

COMMUNAUTÉ URBAINE DU GRAND NANCY



Seichamps

PLAN LOCAL D'URBANISME

PROJET D'AMÉNAGEMENT
ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE



JUIN 2007



AGENCE DE DÉVELOPPEMENT ET D'URBANISME DE L'AIRE URBAINE NANCÉIENNE
DÉPARTEMENT AMÉNAGEMENT-PROJETS

ESPACE CORBIN, 10 RUE POIREL BP 516, 54008 NANCY CEDEX
TÉL. : 03 83 17 42 01 / FAX : 03 83 17 42 20 - WWW.ADUAN.ORG

Sommaire

I. Le contexte communautaire

- 1/ Structuration des sols de la communauté urbaine du Grand Nancy 7
- 2/ La cohérence des documents de planification et les grandes démarches communautaires 8
- 3/ Seichamps au sein de l'agglomération nancéienne 10

II. Rappel du diagnostic communal et des enjeux

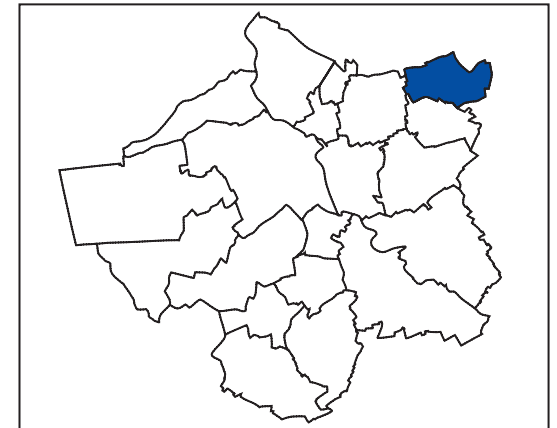
- 1/ Les grandes caractéristiques de Seichamps 13
- 2/ Les enjeux 15
 - 1. Renforcer l'attractivité résidentielle en développant une offre de logements diversifiée tout en préservant ses atouts naturels
 - 2. Adapter les équipements et services à l'évolution de la population
 - 3. Renforcer et dynamiser le tissu économique

III. Les orientations générales d'aménagement

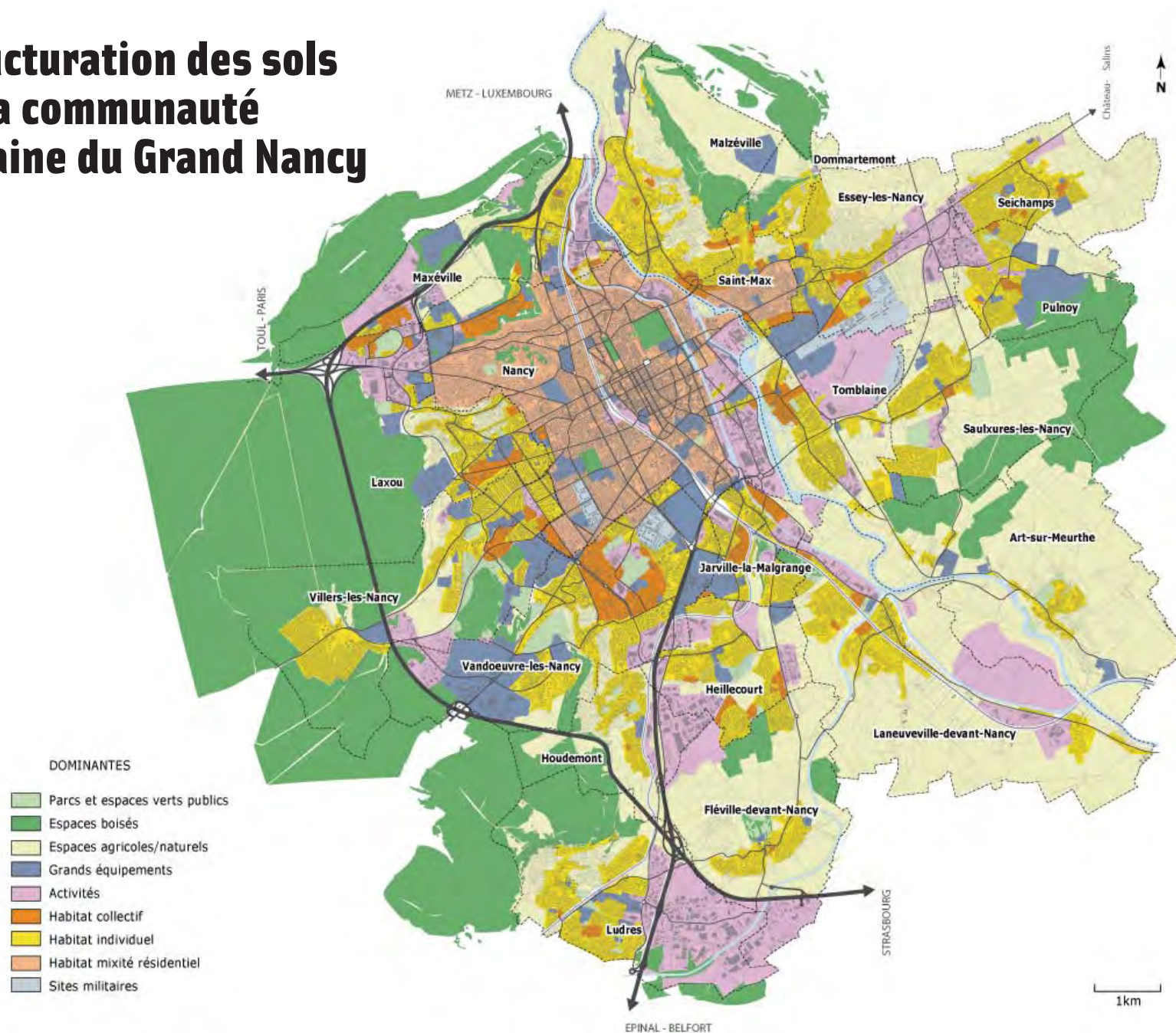
- 1/ Favoriser l'extension de la commune en cohérence avec le tissu existant 19
- 2/ Permettre l'évolution du tissu urbain 20
- 3/ Développer la fonction économique de l'entrée d'agglomération 21
- 4/ Préserver la qualité architecturale, paysagère et environnementale de la commune 22

I. Le contexte communautaire

- 1/ Structuration des sols de la communauté urbaine du Grand Nancy
- 2/ La cohérence des documents de planification et les grandes démarches communautaires
- 3/ Seichamps au sein de l'agglomération nancéienne



1/ Structuration des sols de la communauté urbaine du Grand Nancy



2/ La cohérence des documents de planification et les grandes démarches communautaires

La Communauté Urbaine du Grand Nancy est à l'origine de plusieurs démarches d'envergure, thématiques ou transversales, qui impactent l'ensemble des territoires de l'agglomération nancéienne.

Ces initiatives dont certaines vont aboutir, ou ont déjà abouti, à de véritables documents de planification, doivent être prises en compte lors de l'élaboration des plans locaux d'urbanisme (PLU) pour trois principales raisons.

D'une part, ces démarches sont menées dans le **respect des principes du développement durable**. Leur prise en compte dans les PLU permet ainsi de renforcer l'intégration d'enjeux transversaux dans la définition des projets communaux (protection de l'environnement, maîtrise de l'urbanisation, mixité de l'habitat, etc.).

D'autre part, l'intégration de ces démarches lors de l'élaboration des PLU est indispensable pour permettre une cohérence des politiques communautaires ainsi que leur mise en œuvre effective à travers la réglementation d'urbanisme locale. Les projets d'aménagement et de développement durable et leurs traductions réglementaires doivent ainsi **permettre concrètement la mise en œuvre des actions préconisées au niveau communautaire**.

Enfin, en terme réglementaire, les **PLU doivent être compatibles** avec les documents de planification d'échelle supérieure ayant une valeur juridique.

Par conséquent, en matière d'habitat, les PLU doivent être compatibles avec les orientations du **programme local de l'habitat** (PLH) qui a été révisé en janvier 2005. Au nombre de cinq, celles-ci ont été définies en cohérence avec la loi de août 2004 sur les libertés et responsabilités locales :

- ▶ promouvoir et développer une offre nouvelle pour répondre à l'ensemble des besoins,
- ▶ mettre en place une politique concertée de renouvellement du parc locatif social,
- ▶ améliorer et amplifier la valorisation du parc privé existant,
- ▶ apporter des réponses aux populations confrontées à des besoins spécifiques,
- ▶ promouvoir et animer la politique locale de l'habitat.

Les orientations n° 2 et 3 font l'objet d'une territorialisation des actions qui est à prendre en compte.

En matière de transports, les PLU doivent respecter les orientations du plan des déplacements urbains (PDU). Ce plan est applicable sur le territoire communautaire jusqu'à sa révision qui sera achevée mi-2006.

Ce document a deux impacts importants sur les PLU :

- ▶ la prise en compte des contraintes acoustiques lors de la délimitation des zones à urbaniser,
- ▶ le développement de l'utilisation des transports collectifs grâce à une redéfinition des possibilités de stationnement sur le territoire communautaire.

Le PDU édicte par ailleurs des orientations plus générales, en cohérence avec les principes de la loi SRU (loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain). Celles-ci visent notamment à limiter l'étalement urbain et à favoriser la mixité de l'occupation des sols.

En matière d'environnement, la communauté urbaine a réalisé une charte d'environnement co-signée par le ministère de l'environnement en 1997. Cette Charte qui formalise l'engagement d'une politique globale et transversale n'a pas de valeur juridique. Néanmoins, elle s'appuie sur trois objectifs sectoriels qui doivent être intégrés dans la définition des projets communaux :

- ▶ le développement du réseau de deux roues en ville,
- ▶ la protection et la valorisation de la trame verte,
- ▶ la requalification des entrées d'agglomération.

Dans la continuité de ce document et pour davantage de transversalité dans la définition des projets, la communauté urbaine a initié, en 2002, une démarche plus globale de développement durable à travers l'élaboration d'un agenda 21 local. Lors de sa phase finale d'élaboration, l'agenda 21 du Grand Nancy énoncera un certain nombre d'actions concrètes, en faveur du développement durable, que les PLU devront pouvoir rendre réalisables.

Dans un objectif plus spécifique de valorisation des espaces naturels et des paysages, le Grand Nancy s'est également engagé dans l'élaboration d'un **plan paysage**. Ce document dont la finalisation est prévue pour fin 2007 se doit de définir une politique globale de protection et de valorisation des paysages qui devra être prise en compte dans les PLU.

Concernant de manière plus générale l'amélioration du cadre de vie, le Grand Nancy a initié un certain nombre de réflexions plus sectorielles qui doivent transparaître dans la définition des projets de chaque commune : le plan lumière, la valorisation de l'eau dans la ville et la mise en œuvre de nouvelles techniques de gestion des eaux pluviales, le schéma directeur d'assainissement eau potable, le schéma d'assainissement des eaux usées et eaux pluviales, etc.

Enfin, concernant les documents de planification d'échelle supracommunautaire, le schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme de Toul-Nancy-Lunéville (SDAU) a été rendu caduc par les dispositions de la loi SRU. La loi prévoit la réalisation d'un schéma de cohérence territoriale (SCOT) qui est en cours d'élaboration à l'échelle du sud meurthe-et-mosellan. À sa finalisation, les PLU devront être rendus compatibles avec celui-ci.

Par ailleurs, la loi sur le développement des territoires ruraux du mois de février 2005 renforce les obligations de compatibilité des documents d'urbanisme avec les orientations des schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE). Pour les territoires communaux du Grand Nancy, cette prise en compte concerne le SDAGE du bassin Rhin-Meuse.

3/ Seichamps au sein de l'agglomération nancéienne

Située à l'Est de l'agglomération, en deuxième couronne urbaine, Seichamps s'inscrit dans la continuité urbaine des communes de Pulnoy et Essey-lès-Nancy avec lesquelles elle entretient des liens particuliers au niveau des zones d'activités.



Elle occupe une position d'entrée d'agglomération et d'espace de transition entre l'agglomération nancéienne et les communes rurales.

En terme démographique, Seichamps connaît des évolutions semblables à celles constatées sur l'ensemble de la communauté urbaine (vieillesse, diminution de la taille des ménages, etc.).

La présence d'une grande zone agricole et naturelle sur le ban communal, qui couvre plus de la moitié de son territoire, contribue à donner à la rive droite de l'agglomération une structure paysagère intéressante. Seichamps participe également aux paysages de coteaux qui constituent une des caractéristiques de l'agglomération.

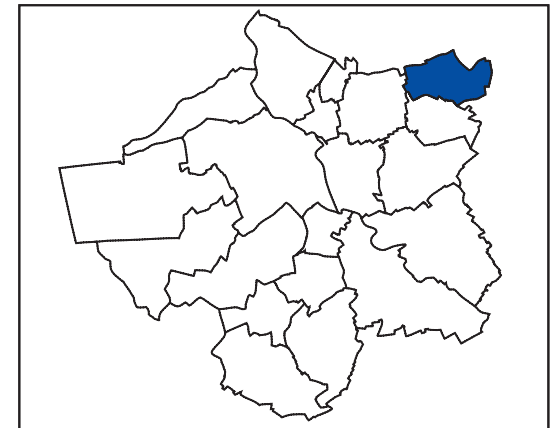
La commune de Seichamps dispose d'un potentiel foncier urbain important situé dans la plaine favorable à une extension urbaine de qualité. Grâce aux deux sites étudiés dans le cadre du projet urbain, Seichamps est une des communes qui offrent le plus de disponibilités foncières dans le Grand Nancy.

II. Rappel du diagnostic communal et des enjeux

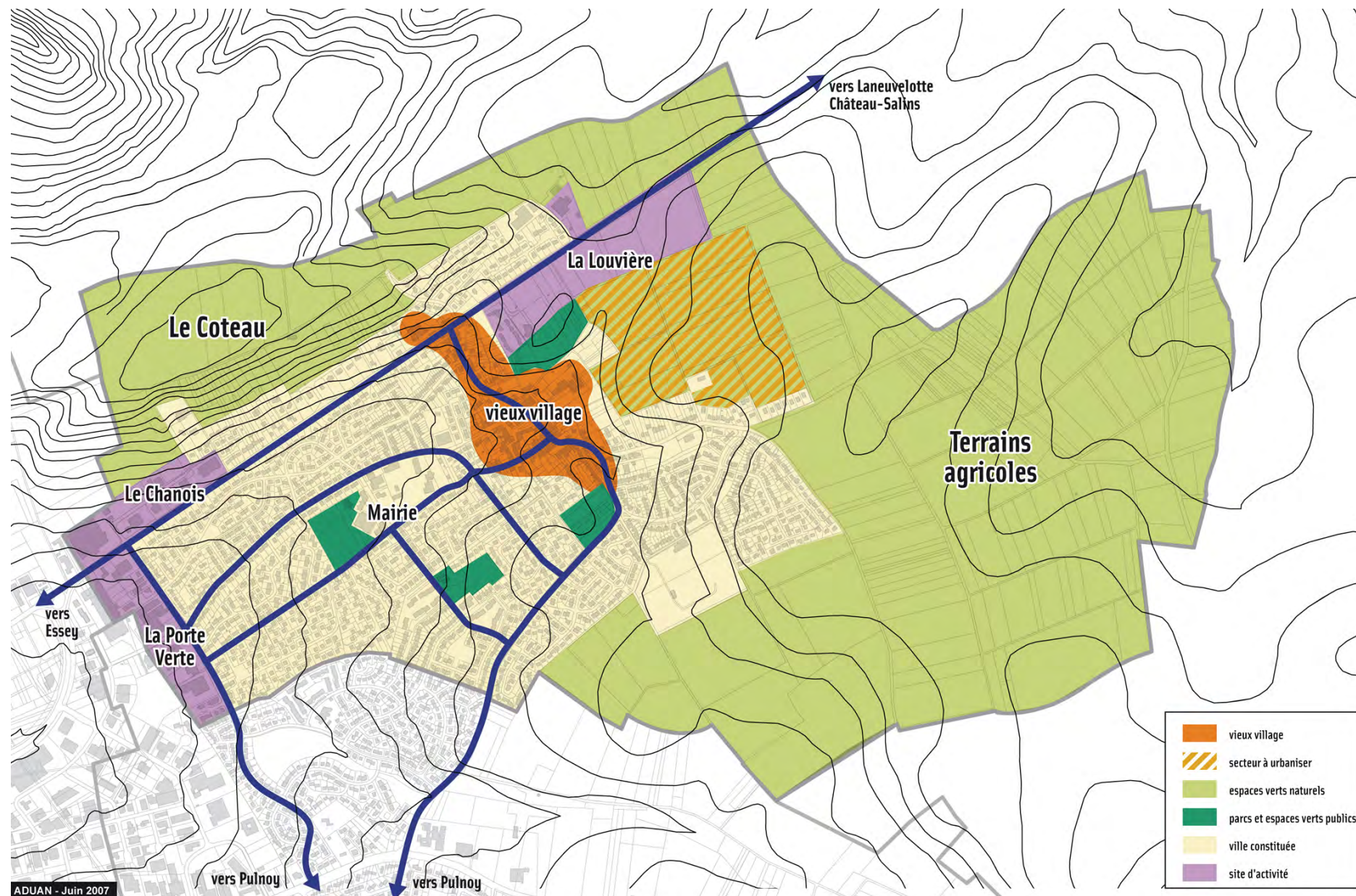
1/ Les grandes caractéristiques de Seichamps

2/ Les enjeux

- 1. Renforcer l'attractivité résidentielle en développant une offre de logements diversifiée tout en préservant ses atouts naturels*
- 2. Adapter les équipements et services à l'évolution de la population*
- 3. Renforcer et dynamiser le tissu économique*



Les grandes composantes de Seichamps



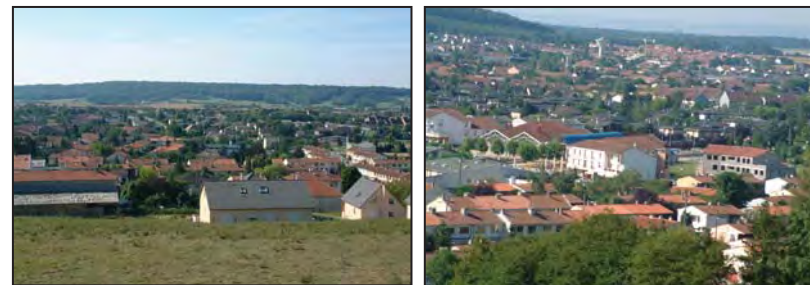
1/ Les grandes caractéristiques de Seichamps

Seichamps, commune de 5 475 habitants et 430 ha, s'articule autour de quatre entités urbaines aux morphologies et vocations différentes :

- ▶ Le vieux village situé à l'extrémité Nord - Est de la commune est de type village-rue. Il est traversé par la Grand'Rue qui permet de relier les zones pavillonnaires.
- ▶ Les secteurs d'habitat pavillonnaire construits par vagues successives depuis les années 1960. Ils contribuent à faire de Seichamps une « banlieue pavillonnaire ».
- ▶ Les secteurs d'habitat collectifs qui se sont inscrits sans heurt dans le tissu pavillonnaire pré-existant.
- ▶ Le quartier de la mairie véritable pôle de centralité. Ce quartier récent concentre les principaux équipements publics (mairie, poste, équipement socioculturel).

Une des caractéristiques majeures de la commune est la présence d'une grande zone agricole et naturelle qui englobe les deux tiers du ban communal. Seichamps est également caractérisée par la présence d'espaces verts et de vergers dans les secteurs urbanisés. Seichamps occupe une position d'entrée d'agglomération. La RD 674, qui relie l'agglomération nancéienne à Château-Salins constitue la principale desserte de la commune. Cet axe est également une véritable coupure urbaine. Cependant, cette entrée est marquée par une présence agricole forte et offre des vues intéressantes sur les coteaux et le « Pain de Sucre » d'Agincourt.

La commune a connu dans les années 1970, une croissance démographique importante faisant passer sa population de 405 habitants en 1962 à 5 780 en 1990. Cette expansion urbaine sous forme d'importantes zones pavillonnaires, s'est traduite démographiquement dès la fin des années 1990 par l'arrivée massive d'une même classe d'âge à la retraite.



vues de la commune depuis le coteau

Seichamps connaît ainsi un vieillissement et une baisse de sa population depuis 1990.

Par ailleurs, elle doit répondre aux exigences de l'article 55 de la loi SRU. Au 1er janvier 2004, le nombre de logements locatifs sociaux manquants s'élève à 73 unités.

Du fait de son caractère résidentiel, la commune offre peu d'emplois par rapport au nombre d'actifs résidents (839 emplois pour 2 184 actifs en 1999). Le tissu économique est dominé par le secteur artisanal (construction). Le secteur de la santé et de l'action sociale est également bien représenté.

Les activités économiques sont essentiellement regroupées sur deux pôles (le Chanois et la Porte Verte/avenue du Général de Gaulle) ou disséminées dans le centre ancien. La ZAC de la Louvière offre encore un potentiel de 8 hectares à commercialiser. D'autre part, est en projet la création d'un pôle artisanal située en entrée de ville au Nord de la RD 674.

Seichamps compte deux grands équipements : l'équipement socioculturel et le complexe sportif de Martinchamps. De plus, elle possède un éventail d'équipements de proximité répartis sur l'ensemble du territoire communal.

La vie associative est riche et dynamique, mais certains équipements utilisés sont vieillissants ou saturés. La ville doit ainsi répondre à des demandes grandissantes en terme d'optimisation et de développement des services à la population dans différents domaines : scolaire, petite enfance, social, personnes âgées, sportif,...

Seichamps est aujourd'hui confrontée à différentes problématiques touchant à la fois l'évolution de sa population, l'inadéquation des équipements publics au regard des besoins, la préservation du cadre de vie, le manque d'espaces ouverts à l'urbanisation alors que les ménages désireux de s'installer sur la commune sont nombreux.

Face à ces constats, la commune a engagé dans le cadre d'un projet urbain, une réflexion sur son devenir à échéance de 15/20 ans. Cette réflexion menée avec le concours de l'ADUAN a débouché sur différents scénarii d'aménagement futur d'un secteur de 26 ha situé à l'Est du territoire communal.



équipement socio-culturel



complexe sportif de Martinchamps

2/ Les enjeux

1. Renforcer l'attractivité résidentielle en développant une offre de logements diversifiée tout en préservant ses atouts naturels.

La commune connaît une baisse démographique depuis le dernier recensement, et cette évolution se conjugue avec le vieillissement de la population, en particulier des ménages arrivés dans les lotissements construits au cours des années 1970.

Face à ce phénomène, la volonté municipale est de proposer une nouvelle offre de logements dans l'objectif de maintenir sa population dans les années à venir et d'assurer un rajeunissement et une mixité de celle-ci.

La commune de Seichamps dispose encore d'espaces agricoles et naturels importants qui participent également au cadre de vie des habitants. C'est dans ce cadre que la commune projette la réalisation d'un nouveau secteur résidentiel. Une réflexion sur l'urbanisation de la partie Est de la commune a ainsi été engagée.

Le souhait de la commune est de réaliser une extension urbaine qui permette de préserver l'agriculture et l'espace naturel. Cela suppose l'urbanisation de terrains qui tiennent compte des contraintes de la production agricole, ainsi que le maintien des vergers, et la valorisation du réseau des cheminements piétons existants.

Le renforcement de l'attractivité résidentielle de la commune implique également une prise en compte des problématiques de déplacements.

Au-delà des travaux de sécurisation de la RD 674 déjà engagés, un traitement global de cette voirie devra être envisagé pour fluidifier la circulation et offrir une vitrine valorisante à cette entrée.



avenue de l'Europe (square Emile Gallé)



Grand' rue

2. Adapter les équipements et services à l'évolution de la population

Seichamps possède un éventail d'équipements assez complet répartis sur le territoire communal. Certains ont vieilli ou ont atteint des seuils de saturation alors que de nouveaux besoins émergent. L'urbanisation d'un nouveau secteur d'habitation devrait s'accompagner d'un développement démographique et de besoins supplémentaires en la matière.

Leur maintien et leur développement sont les objectifs de la municipalité. La réalisation d'équipements répondant à une diversité de besoins est envisagée : service public, scolaire, vie associative et activités de loisirs, équipements sportifs...

Le vieillissement de la population entraîne des besoins spécifiques en matière d'habitat et de services adaptés qu'il convient de prendre en compte dans le cadre du projet urbain. Aussi, le tissu urbain existant pourrait également offrir des possibilités permettant la réalisation de services et équipements adaptés.

Compte tenu des besoins recensés à Seichamps et dans les autres communes de l'Est de l'agglomération, une réflexion est également à mener sur la création d'un équipement sportif intercommunal.

3. Renforcer et dynamiser le tissu économique

Grâce à sa localisation, la commune dispose d'atouts à valoriser. Elle est facilement accessible à partir des grands axes de circulation (RD 674, voie de l'Amezule - en cours de travaux).

Elle dispose d'une offre foncière à vocation économique mobilisable. Elle est également située à proximité de la zone d'activités de la Porte Verte, qui constitue un pôle économique d'échelle d'agglomération. Cette dernière se verra renforcer par le projet Rive Droite.

Seichamps reste cependant une commune résidentielle qui offre peu d'emplois par rapport au nombre d'actifs résidents.

Afin d'assurer un meilleur équilibre habitat-emploi, le développement d'activités économiques sur le territoire communal reste un enjeu important. Les réflexions portant sur le développement d'un pôle ludique s'inscrivent également dans cette dynamique.

Le projet de développement devra tirer parti de la dynamique du secteur Rive Droite pour renforcer le tissu économique. Il devra également s'appuyer sur ses atouts et redynamiser le tissu économique existant :

- ▶ le développement et l'extension de la ZAC de la Louvière,
- ▶ le renforcement du pôle artisanal situé en entrée de ville,
- ▶ le maintien de l'activité artisanale au sein du tissu urbain lorsqu'elle ne génère pas de nuisances dans le voisinage,
- ▶ le maintien et le développement de l'offre commerciale de proximité dans le centre ; facteur d'animation et d'attractivité de la commune,
- ▶ la rénovation des sites d'activités de première génération (site du Chanois et de la Porte Verte 1).



secteur de commerces (avenue de l'Europe)

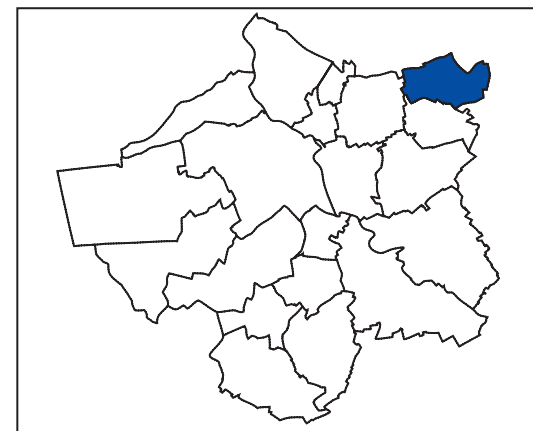


site d'activité du Chanois

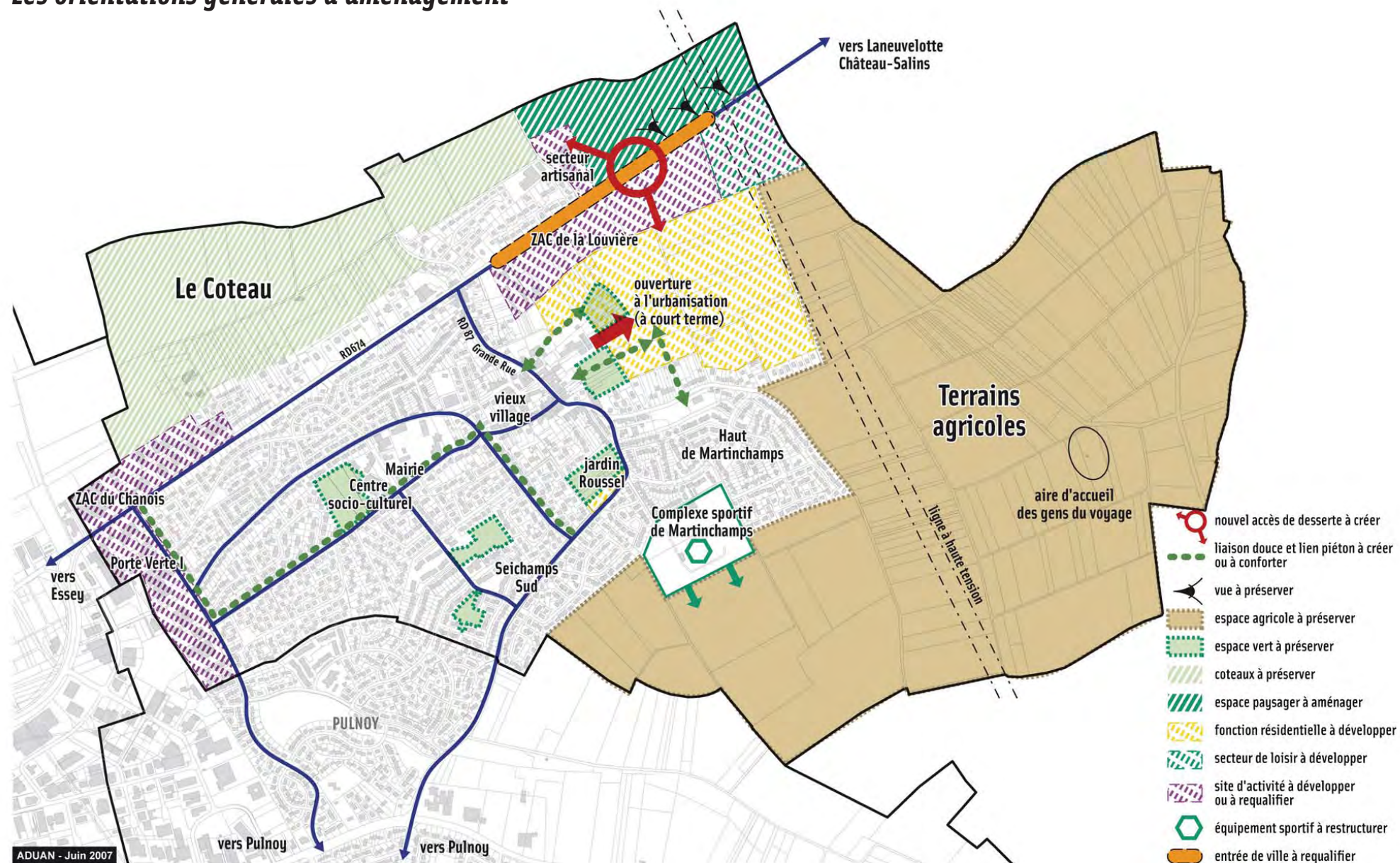
III. Les orientations générales d'aménagement

Ces enjeux peuvent ainsi se décliner en plusieurs orientations telles que :

1. Favoriser l'extension de la commune en cohérence avec le tissu existant
2. Permettre l'évolution du tissu urbain
3. Développer la fonction économique de l'entrée d'agglomération
4. Préserver la qualité architecturale, paysagère et environnementale de la commune



Les orientations générales d'aménagement



ADUAN - Juin 2007

1/ Favoriser l'extension de la commune en cohérence avec le tissu existant

La commune de Seichamps a engagé des réflexions sur son extension, dans l'objectif de réaliser un nouveau secteur résidentiels permettant de répondre aux obligations de la loi SRU, du 5ème Programme Local de l'Habitat territorialisé et de maintenir le niveau de sa population.

Dans ce cadre, la commune souhaite urbaniser une partie des terrains aujourd'hui occupés par l'activité agricole. Une zone d'extension potentielle a été délimitée : cette zone d'une superficie de 26 ha est située à l'Est de la commune.

Le projet urbain repose sur plusieurs grands principes d'aménagement qui s'inscrivent dans une démarche de développement durable avec la valorisation du patrimoine paysager et de la structure paysagère de la commune (vergers, réseaux de cheminements existants, points de vues à préserver, perspectives lointaines, etc.).

Le projet propose la réalisation de plusieurs programmes d'habitat de natures différentes (secteur résidentiel, secteur d'habitat intermédiaire de type maison de ville, petit collectif complété par des services en rez-de-chaussée, habitat adapté aux personnes âgées) assurant une certaine mixité urbaine et des produits logements.

Un schéma de voirie hiérarchisé permettra une bonne desserte du site d'extension urbaine et assurera des liaisons avec le vieux village et l'entrée Est de la commune.

Le projet urbain participe à la valorisation de l'entrée Est de la commune et au développement de la ZAC de la Louvière qui s'oriente vers la réalisation d'un secteur de loisirs à vocation ludique et sportive.

La création d'un équipement scolaire, avec services de restauration, sera également prévue dans le cadre du projet urbain de façon à venir compléter les équipements existants en fonction des nouveaux besoins induits par l'évolution de la population.



site d'urbanisation future : partie Est

2/ Permettre l'évolution du tissu urbain

Au cours des cinq dernières années, la recomposition du tissu urbain et de certains espaces publics avaient permis la réalisation de nouveaux programmes de logements dans le centre-ville (Avenue de l'Europe, Grande Rue, Puits-Loiset,...).

La reconquête de terrains en centre-ville, doit être privilégiée pour répondre aux besoins communaux en terme d'habitat et services pour personnes âgées.

Seichamps possède encore des potentialités de renouvellement qu'il convient de valoriser dans l'avenir.

Par ailleurs, l'aménagement d'un nouveau secteur d'habitat (projet urbain) devrait s'accompagner d'un transfert d'une école vers un nouveau site et de la création de nouveaux éléments de centralité (commerce de proximité, parcs et jardins publics...). Ces futures réalisations posent d'ores et déjà la question de la reconversion des emprises foncières occupées actuellement par des équipements qui pourraient être transférés.

La commune ne souhaite pas fonder son développement exclusivement sur l'ouverture à l'urbanisation de terrains agricoles. Elle affiche également la volonté de permettre la reconstruction de la ville sur elle-même sur des sites offrant des potentialités de renouvellement ou devant être restructurés dans les années à venir.

Il s'agit principalement :

- de bâtiments en friches,
- de locaux agricoles,
- d'activités artisanales insérées dans le centre ancien, de rares parcelles libres,
- des limites d'un espace vert (Jardin Roussel).
- des emprises actuellement occupées mais pouvant se libérer dans l'avenir...



bâtiment en friche Grand'Rue

3/ Développer la fonction économique de l'entrée d'agglomération

L'entrée Est de l'agglomération nancéienne, qui s'étend sur les communes de Seichamps et d'Essey-lès-Nancy constitue un pôle économique majeur. La récente mise en service de la liaison RD 674, offre aujourd'hui les conditions d'accessibilité nécessaires à l'essor de ce secteur.

Sur le territoire de Seichamps le tissu économique est principalement organisé le long de la RD 674. Cet axe majeur accueille la ZAC de la Louvière et le site d'activités du Chanois situé en limite d'Essey-les-Nancy. L'implantation d'une zone artisanale au Nord de la RD 674 permettra prochainement de diversifier l'offre en sites d'activités.

Le renforcement de la vocation économique de cette entrée d'agglomération passe par différentes orientations :

- ▶ l'amélioration de l'accessibilité des secteurs d'activités (giratoire de la Louvière),
- ▶ prise en compte du déplacement des piétons et des cycles, absence de trottoirs et de pistes cyclables,
- ▶ la Louvière peut permettre le développement d'un pôle ludique et sportif. Elle pourrait accueillir un équipement structurant d'agglomération dans ce cadre. Néanmoins, elle continuera à accueillir des activités économiques (commerce, artisanat, etc.)



ZAC de la Louvière



entrée de ville - aménagement paysager - développement d'un secteur artisanal

4/ Préserver la qualité architecturale, paysagère et environnementale de la commune

La commune de Seichamps présente de nombreux atouts en terme de qualité paysagère, elle est caractérisée par la présence des coteaux situés au Nord de la RD 674, par la présence d'espaces verts naturels tels que les vergers situés à l'Est de la commune et la présence de nombreuses terres arables destinées à l'activité agricole et s'inscrivant dans un ensemble plus large constituant une plaine naturelle.

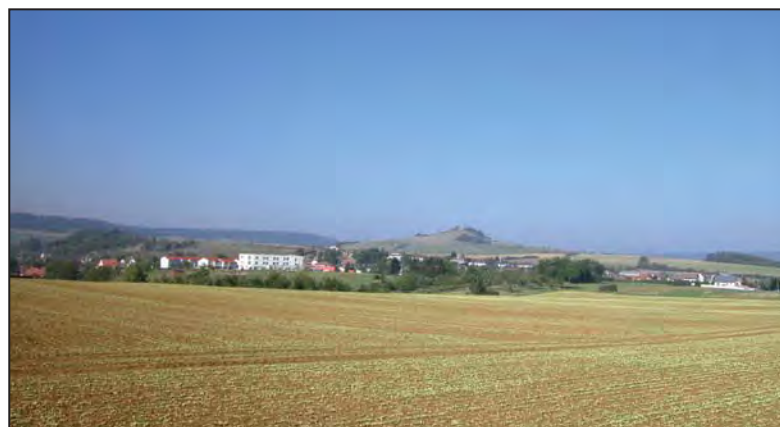
Le projet urbain de la commune devra s'inscrire dans ce contexte favorable et tenir compte de la structure paysagère existante de façon à offrir aux habitants un cadre de vie de qualité.

L'extension urbaine à l'Est de la commune ne constituent pas un obstacle au maintien de l'activité agricole.

La commune de Seichamps présente un cœur ancien qui constitue dans sa globalité un patrimoine important représentatif des anciens villages lorrains. Le centre ancien de la commune rassemble toutes les qualités du village lorrain : sa morphologie, la typologie des maisons et l'architecture de quelques façades du vieux village.



cheminements et vergers (chemin rural dit des Chivaux)



le coteau