

métropole  
Grand Nancy



PLAN LOCAL D'URBANISME

# *Seichamps*

Notice explicative

MODIFICATION SIMPLIFIÉE  
JUIN 2019



**SCALEN**

AGENCE DE DÉVELOPPEMENT  
DES TERRITOIRES  
NANCY SUD LORRAINE

1) PRÉAMBULE.....	2
2) CONCERTATION PRÉALABLE.....	2
3) RESUMÉ NON TECHNIQUE .....	3
4) DETAIL DES POINTS MODIFICATIFS.....	4
a) Modification des règles de la zone 1AUx .....	4
b) Modification des dispositions liées aux clôtures .....	6
c) Changement de nom de la RD 674 .....	8
d) Mises à jour des annexes .....	8

## 1) PRÉAMBULE

Le plan local d'urbanisme de la commune de Seichamps a été approuvé par délibération du Conseil communautaire du 29 juin 2007. Il a été modifié successivement les 11 décembre 2009, 23 juin 2011, 26 avril 2012 et 20 mars 2015.

Les différents points modifiés par cette procédure et abordés dans cette notice ne portent pas atteinte à l'économie générale du P.L.U. et sont compatibles avec les enjeux et les orientations d'aménagement définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du P.L.U.

Par leur nature, les changements apportés au PLU de Seichamps ne portent pas atteinte à l'environnement, ne remettent pas en cause les zones naturelles du document et ne créent ni ne diminuent la constructibilité. Ainsi, en vertu de l'article L 153-45 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification du PLU peut être effectuée en régime « simplifié ».

Suite à l'arrêt du Conseil d'Etat n°4004200 du 19 juillet 2017, qui précise les conditions de saisine de l'autorité environnementale pour la procédure de modification d'un PLU, le Conseil d'Etat a annulé dix-huit articles réglementaires du code l'urbanisme<sup>1</sup>.

En conséquence, pour les procédures de modification de PLU non soumises à évaluation environnementale systématique, l'autorité environnementale invite les communes et EPCI compétents en matière de PLU, à la saisir d'une demande d'examen au cas par cas sur la base des dispositions du 3° de III de l'article L.122-4 du code de l'environnement et de l'article L.104-3 du code de l'urbanisme pour déterminer si cette procédure est soumise ou non à évaluation environnementale.

C'est pourquoi le Grand Nancy a sollicité cet examen au cas par cas. Après analyse de la notice correspondante transmise par le Grand Nancy, l'Autorité environnementale a exempté la présente procédure d'évaluation environnementale.

## 2) CONCERTATION PRÉALABLE

En vertu de l'article L.300-2 du code de l'urbanisme en vigueur, la concertation préalable est réputée « facultative » dans le cadre des procédures de modification de plan local d'urbanisme.

Au regard de l'ampleur des modifications apportées au PLU, aucune démarche n'a officiellement été engagée en matières de concertation préalable à la consultation publique prévue dans le cours de la procédure.

Les modalités de concertation relatives à la procédure de modification en régime « simplifié » ont par ailleurs été fixées par délibération du conseil communautaire du Grand Nancy en date du 31 mai 2013, conformément au code de l'urbanisme en vigueur.

---

<sup>1</sup> Articles annulés : R. 104-1 à R. 104-16, R. 104-21 et R. 104-22, ainsi que l'article 12, II, du décret de recodification du 28 décembre 2015, relatif aux dispositions transitoires applicables à la carte communale.

### 3) RESUMÉ NON TECHNIQUE

#### ♦ **Modification des règles de la zone 1AUx**

Le périmètre de la zone 1AUx comprend le secteur de la ZAC de la Louvière. Afin d'accompagner les projets s'implantant sur la ZAC, les articles 1 et 7 du règlement de la zone sont modifiés. Il s'agit de modifier les règles relatives aux occupations du sol interdites et à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

#### ♦ **Modification des règles relative à la construction de clôture**

Il s'agit d'une modification des règles concernant la hauteur et l'aspect des clôtures dans les zones UA, UB, UC et UD.

#### ♦ **Modification suite au changement de nom de la D674**

Un ensemble d'article seront modifiés suite au changement de nom de la D674, aujourd'hui « Route de Sarreguemines. »

#### ♦ **Mise à jour des annexes**

Est ajouté aux annexes du P.L.U. le règlement du service public de gestion des déchets de la Métropole du Grand Nancy ainsi que l'arrêté préfectoral portant création du secteur d'information des sols et son périmètre.

## 4) DETAIL DES POINTS MODIFICATIFS

### a) Modification des règles de la zone 1AUx

La zone 1AUx du PLU de Seichamps comprend le périmètre de la ZAC de la Louvière, créée le 1<sup>er</sup> février 1991. Celle-ci a une vocation artisanale et commerciale. Deux projets y ont déjà vu le jour en 1999, la gendarmerie nationale et la maison médicalisée des Elieux. La Métropole du Grand Nancy et la SOLOREM travaillent à son aménagement.

Elle est située à l'est de la Métropole, en entrée d'agglomération à l'interface avec les espaces agricoles du grand couronné. Elle est aujourd'hui accompagnée dans sa partie sud par une opération à vocation d'habitat sous forme de ZAC (Haie Cerlin), offrant un dynamisme multiple à l'entrée est de la commune de Seichamps et de la Métropole du Grand Nancy.

Afin d'accompagner l'évolution de la ZAC de la Louvière, les règles du PLU sur la zone concernée sont modifiées. Il s'agit d'évolutions réglementaires mineures portant sur les constructions autorisées et l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

#### ♦ Modification des occupations et utilisations du sol interdites en zone 1AUx

L'article 1AUx, qui régit les occupations et les utilisations du sol dans la zone, interdit l'implantation des locaux commerciaux.

Considérant la vocation artisanale et commerciale de la ZAC, l'implantation d'entrepôts commerciaux peut être envisagée dans le futur. Ainsi l'article 1AUx concernant l'occupation et utilisation du sol, est modifié en conséquence :

#### Article 1 AUx 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage d'habitation,
- Les constructions à usage industriel,
- ~~- Les entrepôts commerciaux,~~
- Les constructions à usage d'activités agricoles,
- Les carrières,
- Les dépôts de toute nature,
- Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés,
- Les terrains de camping et de caravanes aménagés.

♦ **Modification des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives en zone 1AUx**

Afin d'accompagner l'évolution de la ZAC, le règlement et notamment l'article 1AUx7 relatif à l'implantation par rapport aux limites séparatives est modifié.

La zone 1AUX avait été créée dans le but d'accueillir des activités économiques et des entreprises de grandes tailles. De ce fait, le règlement prenait en compte cette destination et imposait un recul obligatoire par rapport aux limites séparatives pour conserver des espaces autour des constructions : espaces de stockage, de circulation ou d'aménagement paysagé.

La vocation ayant évolué vers l'accueil d'activités artisanales aux parcelles, aux constructions et aux installations plus petites, il paraît nécessaire de faire évoluer la règle de recul. En effet, le règlement imposant l'implantation à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (sans être inférieure à 5 mètres), entrave les possibilités de mitoyenneté des constructions notamment pour la création de projet sur des parcelles de petites tailles.

Il s'agit donc de faire évoluer les règles d'implantation en autorisant l'implantation en limite séparative. Le cahier des charges de la ZAC n'autorisant pas la double mitoyenneté, la modification de l'article permettant l'implantation sur les limites séparatives n'engage pas de problématique de front bâti continu.

L'article est ainsi modifié pour permettre l'implantation des constructions en recul ou sur une ou plusieurs limites séparatives.

Article 1 AUx 7 : Implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée soit en limite séparative, soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans toutefois être inférieure à 5 mètres.



## b) Modification des dispositions liées aux clôtures

Au vu des pratiques liées à l'installation des clôtures dans la commune de Seichamps, il est apparu nécessaire de règlementer ces dernières afin de faciliter la vie de quartier et d'harmoniser les hauteurs des clôtures avec les communes voisines d'Essey-lès-Nancy et de Pulnoy.

### ⇒ En zone UA

L'article UA 11 est modifié pour faire apparaître les règles liées aux clôtures. Celles-ci sont alors règlementées et peuvent être construites sur limite séparative, sans dépasser les 2 mètres de hauteur. De plus, les brises-vues y sont interdits.

#### Article UA 11 : Aspect extérieur

##### 11.2. – Clôtures

Les brises-vues sont interdits.

##### En limite séparative :

Elles ne devront pas dépasser une hauteur totale de 2,00 m et pourront présenter une partie opaque en gros œuvre jusqu'à 1,20 m au-dessus du sol. Au-delà, les éléments utilisés offriront dans leurs compositions le plus de transparence possible avec au moins 60% de « vides ».

Elles peuvent être constituées d'éléments synthétiques d'apparence haie végétale verte ou d'éléments en bois d'une hauteur totale de 2 m ou de plantations végétales

### ⇒ En zone UB et UC

En zone UB et UC, la hauteur des clôtures est limitée à 1,50 mètre. L'article UB 11.2 et UC 11.2 sont modifiés pour permettre leur implantation jusqu'à 1,70 mètre. De plus, les brises-vues y sont interdits.

##### 11.2. – Clôtures

Les brises-vues sont interdits.

##### Sur rue :

Elles ne doivent pas excéder une hauteur totale de ~~1,50 m~~ 1,70 m et peuvent présenter une partie opaque en gros œuvre jusqu'à 0,60 m au-dessus du sol. Au-delà, les éléments utilisés offriront dans leur composition le plus de transparence possible avec au moins 50 % de "vides".

Elles peuvent être constituées d'éléments synthétiques d'apparence "haie végétale verte" ou d'éléments de bois d'une hauteur totale de ~~1,50 m~~ 1,70 m ou de plantations végétales. Dans ce dernier cas, les plantations ne doivent pas excéder une hauteur maximum de ~~1,50 m~~ 1,70 m.

Une hauteur supérieure à ~~1,50 m~~ 1,70 m est autorisée pour la surélévation de l'encadrement d'une entrée ou d'un portail.

⇒ *En zone UD*

L'article UD 11, qui ne comportait pas de réglementation sur les clôtures est modifié. Les installations de clôtures sont ainsi harmonisées sur l'ensemble de la commune de Seichamps et les brises-vues y sont interdits.

### 11.2 - Clôtures

Les brises-vues sont interdit.

#### Sur rue :

Elles ne doivent pas excéder une hauteur totale de 1,70 m et peuvent présenter une partie opaque en gros œuvre jusqu'à 0,60 m au-dessus du sol. Au-delà, les éléments utilisés offriront dans leur composition le plus de transparence possible avec au moins 50 % de "vides".

Elles peuvent être constituées d'éléments synthétiques d'apparence "haie végétale verte" ou d'éléments de bois d'une hauteur totale de 1,70 m ou de plantations végétales. Dans ce dernier cas, les plantations ne doivent pas excéder une hauteur maximum de 1,70 m.

Une hauteur supérieure à 1,70 m est autorisée pour la surélévation de l'encadrement d'une entrée ou d'un portail.

#### En limite séparative :

Elles ne devront pas dépasser une hauteur totale de 2,00 m et pourront présenter une partie opaque en gros œuvre jusqu'à 1,20 m au-dessus du sol. Toutefois, pour un mur de séparation sur terrasse, contigu à la construction principale, les dimensions maximales de la partie opaque n'excéderont pas 2,25 m de haut et 3,5 m de long. Au-delà, les éléments utilisés offriront dans leurs compositions le plus de transparence possible avec au moins 60% de « vides ». Elles peuvent être constituées d'éléments synthétiques d'apparence haie végétale verte ou d'éléments en bois d'une hauteur totale de 2 m ou de plantations végétales.



### c) Changement de nom de la RD 674

Suite au transfert des voiries départementales à la métropole du Grand Nancy, et après délibération en conseil municipal du 12 décembre 2016, la commune de Seichamps a rebaptisé le tronçon de la route départementale 674 qui traverse la commune « Route de Sarreguemines ».

De ce fait, les articles comprenant la mention « RD 674 » sont modifiés pour faire apparaître « **Route de Sarreguemines** ». Les articles concernés sont l'article 2 des dispositions générales et les articles : UA 6, UB 6, UC 6, 1AUx 6, 1AUx 13, A 6 et 1N 6.

### d) Mises à jour des annexes

#### ♦ Ajout du règlement du service public de gestion des déchets de la Métropole du Grand Nancy

Le règlement du service public de gestion des déchets de la Métropole du Grand Nancy a été approuvé par délibération du conseil communautaire le 3 juillet 2015.

Le règlement a pour objectif de définir et délimiter le service public de gestion des déchets, de présenter les modalités du service et de définir les règles d'utilisation du service et les sanctions en cas de violation de ces règles.

Le règlement du service public de gestion des déchets est annexé au P.L.U. de la ville de Seichamps.

#### ♦ Ajout de l'arrêté préfectoral portant création du secteur d'information des sols et du périmètre du secteur

L'arrêté préfectoral du 3 janvier 2019 porte la création du secteur d'information des sols n°54SIS06013 situé sur les anciens établissements Xénard, avenue du Général de Gaulle à Seichamps.

Un secteur d'information des sols comprend les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et la mise en place de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publique et l'environnement.

Est annexé au PLU cet arrêté préfectoral ainsi que la cartographie du périmètre du SIS sur la commune de Seichamps.