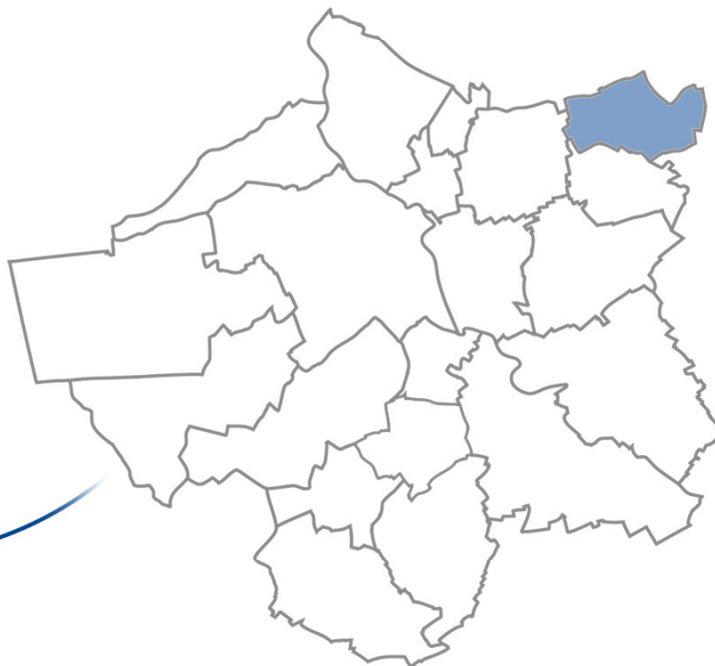




# PLAN LOCAL D'URBANISME **Seichamps**

**MODIFICATION SIMPLIFIEE**

**Notice de présentation**



AGENCE DE DÉVELOPPEMENT ET D'URBANISME  
DE L'AIRE URBAINE NANCÉIENNE  
Département aménagement-projets

Espace Corbin, 10 rue Poirel BP516, 54008 Nancy cedex  
Tél. : 03 83 17 42 01 / Fax : 03 83 17 42 20

**mai 2011**



Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de SEICHAMPS a été approuvé par le conseil communautaire du Grand Nancy en date du 29 juin 2007.

La Communauté urbaine du Grand Nancy engage une modification simplifiée du P.L.U. de la commune de Seichamps afin de rendre possible la réalisation d'un projet de 18 logements collectifs à vocation sociale accompagnés de 420 m<sup>2</sup> de surface commerciale.

La commune souhaite faire évoluer le document d'urbanisme. La modification consiste à augmenter les gabarits de hauteur maximale au faîtage sur un secteur précis du P.L.U., dans la limite de 20% ainsi qu'à faire évoluer, en les diminuant, les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies publiques.

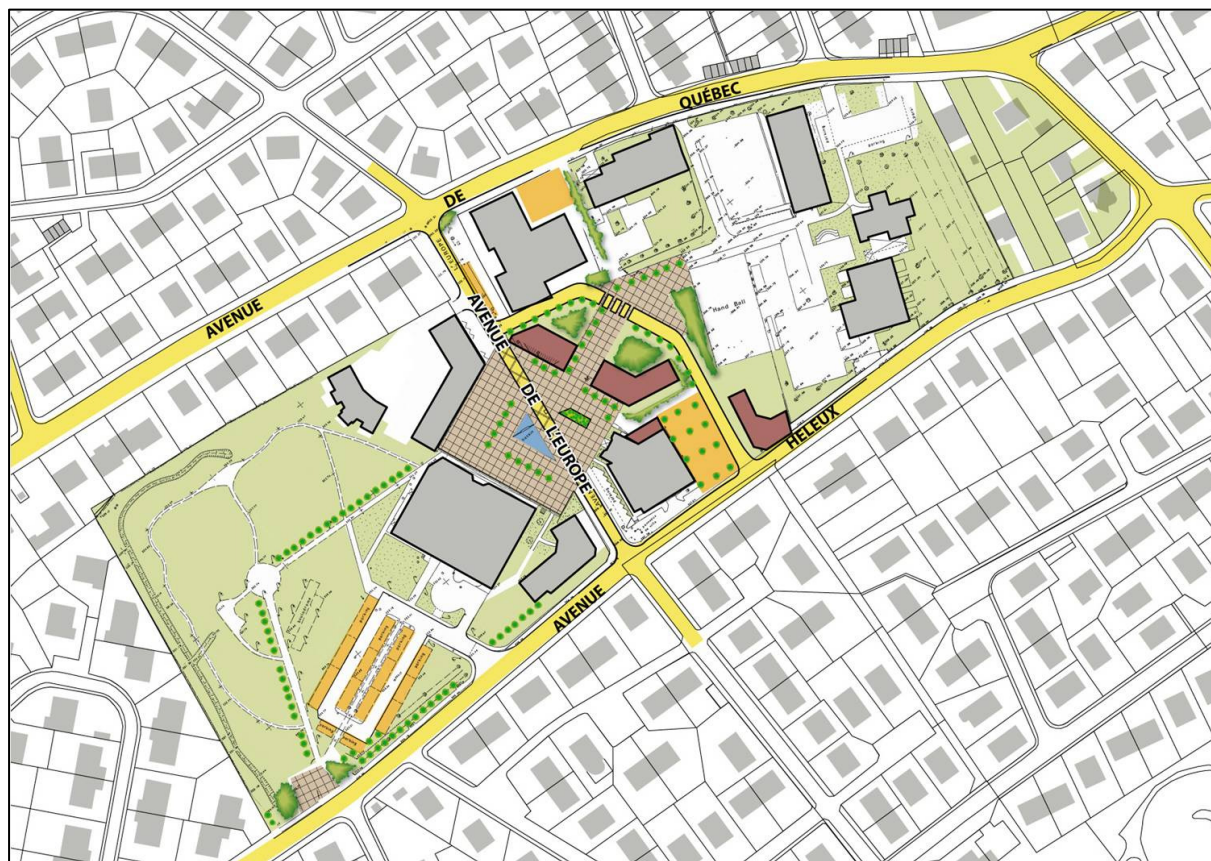
En vertu de l'article L. 123-13 alinéa 7 du code de l'urbanisme en vigueur, précisé par un décret en date du 18 juin 2009, ainsi que des Art. R. 123-20-1 et R. 123-20-2 du code de l'urbanisme, la procédure de **modification simplifiée** peut être mise en œuvre pour :

- *« augmenter, dans la limite de 20 %, le coefficient d'emprise au sol, le coefficient d'occupation des sols ou la hauteur maximale des constructions, ainsi que les plafonds dans lesquels peut être autorisée l'extension limitée des constructions existantes. »*
- *« diminuer les obligations de recul des constructions par rapport aux limites de leur terrain d'assiette ou par rapport aux autres constructions situées sur le même terrain. »*

La notice est accompagnée du règlement de l'ensemble de la zone UD et des planches de zonage suivantes :

- la planche n°3 au 2000<sup>ème</sup> ;
- le plan de zonage global.

### Hypothèse de renforcement du centre-ville de Seichamps



Source : ADUAN - 2009

## **Objectif de la modification simplifiée du P.L.U. :**

### **Accompagner un projet de logements aidés**

Le 6<sup>ème</sup> Programme Local de l'Habitat Durable et le diagnostic territorial réalisés sur la commune de Seichamps<sup>1</sup> ont montré le besoin de rétablir l'attractivité résidentielle de la commune. Par ailleurs, dans le cadre de la loi SRU<sup>2</sup>, la commune prévoit de développer la diversité d'habitat en répondant aux principes de mixité sociale et urbaine. Aujourd'hui, le parc des résidences principales de la commune est composé de 85% de logements individuels et de 76% de propriétaires occupants.

Afin d'être en accord avec les objectifs de densité et de mixité urbaine, la collectivité souhaite donc favoriser les projets de logements aidés.

Le projet immobilier concerné est situé au centre de la commune à proximité de l'hôtel de ville en bordure de la place François Mitterrand.

Cette polarité, qui concentre les principaux équipements publics, les services et les commerces de la commune, a fait l'objet d'une étude de renforcement réalisée en 2009<sup>3</sup>.

Cette étude, organisée en deux phases, s'appuie en premier lieu sur un diagnostic qui aborde les questions suivantes :

- la place du centre-ville dans la commune : positionnement sur les axes de circulation et lien avec l'entrée d'agglomération de la RD 674, relations avec les polarités voisines ;
- l'organisation urbaine de l'espace central et les relations avec les différentes composantes ;
- les circulations, accès et stationnements tous modes aux différents sites et établissements, et l'aménagement des espaces publics ainsi que des usages ;
- la qualité du bâti et les potentialités futures des bâtiments de logements de fonction ou autre bâtiment mutable ;
- le positionnement des commerces du centre, les caractéristiques des locaux.

En second lieu, différentes propositions de réaménagement ont été effectuées et l'hypothèse retenue propose, entre autre, la réalisation de logements en R+1 et R+2 en bordure de la place François Mitterrand.

Dans ce cadre, le projet immobilier est composé de 18 logements sociaux de typologies variées (1 T1 / 5 T2 / 7 T3 et 5 T4) comprenant 70 % de logements financés en PLUS et 30 % financés en PLAI ainsi que 420 m<sup>2</sup> de surface commerciale en rez-de-chaussée. Le terrain du projet est actuellement classé en zone UD qui limite la hauteur des constructions au faîtage à 10 m maximum et impose une implantation des constructions en recul de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques.

---

<sup>1</sup> Cf. monographie communale réalisée sur la commune de Seichamps – Diagnostic du 6<sup>ème</sup> PLH – ADUAN – octobre 2009

<sup>2</sup> Solidarité et Renouvellement Urbains – 13 décembre 2000

<sup>3</sup> Etude du centre-ville de Seichamps, ADUAN, 2009

Pour rendre le projet réalisable, il convient d'autoriser une hauteur au faîtage de 12 mètres et une implantation des constructions en limite ou retrait du domaine public. Ainsi, les terrains qui accueilleront le projet de logements aidés seront reclassés dans un sous secteur de la zone UD, qui sera indiqué UDa.

Concernant l'insertion urbaine du projet par rapport à son environnement bâti, il est important de préciser que l'augmentation de la hauteur sous faîtage reste faible, et permet de conserver une homogénéité et une cohérence urbaine.

Les règles générales en vigueur concernant le recul de 5 mètres à l'alignement des voies publiques et les hauteurs de constructions fixées à 10m au faîtage maximum restent maintenues sur l'ensemble de la zone UD (*cf. nouvelle rédaction des articles UD 6 et UD 10.1 ci-après*).

### **Nouvel article UD 6 du P.L.U. modifié**

#### **« Article UD 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques »**

##### **- Dans la zone UD en dehors du secteur UDa :**

Les bâtiments doivent être implantés avec un recul minimum 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques.

##### **- Dans le secteur UDa :**

Les bâtiments peuvent être implantés soit en limite soit en retrait par rapport à l'alignement des voies publiques.

##### **- Dans l'ensemble de la zone UD :**

Le long des chemins réservés aux piétons et deux-roues non motorisées, les bâtiments doivent respecter un recul d'au moins 1 mètre par rapport à l'axe des chemins. »

## **Nouvel article UD 10 du P.L.U. modifié**

### **« Article UD 10 : Hauteur maximum des constructions »**

#### 10.1 - Règle générale

##### - Dans la zone UD en dehors du secteur UDa :

La hauteur absolue des constructions nouvelles autres que les dépendances, mesurée à la verticale de chaque point par rapport au terrain naturel avant travaux, ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage, toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminées, locaux techniques, ...

##### - Dans le secteur UDa :

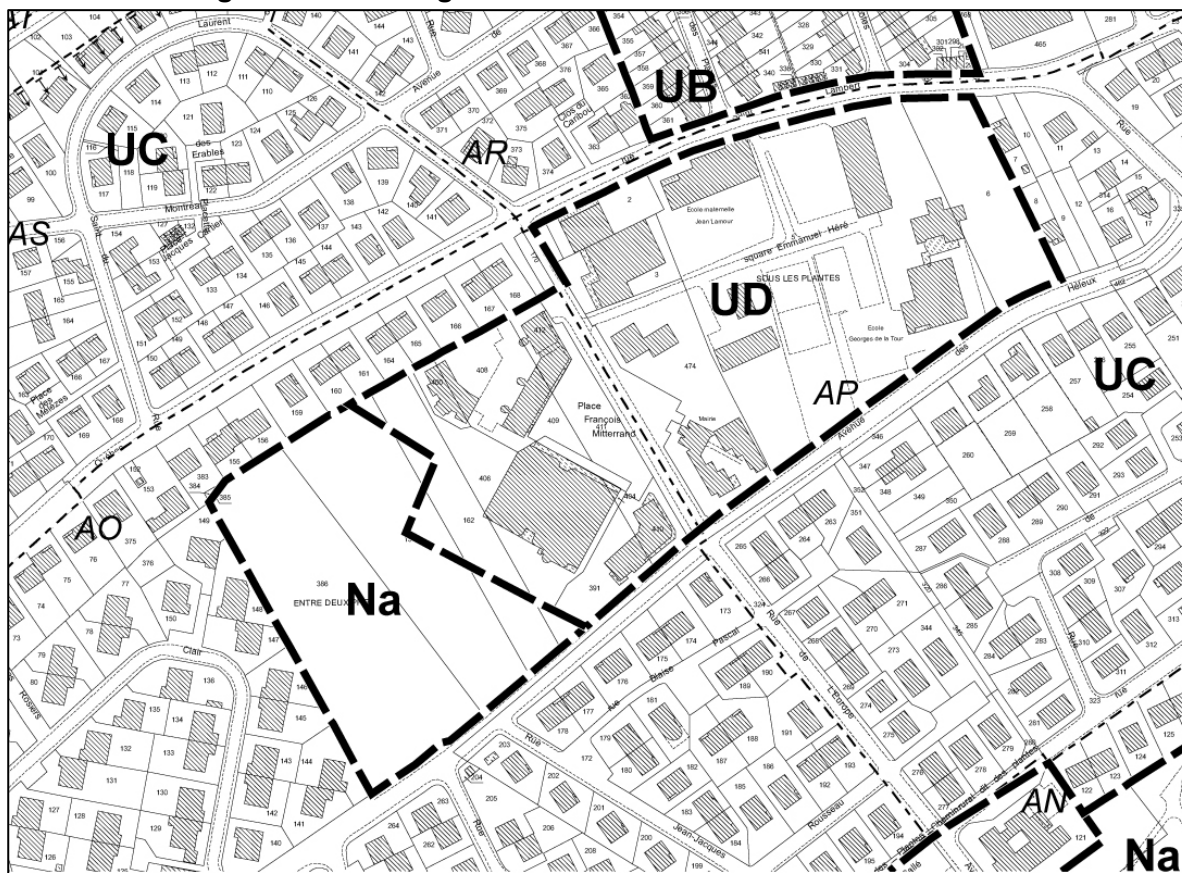
La hauteur absolue des constructions nouvelles, autres que les dépendances, par rapport au terrain naturel avant travaux et mesurée au point le plus élevé du polygone d'implantation ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage, toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminées, locaux techniques, ...

#### 10.2. - Exceptions

Pour les constructions existant à la date d'approbation du PLU et dont la hauteur au faîtage dépasse 10 mètres, un dépassement de hauteur qui ne devra pas excéder 2,50 mètres peut être admis pour des motifs techniques, tels que les souches de cheminées et de ventilations, les gardes corps, installation de machinerie d'ascenseur, ... »



**Extrait du zonage du PLU en vigueur**



**Extrait du zonage du PLU modifié – création du secteur UDa**

