de la commune, les terrains situés dans le bas des coteaux (en limite de village) et en bord de zone I sont classés en zone III (zone de prévention).

Rappel :

*Le **Plan de Prévention des Risques naturels** est un document réalisé par l'Etat qui réglemente l'utilisation des sols en fonction des risques naturels auxquels ils sont soumis. Cette réglementation va de l'interdiction de construire à la possibilité de construire sous certaines conditions.*

Les règles du PPR s'imposent soit aux constructions futures, soit aux constructions existantes, mais aussi selon les cas aux différents usages possibles du sol : activités touristiques, de loisirs, exploitations agricoles ou autres. Ces règles peuvent traiter de l'urbanisme, de la construction ou de la gestion des espaces.

Risques miniers

Il existe sur la commune des zones avec des contraintes minières. Le plan et la notice concernant les risques miniers sont annexés au PLU.

Cavités

Plusieurs cavités ont été répertoriées par le B.R.G.M. sur le territoire communal.

4 - LA PEDOLOGIE

Les différentes formations géologiques conditionnent **des types de sols variés**, notamment en ce qui concerne leur perméabilité et leur richesse en éléments minéraux.

Sur notre territoire, cette variété est due :

- aux formations superficielles de nature différente présentes : de nombreux sols sont peu calcaires, bien qu'étant sur un substratum calcaire ;
- à la topographie : généralement, les formations superficielles épaisses caractérisées par des sols lessivés ou bruns lessivés se localisent au centre des plate-formes, alors que les sols les plus calcaires (rendzines, rendzines brunifiées, sols bruns calcaires, sols bruns calciques) se localisent sur les pentes et dans le fond des vallons.

Sur la commune de CHAVIGNY, les principaux types de sols sont :

× LES SOLS CALCIMAGNESIQUES

Ils recouvrent une grande moitié du territoire communal. Ces sols se sont développés à partir d'une roche-mère contenant du calcaire. Ils se caractérisent alors par la présence de calcaire actif dans la terre fine. On distingue ici :

- ↳ *Les sols bruns calcaires* sont de différents types (profonds en fond de vallons, marno-calcaires, d'épaisseur variable sur les pentes). On les rencontre principalement en position plane ou de faible pente sur les plateaux calcaires, et dans certains fonds de vallon creusés dans ces plateaux. À CHAVIGNY : on les retrouve sur les deux versants du vallon du Mazot.
- ↳ *Les sols bruns calciques* résultent d'une évolution des sols bruns calcaires, par dissolution et entraînement de carbonates en profondeur. Ils assurent ainsi la transition entre sols bruns calcaires et sols bruns plus ou moins lessivés. Au niveau de notre territoire communal, ces sols se localisent sur le plateau, sur la bordure Est du Bois de Châtel, et sur le plateau Nord.
- ↳ *Les rendzines brunifiées* se rencontrent généralement en position de pente sur les plateaux calcaires ou en bordure de plateaux. Ils se situent ici au voisinage de la bordure du plateau, plus précisément sur les rebords Ouest, Nord et Est du plateau de CHAVIGNY, ainsi qu'en limite Nord du ban au niveau de l'échangeur autoroutier.
- ↳ *Les rendzines noires colluviales* se trouvent sur les pentes recouvertes d'éboulis calcaires en bordure du plateau. À CHAVIGNY, ce sont les terrains en limite Sud-Est du territoire, entre les anciennes mines et le Camp d'Afrique.

× **LES SOLS BRUNIFIES**

Ces sols sont par contre caractérisés par une absence de calcaire actif dans la terre fine. Le processus de brunification est complexe ; et c'est l'élément qui cimente les agrégats du sol qui lui donne la teinte brune.

- ↳ *Les sols bruns lessivés*, caractérisés par la présence d'horizons de départ et des horizons d'accumulation de matières, se rencontrent le plus souvent sur les plateaux en position plane, là où subsistent des placages limoneux et alluvionnaires importants. À CHAVIGNY, ils se localisent sur le plateau, dans sa partie Nord et sa partie Ouest.
- ↳ *Les sols bruns mésotrophes et bruns faiblement lessivés*, présents sur le plateau, sont assez profonds sur limons et *terra fusca* superposés. On les localise surtout au niveau de la Zone Industrielle du Clair Chêne et du complexe sportif, sur le plateau Nord.
- ↳ *Les sols bruns eutrophes* s'observent eux aussi sur le plateau, sur la dalle calcaire, au niveau du Bois de Châtel (Sud-Est), et de façon plus limitée au niveau du bois de la Grande Fraize (Est) et en limite du Bois de Remenaumont (Ouest).

Un grand nombre de ces sols (sols bruns), situés sur le plateau ou en fond de vallon, plus ou moins profonds et riches, favorisent la production forestière. Alors que les autres sols, plus superficiels (rendzines et sols bruns calcaires), sont souvent situés en haut de pente ou en situation de versant : ils sont bien moins productifs d'un point de vue forestier. Cependant ils gagnent à être boisés, la couverture végétale leur assurant une protection contre l'érosion à laquelle ils sont exposés.

5 - LES EAUX

LES EAUX SUPERFICIELLES

Le réseau hydrographique est quasiment inexistant sur la commune de CHAVIGNY. On pourrait penser que cela est dû au relief de côte mais aussi à la nature du substratum qui est très perméable. Et c'est l'infiltration karstique des eaux de ruissellement à travers les fissures du calcaire qui assure l'alimentation du seul ruisseau intermittent coulant dans le vallon de CHAVIGNY, vallon profond et entaillant le plateau. Ce ruisseau est **le Mazot**.

Le réseau hydrographique permanent est également très limité sur le reste du Plateau de Haye (paysage auquel appartient Chavigny), où les plans d'eau, bassins et cours d'eau représentent une très faible proportion de l'espace.

LES EAUX SOUTERRAINES

Le plateau calcaire est, en profondeur, le siège d'une nappe karstique qui alimente les communes périphériques, et tout particulièrement CHAVIGNY.

La principale nappe aquifère de la zone (Plateau de Haye dans son ensemble) se localise dans les calcaires du Bajocien inférieur et moyen. Ce réservoir est fissuré (circulation karstique de l'eau), et repose sur les marnes micacées (mur de l'aquifère). La continuité de cet aquifère a été localement détruite du fait de l'existence d'un vaste réseau minier.

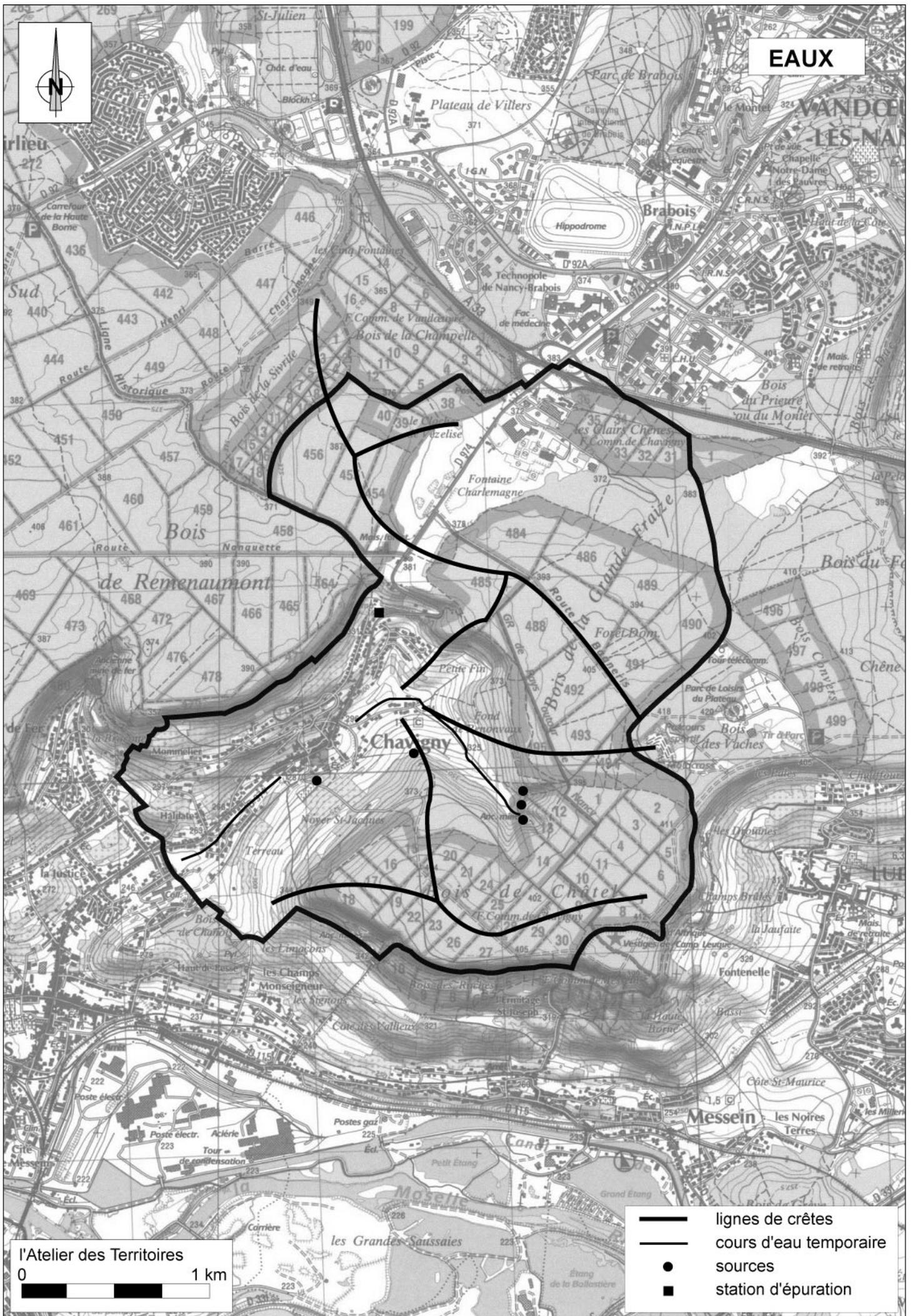
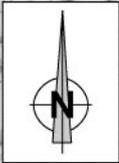
De par sa nature géologique, le plateau de Haye est donc une vaste zone perméable aux eaux de surface. Ces eaux s'infiltrent rapidement dans le sous-sol et s'accumulent dans un aquifère principal servant de réservoir en eau potable pour de nombreuses communes.

Par ailleurs, cela confère au plateau une grande sensibilité à l'égard des pollutions menaçant les eaux souterraines. Mais la forêt, très largement présente, joue heureusement un rôle protecteur fondamental.

Cet aquifère constitue donc d'importantes ressources en eau qui permettent d'alimenter les collectivités. Il est ainsi protégé par de nombreux périmètres de protection des eaux entourant les points d'alimentation en eau potable d'origines diverses : sources, puits, forages, exhaures.

Il y a ainsi sur CHAVIGNY un **périmètre de protection rapprochée sur le plateau au Nord**, en amont de la **source de la Mine de la Faille** (à l'Ouest de la commune) où l'eau est pompée. Au sein de ce périmètre, la couverture forestière joue un rôle fondamental de prévention et de protection de la qualité des eaux. Le reste de la commune est quant à lui recouvert par un périmètre de protection éloignée.

EAUX



l'Atelier des Territoires
0 1 km

- lignes de crêtes
- cours d'eau temporaire
- sources
- station d'épuration

6 - L'OCCUPATION DU SOL

On peut distinguer cinq grands types d'occupation du sol sur le territoire de CHAVIGNY.

LE BATI

À CHAVIGNY, les zones bâties se concentrent dans le fond du vallon et sur les bas de pente des versants. Cependant, le versant exposé Sud-Est est davantage colonisé par l'urbanisation qui s'installe de plus en plus haut sur la pente.

Quelques habitations et autres bâtiments sont installés plus à l'écart, notamment sur le plateau Nord, le long de la RD 974 (aux alentours de la Maison Forestière, la ferme d'élevage avicole, ou de la Zone Industrielle du Clair Chêne).

LES FORETS

Les forêts occupent les plateaux Nord et Est du ban communal, ainsi que le rebord de plateau à l'Ouest de la zone urbanisée.

Principalement composées de feuillus, dominés par le Hêtre et le Chêne, elles recouvrent une grande partie du territoire communal.

Les Bois de Châtel et de la Grande Fraize, les principaux, forment un massif relativement bien homogène, séparé du reste du Massif de Haye par la RD 974.

Les forêts s'étendent hors des limites communales, vers le Sud et vers l'Est, ainsi que vers l'Ouest avec le Bois de Remenaumont.

LES VERGERS

Les vergers, plus ou moins entretenus, se localisent sur les versants du vallon de CHAVIGNY. Ils se situent en arrière des habitations, voire même en arrière des jardins. Les vergers du versant exposé Sud-Est, le mieux exposé, sont encore en grande partie entretenus et utilisés. Alors que les vergers présents sur l'autre versant sont en majorité en friches.

Les vergers, souvent abandonnés, sont donc des espaces menacés par l'urbanisation, voire par les forêts.

LES PRAIRIES AVEC BOSQUETS ET ARBRES ISOLES

On retrouve les prairies, plus ou moins pourvues de bosquets ou d'arbres isolés, principalement sur les versants du vallon du Mazot, comme espace intermédiaire entre la zone urbanisée de fond de vallée et de bas de pente, et le massif forestier du plateau. Elles se situent plutôt sur le versant exposé Nord-Ouest, l'autre versant étant préféré depuis des siècles pour l'installation des habitations et des vergers.

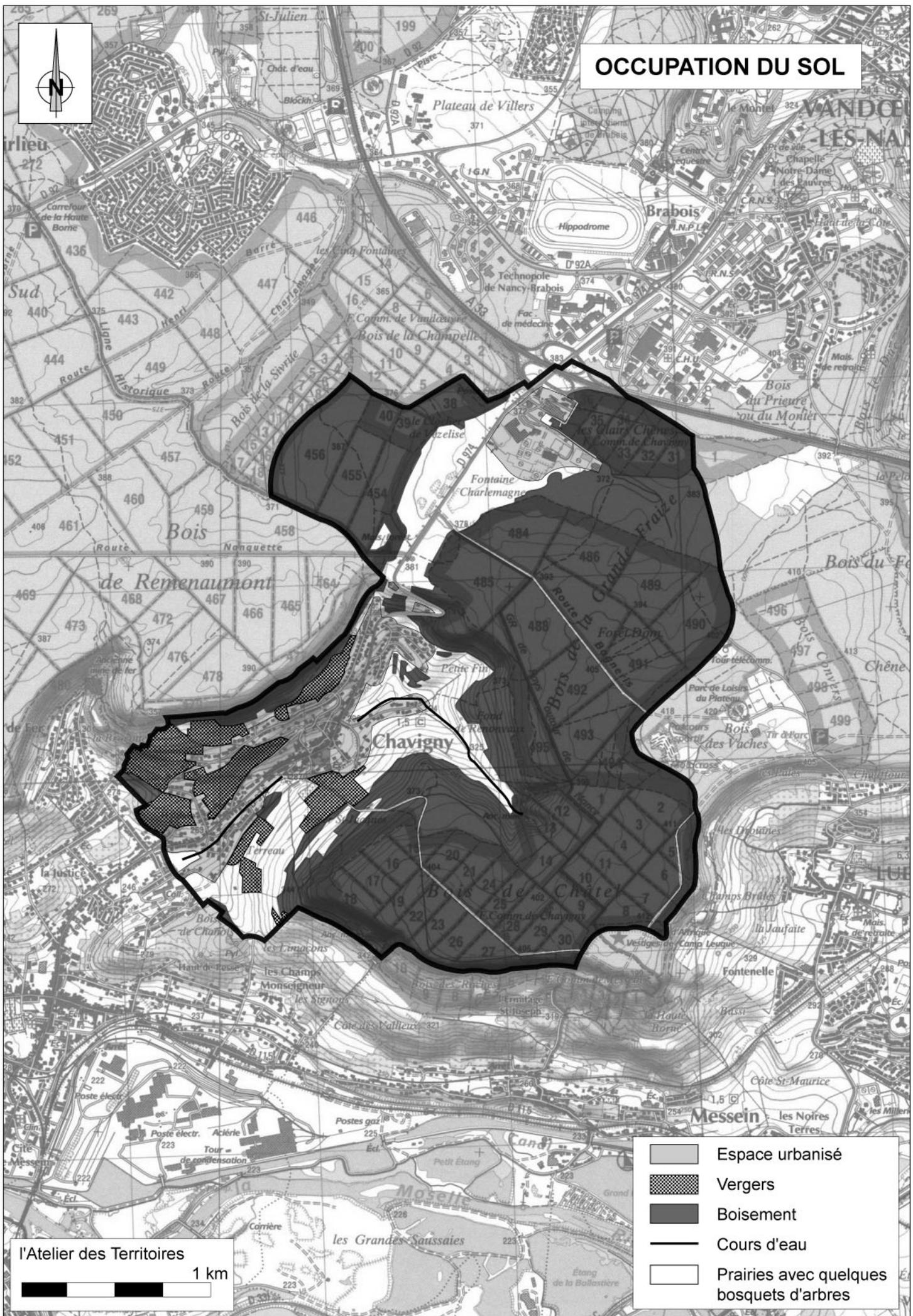
Néanmoins, on trouve également une vaste clairière faite de prairies et bosquets d'arbres ponctuels sur le plateau situé au Nord du ban communal. La RD 974 traverse cette clairière ancienne. On peut aussi y apercevoir les marques des affaissements de terrains dus aux anciennes mines de fer souterraines.

LES FRICHES

Dans le vallon de CHAVIGNY, les friches gagnent les vergers laissés à l'abandon. Il s'agit surtout des vergers du versant exposé Nord-Ouest. Seuls quelques vergers s'enfrichent sur le versant exposé Sud-Est.

On notera aussi l'enfrichement partiel qui existe le long des chemins ruraux traversant les forêts.

OCCUPATION DU SOL



-  Espace urbanisé
-  Vergers
-  Boisement
-  Cours d'eau
-  Prairies avec quelques bosquets d'arbres

l'Atelier des Territoires
1 km

7 - LE PATRIMOINE NATUREL

LES FORETS DE CHAVIGNY

➤ Les forêts communales (Bois de Châtel, Bois des Clairs Chênes, Bois du Clocher de Vézelize) sont soumises au régime forestier et gérées par la division O.N.F. de Nancy-Haye, tout comme la Forêt Domaniale de Haye (Bois de la Grande Fraize, Bois de Remenaumont). Quant au Bois de Chêne le Loup, dont la partie Ouest est sur le ban communal, il s'agit d'une forêt privée, soumise à un Plan Simple de Gestion.

➤ Les forêts et bois de la commune sont majoritairement peuplés de Hêtre. Les parcelles forestières concernées sont exploitées selon différentes techniques : futaie sur le coteau exposé Sud-Est (limite Est du Bois de Remenaumont) et sur le plateau Est (bois de Châtel) ; taillis sous futaie sur le plateau Nord (à l'Ouest de la RD 974 et Bois des Clairs Chênes) ; et des parcelles sont en régénération dans le Bois de la Grande Fraize.

De plus, quelques parcelles sont peuplées de Chêne, sur le plateau, en limite Nord de la commune et dans le Bois de Châtel. Et une grande parcelle est majoritairement peuplée d'Épicéa (au Sud du Bois des Clairs Chênes).

➤ Globalement, les forêts de CHAVIGNY n'ont pas été très touchées par la tempête de décembre 1999. Des parcelles sans dégâts côtoient des parcelles plus ou moins touchées (entre 10 et 49 % de pertes, voire entre 50 et 90 % d'arbres abîmés).

➤ La chasse est toujours pratiquée dans le massif de Haye, donc dans les forêts de CHAVIGNY, que ce soit par des sociétés privées ou par des Associations Communales de Chasse Agréées (A.C.C.A.). Le petit gibier (lièvre, perdrix) se fait rare dans le Domaine de Haye, c'est donc surtout le chevreuil et le sanglier qui sont recherchés par les chasseurs.

➤ Le massif forestier sur CHAVIGNY est peuplé, tout comme le reste du massif de Haye, de vestiges ayant rapport au fer : il y a par ainsi des entrées de mines de fer sur les coteaux de CHAVIGNY.

LE CAMP D'AFFRIQUE

Richesse de la végétation – Intérêt paysager et historique

A Chavigny et à Messein, mordant en lisière des forêts : le Camp d'Afrique bénéficie d'une protection des sites, et se trouve en forêt privée à proximité immédiate de la forêt communale de CHAVIGNY. Le site, localisé à l'extrême Sud-Est du ban communal de CHAVIGNY, domine les communes de Ludres et de Messein.

À cheval sur CHAVIGNY et Messein, il présente un important intérêt archéologique. En lisière Sud-Est du grand massif forestier de Haye, ce site de 24 ha présente des forêts situées sur

un camp gaulois et romain. C'est un espace naturel remarquable de Lorraine, inventorié aux Espaces Naturels Sensibles (n°54F34).

Le site est classé par arrêté ministériel du 10 mai 1907 pour ses enceintes datant de l'Âge du fer et le point de vue remarquable qu'il offre sur les vallées de la Moselle et du Madon. De plus, la loi du 2 mai 1930 prévoit la protection de sites naturels et urbains présentant un intérêt majeur du point de vue historique ou paysager : cette protection s'applique sur notre site, le Camp Romain de César ou d'Affrique.

Le Milieu naturel

Il s'agit de forêts des plateaux calcaires, soumises, en partie, au régime forestier. Ces forêts sont des propriétés privées ou communales, gérées en partie par l'Office National des Forêts. Plus précisément, c'est une hêtraie calcaire sèche qui s'est installée avec quelques éléments de la tiliaie-érablière. De plus, des vergers et des cultures, plus ou moins entretenus, s'étendent vers le village de Messein. Le promeneur peut ainsi découvrir divers aspects de la végétation spontanée ou plantée pour les générations humaines qui s'y sont succédées.

L'intérêt historique

Le site, classé, présente en effet des vestiges d'un camp Leuque ⁵, daté de la Période de l'Age du Fer (-700 ans avant notre ère). Ce dernier est composé de deux enceintes de calcaire calciné.

- le Camp d'Affrique, soit 7 ha sur le plateau,
- et le Vieux Marché, soit 1,5 ha dans le coteau.

Des fouilles ont été réalisées : elles ont mis à jour des fragments de poteries, des objets en bronze et des instruments en fer. Les fouilles archéologiques ont également permis de découvrir des ossements préhistoriques de cerfs, de hyènes et d'animaux domestiques.

Le site domine les vallées de la Moselle et du Madon : il aurait ainsi eu une fonction défensive et une fonction économique (travail du fer et du bronze, habitats permanents).

Le camp a été sommairement mis en valeur (pancarte explicative), mais du côté de la commune de Messein.

⁵ Le peuple **Leuque** est un peuple gaulois, donc celte, dont le nom de tribu a été, comme pour d'autres, donné par Jules César. Les **Leuques** étaient surtout installés en Lorraine, sur les territoires de Toul, le Saintois et la Haute Vallée de la Moselle, les Vosges du Sud, et Dieulouard. L'un de leurs chefs est connu par les nombreuses pièces à son effigie retrouvées en différents lieux de fouilles. Leur nom signifie "les brillants" ou "les fulgurants".

LE SENTIER GR DE PAYS AUTOUR DE NANCY

Le sentier de Grande Randonnée de Pays autour de Nancy est un circuit de 94 kilomètres, imaginé et créé il y a 20 ans et actuellement géré par le Club Alpin Français (section de Nancy). L'itinéraire du circuit est inscrit au Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées (P.D.I.P.R.).

Ce sentier traverse CHAVIGNY du Sud-Est vers le Nord-Ouest. Il entre sur le ban communal par le Sud et le Camp d'Afrique (depuis la commune de Messein), avant de traverser le Bois de Châtel, puis le Bois de la Grande Fraize, et d'arriver sur le plateau Nord où il longe puis traverse la RD 974 pour rejoindre les Maisons Forestières. Le sentier GR passe ensuite en limite communale (Bois de Remenaumont) et rejoint le tracé de la Ligne Historique (chemin de la Crédence).

8 - LE PAYSAGE

ANALYSE PAYSAGERE

Le territoire de CHAVIGNY présente 4 unités paysagères. Elles se distinguent par des caractéristiques différentes :

Le fond de vallon urbanisé

Le vallon, très marqué du point de vue du relief, accueille le village.

La zone urbanisée présente un aspect très varié, aussi bien dans les couleurs que dans les formes et les volumes, surtout au niveau des versants urbanisés car l'habitat y est plus aéré.

Le bâti dans le centre ancien est dense ; les habitations ne possédant souvent plus leurs usoirs, elles ne sont pas toujours en grand retrait par rapport à la voirie (RD 974). Et à cause du relief, la rue principale elle-même n'est pas visible d'un bout à l'autre. Les perspectives y sont donc plutôt courtes.

Mais en s'éloignant du centre, sur les bas des versants, les habitations sont plus aérées, et les espaces restés vides sont souvent végétalisés, que ce soit par des jardins, quelques vergers, et des friches. On a alors plus une impression de paysage ouvert, notamment grâce aux différents points de vue que l'on peut avoir sur le reste du village.

Les prairies, vergers et friches sur les versants du vallon

En hauteur à l'arrière des habitations, les versants présentent un paysage ouvert et vert composé de grandes étendues de prairies agrémentées de bosquets d'arbres et de vergers en friches sur le versant exposé Nord-Ouest, et de vergers sur le coteau exposé Sud-Est.

Sur le versant Est, on peut également apercevoir le ruisseau le Mazot. Il est parfois peu visible ou enterré, mais sa présence est trahie par l'occupation de ses rives par quelques roselières. La présence de l'eau apporte une impression de fraîcheur et de quiétude.

Cependant ces espaces semi-ouverts, qui assuraient autrefois une transition entre la forêt et le noyau ancien du village, laissent parfois aujourd'hui une impression de fermeture et d'abandon, notamment à cause des vergers qui s'enrichissent, mais aussi de la forêt qui progresse, et de la pression urbaine qu'ils subissent.

Le massif forestier du plateau

Sur le rebord du plateau, la forêt forme un bandeau homogène et opaque, surtout lorsqu'elle est en feuilles. Elle se prolonge ensuite sur toute la partie Est et Nord du plateau.

Depuis l'intérieur de la forêt, le paysage est fermé car la végétation y est assez dense.

Mais depuis le village, la masse forestière forme comme un écrin de verdure agréable et apaisant, voire sans fin.

Cet écrin semble de plus s'étendre davantage puisque suite à l'abandon de l'utilisation des vergers sur les coteaux, la forêt gagne en surface par l'installation de friches arborées.

Le plateau Nord : un espace de transition

Article L111-1-4 du code de l'urbanisme

Comme son nom l'indique, on ne peut qualifier la partie Nord du plateau de Chavigny de manière très précise.

Le paysage est ouvert mais varié.

Au centre du plateau, de chaque côté de la route départementale, c'est un paysage de prairies qui domine, et qui laisse une impression d'étendue.

Cependant le paysage n'est pas pur, et l'on peut découvrir ici un bâtiment en ruine (ancienne colonie), là une ferme d'élevage avicole en activité avec des bâtiments en tôle à l'arrière, ou encore une zone d'activité mixte en limite communale, avant l'échangeur autoroutier.

Les prairies laissent ensuite place à des friches puis à de la forêt.

Les bâtiments isolés sont mal entretenus et donnent une impression de saleté.

La clairière ancienne fait la transition entre la zone urbanisée de Chavigny et celle de Vandoeuvre-lès-Nancy. Cette dernière se prolongeant sur le ban de Chavigny par la zone d'activité mixte du Clair Chêne composée d'une Zone Industrielle et d'un complexe sportif. La voirie y est mauvaise et les bâtiments industriels et autres hangars en tôle dépareillent avec le paysage naturel qu'il côtoie.

L'entrée sur la commune de CHAVIGNY, après l'échangeur autoroutier, est également marquée par la présence d'un imposant poste électrique et d'une multitude de fils électriques qui coupent la perspective sur la moitié du plateau. Enfin, la présence de plusieurs panneaux publicitaires renforce l'impression de paysage de transition, en partie anthropisé.

Sur le plateau de Chavigny, le relief des prairies est ondulé à cause des affaissements de terrains. Au niveau de cette clairière ancienne, les prairies présentent par endroits des bosquets ou des arbres isolés. Ils forment alors des points de repère visibles dans le paysage, leur couleur, leur forme et leur volume permettant de rompre avec l'uniformité des étendues de prairies.

Cette zone, à l'origine agricole, est affectée par des éboulements dus à une activité minière ancienne effectuée à faible profondeur. Elle a donc été classée en zone de contraintes destinée à préserver une coupure verte entre les agglomérations de Nancy et de Neuves-Maisons (ancien SDAU de Nancy-Toul-Lunéville).



Les éléments négatifs du paysage

Quelques éléments du paysage chavinéen peuvent porter préjudice à l'image de la commune.

Ainsi, on a pu recenser la présence anarchique de fils électriques dans les zones urbanisées, que ce soit dans le centre ancien ou dans les lotissements les plus anciens (par exemple les Castors). Ces installations datant des années 1960.

Plus dommageables sont les tas de ferrailles présents devant certaines maisons, une ou deux épaves de voitures, ou la décharge sauvage située le long du chemin rural menant au Camp d'Afrique.

Par ailleurs, on peut constater la présence de nombreux panneaux publicitaires et de tas de bois sur les emprises publiques.

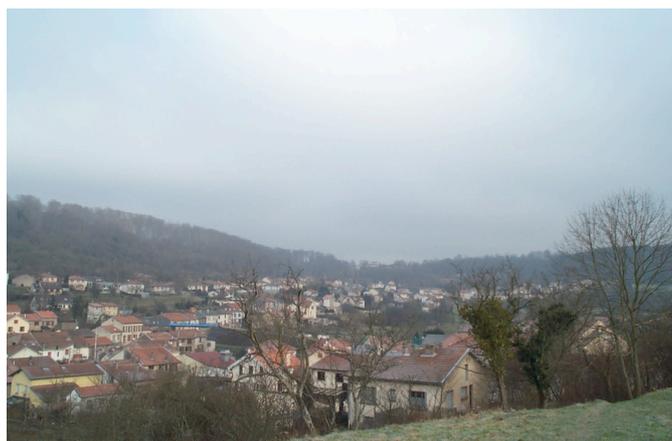
Enfin, la trop grande diversité de types d'abris de jardin (en bois, en tôle, même en verre), disséminés un peu partout, parfois même en plein milieu d'une prairie, a un effet négatif sur le paysage.

A - LES DONNÉES SOCIO-ECONOMIQUES

☞ Paysages de CHAVIGNY



Vue sur le coteau Est, ses prés et sa forêt, depuis la rue des Castors



Vue vers le coteau Ouest depuis la rue de Châtel



Prés et forêts sur le plateau Nord, de part et d'autre de la RD 974

A - LES DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES



Friches dans les prés derrière la rue de Châtel



Vue sur le Bois de Remenaumont, à l'Ouest, depuis la rue des Castors

☞ Points noirs paysagers



Fils électriques nombreux et anarchiques, ici rue de Nancy



Abris de jardin trop variés, ici rue des Prés

A - LES DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES



Friches et abri en tôle, chemin de la Mine



Décharge non autorisée, chemin rural de Châtel, après le cimetière

Quelques éléments remarquables, monuments, patrimoine et équipements chavignéens



Façade d'une maison, début de rue de Nancy



Lavoir (RD 974)

A - LES DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES



Le site du Camp d'Afrique, à cheval sur les communes de Chavigny et de Messein, Bois de Châtel

*Entrée de la
Zone Industrielle
du Clair Chêne*



C - LES CONTRAINTES TECHNIQUES ET RÉGLEMENTAIRES

1 - DISPOSITIONS LEGISLATIVES ET REGLEMENTAIRES

- L'article L 110 du code de l'urbanisme définit le cadre général dans lequel les collectivités locales agissent sur le cadre de vie.

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, ainsi que la sécurité et la salubrité publique, de promouvoir l'équilibre entre les populations résident dans les zones urbaines et rurales, et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace ».

- L'article L 121-1 réunit l'ensemble des principes fondamentaux qui s'imposent aux documents d'urbanisme :

- principe d'équilibre: les documents d'urbanisme doivent déterminer les conditions permettant d'assurer l'équilibre entre le développement urbain et le développement rural, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières ainsi que la protection des espaces naturels et de paysages.

- principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale: les documents d'urbanisme doivent permettre d'assurer l'équilibre entre emploi et habitat, éviter, sauf circonstances particulières, la constitution de zones mono fonctionnelles et permettre la diversité de l'offre de logements (sociaux ou non) au sein d'un même espace.

- principe de respect de l'environnement: les documents d'urbanisme doivent veiller à l'utilisation économe de l'espace, à la sauvegarde du patrimoine naturel et bâti, à maîtriser l'expansion urbaine et la circulation automobile et à prendre en compte les risques de toute nature.

C - LES CONTRAINTES TECHNIQUES ET REGLEMENTAIRES

- Les dispositions des articles du règlement national d'urbanisme dits « d'ordre public » (R 111-2, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14-2, R 111-15 et R 111-21) restent applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme (annexe n° 3).
- L'attention est attirée sur les dispositions du code de l'urbanisme qui fixe le contenu minimal obligatoire du règlement du plan local d'urbanisme. Ce document doit, dans ses articles 6 et 7, édicter, en fonction des situations locales, les prescriptions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives.

Dès lors que le règlement ne fixe aucune prescription aux articles 6 et 7, ou qu'il exclut certaines occupations et utilisations du sol du champ d'application de toute règle, ce document est illégal.

Or, la puissance publique ne peut appliquer des dispositions dont elle connaît l'illégalité. Le règlement de plan local d'urbanisme ainsi rédigé serait donc inapplicable.

Ceci signifie en outre que toute autorisation de construire délivrée sur la base de ce document illégal pourrait être annulée par le juge administratif par la voie de l'exception d'illégalité du plan local d'urbanisme.

- L'article L 300-2 modifié du code de l'urbanisme dispose que le conseil municipal doit, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, assurer une concertation associant les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées dont les représentants de la profession agricole.

Ainsi, le conseil municipal devra délibérer sur les objectifs poursuivis et sur les modalités de la concertation, vous en présenterez le bilan au conseil municipal, qui devra en délibérer.

2 - SCHEMA D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX

Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Rhin-Meuse a été approuvé par arrêté du Préfet de Région du 15 Novembre 1996.

En application de l'article 3 de la loi du 3 janvier 1992, les décisions administratives hors du domaine de l'eau « doivent prendre en compte les dispositions du SDAGE ».

En conséquence, le plan local d'urbanisme de la commune ne devra pas méconnaître ces dispositions. Dans l'hypothèse où le plan local d'urbanisme ne les prendrait pas en compte, il serait entaché d'erreur manifeste d'appréciation et donc, susceptible d'annulation en cas de recours contentieux.

3 - SCHEMA DIRECTEUR – SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIAL

Le territoire de la commune n'est plus concerné par le schéma directeur de NANCY – TOUL – LUNEVILLE (caduc depuis le 1^{er} janvier 2002).

Le nouveau principe de constructibilité limitée énoncé à l'article L. 122-2 nouveau du code de l'urbanisme s'applique depuis le 1^{er} juillet 2002.

Le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale du Sud Meurthe-et-Mosellan a été publié par le Préfet par arrêté en date du 30 juin 2003. Ainsi, les zones naturelles et certaines zones d'urbanisation future délimitées par les plans locaux d'urbanisme ne peuvent pas être ouvertes à l'urbanisation.

La commune peut solliciter, à titre dérogatoire, l'accord de Monsieur le Préfet pour ouvrir à l'urbanisation :

- les zones naturelles,
- les zones d'urbanisation futures dites « fermées » approuvées après le 1^{er} juillet 2002.

Cet accord est donné après avis de la commission départementale des sites et de la chambre d'agriculture qui apprécie l'impact de l'urbanisation sur l'environnement et les activités agricoles (articles L.122-2 du code de l'urbanisme).

Lorsqu'un périmètre de schéma de cohérence territoriale a été arrêté, il peut être dérogé aux dispositions du premier alinéa avec l'accord de l'établissement public prévu à l'article L.122-4.

C - LES CONTRAINTES TECHNIQUES ET REGLEMENTAIRES

4 - SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Les servitudes d'utilité publique affectant le territoire de la commune doivent être annexées au plan local d'urbanisme, conformément à l'article L 126-1 du code de l'urbanisme.

Il s'agit des servitudes concernant :

- Forêt communale de CHAVIGNY,
- Forêt domaniale de HAYE,
- Site de hauteur fortifié protohistorique « Camp d'Affrique » inscrit sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques (sur commune de MESSEIN),
- Site classé du camp romain de César ou d'Affrique,
- Périmètre de protection du captage de CHAVIGNY (exhaure de la Source de La Faille),
- Plan d'alignement RD974,
- Lignes électriques :
 - 1 circuit 63 KV BRABOIS-LANEUVILLE
 - 1 circuit 63 KV BARBOIS-LAXOU
 - 1 circuit 63 KV LANEUVILLE-NEUVES-MAISONS
 - Poste 63 KV de CHAVIGNY
- Plan de prévention des risques mouvements de terrains,
- Centre de LUDRES : protection contre les perturbations électromagnétiques,
- Centre de réception radioélectrique de NANCY-BRABOIS (protection contre les perturbations électromagnétiques),
- Station hertzienne de LUDRES,
- Liaisons hertziennes :
 - NANCY-TOUL (tronçon LUDRES-TOUL)
 - PARIS-NANCY II (tronçon MELIGNY-LE-GRAND-LUDRES),
 - DIJON-NANCY (tronçon MONT-LES-NEUFCHATEAU-LUDRES),
 - LAXOU-U.E.R.N. LUDRES ;
- Câbles des télécommunications :
 - Câbles régionaux n°4434 et 140
 - Fibre optique
- Aérodromes :
 - Cône de dégagement :
 - NANCY-ESSEY (430 m NGF)
- Rayon de 24 km :
 - NANCY-OCHEY (482 m NGF)
 - TOUL-ROSIERES (427 m NGF)

C - LES CONTRAINTES TECHNIQUES ET REGLEMENTAIRES

5 - RISQUES NATURELS

INONDATIONS

La commune de Chavigny a fait l'objet d'un arrêté interministériel, concernant des catastrophes naturelles :

- Le 16 mai 1983, pour les dommages dus aux inondations survenues du 8 au 12 avril 1983 (dommages non chiffrés) ;
- Le 20 juillet 1983, pour les dommages dus aux inondations survenues du 25 au 30 mai 1983 (dommages non chiffrés) ;
- Le 11 décembre 1986, pour les dommages dus aux inondations et coulées de boue survenue le 18 août 1986 (dommages chiffrés non agricole : 2 KF) ;
- Le 5 décembre 1989, pour les dommages dus aux inondations et coulées de boue survenues le 30 mai 1989 (dommages non chiffrés) ;
- Le 12 mai 1997 pour les dommages dus aux inondations et coulées de boue survenues du 24 au 28 février 1997 (dommages chiffrés non agricoles : < 15 KF).

Le territoire communal étant sujet à des risques d'inondation, il conviendra de tenir compte de ce risque dans le cadre du PLU.

TEMPETE

La commune a fait l'objet d'un arrêté ministériel le 29 décembre 1999 pour les dommages dus à la tempête exceptionnelle survenue le 26 décembre 1999.

MOUVEMENTS DE TERRAIN

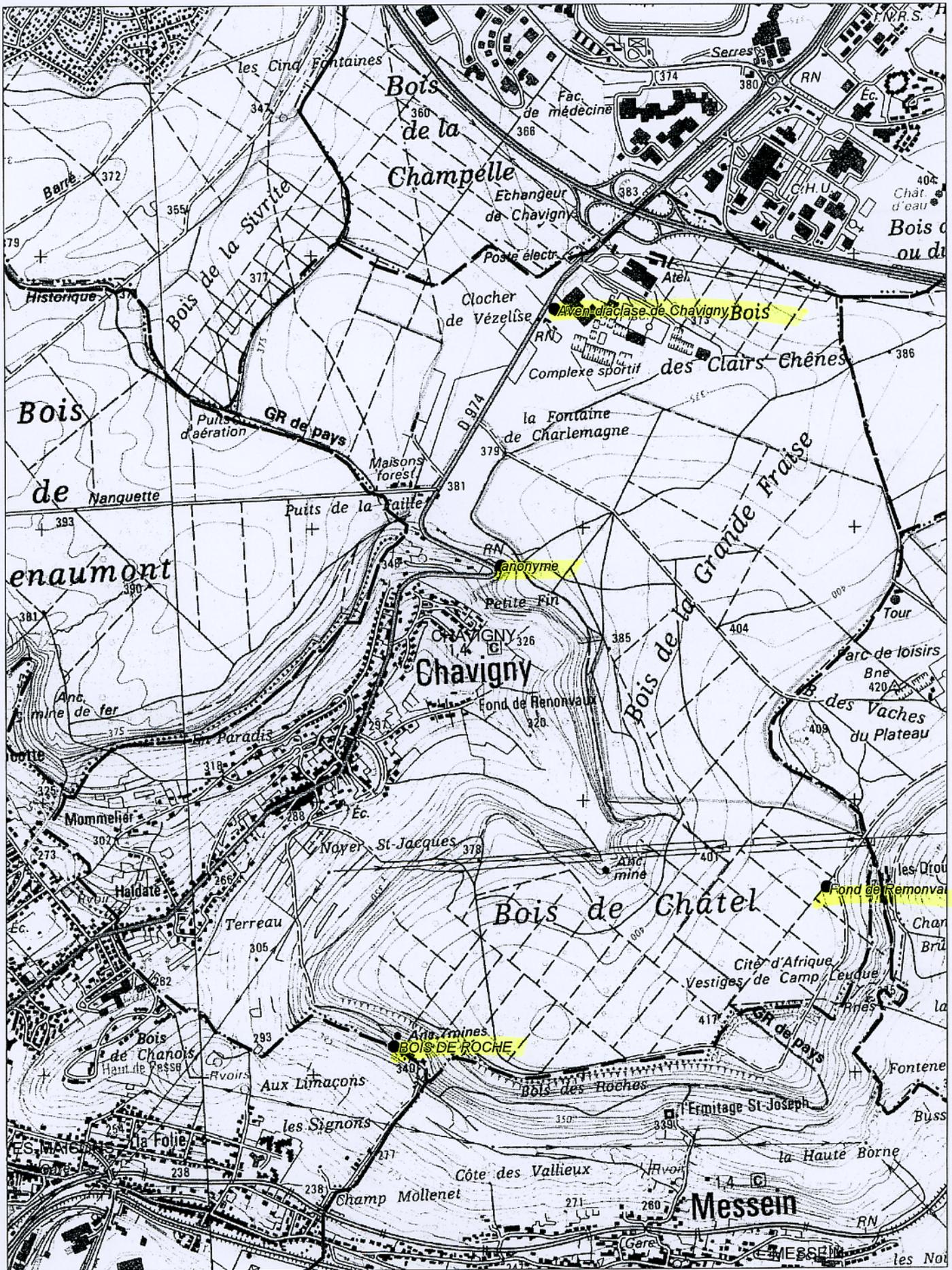
La commune est exposée à des risques de mouvements de terrain en raison de glissements et a fait l'objet d'un arrêté ministériel le 27 mai 1994 pour les dommages dus aux mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols pour la période d'août 1989 à décembre 1992.

La commune est couverte par les dispositions du plan de prévention des risques « mouvements de terrain Coteaux de la Moselle » approuvé par arrêté préfectoral du 23 septembre 1999.

CAVITES

Une cartographie a été élaborée par le B.R.G.M. concernant les cavités.

CHAVIGNY: cavités répertoriées par le BRGM



6 - RISQUES MINIERS

Il existe des zones avec des contraintes minières (voir plan et notice annexée au P.L.U.).

CARTOGRAPHIE

La carte annexée au dossier de P.L.U. reprend le zonage des types d'instabilités et des zones à surveiller.

Sur Chavigny, les Zones Influencées par l'Exploitation Minière (ZIPEM) sont :

- Fontis sur défilage,
- Fontis hors bâti et infrastructure,
- Fontis sur bâti et infrastructure,
- Fontis sur puits.

REGLEMENT DU P.L.U.

Il apparaît nécessaire que le règlement du P.L.U. rappelle pour chaque zone que la nature des travaux miniers pourra conclure à déconseiller ou modifier les projets d'urbanisme.

7 - CARRIERES

D'une manière générale, il est souhaitable que les carrières ne soient pas interdites sur le territoire de la commune, notamment en zones naturelles. Leur réaménagement peut généralement permettre une réinsertion correcte des travaux dans le milieu environnant.

8 - EAU - ASSAINISSEMENT

INCENDIE ET SECOURS

La commune présente des risques courants classiques.

Sa défense incendie repose sur 40 points d'eau suivants :

- 1 puisard d'aspiration d'une capacité de 30m³,
- 39 hydrants publics dont :
 - . 28 poteaux d'incendies de 100 normalisés dont 12 ne présentant pas un débit réglementaire,
 - . 10 poteaux d'incendie de 70 non normalisés et inutilisables,
 - . 1 bouche d'incendie d'un débit non réglementaire.

60% de ces hydrants ne sont pas réglementaires.

Il convient donc de :

- remplacer les poteaux non conformes par des poteaux normalisés (NF 61-213),
- réaliser la remise en état des poteaux d'incendie hors service,
- s'assurer que les poteaux d'incendie qui ne sont pas comptabilisés comme prise accessoire ont un débit supérieur à 60m³/h.

Les secteurs sans défense incendie correcte ne peuvent pas être considérés comme équipés.

La défense incendie des sites ou installations à risques importants doit être dimensionnée au cas par cas en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours.

Ainsi, des travaux sont prévus rue des Castors et rue des Près, respectivement en 2006/2007 et 2007/2008.

À noter également que chaque année, la défense incendie est inscrite au budget annuel permettant le changement régulier de bornes.

EAU POTABLE

La commune est alimentée en eau destinée à la consommation humaine par l'exhaure de la mine de la Faille sur le territoire communal. La commune de NEUVES-MAISONS dispose également d'une ressource située sur le territoire de la commune mais cette source n'est plus en service.

En application de l'article 40 – chapitre III – titre II – du règlement sanitaire départemental (arrêté préfectoral du 5 août 1981), « tout logement loué ou occupé devra être muni d'une installation intérieure d'alimentation en eau potable provenant de la distribution publique, d'une source ou d'un puits reconnu potable et d'une évacuation réglementaire des eaux usées dans un délai de deux ans après la publication du présent règlement. »

En conséquence, pour les zones constructibles, il est souhaitable que le branchement sur le réseau public d'eau potable soit obligatoire pour toute construction nouvelle à usage d'habitation.

En application du titre VIII et de l'article 7 du règlement sanitaire départemental (arrêté préfectoral du 15 janvier 1987), il conviendra de ne pas autoriser l'implantation d'installations agricoles ni de systèmes autonomes d'assainissement d'eau usées à moins de 35 mètres du point d'eau.

CAPTAGE

Les périmètres de protection de l'exhaure de la source de la Faille ont été déclarés d'utilité publique par arrêté préfectoral du 21 septembre 1982.

ASSAINISSEMENT

La commune bénéficie d'une dérogation à l'assainissement non collectif délivrée par arrêté préfectoral du 17 janvier 2002 pour le raccordement des immeubles aux égouts disposés pour recevoir les eaux usées domestiques.

Les immeubles non raccordables devront être dotés d'un assainissement autonome conforme à l'arrêté interministériel du 6 mai 1996.

Un zonage d'assainissement a été approuvé le 17 juin 2005.

9 - SECURITE - SALUBRITE

Les distances d'éloignement entre les bâtiments d'élevage, les immeubles et les locaux occupés par les tiers varient selon les caractéristiques de ces bâtiments.

Il conviendra de tenir compte de ces distances d'éloignement lors de la détermination des limites des zones urbaines futures du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

10 - NUISANCES SONORES

Si une zone artisanale ou industrielle est délimitée dans le cadre du plan local d'urbanisme, il y aura lieu de prévoir l'implantation d'une telle zone suffisamment éloignée des zones d'habitation (décret n° 95.408 du 18 avril 1995 relatif à la lutte contre les bruits de voisinage et modifiant le code de la santé).

11 - INFRASTRUCTURES - ACCES

INFRASTRUCTURES

D'une manière générale, il conviendrait d'autoriser dans toutes les zones du plan local d'urbanisme les infrastructures ainsi que les constructions nécessaires à leur réalisation, leur entretien et leur exploitation.

Pour mémoire, la protection espace boisé classé, par exemple, interdit la réalisation d'infrastructure ou de construction dans les secteurs qu'elle protège.

ACCES

Définitions

Le terme **voie** est utilisé pour désigner des ouvrages destinés à desservir des unités foncières distinctes (existants ou à créer) et dont la vocation est d'être ouverte à la circulation publique.

Le terme **accès** est utilisé pour désigner :

- Les ouvrages permettant de franchir l'alignement,
- Les ouvrages matérialisant les servitudes de passage,
- Les ouvrages permettant depuis la voie publique de rejoindre les parcelles, les bâtiments ou les aires de stationnement communes projetées dans les opérations complexes (permis groupés, lotissement) n'ayant pas pour vocation d'être ouverts à la circulation publique ni d'être ultérieurement classés dans la voirie publique.

Dimension minimale des accès

La dimension minimale des accès à retenir est :

- Pour une maison uni familiale un chemin de 3,50 mètres de large est suffisant. Toutefois, ceci suppose que ledit accès ne pourra être utilisé que pour desservir cette seule construction ;
- Pour deux maisons ou plus ou pour un bâtiment comportant plus de un logement (à fortiori pour des bâtiments artisanaux, industriels, commerciaux, de services... etc) la largeur de l'accès doit être de 5 mètres minimum, afin de permettre à deux véhicules de se croiser.

Les accès sont dimensionnés de manière aux véhicules de se croiser et de ne pas proposer une attente ou des manœuvres sur la voie publique en cas de conflit.

Dimension minimale des voies

Les voies desservant les constructions auront une largeur minimale de 5 mètres.

12 - LIGNES ELECTRIQUES

Il est probable que l'évolution des charges amène à implanter ou modifier des postes de transformation.

Concernant les lignes Haute Tension existantes, la largeur du couloir à l'intérieur duquel il ne doit pas y avoir d'espace boisé classé à conserver ou à créer, ni d'espace classé en forêt de protection doit être de :

- 35 m pour la ligne à 1 circuit 63 kV BRABOIS-LANEUVILLE
- 35 m pour la ligne à 1 circuit 63 kV BRABOIS-LAXOU
- 35 m pour la ligne à 1 circuit 63 kV LANEUVILLE-NEUVES-MAISONS

13 - AZODUCS ET OXYDUCS

La commune est traversée actuellement par :

- l'oxyduc RICHEMONT-NEUVES-MAISONS DN 300,
- l'azoduc POMPEY-NEUVES-MAISONS DN 175,
- l'azoduc antenne CHU BRABOIS DN 65.

Les servitudes relatives à ces canalisations, relevant du droit privé, ne figurent donc pas sur la liste des servitudes d'utilité publique. Toutefois, compte tenu du risque éventuel, il conviendrait de faire figurer sur un document graphique, à titre d'information, le tracé de ces canalisations.

AIR LIQUIDE rappelle que cette canalisation grève les terrains qu'elle traverse d'une servitude non aedificandi de 4 mètres de largeur au minimum.

14 - TELECOMMUNICATIONS

FRANCE TELECOM souhaite que l'obligation de mise en souterrain des réseaux ne soit pas systématiquement inscrite au règlement du plan local d'urbanisme, en raison de l'augmentation importante des prix de revient qu'elle entraîne. Il serait donc souhaitable que la mise en souterrain soit subordonnée à une analyse précise de chaque secteur du territoire communal.

15 - PATRIMOINE CULTUREL ET NATUREL

SITES ARCHEOLOGIQUES

Sur le territoire communal existent les sites archéologiques suivants :

Epoque préhistorique	
2	<i>Renonvaux</i> . Station de surface néolithique. Non situé.
6	<i>A l'Ouest du Bois de Châtel</i> . Station de surface néolithique.
Epoque gallo-romaine	
7	<i>Lors de la construction du chemin de fer minier du haut-fourneau de Neuves-Maisons</i> . Découverte d'une nécropole. Non situé précisément.
Epoque médiévale	
1	<i>La crassière, en paradis, près du chemin de la Botte</i> . Vestiges d'anciens établissements métallurgiques.
8	<i>Sainte-Lucie</i> . Prieuré attesté au Xè siècle. Non situé.
9	<i>Saint-Blaise</i> . Ancien village avec église et cimetière. Localisation approximative.
10	<i>Saint-Blaise</i> . Tour. Localisation approximative.
13	<i>Le village</i> . Village attesté par les archives de 1179 sous la forme <i>Cauviniacus</i> .
Epoque moderne et contemporaine	
3	<i>La forestière, Fontaine Charlemagne</i> . Galeries de mines effondrées.
11	<i>La tuilerie</i> . Tuilerie attestée sur la carte de Cassini au XVIIIè siècle mais qui est probablement plus ancienne.
Epoque indéterminée	
5	<i>Bois de la Grande Fraise</i> . Vestiges miniers. Situation approximative.
12	<i>Mine des Roches</i> . Vestiges d'anciennes exploitations métallurgiques de minerai de fer.

SITES ARCHÉOLOGIQUES



Source : D.R.A.C., Août 2002

Ces zones sont directement soumises, en tant que site archéologique attesté, à la réglementation archéologique en vigueur.

Depuis le 20 février 2004, la législation en vigueur en matière d'archéologie relève du code du Patrimoine. Les articles concernés sont les articles L.522-1, L.522-4, L.531, L.541, L.544 et L.621-26 en liaison avec l'article R.442-3-1 du Code de l'Urbanisme.

Ainsi hors des zones archéologiques définies en application de l'article L. 522-5 du code du Patrimoine, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux peuvent saisir l'Etat afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique.

Si l'Etat a fait connaître la nécessité d'un diagnostic, l'aménageur peut en demander la réalisation anticipée par l'établissement public institué par l'article L. 523-1 ou un service territorial. Dans ce cas, il est redevable de la redevance prévue à l'article L. 524-2.

Article R.442-3-1 du Code de l'urbanisme :

Sont soumis à déclaration préalable auprès du préfet de région les travaux énumérés ci-après lorsqu'ils ne sont pas soumis à autorisation ou déclaration en application d'une autre disposition du présent code :

a) Les travaux d'affouillement, de nivellement ou d'exhaussement de sol liés à des opérations d'aménagement d'une superficie supérieure à 10 000 m² et affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 mètre ;

b) Les travaux de préparation du sol ou de plantation d'arbres ou de vignes, affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 mètre et sur une surface de plus de 10 000 m² ;

c) Les travaux d'arrachage ou de destruction de souches ou de vignes sur une surface de plus de 10 000 m² ;

d) Les travaux de création de retenues d'eau ou de canaux d'irrigation d'une profondeur supérieure à 0,5 mètre et portant sur une surface de plus de 10 000 m².

Lorsque la présomption de la présence de vestiges en sous-sol le justifie, les seuils de 10 000 m² et de 0,50 mètre peuvent être réduits par arrêté du préfet de région dans tout ou partie des zones délimitées en application de l'article 5 du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

Le dossier de déclaration est présenté par le propriétaire du terrain et, s'il n'assure pas lui-même la réalisation des travaux, par la personne chargée de celle-ci. Il doit comporter un plan parcellaire et les références cadastrales la ou les surfaces intéressées, le descriptif des travaux, leur destination et leur emplacement sur le terrain d'assiette de l'opération, ainsi qu'une notice précisant les modalités techniques envisagées pour leur exécution.

Le préfet de région peut prendre les mesures prévues par le décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 précité.

ENVIRONNEMENT

Le secteur du plateau de part et d'autre de la R.D. 974 est à considérer comme partie intégrale de la forêt de HAYE. Cette clairière en forêt contribue à la continuité de l'espace forestier et la vie faunistique qui en découle. D'autre part, le sous-sol comporte à diverses profondeurs des galeries de mines pour certaines non définies. Un effondrement du toit géologique est visible en surface en particulier du côté du « Claire Chêne ».

Par ce biais, un risque de pollution des eaux circulant dans le massif de HAYE fortement fissuré reste possible et justifie d'une conservation à l'état de milieu naturel de cet espace afférent à la forêt.

La révision des documents d'urbanisme pourrait être l'occasion de rechercher les moyens de remettre en état cet espace parfois investi par des bâtiments et terrains d'activités anciennes à l'abandon ainsi que de maîtriser d'éventuels risques de pollutions des eaux qui existeraient.

SENTIER DE RANDONNEES

La commune est concernée par des sentiers inscrits au plan départemental des promenades et randonnées approuvé par délibération du Conseil Général en date du 26 mars 1991.

En application de l'article L.123-1-6 du code de l'urbanisme, une mesure de protection des sentiers et chemins publics et privés doit être mise en œuvre afin de conserver et de maintenir la découverte des sites et des paysages.

La commune est aussi concernée par les itinéraires actuellement retenus pour être inscrits dans le nouveau plan départemental des itinéraires de promenades et de randonnées (en cours de réalisation) et des sentiers VTT.

16 - RESEAU ROUTIER

La loi n° 95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, dans son article 52, modifie l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme et dispose : « en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière, et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation ».

Cette disposition, ne s'appliquera pas si « les règles concernant ces zones, contenues dans le plan d'occupation des sols (...) sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages ».

En l'absence de justifications suffisantes, les terrains situés dans cette bande de 75 mètres (R.D. 974) sont inconstructibles.

L'urbanisation peut avoir des conséquences en matière de sécurité. Il convient d'éviter les extensions de l'habitat le long des routes départementales. En effet, la création de zones pavillonnaires avec accès sur route départementale génère fréquemment, dans un délai relativement bref, des problèmes de sécurité.

Le traitement, après coup, de ces zones s'avère toujours délicat et très lourd pour la commune.

Aussi, il serait souhaitable d'indiquer (article 3 du règlement de plan local d'urbanisme), dans chaque zone contiguë ou traversée par la route départementale 83, que les accès des riverains sur cette route sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

17 - INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT TERRESTRES BRUYANTES

La commune est concernée par l'arrêté fixant le classement bruit de :

- l'A33, en classe 1,
- l'échangeur A33 de NANCY-BRABOIS (bretelles de METZ-NANCY, NANCY-METZ, LUNEVILLE-NANCY) en classe 4,
- la R.D. 974 en classe 3.

La classe 1 prévoit une bande de protection de 300 mètres de chaque côté de la voie, comptés à partir du bord extérieur de la chaussée.

La classe 4 prévoit une bande de protection de 30 mètres de chaque côté de la voie comptés à partir du bord extérieur de la chaussée.

La classe 3 prévoit une bande de protection de 100 mètres de chaque côté de la voie, comptés à partir du bord extérieur de la chaussée.

Ce classement doit être pris en compte dans le plan local d'urbanisme.

18 - INSTALLATIONS CLASSEES

Plusieurs installations classées pour la protection de l'environnement sont présentes sur la commune.

C - LES CONTRAINTES TECHNIQUES ET REGLEMENTAIRES

19 - HABITAT

La révision du plan local d'urbanisme de la commune va poser la question des migrations journalières domicile-travail vers NANCY et VANDOEUVRE (344 actifs – voir tableau joint en annexe n°16).

Il existe actuellement la ligne de bus 14 exploitée par la CGFTE qui envisage son renforcement avec un terminus à BRABOIS en liaison avec la ligne 1 du tram et le parking relais.

Dans le même ordre d'idée, NEUVES-MAISONS dont la révision du plan local d'urbanisme est en cours, étudie actuellement avec les différentes Autorités Organisatrices de Transports, l'amélioration de la fréquentation des transports en commun vers NANCY.

La commune de NEUVES-MAISONS souhaite développer des sentiers de promenade et des pistes cyclables sur les coteaux. La commune de Chavigny sera concernée par ces projets.

20 - AIRE D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE

La communauté de communes de MOSELLE et MADON à laquelle appartient la commune se doit de réaliser une aire d'accueil des gens du voyage dans le cadre du Schéma Départemental.

21 - SERVICE DES DOMAINES

Les parcelles cadastrées B 0167, C 0011, C 0017 sont inscrites au tableau général des propriétés de l'Etat sous le n°540-03737-99991-1-12-123 au titre des biens non affectés du groupe 1.

22 - ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ

La commune est concernée par la zone d'aménagement concerté LE HALDAT approuvée le 24 avril 1998.

DEUXIÈME PARTIE

**JUSTIFICATIONS DES
DISPOSITIONS DU P.L.U.**

A - JUSTIFICATION DES CHOIX DU P.A.D.D.

Par délibération en date du 28 juin 2002, le Conseil Municipal de Chavigny a prescrit la révision du P.L.U.. Les objectifs alors recherchés étaient de :

- permettre l'accueil d'une population nouvelle dans un cadre urbain et naturel maîtrisé, en favorisant une diversité des types d'habitat,
- redéfinir les zones pouvant accueillir une nouvelle urbanisation et les secteurs pouvant accueillir des activités économiques,
- favoriser l'implantation d'équipements communaux ou d'intérêt général,
- protéger les zones naturelles sensibles et prendre en compte les risques de mouvements de terrain,
- améliorer les circulations et le stationnement et encourager les déplacements piétons.

Sur la base de ces objectifs et compte-tenu des résultats du diagnostic, les orientations retenues dans le projet d'aménagement et de développement durable sont les suivantes :

❶ **Développer harmonieusement** le village afin d'atteindre une population d'environ 2500 habitants d'ici à une quinzaine d'années.

❷ **Respecter les traces du passé** en protégeant le patrimoine architectural et rural de la partie ancienne du village et plus particulièrement les usoirs, le parcellaire, la physionomie du bâti et les éléments du patrimoine.

❸ **Adapter le réseau viaire** à l'évolution de la commune et des modes de vie en améliorant les conditions de stationnement et en requalifiant certaines voiries car l'état actuel du réseau nécessite des travaux.

❹ **Sauvegarder le plateau**, secteur à forts enjeux tant au niveau de la Communauté de Communes Moselle et Madon que du Grand Nancy

❺ **Préserver le cadre de vie et l'environnement** qui attirent de nombreux habitants dans la commune en créant des espaces de rencontres, conservant les vergers, protégeant l'environnement naturel, renforçant la présence d'espaces verts dans la commune, prévenant les risques naturels

1. DEVELOPPER HARMONIEUSEMENT LE VILLAGE

Au recensement de 2004, la population était évaluée à 1 659 habitants. Depuis 1982, la commune connaît une croissance démographique liée à un affaiblissement du taux de mortalité, une hausse du taux de natalité et surtout un solde migratoire positif.

La proximité de Nancy, fait de la commune de Chavigny, un territoire attractif en matière d'habitat et de qualité de vie.

Dans ce contexte, Chavigny souhaite pouvoir continuer à se développer tout en maîtrisant l'extension de son urbanisation et l'accroissement de sa population.

A cet effet, l'option retenue consiste à densifier et recentrer le village sur lui-même et ainsi lutter contre l'étalement urbain.

Les zones d'extension prévues au P.L.U. sont situées au cœur de la zone urbaine ou bien à sa proximité immédiate. Une zone d'extension pour l'aménagement d'une aire de regroupement familial a été inscrite afin d'améliorer les conditions de vie des résidents actuels.

Pour faciliter l'accès à ces nouvelles zones, certains aménagements de la voirie existante devront être réalisés. Ils sont prévus au P.L.U. par l'intermédiaire des emplacements réservés.

La participation pour voies et réseaux a été mise en place pour assurer ce développement raisonné de l'urbanisation sans affaiblir le budget communal.

Afin d'assurer un développement équilibré dans le temps, l'extension de l'urbanisation a été phasée.

La commune a souhaité par ailleurs porter un intérêt tout particulier à la promotion de la mixité sociale. Ainsi, la Z.A.C. du Haldat proposera un programme de logements locatifs et en accession à la propriété.

Une orientation d'aménagement spécifique à la Z.A.C. du Haldat a été inscrite au P.L.U.. Elle définit les caractéristiques des voiries et des espaces verts à créer dans la zone conformément à l'article L123-3 du code de l'urbanisme.

Une orientation d'aménagement relative à la zone 1AU du secteur Sud a aussi été définie. Son objectif tend à assurer une desserte aisée des constructions à implanter et à limiter les accès sur le chemin du Coucou.

Enfin, une croissance démographique ne peut se concevoir sans un accroissement proportionné des équipements publics (école, salle polyvalente, stationnement ...). Des secteurs centraux ont été sauvegardés au P.L.U. pour permettre de répondre au mieux aux nouveaux besoins.

2. RESPECTER LES TRACES DU PASSE

Chavigny s'apparente à un village-rue typique. De nombreuses maisons lorraines accolées bordent la rue principale. Leurs façades conservent encore parfois la composition et les matériaux d'origine. Des usoirs sont souvent présents en façade sur rue.

La commune a pris conscience de la qualité de ce patrimoine mais aussi de sa fragilité.

C'est pourquoi, elle a souhaité se donner les moyens de le protéger.

Dans le P.L.U., cette orientation se traduit par une réglementation stricte des volumes, implantations et aspects des constructions en centre ancien ainsi que par la protection des éléments architecturaux les plus caractéristiques.

3. ADAPTER LE RESEAU VIAIRE ET AMELIORER LES CONDITIONS DE CIRCULATION

La commune connaît des problèmes de stationnement mais aussi de circulation dans certaines rues devenues trop étroites compte-tenu des trafics actuels.

Chavigny étant traversé par la R.D.974 qui relie Neuves-Naisons et Nancy, la commune connaît un trafic automobile très important sur son axe central. Ce trafic engendre des nuisances sonores, porte atteinte à la qualité de vie des riverains et pose des problèmes de sécurité.

L'engagement d'une réflexion sur la problématique des transports est donc primordial à Chavigny. Les axes retenus dans le cadre du P.A.D.D. concernent : la sécurisation et la fluidification des flux, le renforcement des transports en commun, l'aménagement et l'adaptation du réseau viaire.

Quelques solutions sont d'ores et déjà apportées à travers le P.L.U..

Afin d'augmenter l'offre de stationnement, des emplacements réservés ont été inscrits aux endroits qui semblaient les plus stratégiques pour la création de parking.

Les rues trop étroites qu'il est techniquement envisageable d'élargir, ont été repérées et des emplacements réservés ont été inscrits afin de permettre ces élargissements.

De même, des emplacements réservés ont été prévus pour permettre l'accès aux zones d'extension.

4. SAUVEGARDER LE PLATEAU

Le nombre d'actifs travaillant sur la commune s'est considérablement réduit ces dernières années.

Parallèlement, on constate une augmentation des flux domicile-travail en direction d'autres communes (vers les agglomérations de Nancy et Neuves-Maisons principalement).

La commune tend donc à se résidentialiser.

Chavigny doit non seulement faire face à des enjeux de revitalisation commerciale en centre-ville (déprise liée aux problèmes de stationnement) mais aussi de développement des activités en général.

Or, le secteur du plateau de Chavigny présente un potentiel de développement important.

Sa situation géographique (proximité immédiate du Technopôle de Brabois et de l'échangeur autoroutier) et l'importance des espaces libres non contraints qu'il peut offrir, a incité la commune à engager une réflexion sur l'aménagement de l'ensemble de cette partie du territoire, en collaboration avec la communauté de communes.

Les résultats de cette étude ont pu être intégrés au P.L.U.. afin de répondre aux exigences de l'article L111-1-4.

Ainsi, les conditions de l'aménagement du secteur ainsi que les activités à autoriser ont été extrêmement ciblées. Par ailleurs, une attention particulière a été portée à la préservation des espaces naturels sensibles proches (forêt de Haye, espace vert entre le plateau et le village, zones de risques miniers). Une orientation d'aménagement définie les conditions d'aménagement de ce secteur qui a par ailleurs fait l'objet d'une prise en considération au titre de l'article L111-10 du Code de l'Urbanisme.

5. PRESERVER LE CADRE DE VIE ET L'ENVIRONNEMENT

Chavigny s'insère dans un paysage vallonné et riche (forêts, vergers, pâtures, jardins ...). Parallèlement, certains aménagements urbains peuvent paraître austères ou absents.

Pour préserver le cadre de vie et l'environnement, la commune a souhaité s'engager sur trois axes : des aménagements urbains qualitatifs, la conservation des paysages et le renforcement de l'interpénétration entre le milieu urbain et le milieu naturel.

Par ailleurs, la commune est concernée par des mouvements de terrain et des risques d'affaissements miniers qui ont fait l'objet d'une attention particulière lors de l'élaboration de l'ensemble du document.

B - JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT

1- LA ZONE URBAINE

la zone urbaine correspond à une zone urbanisée qui se décompose entre :

- le secteur Ua = le centre-ancien construit en ordre continu,
- le secteur Ub = l'extension du centre-ancien souvent sous forme pavillonnaire.

Le P.O.S. faisait la distinction entre trois types de sous-secteurs UA : UAa, UAb et UAc.

Des hauteurs et C.O.S. différents s'appliquaient entre ces trois sous-secteurs.

La zone Ua du P.L.U. correspond à la zone UAa du P.O.S..

La zone Ub du P.L.U. correspond aux zones UAb et UAc du P.O.S..

De petits ajustements des limites extérieures de la zone urbaine ont été effectués entre le P.O.S. et le P.L.U. : chemin de la Mine, rue du Haldat, impasse Jean Jaurès, rue du Cottage, chemin des Loups, chemin de la Botte, rue du Jardinot et rue de Nancy. Ces ajustements servent à éviter le second rideau, à optimiser les périmètres constructibles ou à ajuster le zonage sur les limites exactes de l'urbanisation.

À proximité du collège, plusieurs parcelles ont été soustraites au zonage U et restituées dans un zonage N. Cette démarche se justifie par le fait que ces parcelles non viabilisées n'ont pas directement accès à une voie carrossable.

Par ailleurs, la zone 1NA du P.O.S. a été urbanisée et intégrée dans un zonage UB au P.L.U. (lotissement "Le clos du Pré Lassé").

RAPPEL DES DISPOSITIONS	JUSTIFICATION
U1 : Occupations et utilisations du sol interdites	
1. LES CONSTRUCTIONS DESTINEES à la fonction d'entrepôt, non mentionnées à l'article 2, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière, non mentionnée à l'article 2. 2. LES LOTISSEMENTS A USAGE d'activités. 3. LES INSTALLATIONS CLASSEES non mentionnées à l'article 2. 4. CAMPING ET STATIONNEMENT DE CARAVANES : les caravanes isolées, les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes. 5. LES HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS : les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs. 6. LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS SUIVANTS : les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités, les dépôts de véhicules-épaves, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, les carrières, les affouillements et exhaussements de sol de plus de 100m ² de superficie et de 2m de dénivelé, les travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié par le P.L.U. 7. DANS LES ZONES I ET III DU P.P.R. MOUVEMENTS DE TERRAIN : Les occupations et utilisations du sol non admises par le P.P.R..	Interdiction des utilisations et occupations du sol incohérentes avec le caractère de la zone. Prise en compte du P.P.R..

B - JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT

U2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions	
<p>1. LES CONSTRUCTIONS DESTINEES à un usage agricole familial, aux entrepôts liés à une activité commerciale.</p> <p>2. LES INSTALLATIONS CLASSEES soumises à déclaration.</p> <p>3. Les bâtiments à construire visés par la loi n°92.1444 du 31 décembre 1992, situés au voisinage de la R.D. 974 devront faire l'objet d'un isolement acoustique. Les prescriptions d'isolement acoustique minimales à prendre en compte figurent dans l'arrêté préfectoral en date du 31 août 1998.</p> <p>4. Dans les zones I et III du P.P.R. mouvements de terrain : Les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions par le P.P.R..</p>	<p>Préservation du caractère résidentiel et du cadre de vie des habitants.</p> <p>Maintien des activités en place. Prise en compte du P.P.R..</p>
U3 : Accès et voirie	
<p>3.1. ACCES</p> <p>3.1.1. Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.</p> <p>3.1.2. Les groupes de garages individuels ou parkings (groupe : plus de deux garages ou parkings) doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès, deux si la séparation entre entrée et sortie s'avère nécessaire.</p> <p>3.1.3. Lorsque les rampes d'accès aux groupes de garages ou parkings présentent une déclivité, elles doivent avant de déboucher sur le domaine public, présenter un plan de déclivité inférieure ou égale à 4% de dimensions suffisantes pour permettre aux véhicules de marquer un temps d'arrêt (au moins 4 mètres).</p> <p>3.1.4. Aucun accès nouveau ne pourra être créé sur le chemin du Coucou.</p> <p>3.2. VOIRIE</p> <p>3.2.1. La création de voies ouvertes à la circulation des véhicules motorisés est soumise aux conditions suivantes : Largeur minimale de plate-forme : 8 mètres, Largeur minimale de la chaussée : 5 mètres, Largeur minimale des trottoirs : 1 mètre</p> <p>3.2.2. Les voies en impasse sont interdites.</p>	<p>Assurance de la desserte des constructions par une voirie suffisamment dimensionnée.</p> <p>Assurance d'une largeur suffisante des accès aux constructions pour permettre la sécurité des biens et des personnes.</p> <p>Prescription sur les accès aux garages et les rampes pour une plus grande sécurité.</p>
U4 : Desserte par les réseaux	
<p>4.1. <u>EAU POTABLE</u></p> <p>Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.</p> <p>4.2. <u>ASSAINISSEMENT</u></p> <p>4.2.1. <u>Eaux usées</u></p> <p><i>Cas des eaux usées domestiques :</i></p> <p>Toute nouvelle occupation ou utilisation du sol, autorisée par le présent règlement de zone, qui génère des eaux usées, doit les évacuer par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.</p> <p>Ces eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau public d'assainissement, être évacuées conformément à la réglementation correspondante.</p> <p><i>Cas des eaux usées industrielles :</i></p> <p>Les eaux usées industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées, sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement par les services compétents.</p> <p>4.2.2. <u>Eaux pluviales</u></p> <p>Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau récoltant ces eaux. Les caractéristiques des regards et bouches avaloirs sont fixées par les services de la commune.</p> <p>En absence de réseau ou lorsque le réseau est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans la limite de la réglementation correspondante.</p>	<p>Assurance de la desserte en eau potable des constructions.</p> <p>Assurance de l'existence de dispositifs de collecte et de traitement des eaux usées et pluviales conformes à la réglementation en vigueur.</p> <p>Préservation du paysage urbain par l'enterrement des réseaux.</p>
U5 : Caractéristiques des terrains	
Pas de prescription	
U6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	
<p>6.1. <u>Les constructions devront être édifiées en recul ou en limite :</u></p> <p>6.1.1. Du plan d'alignement approuvé,</p> <p>6.1.2. De l'alignement des voies automobiles,</p> <p>6.2. Dans le secteur Ua, la façade sur rue des constructions nouvelles doit s'implanter à</p>	<p>Préservation de la continuité des ensembles urbains en secteur Ua.</p> <p>Reculs obligatoires laissant</p>

B - JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT

<p>l'alignement des constructions situées sur les parcelles voisines dans le respect de la continuité existante ou dans la bande créée par les deux prolongements des façades des immeubles voisins, dans le respect du plan d'alignement.</p> <p>6.3. Dans le secteur Ub, la façade sur rue des constructions nouvelles doit s'implanter à une distance minimale de cinq mètres de l'emprise de la voie publique.</p> <p>6.4. Un recul par rapport aux prescriptions d'implantation des façades édictées à l'article 6.3., s'agissant strictement d'extensions, transformations et adjonctions de faible ampleur (d'une emprise inférieure à 20% de l'emprise déjà bâtie) sur des constructions déjà existantes à la date d'opposabilité du P.L.U. pourra être autorisé afin d'assurer un raccordement correct avec les constructions voisines pour des raisons d'ordonnance architecturale ou d'accès fonctionnel.</p> <p>6.5. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront s'implanter à l'alignement ou en recul des voies et emprises publiques.</p>	<p>la possibilité de stationner un véhicule devant la construction en Ub. Dérogation pour permettre l'évolution de l'existant.</p> <p>Dérogation pour les équipements publics qui peuvent selon leurs spécificités, demander des implantations particulières.</p>
<p>U7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	
<p>7.1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite de propriété, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite de l'îlot de propriété qui en est le plus rapproché, doit être au-moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.</p> <p>7.2. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.</p> <p>7.3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront s'implanter à l'alignement ou en recul des limites séparatives.</p>	<p>Préservation de la continuité des espaces urbains, le cas échéant, espace suffisant pour assurer l'éclairage des pièces.</p>
<p>U8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p>	
<p>8.1. À moins d'être accolés, les bâtiments doivent être implantés à 5 mètres au moins les uns des autres sur une même unité foncière.</p> <p>8.2. En outre, les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.</p> <p>8.3. Les transformations ou extensions mesurées des bâtiments existants, dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes, sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.</p>	<p>Aération des constructions, lutte contre l'insalubrité et assurance de l'éclairage des pièces.</p>
<p>U9 : Emprise au sol</p>	
<p>9.1. L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de l'unité foncière, annexes et extensions comprises.</p> <p>9.2. Pour les dépendances et abris de jardin, l'emprise au sol est limitée à 15m², surface cumulée.</p>	<p>Préservation d'espaces libres en tissu dense.</p>
<p>U10 : Hauteur maximum des constructions</p>	
<p>10.1. La hauteur d'un point de la construction est la différence d'altitude entre ce point et sa projection verticale sur le terrain avant travaux.</p> <p>10.2. La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 7 m à l'égout de toiture. Cette hauteur sera prise du point le plus haut du terrain naturel au droit de l'implantation de la façade sur rue. La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 12 m à la faîtière. Cette hauteur sera prise du point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation de la construction. Un dépassement pourra être autorisé pour permettre la réalisation d'un nombre entier d'étages. La hauteur n'est pas modulée même en cas de différence entre le terrain naturel est le niveau de la rue.</p> <p>10.3. Pour les abris de jardin et dépendances, la hauteur est limitée à 3,50 mètres.</p> <p>10.4. En cas de transformation ou d'extensions portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.</p> <p>10.5. Les règles précisées à cet article 10 ne s'appliquent pas pour les édifices d'intérêt général monumentaux tels que les églises, clochers, réservoirs ainsi que les équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.</p>	<p>Prescription sur les hauteurs en rapport avec l'existant.</p> <p>Dérogation pour permettre l'évolution de l'existant et pour les édifices nécessitant des hauteurs particulières.</p>
<p>U11 : Aspect extérieur</p>	
<p><u>Rappel</u> : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux</p>	<p>Insertion paysagère (zone de coteau).</p>

B - JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT

<p>paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p> <p>11.1. <u>Aspect général</u> L'imitation de styles régionaux extérieurs à la région est interdite.</p> <p>11.2. <u>Façades</u> 11.2.1. Les coloris de façades autorisés sont ceux du nuancier joint en annexe. 11.2.2. Les bardages sont interdits sur les constructions d'habitation.</p> <p>11.3. <u>Toitures</u> 11.3.1. Les toits plats et les toitures à un pan sont interdits; 11.3.2. La pente des toits ne peut excéder 45%. 11.3.3. Les tuiles shingles sont interdites.</p> <p>11.4. <u>Pour les éléments de paysage à protéger</u> 11.4.1. La démolition, la destruction de tout élément paysager repéré au plan est interdite. 11.4.2. Le travail sur les façades respectera la composition, les matériaux et l'ornementation d'origine. 11.4.3. Les ouvertures (et niches) d'origine seront maintenues dans leur taille, emplacement, proportion et nombre. 11.4.4. Toute modification est tolérée sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément.</p>	
<p>U12 : Stationnement</p> <p>12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.</p> <p>12.2. Suivant la nature et l'utilisation des constructions, les places de stationnement doivent être créées selon les normes suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Constructions à usage d'habitation</i> : <ul style="list-style-type: none"> . 1,5 emplacement par studio ou logement de 1 pièce . 2 emplacements par logement de deux ou trois pièces . 2,5 emplacements par logement de quatre ou cinq pièces . 3 emplacements par logement de six pièces et plus - <i>Construction à usage de bureaux, services, commerces et établissements à usage artisanal</i> : <ul style="list-style-type: none"> . 1 emplacement pour 50 m² de surface hors œuvre nette. <p>Cependant, pour toute construction d'une surface hors œuvre nette supérieure à 200 m², il sera procédé à un examen au cas par cas pour déterminer le nombre d'emplacements de stationnement à créer.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Immeuble comportant des salles de réunions, de spectacles, de conférences, etc. : <ul style="list-style-type: none"> . 2 emplacements pour 10 places. - Hôtels et restaurants : <ul style="list-style-type: none"> . 1 emplacement pour 10 m² de salle de restaurant, . 7 emplacements pour 10 chambres d'hôtel. - Foyers de personnes âgées et foyers de jeunes travailleurs : <p>Il est demandé une superficie de 75 m² pour 10 chambres, studios</p> <ul style="list-style-type: none"> - Etablissements d'enseignement - Etablissement du premier degré : <ul style="list-style-type: none"> 1 emplacement par classe - Etablissement du deuxième degré : <ul style="list-style-type: none"> 2 emplacements par classe <p>Ces établissements devront comporter des aires pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.</p> <p>12.3. La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus sera celle des constructions et installations les plus directement assimilables à celles-là.</p>	<p>En fonction des usages, Création d'aires de stationnement privées suffisantes pour ne pas saturer les voies et emprises publiques.</p>
<p>U13 : Espaces libres et plantations</p> <p>13.1. Les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées et convenablement entretenues</p> <p>13.2. Des écrans boisés seront aménagés autour de toute aire de stationnement de véhicules privée ou publique, d'une superficie de plus de 1000 m². Lorsque la surface de l'aire excédera 2000 m², elle sera divisée en unités de 1000 m² ou plus par des rangées d'arbres ou de haies vives.</p> <p>13.3. Tout lotissement de superficie supérieure à un hectare comportera un espace planté à usage collectif de plus de 1000 m² d'un seul tenant.</p> <p>13.4. Toute construction ou installation réalisée sur un terrain de 500m² ou plus devra comporter une superficie traitée en espaces verts au moins égale à 20% de la superficie du</p>	<p>Assurance du maintien des espaces verts en milieu urbanisé.</p>

B - JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT

terrain.	
U14 : Coefficient d'occupation des sols	
Pas de prescription.	

2 – LES ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser se décomposent en :

- zone 1AU,
- zone 1AUE,
- zone 1AUF,
- zone 1AU Y,
- zone 2AU.

ZONE 1AU

La zone 1AU correspond à une zone d'extension de l'urbanisation à vocation principale d'habitat. Elle est présente en trois endroits.

Elle correspond notamment à l'ancienne zone 1NA du P.O.S., transformée en UBa dans le P.A.Z. de la Z.A.C. du Haldat (dossier approuvé le 24 avril 1998). Le règlement, l'orientation d'aménagement et le zonage du P.L.U. reprennent dans leurs grandes lignes les dispositions du P.A.Z. et du R.A.Z. du dossier de Z.A.C.. L'orientation d'aménagement relative à ce secteur indique la localisation et les caractéristiques des espaces publics à créer.

La zone 1AU correspond aussi à une ancienne zone UB située au Village Sud. Les terrains étant enclavés, la zone a été agrandie jusqu'au chemin du Coucou pour en permettre l'accès. Par contre, ces mêmes terrains n'étant pas viabilisés, ils ont été reclassés en zone 1AU. Une orientation d'aménagement définit les conditions d'urbanisation de la zone. Le but recherché vise à limiter les accès sur le chemin du Coucou, considéré comme une voie verte, et à permettre la bonne circulation des véhicules automobiles.

L'ancienne zone 1NA existante au P.O.S. au lieu-dit « Jardinot » a été reclassée en Ub, 1AUE et 1AU. Quelques parcelles initialement situées en UB au P.O.S. ont été reclassées dans la zone 1AU nouvellement créées.

Deux autres zones 1NA existaient au P.O.S. :

- rue Henri Dunant : le secteur a été reclassé en zone naturelle afin d'être préservé en zone verte et compte-tenu de l'humidité dont il fait l'objet (passage du "Mazot" au centre).
- Impasse Mazot : reclassement en Ub suite à la réalisation du lotissement du "Clos du Pré Lassé".

RAPPEL DES DISPOSITIONS	JUSTIFICATION
1AU1 : Occupations et utilisations du sol interdites	
1. LES CONSTRUCTIONS DESTINEES : à l'industrie, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, à l'artisanat, au commerce, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole ou forestière. 2. LES LOTISSEMENTS A USAGE d'activité. 3. LES INSTALLATIONS CLASSEES : soumises à déclaration, soumises à	Interdiction des utilisations et occupations du sol incohérentes avec le caractère résidentiel de la zone.

B - JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT

<p>autorisation.</p> <p>4. CAMPING ET STATIONNEMENT DE CARAVANES : les caravanes isolées, les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.</p> <p>5. LES HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS : les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs.</p> <p>6. LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS SUIVANTS : les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités, les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, les carrières, les affouillements et rehaussements de sol s'ils ne sont pas liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, les garages collectifs de caravanes.</p>	
<p>1AU2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions</p>	
<p>- Les équipements publics d'infrastructures et de superstructures et les constructions liées à la réalisation et à l'exploitation de ces équipements.</p> <p>- Les constructions et installations publiques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p> <p>- Les abris de jardin aux conditions fixées aux articles 9 et 10.</p> <p>- Les bâtiments à construire visés par la loi n°92.1444 du 31 décembre 1992, situés au voisinage de la R.D. 974 devront faire l'objet d'un isolement acoustique. Les prescriptions d'isolement acoustique minimales à prendre en compte figurent dans l'arrêté préfectoral en date du 31 août 1998.</p> <p>- L'ensemble des occupations et utilisations du sol non visées aux articles 1 et 2 sous réserve : qu'elles ne laissent pas de terrain délaissé inconstructible, qu'elles soient compatibles avec le projet d'aménagement de la zone, que soient réalisés, en cours de réalisation ou programmés, les équipements suivants : le réseau d'eau, le réseau d'assainissement, le réseau d'eau pluviale, si techniquement nécessaire, le réseau d'électricité, le réseau d'éclairage public, le réseau télécom, la voirie, la protection incendie.</p>	<p>Développement d'un tissu urbain cohérent avec le tissu existant et ne créant pas de délaissé inconstructible.</p>
<p>1AU3 : Accès et voirie</p>	
<p>3.1. ACCES</p> <p>3.1.1. Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès est interdite sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.</p> <p>3.1.2. Les accès des riverains sur la voie principale traversant le secteur, sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.</p> <p>3.1.3. Les accès individuels nouveaux sur le chemin du Coucou sont interdits.</p> <p>3.2. VOIRIE</p> <p>3.2.1. Largeur minimale des voiries :</p> <ul style="list-style-type: none"> . largeur minimale d'emprise : 8 mètres . largeur minimale des trottoirs : 1,50 mètre . largeur minimale de chaussée : 5 mètres <p>3.2.2. Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation se terminant en impasses devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (diamètre minimal : 11 mètres)</p>	<p>Assurance de la desserte des constructions par une voirie suffisamment calibrée.</p> <p>Assurance d'une largeur suffisante des accès aux constructions pour permettre la sécurité des biens et des personnes.</p>
<p>1AU4 : Desserte par les réseaux</p>	
<p>4.1. <u>EAU POTABLE</u> Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.</p> <p>4.2. <u>ASSAINISSEMENT</u></p> <p>4.2.1. <u>Eaux usées</u> Toute nouvelle occupation ou utilisation du sol, autorisée par le présent règlement de zone, qui génère des eaux usées, doit les évacuer par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées. Ces eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau public d'assainissement, être évacuées conformément à la réglementation correspondante.</p> <p>4.2.2. <u>Eaux pluviales</u></p>	<p>Assurance de la desserte en eau potable des constructions.</p> <p>Assurance de l'existence de dispositifs de collecte et de traitement des eaux usées et pluviales conformes à la réglementation en vigueur.</p> <p>Prise en compte des sources potentielles.</p>

B - JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT

<p>Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau récoltant ces eaux. Les caractéristiques des regards et bouches avaloirs sont fixées par les services de la commune.</p> <p>En absence de réseau ou lorsque le réseau est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans la limite de la réglementation correspondante.</p> <p>4.2.3. <u>Eaux de source</u></p> <p>Les sources ou nappes phréatiques existantes sur le terrain doivent être captées et amenées au réseau prévu pour le recueil de ces eaux.</p>	
1AU5 : Caractéristiques des terrains	
Pas de prescription.	
1AU6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	
<p>6.1. Les constructions devront être édifiées en recul de l'alignement des voies avec un recul minimal de 5 mètres.</p> <p>6.2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront s'implanter à l'alignement ou en recul des voies et emprises publiques.</p>	Recul des constructions pour permettre le stationnement des véhicules devant les constructions.
1AU7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
<p>7.1. Les constructions devront être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives. Les constructions implantées en recul devront respecter un recul minimal de 3 mètres.</p> <p>7.2. <u>Hauteur relative par rapport aux limites séparatives</u></p> <p>Pas de prescription, sauf pour les dépendances et abris de jardin dont la hauteur maximale de tout point des constructions par rapport au terrain naturel ne doit pas excéder la distance prise horizontalement entre ce point et la limite séparative.</p> <p>7.3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront s'implanter à l'alignement ou en recul des limites séparatives.</p>	<p>Assurer le passage et l'aération des constructions en cas de non mitoyenneté.</p> <p>Dérogation pour les équipements publics dont le fonctionnement peut nécessiter des implantations particulières.</p>
1AU8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	
<p>Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal, avec une distance minimale de trois mètres entre ces constructions.</p>	Aération des constructions et lutte contre l'insalubrité.
1AU9 : Emprise au sol	
<p>L'emprise au sol est limitée à 40%.</p> <p>Les dépendances et abris de jardin dont l'emprise au sol est limitée à 15m², surface cumulée.</p>	Limitation des emprises des constructions notamment les installations et constructions précaires.
1AU10 : Hauteur maximum des constructions	
<p>10.1. La hauteur d'un point de la construction est la différence d'altitude entre ce point et sa projection verticale sur le terrain avant travaux.</p> <p>10.2. La hauteur maximale de tout point des constructions par rapport au terrain naturel ne doit pas excéder 12 mètres toutes superstructures comprises, à l'exception des ouvrages indispensables de faible emprise, telles que souches de cheminées, locaux techniques ...</p> <p>La hauteur maximale de tout point de l'égout de toiture, du brisis dans le cas de toiture dite à la Mansart ou de l'acrotère dans le cas de toiture terrasse ne doit pas excéder 7 mètres par rapport au terrain naturel.</p> <p>10.3. Pour les abris de jardin et dépendances, la hauteur est limitée à 3,50 mètres.</p> <p>10.4. Les règles précisées à cet article 10 ne s'appliquent pas pour les édifices d'intérêt général monumentaux tels que les églises, clochers, réservoirs ainsi que les équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.</p>	Prise en compte du relief lors de la définition des hauteurs maximales.
1AU11 : Aspect extérieur	
<p>Rappel: Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p>	Introduction de règles relatives à l'aspect des constructions dans le but de créer une harmonie avec le reste du village.

B - JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT

<p><u>Toitures</u></p> <p>11.1. La ligne de faîtage des toitures devra avoir une orientation perpendiculaire à la ligne de plus grande pente.</p> <p>11.2. Les toitures à pente unique sont interdites, à l'exception des constructions adossées au bâtiment principal et des garages.</p> <p>11.3. Les matériaux de couverture devront présenter l'aspect et la coloration de la tuile rouge ; certains éléments réduits peuvent être en zinc.</p> <p>11.4. Les velux de dimensions carrées sont interdits.</p> <p><u>Façades</u></p> <p>11.5. Les coffrets de volets roulants doivent, si possible, ne pas être visibles de l'extérieur ; en cas d'impossibilité, ils doivent présenter une façade vue dont la hauteur est inférieure à 7 cm.</p> <p>11.6. Les coloris de façades seront celles du nuancier consultable en mairie.</p> <p><u>Clôtures</u></p> <p>11.7. Les murets des clôtures sur rue ne pourront excéder 0,50 m.</p> <p>11.8. Pour les clôtures sur rue, les matériaux destinés à être enduits ne pourront être laissés bruts.</p> <p>11.9. Pour les autres clôtures, les murets auront une hauteur inférieure à 0,50 m si le terrain de la propriété est en contre bas de la propriété voisine est d'une hauteur inférieure à 0,30 m dans le cas contraire. Les murs de soutènement devront être inférieurs à 1m.</p>	
1AU12 : Stationnement	
<p>12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est e 25 m², y compris les accès.</p> <p>12.2. Il est demandé 2 places de stationnement minimum par habitation</p> <p>12.3. Pour les lotissements et les opérations groupées, 1 place de stationnement visiteur par logement prévu est à réaliser.</p>	En fonction des usages, création d'aires de stationnement privées suffisantes pour ne pas saturer les voies et emprises publiques.
1AU13 : Espaces libres et plantations	
<p>Pour les lotissements et les opérations groupées, 5% de l'opération sera aménagé en espaces verts à des fins ludiques ou d'agrément. Il sera planté autant d'arbres que de places de stationnement réalisées sur le domaine public de l'opération.</p>	Assurer l'existence d'espaces verts au sein d'opérations groupées ou de lotissement.
1AU14 : Coefficient d'occupation des sols	
Pas de prescription.	

ZONE 1AUE

Il s'agit d'une zone réservée à de futurs équipements publics.

Deux secteurs de la commune ont été classés en 1AUE :

- au "Jardinot" (zone 1NA du P.O.S.),
- au "Jardin Montplaisir" (zone NC du P.O.S.).

La nécessité de réserver des espaces centraux pour permettre le développement d'équipements publics a conduit à classer ces deux secteurs en zone d'extension pour des équipements publics.

RAPPEL DES DISPOSITIONS	JUSTIFICATION
1AUE1 : Occupations et utilisations du sol interdites	
Sont interdits les installations, équipements et constructions non autorisés sous conditions à l'article 2.	Interdiction des utilisations et occupations du sol incohérentes avec le caractère de la zone.
1AUE2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions	

B - JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT

<ul style="list-style-type: none"> - Les équipements d'infrastructures et constructions liées à la réalisation et à l'exploitation de ces équipements, directement liés à la nature de la zone, - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, - Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux constructions admises dans la zone. - Les aires de stationnement ouvertes au public et les aires de jeux et de sports ouvertes au public - Les bâtiments à construire visés par la loi n°92.1444 du 31 décembre 1992, situés au voisinage de la R.D. 974 devront faire l'objet d'un isolement acoustique. Les prescriptions d'isolement acoustique minimales à prendre en compte figurent dans l'arrêté préfectoral en date du 31 août 1998. - Dans la zone de prévention (III) du P.P.R. mouvements de terrain : <p>Les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions par le P.P.R..</p>	<p>Autorisation des seules occupations et utilisations du sol en rapport avec la vocation de la zone. Prise en compte du P.P.R..</p>
<p>1AUE3 : Accès et voirie</p>	
<p><u>3.1. ACCES</u> Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès est interdite sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.</p> <p><u>3.2. VOIRIE</u> Pas de prescription.</p>	<p>Assurance d'une largeur suffisante des accès aux constructions pour permettre la sécurité des biens et des personnes.</p>
<p>1AUE4 : Desserte par les réseaux</p>	
<p><u>4.1. EAU POTABLE</u> Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.</p> <p><u>4.2. ASSAINISSEMENT</u></p> <p><u>4.2.1. Eaux usées</u> Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.</p> <p><u>4.2.2. Eaux pluviales</u> Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau récoltant ces eaux. Les caractéristiques des regards et bouches avaloirs sont fixées par les services de la commune. En absence de réseau ou lorsque le réseau est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans la limite de la réglementation correspondante.</p> <p><u>4.3. ECLAIRAGE PUBLIC</u> La zone devra être équipée en réseau électrique et en réseau d'éclairage public. Ce réseau sera raccordé au réseau public. Les réseaux d'alimentation et de distribution d'électricité ainsi que les installations téléphoniques seront enterrés.</p>	<p>Assurance de la desserte en eau potable des constructions.</p> <p>Assurance de l'existence de dispositifs de collecte et de traitement des eaux usées et pluviales conformes à la réglementation en vigueur.</p> <p>Préservation du paysage urbain par l'enterrement des réseaux.</p>
<p>1AUE5 : Caractéristiques des terrains</p> <p>Pas de prescription.</p>	
<p>1AUE6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p>	
<p>Les constructions devront être édifiées en limite ou en recul des voies et emprises publiques.</p>	<p>Marge de manœuvre aux pétitionnaires.</p>
<p>1AUE7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	
<p>Les constructions devront être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives de l'unité foncière.</p>	<p>Marge de manœuvre aux pétitionnaires.</p>
<p>1AUE8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p> <p>Pas de prescription.</p>	
<p>1AUE9 : Emprise au sol</p> <p>Pas de prescription.</p>	
<p>1AUE10 : Hauteur maximum des constructions</p> <p>Pas de prescription.</p>	

B - JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT

1AUE11 : Aspect extérieur	
Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.	Préservation du paysage.
1AUE12 : Stationnement	
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.	Stationnement en dehors des voies publiques.
1AUE13 : Espaces libres et plantations	
Néant.	
1AUE14 : Coefficient d'occupation des sols	
Pas de prescription.	

ZONE 1AUF

Il s'agit d'une zone réservée pour une aire de regroupement familial.

Cette disposition permettra d'aménager une véritable aire d'accueil en lieu et place des occupations existantes (NC au P.O.S.).

RAPPEL DES DISPOSITIONS	JUSTIFICATION
1AUF1 : Occupations et utilisations du sol interdites	
Sont interdits les installations, équipements et constructions non autorisés sous conditions à l'article 2	Interdiction des utilisations et occupations du sol incohérentes avec le caractère de la zone.
1AUF2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions	
<ul style="list-style-type: none"> - L'ensemble des équipement et aménagement d'intérêt général liés à la réalisation d'une aire de regroupement familial. - Les constructions à usage d'habitation si elles sont liées aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et aux conditions fixées aux articles 9 et 10 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. - Les terrains aménagés de caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes à condition qu'ils ne reçoivent pas plus de 5 caravanes à la fois. - Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone. - Les aires de jeux et de sports ouvertes au public. - Les aires de stationnement ouvertes au public. - Les équipements publics d'infrastructures et de superstructures et les constructions liées à la réalisation et à l'exploitation de ces équipements. - Dans les zones I et III du P.P.R. mouvements de terrain : Les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions par le P.P.R..	Autorisation des seules occupations et utilisations du sol en rapport avec la vocation de la zone. Prise en compte du P.P.R..
1AUF3 : Accès et voirie	
3.1. ACCES 3.1.1. Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès est interdite sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. 3.1.2. Les accès devront avoir une largeur minimale de 3,50 mètres. 3.2. VOIRIE	Assurance de la desserte des constructions par une voirie suffisamment calibrée. Assurance d'une largeur suffisante des accès aux constructions pour permettre la sécurité des biens et des personnes.

B - JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT

Les voies nouvelles auront une largeur minimale de chaussée de 5 mètres.	
1AUF4 : Desserte par les réseaux	
<p>4.1. <u>EAU POTABLE</u> Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.</p> <p>4.2. <u>ASSAINISSEMENT</u> 4.2.1. <u>Eaux usées</u> Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. Toutefois, en cas d'impossibilité technique de raccordement, l'assainissement individuel ou groupé sera obligatoire dans les limites de la réglementation en vigueur.</p> <p>4.2.2. <u>Eaux pluviales</u> Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau récoltant ces eaux. Les caractéristiques des regards et bouches avaloirs sont fixées par les services du concessionnaire. En absence de réseau ou lorsque le réseau est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans la limite de la réglementation correspondante.</p>	<p>Assurance de la desserte en eau potable des constructions.</p> <p>Assurance de l'existence de dispositifs de collecte et de traitement des eaux usées et pluviales conformes à la réglementation en vigueur.</p>
1AUF5 : Caractéristiques des terrains	
Pas de prescription.	
1AUF6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	
<p>6.1. Les constructions devront être édifiées en recul de l'alignement des voies avec un recul minimal de 5 mètres.</p> <p>6.2. Néanmoins, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront s'implanter à l'alignement ou en recul des voies et emprises publiques.</p>	Recul des constructions pour permettre le stationnement des véhicules devant les constructions. Dérogation pour les équipements publics dont le fonctionnement peut nécessiter des implantations particulières.
1AUF7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
<p>7.1. Les constructions devront être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives. Les constructions implantées en recul devront respecter un recul minimal de 3 mètres.</p> <p>7.2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront s'implanter à l'alignement ou en recul des limites séparatives.</p>	Assurer le passage et l'aération des constructions en cas de non mitoyenneté. Dérogation pour les équipements publics dont le fonctionnement peut nécessiter des implantations particulières.
1AUF8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	
Pas de prescription.	
1AUF9 : Emprise au sol	
Pas de prescription.	
1AUF10 : Hauteur maximum des constructions	
Pas de prescription.	
1AUF11 : Aspect extérieur	
Rappel : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.	Préservation du paysage.
1AUF12 : Stationnement	
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m ² , y compris les accès.	Stationnement en dehors des voies publiques.
1AUF13 : Espaces libres et plantations	
Pas de prescription.	
1AUF14 : Coefficient d'occupation des sols	

B - JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT

Pas de prescription.

ZONE 1AUY

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée ou partiellement équipée, destinée à l'implantation d'activités tertiaires et technologiques, bureaux et services complémentaires (hôtellerie / restauration) et aux équipements collectifs.

B - JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT

La zone comporte un secteur **1AUYbm** situé au sud de la route départementale 974 et englobant une partie de la zone d'activités existante à réaménager.

Ce secteur est partiellement concerné par les risques d'affaissement minier (Cf. carte GEODERIS dans l'annexe Risque d'affaissement minier). Des études géotechniques pourraient être demandées pour permettre l'ouverture de ces secteurs.

En application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme, la nature des travaux miniers pourra conclure à déconseiller ou modifier les projets d'urbanisme. Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation ou leurs dimensions sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Au P.O.S., ce secteur était classé en NDb et en UX.

La zone soumise à l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme, est désormais ouverte à l'urbanisation compte-tenu de la réalisation préalable d'une étude de faisabilité sur le secteur. Les résultats de cette étude sont intégrés au P.L.U. (rapport de présentation, PADD, orientation d'aménagement, règlement, zonage) pour répondre aux objectifs fixés par l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme et présentés ci-après.

RAPPEL DES DISPOSITIONS	JUSTIFICATION
1AUY1 : Occupations et utilisations du sol interdites	
1.1. Les constructions destinées à l'activité industrielle, l'artisanat, le commerce, la fonction d'entrepôt, l'exploitation agricole ou forestière, l'habitation et ses dépendances. 1.2. Les lotissements à usage d'habitat. 1.3. Les campings et le stationnement de caravanes. 1.4. Les habitations légères de loisirs. 1.5. Les installations et travaux divers suivants : les parcs d'attractions, les affouillements et rehaussements de sol non nécessaires à la desserte ou au fonctionnement des installations autorisées, les aires de jeux et de sports ouvertes au public, les dépôts de véhicules (neufs ou usagés), les dépôts de vieilles ferrailles, les carrières, les garages collectifs de caravanes.	Interdiction des utilisations et occupations du sol incohérentes avec le caractère de la zone.
1AUY2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions	
2.1 Les équipements d'infrastructure et les constructions liées à ceux-ci, ainsi que les équipements de superstructure et constructions liées à la réalisation de ceux-ci, en cohérence avec le fonctionnement et la vocation de la zone. 2.2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. 2.3 Les exhaussements et affouillements de sol liés aux activités admises dans la zone. 2.4 L'ensemble des occupations et utilisations du sol non visées aux articles 1 et 2 sous réserve : qu'elles ne laissent pas de terrain délaissé inconstructible, qu'elles soient compatibles avec l'orientation d'aménagement de ce secteur, que soient réalisés, en cours de réalisation ou programmés, les équipements suivants : le réseau d'eau, le réseau d'assainissement, le réseau d'eau pluviale, si techniquement nécessaire, le réseau d'électricité, le réseau d'éclairage public, le réseau télécom, la voirie, la protection incendie. 2.5. La réfection et l'adaptation des constructions existantes interdites à l'article 1 sont autorisées mais sans extension. 2.6 Les bâtiments à construire visés par la loi n°92.1444 du 31 décembre 1992, situés au voisinage de la R.D. 974, de l'échangeur de Nancy-Brabois et de l'A33 devront faire l'objet d'un isolement acoustique. Les prescriptions d'isolement	Autorisation de certaines utilisations et occupations du sol si elles sont en lien avec la vocation de la zone.

B - JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT

acoustique minimales à prendre en compte figurent dans l'arrêté préfectoral en date du 31 août 1998.	
1AU Y3 : Accès et voirie	
<p>- ACCÈS Toutes occupations et utilisations du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. L'accès direct aux parcelles depuis la RD974 est interdit. Les accès aux parcelles à partir de la voie publique sont limités à deux par unité foncière et ont une largeur maximale de 6m.</p> <p>- VOIRIE Les voies nouvelles ouvertes à la circulation doivent avoir : une largeur minimale de plate-forme de 10m, une largeur minimale de chaussée de 6m. Dans la plate-forme, au moins un trottoir pour piétons devra être aménagé, d'une largeur minimale de 1,50m. Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Le rayon de giration ne pourra être inférieur à 10m.</p>	<p>Assurance de la desserte des constructions par une voirie suffisamment calibrée.</p> <p>Assurance d'une largeur suffisante des accès aux constructions pour permettre la sécurité des biens et des personnes et faciliter les accès des véhicules poids-lourds.</p> <p>Sécurité.</p>
1AU Y4 : Desserte par les réseaux	
<p>4.1 Eau potable Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.</p> <p>4.2 Assainissement 4.2.1 Eaux usées Cas des eaux usées domestiques Pour les terrains situés dans le périmètre de captage, le raccordement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. Pour les autres, le raccordement sur le réseau est obligatoire pour toute construction nouvelle raccordable Cas des eaux usées industrielles Les eaux usées industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées, sans autorisation, laquelle peut-être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé par les services compétents.</p> <p>4.2.2 Eaux pluviales Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain dans le cadre de la réglementation en vigueur.</p>	<p>Assurance de la desserte en eau potable des constructions.</p> <p>Assurance de l'existence de dispositifs de collecte et de traitement des eaux usées et pluviales conformes à la réglementation en vigueur, notamment en ce qui concerne les eaux industrielles et compte-tenu de la sensibilité du milieu.</p>
1AU Y5 : Caractéristiques des terrains	
Pas de prescription.	
1AU Y6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	
<p>6.1. Toutes constructions, installations ou dépôts nouveaux doivent être implantés au minimum à 21 mètres de l'axe de la R.D.974.</p> <p>6.2. Pour les autres voies existantes ou à créer, les constructions devront être implantées à une distance minimale de 10 mètres de l'alignement des autres voies et chemins.</p> <p>6.3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront s'implanter à l'alignement ou en recul des limites séparatives.</p>	<p>Amélioration de la sécurité et de la visibilité par l'obligation de reculs des constructions par rapport aux voies. Préservation vis-à-vis des nuisances acoustiques et des pollutions. Réduction de la marge de recul de 75m par rapport à la RD974 suite à l'intégration d'une étude entrée de ville dans le P.L.U.</p>
1AU Y7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
<p>7.1 Les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 6 mètres des limites de propriété.</p> <p>7.2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics</p>	<p>Aération des constructions.</p>

B - JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT

ou concourant aux missions des services publics pourront s'implanter à l'alignement ou en recul des limites séparatives.	
1AUY8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	
Si les constructions ne sont pas contiguës, la distance entre deux constructions devra être égale à 6 mètres au moins.	Aération suffisante des constructions et lutte contre l'insalubrité.
1AUY9 : Emprise au sol	
L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40 % de la surface du terrain constructible.	Préservation d'espaces libres. Qualité paysagère.
1AUY10 : Hauteur maximum des constructions	
<p>10.1 Hauteur absolue :</p> <p>a) La hauteur absolue des constructions est mesurée du point le plus haut du polygone d'implantation à l'égout de la toiture.</p> <p>b) La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder 10 mètres.</p> <p>10.2 Cette règle ne s'applique pas pour les bâtiments à structure verticale exceptionnelle tels que clocher, château d'eau, pylône, etc..</p> <p>Cet article ne s'applique pas non plus aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.</p> <p>10.3 La hauteur des clôtures est limitée à 2m.</p>	<p>Limitation des hauteurs en cohérence avec les activités susceptibles d'être développées et pour préserver le paysage (limitation de l'impact des volumes construits).</p> <p>Dérogation pour les édifices exceptionnels et les équipements publics pouvant nécessiter des hauteurs spécifiques.</p>
1AUY11 : Aspect extérieur	
<p><u>Rappel</u> : aux termes de l'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p> <p><u>Façades</u> :</p> <p>L'ensemble des façades d'une construction feront l'objet d'un traitement de qualité et seront uniformes sur leur ensemble.</p> <p>Les teintes employées en façade seront limitées à deux teintes principales.</p> <p>Les maçonneries et façades en parpaing de béton seront enduites.</p> <p><u>Toitures</u> :</p> <p>Les toitures pourront être plates ou inclinées, à un ou plusieurs pans. Dans le cas de toits plats, une végétalisation serait souhaitable.</p> <p>Les toitures de forme plus complexes ou courbes sont autorisées sous réserve que le matériau de couverture, les couleurs et les finitions soient compatibles et cohérents avec les matériaux employés en façade.</p> <p>Les couvertures en tuiles ou en bardeaux bitumés sont interdites.</p> <p>Les installations techniques en toiture seront intégrées au volume général des constructions, ou intégrées par des éléments d'architecture en cohérence avec la façade de la construction.</p> <p><u>Clôtures</u> :</p> <p>La clôture n'est pas obligatoire.</p> <p>En cas de fermeture des parcelles, les clôtures seront constituées de haies arbustives d'essences variées. Les haies peuvent être doubles à l'arrière, par une clôture constituée d'un grillage à mailles de teinte foncée.</p> <p>Des panneaux pleins en maçonnerie enduits ou en briques de terre cuite, d'une longueur maximale de 6m, seront permis de part et d'autre de l'accès à la parcelle.</p>	<p>Recherche d'une intégration paysagère des constructions. Création d'un paysage dont le caractère est compatible avec le rôle de transition que le site joue entre le rural et l'urbain.</p>
1AUY12 : Stationnement	
<p>12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations tel qu'il ressort de l'article 12.2 doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées communes.</p> <p>12.2 Nombre minimum d'emplacements de stationnement :</p> <p>Type d'occupation du sol Nombre d'emplacements</p> <p>- <u>Constructions à usage de bureau / activités</u> pour 100m² de surfaces de planchers hors œuvre 4</p> <p>- <u>Hôtels et restaurants</u> pour 10m² de salle de restaurant 1 pour 10 chambres d'hôtel 7</p>	<p>En fonction des usages, création d'aires de stationnement privées suffisantes pour ne pas saturer les voies et emprises publiques.</p>

B - JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT

1AU13 : Espaces libres et plantations	
<p>13.1 Les surfaces libres de toutes constructions doivent être aménagées et convenablement entretenues. Une superficie minimum de 20% du terrain doit être aménagé en espaces vert. Il sera demandé de planter 2 arbres par 100 m² de S.H.O.N..</p> <p>13.2 Des écrans composés de haies vives et d'arbres seront aménagés autour des parkings de plus de 1000m². De plus, lorsque la surface excédera 2000 m², les aires de stationnement seront divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.</p> <p>13.3 La marge de recul entre la R.D.974 et la limite d'implantation des constructions doit être plantée exclusivement en pelouse, ou des couvre-sols dont la hauteur adulte ne dépassera pas 60cm. Des arbres à hautes tiges isolés d'essences locales peuvent également être plantés à l'intérieur de cette marge de recul.</p> <p>13.4 L'implantation des aires de stationnement ou de stockage entre la façade des constructions et la R.D.974 est interdite.</p>	<p>Assurance du paysagement du site à vocation d'activités. Permettre aux aménagements paysagers de jouer un rôle prédominant par rapport aux volumes construits et l'aménagement des surfaces de stationnement et de desserte.</p>
1AU14 : Coefficient d'occupation des sols	
Pas de prescription.	

ZONE 2AU

Il s'agit d'une zone réservée au développement de l'urbanisation. Cependant, les dispositions actuelles applicables dans la zone ne permettent pas d'ouvrir le secteur à l'urbanisation immédiatement.

La zone 2AU qualifie le secteur au lieu-dit "Mommelier".
Le secteur 2AUm correspond au plateau de Chavigny.

Au P.O.S., la première était classé en 1NA. Le P.L.U. est l'occasion de redéfinir les priorités dans l'ouverture des zones à l'urbanisation.

Le secteur 2AU m était en NDb. Il est aujourd'hui pensé comme une extension à long terme de la future zone d'activités du plateau soumis au risque d'affaissement minier. Des études complémentaires devront être menées avant l'ouverture à l'urbanisation.

En application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme, la nature des travaux miniers pourra conclure à déconseiller ou modifier les projets d'urbanisme. Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation ou leurs dimensions sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Par ailleurs, la zone 2NA du P.O.S. située au lieu-dit "Aux Ausanges" a été abandonnée, les perspectives de développement ayant été recalibrées.

RAPPEL DES DISPOSITIONS	JUSTIFICATION
2AU1 : Occupations et utilisations du sol interdites	
Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf mention particulière à l'article 2	Fermeture de la zone à l'urbanisation dans l'état actuel des règles.
2AU2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions	
2.1 Les équipements d'infrastructure et les constructions liées à ceux-ci ainsi que	Autorisation des seules utilisations et

B - JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT

<p>les équipements de superstructure et constructions liées à la réalisation de ceux-ci, en cohérence avec le fonctionnement et la vocation de la zone.</p> <p>2.2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p> <p>2.3 Les exhaussements et affouillements de sol liés aux activités admises dans la zone.</p> <p>2.4. Dans la zone III du P.P.R. de mouvements de terrain : Les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions par le P.P.R..</p> <p>2.5. Les bâtiments à construire visés par la loi n°92.1444 du 31 décembre 1992, situés au voisinage de la R.D. 974 et de l'A33 devront faire l'objet d'un isolement acoustique. Les prescriptions d'isolement acoustique minimales à prendre en compte figurent dans l'arrêté préfectoral en date du 31 août 1998.</p>	<p>occupations du sol susceptibles de ne pas compromettre l'urbanisation future de la zone.</p> <p>Prise en compte du P.P.R..</p>
2AU3 : Accès et voirie	
<p>- <u>ACCES</u> : Pas de prescription.</p> <p>- <u>VOIRIE</u> : Pas de prescription.</p>	
2AU4 : Desserte par les réseaux	
<p>4.1. <u>EAU POTABLE</u> Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.</p> <p>4.2. <u>ASSAINISSEMENT</u> 4.2.1. <u>Eaux usées</u> Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. Toutefois, en cas d'impossibilité technique de raccordement, l'assainissement individuel ou groupé sera obligatoire dans les limites de la réglementation en vigueur.</p> <p>4.2.2. <u>Eaux pluviales</u> Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau récoltant ces eaux. Les caractéristiques des regards et bouches avaloirs sont fixées par les services du concessionnaire. En absence de réseau ou lorsque le réseau est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans la limite de la réglementation correspondante.</p>	<p>Assurance de la desserte en eau potable des constructions.</p> <p>Assurance de l'existence de dispositifs de collecte et de traitement des eaux usées et pluviales conformes à la réglementation en vigueur.</p>
2AU5 : Caractéristiques des terrains	
Pas de prescription.	
2AU6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	
<p>6.1. Les constructions ou installations doivent s'implanter à l'alignement ou en retrait de l'alignement des voies existantes ou à créer.</p> <p>6.2. En cas de recul par rapport à l'alignement, les constructions ou installations ne pourront être implantées à moins de cinq mètres de l'alignement des voies existantes ou à créer.</p> <p>6.3. Néanmoins, les équipements publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant à des missions de services publics pourront s'implanter à l'alignement ou en recul des voies et emprises publiques.</p>	<p>Recul permettant le stationnement d'un véhicule devant la construction en cas de non-mitoyenneté. Dérogation pour les équipements publics qui peuvent nécessiter des implantations spécifiques.</p>
2AU7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
<p>7.1. Les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 3 mètres des limites de propriété.</p> <p>7.2. Néanmoins, les équipements publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant à des missions de services publics pourront s'implanter à l'alignement ou en recul des limites séparatives.</p>	<p>Aération en cas de non-mitoyenneté. Dérogation pour les équipements publics qui peuvent nécessiter des implantations spécifiques.</p>
2AU8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	
Pas de prescription.	
2AU9 : Emprise au sol	
Pas de prescription.	
2AU10 : Hauteur maximum des constructions	

B - JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT

Pas de prescription.	
2AU11 : Aspect extérieur	
Rappel : aux termes de l'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.	Préservation du paysage.
2AU12 : Stationnement	
Pas de prescription.	
2AU13 : Espaces libres et plantations	
Pas de prescription.	
2AU14 : Coefficient d'occupation des sols	
Pas de prescription.	

3 – LA ZONE NATURELLE

La zone naturelle comprend :

- la zone N, concernée par le risque d'affaissement minier,
- le secteur Nc, où les constructions nécessaires à l'activité agricole sont autorisées, à l'exception des habitations,
- le secteur Nj,
- le secteur Njz,
- les secteurs Nl et Nlm qui correspondent aux espaces verts, aux activités de sports et de loisirs et aux aménagements publics. Le secteur Nlm est concerné par le risque d'affaissement minier (Cf. carte GEODERIS en annexe).

En application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme, la nature des travaux miniers pourra conclure à déconseiller ou modifier les projets d'urbanisme. Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation ou leurs dimensions sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

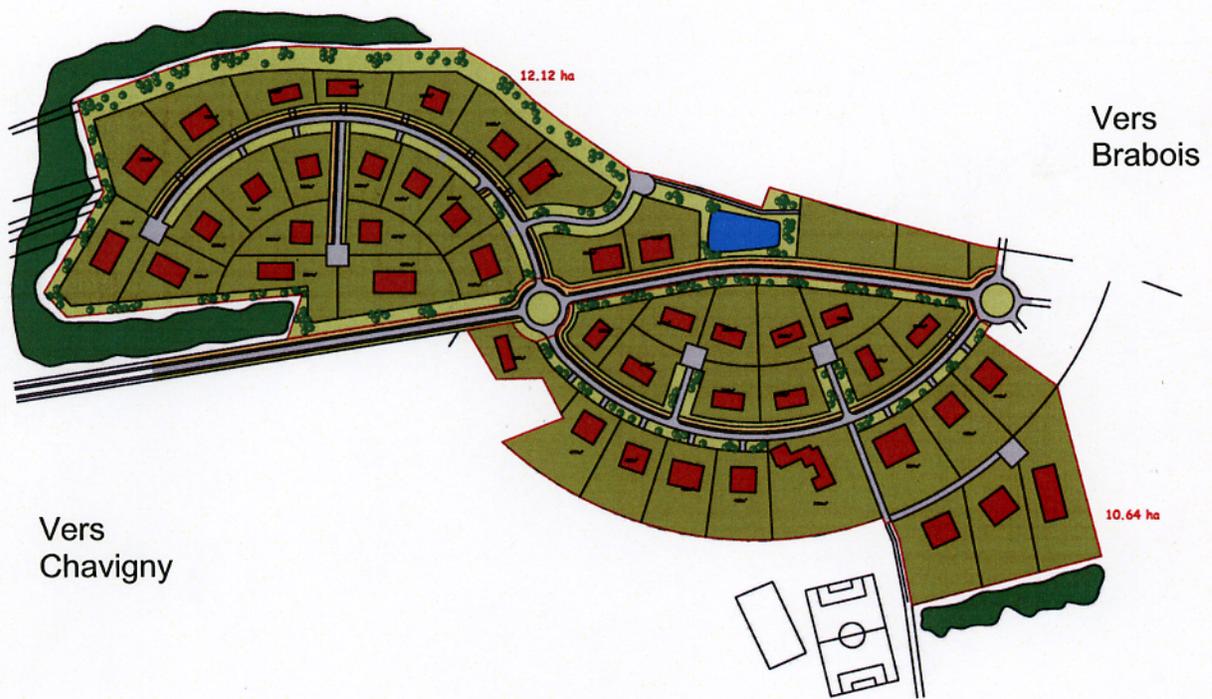
Aucun zonage agricole n'a été créé sur le territoire communal. Néanmoins, un secteur Nc, où les constructions nécessaires à l'activité agricole sont autorisées, à l'exception des habitations, a été créé de façon à ne pas nuire au possible développement de l'activité agricole sur la commune de Chavigny. Il est important de noter l'existence des risques (mouvements de terrain) qui grèvent une large partie de ce secteur.

La forêt est contenue dans un zonage N et ne fait pas l'objet de secteur spécifique contrairement au P.O.S. où elle faisait l'objet d'un zonage NDa. Cependant, l'ensemble des espaces boisés a été classé en "espace boisé classé".

Le secteur Nj correspond à des espaces naturels proches de la zone urbanisée qui étaient classés en 1NA au P.O.S..

Hypothèse d'aménagement

Est Ingénierie 2005



B - JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT

La commune a souhaité préserver de l'urbanisation ces deux secteurs, véritables poumons verts pour l'agglomération et qui sont humides en certaines saisons (passage du ruisseau).

Le secteur Njz correspond à un espace vert conservé dans le cadre de l'aménagement de la Z.A.C. du Haldat dont il fait partie (zone ND du P.A.Z.).

Le secteur Nlm correspond à des espaces intermédiaires entre les deux secteurs urbanisés de la commune (le plateau et le village). Le long de la R.D., il s'agit de terrains particulièrement touchés par les risques d'affaissements miniers et précédemment classés en NDb au P.O.S.. Ils se présentent comme un interstice dans la forêt de Haye. Aucune urbanisation du secteur n'est envisagée. Cependant, la collectivité a souhaité pouvoir se réserver la possibilité de développer des aménagements publics en rapport avec la mise en valeur de l'environnement ou les loisirs.

Le secteur NI correspond aux quelques terrains situés au "Jardin Montplaisir" et aux terrains situés en limite communale avec Vandoeuvre.

Au "Jardin Montplaisir" (NC au P.O.S.), les terrains pourront être aménagés et accueillir par exemple une aire de jeux.

RAPPEL DES DISPOSITIONS	JUSTIFICATION
N1 : Occupations et utilisations du sol interdites	
Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf mention particulière à l'article 2.	Interdiction des utilisations et occupations du sol incohérentes avec le caractère naturel de la zone.
N2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions	
<ul style="list-style-type: none"> . les affouillements et exhaussements de sol liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone. . les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. . les équipements d'infrastructure ainsi que les constructions liées à la réalisation et à l'exploitation de ces équipements. . dans la zone N sauf dans les secteurs Nj, Njz, NI et Nlm, les abris pour animaux dans le cadre d'un usage agricole familial et aux conditions fixées aux articles 9 et 10. . dans les secteurs Nj et Njz, les abris de jardin aux conditions fixées aux articles 9 et 10. . Dans le secteur Nc, les constructions nécessaires à l'activité agricole à l'exception des habitations. . dans le secteur Nlm, <ul style="list-style-type: none"> - les aménagements publics légers liées aux sports et loisirs, - les aires de jeux et sports ouvertes au public, - les aires de stationnement ouvertes au public. <p>s'ils n'ont pas un accès direct sur la R.D.974.</p> <ul style="list-style-type: none"> . dans le secteur NI, <ul style="list-style-type: none"> - les équipements publics de sports et de loisirs ainsi que les aménagements publics légers liées aux sports et loisirs, - les aires de jeux et sports ouvertes au public, - les aires de stationnement ouvertes au public. <p>s'ils n'ont pas un accès direct sur la R.D.974.</p> <p> dans les zones I, II et III du P.P.R. mouvements de terrain : Seules les occupations et utilisations du sol admises par le P.P.R. sont autorisées.</p> <ul style="list-style-type: none"> . les bâtiments à construire visés par la loi n°92.1444 du 31 décembre 1992, situés au voisinage de la R.D. 974, de l'échangeur de Nancy-Brabois et de l'A33 devront faire l'objet 	<p>Interdiction des utilisations et occupations du sol incohérentes avec le caractère naturel (quasiment inconstructible) de la zone.</p> <p>Prise en compte du P.P.R. et des risques d'affaissement minier.</p>

B - JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT

<p>d'un isolement acoustique. Les prescriptions d'isolement acoustique minimales à prendre en compte figurent dans l'arrêté préfectoral en date du 31 août 1998.</p> <p>. Sauf dans la zone N, le secteur Nlm et le secteur Nc, les transformations, extensions ou adjonctions de faible ampleur sur les constructions existantes à la date d'opposabilité de P.L.U. à condition qu'elles n'excèdent pas 30% de la S.H.O.N. existante.</p>	
N3 : Accès et voirie	
<p>3.1. <u>ACCES</u> Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains non desservis par une voie publique ou privée d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et utilisation du sol prévues notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.</p> <p>. Les accès des riverains sur la RD 974 sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.</p> <p>. Aucun accès nouveau ne pourra être créé sur le chemin du Coucou.</p> <p>3.2. <u>VOIRIE</u> : Pas de prescription.</p>	<p>Assurance de la desserte des constructions par une voirie suffisante.</p> <p>Préservation du chemin du Coucou (promenade).</p>
N4 : Desserte par les réseaux	
<p>4.1. <u>EAU POTABLE</u> Lorsque le réseau d'eau potable existe, le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau. En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, par forage ou autres dispositifs techniques est admise dans les limites de la réglementation existante.</p> <p>4.2. <u>ASSAINISSEMENT</u> 4.2.1. <u>Eaux usées</u> L'assainissement de type individuel ou groupé est obligatoire pour toute construction engendrant des eaux usées.</p> <p>4.2.2. <u>Eaux pluviales</u> Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.</p>	<p>Assurance de la desserte en eau potable des constructions lorsque le réseau existe sinon alternative dans la limite de la réglementation en vigueur.</p> <p>Obligation de l'assainissement autonome en l'absence de réseau collectif.</p>
N5 : Caractéristiques des terrains	
Pas de prescription.	
N6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	
<p>6.1. Les constructions devront s'implanter à 75 m minimum de l'axe de la RD974 classée route à grande circulation et à 100m minimum de l'axe de l'A33. Néanmoins, les constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières et les réseaux d'intérêt public pourront se situer en limite ou en recul de l'alignement de la voie. L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes pourront se situer dans la continuité des constructions existantes.</p> <p>6.2. Aucune construction ne peut être implantée à moins de 21 m de l'axe des autres routes départementales et à moins de 10 mètres de l'axe des autres voies ouvertes à la circulation publique. Néanmoins, en cas de transformation, d'extension sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront s'implanter à l'alignement ou en recul des voies et emprises publiques.</p> <p>6.3. En secteur Njz, les abris de jardin pourront être implantés à 3 mètres minimum des de l'emprise des voies publiques et à 1,50 mètres minimum de l'axe des voies et chemins.</p>	<p>Sécurité par rapport aux voies et chemins. Prise en compte de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme.</p>
N7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
<p>7.1. Les constructions devront être édifiées en recul des limites séparatives de l'unité foncière.</p> <p>7.2. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout à une distance de cette limite au moins égale à 5 mètres sauf dans le secteur Njz où les abris de jardin pourront être implantés à 3 mètres minimum des limites séparatives.</p> <p>7.3. En cas de transformation, d'extension sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la construction.</p> <p>7.4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront s'implanter à l'alignement ou en recul des limites séparatives.</p>	<p>Aération des constructions.</p>

B - JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT

N8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	
Pas de prescription.	
N9 : Emprise au sol	
9.1. L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 25m ² , extension comprise et par unité foncière. 9.2. En secteurs Nj et Njz, cette emprise est limitée à 9m ² , extension comprise et par unité foncière. 9.3. En secteur Nlm et Nl, l'emprise au sol des constructions n'est pas limitée. 9.4. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.	Réglementation de l'emprise des constructions en fonction des usages auxquels elles sont destinées.
N10 : Hauteur maximum des constructions	
10.1. La hauteur maximale des constructions est limitée à 2,50 mètres 10.2. Dans les secteurs Nj et Njz, cette hauteur est limitée à 2 mètres. 10.3. En secteur Nlm, Nc et Nl, la hauteur n'est pas limitée. 10.4. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.	Réglementation de la hauteur des constructions en fonction des usages auxquels elles sont destinées.
N11 : Aspect extérieur	
L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve du respect de prescriptions spéciales édictées pour le cas d'espèce si les constructions - par leur situation, leurs dimensions ou leurs aspects extérieurs - sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants ainsi qu'à la conservation des paysages urbains ou des sites et paysages naturels.	Préservation du paysage.
N12 : Stationnement	
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.	Création d'aires de stationnement privées suffisantes pour ne pas saturer les emprises publiques.
N13 : Espaces libres et plantations	
La zone comporte des éléments classés comme espaces boisés classés au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme, figurant sur les plans graphiques. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés. En secteur Njz, les espaces boisés pourront être déboisés dans la limite de 20% de la superficie boisée.	Protection des espaces boisés. Prescriptions particulières en Njz dans le cadre de l'aménagement de la Z.A.C. du Haldat.
N14 : Coefficient d'occupation des sols	
Pas de prescription.	

4 – LES EMPLACEMENTS RESERVES

La commune a inscrit plusieurs emplacements réservés afin de réaliser les projets suivants :

- aménagements de voiries : création de voirie, élargissement de voirie, aménagement d'une placette de retournement (2, 3, 5, 8, 9, 10, 12, 13, 20),
- réalisation de stationnement (11, 16, 17),
- équipements publics (1, 14, 18),
- espaces publics (15, 21, 22),
- ouvrage de soutènement (4),
- aménagement de sentiers (6, 7)
- extension du cimetière (19).

B - JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT

5 – LES ESPACES BOISES CLASSES

La commune a institué la protection "espace boisé classé" sur les forêts afin d'éviter les coupes à blanc et pour préserver le paysage.

6 – LES ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER

Les éléments architecturaux les plus caractéristiques (façades, ouvertures, niches, rambardes) ont été repérés au plan et font l'objet de prescriptions particulières à l'article 11 du règlement.

7 – ARTICLE L111-1-4 DU CODE DE L'URBANISME : ETUDE « ENTREE DE VILLE »

Partie traitée par Est Ingenierie, 33A rue de Bruebach, 68 100 Mulhouse, mars 2005

CONTEXTE

Située le long d'une voie classée à grande circulation (R.D.974), le secteur dit du « **plateau** » nécessite une attention particulière quant à son aménagement.

La loi relative au renforcement de la protection de l'environnement du 2 février 1995, dite « Loi Barnier », et plus précisément l'entrée en application au 1er janvier 1997 de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, ont pour objectif de stopper le long des principaux axes routiers le processus de prolifération désordonnée des constructions qui s'implantent en-dehors de toutes préoccupations urbanistiques, architecturales ou paysagères, et souvent dans un seul souci de court terme.

Le législateur a donc souhaité garantir la qualité de l'urbanisation à proximité de ces infrastructures, dans les secteurs les plus soumis aux pressions foncières.

Pour cela, la loi incite les collectivités à lancer une réflexion préalable et globale sur l'aménagement futur des abords des principales voies de circulation.

Cette réflexion doit être finalisée dans tout projet urbanistique traduit dans les documents réglementaires. A défaut, c'est une interdiction temporaire de construire en-dehors des espaces déjà urbanisés dans une bande de 75 ou 100 mètres selon les cas, le long des autoroutes, des voies express, des déviations d'agglomération ou des routes classées à grande circulation.

B - JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT

L'ETAT INITIAL DU SITE

Le projet d'aménagement du plateau de Chavigny doit affirmer le rôle de transition entre l'urbanisation existant de part et d'autre de l'autoroute A33 et le plateau, coupure paysagère entre l'agglomération du Grand Nancy et la commune de Chavigny.

Les différentes implantations ponctuelles existantes de part et d'autre de cette voie (zone artisanale, équipements sportifs, station de distribution électrique, activités « agricoles ») contribuent à la création d'un paysage désordonné et faisant preuve d'un manque de qualité notoire.

Les différentes jonctions routières (bretelles d'entrée et de sortie de l'autoroute, accès vers les constructions sans aménagement spécifique de la voie), ainsi que le caractère routier de la R.D.974 et la vitesse élevée de la circulation, contribuent à diminuer la sécurité routière en entrée de ville.

LE PROJET D'AMENAGEMENT

Le schéma d'aménagement a pour objectif de valoriser progressivement l'urbanisation du secteur par un développement homogène et cohérent de part et d'autre de la R.D.974 et en cherchant à structurer, de manière lisible, les différentes séquences fonctionnelles de la voie. Le projet intègre une réorganisation future des ouvrages d'accès vers l'autoroute et propose qu'à l'avenir une voie de desserte de la zone 1AUYbm puisse se situer sur un rond-point permettant également de remplacer les jonctions existantes aujourd'hui.

Par la création d'un deuxième rond-point à 400m vers le Sud, qui regroupe à la fois le seul accès aux terrains à l'Ouest de la route et une deuxième sortie pour le nord de la zone à aménager, la vitesse de circulation sera limitée au droit des espaces urbanisés.

Le traitement paysager de ce tronçon (alignement d'arbres, pelouses et haies) permettrait de créer à la fois une séquence à caractère urbain destinée à articuler la transition vers la ville et de « mise en scène » valorisante par rapport à l'urbanisation en second plan.

La destination des constructions admises (tertiaire et recherche), ainsi que les préconisations paysagères applicables aux espaces non construits, permettront de donner naissance à un projet d'urbanisation compatible avec le caractère paysager et forestier des environs du site.

B - JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT

RECOMMANDATIONS D'AMENAGEMENT PERMETTANT DE REpondre AUX EXIGENCES DE L'ARTICLE L.111-1-4

Les nuisances acoustiques et les pollutions

Recommandation/Prescriptions	Pièces du P.L.U. concernées
La vocation de la zone limite les activités engendrant des nuisances acoustiques. Cependant, la réglementation de la nature des implantations évitera des activités bruyantes ou nocives.	Règlement
Sur le site, les bâtiments devront être éloignés de la R.D.974 pour diminuer les nuisances sonores pour les occupants des futures constructions. A ce titre, le respect des normes d'isolation acoustique pour protéger les occupants devront être mentionnées pour information dans les règles d'urbanisme.	Règlement
Les accès au site à partir des axes de circulation importants (autoroute A33) seront faciles et n'entraîneront pas de flux de circulation à proximité des quartiers résidentiels.	Orientation d'aménagement
La maîtrise des risques de pollution du milieu aquatique sera présentée dans le dossier « loi sur l'eau » : les mesures concernant la protection de la nappe phréatique, et la protection du milieu contre le risque de pollution, seront favorisées par l'installation de déshuileurs sur les réseaux de collecte des eaux pluviales.	Orientation d'aménagement
Le ralentissement des vitesses de circulation au droit du site et en entrée de ville permettra de limiter la pollution en CO2.	PADD
L'accessibilité du site à partir des réseaux de transports collectifs permettra de limiter les déplacements en véhicules personnes et de réduire la pollution générée.	PADD

La sécurité

Recommandation/Prescriptions	Pièces du P.L.U. concernées
Toute aire de stationnement doit être entourée d'écrans de haies vives pour éviter l'éblouissement des usagers des voies à l'extérieur du site.	Règlement
L'interdiction de créer des accès directs sur les parcelles à partir de la R.D.974 permettra de mieux traiter l'articulation entre les flux transversaux et la desserte des activités périphériques.	Règlement Orientation d'aménagement
Création d'un accès principal vers le site à partir d'un rond-point dont le dimensionnement tient compte de l'importance des flux créés par le développement de la zone.	Orientation d'aménagement
Aménagements routiers appropriés de la R.D.974 au droit du site, destinés à ralentir la vitesse de circulation à l'approche de la ville : rétrécissement de la voie entre les deux rond-points de desserte à créer.	Orientation d'aménagement
Traitement de la voirie (bordures, aménagements à caractère formel) au droit de l'urbanisation permettant de clarifier l'identité d'une voie à l'intérieur de l'urbanisation et d'induire un ralentissement de la circulation.	Orientation d'aménagement
Eviter que l'éclairage privatif des constructions et leurs espaces extérieurs n'engendrent des risques d'éblouissement des conducteurs empruntant la R.D.974 : réglementation de l'éclairage des enseignes par des projecteurs situés	PADD

B - JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT

entre la route et les façades des constructions. Interdiction d'employer des enseignes lumineuses de type « néon » sur les parcelles privatives.

œ Qualité paysagère, architecturale et urbanistique

Objectifs :

- Création d'un paysage dont le caractère est compatible avec le rôle de transition que le site joue entre le rural et l'urbain.
- Création d'un paysage homogène de part et d'autre de la R.D.974.
- Création d'une façade valorisante vis-à-vis de la R.D.974.
- Permettre aux aménagements paysagers, soit en surface, soit par les massifs arbustifs, de jouer un rôle prédominant par rapport aux volumes construits et l'aménagement des surfaces de stationnement et de desserte.
- Maîtrise de l'impact visuel des aires de stationnement ou de stockage.
- Limite de l'impact des volumes construits, surtout par rapport au grand paysage.

Recommandations :

Recommandation/Prescriptions	Pièces du P.L.U. concernées
Réglementer l'aspect des clôtures (hauteur et nature) s'implantant en bordure de la R.D.974 pour éviter de fermer les percées visuelles vers l'intérieur du site à partir de la route (essences recommandées : viorne, cornouiller sanguin, fusain, églantier, aubépine).	Règlement
Interdire l'aménagement des aires de stockage et de stationnement à l'intérieur de la marge de recul des constructions à partir de l'axe de la R.D.974.	Règlement
Imposer le traitement paysager en périphérie des aires de stationnement et de stockage par la création d'écrans composés de haies vives.	Règlement
Limiter la hauteur des constructions, surtout par rapport à l'échelle et la hauteur des boisements existants en périphérie du site.	Règlement
Limiter l'emprise des bâtiments à un maximum de 40% de la surface de la parcelle pour s'assurer que le caractère paysager du site soit de prédominance végétale, et imposer qu'un minimum de 20% de la surface des parcelles soit traité en espace vert.	Règlement
Réglementer les teintes des façades en fonction du caractère paysager du site. Choisir les teintes compatibles avec la végétation et capables d'assurer l'insertion discrète des constructions, surtout par rapport à l'exposition du site aux vues lointaines.	Règlement
Réglementer les enseignes : imposer leur intégration sur la façade du bâtiment sans dépassement de l'acrotère.	Règlement
Imposer un recul important du bâti (21m à partir de l'axe) de part et d'autre de la R.D.974.	Règlement Orientation d'aménagement
Imposer un traitement végétal uniforme de l'espace (pelouse) entre la route et le bâti.	Règlement Orientation d'aménagement

B - JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT

8 - TABLEAU DES SUPERFICIES

P.O.S.

Zones	Superficie en ha
-------	------------------

UA	33,48
UB	24,24
UX	4,85
Zones urbaines	62,57

1NA	10,73
2NA	9,32
Zones à urbaniser	20,05

NC	181,13
Zone agricole	181,13

NDa	338,49
NDb	66,76
Zone naturelle	405,25

Total	669
--------------	------------

P.L.U.

Zones	Superficie en ha
-------	------------------

Ua	10,95
Ub	45,91
Zones urbaines	56,86

1AU	6,49
1AUE	1,93
1AUF	0,10
1AUY	7,60
2AU	27,47
Zones à urbaniser	43,59

A	0,00
Zone agricole	0,00

N	469,15
Nc	60,30
Nj	3,50
Njz	0,22
Nlm	35,38
Zone naturelle	568,55

Total	669
--------------	------------

Les évolutions les plus significatives concernent :

- la réduction de la superficie des zones U principalement en raison de la suppression de la zone UX,
- l'augmentation de la superficie des zones AU principalement en raison de la création d'une zone 1AUY,
- l'augmentation de la superficie de la zone naturelle aux dépends principalement de l'ancienne zone agricole du P.O.S..

C - EFFETS DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT

1 - LA PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT NATUREL

Le PLU se soucie de la préservation de l'environnement naturel à travers :

- la protection des espaces boisés par l'inscription en "espaces boisés classés" qui interdit les défrichements,
- la localisation des zones d'extension de l'urbanisation à proximité des zones urbanisées dans le but de resserrer le village et d'éviter l'étalement urbain,
- la création de poumons verts à proximité des zones urbanisées,
- la réduction des zones d'extension de l'urbanisation à proximité du village par rapport au P.O.S.,
- le classement en zone naturelle de la majorité du territoire.

Par ailleurs, les risques naturels (affaissements miniers et mouvements de terrain) ont été pris en compte.

2 - LA PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT URBAIN

La prise en compte des spécificités de l'environnement urbain passe par la reconnaissance des spécificités des typologies bâties et la création de deux secteurs aux règles distinctes :

- secteur Ua pour le centre ancien,
- secteur Ub pour les extensions du centre.

Afin d'assurer une bonne insertion des constructions nouvelles dans le tissu urbain, des prescriptions architecturales ont été adoptées dans l'ensemble des zones.

Des prescriptions paysagères ont été adoptées dans les différentes zones urbaines et à urbaniser pour garantir l'existence d'espaces verts dans ces secteurs.

En tissu ancien, les bâtiments les plus remarquables ont été identifiés et leurs façades protégées au PLU par l'intermédiaire des éléments de paysage à protéger.

Pour le secteur du plateau, des prescriptions spécifiques ont été adoptées afin de respecter les exigences de l'article L111-1-4.

3 - LA PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT VIS-A-VIS DU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Le projet d'aménagement du plateau devrait, à terme, changer fondamentalement le paysage communal. Cependant, la préservation de l'environnement économique peut se faire en réduisant les nuisances sur l'environnement naturel.

C - EFFETS DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT

Tout d'abord, le réaménagement du secteur déjà urbanisé améliorera le traitement et la collecte des eaux usées.

Ensuite, les prescriptions introduites dans le règlement du P.L.U. doivent permettre de créer un paysage compatible avec le rôle de transition que le site joue entre le milieu rural et le milieu urbain et entre les deux massifs boisés de la forêt de Haye.

Enfin, le P.L.U. tend à limiter l'impact visuel des volumes construits par une réglementation des volumes, hauteurs et aspects de constructions ainsi que par le développement d'une trame paysagère.

4 - LES EFFETS NEGATIFS DU PLU ET LES MESURES COMPENSATOIRES MISES EN ŒUVRE

Sont détaillés dans le tableau suivant, les impacts du P.L.U. sur l'environnement et les mesures compensatoires mises en œuvre.

Incidences sur l'environnement	Mesures de préservation et de mise en valeur
Densification du tissu urbain	<ul style="list-style-type: none"> - Limitation du gabarit, de la hauteur et de l'emprise au sol des constructions - Raccordement obligatoire aux réseaux - Prescriptions architecturales et paysagères - Plantation des espaces libres
Urbanisation d'espaces naturels	<ul style="list-style-type: none"> - Localisation des extensions à proximité au cœur des zones urbanisées ou à proximité immédiate - Raccordement obligatoire aux réseaux - Limitation du gabarit, de la hauteur et de l'emprise au sol des constructions - Plantation des espaces libres - Prescriptions architecturales et paysagères - Préservation de poumons verts dans et à proximité des zones urbanisées - Etude d'entrée de ville intégrée au P.L.U. pour le secteur du plateau

TROISIEME PARTIE

MISE EN OEUVRE

MISE EN ŒUVRE DU P.L.U.

Les dispositions prises à travers le P.L.U. visent à préserver le cadre de vie tout en assurant le dynamisme de la commune.

Cependant, le P.L.U., s'il traduit la politique de développement et les projets de la commune, reste un document de planification.

Il précise les objectifs mais ne les rend pas pour autant opérationnels.

La mise en œuvre de ces objectifs déclinés dans le P.A.D.D. suppose des implications et des choix de la commune :

- fixer des domaines d'action ou des zones d'intervention prioritaires,
- décider des maîtres d'ouvrage, procéder aux acquisitions foncières nécessaires au développement,
- mettre en œuvre les procédures les mieux adaptées pour le développement cohérent des zones AU (ZAC, lotissement, ...),
- poursuivre la politique générale de revalorisation du cadre urbain par des actions sur l'espace public,
- organiser le maintien, l'extension, le développement des activités économiques,
- définir une politique globale de l'environnement,
- réaliser les travaux et les aménagements prévus dans le P.L.U.