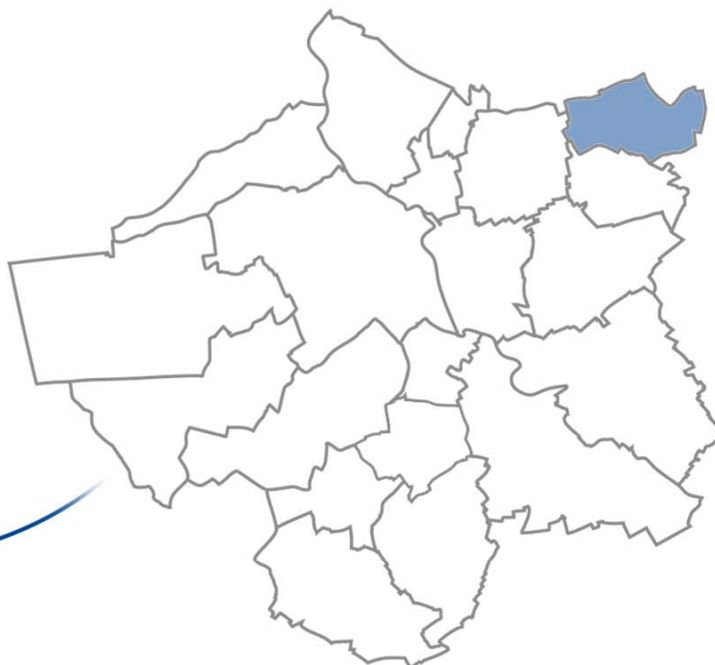


COMMUNAUTÉ URBAINE DU GRAND NANCY



PLAN LOCAL D'URBANISME **Seichamps**

MODIFICATION SIMPLIFIÉE
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

Décembre 2009

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 PLU de la commune de Seichamps afin de rendre possible la réalisation d'un projet de 24 logements collectifs à vocation sociale.

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%. En vertu du nouvel Art. L. 123-13 alinéas 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.* »

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

- la planche n°1 au 2000eme
- la planche n°2 au 2000eme
- le plan de zonage global
- le plan des annexes

Objectif de la modification simplifiée du P.L.U. : **Accompagner un projet de logements aidés**

Le 5ème Programme Local de l'Habitat territorialisé et le diagnostic territorial réalisés sur la commune de Seichamps ont montré le besoin de rétablir l'attractivité résidentielle de la commune. Par ailleurs, dans le cadre de la loi SRU, la commune prévoit de développer la diversité d'habitat en répondant aux principes de mixité sociale et urbaine. Aujourd'hui en effet, sur la commune de Seichamps 89% des logements sont de typologie individuelle et 76% des habitants sont des propriétaires occupants.

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

Le projet immobilier concerné est situé sur le RD 674 et comprend 24 logements répartis sur deux immeubles de type R+2. L'un des bâtiments est situé en front de rue, l'autre se situe en fond de parcelle. Les typologies de logements sont diversifiées : 2 T2, 16 T3 et 6 T4. Le terrain est situé sur un terrain classé actuellement en zone UC, qui limite la hauteur maximale autorisée au faîtage à 10 mètres.

Pour rendre le projet réalisable, il convient d'autoriser une hauteur sous faîtage de 12 mètres. Les terrains qui accueilleront le projet de logements aidés seront reclassés dans un sous secteur de la zone UC, qui sera indicé avec un sous-secteur UCb.

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.

La règle générale en vigueur concernant les hauteurs de constructions maximum sur le reste des zones UC reste maintenue à 10m au faîtage : cf. nouvelle rédaction de l'article UC10.1 ci-dessous :

Nouvel article UC10 du P.L.U. modifié

10.1. - Règle générale

Dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur UCb :

La hauteur des constructions par rapport au terrain naturel avant travaux et mesurée au point le plus élevé du polygone d'implantation ne peut excéder 6 mètres à l'égout de toiture, au membron ou à l'acrotère et 10 mètres au faîtage.

Lorsqu'elles sont dissociées du bâtiment principal, les annexes et dépendances (garages, abris de jardins, remises...) ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 3,50 m au faîtage, mesurée à la verticale de chaque point par rapport au terrain naturel avant travaux.

Afin d'intégrer le projet de logements sociaux, la règle générale est modifiée afin de permettre d'augmenter la hauteur des constructions faisant partie du secteur UCb.

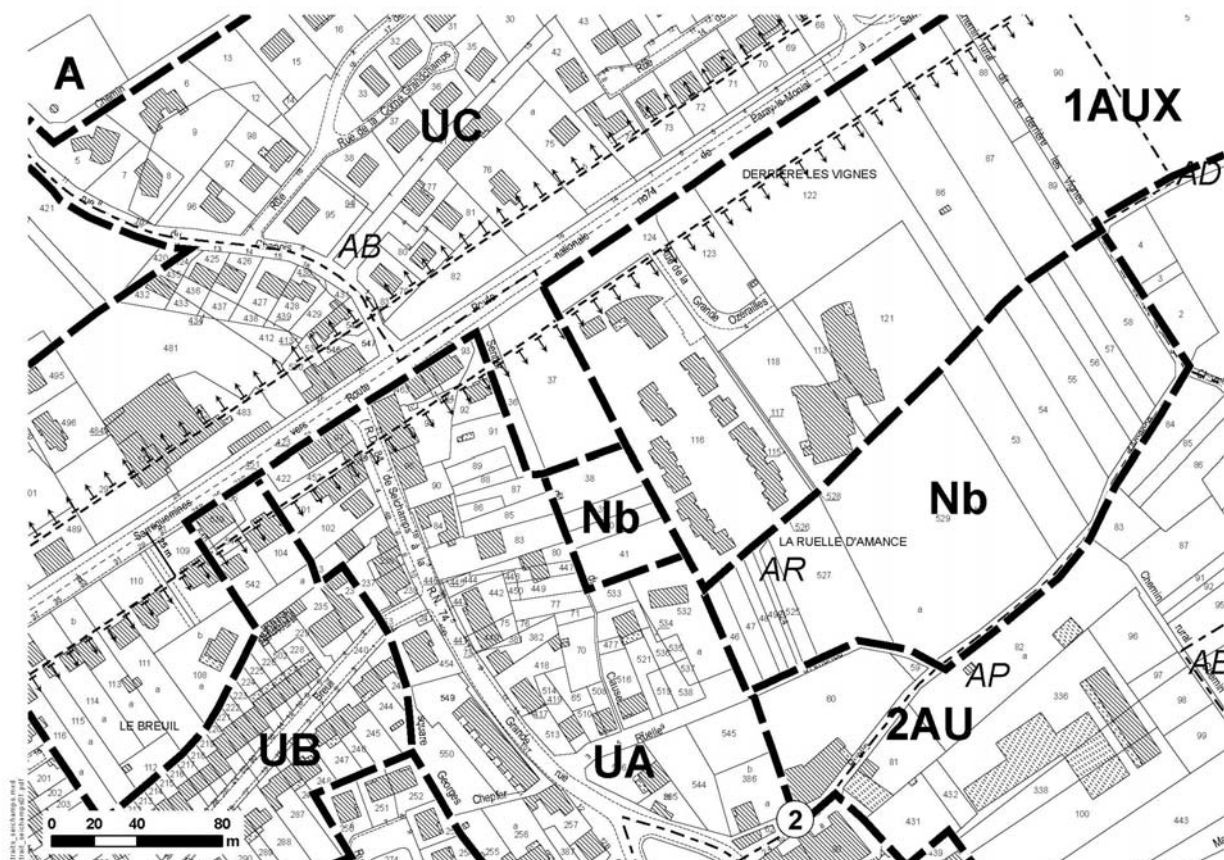
« Dans le secteur UCb :

La hauteur des constructions par rapport au terrain naturel avant travaux et mesurée au point le plus élevé du polygone d'implantation ne peut excéder 12 mètres au faîtage. »

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

