

Charly-Oradour

Plan Local d'Urbanisme

Rapport de présentation

Approbation de la révision par D.C.M. du 18 mars 2014

Cachet de la Mairie et signature du Maire :

M.T. Projets

9 Rue du Château Mouzin

51420 Cernay-les-Reims

www.mt-projets.com

Sommaire

| | |
|--|-----------|
| SOMMAIRE | 2 |
| PREAMBULE | 5 |
| PARTIE 1 : OBJECTIFS DE LA REVISION | 6 |
| ◇ DE LA CARTE COMMUNALE AU PLAN LOCAL D'URBANISME..... | 6 |
| LES MOTIVATIONS COMMUNALES | 8 |
| PARTIE 2 : DIAGNOSTIC TERRITORIAL ET ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT | 9 |
| 1- LA LOCALISATION GEOGRAPHIQUE ET LA SITUATION ADMINISTRATIVE | 9 |
| ◇ LA LOCALISATION GEOGRAPHIQUE | 9 |
| ◇ LA SITUATION ADMINISTRATIVE | 10 |
| 2- ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT | 12 |
| ◇ LE RELIEF | 12 |
| ◇ LE CLIMAT | 13 |
| ◇ LA GEOLOGIE..... | 15 |
| ◇ LE POTENTIEL ENERGETIQUE DES AQUIFERES | 17 |
| ◇ LES ZONES NATURELLES SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL..... | 18 |
| ◇ LES ZONES NATURELLES DES COMMUNES LIMITOPHES | 19 |
| ◇ LA RESSOURCE EN EAU SUPERFICIELLE ET SOUTERRAINE..... | 22 |
| ◇ ANALYSE DES GRANDS ENSEMBLES PAYSAGERS | 24 |
| ◇ ANALYSE PAYSAGERE DE L'ESPACE BATI..... | 35 |
| ◇ EVOLUTION DU VILLAGE..... | 37 |
| ◇ ANALYSE QUALITATIVE DES ENTREES DE VILLAGE | 45 |
| ◇ PATRIMOINE ET IDENTITE DE CHARLY-ORADOUR | 47 |
| ◇ SYNTHESE DE L'ANALYSE TERRITORIALE A CHARLY-ORADOUR..... | 51 |
| 3- LES DONNEES DEMOGRAPHIQUES | 53 |
| ◇ L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE..... | 53 |
| ◇ LES VARIATIONS DE POPULATION | 54 |
| ◇ LES MENAGES..... | 54 |
| ◇ LA STRUCTURE PAR AGE..... | 55 |
| ◇ LE NIVEAU D'ETUDES..... | 56 |
| ◇ SYNTHESE ET ENJEUX DEMOGRAPHIQUE A CHARLY-ORADOUR..... | 57 |

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 4- | LES DONNEES SUR LE LOGEMENT | 58 |
| ◇ | LE PARC DE LOGEMENT | 58 |
| ◇ | L'ANCIENNETE DU PARC DE LOGEMENT | 59 |
| ◇ | LE TYPE DE LOGEMENTS | 59 |
| ◇ | LES CARACTERISTIQUES DES RESIDENCES PRINCIPALES | 60 |
| ◇ | LE MARCHE IMMOBILIER | 62 |
| ◇ | LA CONSTRUCTION | 64 |
| ◇ | SYNTHESE DE L'HABITAT A CHARLY-ORADOUR | 68 |
| 5- | L'ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE | 69 |
| ◇ | LA POPULATION ACTIVE | 69 |
| ◇ | LES ACTIVITES DU TERRITOIRE | 71 |
| ◇ | SYNTHESE ET ENJEUX SOCIO-ECONOMIQUES A CHARLY-ORADOUR | 75 |
| 6- | LES EQUIPEMENTS ET LES SERVICES PUBLICS | 76 |
| ◇ | LES EQUIPEMENTS SCOLAIRES | 76 |
| ◇ | LES EQUIPEMENTS ADMINISTRATIFS ET DE SERVICES PUBLICS | 77 |
| ◇ | LES EQUIPEMENTS CULTURELS | 78 |
| ◇ | LES EQUIPEMENTS SPORTIFS ET DE LOISIRS..... | 78 |
| ◇ | LES EQUIPEMENTS DE SANTE..... | 79 |
| ◇ | LES EQUIPEMENTS DE LA PETITE ENFANCE..... | 79 |
| ◇ | LES EQUIPEMENTS POUR PERSONNES AGEES | 80 |
| ◇ | LES COMMERCE DE PROXIMITE ET LES GRANDES SURFACES. | 81 |
| ◇ | LES EQUIPEMENTS DE GESTION DES DECHETS | 81 |
| ◇ | LOCALISATION DES PRINCIPAUX EQUIPEMENTS ET SERVICES..... | 82 |
| ◇ | SYNTHESE DES EQUIPEMENTS ET SERVICES A CHARLY-ORADOUR..... | 83 |
| 7- | LES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS | 84 |
| ◇ | L'ACCESSIBILITE | 84 |
| ◇ | SYNTHESE ET ENJEUX DES DEPLACEMENTS A CHARLY-ORADOUR | 91 |
| 8- | LES RISQUES MAJEURS..... | 92 |
| ◇ | LES RISQUES NATURELS..... | 92 |
| ◇ | LES RISQUES TECHNOLOGIQUES ET INCENDIE..... | 93 |
| ◇ | LE RISQUE D'ACCIDENTS ROUTIERS..... | 93 |
| ◇ | SYNTHESE ET ENJEUX DES RISQUES A CHARLY-ORADOUR..... | 94 |

| | |
|--|------------|
| PARTIE 3 : ENJEUX ET JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS | 95 |
| ◇ LES ENJEUX AU REGARD DE L'ETAT EXISTANT | 95 |
| ◇ CARTE DES ENJEUX COMMUNAUX..... | 99 |
| ◇ EXPOSE DES MOTIFS DES PRINCIPAUX CHANGEMENTS APPORTES | 100 |
| ◇ DOCUMENTS SOUMIS A CONCERTATION ET BILAN DE LA CONCERTATION..... | 101 |
| ◇ EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE PADD | 102 |
| ◇ JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS DANS LE PADD | 108 |
| ◇ TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PADD | 114 |
| ◇ JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION | 120 |
| PARTIE 4 : EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS SUR L'ENVIRONNEMENT..... | 123 |
| ◇ LA ZONE NATURA 2000 | 123 |
| ◇ LES INCIDENCES PREVISIBLES ET LEUR PRISE EN COMPTE PAR LE PLU | 123 |
| ◇ BILAN DES AUGMENTATIONS PREVISIONNELLES DE CONSOMMATION | 127 |
| ◇ BILAN CARBONE SYNTHETIQUE..... | 128 |
| PARTIE 5 : PRINCIPALES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES ET JUSTIFICATION DU ZONAGE | 129 |
| ◇ LA NOUVELLE TYPOLOGIE DES ZONES ET CORRESPONDANCE ENTRE LE POS ET LE PLU | 129 |
| ◇ ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS | 130 |
| ◇ JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES D'ORDRE GENERAL..... | 131 |
| ◇ JUSTIFICATION DES PRINCIPALES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES ET DU ZONAGE PAR ZONE | 132 |
| ◇ LES EMPLACEMENTS RESERVES..... | 146 |
| ◇ LES ALIGNEMENTS | 146 |
| ◇ LES SERVITUDES | 146 |

Préambule

Le présent rapport de présentation prévu par l'article R. 123-2 du Code de l'Urbanisme suit quatre objectifs principaux :

- Il présente un **diagnostic** transversal de l'ensemble des caractéristiques communales (contexte, démographie, habitat, socio-économie, équipements, services, infrastructures, contraintes)
- Il analyse **l'état initial de l'environnement** en analysant les ressources naturelles communales, les caractéristiques de l'eau, de l'air, les risques, les réseaux, la structure urbaine historique et actuelle et les unités paysagères
- Il explique et justifie les **choix retenus** pour établir, au regard des choix de la commune, le projet d'aménagement et de développement durable, la délimitation des zones, les règles retenues et les orientations d'aménagement.
- Il évalue **les incidences** des orientations du Plan Local d'Urbanisme **sur l'environnement** et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Véritable état des lieux territorial et support du projet choisi par la commune, il assure la cohésion entre les autres pièces du Plan Local d'Urbanisme et permet aux administrés de comprendre le projet et le règlement communal.

Partie 1 : Objectifs de la révision

◇ De la carte communale au Plan Local d'Urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme est régi par les articles L.123 et R.123 et suivants du Code de l'Urbanisme depuis la Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000. Le PLU s'applique sur tout le territoire communal.

Le PLU est composé de six pièces complémentaires :

■ Rapport de présentation reprenant :

- Un diagnostic territorial
- Un état initial de l'environnement
- La justification des choix retenus
- Les incidences du plan sur l'environnement

■ Projet d'aménagement et de Développement Durables

- Vision à moyen terme du développement communal (environ 10 / 15 ans)
- C'est un document d'orientations schématiques et non précis

■ Les orientations d'aménagement et de programmation

- Ce sont des « focus » sur des zones de développement de la commune. Elles peuvent prévoir un tracé de voirie indicatif par exemple.

■ Le document graphique du règlement où est représenté le zonage de la commune

- **Les zones urbaines, « zones U »** : ce sont les secteurs **déjà urbanisés**
- **Les zones à urbaniser, « zones AU »** : les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation ». On distingue deux types de zones AU :
 - Les secteurs **urbanisables immédiatement « 1AU »**
 - Les secteurs où **l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du PLU, « 2AU »**
- **Les zones agricoles, « zones A »** : il s'agit des secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique
- **Les zones naturelles et forestières, « zones N »** : ce sont les secteurs à protéger pour la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages
- Le plan de zonage délimite aussi des secteurs particuliers, comme les espaces boisés classés ou les emplacements réservés

■ Le règlement

■ **Les annexes**

- Les servitudes d'utilité publique liées notamment au patrimoine, aux lignes aériennes ou encore les Plans de prévention des risques
- Les périmètres reportés à titre informatif
- Les réseaux d'eau potable et d'assainissement

La compatibilité

Le PLU doit respecter les consignes données par différents documents de rang supérieur élaborés par l'État ou d'autres collectivités territoriales, dans une relation de compatibilité.

Les motivations communales

Les motivations communales

Par délibération du 19 novembre 2009, le Conseil Municipal a prescrit la révision du POS et l'élaboration d'un PLU, avec pour objectifs de :

- ④ **Offrir un développement modéré inscrit dans un caractère rural de village**
 - *Profiter de l'attractivité de la commune*
 - *Ne pas négliger le cadre de vie au profit de la croissance démographique*
 - *Maintenir l'activité agricole*

- ④ **Développer les services aux habitants**
 - *Créer une zone de développement socio-éducative et scolaire*
 - *Aménager une zone de prestations de proximité*
 - *Développer l'activité économique*
 - *Anticiper la croissance démographique et ses effets sur les axes de circulation, notamment la RD 67a*
 - *Aménager un espace pour les services techniques communaux*

- ④ **Diversifier l'offre de logement**
 - *Prévoir des logements locatifs*
 - *Anticiper le vieillissement démographique par le développement de locatif-sénior*

Ces premières lignes du projet communal s'intègre néanmoins parfaitement dans une vision élargie du territoire et s'accorde avec les dispositifs intercommunales, départementales, régionales et nationales.

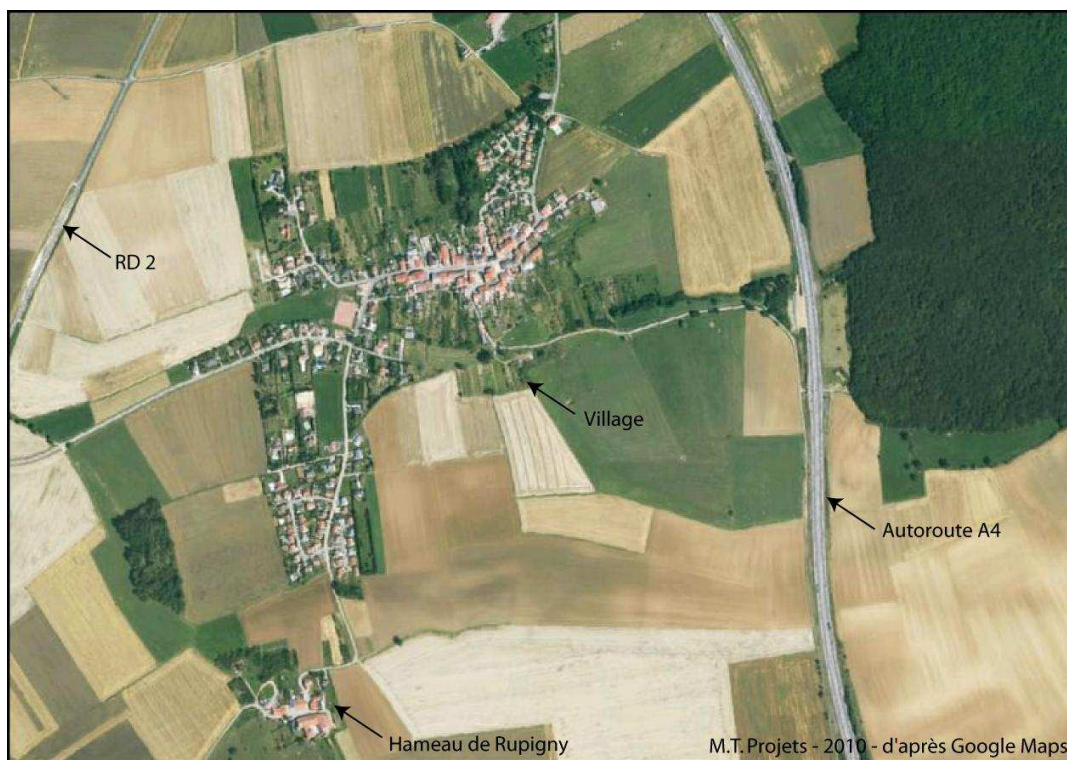
Partie 2 : Diagnostic territorial et analyse de l'état initial de l'environnement

1- La localisation géographique et la situation administrative

◇ La localisation géographique

La situation

Charly-Oradour est une commune située dans le département de la Moselle. Elle se trouve à 11 km au Nord de Metz. Le paysage local est fortement empreint d'espaces agricoles. Charly-Oradour est limitrophe de plusieurs communes :



- Au Nord par les communes d'Argancy et d'Antilly
- A l'Est par les communes de Sanry-lès-Vigy et de Faily
- Au Sud par les communes de Vany et de Chieulles
- Et à l'Ouest par la commune de Malroy

Le site

D'une superficie de 6.77 km², l'espace bâti ne représente qu'une très faible part du territoire, largement occupé par l'espace agricole. Cette situation offre de longues perspectives sur les espaces environnants. Il est à noter que l'autoroute A4 traverse le territoire communal mais son impact visuel est très faible.

◇ La situation administrative

Intercommunalité

La commune de Charly-Oradour appartient au département de la Moselle et à la région Lorraine. Elle se situe dans l'arrondissement de Metz-Campagne regroupant 211 865 habitants en 2006. La commune regroupe 632 habitants en 2006 soit 93.4 habitants par km², chiffre inférieur à la densité de l'arrondissement qui est de 202 habitants par km².

Charly-Oradour fait partie de la Communauté de Communes de Maizières-lès-Metz, composée des 8 communes suivantes : Antilly, Argancy, Ay-sur-Moselle, Chailly-Lès-Ennery, **Charly-Oradour**, Ennery, Fèves, Flévy, Maizières-lès-Metz, Malroy, Norroy-le-Veneur, Plesnois, Semécourt, Trémery.

20 050 habitants résident dans cette communauté de communes.

Ses compétences sont :

1. le développement économique (création et gestion des zones ou parcs d'activité, création et gestion de bâtiments relais, etc.)
2. l'aménagement communautaire (création de zones d'aménagement concerté, élaboration du Schéma de Cohérence Territorial, etc.)
3. la politique du logement et du cadre de vie
4. la collecte et le traitement des déchets ménagers et les déchetteries
5. l'assainissement des eaux usées
6. la politique de développement touristique et de loisirs (création de pistes cyclables)
7. la création et l'entretien des maisons de retraite
8. le salage et balayage des voies communales
9. l'étude et réalisation de tout projet intercommunal à la demande d'au moins deux communes

Schéma de Cohérence Territoriale

La commune fait partie de l'aire du Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération Messine (SCOTAM) dont le périmètre a été fixé par arrêté préfectoral en date du 31 décembre 2002.

Le Syndicat Mixte chargé de l'élaboration et du suivi du SCOT a été créé par arrêté préfectoral en date du 20 octobre 2006.

La commune est donc soumise à l'avis du Président du SCOTAM.

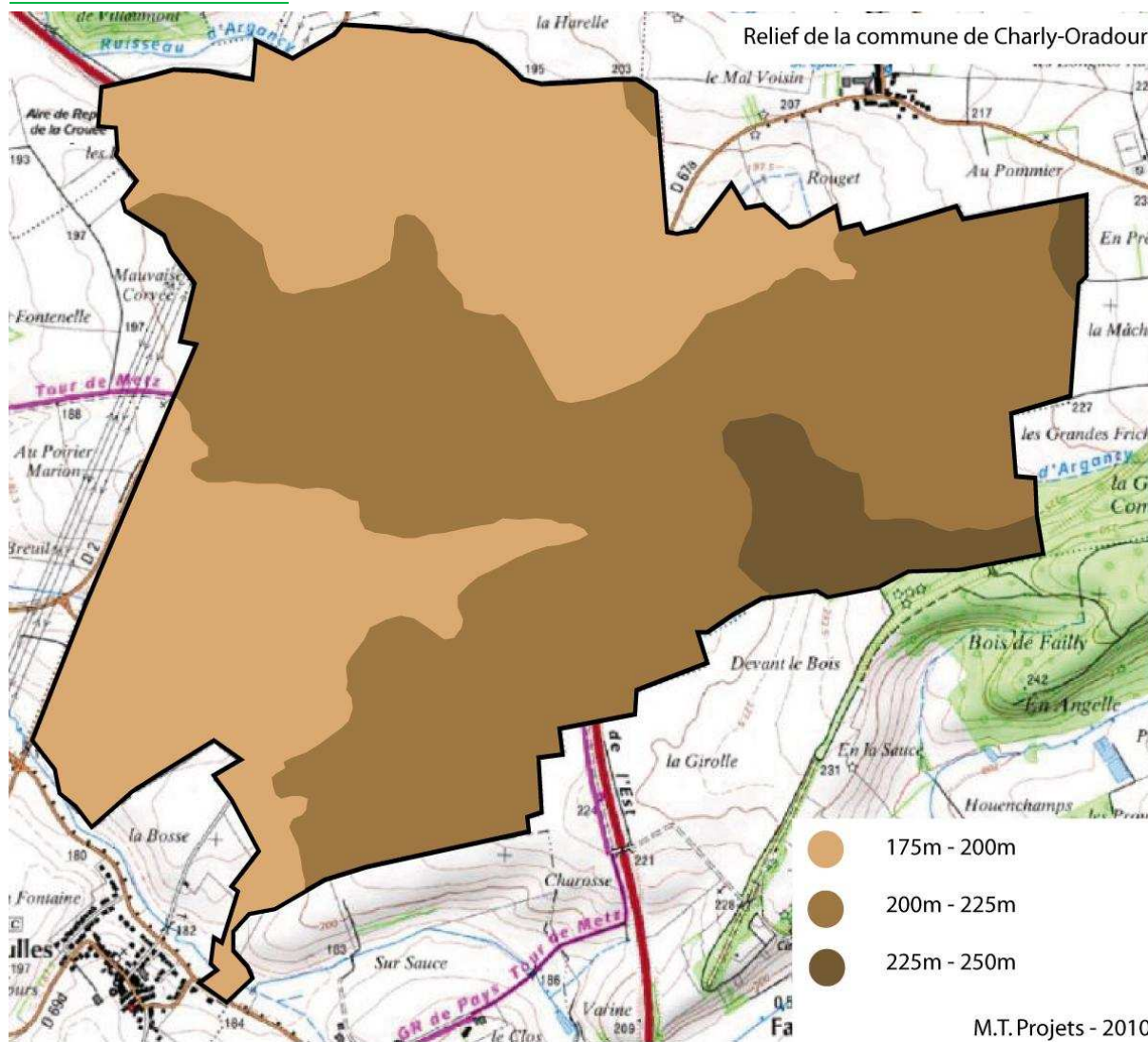
Les projets supracommunaux

La commune est concernée par le fuseau de 1000m pour le passage de l'A32.

2- Etat initial de l'environnement

◇ Le relief

Le relief sur le territoire



Territorialement, la commune se situe dans les plaines agricoles de la vallée de la Moselle.

La cote d'altitude la plus basse se trouve au nord de la commune, sur la RD 2 (cote 183m). L'espace bâti est généralement compris entre 186m et 216m (bourg) et 200m pour Rupigny.

Les cotes les plus élevées sont situées dans le bois de Charly (237m maxi).

◇ Le climat

| Mois | Janv | Fév | Mars | Avr | Mai | Juin | Juillet | Août | Sept | Oct | Nov | Déc | Année |
|--|------|-----|------|-----|------|------|---------|------|------|------|-----|-----|-------|
| Température moyenne (°C) | 1.5 | 2.8 | 5.8 | 9.1 | 13.2 | 16.4 | 18.4 | 18.0 | 15.0 | 10.6 | 5.4 | 2.4 | 9.9 |
| Moyenne annuelles des précipitations (en mm) | 64 | 58 | 63 | 53 | 69 | 72 | 61 | 62 | 60 | 63 | 67 | 73 | 765 |

Point de repères nationaux

| Ville | Ensoleillement | Pluie | Neige | Orage | Brouillard |
|-------------------|----------------|-----------|--------|--------|------------|
| Paris | 1797 heures/an | 642 mm/an | 15j/an | 19j/an | 13j/an |
| Nice | 2694 heures/an | 767 mm/an | 1j/an | 31j/an | 1j/an |
| Strasbourg | 1637 heures/an | 610 mm/an | 30j/an | 29j/an | 65j/an |
| Charly-Oradour | 1638 heures/an | 765 mm/an | 31j/an | 26j/an | 54j/an |
| Moyenne nationale | 1973 heures/an | 770 mm/an | 14j/an | 22j/an | 40j/an |

Températures

Le climat est assez doux puisque c'est encore un climat océanique dégradé (moyenne annuelle de 9.9°C). Janvier est le mois le plus froid (moyenne 1.5°C) et juillet est le mois le plus chaud (moyenne 18.4°C).

Précipitations/orage

Charly-Oradour connaît une pluviométrie supérieure à la moyenne nationale: 765 mm par an. Mais la fréquence des pluies est importante (116 jours par an). La pluviométrie annuelle est homogène (53 mm en avril contre 73 mm en décembre). La majorité des orages circule par les vents de Sud-ouest qui apportent de l'air chaud et humide. La plupart s'observe entre Mai et Septembre. Ils représentent 26j par an contre 22 j/an pour la moyenne nationale.

Ensoleillement

La durée d'insolation est peu élevée, en moyenne 1638h par an soit, 5.4 heures par jour. La moyenne nationale est à 1973 heures/an.

Neige

La neige apparaît surtout quand le vent est au Nord ou au Nord-est et elle tombe essentiellement entre novembre et mars (31 jours par an)

Vents

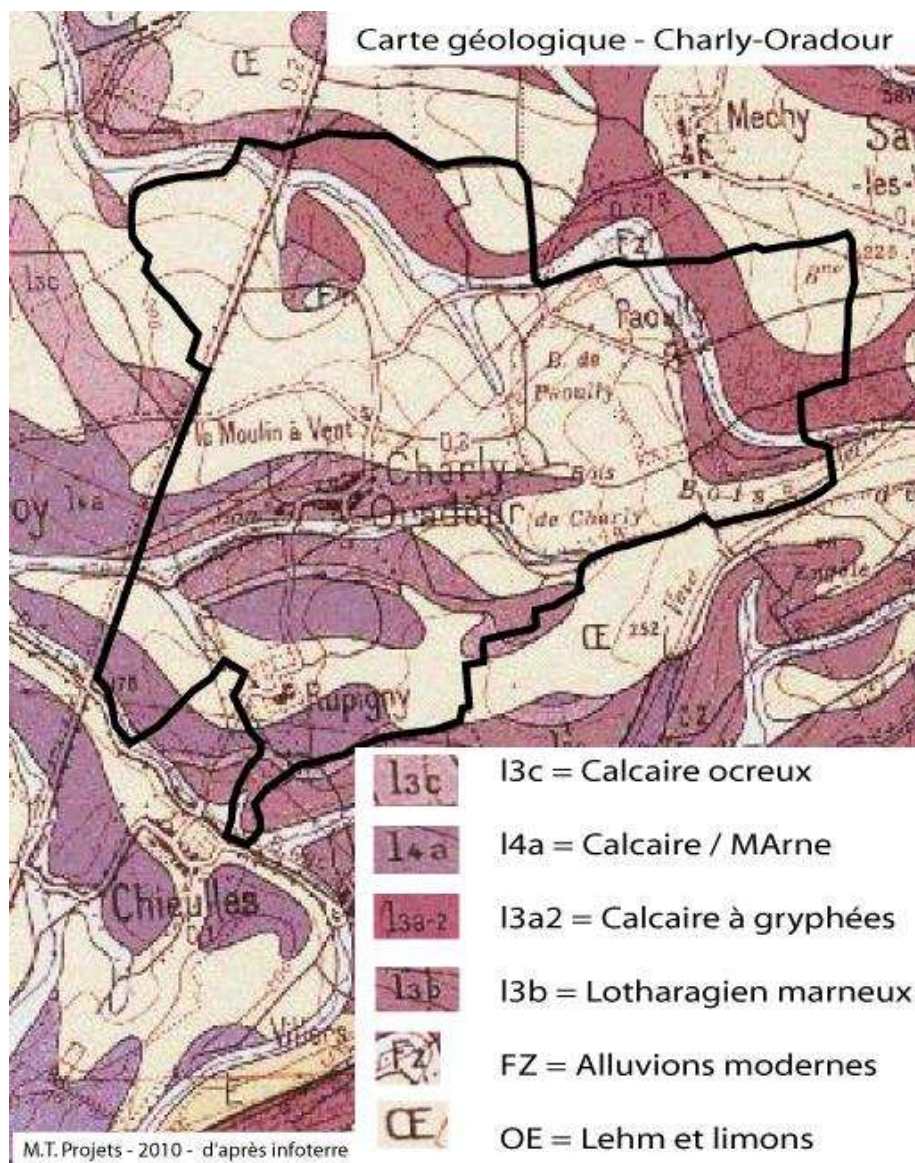
Les vents dominant viennent du secteur Sud-ouest. Toutefois, on peut noter des vents de Nord-est, notamment quand l'Anticyclone continental de Sibérie se renforce.

La commune de Charly-Oradour est soumise à un climat océanique dégradé avec une nuance continentale marquée. Cela veut dire que les écarts de température entre l'hiver et l'été sont importants. Les hivers sont relativement froid et les étés chauds. Les précipitations sont bien réparties sur l'ensemble de l'année.

◇ La géologie

La carte géologique

Le sous-sol géologique de Charly-Oradour est décrit par la notice géologique d'Uckange. Six terrains géologiques sont représentés dont 3 couvertures crétacées :



OE = Lehm et limons (rose pâle)

Cette couche est composée de roches argileuses (Lehm). On la trouve principalement sur les plaines agricoles du nord et de l'est du territoire, ainsi qu'au niveau du hameau de Rupigny.

FZ: Alluvions récentes (Blanc)

On y trouve certains apports argileux avec des dépôts limoneux. On trouve cette couche au niveau du ruisseau d'Argancy, au nord de la commune.

L4a = Calcaire / Marne

Cette couche réunit les calcaires et marnes formant la base du Charmouthien. Il se situe à l'ouest du territoire et entre Rupigny et le bourg.

L3c = Calcaire ocreux

Cette couche est composée de calcaire corallien

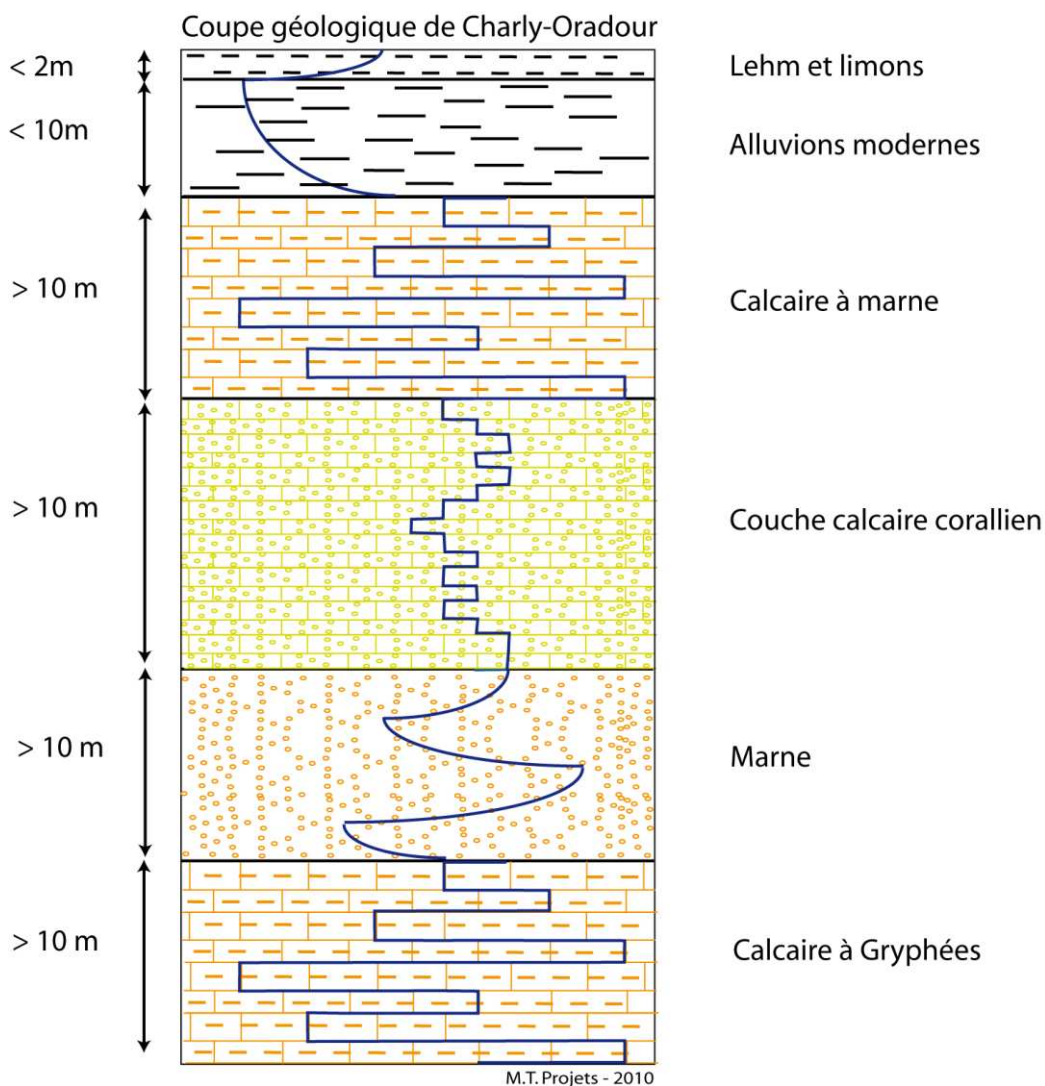
L3b = Lotharagien marneux

Cette couche est composée de marnes sur près de 50m. Elle se situe principalement au niveau de l'espace bâti du bourg.

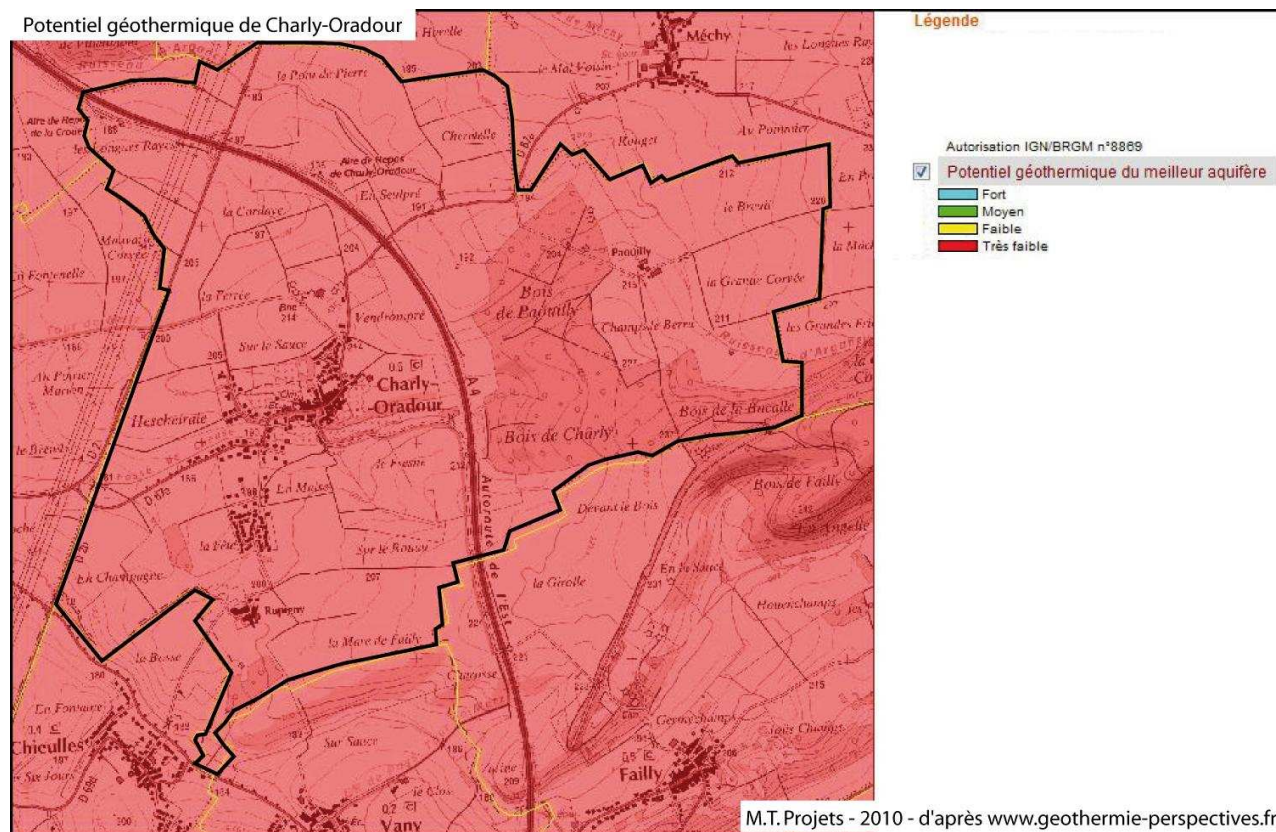
L3a2 = Calcaire à gryphées

Cette couche est composée de complexes marneux et calcaires. L'épaisseur de cette couche varie entre 45 et 60m. Elle se situe principalement au nord de la commune.

Coupe géologique



◇ Le potentiel énergétique des aquifères

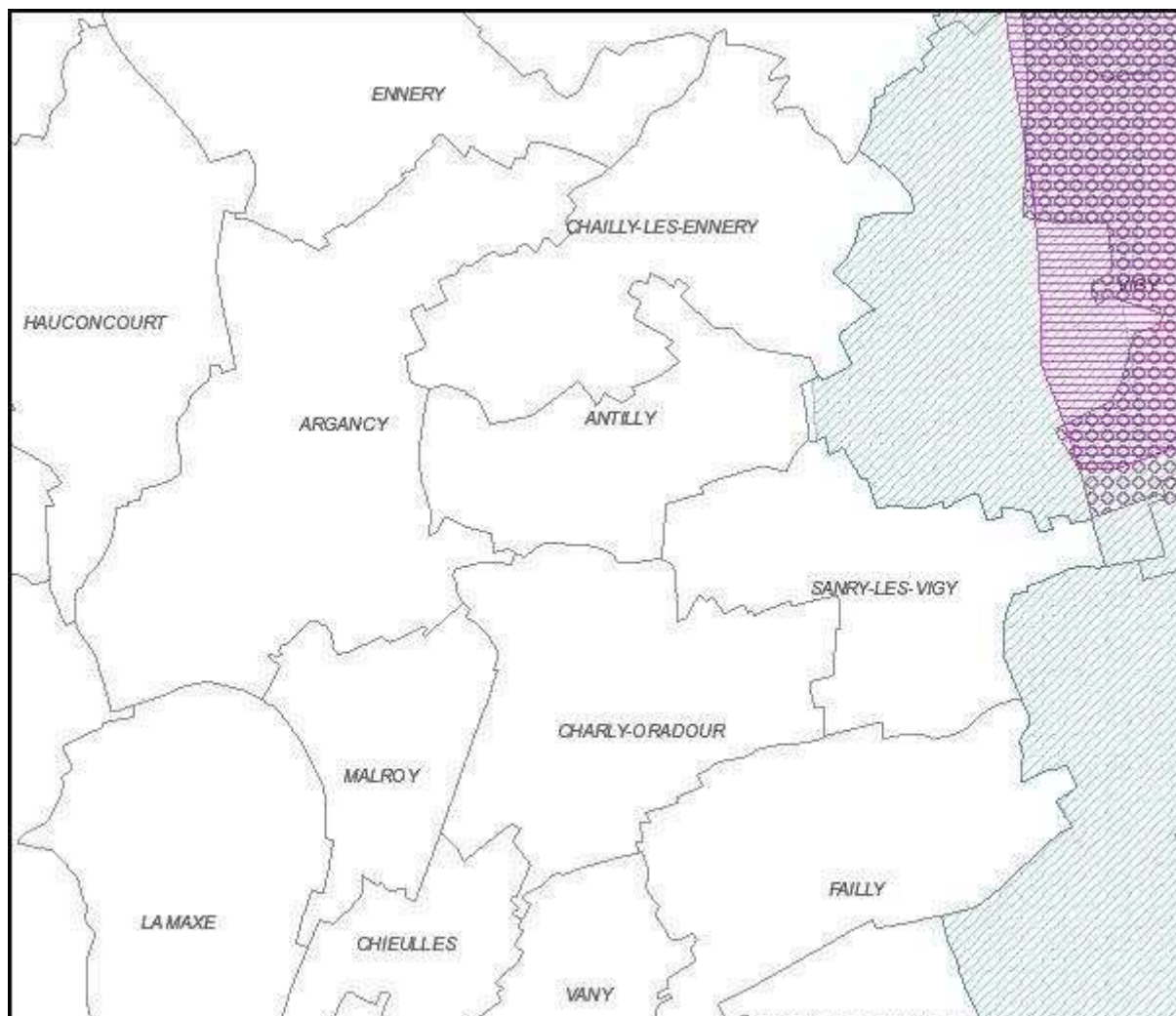


La géothermie désigne le processus permettant de capter en profondeur la chaleur terrestre, et l'exploiter via un système de canalisations afin de l'exploiter en surface sous forme d'électricité ou de chaleur. Ce procédé est basé sur un système de tuyauterie creusé dans le sol, à l'intérieur duquel circule en permanence un échange de courants chauds et froids.

La commune possède un potentiel géothermique du meilleur aquifère très faible. Cela signifie que l'utilisation de techniques de géothermie n'est pas recommandée pour une utilisation domestique car les rendements sont trop faibles.

◇ Les zones naturelles sur le territoire communal

Aucune zone de protection naturelle n'est recensée sur le territoire communal.



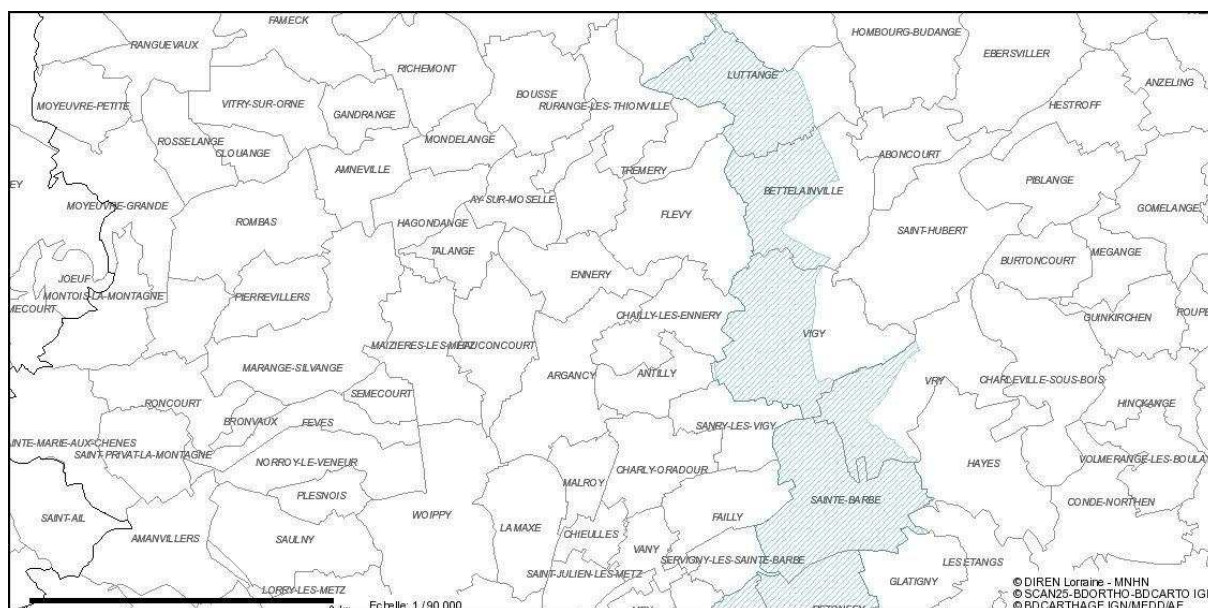
Absence de zone naturelle – Source : CARMEN - DREAL Lorraine

◇ Les zones naturelles des communes limitrophes

Aucune zone de protection naturelle (ZNIEFF-ZICO-Natura 2000) n'est recensée sur une commune limitrophe. Toutefois, on note la présence de zones naturelles à proximité de Charly-Oradour (supérieur à 3kms).

Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux « Bazoncourt - Vigy »

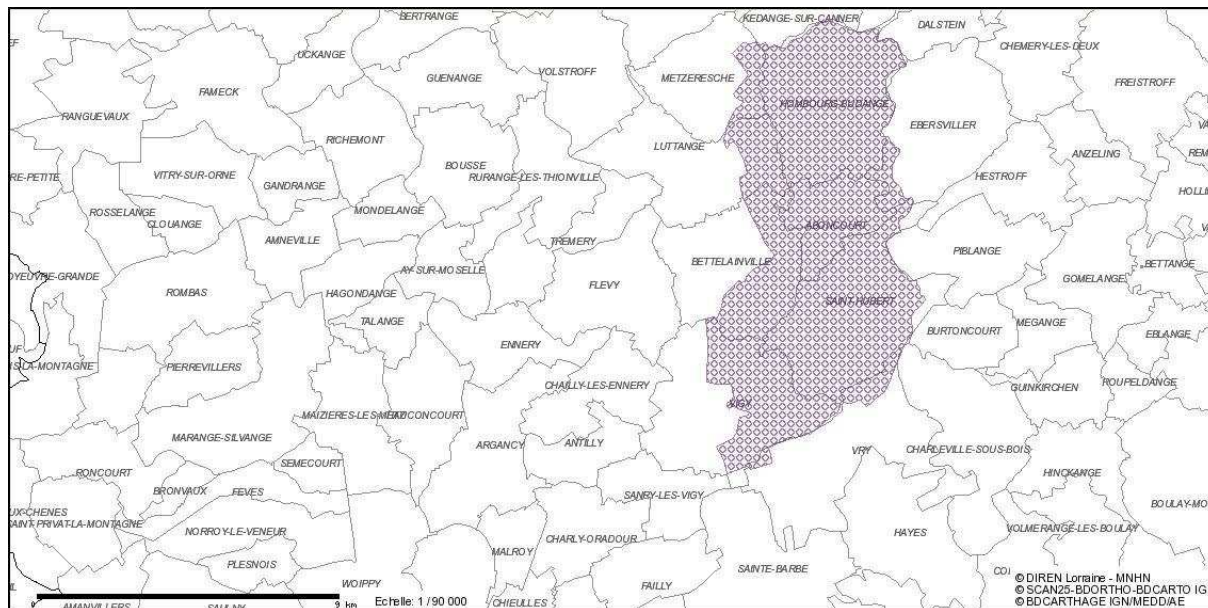
(En bleu clair hachuré)



Aucune description n'est disponible pour ce site.

Le site inscrit : Vallée de la Canner

(En violet et ronds blancs)



Description du site (source DREAL Lorraine)

La Canner prend sa source à Vry et suit une entaille sud-nord pratiquée dans le plateau, parallèlement au cours de la Moselle à quelques quinze kilomètres à l'est.

La physionomie de la vallée est variée. Le vallon, plutôt étroit jusqu'à St-Hubert, s'évase par la suite. A l'ouest, les pentes sont relativement importantes alors que les pentes sont plus douces à l'est.

Le sillon se termine Hombourg-Budange par une butte-témoin occupée par le château.

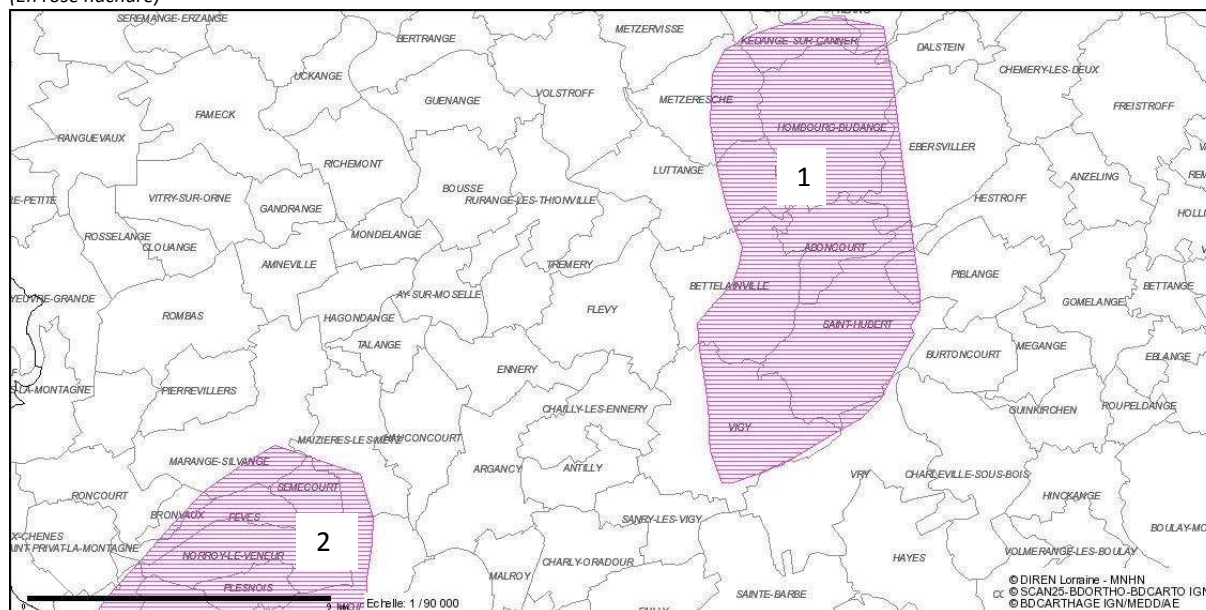
Le substratum géologique et le réseau hydrographique procurent les principales clefs de compréhension du paysage. L'étagement des couches donnent le profil général : fond plat de prairies humides et des roselières, versant Est propice à la polyculture. Un réseau de ruisseaux a par ailleurs modelé ce faciès.

La haute vallée de la Canner est une entité à part entière proche des conurbations de l'axe mosellan.

Ce site recèle en outre un patrimoine écologique de premier ordre : zone forestière possédant une gamme étendue d'associations végétales (hêtraie riche en fougères, chênaie-charmaie à stellaire holostée, frênaie à ail, taillis de recolonisation forestière) permettant des brassages du point de vue de la faune.

Les paysages remarquables : Vallée de la Canner (à l'est) et Val de Metz (à l'ouest)

(En rose hachuré)



1- Description du site de la Vallée de la Canner (cf. ci-dessus site inscrit)

2- Description du site du Val de Metz (source : DREAL Lorraine)

Ce secteur fait partie du Val de Lorraine qui fait lui-même partie d'un ensemble plus vaste : les côtes de Moselle. Paysage composé de promontoires rocheux plus ou moins abrupts issus du soulèvement des côtes. Le territoire concerné est long et étroit. Il se situe sur le flanc ouest de la vallée de la Moselle. Il est très boisé, escarpé et fortement vallonné.

Le relief est escarpé et ferme le paysage. Le Mont Saint Quentin est l'éperon rocheux local et culmine à 306m d'altitude. Les vallées sont étroites près de Gorze, seule la vallée de la Moselle est large.

La Moselle est visible tout le long de la vallée principale sous sa forme naturelle et sous la forme d'un canal. Son lit s'étant détourné de son tracé d'origine au fil du temps, il a laissé derrière lui une multitude de petites pièces d'eau. On y trouve aussi d'anciennes sablières ainsi que des prairies humides et des territoires fortement inondables lors des saisons froides.

Le secteur est fortement boisé sur les coteaux et les crêtes des côtes de Moselle. La forêt est majoritairement composée de feuillus (chênaie et hêtraie) et descend dans la vallée. Des vergers se trouvent à proximité des villages et servent de transition entre le bourg et la campagne environnante.

Des vignes font leur réapparition à Prény. Des terres cultivées sont présentes sur les coteaux. Les fonds de vallée humide sont le domaine des prairies de pâture, riche en faune et flore diverses.

◇ La ressource en eau superficielle et souterraine

L'hydrogéologie (source : notice géologique d'Uckange)

Le seul niveau aquifère important est celui des ares rhétiens qui donne lieu à des sources parfois abondantes (ex : fontaine Charlemagne à Rabas). Il est recherché par de nombreux sondages (Vigy : 81 m, Kédange : 15 m, Meizeresche : 39 m). D'autres sondages atteignent les calcaires du Trias moyen et même le grès vosgien. A l'affleurement, on utilise aussi les eaux des grès du Keuper, de la dolomie-moellon et du calcaire à Gryphées. Un niveau aquifère faible existe dans les schistes feuilletés du Lotharingien, dans le calcaire ocreux, au sommet des couches à spinatus dans les grès de Sturzenberg. Les eaux de la base du Toarcien sont ferrugineuses (Woippy, Semécourt)

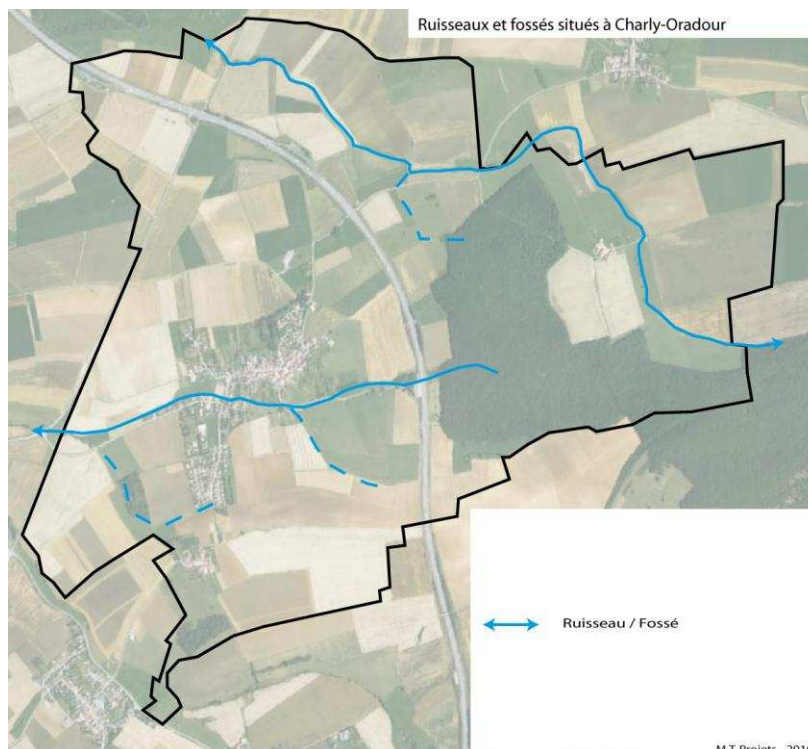
La base des terrasses alluviales fournit des nappes aquifères d'importance variable. De nombreuses stations de pompage sont implantées dans la plaine alluviale.

Les eaux superficielles



Le fossé de Cheuse

La commune est parcourue par le ruisseau d'Argancy au nord. Le fossé de Cheuse traverse la commune et suit les fonds parcellaires de la route de Metz (entrée de village). On le remarque près de l'aire de jeux.



M.T. Projets - 2010

Le SDAGE

Dans le but de contribuer à l'amélioration de la qualité des cours d'eau, le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) établi par l'Agence de l'Eau en concertation avec l'Etat, les collectivités, les industriels et toutes les corporations susceptibles d'être concernées, adopté en 2009 a fixé des orientations et des objectifs à atteindre. Les orientations sont :

- Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par des polluants classiques
- Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques
- Diminuer les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses
- Réduire les pollutions microbiologiques des milieux
- Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future
- Protéger et restaurer les milieux aquatiques humides
- Gérer la rareté de la ressource en eau
- Limiter et prévenir le risque d'inondation
- Acquérir et partager des connaissances
- Développer la gouvernance et l'analyse économique

L'objectif du SDAGE est de conduire à un progrès de la qualité des eaux de 20% en 2015 et 100% en 2027.

L'assainissement

L'assainissement est de type collectif. La gestion est intercommunale.

Il conviendra de maintenir une distance minimale de 200m par rapport à la station d'épuration d'Argancy.

La commune est couverte par un zonage d'assainissement.

L'alimentation en eau potable

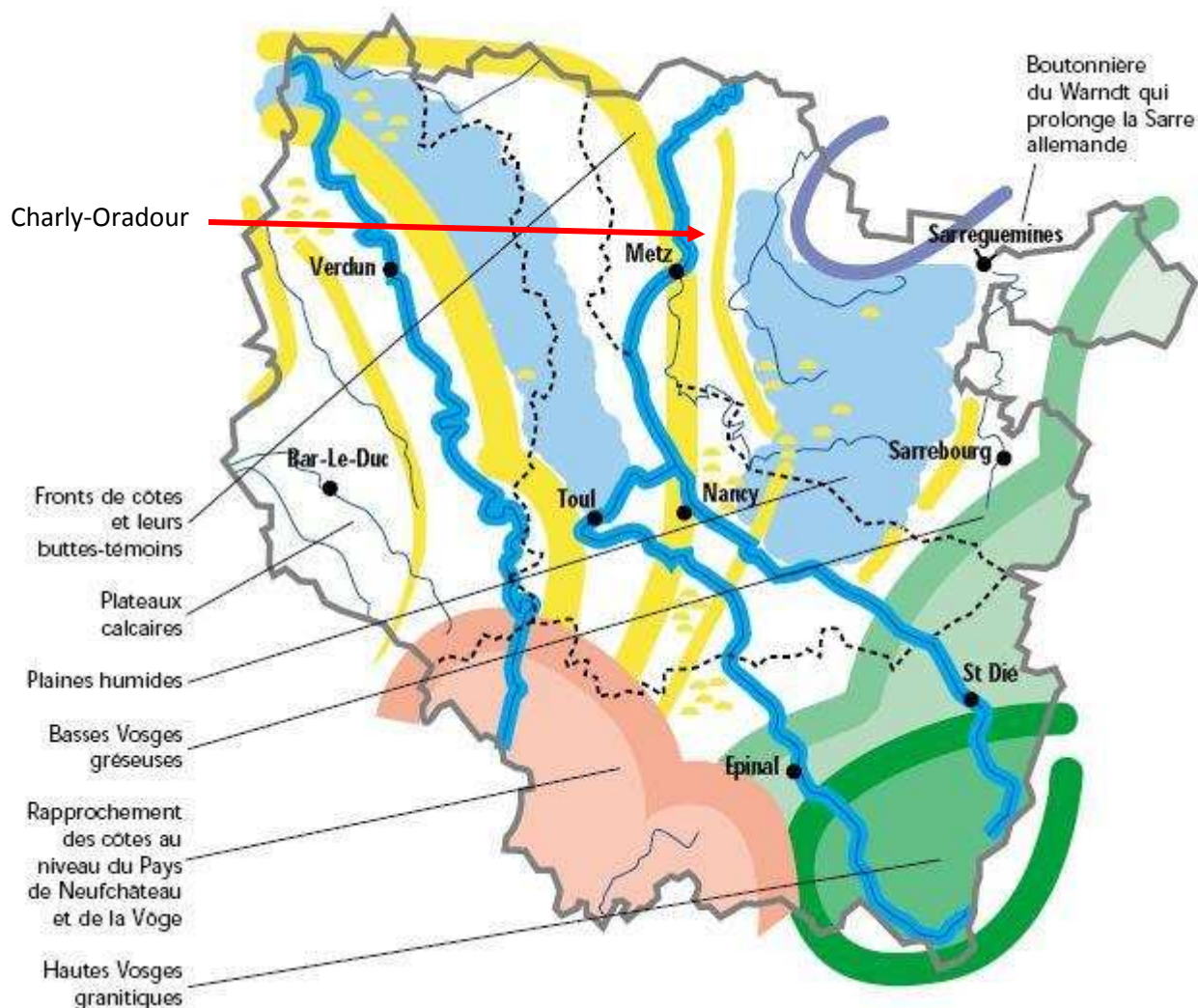
La ville de Metz s'occupe de l'alimentation en eau potable. Les canalisations ont des diamètres allant de 80 à 200 mm.

La commune n'est pas concernée par un captage d'eau potable.

◇ Analyse des grands ensembles paysagers

Les grands ensembles paysagers

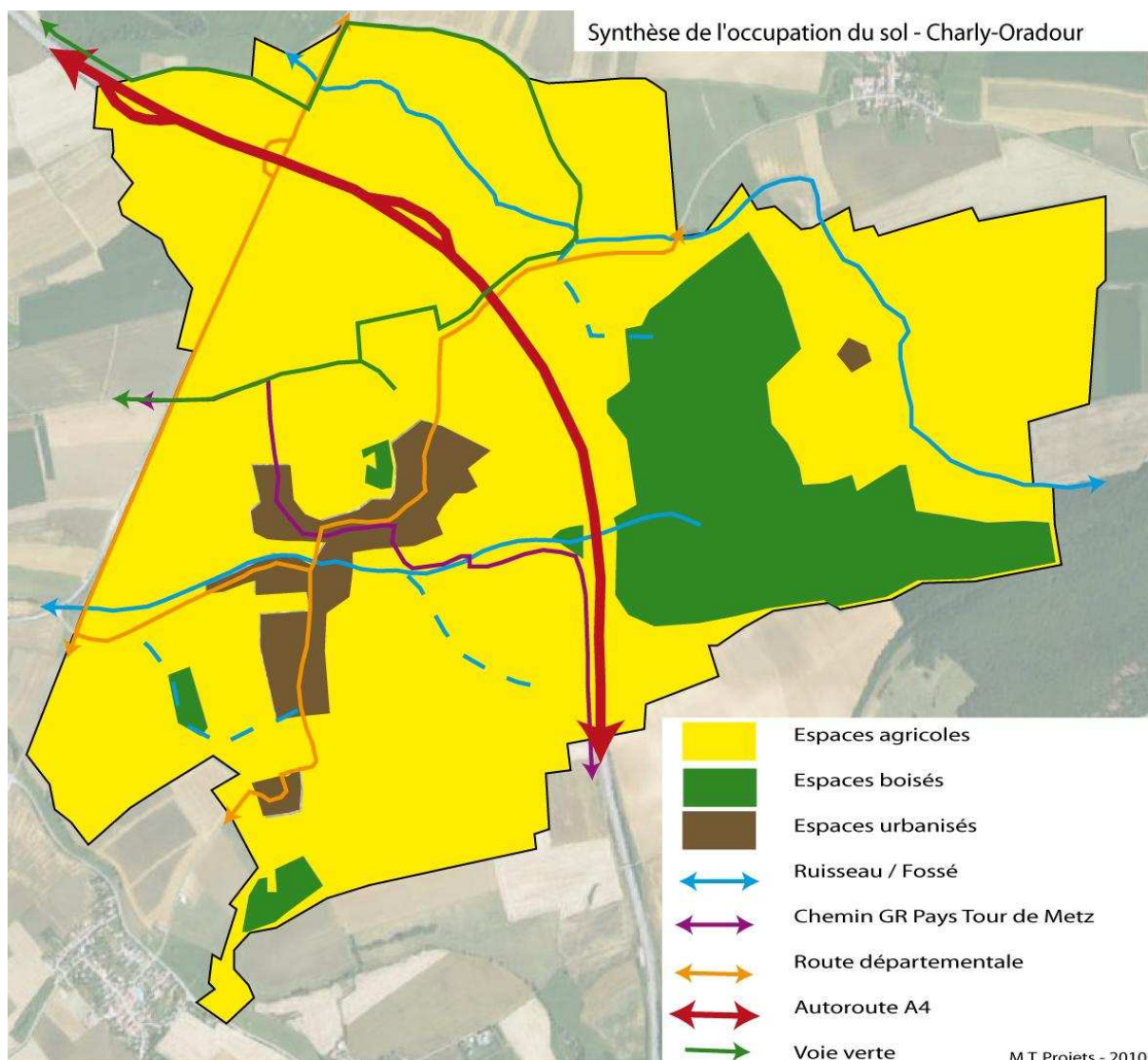
La commune est située dans les plaines agricoles de la vallée de la Moselle.



Trame paysagère

Cette carte de synthèse montre l’empreinte des espaces agricoles par rapport à l’espace bâti.

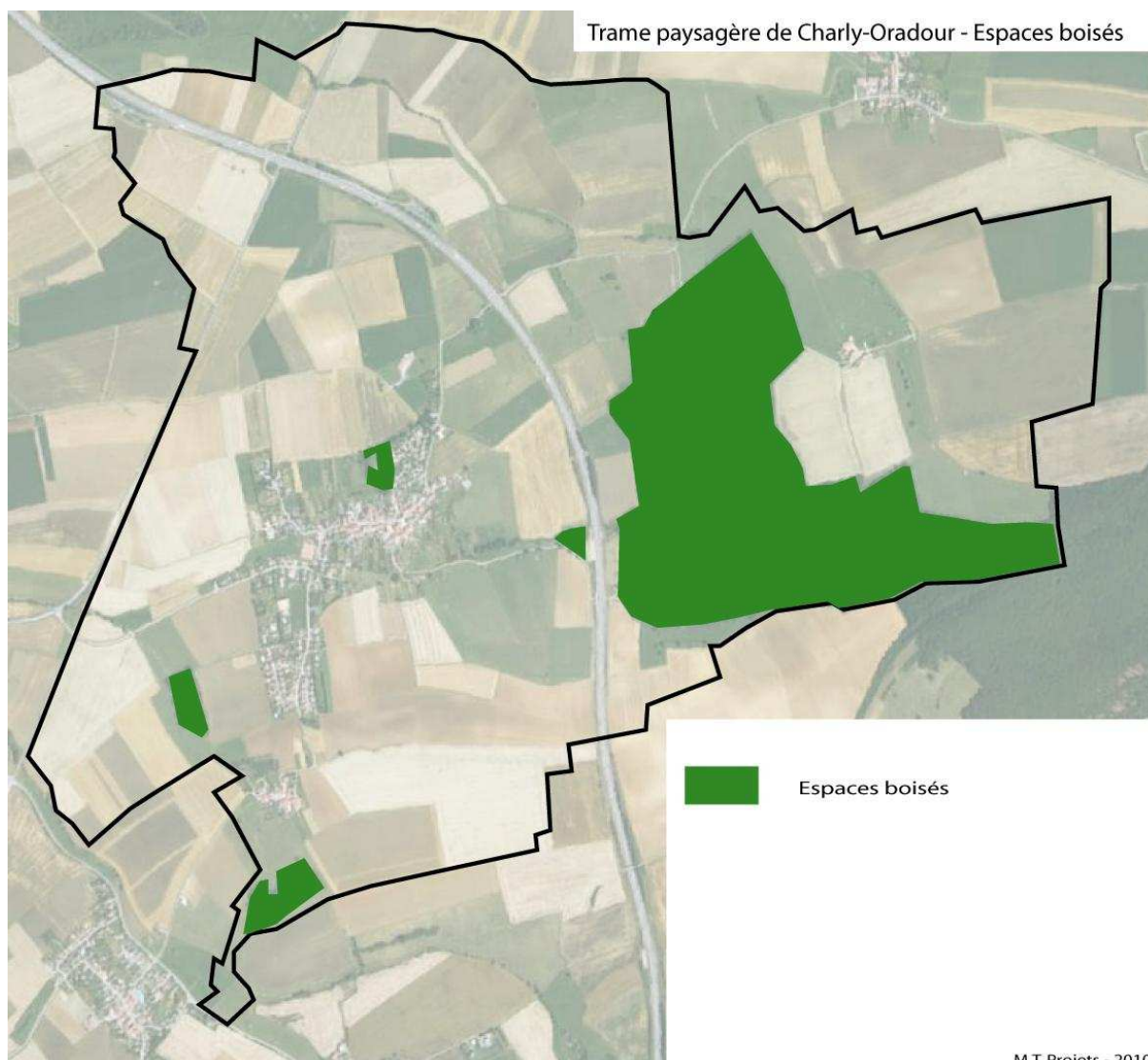
Les espaces boisés sont importants dans la partie ouest de la commune. L’autoroute A4 marque une rupture entre ces espaces et le reste de la commune. Toutefois, l’empreinte visuelle de l’autoroute est réduite du fait du relief.





Sur cette vue, on peut remarquer l’empreinte faible de l’autoroute A4 qui s’inscrit dans un relief en creux. L’autoroute est davantage visible (bien que discrète visuellement) au bout de l’impasse des mésanges.

Trame boisée



Les espaces boisés (environ 93ha) ne sont pas très nombreux dans la commune et occupent pour la grande majorité une frange est du territoire :

- Bois de Paouilly
- Bois de Charly
- Bois de la Bacalle

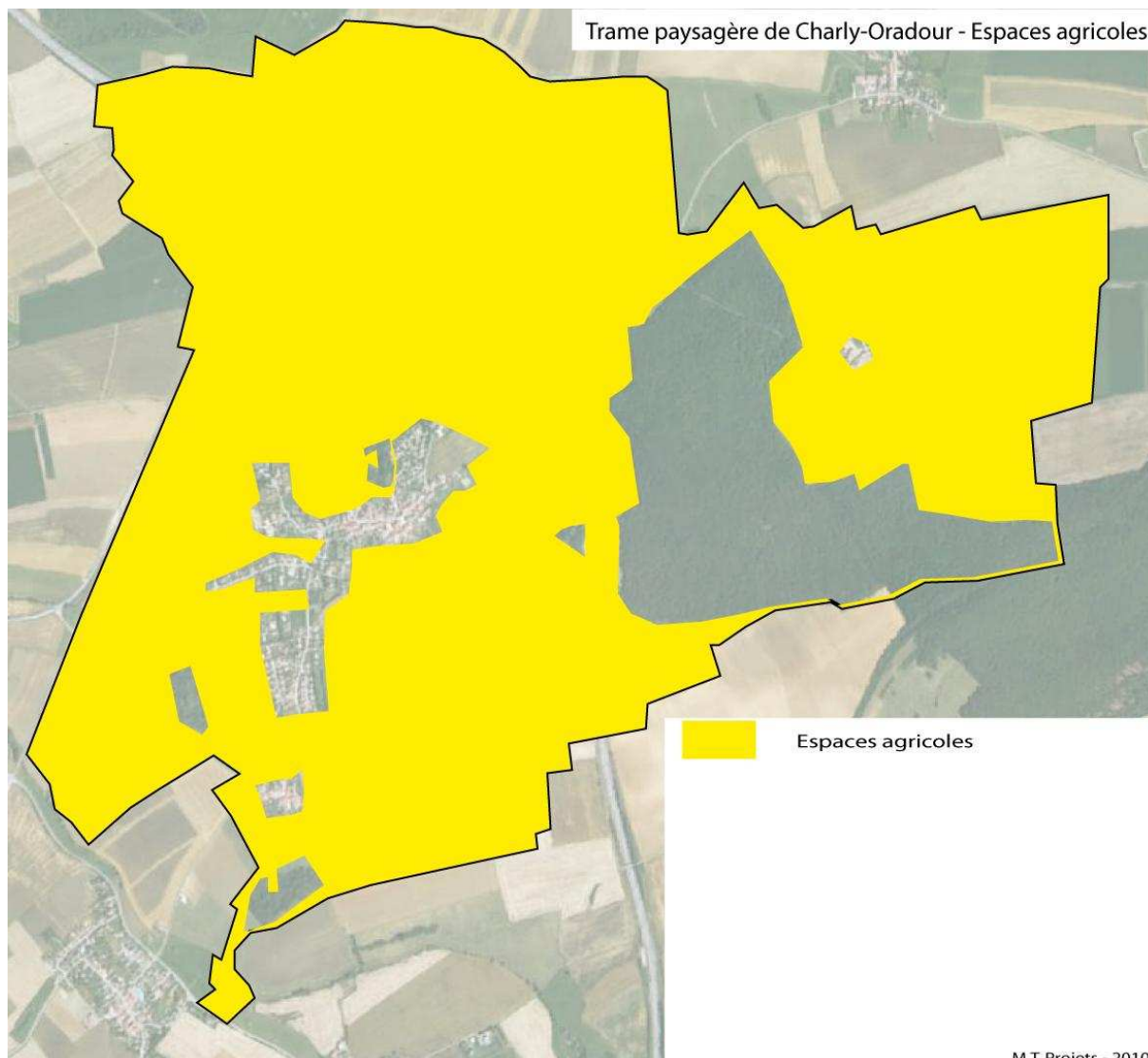
D'autres espaces boisés se trouvent sur le territoire communal, notamment un bosquet dans la Rue des Tilleuls.



Bosquet situé rue des Tilleuls

La présence boisée est fortement affirmée à Charly-Oradour.

Trame agricole



L'espace agricole (environ 540ha) occupe une partie importante du territoire communal.

Les grandes plaines agricoles se trouvent principalement dans la partie ouest de la commune

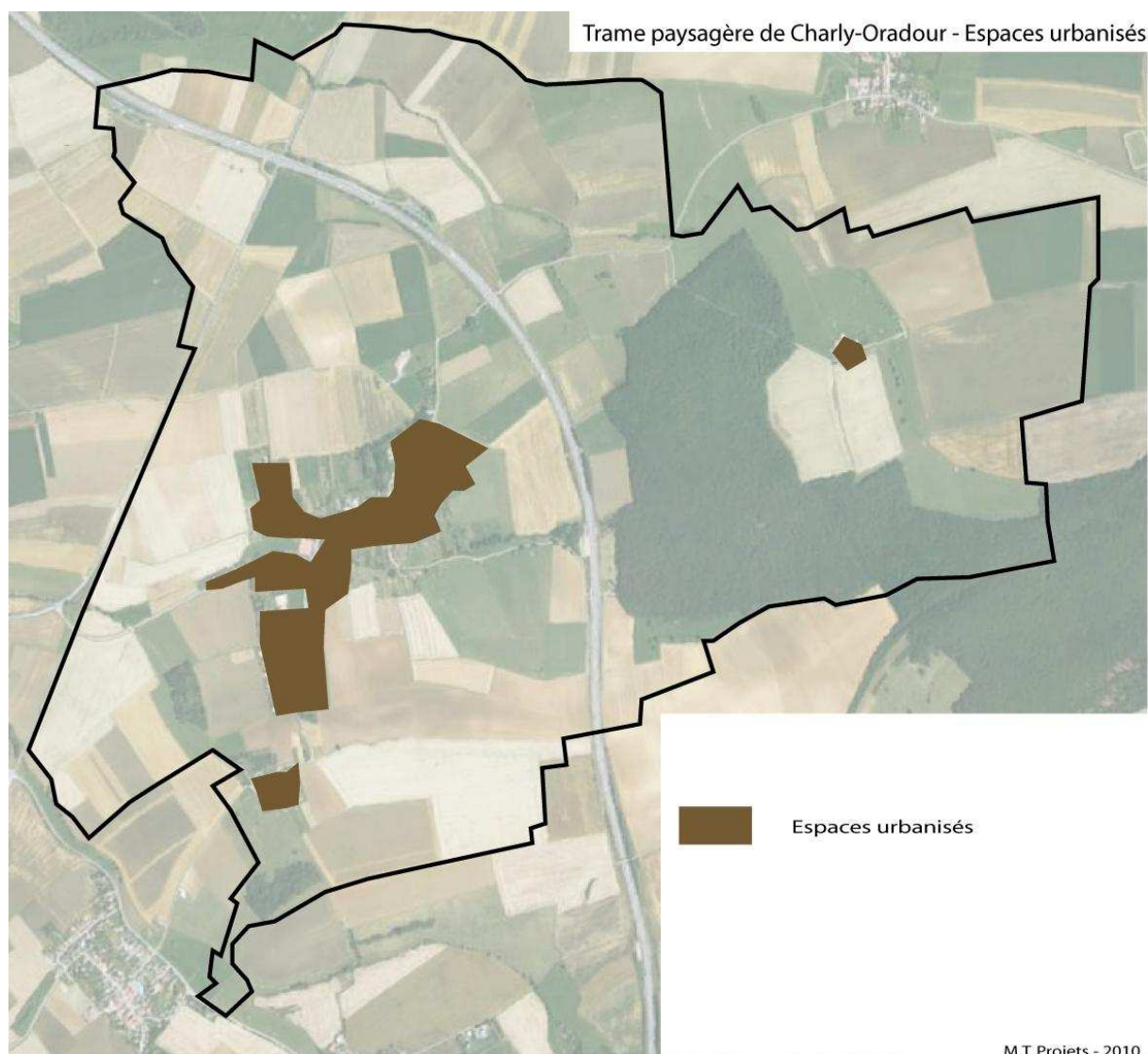
Les plaines agricoles sont occupées par des polycultures.

L'espace agricole occupe une forte place sur le territoire communal.



Panorama sur l'espace agricole « Heschetraie » au bout de la rue du Jea

Espaces urbanisés



L'espace urbanisé (environ 30ha) se situe dans la partie est du territoire.

La forme urbaine a évolué à la fois en épaisseur mais aussi en étirement, notamment vers Rupigny.

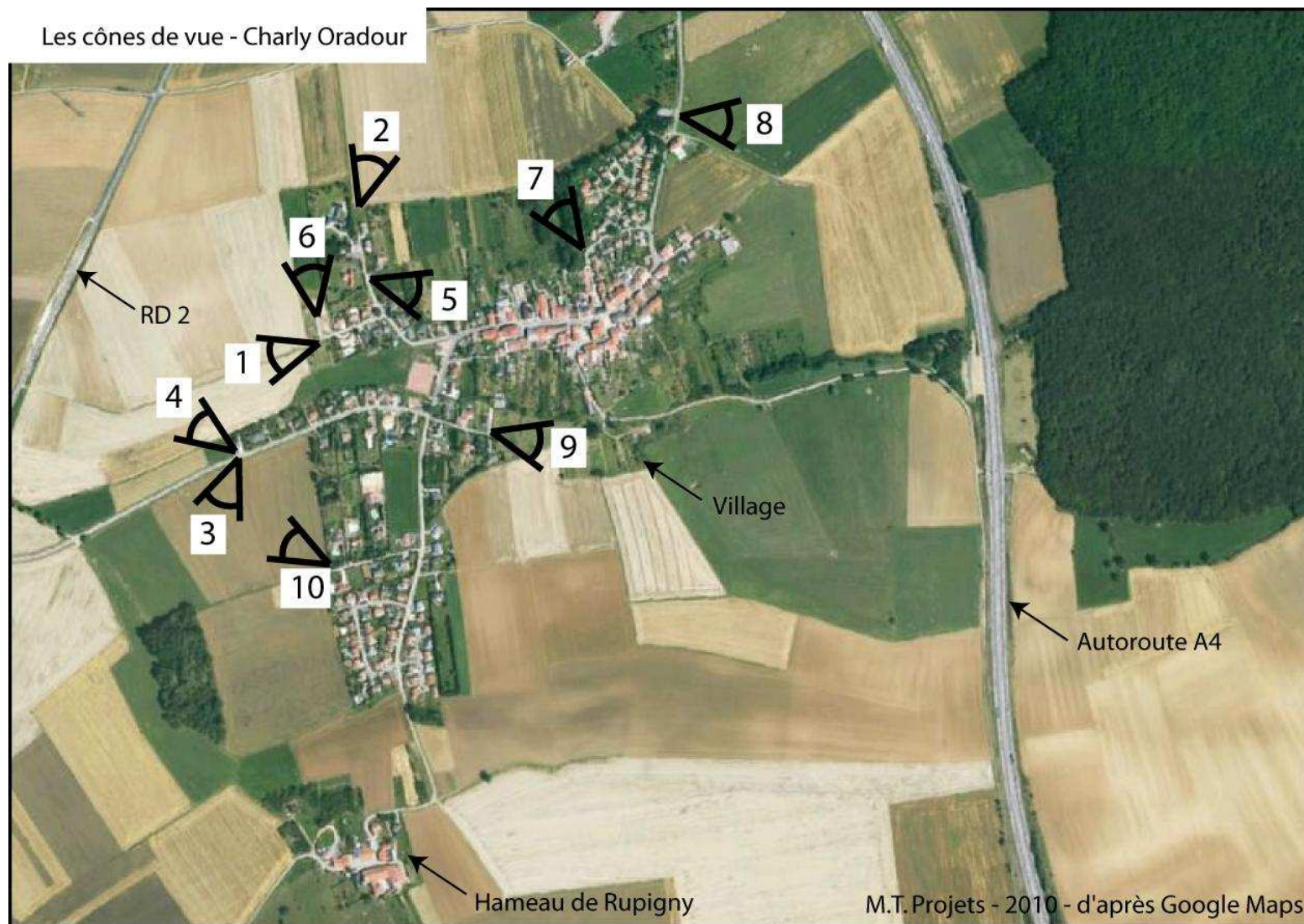
La ferme de Paouilly, dans la partie est du territoire, ainsi que le hameau de Rupigny rompent l'unité bâtie de la commune.

Les cônes paysagers

La commune possède au sein de l'espace bâti plusieurs cônes paysagers dont il faut tenir compte dans la définition du projet.

Les cônes principaux concernent l'espace agricole et certains boisements. L'espace agricole se distingue nettement par des ouvertures lointaines sur le paysage.

Les cônes de vue - Charly Oradour





1 – Vue depuis la Rue du Jea



2 – Vue depuis la Rue du Friche des Loups



3 – Vue vers le sud depuis la RD 67a (en venant de Metz)



4 – Vue vers le nord depuis la RD 67a (en allant vers Metz)



5 – Vue sur l'église depuis la Rue du Friche des Loups



6 – Vue depuis la Rue du Jea



7 – Vue sur l'espace boisé depuis la Rue du Baron de Tricornot



8 – Vue sur la plaine agricole depuis la Rue du Moulin à Vent



9 – Vue sur la prairie au bout de l'impasse des Mésanges



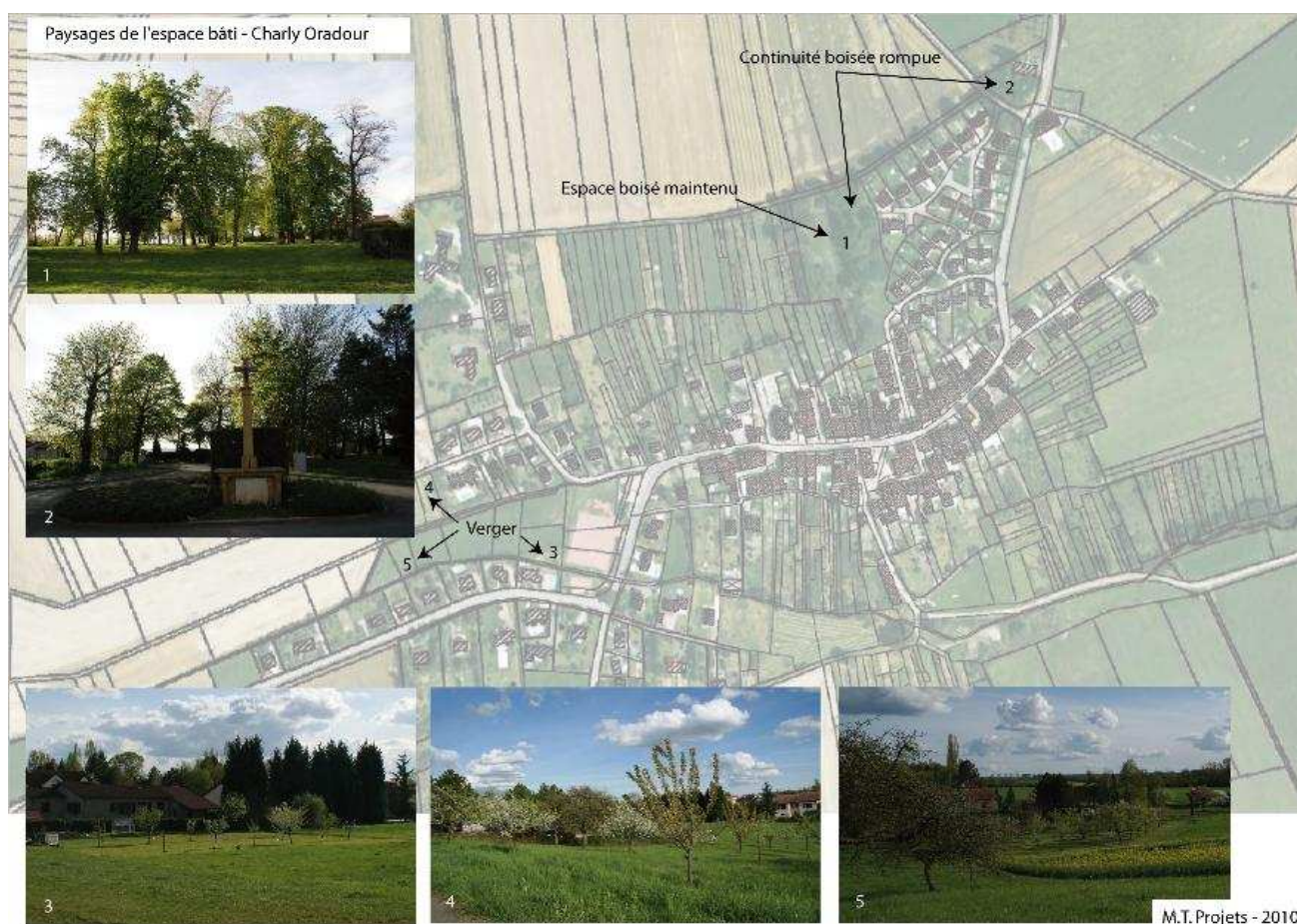
10 – Vue sur la plaine agricole au bout du chemin du petit bois

◇ Analyse paysagère de l'espace bâti

Vergers et boisements insérés dans le tissu urbain

L'espace bâti, originellement de forme « étendue » (ou « village-rue ») est marqué par une évolution de sa structure paysagère. Par exemple, le lotissement de la rue des Tilleuls constitue une atteinte à un espace boisé du village dont il reste quelques arbres.

On note également la présence de vergers (Rue du Friche des Loups et Rue du Jea). Si ces vergers sont entretenus (tonte) et ne permettent pas de remplir un rôle écologique fort ; ils constituent néanmoins des relais et une source de nourriture pour les espèces.



L'urbanisation de ces zones tampons porte une atteinte forte à l'identité de la commune et néglige l'héritage paysager de plusieurs siècles.

L'insertion paysagère des constructions

L'insertion paysagère des constructions est assurée par un boisement relativement important qu'il convient de maintenir dans les futures zones constructibles.

Ainsi, les aménagements paysagers qui peuvent être réalisés en complément des constructions permettent de limiter les impacts visuels.



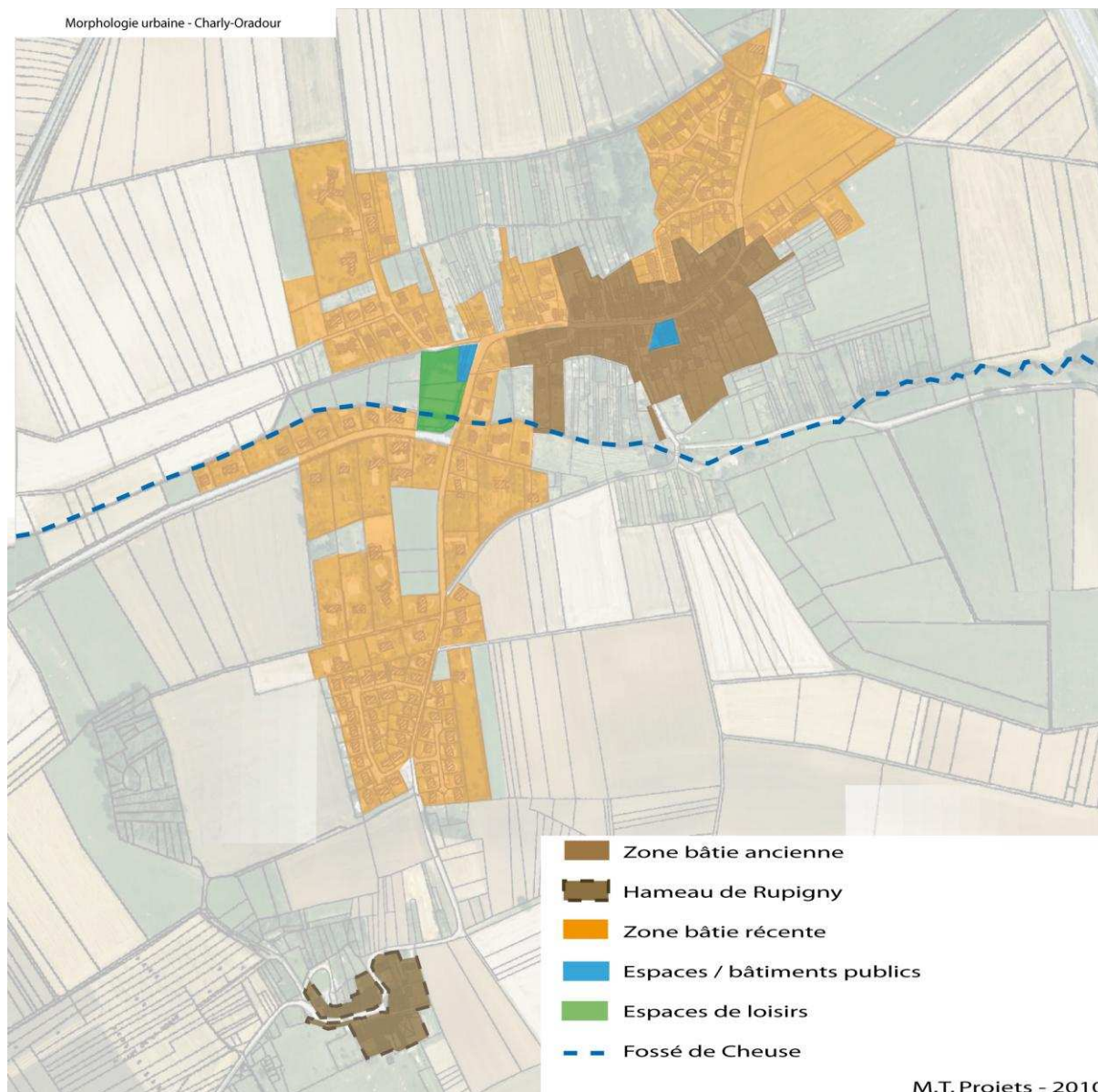
Constructions accompagnées de boisement
meilleure insertion paysagère

=



Insertion paysagère non réalisée = fort impact visuel des
constructions

◇ Evolution du village



La forme du village a peu évolué avec le temps. La RD67a a été la rue structurante autour de laquelle les maisons se sont implantées.

L'épaississement du tissu urbain marque une rupture dans ce schéma et est la forme la plus répandue d'urbanisation depuis les années 1970.

L'extension du bourg vers Rupigny marque une certaine volonté de réunir les deux entités du village.

Ainsi, on peut affirmer que la forme du village est de type « étendue » car les constructions sont principalement situées le long des axes principaux.

La zone bâtie ancienne

Les constructions des rues principales (bordant la RD 67a) sont bien distinctes selon les années de constructions.

Implantation

Ainsi, nous trouvons dans la rue du 10 juin des constructions implantées à l'alignement de la voirie.

L'alignement est renforcé par la suppression des trottoirs surélevés par rapport à la voirie.

Les constructions sont de type individuel-groupé principalement à usage d'habitation.



Implantation à l'alignement et constructions individuelles groupées

Façades

Les façades des constructions sont généralement enduites de teintes claires allant du sablé à l'ocre, rappelant l'usage de pierre dans les constructions les plus anciennes.

On peut noter la présence de linteaux cintrés ou droits sur les anciennes constructions à usage agricole notamment.



Teinte claire sablé / ocre



Linteaux droits sur la porte du garage



Détail : date + corniche sur porte d'entrée

Enfin, on retrouve par endroits les dates des constructions surplombant les portes d'entrées, décorées par des corniches.

Toitures

Les toitures sont à pente faible, entre 30 et 40° à l'horizontale. Les versants sont généralement deux (parfois 4).

Les matériaux employés sont le plus souvent de la tuile mécanique de teinte orangée à brune. On note la présence d'ardoise.

Les toitures possèdent parfois des ouvertures de type fenêtre de toit ou lucarne jacobine.



Pente faible – Teinte orangée – Fenêtre de toit



Lucarne à deux pans dite jacobine (ou à chevalet)

Harmonie paysagère

Les constructions sont marquées par leur hauteur cohérente comprise entre 8 et 10m. Les volumes sont importants bien que les façades sur rue ne soient pas toujours larges.

La végétation est peu présente, notamment du fait de l'absence de recul des constructions par rapport à la voirie.

Les clôtures sont variées et on trouve végétation, muret bas doublé de fer forgé, muret pierre entre 0.5m et 1m. Elles sont généralement ajourées.



Paysage urbain minéral / Hauteur cohérente (~ 8-10m)



Clôture basse avec muret bas en pierre

La zone bâtie des années 1980

Une première extension pavillonnaire est visible à proximité de la rue du 10 juin (rue du friche des loups, route de Metz). Les constructions datent des années 1980.

Implantation

Les constructions sont implantées en retrait de l'alignement de la voirie. Ce retrait est variable entre 5 et 7m.

Les constructions sont de type individuel. Une marge d'environ 3m est presque toujours maintenue par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, on peut noter la présence d'urbanisation en second rideau.



Implantation en retrait de la voirie variant de 5 à 7m



Urbanisation en second rideau

Façades

Les teintes employées pour les façades des constructions sont claires rappelant les couleurs sablés. Toutefois, on note la présence de constructions à l'enduit plus clair (blanc cassé).

Les façades sont assez simples, avec présence de balcon ou des décrochés de façades.

Enfin, on note la présence de bâti rompant la cohérence du paysage urbain, notamment avec un « mas provençal » à la toiture de teinte claire.



Teinte claire blanc cassé



Maison de type mas provençal en inadéquation avec le bâti environnant

Toitures

Les toitures sont à pente faible, généralement autour de 40° à l'horizontale. Les versants sont hétérogènes, variant entre 2, 3 ou 4.

Les matériaux employés sont le plus souvent de la tuile mécanique de teinte brune.

Les toitures possèdent parfois des ouvertures de type lucarne triangulaire ou lucarne jacobine double. A noter que sur le faîtage de la lucarne jacobine double ci-dessous est à la même hauteur que le faîtage de la toiture.



Pente faible – Teinte brune – Lucarne en triangle



Lucarne jacobine double à faîtage haut

Harmonie paysagère

La hauteur des constructions est comprise entre 6m et 8m (souvent en rez-de-chaussée, voire R+1).

La végétation est forte présente, notamment sur les marges de recul des constructions par rapport à la voirie.

Les clôtures sont variées. On y trouve de la végétation, des murs hauts (1m80 environ), des murets bas (0.6m) doublés de végétation.



Ambiance végétale plus marquée

Les zones bâties des années 1990 - 2000

Les expansions pavillonnaires de la commune ont connu plusieurs vagues repérable aux bâtis distinctifs.

Implantation

Les constructions sont implantées en retrait de l'alignement de la voirie. Ce retrait est variable entre 5 et 7m (fortement marqué dans l'impasse des mésanges).

Les constructions sont de type individuel. Une marge d'environ 3m est presque toujours maintenue par rapport aux limites séparatives. On note la présence de constructions annexes en limites séparatives.

Toutefois, on note également la présence d'urbanisation en second rideau.



Implantation en retrait de la voirie variant de 5 à 7m



Urbanisation en second rideau (route de Metz)

Façades

Les teintes employées pour les façades des constructions sont claires rappelant les couleurs sablés.

Les façades sont plus élaborées que pour les constructions des années 1980. On observe la présence de tours centrales.

Enfin, on note la présence de bâti aux volumes variés. Les maisons individuelles à petite façade (environ 15m) laissent parfois la place à de véritables villas.



Maison de type villa (chemin du petit bois)



Enduits majoritairement de teinte claire

Toitures

Les toitures sont à pentes très hétérogènes. Les plus faibles sont autour de 30° et les plus importantes autour de 60°

Les matériaux employés sont le plus souvent de la tuile mécanique. Les teintes varient entre l'orangé et le brun.

Les toitures possèdent parfois des ouvertures de type lucarne de type capucine ou lucarne jacobine.



Lucarne à croupe dite capucine (route de Metz)



Toitures à pentes faibles (1^{er} plan) et à pentes plus importantes (2nd plan)

Harmonie paysagère

La hauteur des constructions est fortement variable, entre 6m et 10m avec une dominance pour les constructions sur un étage.

La végétation est forte présente, notamment sur les marges de recul des constructions par rapport à la voirie.

Les clôtures sont variées. On y trouve principalement de la végétation de type haies / arbustes. Les arbres de hautes tiges sont également présents et participent à l'insertion des constructions dans le paysage.



Clôturé végétale en façade haute (route de Metz)



Ambiance végétale marquée (impasse des mésanges)

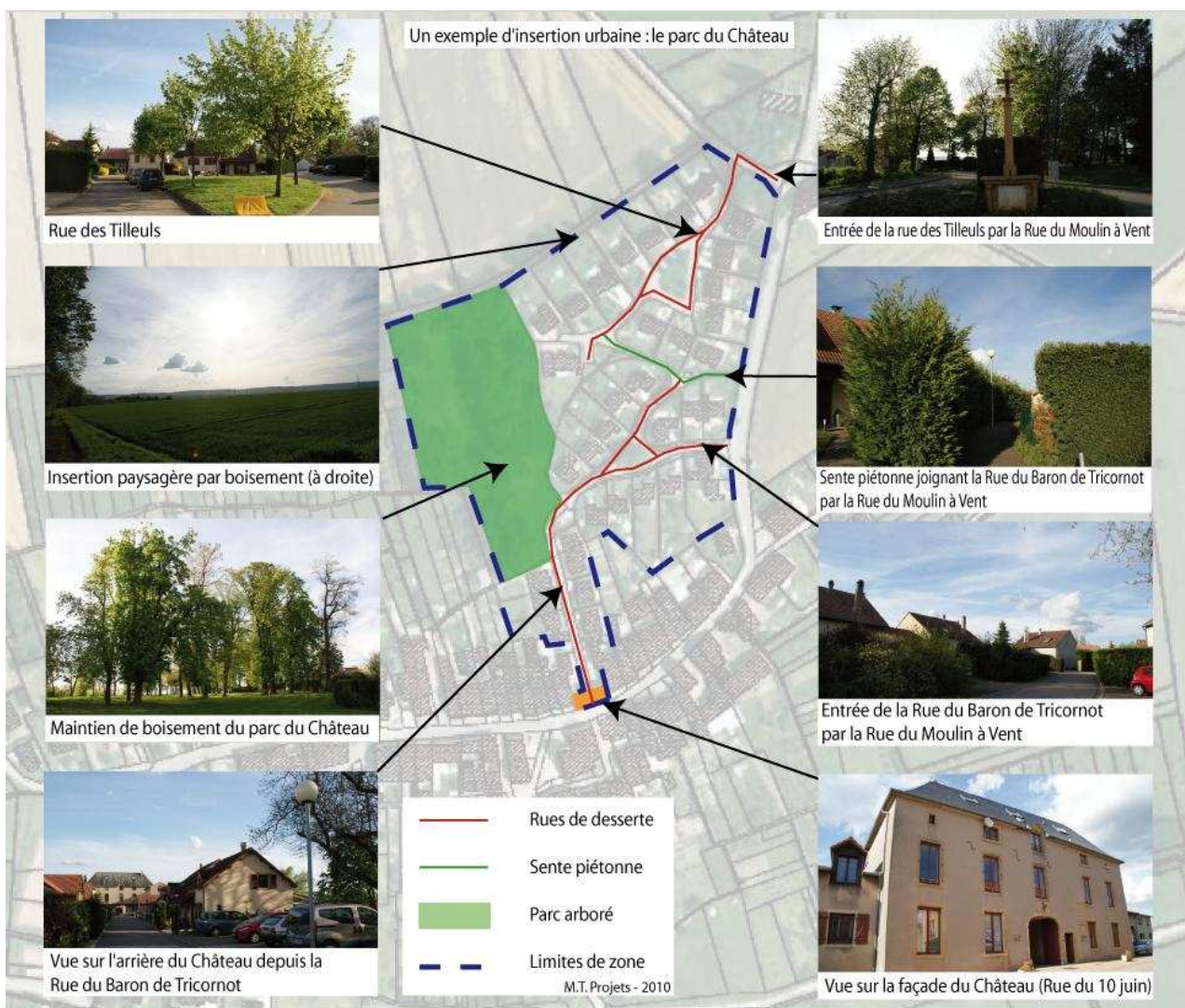
Un cas particulier d'insertion urbaine : le parc du Château

L'ensemble urbain allant de la rue du Baron de Tricornot à la rue des Tilleuls était à l'origine le parc accompagnant le château du Baron de Tricornot. C'est un exemple de réutilisation d'un espace « jardin » devenu inutilisé au fil du temps.

L'urbanisation s'est développée sous deux formes :

- Une forme dont la trame viaire est « reliée » au village, via la rue du Baron de Tricornot
- Une forme dont la trame viaire est « isolée » du reste du village, via la rue des Tilleuls

Toutefois, on remarque les ensembles communiquent entre eux par des sentes piétonnes. Cette zone ne pourra pas être reliée à une autre urbanisation du fait de l'absence de rue pouvant être étendue.



Cet espace a permis la réalisation de 33 habitations.

◇ Analyse qualitative des entrées de village

Entrée n°1 : RD 67a vers Metz

| Atouts | Faiblesses |
|---|----------------------|
| Entrée végétalisée avec trottoirs matérialisés Dispositifs ralentisseurs Eclairage public | Linéarité de la voie |



Entrée n°2 : RD 67a vers Vigy

| Atouts | Faiblesses |
|--|--|
| Bosquets et trottoirs végétalisés Eclairage public Voirie courbe | Manque de visibilité des véhicules venant de la rue des Tilleuls |



Entrée n°3 : route communale vers Rupigny

| Atouts | Faiblesses |
|--|----------------------|
| Entrée végétalisée avec trottoirs matérialisés Voirie peu large incitant à ralentir Eclairage public | Linéarité de la voie |

◇ Patrimoine et identité de Charly-Oradour

Passé et bâtiments publics

Le passé du village

Le nom actuel est hérité de la tragédie de la seconde guerre mondiale (cf. ci-dessous « Le Mémorial »).

Peu de temps après la guerre, le Conseil Municipal, par une délibération du 26 mai 1946, demanda d'ajouter au nom de Charly, le nom d'Oradour en mémoire des victimes (qui représentaient près du quart de la population : 171 âmes et 52 foyers en 1939). Après quatre années de démarches, en août 1950, Charly devint Charly-Oradour.

L'église



L'église de Notre Dame de la Nativité a été bâtie en 1757 et restaurée après la première guerre mondiale.

Le clocher roman date du XIIe siècle et les vitraux ont été restaurés en 2008.

La mairie



La Mairie est insérée dans l'espace bâti en continuité des autres constructions.

Le mémorial



Le village fut particulièrement éprouvé par la seconde guerre mondiale, puisque trente neuf habitants expulsés en terre limousine périrent lors du massacre d'Oradour sur Glane, le 10 juin 1944.

La colonne centrale s'élève à quatorze mètres, au pied du Christ se trouve une urne funéraire avec les cendres des martyrs qui porte la date

du 10 juin 1944 ; les pierres tombales disposées en demi-cercle autour portent le nom et l'âge de chaque victime.

Le patrimoine architectural

Les éléments des constructions

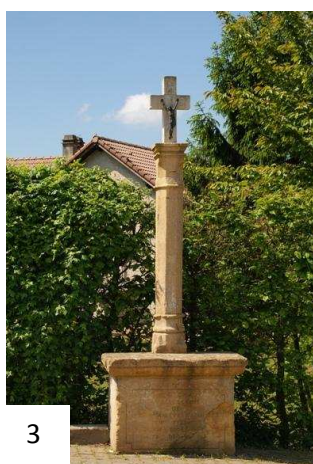
On retrouve plusieurs éléments caractéristiques, tels que les corniches surplombant les portes d'entrées (1), les ouvertures de grenier (2), des symétries d'ouverture (3), des linteaux cintrés maintenus (3 et 4). Les volumes sont par ailleurs assez importants.

Il faut enfin noter que les rénovations peuvent parfois porter atteinte à la façade de la construction, notamment par un enduit s'abîmant au cours du temps.

Sur la photo n°3, on remarque un fort recul de la construction, certainement utilisé pour le dépôt de matériel. Le portail indique également une propriété importante avec un mur sur rue de hauteur relativement élevée.



Le petit patrimoine public



La commune possède divers monuments caractéristiques de son passé.

Ainsi, on peut trouver des anciennes fontaines (1 et 4) ou des calvaires (2 et 3). L'urbanisation a gagné ces différents monuments de petit patrimoine, les insérant dans le tissu urbain.

A noter que la fontaine n° 1 est une fontaine factice non reliée à une source d'eau et que le calvaire n° 3 matérialisait la limite entre Rupigny et Charly-Oradour.

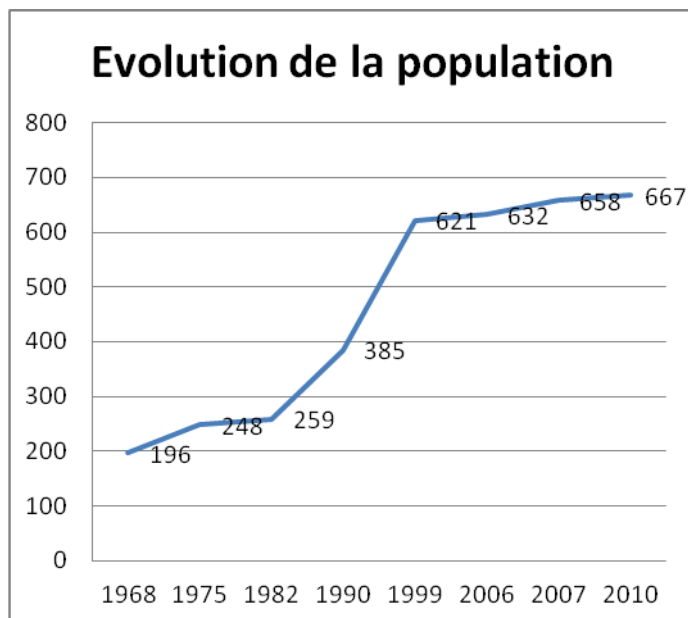
◇ Synthèse de l'analyse territoriale à Charly-Dradour

| Environnement / Cadre de vie / Patrimoine | |
|---|---|
| Etat existant | Potentiel / besoin |
| <p>Environnement et zones naturelles</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Relief peu marqué entre 183m et 237m ■ Climat océanique dégradé avec nuance continentale ■ Une géologie de calcaires et de limons ■ Potentiel géothermique très faible ■ Aucune zone naturelle sur le territoire ■ Présence de ruisseau et de fossé ■ L'assainissement est collectif <p>Cadre de vie</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Cadre de vie agréable au cœur d'une plaine agricole ■ Occupation d'une petite part du territoire par le bâti <p>Paysage</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Développement principal du bourg en forme étendue avec évolution en étalement pavillonnaire ■ Maintien de verger et boisement dans le tissu urbain ■ Insertion paysagère des constructions à maintenir ■ Nombreux axes de vues paysagères ■ Urbanisation en évolution avec une forme pavillonnaire individuel majoritaire | <ul style="list-style-type: none"> ■ Les vents et l'ensoleillement sont à prendre en compte dans une démarche d'urbanisme durable. ■ La qualité des eaux superficielles et souterraines doit être préservée et doit tenir compte de l'évolution démographique. <ul style="list-style-type: none"> ■ Les extensions urbaines doivent maintenir l'épaississement du tissu et lutter contre l'étalement urbain. ■ Maintenir une identité locale paisible et affirmée ■ Renforcer les espaces publics. ■ Les vues paysagères doivent être intégrées aux réflexions. ■ La forêt doit être maintenue comme élément structurant du territoire. ■ Les nouvelles constructions doivent être cohérentes avec le reste du bâti. |

| | |
|---|--|
| <p>Patrimoine</p> <ul style="list-style-type: none">■ Quelques éléments de patrimoine public dont un mémorial■ Maisons anciennes en pierre■ Patrimoine bâti ancien, plusieurs rénovations. | |
|---|--|

3- Les données démographiques

◇ L'évolution démographique



La commune de Charly-Oradour possède une population de 667 habitants selon l'INSEE en 2010. L'étude démographique montre une évolution continuellement positive. La plus forte hausse se situe entre 1982 et 1999 (+362 habitants).

Le plan local d'urbanisme doit permettre à la commune d'établir un développement démographique réfléchi et organisé.

◇ Les variations de population

| | 1968 à 1975 | 1975 à 1982 | 1982 à 1990 | 1990 à 1999 | 1999 à 2006 |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Variation annuelle moyenne de la population en % | 3.4 | 0.6 | 5.1 | 5.4 | 0.3 |
| due au solde naturel¹ en % | 0.3 | 0.2 | 1.1 | 1.5 | 1.2 |
| due au solde migratoire² en % | 3.1 | 0.5 | 3.9 | 4 | -0.9 |
| Taux de natalité en ‰ | 11.9 | 11.3 | 17.3 | 20.6 | 15.1 |
| Taux de mortalité en ‰ | 8.6 | 9.6 | 6.0 | 5.8 | 3.4 |

La combinaison du solde naturel et du solde migratoire positifs implique une croissance de la population, comme entre 1968 et 1975, 1982 et 1990 et 1999. Toutefois, il faut noter un ralentissement de la croissance démographique entre 1999 et 2006. L'analyse des données INSEE permet de penser que les habitants accueillis entre 1982 et 1999 étaient jeunes et permettaient un taux élevé de natalité. Les enfants nés pendant cette époque ont quitté le village pour faire leurs études, impliquant un solde migratoire négatif (-0.9%).

Par ailleurs, le taux de natalité a diminué depuis 1999, impliquant un taux de rajeunissement de la population en recul pour les prochaines années.

◇ Les ménages

| Evolution de la taille des ménages | | | | | |
|------------------------------------|------|------|------|------|------|
| | 1982 | 1990 | 1999 | 2006 | 2010 |
| Nombre des ménages | 80 | 129 | 200 | 210 | 213 |
| Population des ménages | 259 | 385 | 621 | 632 | 667 |
| Taille moyenne des ménages | 3,2 | 3 | 3.1 | 3 | 3.1 |

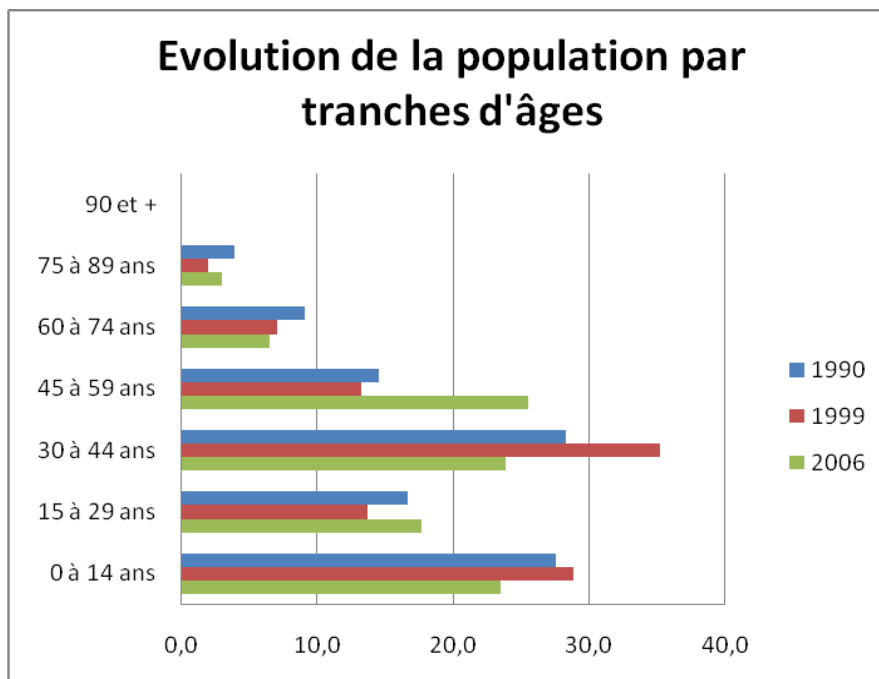
Le nombre de ménage a presque été multiplié par trois entre 1982 et 2006. Le développement de la commune a donc été très important, d'autant plus que la structure familiale est restée relativement stable au cours des décennies. La commune de Charly-Oradour se caractérise en effet par une taille de ménage plus élevée que la moyenne nationale (3.1 personnes par ménage contre 2.3 en France).

Le desserrement des ménages est donc presque nul mais doit être corroboré par les données du recensement annuel. Il faut également remarquer que les personnes vivant seules sont moins nombreuses en 2006 qu'en 1999.

¹ Solde naturel positif = plus de naissances que de décès

² Solde migratoire positif = plus d'arrivée que de départ du village

◇ La structure par âge



L'analyse de la structure des âges n'affiche pas une tendance nette sur la diminution du nombre de 0-29 ans. Toutefois, la diminution des 0-14 ans confirme la diminution du taux de natalité (cf. ci-dessus).

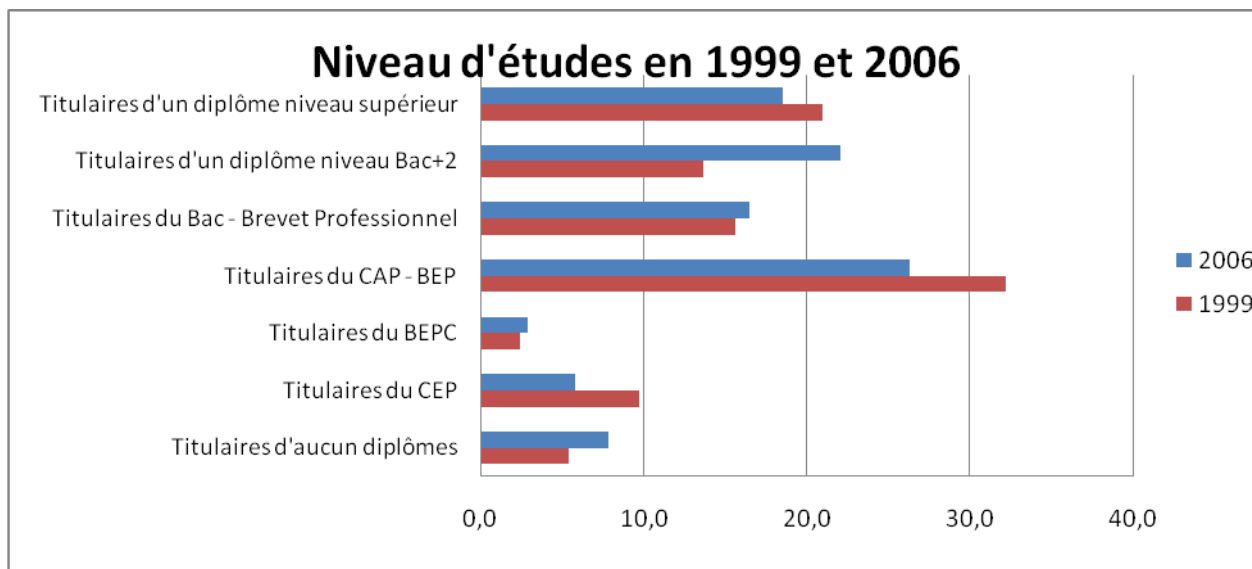
A l'inverse, la place des 30-44 ans est en nette diminution (-12%), au profit notamment des

45-59 ans (+12%).

Cette situation permet d'affirmer que la population villageoise vieillit globalement. Le rythme de vieillissement de la population est relativement faible mais constant. Cette situation doit être prise en compte afin de permettre à la commune d'impulser un renouveau démographique nécessaire à la vie et au dynamisme du village.

Le vieillissement de la population s'amorce depuis 1999.

◇ Le niveau d'études



La majorité des personnes sont titulaires d'un CAP ou d'un BEP (26%). Toutefois, la part cumulée des personnes titulaires d'un Bac+2 minimum est supérieure (40%).

Il est à noter que la part des diplômes Bac+2 sont en augmentation en 2006 par rapport à 1999.

Les personnes sont de plus en plus diplômées.

◇ **Synthèse et enjeux démographique à Charly-Oradour**

| Démographie | |
|---|---|
| Etat existant | Potentiel / besoin |
| <ul style="list-style-type: none"> ■ Tendence démographique en hausse continue depuis 1968. ■ Le dynamisme démographique est principalement dû au solde migratoire (arrivée de population) et à un taux de natalité élevé. ■ La taille des ménages (3.1 personnes) est élevée et stable au cours des décennies. ■ Vieillesse de la population amorcé avec une forte augmentation des 45-59 ans. | <ul style="list-style-type: none"> ■ L'accueil de nouveaux habitants est nécessaire pour « rajeunir » la population et impulser un dynamisme au village ■ Les types de logements doivent être adaptés à l'évolution sociale (famille mono-parentale, structure familiale plus petite, vieillissement de la population...) |

4- Les données sur le logement

◇ Le parc de logement

| | 1968 | 1975 | 1982 | 1990 | 1999 | 2006 | 2009 |
|---|-----------|-----------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Ensemble | 63 | 74 | 109 | 142 | 206 | 221 | 226 |
| Résidences principales | 52 | 67 | 80 | 129 | 200 | 210 | 213 |
| Résidences secondaires et logements occasionnels | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| Logements vacants | 11 | 7 | 29 | 12 | 6 | 11 | 13 |

Charly-Oradour se situe dans le bassin d'habitat de Metz.

Le parc de logement est en constante augmentation depuis 1968. Cette évolution est le fait de l'augmentation des résidences principales en très forte majorité sur la commune.

Par ailleurs, le nombre de logements vacants est stable entre 1968 et 2010 (13).

Ces différents éléments amènent à penser que le parc ancien est peu prisé par les nouveaux arrivants qui préfèrent construire leur nouvelle habitation.

Enfin, la commune ne possède pas de résidences secondaires, témoignant du caractère résidentiel des habitations.

Charly-Oradour est composée de résidence principale à 95% en 2006.

La part des logements vacants n'est pas importante et constitue une réserve pour les personnes souhaitant s'installer rapidement dans la commune (5%).

Nota Bene : les données de 2010 ont été fournies par les données INSEE de 2009

◇ L'ancienneté du parc de logement

| | Charly-Oradour | | Canton de Vigny | |
|--|----------------|------------|-----------------|------------|
| | Nombre | % | Nombre | % |
| Résidences principales construites avant 2004 | 204 | 100 | 5135 | 100 |
| Avant 1949 | 41 | 20.0 | 1107 | 21.6 |
| De 1949 à 1974 | 20 | 9.8 | 1249 | 24.3 |
| De 1975 à 1989 | 63 | 30.7 | 1593 | 31.0 |
| De 1990 à 2003 | 80 | 39.5 | 1186 | 23.1 |

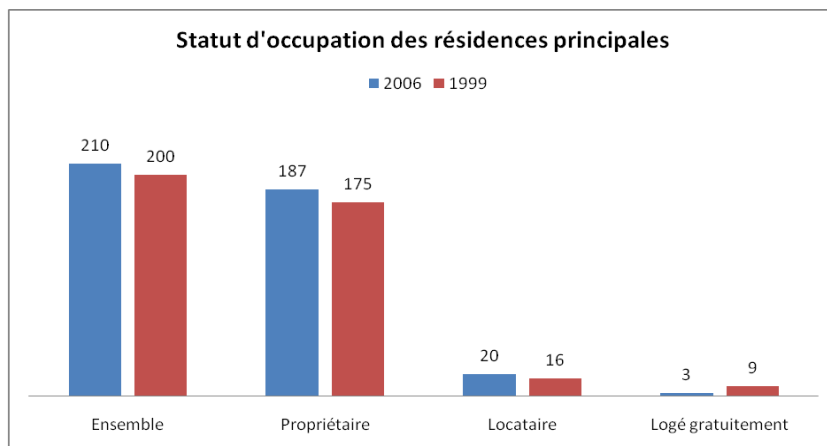
A Charly-Oradour, près de 40% des logements ont été construits après 1990 ce qui est supérieur au canton de Vigny (23.1%). Le renouvellement des logements est basé sur un rythme élevé, témoignant de l'attractivité de la commune.

70% des logements de Charly-Oradour datent d'après 1975.

◇ Le type de logements

En 2006, 92.1% des logements sont des **maisons individuelles**. Entre 1999 et 2006, 6 appartements ont été réalisés, permettant à la commune de diversifier l'offre de logement.

Le type d'occupation



A Charly-Oradour, 89% des habitants sont propriétaires de leur maison contre 87.5% en 1999. La part des propriétaires est donc croissante. La place des locataires est sensiblement identique entre les deux recensements (9.5% en 2006

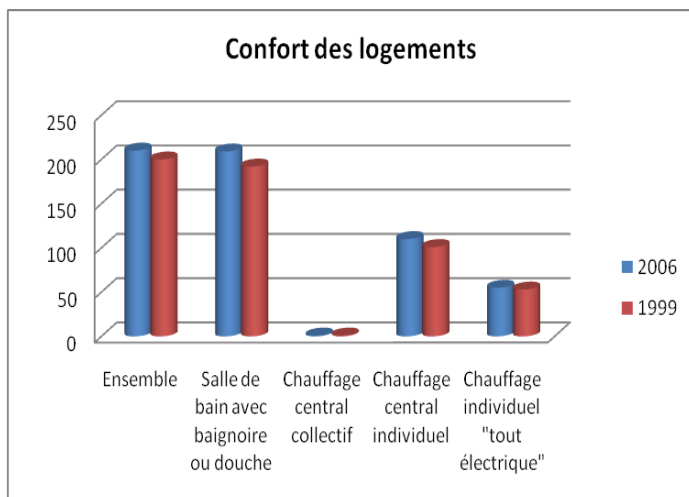
contre 8% en 1999).

Le profil type est donc un propriétaire d'une maison individuelle. Cela pose l'hypothèse d'une consommation importante d'espace.

La commune est composée en grande majorité de propriétaires.

◇ Les caractéristiques des résidences principales

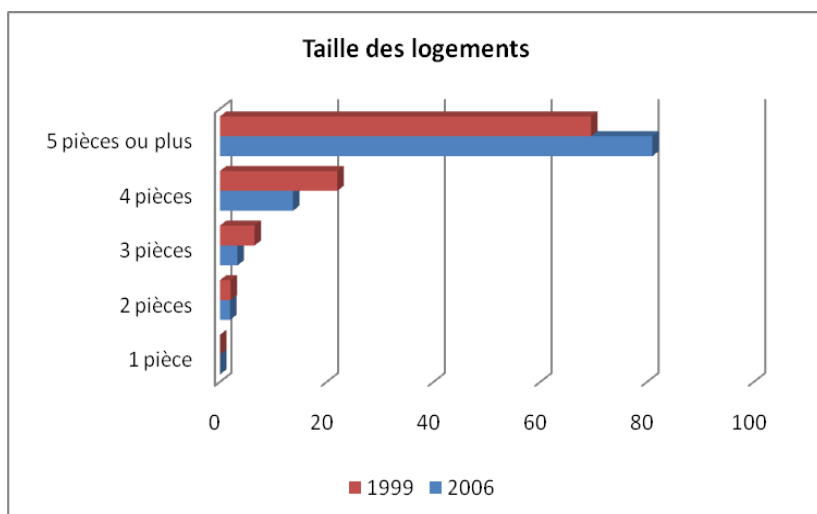
Le confort des logements



Les propriétaires des logements prennent un soin particulier au confort. Les équipements sanitaires et en chauffage sont très répandus.

Les résidences principales se sont nettement améliorées en confort au fur et à mesure des décennies.

Le nombre de pièces par résidences principales



Le nombre de pièces augmentent entre 1999 et 2006. Cela implique très souvent une augmentation de la surface au sol (excepté lors d'aménagement de combles par exemples).

Cette tendance sociale se rapporte au besoin d'espace et au fait que les personnes

construisant une habitation en périphérie urbaine souhaitent profiter d'une surface habitable plus importante.

De manière générale, le nombre de pièce par logement augmente de manière importante.

La forme bâtie privilégiée est le pavillon individuel.

La date d'emménagement

| Date d'emménagement des ménages en 2006 | | |
|---|-------------------|-----------------------|
| | Nombre de ménages | Part des ménages en % |
| Ensemble | 210 | 100 |
| Depuis moins de 2 ans | 15 | 7.1 |
| De 2 à 4 ans | 27 | 12.8 |
| De 5 à 9 ans | 22 | 10.4 |
| 10 ans ou plus | 146 | 69.7 |

En 2006, près de 70% des ménages avaient emménagé dans la commune depuis 10 ans ou plus. Cette situation démontre une certaine stabilité de la population. Toutefois, il est à noter que la commune attire de nouveaux habitants puisque près de 20% d'entre eux sont installés dans la commune depuis moins de 5 ans.

En 2006, 69.7 % des ménages avaient emménages dans la commune il y a 10 ans ou plus et 19.9% des ménages habitent Charly-Oradour depuis moins de 4 ans.

◇ Le marché immobilier

Une étude du marché immobilier peut s'avérer stratégique pour la commune afin de connaître son positionnement par rapport aux autres communes.

■ Présentation de la commune pour le marché immobilier

Commune en périphérie de Metz située au cœur de la Communauté de Communes de Maizières-lès-Metz, Charly-Oradour connaît un marché immobilier essentiellement tourné vers le pavillon individuel neuf. La révision du POS en PLU permettra à la commune d'ouvrir de nouveaux terrains constructibles et donc d'attirer une nouvelle population pour assurer la pérennité du village.

■ La perception du marché immobilier

La perception du marché immobilier se positionne par rapport à la demande. La commune est à moins de 5 minutes de l'agglomération messine et dispose d'un cadre de vie calme et arboré.

Le renouvellement de population passe non seulement par la revente des habitations des personnes âgées ne pouvant plus entretenir leur terrain mais aussi par la construction, bien que celle-ci soit assez faible ces dernières années.

La plupart des logements construits depuis dix ans sont de type F5 alors que la demande se situe sur des logements plus petits pour les personnes âgées et les jeunes ménages recherchant des logements plus petits.

Aujourd'hui cette demande n'est pas satisfaite, bien que la commune dispose déjà de logements locatifs.

■ Le marché immobilier entre 2003 et 2008

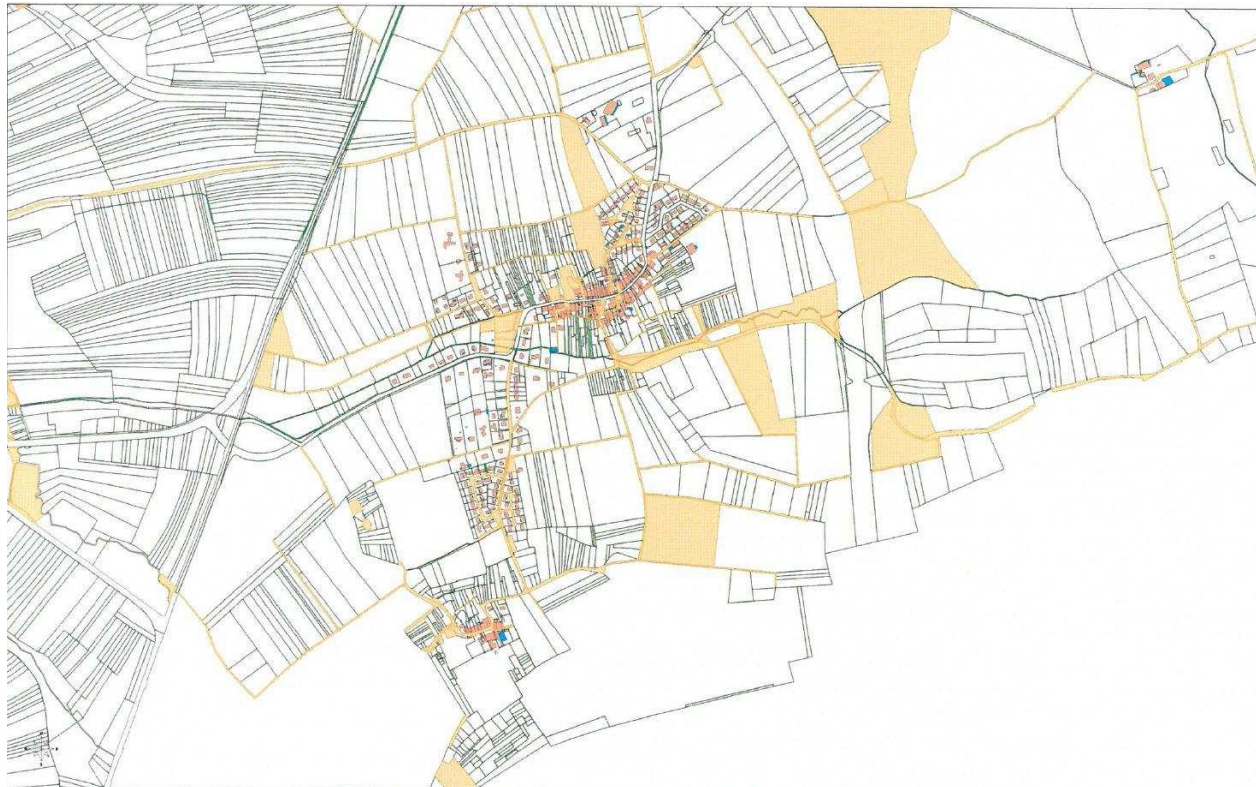
Après 2007, la commune a vu se construire 23 nouveaux logements.

Le prix est d'un logement est d'environ 2000€ / m².

■ Les propriétés communales

La commune possède très peu de terrains « exploitables » pour des constructions. Son action pour la maîtrise des coûts via des opérations communales est donc extrêmement limitée, voire inexistante.

Les propriétés communales sont en orange sur la carte ci-dessous :



Elles concernent essentiellement :

- les routes communales
- quelques espaces boisés
- l'aire de jeu ainsi que le mémorial

◇ La construction

Le point mort de la construction du logement

Il permet de déterminer le nombre de logements à construire, pour maintenir une population constante (en volume) sur un territoire, afin de répondre aux mutations structurelles de la population et du parc de logements.

Le calcul du point mort prend en compte de 3 facteurs déterminants :

■ Le phénomène de desserrement des ménages :

- Diminution de la taille des ménages (séparations, familles monoparentales, décohabitation des jeunes, vieillissement de la population...)
- La diminution de la taille des ménages implique une augmentation du nombre de ménages pour rester à population stable
- L'augmentation du nombre de ménages implique des besoins supplémentaires en logements

■ Le renouvellement du parc : variation du parc de logements, hors construction neuve

- Prise en compte de la diminution du nombre de logements (démolitions, abandons, changements d'usages...)
- Prise en compte de l'augmentation du nombre de logements (divisions, changements d'usage...)

■ La variation de nombre de résidences secondaires et de logements vacants qui entraîne une baisse ou une hausse du nombre de logements pouvant être mobilisés pour loger des ménages

Calcul du point mort en logement à Charly-Oradour

Pour loger les 621 habitants de 1999 en 2006, 207 logements auraient été nécessaires (population de 1999/taux d'occupation en 2006), soit 7 résidences principales de plus, à population égale, qu'en 1999 (nombre de logements théoriquement nécessaires en 2006 par rapport au nombre de résidences principales en 1999).

Concrètement, 10 résidences principales supplémentaires ont été réalisées entre 1999 et 2006, ce qui explique l'augmentation de population enregistrée.

Dans les années à venir, si on compte un nombre moyen de 2.85 personnes par ménages, il faudrait théoriquement 12 résidences principales supplémentaires pour maintenir la population à son niveau de 2006 (632 habitants divisés par 2.85 = 222, or la commune possède 210 résidences principales actuellement).

Une fois les 12 nouvelles résidences principales construites, toute nouvelle construction devrait participer à la croissance démographique.

Le rythme de construction

| | Nombre de logements individuels purs | Nombre de logements individuels groupés | Nombre de logements collectifs | Total |
|------|--------------------------------------|---|--------------------------------|-----------|
| 2010 | 2 | 0 | 0 | 2 |
| 2009 | 11 | 2 | 0 | 13 |
| 2008 | 19 | 0 | 0 | 19 |
| 2007 | 1 | 0 | 0 | 1 |
| 2006 | 2 | 0 | 4 | 6 |
| 2005 | 2 | 0 | 0 | 2 |
| 2004 | 2 | 0 | 0 | 2 |
| 2003 | 1 | 0 | 4 | 5 |
| 2002 | 1 | 0 | 0 | 1 |
| 2001 | 0 | 0 | 3 | 3 |
| 2000 | 1 | 0 | 0 | 1 |
| 1999 | 4 | 0 | 0 | 4 |

Les tableaux ci-dessous détaillent les statistiques sur la construction neuves ces quinze dernières années dans la commune établies à partir des déclarations de commencement de chantier.

Construction à usage de logement

La commune possède un rythme de construction élevé du fait de sa proximité avec un pôle urbain très important.

Au total, 59 nouvelles constructions ont vu le jour ces 12 dernières années, ce qui fait une moyenne de 5 nouvelles constructions par an.

| | Surface en m ² des logements individuels purs | Surface en m ² des logements individuels groupés | Surface en m ² des logements collectifs | Total |
|------|--|---|--|-------------|
| 2010 | 226 | 0 | 0 | 226 |
| 2009 | 2562 | 334 | 0 | 2896 |
| 2008 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2007 | | | | |

A noter que les logements construits concernent pour la plupart des maisons individuelles ayant une superficie habitable moyenne de 133m².

Construction à usage d'activité

Entre 2010 et 2008, aucune surface à usage d'activité ou de services n'a été construite. Toutefois, il semble qu'une construction agricole ait été réalisée (500m²).

Le PLU doit toutefois prendre en compte les besoins liés notamment à l'activité agricole.

◇ Synthèse de l'habitat à Charly-Oradour

| Habitat / Logement | |
|--|---|
| Etat existant | Potentiel / besoin |
| <ul style="list-style-type: none"> ■ Le nombre de logement est de 226 ■ 95% sont des résidences principales (taux en augmentation) ■ Part stable de logements vacants (5 %) ■ La majorité des logements date d'avant 1980 (60.5%) ■ 89% des habitants sont propriétaires. ■ Part de locataires en augmentation (9.5%) ■ Des logements de plus en plus spacieux (grande majorité de 5 pièces et +) ■ Taux de renouvellement de population en baisse ■ Marché immobilier relativement bas (2000€/ m² bâti en moyenne). ■ Point mort de la construction à 12 nouvelles résidences principales ■ Un rythme de construction élevé depuis 12 ans | <ul style="list-style-type: none"> ■ Les liaisons entre les quartiers d'habitation sont à rechercher dans un souci de cohérence et de mixité sociale ■ L'offre locative est à maintenir pour répondre aux besoins de l'ensemble de la population (jeunes, personnes âgées, famille monoparentale...) ■ La création de nouvelles zones constructibles doit permettre à de nouveaux ménages de s'installer ■ Les nouvelles zones urbanisables seront dimensionnées en fonction d'un calcul réel des besoins en logement ■ La taille des logements devra être prise en compte dans le projet communal |

5- L'analyse socio-économique

◇ La population active

La population active totale

La commune est marquée par une part des 25 à 54 ans plus importante que celle du canton de Vigy (82.6% des actifs contre 80.7% pour le canton).

La tendance est identique pour les classes d'âges de moins de 24 ans avec 10.5% des actifs pour Charly-Oradour contre 9.6% pour le canton

Les plus de 55 ans est plus importante dans le canton (9.7%) contre 6.9% dans la commune.

Le bassin d'emploi de Metz permet à la population d'afficher un taux d'emploi important.

82.6% des actifs ont entre 25 à 54 ans.

L'évolution du chômage

La commune de Charly-Oradour a vu son taux de chômage augmenté entre 1999 et 2006, tout comme la moyenne nationale (12.8% en 1999 contre 8.5% en 2006), passant de 2.3% à 3.9%.

Les chiffres présentés sont à nuancer du fait du petit nombre d'actifs présents dans la commune : les pourcentages peuvent évoluer très fortement alors que la situation, elle, évolue moins.

En 2006, les hommes étaient moins touchés par le chômage que les femmes. Ce phénomène est identique à la situation nationale. En effet, 54% des chômeurs étaient des femmes en 2006.

Concernant les plus de 25 ans, la commune connaît un très faible taux de chômage. Cette situation est un atout dans le sens où ce sont principalement ces personnes qui accèdent à la propriété.

Le taux de chômage est en augmentation entre 1999 et 2006 pour atteindre 3.9%. Ce taux reste très faible au regard de la situation nationale.

La proximité de Metz offre un pôle d'emploi important pour la commune.

Les catégories socioprofessionnelles

Données du recensement de 1999

Les catégories socioprofessionnelles des habitants de Charly-Oradour se décomposent ainsi :

- 1.4% des actifs travaillent dans le secteur primaire (agricole)
- 20.3% des actifs travaillent dans le secteur secondaire (industrie)
- 5.4% des actifs travaillent dans le domaine de la construction
- 73% des actifs travaillent dans le secteur tertiaire (services/commerces)

La majorité des actifs de Charly-Oradour occupent des postes de profession intermédiaires (35.1%). Les agriculteurs sont minoritaires avec 1.4% des actifs.

Les employés se concentrent essentiellement dans le secteur tertiaire, alors que 45.5% des actifs du secteur secondaire (industrie) sont ouvriers.

Concernant les artisans/commerçants, la moitié d'entre eux exercent dans le secteur secondaire (industrie) et l'autre moitié dans le secteur tertiaire.

Les entreprises installées sur le territoire communal sont essentiellement des entreprises de services (77.8%) et de petite taille (moins de 10 employés pour 72% des entreprises). 5 emploient entre 1 et 9 salariés.

◇ Les activités du territoire

La répartition géographique des activités

La Chambre de Métier et de l'Artisanat nous indique les 7 entreprises suivantes :

- Entreprises de services : 2
- Bâtiment / construction : 3
- Production / Fabrication : 2

Il convient d'ajouter les 16 entreprises relevant de la Chambre du Commerce et d'Industrie :

- Services : 10
- Commerce : 1
- Industrie : 5

L'activité agricole

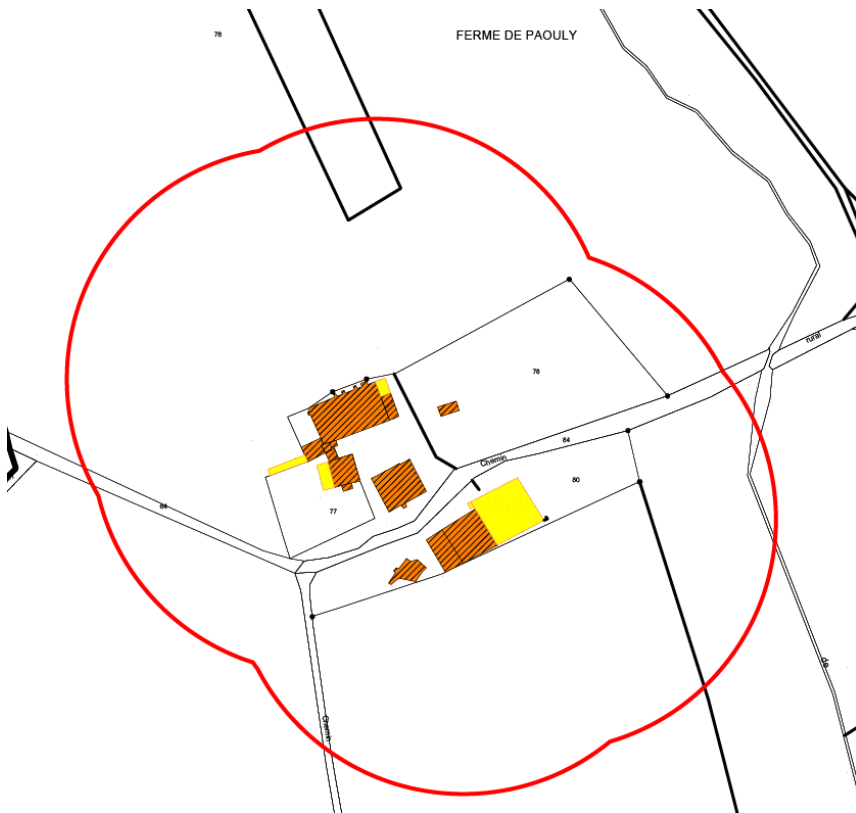
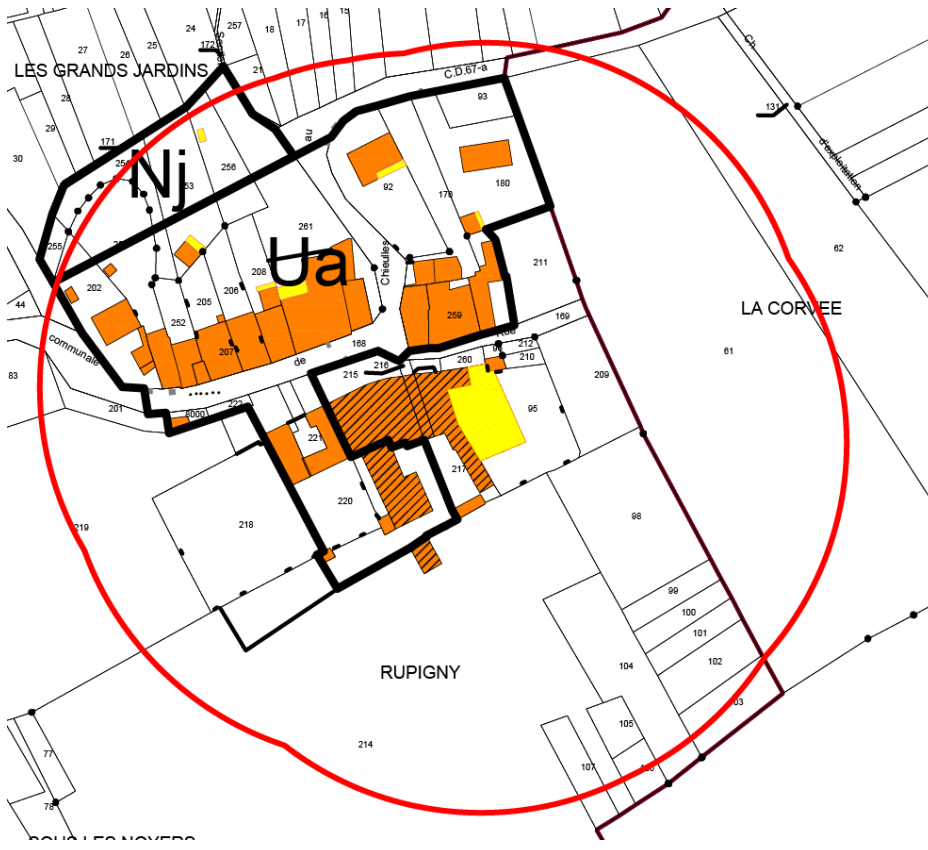
Deux exploitations ont été recensés sur le territoire communal en 2006 (source : INSEE), contre 9 en 1988. Un diagnostic agricole réalisé par la chambre d'agriculture est annexé au présent PLU.

Voici les rayons de réciprocité applicable : 100m pour les deux exploitations (bâtiments d'élevage et de stockage).

GAEC de Vely :



GAEC de Paouilly



Les flux : le lieu de travail des actifs

L'activité des actifs de Charly-Oradour se situe essentiellement en dehors de la commune. En effet, 92.9% des actifs ont leur activité dans une commune différente.

Cette situation, caractéristique des zones péri-urbaines, s'explique par la petite taille de Charly-Oradour et sa proximité avec des pôles urbains structurants plus importants comme Metz, Thionville ou encore le Luxembourg (5%).

Ces flux indiquent également la place de la voiture dans le village, notamment en ce qui concerne le stationnement.

Equipement automobile des ménages

7.1% des actifs possèdent leur activité à Charly-Oradour. Cela implique l'utilisation massive de la voiture particulière pour les trajets domicile-travail ayant pour conséquences une augmentation des transports polluants mais aussi une augmentation des besoins en stationnement dans la commune.

En effet, 96.7% des ménages ont au moins une voiture et 94.8% des personnes ont au moins un emplacement réservé au stationnement.

Les besoins en stationnement sont à intégrer au projet communal et au règlement pour le bien-être des habitants et la sécurité des usagers.



Stationnement rue du Friche des Loups

◇ Synthèse et enjeux socio-économiques à Charly-Oradour

| Activités / Economie | |
|--|---|
| Etat existant | Potentiel / besoin |
| <p>Population active</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Bassin d'emploi de Metz ■ La structure active de la population est majoritairement composée des 25-54 ans ■ Taux de chômage très faible (3.9% en 2006) ■ La profession agricole est représentée (1.4%) <p>Entreprises / Emplois</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Plusieurs entreprises sur la commune ■ 3 activités agricoles en 2006 (9 en 1988) ■ Absence de zone d'activités ■ 93% des actifs travaillent dans une commune différente | <ul style="list-style-type: none"> ■ La diversification de la population active peut permettre la création / maintien d'artisanat local. ■ La prise en compte des besoins agricoles est une nécessité. <ul style="list-style-type: none"> ■ Les activités nuisantes doivent être écartées des zones bâties ■ La commune doit laisser des possibilités d'accueil des entreprises. |

6- Les équipements et les services publics

◇ Les équipements scolaires

| Etablissements scolaires | | | |
|---|--------------------|----------------|-------------|
| | Adresse | Distance (kms) | Temps (min) |
| Ecole maternelle | Charly-Oradour | 11 | 18 |
| Ecole primaire | Charly-Oradour | | |
| Collège | Vigy | 7 | 8 |
| Lycée général et technique | Metz | 11 | 18 |
| Lycée d'enseignement professionnel | Metz | 11 | 18 |
| Lycée agricole | Courcelles-Chaussy | 21 | 26 |
| Université | Metz / Nancy | 11 / 67 | 18 / 56 |

La commune de Charly-Oradour possède un pôle scolaire. Cette situation est un atout pour la commune. La commune possède également une cantine.

Charly-Oradour bénéficie également de la proximité de Metz pour les études secondaires et supérieures.



Ecole

◇ Les équipements administratifs et de services publics

| Services administratifs | | | |
|---|--------------------|----------------|-------------|
| | Adresse | Distance (kms) | Temps (min) |
| Mairie | Charly-Oradour | | |
| Communauté de Communes | Maizières-les-Metz | 10 | 12 |
| Préfecture | Metz | 11 | 18 |
| Sous-préfecture | Metz | 11 | 18 |
| Pôle Emploi | Metz | 11 | 18 |
| CAF | Metz | 11 | 18 |
| Caserne des Pompiers | Metz | 11 | 18 |
| Chambre d'agriculture | Metz | 11 | 18 |
| Chambre de Commerce et d'Industrie | Metz | 11 | 18 |
| Chambre des Métiers et de l'Artisanat | Metz | 11 | 18 |
| Gendarmerie nationale | Vigy | 7 | 8 |
| Poste | Vigy | 7 | 8 |
| Sécurité Sociale : Caisse Primaire d'Assurance Maladie | Metz | 11 | 18 |
| Tribunal d'Instance | Metz | 11 | 18 |
| Trésor Public | Vigy | 7 | 8 |

Charly-Oradour possède peu d'équipements et de services publics sur son territoire. Toutefois, la présence de très nombreux équipements à proximité (à Metz notamment) désenclave le territoire communal.

Ainsi, **dans un rayon de 15 à 20 minutes**, tous les services publics et services administratifs sont accessibles.



Mairie

◇ Les équipements culturels

| Equipements culturels | | | |
|------------------------|------------------------------|----------------|-------------|
| | | Distance (kms) | Temps (min) |
| Salle communale | Charly-Oradour | | |
| Théâtre | Saint-Julien-Les-Metz / Metz | 7 / 11 | 8 / 18 |
| Cinéma | Saint-Julien-Les-Metz | 7 | 8 |
| Bibliothèque | Metz / Maizières les Metz | 11 / 10 | 18 / 12 |

Ces équipements regroupent les centres ayant un lien avec la culture et les arts.

Les loisirs culturels sont principalement implantés dans l'agglomération messine.

◇ Les équipements sportifs et de loisirs

| Equipements de loisirs | | | |
|---|---------------------------|----------------|-------------|
| | Adresse | Distance (kms) | Temps (min) |
| Terrain de loisirs (ping-pong, basket) | Charly-Oradour | | |
| Gymnase | Vigy / Ennery | 7 / 9 | 8 / 11 |
| Piscine | Metz / Maizières les Metz | 11 / 10 | 18 / 12 |
| Salle de fitness / sport / remise en forme | Metz / Amnéville | 11 / 17 | 18 / 19 |
| Parc d'attraction (Walygator) | Maizières les Metz | 13 | 15 |

Il faut noter la présence d'une aire de jeux pour enfants.



Aire de jeux accessible par la Route de Metz et la rue du Friche des Loups

◇ Les équipements de santé

| Etablissements de soins | | | |
|-----------------------------|--|----------------|-------------|
| | Adresse | Distance (kms) | Temps (min) |
| Centre Hospitalier | Metz | 11 | 18 |
| Polyclinique | Metz | 11 | 18 |
| Maternité | Metz | 11 | 18 |
| Pharmacie | Metz / Vigy / Saint-Julien-Les-Metz | 11 / 7 / 8 | 18 / 8 / 8 |
| Médecin | Metz / Vigy / Argancy | 11 / 7 / 7 | 18 / 8 / 6 |
| Dentiste | Saint-Julien-Les-Metz, Vigy, Ennery... | 7 | 8 |
| Centre Médico-social | Saint-Julien-Les-Metz | 7 | 8 |

Charly-Oradour ne possède pas d'équipements de santé sur son territoire mais profite d'une proximité certaine avec les services de soins :

- Les médecins généralistes et spécialistes, les dentistes et les pharmaciens sont à moins de 10 minutes de la commune (Vigy)
- Le centre hospitalier public le plus proche se situe à Metz

Charly-Oradour bénéficie d'une excellente localisation pour les services de soin.

◇ Les équipements de la petite enfance

| | Adresse | Distance (kms) | Temps (min) |
|--------------------------------|---------------------------------|----------------|-------------|
| Péri-scolaire | Charly-Oradour | | |
| Assistantes maternelles | 3 assistances maternelles | | |
| Crèche | Ay/Moselle / Maizières les Metz | 11 / 10 | 16 / 12 |

La commune possède un accueil péri-scolaire ainsi que 2 assistantes maternelles. Ceci est un avantage dans une commune rurale.

Par ailleurs, il existe des crèches dans des communes proches de Charly-Oradour.

◇ **Les équipements pour personnes âgées**

| Etablissement de retraite | | | |
|----------------------------------|-----------------------------|----------------|-------------|
| | Adresse | Distance (kms) | Temps (min) |
| Maison de retraite | Maizières les Metz / Ennery | 12 / 9 | 14 / 11 |
| Maison de retraite | Vantoux | 7 | 13 |

L'accueil des personnes âgées est assuré par la communauté de communes de Maizières-Lès-Metz qui a construit deux bâtiments au milieu des années 1990.

L'accueil de la structure de Maizières-Lès-Metz comprend 50 lits d'hébergement permanent, dont 25 lits médicalisés, et 2 lits temporaires.

La structure d'Ennery comprend 12 lits en hébergement permanent et 3 en hébergement temporaire. Ces structures sont gérées par l'Association Mosellane d'Aide au Personnes Agées (A.M.A.P.A).

◇ Les commerces de proximité et les grandes surfaces.

| Commerces | | | |
|---------------------------------------|--|------------------|-------------------|
| | Adresse | Distance (kms) | Temps (min) |
| Boulangerie | Saint-Julien-Les-Metz / Vigy | 7 / 7 | 8 / 8 |
| Boucher | Saint-Julien-Les-Metz / Vigy | 7 / 7 | 8 / 8 |
| Poissonnier | Metz | 11 | 18 |
| Supermarché | Saint-Julien-Les-Metz | 7 | 8 |
| Hypermarché - Grandes surfaces | Metz / Sémécourt / Ennery / Talange / Maizières les Metz | 18 / 12 / 8 / 10 | 20 / 13 / 10 / 11 |

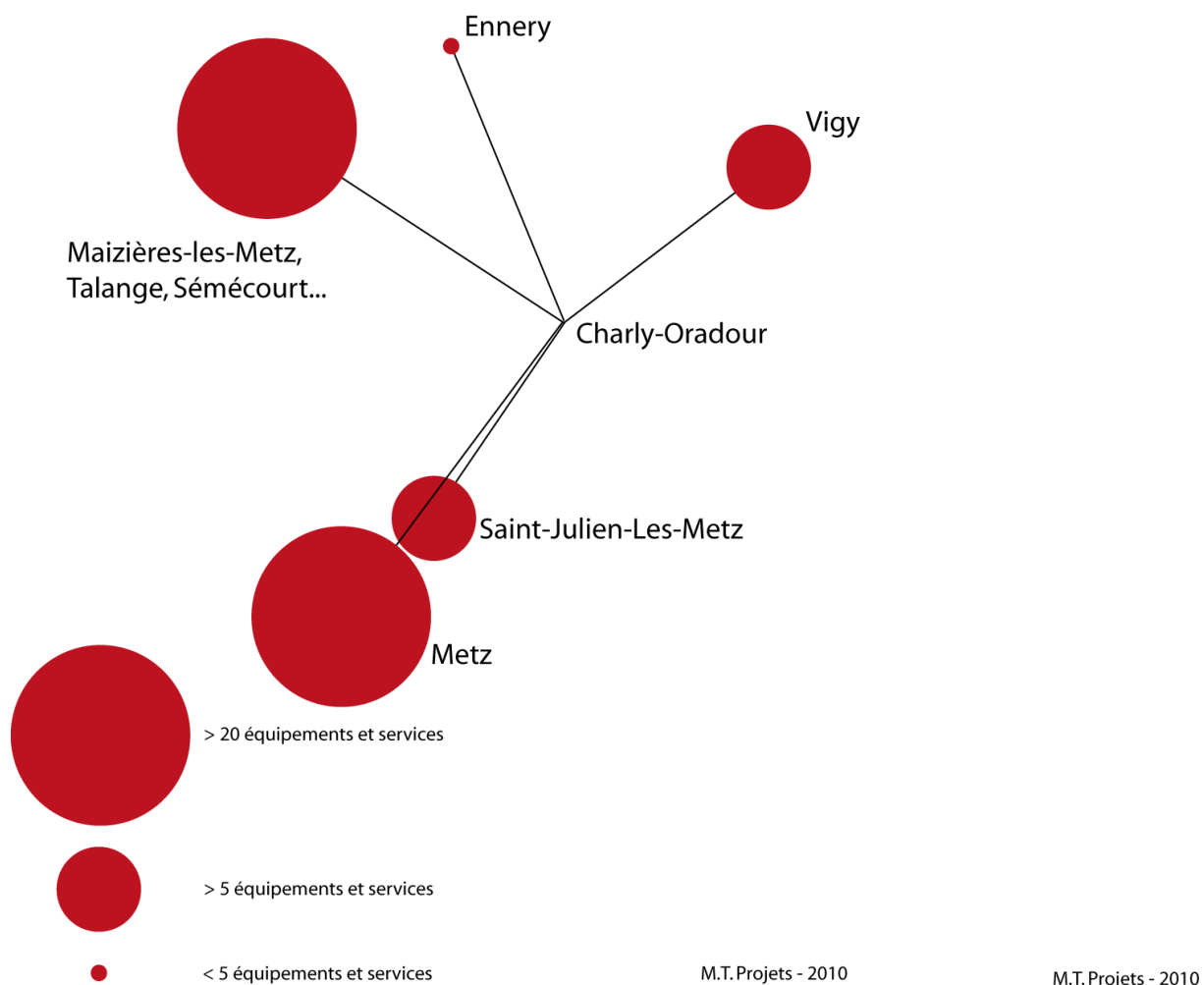
Charly-Oradour ne possède aucun commerce à proprement parlé sur son territoire. Les entreprises commerciales recensées par l'INSEE n'ont pas été remarquées lors des relevés de terrain (1 commerce de détail à Rupigny selon la Chambre de Commerce et d'Industrie). Les commerces de proximité se trouvent à Vigy (service de livraison pour le boulanger) ou à Saint-Julien-Les-Metz tandis que les commerces plus importants se situent à dans un rayon très réduit de 18 kms maximum (Actisud Augny et Actipôle Borny). La zone d'attractivité principale est située à Sémécourt (ZA Val Euromoselle Sud), Maizières les Metz (Hypermarché) et Talange (Magasins d'usine notamment).

◇ Les équipements de gestion des déchets

| Etablissement de retraite | | | |
|------------------------------------|-----------------------------|----------------|-------------|
| | Adresse | Distance (kms) | Temps (min) |
| Déchèteries intercommunales | Maizières les Metz / Ennery | 12 / 9 | 14 / 11 |

La communauté de communes offre l'accès à deux déchèteries sur son territoire. Les déchets des particuliers sont acceptés gratuitement alors que les déchets des professionnels sont acceptés mais payants.

◇ Localisation des principaux équipements et services

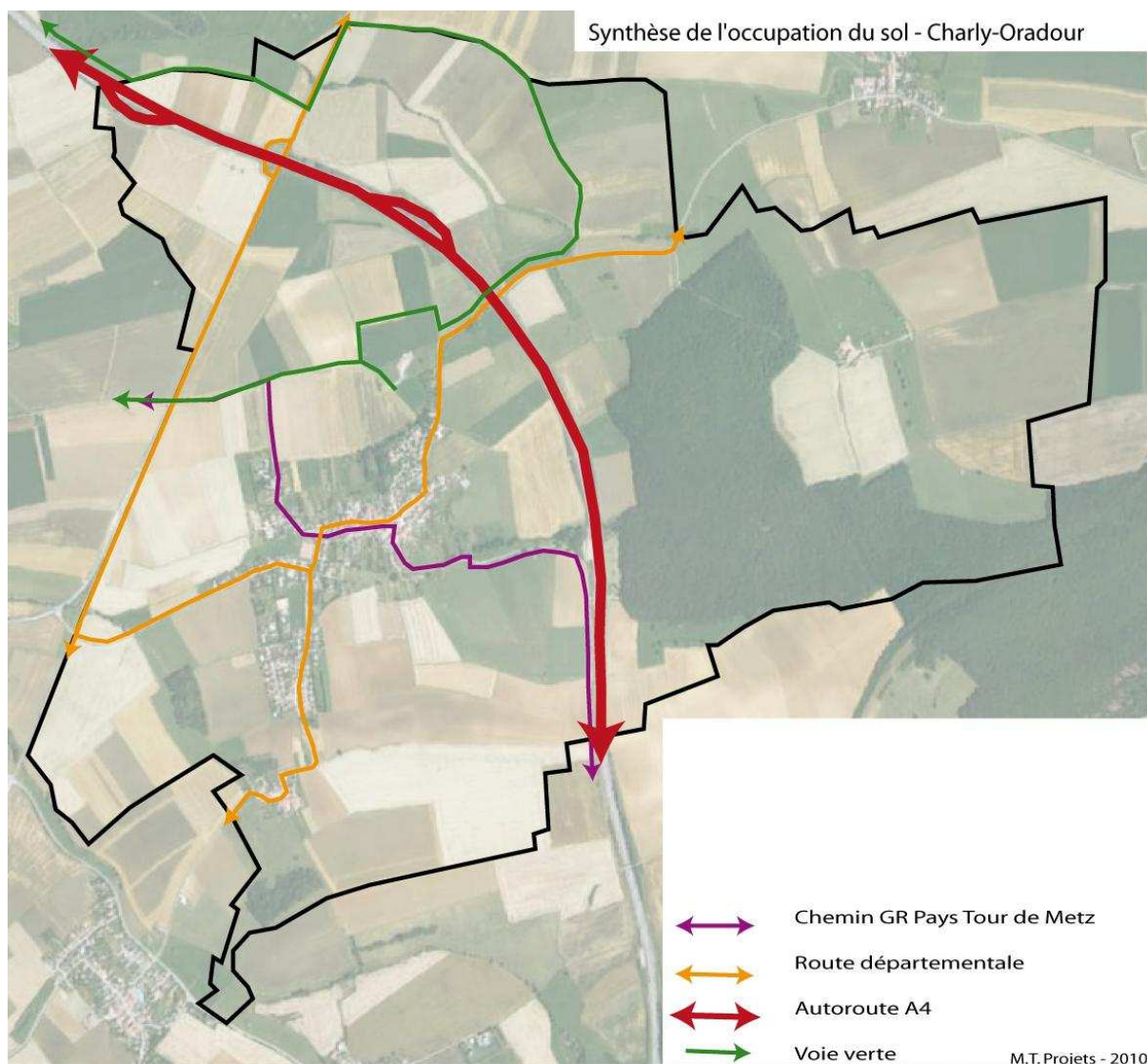


On remarque sur ce schéma que les communes d'attraction principale sont Metz et Maizières les Metz. La place de Vigy s'est réduite au fur et à mesure du développement des zones commerciales (Sémécourt, Talange, Maizières les Metz...).

◇ Synthèse des équipements et services à Charly-Oradour

| Equipements / Services | |
|--|---|
| Etat existant | Potentiel / besoin |
| <p>Scolarité</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Présence d'école sur la commune <p>Administration / services publics</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ De nombreux services accessibles en 15-20 minutes <p>Culture / Sport / Loisirs</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Cinéma et théâtre à Saint-Julien-les-Metz ■ Un terrain de loisirs ■ Centre thermal à Amnéville (20 min) <p>Santé / Petite enfance / Personnes âgées</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Le centre hospitalier de Metz est le plus proche. ■ Les médecins et pharmaciens sont présents à moins de 10 minutes ■ Absence d'équipement pour personnes âgées et pour la petite enfance dans la commune mais présents à proximité <p>Commerces</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Grands ensembles commerciaux à 15 minutes ■ Absence de commerce de proximité | <ul style="list-style-type: none"> ■ Surveiller les effectifs pour garantir un enseignement qualitatif ■ Les équipements administratifs sont très satisfaisants. ■ L'offre culturelle est présente à moins de 10 minutes. ■ Les services aux personnes devront être intégrés à la réflexion. ■ L'accueil de nouvelle population doit être précédé d'une réflexion sur les besoins de la petite enfance. ■ Le nombre de structure d'accueil pour personnes âgées est satisfaisant aux alentours. ■ Les réflexions peuvent porter sur la pertinence de créer des points de services de proximité |

7- Les infrastructures de transports



◇ L'accessibilité

Accessibilité routière

La commune possède une très bonne accessibilité, notamment du fait de la présence de l'autoroute A4 (sortie Argancy à 6 kms) et de l'autoroute A31 (à 8 kms).

Par ailleurs, le réseau départemental relie la commune à l'agglomération messine par le sud (RD2b) ainsi qu'à Vigy (RD67a), pôle d'attractivité local.

L'accessibilité ferroviaire

La commune ne possède pas de gare. La gare la plus proche est celle de Metz (16 minutes).

Il est à noter que la Gare TGV Lorraine à Louvigny offre une bonne accessibilité pour les longs trajets (vers Reims / Paris et prochainement vers Strasbourg). Elle est à 35 minutes de Charly-Oradour. Il est possible de se rendre à Paris en 1h (+ 35 minutes pour aller à la gare Lorraine TGV), alors qu'il faut plus de 3h pour s'y rendre en voitures.

L'accessibilité aéroportuaire

L'aéroport régional de Metz-Nancy-Lorraine (37 kms et 36 minutes) est le plus proche de la commune de Charly-Oradour, à noter que les personnes utilisent également l'aéroport de Luxembourg (60 kms et 46 minutes). Cet aéroport dessert les plus grandes villes européennes.

On peut également ajouter l'aéroport de Sarrebruck à cette liste.

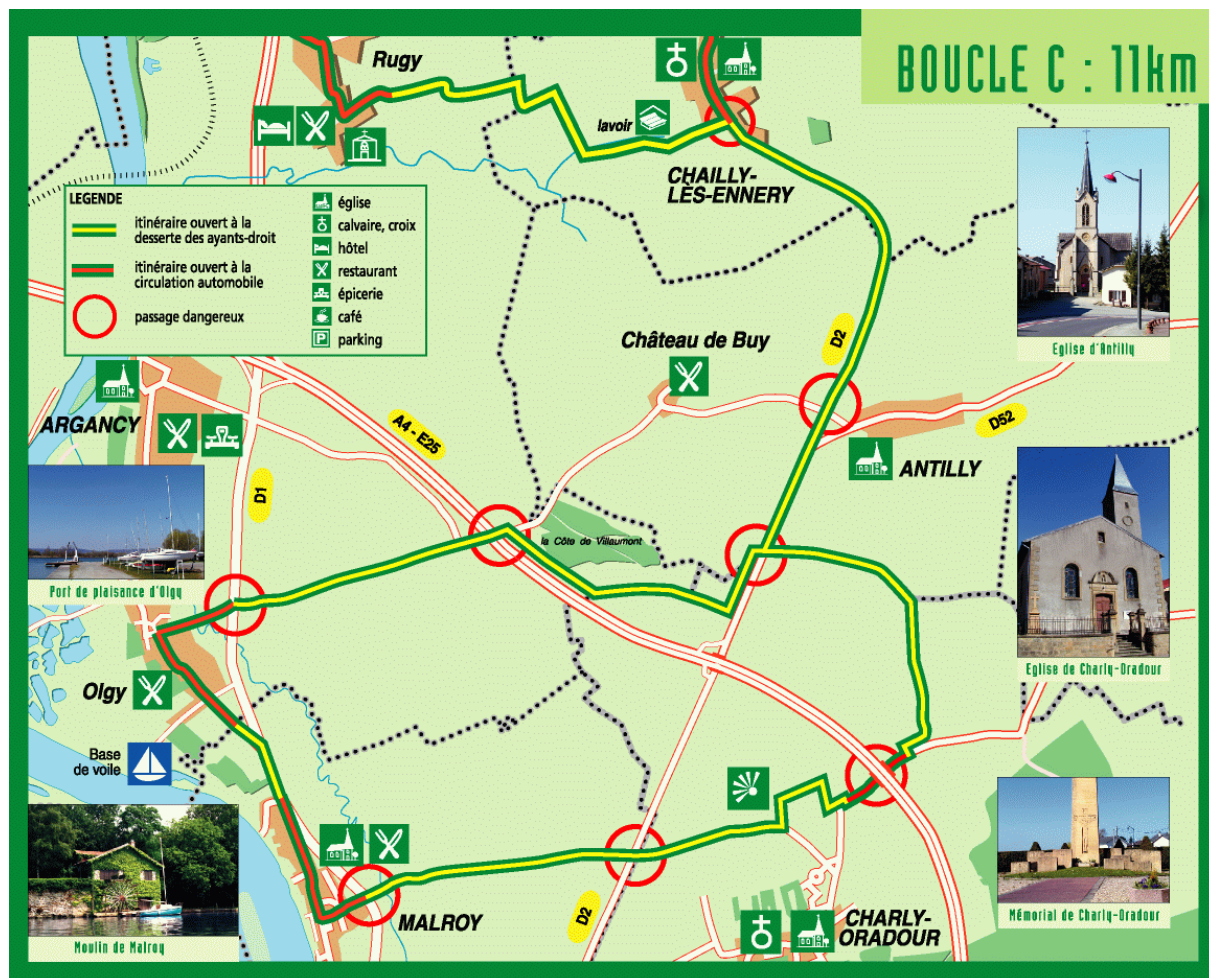
Toutefois, pour des destinations spécifiques, les Aéroports de Paris sont davantage utilisés.

Plan de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics

La communauté de communes ne possède pas de plan de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics mais les bâtiments publics de Charly-Oradour sont tous accessibles aux personnes à mobilité réduite.

L'accessibilité piétonne et par les voies de déplacements doux

Les déplacements doux sont également favorisés, notamment par la présence d'un chemin de Grande Randonnée (GR Pays Tour de Metz) ainsi que par la présence d'une voie verte (piétons et cyclistes) à l'initiative de la communauté de communes de Maizières-les-Metz.



Source : communauté de communes de Maizières les Metz

La trame viaire communale



La commune est desservie par le réseau routier départemental. En effet, celle-ci est traversée par la route départementale 2 et 2b et la route départementale 67a. Cette dernière constitue la route principale de la commune (Route de Metz, Rue du 10 juin et Rue du Moulin à Vent). Elle n'est pas classée « route à grande circulation » et aucun itinéraire de transports exceptionnels ne traversent la commune.

Les autres voies communales assurent le rôle de desserte des habitations :

- Rue en continuité avec le reste du réseau : Rue de la Fête, Rue du Baron du Tricornot.
- Rues en discontinuité avec le reste du réseau : Rue du Jea, Rue du Friche des Loups, Impasse des Mésanges, Rue des Tilleuls, Chemin du Petit Bois, Rue de la Ronce, Rue des Aubépines

Le hameau de Rupigny est relié au bourg par la route de Rupigny.

Le cœur du village se situe le long de la RD67a. La Rue du 10 juin regroupe la Mairie et l'église. Le mémorial se trouve proche de ce pôle, renforçant le caractère de centralité.

La grande majorité des habitations sont regroupées dans des rues en impasses étroites, affichant la volonté de ne ralentir les automobilistes.

La rupture de liaison viaire marquée par ces impasses confère un certain « entre-soi » qui doit être compensé par des espaces de socialisation et des activités villageoises pour la mixité sociale.

Les futures extensions urbaines tiendront compte de ce phénomène, à la fois urbain et social.

Enfin, il faut noter que la rue de desserte des constructions nouvelles groupées situées à proximité de la Rue du Jea est une impasse privée.

Les trottoirs, sentes et chemins



Rue du 10 juin



Route de Metz



Passage piéton sécurisé



Rue du Jea

Les trottoirs de la commune de Charly-Oradour sont marqués par leur qualité.

Par ailleurs, la rue principale (Rue du 10 juin) a été refaite récemment et propose un aménagement viaire moderne avec trottoirs au niveau de la chaussée, excepté au niveau du passage piéton sécurisé devant l'école.

On retrouve le même type de trottoirs dans les rues du Friche des Loups.

La route de Metz propose des trottoirs distincts de la voirie.

Toutefois, on note également l'absence de trottoirs, notamment dans la rue du Jea, Impasse des Mésanges, Rue des Tilleuls, Chemin du Petit Bois, Rue de la Ronce et Rue des Aubépines. Ces rues sont des dessertes de quartier d'habitation où la largeur de voirie oblige les véhicules à ralentir.

Le stationnement

Le stationnement au cœur du village peut être qualifié de satisfaisant. De nombreuses places sont dégagées le long de la rue du 10 juin.



Route de Metz



Rue du Baron de Tricornot

Des emplacements de stationnement ont été créés dans la rue du Friche des Loups, Route de Metz et rue du Baron de Tricornot.

Ils permettent d'organiser le stationnement afin de laisser les trottoirs aux piétons.



Rue des Tilleuls

Certaines rues ne disposent pas (ou pas assez) de stationnements organisés et les véhicules sont obligés d'être stationnés sur la voirie, comme à la rue des Tilleuls.

◇ Synthèse et enjeux des déplacements à Charly-Oradour

| Déplacements / Accessibilité | |
|---|---|
| Etat existant | Potentiel / besoin |
| <p>Trame viaire</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Desserte locale par route départementale (RD 67a, RD 2b) ■ Certaines rues sont en discontinuité avec le reste du réseau (lotissement principalement) <p>Accessibilité</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Les Autoroutes A4 et A31 (6 min) sont proches de la commune. ■ Gare Lorraine TGV à 35 minutes ■ Aéroports de Metz-Nancy-Lorraine, Luxembourg et Sarrebruck ■ Présence de sentes piétonnes et d'itinéraires balisés ■ Les trottoirs sont de qualité ■ L'offre en stationnements est satisfaisante et a été améliorée au fil des années | <ul style="list-style-type: none"> ■ L'urbanisation ne doit pas surcharger le trafic sur la RD 67a ■ Les lotissements doivent s'ouvrir sur l'espace public pour éviter l'entre-soi <ul style="list-style-type: none"> ■ Les infrastructures de transport ne sont pas éloignées du village ■ Les chemins touristiques apportent un cachet valorisant au territoire ■ Le stationnement doit être intégré aux futures zones urbaines en quantité suffisante pour le présent et l'avenir. |

8- Les risques majeurs

◇ Les risques naturels

| Risque | Date | Remarques |
|--|--------------------------|--|
| Inondations, coulées de boue | 08/12/1982 au 31/12/1982 | |
| Inondations, coulées de boue | 09/04/1983 au 11/04/1983 | |
| Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain | 25/12/1999 au 29/12/1999 | Correspond à la tempête de l'hiver 1999 |
| Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols | 01/07/2003 au 30/09/2003 | Correspond à la sécheresse de l'été 2003 |

Le risque « mouvements de terrains »

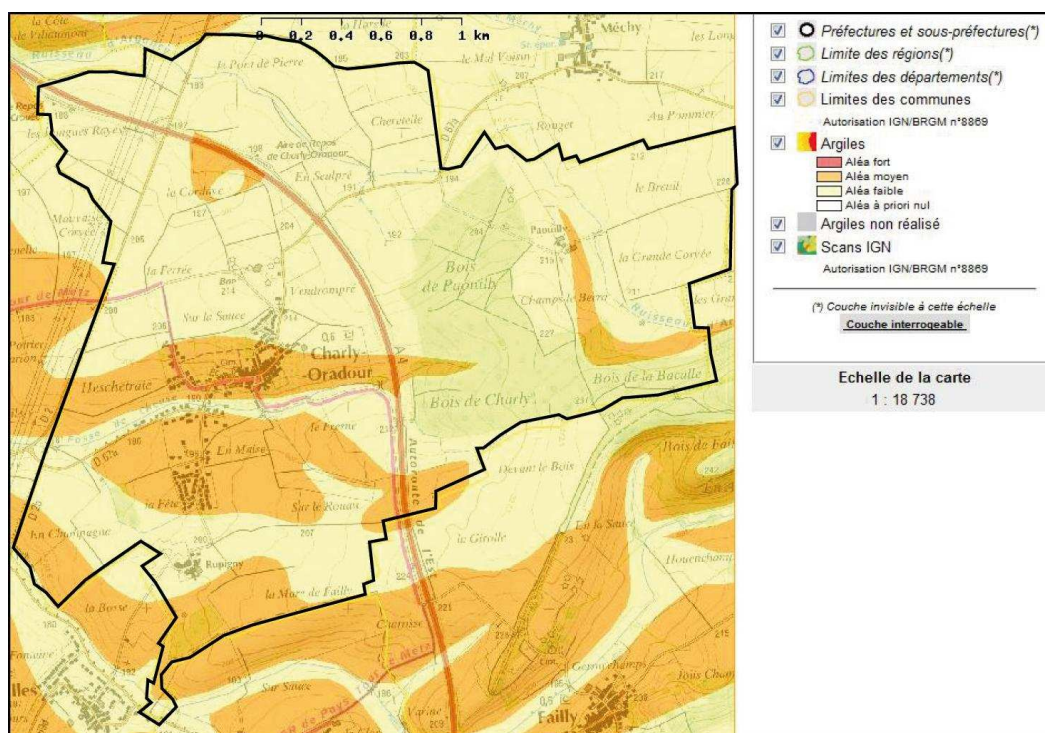
Aucun risque « mouvement de terrain » n'est connu sur le territoire communal.

Le risques « cavités »

Aucun risque « cavités » n'est connu sur le territoire communal. A noter que l'inventaire du risque « cavités » est en cours de recensement dans la Moselle.

Le risque « argile »

La commune n'est pas concernée par le risque « argile ». L'espace bâti est situé sur un aléa moyen dû à la nature géologique (présence de marnes) du sous-sol.



◇ Les risques technologiques et incendie

Sites pollués et matières dangereuses

La base de données BASIAS (inventaire d'anciens sites industriels et activités de services) n'indique aucun site industriel dans la commune.

Aucun site de pollution des sols n'est recensé sur la base de données BASOL.

La commune est concernée par le transport de marchandises dangereuses (pipeline Ø 457mm de la raffinerie lorraine « Oberhoffen-Hauconcourt » et canalisations Air Liquide). Toutefois, ce transport ne traverse pas l'espace bâti communal.

Le risque d'incendie

La défense extérieure contre l'incendie de la commune est composée de 10 poteaux d'incendie. La commune ne possède pas de réserve artificielle.

Les futurs projets des bâtiments agricoles feront l'objet d'une étude de permis de construire par le SDIS.

◇ Le risque d'accidents routiers

Il a été recensé 2 accidents corporels entre 2003 et 2007 (sur la RD 2b, à proximité du pont de l'autoroute) dont un fut mortel. Ces accidents ont eu lieu de jour, hors agglomération et hors intersection.

◇ Synthèse et enjeux des risques à Charly-Oradour

| Risques | |
|---|---|
| Etat existant | Potentiel / besoin |
| <p>Risques naturels</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Absence de risque « mouvement de terrain » ■ Absence de risque « cavités » ■ Aléa argileux faible majoritairement et moyen sur une partie de l'espace bâti <p>Risque technologique</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Aucun site de pollution des sols recensé <p>Risque incendie</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Sécurité incendie assurée par 10 bornes | <ul style="list-style-type: none"> ■ La commune n'est pas couverte pas un risque naturel ou technologique. ■ La sécurité incendie doit être assurée en permanence |

Partie 3 : Enjeux et justification des choix retenus

Charly-Oradour a réussi à maintenir un cadre de vie agréable, verdoyant et paisible tout au long de son urbanisation. Aujourd'hui, le territoire, fort d'une identité marquée par l'auréole bocagère, doit être au cœur des réflexions dans les choix communaux.

Le potentiel d'urbanisation de la commune ne doit donc pas dénaturer un héritage séculaire et un caractère rural apprécié des habitants.

Cette recherche d'équilibre entre dynamisme et spécificité prend la forme d'enjeux communaux.

Les enjeux sont la résultante du diagnostic et les prémices du projet d'aménagement et de développement durable.

◇ Les enjeux au regard de l'état existant

Le diagnostic est utilisé pour montrer les avantages, les inconvénients, le potentiel et les contraintes au regard d'un état existant.

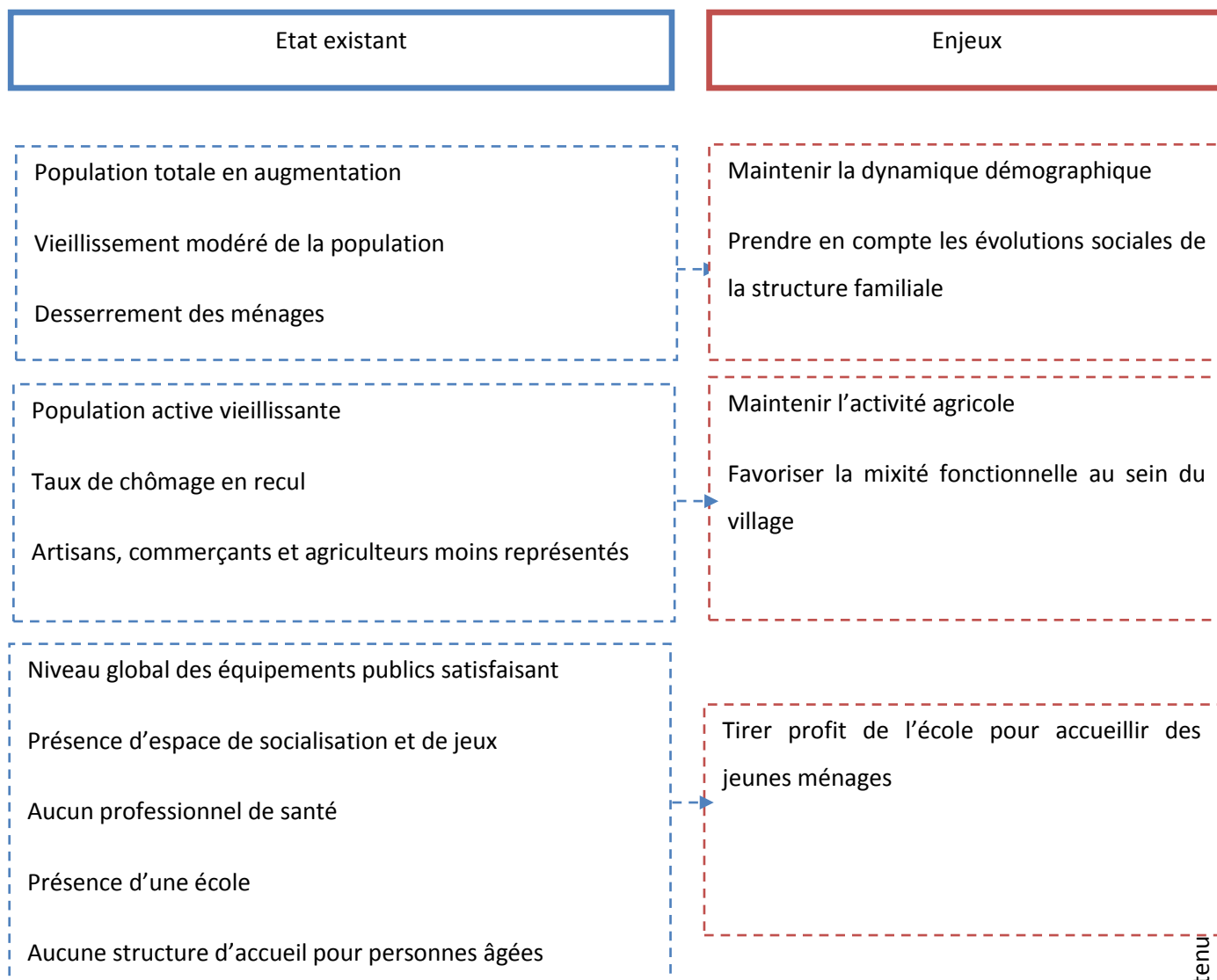
Les orientations du projet communal s'appuient donc sur un constat partagé et sur des objectifs énumérés.

Trois tableaux de raisonnement permettent de comprendre les orientations choisies :

- Tableau 1 : Environnement et cadre de vie
- Tableau 2 : Démographie, socio-économie et équipements
- Tableau 3 : Déplacements, habitat et nuisances

Environnement et cadre de vie

| Etat existant | Enjeux |
|---|--|
| <p>Présence de bois, forêt, cours d'eau</p> <p>Des axes paysagers diversifiés offrent d'intéressantes vues</p> | <p>Protéger la Trame verte et bleue communale</p> <p>Intégrer les constructions dans le paysage</p> |
| <p>Morphologie urbaine de forme « concentré diffus »</p> <p>La mixité fonctionnelle conférant une certaine vie</p> | <p>Respecter la morphologie urbaine pour les projets d'extension</p> |
| <p>Séparation physique de Rupigny et du bourg</p> <p>Entrées de village souvent rectilignes, ne favorisant pas la réduction de vitesse</p> | <p>Etudier les possibilités de raccordement entre Rupigny et le bourg</p> <p>Intégrer une réflexion sur la sécurité des usagers dans les projets</p> |
| <p>Sollicitation faible des prélèvements d'eau potable</p> <p>Pollution de l'eau peu marquée</p> <p>L'assainissement est collectif sauf à Rupigny</p> | <p>Intégrer une réflexion sur les consommations</p> |



Déplacements, habitat, risques et nuisances

Etat existant

Enjeux

Desserte par routes départementales
Présence de chemins piétons
Certains stationnements sauvages et gênants

Ne pas surcharger la traverse du village
Renforcer la sécurité des usagers (piétons, cycles et véhicules)

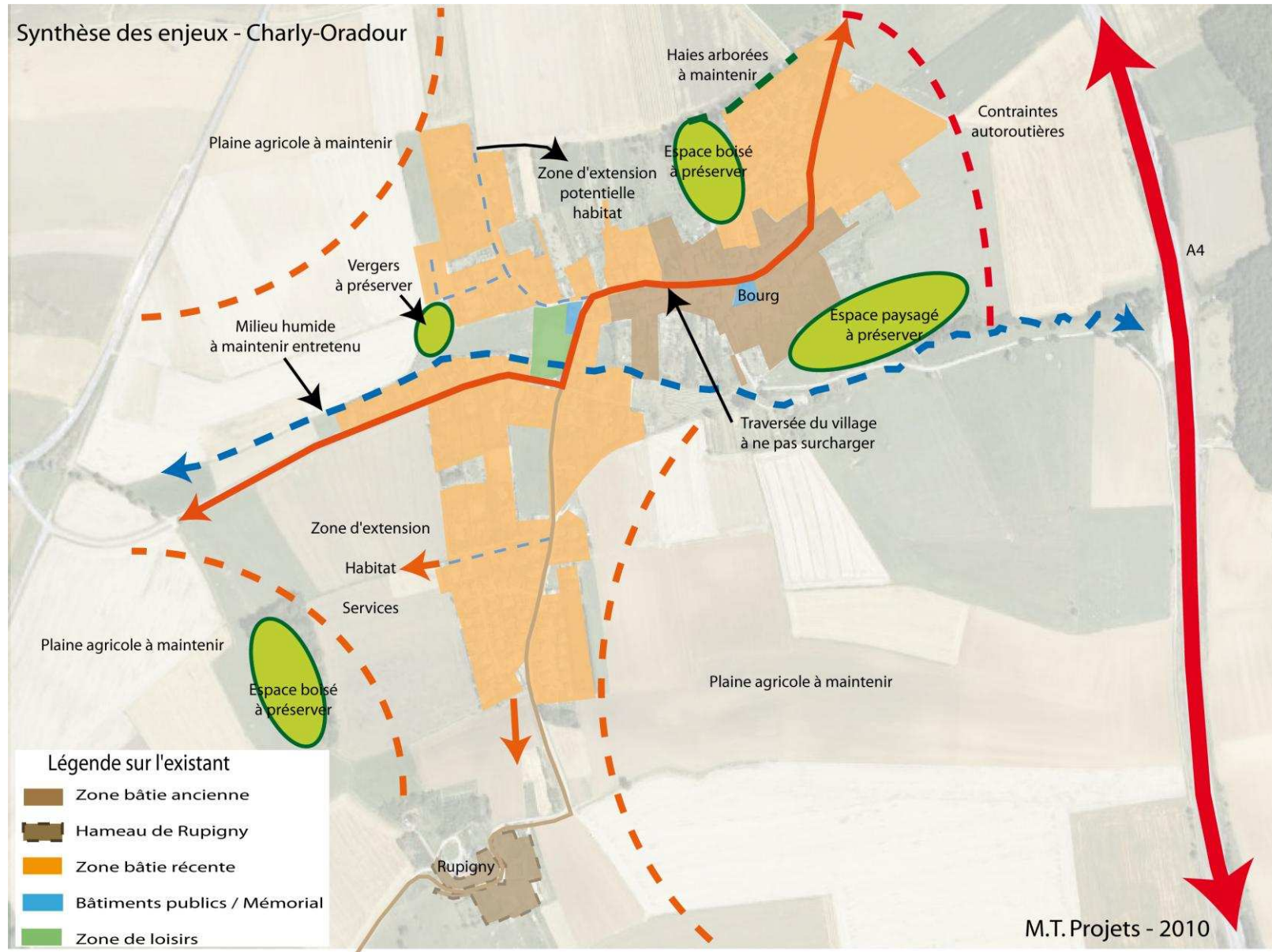
252 logements
95% de résidences principales
89% de propriétaires
Majorité des logements après 1975

Dynamique de construction importante
Conserver l'attractivité de la commune
Diversifier l'offre de logements

Aucun risque grave
Certains axes routiers concernés par le bruit (A4)
Aucune déchetterie sur la commune
2 ICPE agricoles

Ne pas urbaniser en direction de l'A4
Respecter les rayons de réciprocité agricoles

◇ Carte des enjeux communaux



◇ Exposé des motifs des principaux changements apportés

Les nouvelles zones constructibles habitat et activité

Le POS de Charly-Oradour devait être modifié pour ouvrir des zones à l'urbanisation (zones NA). La commune a dès lors décidé de procéder à une révision générale de son document d'urbanisme afin de prévoir un développement sur les 15 prochaines années et donc trouver de nouveaux terrains constructibles.

Par ailleurs, la communauté de communes de Maizières-les-Metz élabore un projet de zone d'activités dont l'emprise se situerait au nord de la commune de Charly-Oradour et sur les communes voisines. Toutefois, ce projet ne possède pas d'emprise clairement arrêtée pour le moment.

Une réglementation à moderniser

Le règlement du POS de Charly-Oradour n'est plus à jour des nouveautés législatives et techniques. Il a donc été nécessaire de renouveler plusieurs règles, notamment sur les techniques durables et le traitement des espaces libres afin de permettre une gestion du territoire cohérente avec les attentes actuelles.

De plus, la commune souhaite améliorer la forme urbaine en interdisant d'une part les impasses remettant en cause l'urbanisation future et d'autre part en interdisant l'urbanisation en deuxième rideau afin de respecter la morphologie urbaine.

Un bilan qualitatif et prospectif du territoire

Connaître le potentiel de son territoire est important pour mieux le gérer. C'est pourquoi il a été défini des enjeux qualitatifs permettant à la commune d'obtenir des pistes d'action pour l'avenir. Ces pistes concernent plus particulièrement les équipements publics et la structuration viaire de la commune.

Le nouveau réseau de rue permettra ainsi d'urbaniser de nouveaux secteurs de la commune mais aussi de prévoir le développement à plus long terme, dans une démarche d'urbanisme durable.

◇ Documents soumis à concertation et bilan de la concertation

Les affiches d'information

Dans le cadre de la concertation préalable issue de l'article L. 300-2 du Code de l'urbanisme, il a été décidé de créer des supports d'information propres au PLU. Quatre supports ont été réalisés :

1/ Affiche de présentation du Plan Local d'Urbanisme, permettant aux habitants de se familiariser avec les nouveaux intitulés. L'affiche est restée plus de 2 mois sur les panneaux d'information de la mairie.

2/ Affiche de présentation des principaux résultats du diagnostic, classés par thèmes. Cette affiche a permis aux habitants d'obtenir un état des lieux mis à jour de leur commune et de découvrir certains aspects méconnus du territoire communal. L'affiche est restée plus de 2 mois sur les panneaux d'information de la mairie.

3/ Affiche de présentation du PADD avec la carte du projet et les choix communaux. Cette affiche a permis aux habitants de prendre connaissance des projets de la commune. Elle est restée 2 mois sur les panneaux d'information de la mairie.

4/ Affiche de présentation du zonage et du règlement, avec le plan de zonage communal et les dispositions phares du règlement. L'avantage de cette affiche est de montrer le lien entre le projet communal et la réalité sur le plan de zonage et les règles à venir. Cette affiche est restée 2 mois sur les panneaux d'information de la mairie.

La réunion publique

Une réunion publique de présentation du projet communal s'est tenue le 22 mars 2011.

Une présentation commentée à l'aide d'un diaporama a clairement présenté le projet d'extension de la commune, notamment la zone du Petit Bois.

Aucune remise en cause du projet n'a été exprimée. Les principales craintes des riverains immédiats tenaient aux nuisances créées par l'arrivée de nouveaux habitants. Il a été expliqué les choix de la commune au regard des objectifs de celle-ci.

La réunion s'est terminée par les réponses aux questions des personnes présentes.

◇ Explication des choix retenus pour le PADD

Le PADD, défini à l'article L. 123-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, est une pierre angulaire dans l'affirmation du devenir du territoire. Synthèse des ambitions politiques, des besoins sociaux et des aspects techniques et durables, le projet communal s'articule autour du développement durable.

Les enjeux déterminés en croisant le regard des élus sur leur territoire et les observations du diagnostic aboutissent à la détermination de choix ci-dessous explicités.

La compatibilité des orientations générales du PADD est examinée au regard des principes généraux de l'urbanisme posés par l'article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme mais aussi envers le Schéma de Cohérence Territoriale en cours d'élaboration, du Programme Local de l'Habitat intercommunal et du Schéma Directeur d'Aménagement de Gestion de l'Eau.

Hypothèses théoriques de définition du projet

Les terrains résiduels³ dans le tissu urbain actuel représentent moins de 2ha. Leur urbanisation ne permet pas de répondre aux objectifs de la commune qui selon la délibération de prescription du PLU sont :

- Conserver un caractère rural du village avec un développement modéré
- Fluidifier la circulation et éviter d'engorger la circulation de la RD 67a
- Développer une zone socio-éducative et scolaire
- Conserver l'activité agricole
- Développer une zone d'activité économique
- Services techniques communaux
- Zone de prestations de proximité
- Zone locative
- Locations séniors

Les nouvelles zones urbanisables ont donc été choisies en fonction de :

- Leur localisation par rapport au tissu urbain existant (*cohérence et présence des réseaux*)
- Leur situation par rapport aux zones naturelles (*hors des espaces naturels ou inondables*)
- La qualité des sols (*absence de risque reconnu comme tel*)
- Des ambitions communales

³ Les terrains résiduels sont les terrains sans constructions mais compris dans un espace bâti déjà existant. Leur urbanisation permet d'assurer une certaine continuité dans le tissu urbain.

Les besoins en logements pour maintenir la population à son niveau de 2007**Renouvellement du parc de logement**

Le renouvellement du parc de logement tient au changement de destination des logements (démolition, abandon ou affectation à un autre usage (commerces, bureaux...)).

A l'inverse, des locaux autres que logement sont transformés en logements, ou des logements divisés en plusieurs logements ou des logements agrandis par la fusion de plusieurs logements.

Le renouvellement se calcule en comparant le nombre de logements construits durant une période intercensitaire et la variation du parc total de logements durant la même période.

Ainsi, entre 1999 et 2007, on observe ce phénomène :

| Renouvellement du parc immobilier | | |
|--|---|---|
| | Nombre permis construire (construction à usage d'habitation) entre 1999 et 2007 | Parc logements supplémentaires selon l'INSEE entre 1999 et 2007 |
| Données brutes | 17 | 15 |
| Valeur absolue | 2 | |

On observe une différence de 2 logements entre les permis de construire et les données INSEE. Ces 2 logements de différence ont donc été abandonnés, détruits ou affectés à un usage différent entre 1999 et 2007. Le phénomène de renouvellement a donc été négatif et a entraîné une consommation du parc de 1999 de l'ordre de 0,16% (soit 0,02%/an).

Dans les années à venir, nous pouvons émettre l'hypothèse que le taux de renouvellement du parc de logement sera à la baisse (0.08%), soit la consommation de **2 logements supplémentaires** à un autre usage ou démoli ou abandonné :

| Taux renouvellement du parc immobilier | | |
|--|--|-----------------|
| | Nombre de logements consommés par le renouvellement du parc entre 1999 et 2007 | Parc total 2007 |
| Données brutes | 2 | 221 |
| Taux renouvellement (en %) | 0,26 | |
| Estimation du nombre de logements abandonnés ou réaffectés entre 2010 et 2025 | 2 | |

Le desserrement des ménages

| Desserrement des ménages | | | |
|--------------------------|-----------------|--|---------------------------------------|
| | Population 1999 | Nombre de résidences principales en 1999 | Nombre de personne par ménage en 2007 |
| Données brutes | 621 | 200 | 3 |
| Valeur absolue | 7 | | |

On observe que pour loger les 621 habitants de 1999 et 2007, 7 résidences principales supplémentaires auraient été nécessaires. Concrètement, le nombre de personne par ménage ne cesse de diminuer, impliquant une consommation de logement pour maintenir la population à son niveau de 1999. Ainsi, nous pouvons émettre deux hypothèses pour les années à venir :

Hypothèse 1 : le nombre de personne par ménage diminue sensiblement, à 2.85 personnes par ménage.

Hypothèse 2 : le nombre de personne par ménage diminue davantage, à 2.75 personnes par ménage.

Au vu de ces hypothèses, les besoins en logements pour maintenir la population à son niveau de 2007 varient de la façon suivante :

| Desserrement des ménages | | |
|--------------------------|-----------------|--|
| | Taux occupation | Nombre de résidence principale nécessaire entre 2007 et 2025 pour maintenir la population à son niveau de 2007 |
| Hypothèse 1 : | 2,85 | 12 |
| Hypothèse 2 : | 2,75 | 20 |

Ainsi, il serait nécessaire de construire au **minimum 12 nouvelles résidences principales** entre 2007 et 2025 pour maintenir la population à son niveau de 2007 (hypothèse 1) et 20 nouvelles résidences principales entre 2007 et 2025 si le desserrement est plus prononcé (2.75 personnes par ménage, hypothèse 2).

Toutefois, entre 2006 et 2010, 42 permis de construire ont été accordés pour des logements. La stabilisation de la population à son niveau de 2007 est donc assurée.

Variation des résidences secondaires

Il n'est pas prévu une augmentation des résidences secondaires entre 2011 et 2025.

Variation des logements vacants

Les logements vacants sont nécessaires pour assurer un flux d'habitants hors nouvelles constructions. Un taux de 5% est un taux acceptable pour une commune. Or Charly-Oradour possède un taux de 5% en 2007.

Ainsi, en fonction des hypothèses énoncées ci-dessus, le parc de logement de Charly-Oradour aura augmenté au minimum de 12 résidences principales en 2025 (hypothèse 1) et de 20 résidences principales en 2025 selon l'hypothèse 2.

Le parc de logements vacants pourrait donc augmenter de 1 logement d'ici 2025.

| Variation des logements vacants | | |
|--|---------------------------------------|---------------------------------------|
| | Hypothèse 1 : 2.6 personne par ménage | Hypothèse 2 : 2.4 personne par ménage |
| Parc résidences principales sans logements vacants en 2025 | 224 | 232 |
| % prévisionnel de logements vacants (2.7% en 2007) | 5 | 5 |
| Nombre logements vacants en 2025 | 12 | 12 |
| Augmentation nombre de logements vacants | 1 | 2 |

Récapitulatif des besoins en logements pour maintenir la population à son niveau de 2007

Au regard des constructions réalisées entre 2007 et 2010 (42 nouvelles constructions), la population de Charly-Oradour a augmenté.

| Récapitulatif : Nombre de constructions pour maintenir la population à son niveau de 2007 | | |
|--|---|---|
| | Hypothèse 1 : 2.85 personnes par ménage | Hypothèse 2 : 2.75 personnes par ménage |
| Renouvellement | 2 | 2 |
| Desserrement | 12 | 20 |
| Résidences secondaires | 0 | 0 |
| Logements vacants | 1 | 1 |
| TOTAL | 14 | 23 |
| Nombre permis construire entre 2007 et 2010 | 42 | |
| Besoins réels en logements pour maintien population | -28 | -19 |

Les chiffres négatifs impliquent une hausse de la population puisque les besoins en logements pour maintenir la population au niveau de 2007 ont été satisfaits.

Les besoins en logements au vu de la volonté communale d'augmentation démographique

Partant de l'objectif communal d'accueillir environ 200 personnes dans les quinze prochaines années et de développer des possibilités locatives, le calcul du besoin en logement est effectué comme suit :

| | Hypothèse théorique de maintien de la population | Volonté communale |
|---|--|---------------------------------|
| | | 160 |
| Taux de variation annuelle moyen | 0,00% | 1.52% |
| Population en 2025 | 632 | 792 |
| Besoin en logements d'ici 2025 | Hypothèse 1 (2.85p/ménage) : -28 | Hypothèse 1 (2.85p/ménage) : 56 |
| | Hypothèse 2 (2.75p/ménage) : -19 | Hypothèse 2 (2.75p/ménage) : 58 |
| Besoin en foncier | Hypothèse 1 en hectares : // | Hypothèse 1 en hectares : 4.0 |
| | Hypothèse 2 en hectares : // | Hypothèse 2 en hectares : 4.2 |

En comptant environ 200 habitants supplémentaires dans les pavillons et en reprenant les deux hypothèses de desserrement des ménages, nous arrivons aux besoins exprimés dans le tableau ci-dessus, soit :

- Hypothèse 1 (2.85 personne par ménage) : 56 nouvelles résidences principales
- Hypothèse 2 (2.75 personne par ménage) : 58 nouvelles résidences principales

Pour des terrains moyens de 600m² (terrain nu), il serait théoriquement nécessaire de **dégager, VRD compris, environ 4ha de terrains constructibles**.

Or, le POS offre moins de 2Ha d'urbanisation compatible avec les objectifs communaux.

→ ***Le projet comporte :***

2ha66 de zones constructibles à usage d'habitation en 1AU et 2AU

1ha74 en zone 1AU

0ha92 en zone 2AU

Le nombre d'habitations prévu par le projet est d'environ 30 à 35 (1AU et 2AU compris)

Ces 2ha66 ne sont pas suffisants pour atteindre les objectifs de la commune. Le reste des projets sera réalisé au cœur de l'espace bâti, en comblement des dents creuses et en réhabilitation de logements.

Les objectifs communaux en matière de zones d'activités

La commune souhaite prévoir le développement de la zone d'activité intercommunale.

Charly-Oradour offre donc la possibilité à la communauté de communes de réaliser son projet en l'inscrivant dans son PADD mais ne peut actuellement pas zoner le projet. Ce zonage sera réalisé par une évolution du PLU le cas échéant.

Cette extension ne sera rendue possible qu'à travers un projet global d'aménagement comprenant une insertion paysagère et des solutions en termes de desserte.

Les besoins communaux en matière d'équipements

Si la croissance démographique est assurée selon la volonté communale, il serait théoriquement nécessaire d'augmenter :

- Le nombre d'aire de jeux (au minimum une aire de jeux) : projet intégré aux zones constructibles
- Les équipements communaux tels qu'une salle polyvalente

La localisation de la zone équipements a été pensée en fonction des objectifs communaux, de la localisation des zones constructibles et des nuisances potentielles pour les riverains.

Les besoins en foncier sont faibles compte tenu du projet souhaité.

→ *Le projet comporte :*

- Environ 0ha70 en entrée de village (Route de Metz)

◇ Justification des choix retenus dans le PADD

Maintien et respect des milieux identitaires

■ Ruisseau et fossés à maintenir et à entretenir

Les espaces naturels préexistent à l'anthropisation. L'être humain doit donc s'adapter au milieu dans lequel il vit et tenir compte de la nature.

La commune est traversée par divers petits cours d'eau et fossés. L'eau, aussi discrète soit elle, fait donc partie intégrante du paysage communal. Il convient donc de respecter les distances d'éloignement des cours d'eau dans le règlement écrit, soit 6m.

Il est à noter que ces cours d'eau représentent à l'échelle de la commune sa Trame Bleue.

■ Vergers et jardins à préserver

La Lorraine et par conséquent la Moselle sont des terres connues pour leurs vergers. Auparavant, ils étaient véritablement ancrés dans la culture communale mais ont subi les assauts de l'urbanisation et l'usure de l'évolution sociale.

Toutefois, de nombreuses communes agissent aujourd'hui pour remettre en état et/ou valoriser leurs anciens vergers. D'autres ont même pris le parti de planter de nouveaux arbres fruitiers aux entrées de village ou au cœur des villages.

Cet élément culturel, au-delà de l'aspect purement paysager, participe également à la Trame Verte communale en créant des corridors écologiques pour les oiseaux et la petite faune terrestre.

Ainsi, pour préserver ces espaces, ainsi que les jardins profonds caractéristiques du bâti ancien, des zones Nj ont été créés dans le règlement graphique ; zones à l'intérieur desquelles les constructions sont limitées à 15m² d'emprise au sol et uniquement liées aux activités de loisirs.

■ Boisements diffus ou massifs repères dans le paysage

Le territoire de Charly-Oradour est ouvert sur de vastes plaines agricoles ; rares sont les espaces repères dans le paysage. Toutefois, des espaces boisés (plus ou moins vastes) jalonnent le paysage communal (Petit Bois, Bois de Paouilly, Bois de Charly...)

Ces espaces boisés rythment le paysage communal et permettent de maintenir des éléments repères. Ainsi, il convient de les protéger pour les maintenir. La commune a choisi de les classer en espaces boisés classés afin de les voir perdurer dans le temps. Une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme n'a pas été jugé nécessaire compte tenu du classement en Espace Boisé Classé et pour ne pas surcharger de protection le document d'urbanisme.

Concernant l'espace forestier, celui-ci n'est concerné par Natura 2000. Il n'a donc pas été réalisé d'Evaluation Stratégique Environnementale.

■ Continuités écologiques à préserver

Charly-Oradour a souhaité, à son échelle, participer à la structuration de la Trame Verte et Bleue (qu'on retrouve à l'échelle régionale) en distinguant bien les secteurs constructibles (zone U) des secteurs naturels à vocation de jardin (zone Nj). Cette différenciation permet distinguer clairement un cheminement « naturel » depuis le « Vely » jusqu'à « Heschetraie ».

■ Maintien des espaces cultivés et des prairies

Charly-Oradour est une commune rurale sur laquelle de nombreux exploitants agricoles exercent. La terre, cultivée ou pâturée, est un élément précieux pour les exploitants ; élément qu'il faut préserver.

Ainsi, le projet de développement de la commune a pris en compte les espaces à vocation agricole et a essayé au maximum de ne pas leur porter atteinte.

Développement territorial volontariste et socialisant

④ Zone de projet habitat mixte (dense et pavillonnaire)

La population communale est d'environ 700 habitants en 2013. Charly-Oradour a connu une hausse continue de sa démographie depuis plus de trente ans. Partant de ce postulat, l'augmentation souhaitée de 160 habitants environ peut être qualifiée de volontariste mais correspond à la réalité de la commune : sa proximité avec la ville de Metz et dans une autre mesure toute aussi importante, sa proximité avec le Luxembourg. Le rythme de croissance annuel moyen serait de 1.52 % ; ce qui s'avère réaliste au regard des rythmes annuels moyens que la commune a connu ces 30 dernières années (plus de 5% dans les années 80 et 90). Le rythme s'est ralenti légèrement dans les années 2000 par manque de disponibilité foncière mais est reparti à la hausse depuis 2010 avec l'aménagement de plusieurs lotissements (Chemin de Vely, Route de Rypigny). Enfin, cette croissance démographique est à mettre en relation avec la croissance plus générale du bassin de vie de la commune, que ce soit celui de Maizières-les-Metz ou plus largement celui de Metz. La commune se trouve idéalement placée à moins de 10 minutes de Metz, du nœud autoroutier A4/A31 et environ 45 minutes du Luxembourg.

Pour répondre à cet objectif de croissance démographique, la commune souhaite s'appuyer sur une zone de projet située en entrée de village en venant de Metz (RD67a).

D'une superficie globale de 3ha36, celle-ci doit permettre à la commune d'assurer sa croissance pour les quinze prochaines années. Toutefois, afin d'éviter une trop forte croissance d'un coup, il a été choisi de planifier le développement de la zone en deux parties, impliquant un classement différencié en 1AU (2ha44) et 2AU (0ha92).

Il faut également noter que la zone 1AU doit également servir à accueillir un nouvel équipement communal (type salle polyvalente par exemple) sur une superficie d'environ 0ha70 (comprenant les stationnements et les aménagements viaires et paysagers).

Ainsi, la superficie dédiée à l'habitat s'avère être d'environ 2ha70.

Les 160 habitants visés par la commune nécessitent la création d'environ 60 nouveaux logements. La densité et la diversification de l'habitat seront donc deux éléments essentiels afin d'atteindre cette croissance démographique au regard de la superficie disponible (impliquant une densité d'environ 17 logements à l'hectare), répondant ainsi aux objectifs du SCOTAM en terme de densité pour une commune comme Charly-Oradour.

Cette zone de projet est pensée pour pouvoir être étendue sur la plaine agricole à moyen termes. En effet, l'impasse du Petit Bois doit pouvoir être prolongée notamment afin de raccorder les futurs secteurs de projet de la commune au secteur créé dans le présent PLU.

④ Développement d'équipements communaux

La commune souhaite créer une nouvelle salle polyvalente afin de répondre aux besoins des actuels et futurs habitants. Le développement d'associations passe par l'offre de locaux modernes et adaptés aux usages visés. C'est pourquoi la commune a souhaité inscrire ce projet au sein de sa zone de projet du Petit Bois, en bordure de la Route Départementale 67a.

Cette localisation doit permettre aux usagers de la salle d'aller et venir rapidement et aisément en limitant les nuisances pour les riverains.

Par ailleurs, une intégration paysagère doit permettre, grâce à l'utilisation des végétaux, d'atténuer les bruits et de conférer un caractère qualitatif à l'aménagement.

④ **Interface urbaine à générer**

La zone de projet du Petit Bois nécessitera l'aménagement de plusieurs nouvelles rues. Le point de concordance de ces rues, situé dans l'espace « équipement » de l'orientation d'aménagement et de programmation, doit recevoir un aménagement paysager et qualitatif.

Cet aménagement doit permettre d'identifier cette « place » aisément et doit devenir un lieu central de la zone du Petit Bois. Rencontres sociales, cônes de vue sur les rues de la zone de projet et desserte de l'équipement, cette interface doit remplir plusieurs rôles pour l'ensemble des usagers.

Structuration urbaine durable

■ Nouvelle circulation limitée dans la rue principale

Un constat a été réalisé : la forte circulation dans la rue principale (Route de Metz, Rue du 10 juin). Ainsi, si lors de la réalisation du POS, un secteur avait été classé en 2NA (Sur les Bus, Les Grands Jardins), il a été noté que son urbanisation influencerait significativement sur la circulation de la rue du 10 juin.

Or, si le lotissement du Vely influe déjà sur la circulation dans la Rue du 10 juin, il existe en outre un carrefour à risque dans la commune (croisement entre la Route de Metz et la Route de Rupigny) et la commune a souhaité ne pas en créer un nouveau quelques dizaines de mètres en amont.

La zone de projet a donc été, entre autre, choisie au regard de ces contraintes par rapport à la circulation.

■ Réseau viaire structurant à créer

Afin de répondre au premier axe de limiter la circulation dans la rue principale, la nouvelle zone de projet doit comporter sa propre structure viaire. Si l'impasse du Petit Bois restera une rue secondaire, elle permettra de connecter la Route de Rupigny à la Route de Metz en créant une alternative au croisement sus-cité.

Par ailleurs, la zone de projet du Petit Bois possèdera, selon l'orientation d'aménagement et de programmation, une rue principale, structurante et support premier de la circulation et une rue secondaire, moins large et n'ayant pas vocation à accueillir de forts passages.

La réflexion sur les déplacements a, dans un souci de développement prospectif, été étendue aux futures extensions urbaines prévues, notamment en prolongement de la zone de projet du Petit, en épaissement du lotissement de la Fête vers Rupigny.

Ainsi, l'orientation d'aménagement et de programmation prévoit le maintien d'un espace pour créer une future voie de desserte. Le schéma d'orientation va même au-delà de cette extension en inscrivant le maintien d'un espace pour voirie future dans le prolongement du Chemin du Petit Bois. De cette façon, Charly-Oradour n'a fermé aucune porte à son développement qui se veut anticiper et urbainement cohérent.

■ Déplacements piétons à renforcer

La commune est traversée par le GR Pays Tour de Metz et par la voie verte de l'intercommunalité.

Au-delà de ces chemins, la commune a réalisé de nombreux aménagements pour conférer une place plus importante aux piétons. Ainsi, les trottoirs sont très majoritairement de bonne qualité et le lotissement Rue du Baron de Tricornot/rue des Tilleuls est un excellent exemple de la cohabitation entre piétons et véhicules.

Ces efforts devront être maintenus dans la zone de projet du Petit Bois.

■ Lutter contre la fracture numérique

La commune s'inscrit dans le projet Resoptic de la Communauté de Communes de Maizières les Metz et doit donc prévoir et anticiper le passage de réseau de communication à très haut débit, type fibre, dans les opérations d'aménagement en imposant la pose d'un fourreau supplémentaire.

L'ensemble de l'intercommunalité sera couverte par la Fibre optique d'ici la fin de l'année 2013.

◇ Traduction réglementaire du PADD

Cette partie montre la manière dont le PADD est concrètement traduit dans le document graphique de zonage et dans le règlement écrit.

Les articles entre parenthèses se réfèrent à l'article de la zone en question.

Maintien et respect des milieux identitaires

| Orientation du PADD | Traduction graphique | Traduction dans le règlement écrit |
|--|--------------------------------------|--|
| Ruisseau et fossés à maintenir et à entretenir | | Interdiction des constructions à moins de 6m des cours d'eau (Art.1) |
| Vergers et jardins à préserver | Zone Nj | Seules les constructions type abris de jardin sont autorisées (Art.1) Emprise au sol limitée à 15m ² (Art.9) |
| Boisements diffus ou massifs repères dans le paysage | Classement en Espaces Boisés Classés | |
| Continuités écologiques à préserver | Zone Nj | |
| Maintien des espaces cultivés et des prairies | Zone A | |

Développement territorial volontariste et socialisant

| Orientation du PADD | Traduction graphique | Traduction dans le règlement écrit |
|---|----------------------|---|
| Zone de projet habitat mixte « Petit Bois » (dense et pavillonnaire) | Zones 1AU et 2AU | |
| Densification de la zone urbaine existante et habitat diversifié | Zones UA, UB et 1AU | Implantation des constructions de limite à limite (Art.UA7) L'implantation en limite séparative n'est pas interdite (Art. UB7 et 1AU7) |
| Développement d'équipements communaux | Zone A et zone 1AU | Les projets communaux tels que : ateliers techniques, distillerie, etc. sont autorisés (Art. 2) |
| Zone intercommunale de développement économique | | |
| Interface urbaine à générer | | |

Structuration urbaine durable

| Orientation du PADD | Traduction graphique | Traduction dans le règlement écrit |
|---|---|------------------------------------|
| Nouvelle circulation limitée dans la rue principale | Zone 1AU avec nouvelle desserte en compatibilité avec le schéma d'orientation d'aménagement et de programmation | |
| Réseau viaire structurant à créer | | |
| Déplacements piétons à renforcer | | |
| Lutter contre la fracture numérique | | |

Le respect des principes de l'article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme

Selon l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme (au même titre que le Schéma de Cohérence Territoriale et la Carte Communale) doit permettre d'assurer trois objectifs respectant l'article L. 110 du même code :

Premier objectif : Equilibre entre développement et préservation

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement. »

Le projet communal de Charly-Oradour est une action volontariste pour un développement urbain maîtrisé. Les surfaces des zones d'urbanisation répondent aux seuls besoins identifiés sans excès.

La consommation d'espaces naturels/agricoles est limitée et ne concernent que des projets d'intérêt général.

Les protections des espaces naturels (classement zone N, Espace Boisé Classé, zone Nj) sont maintenues, permettant d'assurer les continuités écologiques.

Enfin, le développement durable est traduit dans ses trois dimensions, environnementales (préservation des ressources et encouragement à l'utilisation d'énergies et de ressources renouvelables), sociales (mixité de l'habitat) et économiques (développement d'une zone de d'équipements et d'activités artisanales).

Le SCOT de l'Agglomération Messine (SCOTAM)

Le Schéma de Cohérence Territorial est actuellement en cours d'élaboration. Les 4 enjeux du territoire sont les suivants :

Enjeu 1 : Définir une nouvelle écologie du territoire

Charly-Oradour répond à la prise en compte du patrimoine rural en ayant effectué un travail sur le règlement en lien avec le service instructeur de la DDT de Metz. L'objectif a été d'identifier les secteurs et les caractéristiques des constructions à préserver et de les retranscrire dans le règlement rédigé.

Par ailleurs, il n'est pas fait obstacle à l'utilisation de ressources énergétiques renouvelables dans le cadre du PLU, permettant ainsi de lutter contre les émissions de gaz à effet de serre.

Le règlement du PLU encourage par ailleurs à la récupération des eaux pluviales afin de maintenir une pression supportable sur la ressource souterraine en eau. Il est par ailleurs obligatoire que les constructions se connectent au réseau d'assainissement collectif dès lors que celui-ci existe.

Enfin, la commune a établi de nombreuses zones « Nj – Naturelle-jardin » afin de préserver les continuités écologiques que représentent les jardins, vergers et autres potagers.

Enjeu 2 : Valoriser au mieux le capital humain, naturel et matériel du territoire

La commune n'a pas vocation à accueillir d'importantes activités dans le cœur du village. Toutefois, la communauté de communes de Maizières-les-Metz ayant un projet de création de zone d'activité au croisement de la RD2 et de l'A4, la commune a inscrit ce projet dans son PADD. Cette inscription dans le projet communal n'a pas été traduite sur le document graphique car les emprises ne sont pas clairement établies actuellement.

D'autre part, la commune a fait le choix d'un habitat davantage diversifié dans sa zone de projet. Comportant un espace d'habitat densifié dans l'orientation d'aménagement et de programmation, la commune a pris conscience de la nécessité d'urbaniser différemment, que ce soit d'un point de vue de la consommation de l'espace ou d'un point de vue démographique.

Enjeu 3 : S'inscrire dans une nouvelle dynamique d'innovation et d'échanges au sein de l'espace de la Grande Région

La commune ne s'inscrit pas réellement dans ce enjeu territorial.

Enjeu 4 : Placer les hommes au sein d'un projet équilibré de villes-territoire

Les besoins des activités agricoles ont été pris en compte, notamment par la réalisation d'un diagnostic agricole annexé au PLU. Une réunion a été organisée ainsi que des questionnaires distribués aux exploitants agricoles afin de connaître leurs besoins et leur projet de diversification. Il a donc été autorisé ces projets dans le cadre du prolongement de l'activité principale agricole.

Enfin, la zone de projet de la commune respecte l'enjeu de mixité urbaine affiché le SCOTAM en créant une véritable mixité fonctionnelle (habitat, équipements et éventuellement activité (petit artisanat autorisé)).

Le Programme Local de l'Habitat

Charly-Oradour n'est pas couvert par un programme local de l'habitat

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau

Le SDAGE Rhin Meuse prévoit la préservation de la ressource en eau ainsi que l'amélioration de la qualité des cours d'eau. C'est dans ce cadre que le PLU de la commune prévoit de préserver les cours d'eau en instaurant dans le règlement une bande d'inconstructibilité de 6m de part et d'autre des cours d'eau. Cette bande d'inconstructibilité permet également de prendre en compte le risque inondation. Concernant la ressource en eau, l'augmentation de 200 habitants prévus dans le PLU correspond à une augmentation de 11 000 m³ d'eau par an. Les capacités de la ressource en eau sont suffisantes pour supporter cette augmentation.

Aucune des actions prévues dans le projet communal ne fait obstacle à la mise en œuvre du SDAGE.

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique

En préservant les espaces naturels (cours d'eau, bosquets, ensemble boisé et forestier), la commune remplit parfaitement son rôle de protecteur de la biodiversité et de maintien de la Trame Verte et Bleue. En ce sens, le projet de la commune est compatible avec les orientations du futur Schéma Régional de Cohérence Ecologique.

Le Plan Climat Energie Territorial

Aucun PCET n'a pour le moment été réalisé et qui s'applique à Charly-Oradour.

◇ Justification des orientations d'aménagement et de programmation

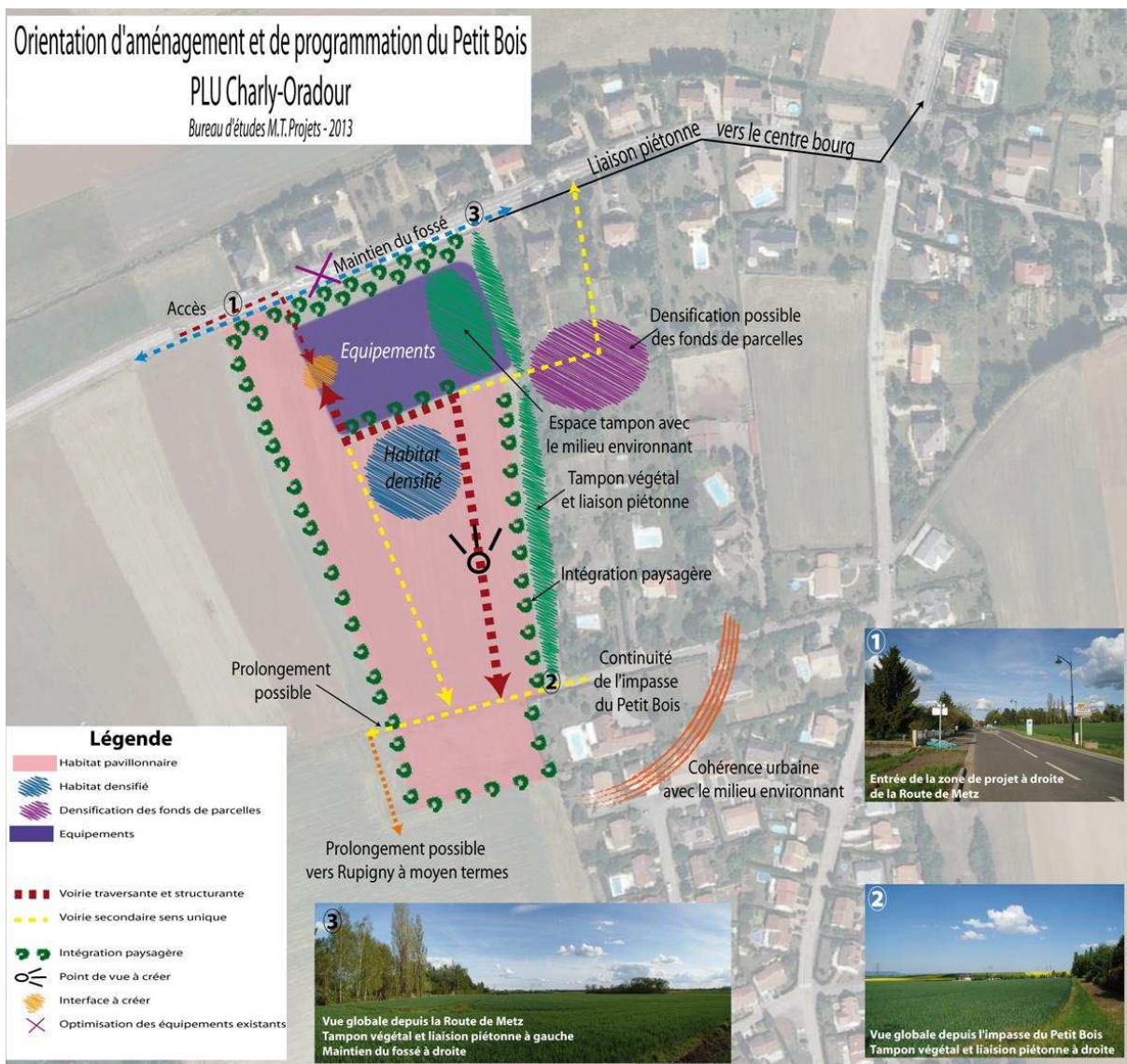
Les secteurs clés de la morphologie urbaine de la commune font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation. La cohérence et les aspects qualitatifs ont été définis en fonction des choix du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Les principes d'aménagement répondent aux objectifs posés par le projet communal concernant notamment la desserte et l'insertion des extensions urbaines dans le tissu existant. Ces principes d'aménagement sont présentés dans le document "Orientations d'aménagement et de Programmation".

Les enjeux propres à ces espaces sont de non seulement de participer au dynamisme communal mais aussi d'assurer un cadre de vie qualitatif en respectant les paysages urbains et naturels environnants.

Une orientation d'aménagement et de programmation est définie sur le territoire :

■ La zone « Petit Bois »



Une localisation cohérente et respectueuse de la morphologie urbaine

La zone de projet est située à l'ouest de la commune, au niveau de l'entrée du village. Elle vient en épaissement du tissu urbain existant et occupe la plaine agricole jusqu'à l'impasse du Petit Bois.

Un maillage structurant pour une accessibilité pour tous

Les voiries s'articulent d'est en ouest et du nord au sud afin de créer un maillage cohérent de la zone de projet.

- L'impasse du Petit Bois sera désormais reliée à la zone de projet mais en conservant le sens unique. Au bout de l'extension de l'impasse sera maintenu un passage enherbé permettant à long terme la poursuite de l'urbanisation.
- Une nouvelle rue structurante sera créée en double sens et aura pour rôle de relier la zone du nord au sud. Elle marquera donc l'entrée du projet, desservira les équipements via un espace public fédérateur, accueillant et paysagé (végétation fortement présente, variée et d'essences locales) et rejoindra l'impasse du Petit Bois.
- Un prolongement de cette voie structurante pourra être réalisé afin de densifier les fonds de jardins des parcelles voisines déjà urbanisées, à condition d'être raccordée à la Route de Metz via une des parcelles déjà urbanisée.
- Une voirie secondaire sera créée en parallèle de la voirie structurante mais assurera une simple desserte des habitations en sens unique.
- Une voie piétonne sera créée en parallèle de la zone urbaine existante du nord au sud. Elle assurera le rôle de tampon végétal entre la zone de projet et les habitations actuelles et offrira une alternative de déplacement entre Rupigny et la Route de Metz. Par ailleurs, les trottoirs seront suffisamment larges pour permettre le déplacement des personnes à mobilité réduite.

Une occupation du sol optimisée pour les besoins actuels et futurs

La mixité fonctionnelle sera une réalité dans la zone de projet où il est prévu :

- Un espace « équipements » permettant d'accueillir une salle communale multifonctions, une aire de jeux et de promenade pour les familles et éventuellement d'autres équipements publics. Cet espace équipements sera situé le long de la Route de Metz ; son accès sera réalisé par l'entrée principale de la zone. Une forte valorisation paysagère doit permettre d'intégrer la zone dans le tissu urbain existant (espace tampon végétalisé) et à venir (travail qualitatif de haies arbustives et arborées par exemple). Les stationnements de l'espace « équipements » seront réalisés en béton alvéolé pour permettre l'infiltration de l'eau dans le sol.
- Un espace « habitat » où l'offre se veut variée afin de satisfaire aux principes de mixité sociale fixée par le Code de l'Urbanisme. La forme pavillonnaire devrait être majoritaire dans la zone mais devra être mariée à d'autres formes bâties telles que les maisons de ville groupées avec petit jardin, habitat de plein pied spécialement conçu pour les seniors et quelques logements locatifs pour les jeunes ménages.

- Des activités possibles dans le tissu urbain à condition de ne pas créer de nuisances pour le voisinage (activités tertiaires par exemple).

Un espace public qualitatif

L'intégration sociale des nouveaux habitants sera un enjeu fort qui passera par le sentiment d'appartenance à la commune. Celle-ci doit donc effectuer un travail important sur l'espace réservé à la vie sociale des habitants.

Un espace « centralisant » sera créé au cœur de l'espace « équipements ».

Une perspective sur l'espace « équipements » doit également être aménagée sur la nouvelle voirie structurante nord/sud afin de créer un « repère » dans la zone de projet.

La liaison piétonne nord/sud doit également jouer un rôle de rencontre et d'espace convivial. Sa largeur sera suffisante pour en faire un espace ouvert et sécurisant. La végétation et le mobilier urbain participeront à l'ambiance champêtre.

Partie 4 : Evaluation des incidences des orientations sur l'environnement

La présentation ci-dessous en « tableau » permet une lecture rapide et transversale des impacts du plan local d'urbanisme sur l'environnement.

◇ La zone Natura 2000

Pour une présentation détaillée des zones en question, se référer à l'état initial de l'environnement.

Il faut préciser que la commune n'est pas concernée par Natura 2000.

◇ Les incidences prévisibles et leur prise en compte par le PLU

Les tableaux suivants ont pour objectifs de montrer en quoi l'environnement a été fortement pris en compte dans la réalisation des choix communaux.

| Maintien et respect des milieux identitaires | | | | | | | | | | |
|---|--|-----------------------|---------------------------------|--|---------------------------------|--------------------------|--|-------------------|--|----------|
| Choix communaux | Incidences prévisibles sur ... | | | | | | | Bilan des impacts | | |
| | Cadre de vie Paysages urbains et naturels | Consommation d'espace | Biodiversité / Milieux naturels | L'eau : qualité, quantité, ruissellement et traitement | Nuisances sonores et olfactives | Sécurité et déplacements | Ressources naturelles (eau, énergie...) Sol et sous-sol | Déchets | Risques naturels, technologiques et industriels | Positifs |
| <i>Ruisseau et fossés à maintenir et à entretenir</i> | | | | | | | | | Protection du patrimoine naturel La protection des espaces naturels permet de limiter les effets néfastes sur les milieux | |
| <i>Vergers et jardins à préserver</i> | | | | | | | | | Conservation d'espaces identitaires et de mini-corradors écologiques. | |
| <i>Boisements diffus ou massifs repères dans le paysage</i> | | | | | | | | | Conserve le cadre de vie et les paysages urbains valorisants. Maintien des repères dans le paysage. Participe aux corridors écologiques. | |
| <i>Continuités écologiques à préserver</i> | | | | | | | | | Conservation d'espaces identitaires et de mini-corradors écologiques. | |
| <i>Maintien des espaces cultivés et des prairies</i> | | | | | | | | | Maintien des espaces identitaires communaux. | |

| Développement territorial volontariste et socialisant | | | | | | | | | | |
|---|--|-----------------------|---------------------------------|---|---------------------------------|--------------------------|---|---------|---|---|
| Choix communaux | Incidences prévisibles sur ... | | | | | | | | Bilan des impacts | |
| | Cadre de vie Paysages urbains et naturels | Consommation d'espace | Biodiversité / Milieux naturels | L'eau : qualité, quantité, ruissellement et traitement | Nuisances sonores et olfactives | Sécurité et déplacements | Ressources naturelles (eau, énergie...) Sol et sous-sol | Déchets | Risques naturels, technologiques et industriels | Positifs |
| <i>Zone de projet habitat mixte « Petit Bois »</i> | | | | | | | | | Maintien d'une dynamique démographique permettant la vie communale et l'entretien des terrains. | |
| <i>Densification de la zone urbaine existante et habitat diversifié</i> | | | | | | | | | Permet de ne pas créer d'étalement urbain outre mesure et de remplir les espaces libres dans le tissu existant. Rationalise la consommation de terrains. | Les stationnements afférents aux constructions augmentent les surfaces imperméabilisées au sol. Suppression d'espaces libres et donc densification de l'espace urbain. |
| <i>Développement d'équipements communaux</i> | | | | | | | | | Répond aux besoins des habitants actuels et futurs | Imperméabilisation du sol par les constructions. |
| <i>Zone intercommunale de développement économique</i> | | | | | | | | | Permet de tirer profit de la localisation intéressante du secteur (croisement A4/RD2) | |
| <i>Interface urbaine à générer</i> | | | | | | | | | Créer une dynamique sociale grâce à des aménagements identitaires et paysagers. | |

| | | Structuration urbaine durable | | | | | | | | Bilan des impacts |
|--|--|-------------------------------|---------------------------------|---|---------------------------------|--------------------------|--|---------|---|--|
| Choix communaux | Incidences prévisibles sur ... | | | | | | | | Positifs | |
| | Cadre de vie Paysages urbains et naturels | Consommation d'espace | Biodiversité / Milieux naturels | L'eau : qualité, quantité, ruissellement et traitement | Nuisances sonores et olfactives | Sécurité et déplacements | Ressources naturelles (eau, énergie...) Sol et sous-sol | Déchets | | Risques naturels, technologiques et industriels |
| <i>Nouvelle circulation limitée dans la rue principale</i> | | | | | | | | | Sécurisation des déplacements motorisés et meilleure place pour les piétons. Ouverture socialisante des rues, à l'inverse du développement en itinéraire que la commune a longtemps connu. | |
| <i>Réseau viaire structurant à créer</i> | | | | | | | | | | |
| <i>Déplacements piétons à renforcer</i> | | | | | | | | | | |
| <i>Lutter contre la fracture numérique</i> | | | | | | | | | | Améliore l'attractivité de la commune. |

◇ Bilan des augmentations prévisionnelles de consommation

Augmentation de la consommation en eau

Le Plan Local d'Urbanisme de Charly-Oradour prévoit une hausse de la population d'environ 160 habitants.

Cette hausse de population augmenterait la consommation d'eau domestique de **8 800 m³ par an à l'horizon 2025**.

La capacité de l'alimentation en eau potable (Lac de Madine et Rupt de Mad) est suffisante pour assurer cette augmentation de consommation et la capacité de la station d'épuration prévue est suffisante pour assurer le traitement des eaux usées lié à la croissance démographique.

Augmentation de la production de déchets

En comptant une moyenne de 680 kg de déchets par habitant, l'augmentation de population de 250 habitants impliquera une hausse des déchets d'environ **106 tonnes par an à l'horizon 2025**.

Augmentation des rejets de CO₂ par les véhicules

La hausse estimée du rejet en CO₂ à Charly-Oradour est d'environ **1.4t par an et par véhicule** (base : 15 000 kms par an et 125g de CO₂ par km).

◇ Bilan carbone synthétique

Ce bilan carbone n'est pas complet puisqu'il ne comptabilise pas la production de CO₂ pour les achats, le coût du chauffage, les coûts de traitement des déchets, la production d'électricité..., elle-même consommatrice de CO₂.

Toutefois, il permet d'avoir une idée de l'augmentation de la production de gaz à effet de serre pour la commune de Charly-Oradour.

Chaque habitant supplémentaire produira une quantité de CO₂ au moins supérieur à 3,0 t par an.

Or, l'absorption annuelle naturelle (le milieu naturel consomme du CO₂) est en moyenne de 1.8t de CO₂ par personne et par an.

Les habitants de Charly-Oradour produiront donc **1.2t de CO₂ en trop par an et par nouvel habitant.**

Les mesures d'isolation des logements et le covoiturage sont des pistes à approfondir pour éviter une surproduction de gaz à effet de serre dans les années à venir.

Toutefois, cette problématique énergétique possède davantage une dimension intercommunale que communale.

Dans ce sens, les reboisements des délaissés de voirie, le maintien de l'auréole bocagère et l'obligation de planter un arbre de haute tige par nouvelle construction participe à une volonté de réduire l'impact de l'urbanisation sur l'environnement.

| | CO ₂ voiture | Energie du bâtiment | Electricité du foyer | Total par personne |
|--|-------------------------|---------------------|----------------------|--------------------|
| Equivalent CO2 par personne (en t/an) | 1,4 | 1,2 | 0,2 | 2,8 |

Partie 5 : Principales dispositions réglementaires et justification du zonage

Le règlement écrit et les documents graphiques forment les dispositions réglementaires du PLU, transcription des choix retenus dans le PADD.

◇ La nouvelle typologie des zones et correspondance entre le POS et le PLU

| Les zones urbaines « U » | POS = 21ha12 | PLU = 30ha43 |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Zone d'habitat existante – centre de la commune | UA = 6ha50 (dont 1ha39 à Rupigny) | UA = 6ha09 (dont 1ha14 à Rupigny) |
| Zone d'activité existante – espace pavillonnaire | UB = 15ha02 | UB = 24ha39 |
| Les zones à urbaniser « AU » | POS = 12ha24 | PLU = 3ha36 |
| Zone 1AU « Petit Bois » | 1NA = 6ha64 | 1AU = 2ha44 |
| Zone 2AU | 2NA = 5ha60 | 2AU = 0ha92 |
| Les zones agricoles « A » | POS = 643ha10 | PLU = 541ha75 |
| Zone de protection de l'activité agricole (A) | NC = 643ha10 | A = 541ha70 |
| Les zones naturelles « N » | POS = 1ha70 | PLU = 102ha85 |
| Zone de protection des espaces naturels (N) dont <i>Espaces Boisés Classés</i> | ND = 1ha | N = 94ha58 (93ha69) |
| Zone naturelle à vocation de jardins | 0ha | Nj = 8ha27 |
| Zone d'habitat très peu dense | NB = 0ha70 | 0ha |
| TOTAL | 678ha16 | 678ha39 |

Les différences de superficie totale sont dus aux approximations résultant d'une cartographie moins précise à l'époque du POS.

◇ Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

Le POS indiquait les chiffres suivants :

| Dénomination des secteurs | Superficies POS | Superficies PLU |
|-------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Secteurs constructibles (C) | 34ha06a (5.02%) | 33ha79a (5%) |
| Dont extension urbaines projetées | 12h24a (1.80%) | 3ha36 (0.5%) |
| Secteurs inconstructible (N) | 644ha10a (94.98%) | 6440ha60 (95%) |
| Total territoire communal | 678ha16a | 678ha39a |

Ces chiffres comparatifs témoignent de la prise de conscience de la commune dans la préservation des espaces. Chaque secteur constructible a été défini avec la plus grande rigueur afin de limiter les emprises où l'habitat pouvait s'implanter.

De nombreux secteurs ont ainsi été rendus à la nature, que ce soit sous la forme de zones naturelles strictes ou sous la forme de zone naturelle à vocation de jardins/vergers. Cette volonté communale traduit également le souci de préserver les secteurs de « nature ordinaire », concourant ainsi au maintien des corridors écologiques de manière plus prononcé qu'avec le POS. L'espace forestier n'a pas été impacté par le projet de PLU.

La consommation d'espaces agricoles a été analysée avec justesse lors de l'élaboration du plan de zonage. Ainsi, à Rupigny, il a été préféré de classer en zone A les bâtiments agricoles alors qu'ils étaient classés dans le secteur constructible dans le POS.

Par ailleurs, hormis le secteur de projet « Petit Bois », aucun espace inconstructible dans le POS n'a été consommé. Ce secteur représente la seule consommation foncière nouvelle dans le PLU.

Pour conclure cette analyse, on remarque que les secteurs nouvellement constructibles ont diminué de presque 10ha entre le POS et le PLU, témoignant de la volonté de la commune d'utiliser au mieux son espace.

Charly-Oradour a pris en compte les objectifs de la Loi Grenelle 2 en maîtrisant sa consommation d'espace et en tirant profit de son seul secteur d'ouverture à l'urbanisation.

◇ **Justification des dispositions réglementaires d'ordre général**

Le champ d'application du règlement

Conformément à l'article L 123-1 du code de l'Urbanisme, les dispositions réglementaires prévues par le PLU s'appliquent sur l'ensemble du territoire communal.

Les autres législations d'urbanisme applicables

Plusieurs législations restent applicables et restreignent en cela l'utilisation du sol résultant de la seule lecture du règlement. Il s'agit des articles d'ordre public contenus dans les règles générales d'urbanisme, ainsi que d'autres législations telles que les servitudes d'utilité publique ou le code rural.

Les adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures justifiées par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme) ainsi que pour des travaux d'amélioration de la conformité d'une construction illégale existante.

Le droit de préemption urbain

Désormais, le PLU autorise la commune à instituer un droit de préemption urbain, c'est-à-dire une priorité d'achat lors d'une vente d'un bien meuble ou immeuble. Ce droit est restreint à toute ou partie des zones urbaines et à urbaniser ainsi que dans les périmètres rapprochés de captage d'eau.

Cela permet à la commune de maîtriser certaines parties du territoire qu'elle juge particulièrement à enjeux au vu de leur localisation ou de leur intérêt naturel, paysager...

Les orientations d'aménagement

Les orientations d'aménagement sont des réflexions globales sur une zone d'urbanisation future. Ces réflexions intègrent les enjeux identifiés dans le présent rapport de présentation et répondent à un souci de cohérence urbaine. Le règlement doit donc répondre aux objectifs et être cohérent avec les principales dispositions des orientations d'aménagement.

Le stationnement

Il a été choisi de regrouper les règles applicables en matière de stationnement (nombre, dimension, modalité de calcul, revêtement...) au sein d'un article unique applicable à toutes les zones.

◇ Justification des principales dispositions réglementaires et du zonage par zone

La zone UA

Justification du zonage et caractéristiques principales

La zone UA est caractérisée par un bâti ancien, implanté en limite d'emprise publique et en mitoyenneté.

Le zonage reprend donc l'essentiel des constructions possédant ces caractéristiques.

Principales dispositions réglementaires

| Article | Règle du PLU | Justification |
|-----------------------------------|--|---|
| 1 – Occupations du sol interdites | <ul style="list-style-type: none"> ■ Les constructions portant atteinte à la salubrité et à la sécurité, une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou incompatibles avec la structure urbaine ou architecturale de la zone. ■ Les bâtiments agricoles, les établissements industriels et les ICPE soumises à autorisation ■ Camping, habitations légères de loisirs, garages de caravanes à ciel ouvert, les carrières, les décharges, les parcs d'attraction, les loisirs motorisés. ■ Les constructions implantées à moins de 6m des cours d'eau. ■ Les constructions ou aménagement sur les usoirs. | <ul style="list-style-type: none"> ■ Le calme est un élément caractéristique, il est justifié d'interdire les constructions le perturbant. ■ Le secteur centre de la commune n'est pas approprié pour accueillir ce type de bâtiment. ■ Le recul de 6m de part et d'autre des cours d'eau répond à la préoccupation de sécurité (inondation) et écologique (maintien des berges). ■ Les usoirs, souvent utilisés privativement par les habitants, ne leur appartiennent pas et doivent donc rester libres pour les besoins de la commune. |
| 2 – Occupations du sol admises | <ul style="list-style-type: none"> ■ Les dépendances des habitations destinées à l'accueil d'animaux à condition que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial tel que défini dans le Règlement Sanitaire Départemental. ■ Les constructions à usage d'artisanat à condition qu'elles soient nécessaires à la vie de la commune et aux commodités de la vie des habitants. ■ Les projets communaux tels que : ateliers techniques, distillerie, etc. | <ul style="list-style-type: none"> ■ Il n'est autorisé que certaines exceptions pour maintenir la destination principale actuelle du centre bourg : l'habitat. ■ La commune ne doit pas faire obstacle à la création d'ateliers communaux. |
| 3 – Accès et voirie | <ul style="list-style-type: none"> ■ Voie en bon état de viabilité, adaptée au trafic, assurant la sécurité et permettant l'utilisation du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité. ■ Voies nouvelles : 6m minimum de largeur en double sens (voies structurantes) et 4m en sens unique | <ul style="list-style-type: none"> ■ La sécurité des usagers et les accès pour le service incendie sont les minima essentiels et justifiés. ■ La largeur tient compte des préoccupations paysagères (plantations), sécuritaires (voirie et trottoirs) et |

| | | |
|--|---|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> ■ Les impasses en voie nouvelle sont interdites. | <ul style="list-style-type: none"> ■ pratiques (stationnement) ■ L'ouverture des espaces bâtis passent par des voies reliées entre-elles et accessibles aux piétons, nécessitant l'interdiction des impasses. |
| 4 – Desserte par les réseaux | <ul style="list-style-type: none"> ■ Raccordement au réseau collectif d'assainissement ■ Si rejet d'eaux usées non domestiques, au moins deux branchements distincts (un branchement eaux usées domestiques et un branchement eaux usées non domestiques à dispositif d'obturation). ■ Sur une propriété, recueil séparé des eaux pluviales ■ L'infiltration sur le terrain sera réalisée, que ce soit, par un dispositif tampon simple ou un dispositif tampon de récupération des eaux pluviales. ■ Aucun rejet admis sur le domaine public. ■ Aménagement en souterrain des réseaux. | <ul style="list-style-type: none"> ■ Pour des raisons d'hygiène et de protection des eaux non usées, il est exigé le raccordement au réseau collectif d'assainissement si existant. ■ Le système d'obturation pour les eaux usées non domestiques est une sécurité contre les pollutions et pour la salubrité de la station d'épuration. ■ Si la nature du sol le permet, il est préférable de favoriser l'infiltration à la parcelle et/ou de stocker les eaux pour un usage domestique afin d'écrêter les rejets en cas pluies importantes, d'éviter de saturer les réseaux ou de les sur-dimensionner. ■ L'aménagement en souterrain répond à des soucis esthétiques, excepté dans le cadre de rénovation ou de reconstruction à l'identique. |
| 5 – Caractéristiques des terrains | <ul style="list-style-type: none"> ■ En cas d'assainissement individuel, la superficie du terrain doit être telle qu'elle permette l'installation de dispositif agréé. | <ul style="list-style-type: none"> ■ L'assainissement individuel doit être agréé pour des raisons d'hygiène et de salubrité publique. |
| 6 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques | <ul style="list-style-type: none"> ■ Les constructions doivent être implantées dans la bande formée par le prolongement des façades sur rue des constructions voisines les plus proches. ■ Les annexes ne peuvent s'implanter en façade sur rue de la construction principale. ■ La façade sur rue des garages non intégrés à la construction principale ne doit pas être implantées à moins de 5m de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer. | <ul style="list-style-type: none"> ■ L'implantation dans la continuité de la façade voisine permet de maintenir l'harmonie du front bâti. ■ Les façades principales doivent maintenir leur harmonie et ne doivent donc pas être dénaturées par des extensions en façade principale. ■ Le recul des façades des garages est nécessaire pour des raisons de sécurité (visibilité). |
| 7 – Implantation par rapport aux limites séparatives | <ul style="list-style-type: none"> ■ Edification d'une limite latérale à l'autre. ■ Pour les façades de terrain supérieures à 10m, les constructions doivent s'implanter : <ul style="list-style-type: none"> ✓ Soit sur une limite séparative latérale en maintenant une marge de 3m du côté de la limite ne supportant la construction. La continuité minérale devra être maintenue sur une hauteur de 2m maximum. ✓ Soit de limites à limites latérales. ■ Pour les abris de jardins et autres remises, à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement entre bâtiment et la limite parcellaire doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieur à 3m. | <ul style="list-style-type: none"> ■ Le tissu urbain centre est dense et la continuité du bâti doit être recherchée. ■ L'adaptation pour les façades supérieures à 10m est nécessaire pour des raisons de coûts de constructions. La liaison en mur de 2m est créée pour maintenir le caractère minéral du secteur UA. |
| 8 – Implantation des constructions sur une même propriété | <ul style="list-style-type: none"> ■ Sur une même propriété, les constructions principales seront contiguës. ■ Cette règle ne s'applique pas pour les extensions ou les annexes non accolées à la construction principale. | <ul style="list-style-type: none"> ■ La contiguïté des constructions empêche les constructions en 2^e rideau (objectif communal) et permet de maintenir une trame bâtie sur rue cohérente |

| | | |
|---|--|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> ■ Les saillies (balcons...) sont prises en compte dans le calcul de la distance séparant les constructions | <p>avec l'existant.</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Une exception est créée pour les annexes non accolées (exemple : abri de jardin). |
| 9 – Emprise au sol | <ul style="list-style-type: none"> ■ Il n'est pas fixé de règles. | |
| 10 – Hauteur des constructions | <ul style="list-style-type: none"> ■ La construction projetée doit avoir une hauteur comprise entre les hauteurs maximales et minimales des deux constructions mitoyennes, à partir du terrain naturel. Cette variation s'applique à l'égout de toiture (ou boîte à égout) ■ La règle 10.1 ne s'applique pas au « Château », aux équipements publics, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics ■ La hauteur maximale des constructions annexes non accolées à la construction principale est limitée à 2m50 à l'égout. | <ul style="list-style-type: none"> ■ La hauteur a été fixée en fonction la forme urbaine souhaitée, de la hauteur des constructions environnantes et de la cohérence/continuité bâtie. ■ La hauteur des annexes ne doit pas être excessive pour conserver leur destination d'annexe. ■ Le Château est une exception puisqu'il dépasse les hauteurs des constructions voisines. |
| 11 – Aspects des constructions | <ul style="list-style-type: none"> ■ Ensemble des règles prescrites | <ul style="list-style-type: none"> ■ Les dispositions relatives aux « annexes techniques » favorisent leur insertion paysagère. ■ Les différentes prescriptions doivent permettre aux nouvelles constructions de s'insérer dans le tissu urbain en cohérence avec le bâti existant. ■ Les matériaux autorisés répondent à des objectifs d'insertion urbaine et de cohérence avec le bâti existant et local. ■ L'aspect de la façade doit être préservé pour maintenir la cohérence du bâti. |
| 12 – Stationnements | <ul style="list-style-type: none"> ■ Cf. Dispositions générales | <ul style="list-style-type: none"> ■ Les stationnements sont anticipés et suffisants. |
| 13 – Espaces libres et plantations | <ul style="list-style-type: none"> ■ Les surfaces libres de construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées ■ Les essences étrangères à la région (type tuyas, troènes) sont interdites. ■ Les essences utilisées ne seront pas monospécifiques. | <ul style="list-style-type: none"> ■ La perméabilité du sol est indispensable à une gestion durable des eaux pluviales. ■ Les plantations doivent participer à la biodiversité de la commune. |
| 14 – COS | <ul style="list-style-type: none"> ■ Non réglementé | |
| 15 – Performances énergétiques et environnementales | <ul style="list-style-type: none"> ■ Rappel du respect de la RT2012. | |
| 16 – Réseaux de communication | <ul style="list-style-type: none"> ■ Toute nouvelle construction devra être équipée de façon à être connectée aux futurs réseaux de communication électronique, notamment pour toute opération groupée. | <ul style="list-style-type: none"> ■ Cette règle permet au PLU d'être cohérent avec le schéma départemental des communications électroniques. |

La zone UB

Justification du zonage et caractéristiques principales

La zone UB est caractérisée par un bâti récent, implanté en retrait d'emprise publique et en maintenant des marges par rapport aux limites séparatives.

Cette implantation type de l'urbanisme récent est trop peu présente à Rupigny pour justifier d'un secteur UB.

Le zonage reprend donc l'essentiel des constructions possédant ces caractéristiques.

Principales dispositions réglementaires

| Article | Règle du PLU | Justification |
|-----------------------------------|---|--|
| 1 – Occupations du sol interdites | <ul style="list-style-type: none"> ■ Les constructions portant atteinte à la salubrité et à la sécurité, une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou incompatibles avec la structure urbaine ou architecturale de la zone. ■ Les bâtiments agricoles, les établissements industriels et les ICPE soumises à autorisation ■ Camping, habitations légères de loisirs, garages de caravanes à ciel ouvert, les carrières, les décharges, les parcs d'attraction, les loisirs motorisés. ■ Les constructions implantées à moins de 6m des cours d'eau, excepté pour les annexes inférieures à 20m². ■ Les constructions à usage d'habitation au-delà d'une bande de 20m de profondeur comptée à partir de la limite d'emprise publique. | <ul style="list-style-type: none"> ■ Le calme est un élément caractéristique, il est justifié d'interdire les constructions le perturbant. ■ Le secteur centre de la commune n'est pas approprié pour accueillir ce type de bâtiment. ■ Le recul de 6m de part et d'autre des cours d'eau répond à la préoccupation de sécurité (inondation) et écologique (maintien des berges). ■ La commune a souhaité ne pas permettre l'urbanisation en 2^e rideau. Une bande de constructibilité a donc été établie. |
| 2 – Occupations du sol admises | <ul style="list-style-type: none"> ■ Les dépendances des habitations destinées à l'accueil d'animaux à condition que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial tel que défini dans le Règlement Sanitaire Départemental. ■ Les constructions à usage d'artisanat à condition qu'elles soient nécessaires à la vie de la commune et aux commodités de la vie des habitants. ■ Les projets communaux tels que : ateliers techniques, distillerie, etc. | <ul style="list-style-type: none"> ■ Il n'est autorisé que certaines exceptions pour maintenir la destination principale actuelle du centre bourg : l'habitat. ■ La commune ne doit pas faire obstacle à la création d'ateliers communaux. |
| 4 – Accès et voirie | <ul style="list-style-type: none"> ■ Voie en bon état de viabilité, adaptée au trafic, assurant la sécurité et permettant l'utilisation du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité. ■ Voies nouvelles : 6m minimum de largeur en double sens (voies structurantes) et 4m en sens unique | <ul style="list-style-type: none"> ■ La sécurité des usagers et les accès pour le service incendie sont les minima essentiels et justifiés. ■ La largeur tient compte des préoccupations paysagères (plantations), sécuritaires (voirie et trottoirs) et |

| | | |
|--|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> ■ Les impasses en voie nouvelle sont interdites. | <ul style="list-style-type: none"> ■ pratiques (stationnement) ■ L'ouverture des espaces bâtis passent par des voies reliées entre-elles et accessibles aux piétons, nécessitant l'interdiction des impasses. |
| 4 – Desserte par les réseaux | <ul style="list-style-type: none"> ■ Raccordement au réseau collectif d'assainissement ■ Si rejet d'eaux usées non domestiques, au moins deux branchements distincts (un branchement eaux usées domestiques et un branchement eaux usées non domestiques à dispositif d'obturation). ■ Sur une propriété, recueil séparé des eaux pluviales ■ L'infiltration sur le terrain sera réalisée, que ce soit, par un dispositif tampon simple ou un dispositif tampon de récupération des eaux pluviales. ■ Aucun rejet admis sur le domaine public. ■ Aménagement en souterrain des réseaux. | <ul style="list-style-type: none"> ■ Pour des raisons d'hygiène et de protection des eaux non usées, il est exigé le raccordement au réseau collectif d'assainissement si existant. ■ Le système d'obturation pour les eaux usées non domestiques est une sécurité contre les pollutions et pour la salubrité de la station d'épuration. ■ Si la nature du sol le permet, il est préférable de favoriser l'infiltration à la parcelle et/ou de stocker les eaux pour un usage domestique afin d'écrêter les rejets en cas pluies importantes, d'éviter de saturer les réseaux ou de les sur-dimensionner. ■ L'aménagement en souterrain répond à des soucis esthétiques, excepté dans le cadre de rénovation ou de reconstruction à l'identique. |
| 5 – Caractéristiques des terrains | <ul style="list-style-type: none"> ■ En cas d'assainissement individuel, la superficie du terrain doit être telle qu'elle permette l'installation de dispositif agréé. | <ul style="list-style-type: none"> ■ L'assainissement individuel doit être agréé pour des raisons d'hygiène et de salubrité publique. |
| 6 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques | <ul style="list-style-type: none"> ■ Les constructions doivent être implantées entre 6m et 8m de la limite d'emprise de la voie publique et à 3m des autres voies. ■ Les annexes ne peuvent s'implanter en façade sur rue de la construction principale. ■ La façade sur rue des garages non intégrés à la construction principale ne doit pas être implantées à moins de 5m de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer. | <ul style="list-style-type: none"> ■ L'implantation variable entre 6m et 8m répond à un souci de recul pour le stationnement et correspond à la forme urbaine actuelle de la zone UB du POS. ■ Les façades principales doivent maintenir leur harmonie et ne doivent donc pas être dénaturées par des extensions en façade principale. ■ Le recul des façades des garages est nécessaire pour des raisons de sécurité (visibilité). |
| 7 – Implantation par rapport aux limites séparatives | <ul style="list-style-type: none"> ■ A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire 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. | <ul style="list-style-type: none"> ■ L'implantation des constructions doit rester à l'appréciation des habitants et ainsi permettre une implantation en limite si tel est leur souhait. ■ |
| 8 – Implantation des constructions sur une même propriété | <ul style="list-style-type: none"> ■ Sur une même propriété, les constructions principales seront contiguës. ■ Cette règle ne s'applique pas pour les extensions ou les annexes non accolées à la construction principale. ■ Les saillies (balcons...) sont prises en compte dans le calcul de la distance séparant les constructions | <ul style="list-style-type: none"> ■ La contiguïté des constructions empêche les constructions en 2^e rideau (objectif communal) et permet de maintenir une trame bâtie sur rue cohérente avec l'existant. ■ Une exception est créée pour les annexes non accolées (exemple : abri de jardin). |

Charly-Dradour - PLU – Rapport de présentation – Bureau d'études M.T. Projets

| | | |
|---|---|---|
| 9 – Emprise au sol | <ul style="list-style-type: none"> ■ Il n'est pas fixé de règles. | |
| 11 – Hauteur des constructions | <ul style="list-style-type: none"> ■ La hauteur maximale de la construction principale est limitée à 6m à l'égout de toiture. ■ La hauteur maximale des constructions annexes non accolées à la construction principale est limitée à 2m50 à l'égout. | <ul style="list-style-type: none"> ■ La hauteur a été fixée en fonction la forme urbaine souhaitée, de la hauteur des constructions environnantes et de la cohérence/continuité bâtie. ■ La hauteur des annexes ne doit pas être excessive pour conserver leur destination d'annexe. |
| 11 – Aspects des constructions | <ul style="list-style-type: none"> ■ Ensemble des règles prescrites | <ul style="list-style-type: none"> ■ Les dispositions relatives aux « annexes techniques » favorisent leur insertion paysagère. ■ Les différentes prescriptions doivent permettre aux nouvelles constructions de s'insérer dans le tissu urbain en cohérence avec le bâti existant. ■ Les matériaux autorisés répondent à des objectifs d'insertion urbaine et de cohérence avec le bâti existant et local. ■ L'aspect de la façade doit être préservé pour maintenir la cohérence du bâti. |
| 12 – Stationnements | <ul style="list-style-type: none"> ■ Cf. Dispositions générales | <ul style="list-style-type: none"> ■ Les stationnements sont anticipés et suffisants. |
| 13 – Espaces libres et plantations | <ul style="list-style-type: none"> ■ Les surfaces libres de construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées ■ Les essences étrangères à la région (type tuyas, troènes) sont interdites. ■ Les essences utilisées ne seront pas monospécifiques. | <ul style="list-style-type: none"> ■ La perméabilité du sol est indispensable à une gestion durable des eaux pluviales. ■ Les plantations doivent participer à la biodiversité de la commune. |
| 14 – COS | <ul style="list-style-type: none"> ■ Non réglementé | |
| 15 – Performances énergétiques et environnementales | <ul style="list-style-type: none"> ■ Rappel du respect de la RT2012. | |
| 16 – Réseaux de communication | <ul style="list-style-type: none"> ■ Toute nouvelle construction devra être équipée de façon à être connectée aux futurs réseaux de communication électronique, notamment pour toute opération groupée. | <ul style="list-style-type: none"> ■ Cette règle permet au PLU d'être cohérent avec le schéma départemental des communications électroniques. |

La zone 1AU

Justification du zonage et caractéristiques principales

La zone 1AU représente la zone de projet Petit Bois telle que définie dans le document « Orientation d'Aménagement et de Programmation ». Elle est principalement destinée à l'habitat mais une partie du secteur sera occupée par un équipement public (type salle polyvalente).

Cette zone est concernée par la servitude de monument historique AC1. L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France devra être joint aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

Principales dispositions réglementaires

| Article | Règle du PLU | Justification |
|-----------------------------------|---|--|
| 1 – Occupations du sol interdites | <ul style="list-style-type: none"> ■ Les constructions portant atteinte à la salubrité et à la sécurité, une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou incompatibles avec la structure urbaine ou architecturale de la zone. ■ Les bâtiments agricoles, les établissements industriels et les ICPE soumises à autorisation ■ Camping, habitations légères de loisirs, garages de caravanes à ciel ouvert, les carrières, les décharges, les parcs d'attraction, les loisirs motorisés. ■ Les constructions implantées à moins de 6m des cours d'eau, excepté pour les annexes inférieures à 20m². ■ Les constructions à usage d'habitation au-delà d'une bande de 20m de profondeur comptée à partir de la limite d'emprise publique. | <ul style="list-style-type: none"> ■ Le calme est un élément caractéristique, il est justifié d'interdire les constructions le perturbant. ■ Le secteur centre de la commune n'est pas approprié pour accueillir ce type de bâtiment. ■ Le recul de 6m de part et d'autre des cours d'eau répond à la préoccupation de sécurité (inondation) et écologique (maintien des berges). ■ La commune a souhaité ne pas permettre l'urbanisation en 2^e rideau. Une bande de constructibilité a donc été établie. |
| 2 – Occupations du sol admises | <ul style="list-style-type: none"> ■ Les dépendances des habitations destinées à l'accueil d'animaux à condition que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial tel que défini dans le Règlement Sanitaire Départemental. ■ Les constructions à usage d'artisanat à condition qu'elles soient nécessaires à la vie de la commune et aux commodités de la vie des habitants. ■ Les projets communaux tels que : ateliers techniques, distillerie, etc. | <ul style="list-style-type: none"> ■ Il n'est autorisé que certaines exceptions pour maintenir la destination principale actuelle du centre bourg : l'habitat. ■ La commune ne doit pas faire obstacle à la création d'ateliers communaux. |
| 5 – Accès et voirie | <ul style="list-style-type: none"> ■ Voie en bon état de viabilité, adaptée au trafic, assurant la sécurité et permettant l'utilisation du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité. ■ Voies nouvelles : 6m minimum de largeur en double sens (voies structurantes) et 4m en sens unique | <ul style="list-style-type: none"> ■ La sécurité des usagers et les accès pour le service incendie sont les minima essentiels et justifiés. ■ La largeur tient compte des préoccupations paysagères (plantations), sécuritaires (voirie et trottoirs) et |

| | | |
|--|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> ■ Les impasses en voie nouvelle sont interdites. | <ul style="list-style-type: none"> ■ pratiques (stationnement) ■ L'ouverture des espaces bâtis passent par des voies reliées entre-elles et accessibles aux piétons, nécessitant l'interdiction des impasses. |
| 4 – Desserte par les réseaux | <ul style="list-style-type: none"> ■ Raccordement au réseau collectif d'assainissement ■ Si rejet d'eaux usées non domestiques, au moins deux branchements distincts (un branchement eaux usées domestiques et un branchement eaux usées non domestiques à dispositif d'obturation). ■ Sur une propriété, recueil séparé des eaux pluviales ■ L'infiltration sur le terrain sera réalisée, que ce soit, par un dispositif tampon simple ou un dispositif tampon de récupération des eaux pluviales. ■ Aucun rejet admis sur le domaine public. ■ Aménagement en souterrain des réseaux. | <ul style="list-style-type: none"> ■ Pour des raisons d'hygiène et de protection des eaux non usées, il est exigé le raccordement au réseau collectif d'assainissement si existant. ■ Le système d'obturation pour les eaux usées non domestiques est une sécurité contre les pollutions et pour la salubrité de la station d'épuration. ■ Si la nature du sol le permet, il est préférable de favoriser l'infiltration à la parcelle et/ou de stocker les eaux pour un usage domestique afin d'écrêter les rejets en cas pluies importantes, d'éviter de saturer les réseaux ou de les sur-dimensionner. ■ L'aménagement en souterrain répond à des soucis esthétiques, excepté dans le cadre de rénovation ou de reconstruction à l'identique. |
| 5 – Caractéristiques des terrains | <ul style="list-style-type: none"> ■ En cas d'assainissement individuel, la superficie du terrain doit être telle qu'elle permette l'installation de dispositif agréé. | <ul style="list-style-type: none"> ■ L'assainissement individuel doit être agréé pour des raisons d'hygiène et de salubrité publique. |
| 6 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques | <ul style="list-style-type: none"> ■ Les constructions doivent être implantées entre 6m et 8m de la limite d'emprise de la voie publique et à 3m des autres voies. ■ Les annexes ne peuvent s'implanter en façade sur rue de la construction principale. ■ La façade sur rue des garages non intégrés à la construction principale ne doit pas être implantées à moins de 5m de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer. | <ul style="list-style-type: none"> ■ L'implantation variable entre 6m et 8m répond à un souci de recul pour le stationnement et correspond à la forme urbaine actuelle de la zone UB du POS. ■ Les façades principales doivent maintenir leur harmonie et ne doivent donc pas être dénaturées par des extensions en façade principale. ■ Le recul des façades des garages est nécessaire pour des raisons de sécurité (visibilité). |
| 7 – Implantation par rapport aux limites séparatives | <ul style="list-style-type: none"> ■ A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire 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. | <ul style="list-style-type: none"> ■ L'implantation des constructions doit rester à l'appréciation des habitants et ainsi permettre une implantation en limite si tel est leur souhait. ■ |
| 8 – Implantation des constructions sur une même propriété | <ul style="list-style-type: none"> ■ Sur une même propriété, les constructions principales seront contigües. ■ Cette règle ne s'applique pas pour les extensions ou les annexes non accolées à la construction principale. ■ Les saillies (balcons...) sont prises en compte dans le calcul de la distance séparant les constructions | <ul style="list-style-type: none"> ■ La contigüité des constructions empêche les constructions en 2^e rideau (objectif communal) et permet de maintenir une trame bâtie sur rue cohérente avec l'existant. ■ Une exception est créée pour les annexes non accolées (exemple : abri de jardin). |

| | | |
|---|---|---|
| 9 – Emprise au sol | <ul style="list-style-type: none"> ■ Il n'est pas fixé de règles. | |
| 12 – Hauteur des constructions | <ul style="list-style-type: none"> ■ La hauteur maximale de la construction principale est limitée à 6m à l'égout de toiture. ■ La hauteur maximale des constructions annexes non accolées à la construction principale est limitée à 2m50 à l'égout. | <ul style="list-style-type: none"> ■ La hauteur a été fixée en fonction la forme urbaine souhaitée, de la hauteur des constructions environnantes et de la cohérence/continuité bâtie. ■ La hauteur des annexes ne doit pas être excessive pour conserver leur destination d'annexe. |
| 11 – Aspects des constructions | <ul style="list-style-type: none"> ■ Ensemble des règles prescrites | <ul style="list-style-type: none"> ■ Les dispositions relatives aux « annexes techniques » favorisent leur insertion paysagère. ■ Les différentes prescriptions doivent permettre aux nouvelles constructions de s'insérer dans le tissu urbain en cohérence avec le bâti existant. ■ Les matériaux autorisés répondent à des objectifs d'insertion urbaine et de cohérence avec le bâti existant et local. ■ L'aspect de la façade doit être préservé pour maintenir la cohérence du bâti. |
| 12 – Stationnements | <ul style="list-style-type: none"> ■ Cf. Dispositions générales | <ul style="list-style-type: none"> ■ Les stationnements sont anticipés et suffisants. |
| 13 – Espaces libres et plantations | <ul style="list-style-type: none"> ■ Les surfaces libres de construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées ■ Les essences étrangères à la région (type tuyas, troènes) sont interdites. ■ Les essences utilisées ne seront pas monospécifiques. | <ul style="list-style-type: none"> ■ La perméabilité du sol est indispensable à une gestion durable des eaux pluviales. ■ Les plantations doivent participer à la biodiversité de la commune. |
| 14 – COS | <ul style="list-style-type: none"> ■ Non réglementé | |
| 15 – Performances énergétiques et environnementales | <ul style="list-style-type: none"> ■ Rappel du respect de la RT2012. | |
| 16 – Réseaux de communication | <ul style="list-style-type: none"> ■ Toute nouvelle construction devra être équipée de façon à être connectée aux futurs réseaux de communication électronique, notamment pour toute opération groupée. | <ul style="list-style-type: none"> ■ Cette règle permet au PLU d'être cohérent avec le schéma départemental des communications électroniques. |

La zone 2AU

Justification du zonage et caractéristiques principales

La zone 2AU est située à la proximité immédiate de la zone 1AU. Les deux secteurs constituent le secteur de projet du Petit Bois.

Il a été choisi de réguler l'urbanisation de ce secteur en conditionnant l'urbanisation complète à une modification du PLU.

Ainsi, le règlement impose un COS de zéro, interdisant de fait les constructions dans ce secteur.

La zone A

Justification du zonage et caractéristiques principales

Cette zone correspond aux espaces agricoles de la commune.

Principales dispositions réglementaires

| Article | Règle du PLU | Justification |
|---|---|--|
| 1 – Occupations du sol interdites 2 – Occupations du sol admises | <ul style="list-style-type: none"> Toutes dispositions réglementaires prévues | <ul style="list-style-type: none"> Le zonage A est spécifique aux activités agricoles. Il est essentiel d'autoriser une diversification de l'activité liée à l'exploitation agricole (agri tourisme) Les habitations sont autorisées dans le cadre d'une présence absolument nécessaire à proximité des bâtiments d'exploitation. Cela est rendu nécessaire compte tenu des excès observés sur le territoire national. Cela correspond également à l'objectif légale de lutte contre le mitage de l'espace. |
| 3– Accès et voirie | <ul style="list-style-type: none"> Voie en bon état de viabilité, adaptée au trafic, assurant la sécurité et permettant l'utilisation du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité. Les voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, avec un minimum de 5m d'emprise. | <ul style="list-style-type: none"> La sécurité des usagers et les accès pour le service incendie sont les minima essentiels et justifiés. La largeur est laissée libre pour s'adapter au matériel agricole. L'activité agricole ne doit pas nuire aux sentiers accessibles aux piétons. |
| 4 – Desserte par les réseaux | <ul style="list-style-type: none"> Raccordement au réseau collectif d'assainissement. En cas d'impossibilité, épuration individuel avant rejet en milieu naturel. Si rejet d'eaux usées non domestiques, au moins deux branchements distincts Sur une propriété, recueil séparé des eaux pluviales et des eaux usées Espace de stockage des déchets issus de l'agri tourisme | <ul style="list-style-type: none"> Le système d'obturation pour les eaux usées non domestiques est une sécurité contre les pollutions et pour la salubrité de la station d'épuration. La gestion des déchets doit être prévue. |
| 5 – Caractéristiques des terrains | <ul style="list-style-type: none"> Non réglementé | |
| 6 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques | <ul style="list-style-type: none"> Recul minimal de 5m par rapport à l'emprise de la voie. | <ul style="list-style-type: none"> Ces dispositions répondent souci de sécurité lors de l'insertion des véhicules agricoles dans la circulation (visibilité). |
| 7 – Implantation par rapport aux limites | <ul style="list-style-type: none"> Si construction non contiguë avec la limite séparative : marge minimale de 3m | <ul style="list-style-type: none"> La marge doit favoriser l'accès du matériel incendie et le respect du voisinage. |

| | | |
|---|---|---|
| séparatives | | |
| 8 – Implantation des constructions sur une même propriété | <ul style="list-style-type: none"> ■ Possibilité de constructions contigües ou 8m entre les bâtiments de stockage | <ul style="list-style-type: none"> ■ La contigüité des bâtiments est autorisée pour des raisons pratiques (bâtiments liés entre eux par exemple). ■ La marge de 5m est une marge minimale nécessaire pour des questions de sécurité d'incendie et de passage des engins. La marge de 8m entre les bâtiments de stockage a été demandée par le SDIS de la Meuse. |
| 9 – Emprise au sol | <ul style="list-style-type: none"> ■ Non réglementé | |
| 10A – Hauteur des constructions | <ul style="list-style-type: none"> ■ Hauteur maximale des bâtiments à usage d'activité = 12 mètres au faîtage. ■ Hauteur maximale des constructions à usage d'habitation = 6.5m à l'égout de toit ■ Hauteur maximale des constructions annexe = 4m au faîtage. | <ul style="list-style-type: none"> ■ La hauteur des bâtiments d'activité est adaptée aux besoins des exploitations agricoles. ■ La hauteur des autres constructions (habitation et annexe) est cohérente avec ce qui est autorisé dans l'espace bâti. |
| 11 – Aspects des constructions | <ul style="list-style-type: none"> ■ Toutes dispositions réglementaires prévues | <ul style="list-style-type: none"> ■ Les aspects extérieurs ont été rédigés de façon à encadrer un minimum l'aspect des constructions.* ■ Une distinction a été faite entre les bâtiments d'habitation (réglementation identique aux zones d'habitat UB et 1AU) et les bâtiments d'activités (réglementation plus souple). |
| 12 – Stationnements | <ul style="list-style-type: none"> ■ Cf. Dispositions générales | <ul style="list-style-type: none"> ■ Les stationnements sont anticipés et suffisants. |
| 13 – Espaces libres et plantations | <ul style="list-style-type: none"> ■ Les haies, arbres, mares ... seront préservés pour contribuer à l'intégration des bâtiments dans leur environnement. En cas d'impossibilité de conservation de ces éléments, ils devront être recréés autour des nouveaux bâtiments. ■ Une intégration paysagère des nouveaux bâtiments sera réalisée. ■ Les essences utilisées ne seront pas monospécifiques. | <ul style="list-style-type: none"> ■ L'insertion des bâtiments agricoles dans l'environnement est une préoccupation importante dans un paysage communal de plaine. ■ Les haies, arbres et mares ont un rôle écologique fort qu'il convient de ne pas briser pour préserver l'équilibre environnemental. |
| 14 – COS | <ul style="list-style-type: none"> ■ Non réglementé | |
| 15 – Performances énergétiques et environnementales | <ul style="list-style-type: none"> ■ Rappel de la RT 2012 | |
| 16 – Réseaux de communication | <ul style="list-style-type: none"> ■ Il n'est pas fixé de règles. | |

La zone N

Justification du zonage et caractéristiques principales

Cette zone correspond aux espaces forestiers et naturels (cours d'eau, zones naturelles) présents sur le territoire communal.

Un sous secteur Nj a été créé pour les espaces de jardins et vergers.

Principales dispositions réglementaires

| Article | Règle du PLU | Justification |
|--|--|--|
| 1 – Occupations du sol interdites | <ul style="list-style-type: none"> ■ Tout mode d'occupation autre que ceux précisés dans l'article N2. ■ Les zones humides du territoire sont classées en zone N sur le plan de zonage. Sur les périmètres ainsi définis, sont interdits tous travaux, tout comblement, exhaussement de terrain ou affouillement du sol. ■ Les constructions implantées à moins de 10m des cours d'eau. | <ul style="list-style-type: none"> ■ Le zonage N est très restrictif de façon à préserver les milieux naturels de la commune. |
| 2 – Occupations du sol admises | <ul style="list-style-type: none"> ■ Les projets communaux tels que : ateliers techniques, distillerie... ■ Pour le secteur Nj : seules les constructions types abri de jardins sont autorisées, dans la limite de 15m² d'emprise. | <ul style="list-style-type: none"> ■ Les occupations du sol autorisées ne comportent pas de nuisances particulières pour les espaces et sont compatibles avec les milieux. ■ La limite de 15m² est imposée pour maintenir une trame jardin aérée. |
| 3 – Accès et voirie | <ul style="list-style-type: none"> ■ Non réglementé | |
| 4 – Desserte par les réseaux | <ul style="list-style-type: none"> ■ Non réglementé | |
| 5 – Caractéristiques des terrains | <ul style="list-style-type: none"> ■ Non réglementé | |
| 6 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques | <ul style="list-style-type: none"> ■ Un recul de 5m doit être prévu. | <ul style="list-style-type: none"> ■ Le recul est nécessaire pour l'insertion des véhicules sur les voies. |
| 7 – Implantation par rapport aux limites séparatives | <ul style="list-style-type: none"> ■ Les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives | <ul style="list-style-type: none"> ■ L'implantation des constructions ne doit pas être contrainte par les limites parcellaires. |
| 8 – Implantation des constructions sur une même propriété | <ul style="list-style-type: none"> ■ Les constructions doivent être espacées d'au moins 3m les unes des autres, excepté dans le cadre d'extension de constructions existantes. | <ul style="list-style-type: none"> ■ Un écart minimal de 3m est nécessaire pour des raisons de sécurité (incendie) et pratique (entretien). |

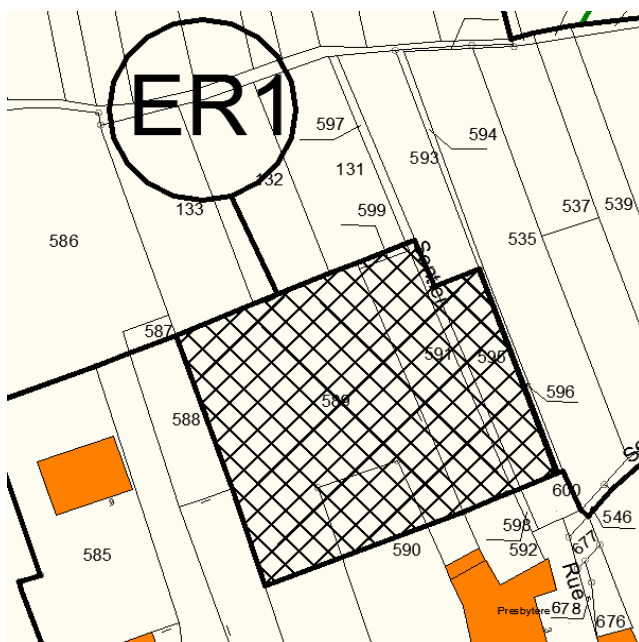
| | | |
|---|---|--|
| 9 – Emprise au sol | ■ Secteur Nj : L'emprise des constructions sur une unité foncière est limitée à 15 m ² | ■ L'emprise au sol est volontairement limitée car le secteur n'a pas vocation à recevoir de vastes constructions. |
| 10 – Hauteur des constructions | ■ Hauteur maximale = 4m50 au faîtage | ■ La hauteur a été fixée en fonction de la destination des bâtiments autorisés et qui, par conséquent, ne nécessitent pas une grande hauteur. |
| 11 – Aspects des constructions | ■ Les constructions s'intégreront dans les lignes du paysage et seront adaptées au site. | ■ L'insertion des bâtiments dans le site doit être recherchée sans toutefois comporter les mêmes contraintes que les constructions du village. |
| 12 – Stationnements | ■ Non réglementé | |
| 13 – Espaces libres et plantations | ■ Non réglementé | |
| 14 – COS | ■ Non réglementé | |
| 15 – Performances énergétiques et environnementales | ■ Il n'est pas fixé de règles. | |
| 16 – Réseaux de communication | ■ Il n'est pas fixé de règles. | |

◇ Les emplacements réservés

Les emplacements réservés sont complémentaires du droit de préemption présenté ci-après : ils permettent à la commune d'afficher une volonté précise d'action sur un emplacement précis.

Les emplacements réservés sont reportés au plan de zonage et voici la liste :

- ER 1 : Extension du cimetière et petits aménagements publics paysagers et qualitatifs : 2162m²



◇ Les alignements

Les prescriptions sont maintenues en l'état.

◇ Les servitudes

Toutes les servitudes s'appliquant sur le territoire communal ont été précisées dans le Porter à Connaissance préfectoral. Elles concernent :

- Servitudes concernant les hydrocarbures liquides ou liquéfis sous pression relatives à la construction et à l'exploitation de pipeline d'intérêt général (I1)
- Servitude relative à l'établissement des canalisations de transport de gaz (I3)
- Transport d'électricité (I 4)
- Canalisation AIR Liquide (INFO)
- Servitudes aéronautiques (T7)

L'ensemble de ces éléments ont été reportés dans le document annexe intitulé « Annexes du PLU ».