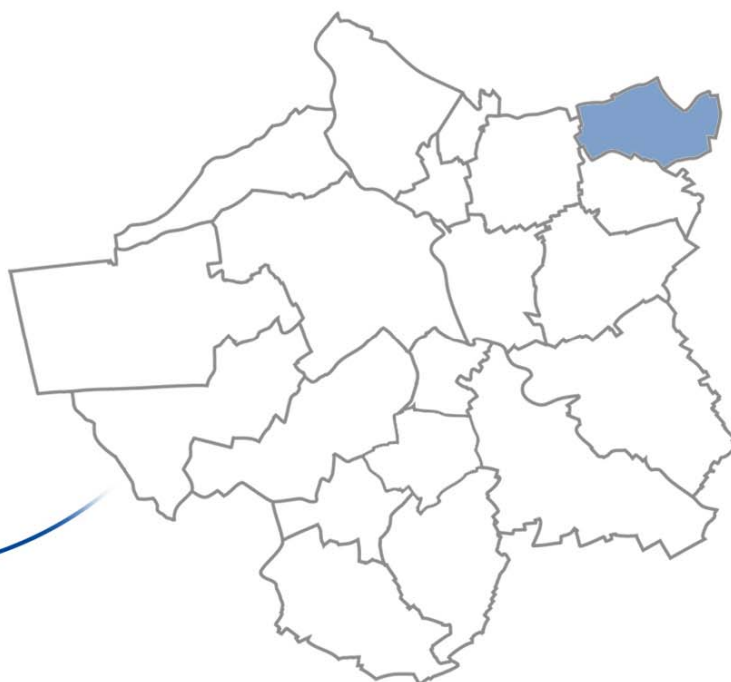




PLAN LOCAL D'URBANISME **Seichamps** RAPPORT DE PRÉSENTATION



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

Approbation Juin 2007

SOMMAIRE

I. L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....	6
A. LE TERRITOIRE DANS SON ENSEMBLE :.....	6
1. Situation géographique de la commune	6
2. Positionnement stratégique de la commune par rapport à son environnement :	7
3. Caractéristiques environnementales :	7
a) Climatologie :	7
b) Topographie	7
c) Géologie	9
d) Nature des sols	9
e) Hydrologie	11
B. PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGES.....	12
1. Patrimoine naturel.....	12
a) Les espaces verts naturels :	12
b) Les espaces agricoles	14
c) La faune et la flore :	14
2. Les paysages naturels	14
C. RISQUES ET QUALITE DE L'ENVIRONNEMENT	16
1. Les risques.....	16
a) Les risques naturels	16
b) Les risques technologiques	18
2. Qualités environnementales	21
a) Qualité de l'air	21
b) Les nuisances sonores	22
II. DIAGNOSTIC	24
A. FONCTIONNEMENT URBAIN	24
1. Historique et morphologie urbaine	24
a) Historique du développement urbain	24
b) Sites remarquables	24
c) Caractéristiques actuelles du tissu urbain	26
2. Grandes emprises.....	27
a) Equipements communaux	27
3. Accessibilité/mobilité.....	29
a) Réseaux routiers	29
b) Transports en commun	30
c) Stationnement	31
d) Les pistes cyclables	31
e) Randonnées	32

4.	Le fonctionnement des infrastructures sanitaires	32
a)	Déchets	32
b)	Eau potable	34
c)	Assainissement	34
B.	HABITAT ET POPULATION	34
1.	Caractéristiques démographiques :	34
2.	Evolution globale du parc de logements :	36
3.	Les enjeux de la commune en matière d'habitat	39
C.	EMPLOI ET SITES D'ACTIVITES	40
1.	Les enjeux de la commune en matière économique	43
D.	PROJETS URBAINS	44

III. JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLU..... 47

A.	LA JUSTIFICATION AU REGARD DU PARTI D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME	47
1.	Favoriser l'extension de la ville en cohérence avec le tissu existant	47
2.	Permettre l'évolution du tissu urbain	48
3.	Préserver la qualité paysagère et environnementale de la commune	49
B.	LA PRISE EN COMPTE DES NORMES SUPRA-COMMUNALES	50
1.	Le plan des déplacements urbains du Grand Nancy	50
2.	Le programme local de l'habitat	51
3.	Le schéma de cohérence territoriale	51
4.	Les principes de l'article L.121-1 du code de l'urbanisme :	51
5.	Les annexes et les servitudes d'utilité publique	52
C.	LA DELIMITATION DES ZONES ET DES REGLES QUI Y SONT APPLICABLES AINSI QUE LES CHANGEMENTS APPORTES PAR LA REVISION	53
1.	Délimitation des zones et justification des principales règles	53
a)	Les zones urbaines « zones U »	53
b)	Les zones urbaines « zones AU »	55
c)	Les zones agricoles « zones A »	55
d)	Les zones naturelles et forestières « zones N »	56
2.	L'intégration des zones d'aménagement concerté (Z.A.C.) disposant d'un plan d'aménagement de zone (P.A.Z.)	57

IV. LES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA PRISE EN COMPTE DE LA PRESERVATION ET DE LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT..... 58

1. Les mesures prises pour la protection des espaces naturels.....58
2. Les mesures prises pour la protection des espaces urbains.....58
3. Les incidences du PLU sur la qualité de l'air.....59
4. Les incidences du PLU sur la qualité de l'eau.....59
5. Les incidences du PLU sur la réduction des nuisances sonores.....59
6. Les incidences du PLU sur la prévention des risques naturels prévisibles.60

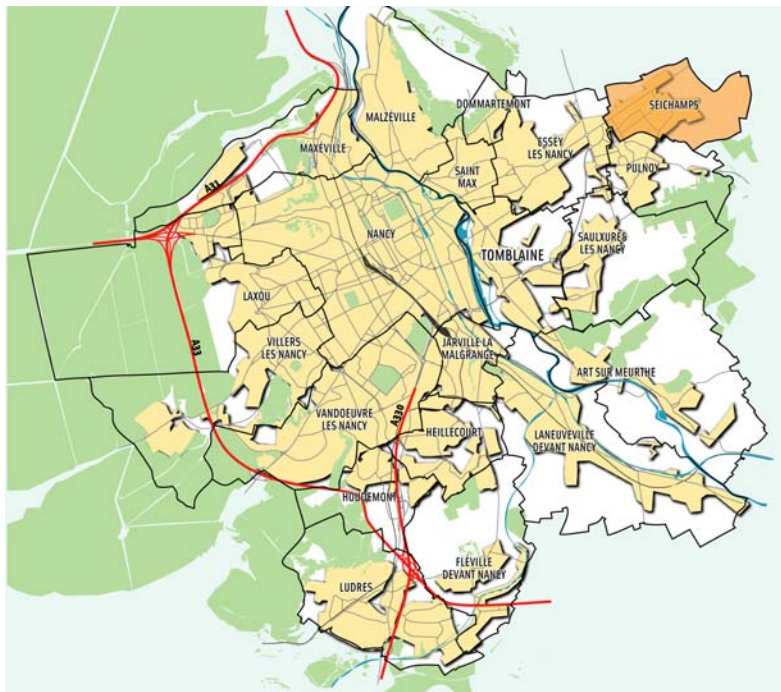
SOMMAIRE DES ILLUSTRATIONS CARTOGRAPHIQUES ET DES TABLEAUX

Schéma de localisation de la commune dans l'agglomération	8
Relief topographique de l'agglomération.....	10
Profils géologiques constatés sur l'agglomération	12
Caractéristiques hydrologiques du Grand Nancy	13
Les grandes entités naturelles de l'agglomération.....	15
Les composantes naturelles de la commune.....	18
Structuration et occupation des sols	26
Les grands équipements.....	28
Voiries et trafics	32
Les déplacements doux	34
Les filières d'élimination de déchets	35
Profil des âges	38
Taille des logements, type et statut d'occupation des logements	41

I. L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

A. LE TERRITOIRE DANS SON ENSEMBLE :

1. Situation géographique de la commune



Forte de 256 000 habitants, l'agglomération nancéienne s'est construite au croisement de deux couloirs d'échange que sont l'A31, permettant de relier la mer du Nord à la méditerranée, tandis que l'axe est-ouest, matérialisé par la nationale 4, relie Paris à Strasbourg.

Le département de Meurthe-et-Moselle, d'une superficie de 5 246 km², prend place au cœur de la Lorraine, et est bordé par les départements de la Moselle à l'Est, de la Meuse à l'ouest et des Vosges au sud. La ville de Nancy, qui en est le chef lieu, se situe plus précisément le long de la Meurthe en amont de sa confluence avec la Moselle.

Depuis 1959, les communes proches de Nancy se sont organisées en un district urbain devenu communauté urbaine du Grand Nancy en 1995. Cet établissement de coopération intercommunale regroupe 20 territoires ayant des caractéristiques géographiques et physiques communes.

La commune de Seichamps est située dans la deuxième couronne Est de l'agglomération Nancéienne. Elle occupe une position d'entrée d'agglomération et d'espace de transition entre l'agglomération nancéienne et les communes rurales.

Elle est remarquable par la qualité paysagère qu'elle offre sur les grands paysages agricoles, les reliefs du pain de sucre d'Agincourt et les coteaux.

La RD 674, qui relie l'agglomération nancéienne à Château-Salins, Sarreguemines et Saarbrücken, constitue la principale armature viaire de desserte de la commune, la liaison A330/RD2M/RD674 assure une desserte vers le sud de l'agglomération et le projet de la voie de l'Amezule; projet départemental, permettra, à long terme, de rejoindre l'autoroute de Metz.

2. Positionnement stratégique de la commune par rapport à son environnement :

La Communauté Urbaine du Grand Nancy couvre une superficie de plus de 140 km². La commune de Seichamps en représente 4, 30. Elle fait ainsi partie des petites communes de l'agglomération après Dommartemont (1,32km²), Saint Max (1,85 km²), Jarville-la-Malgrange (2,43 km²), Houdemont (3,62 km²) et Heillecourt (3,65km²).

Son territoire s'étend sur une longueur de 2,5 km d'Ouest en Est et de 1,7 km du Nord au Sud.

La RD 674 qui traverse la commune de Seichamps d'Ouest en Est agit comme une véritable coupure urbaine, son manque d'aménagement et d'unité urbaine en est la marque. Côté Nord, l'urbanisation s'est installée en pieds de coteaux avec des accès depuis la RD 674, alors que l'urbanisation de la partie sud s'organise et s'oriente vers le sud de la commune offrant en front de la RD 674 des fonds de parcelles.

Trois secteurs d'activités sont implantés sur le territoire de Seichamps, l'un à l'extrémité Est de la commune "la ZAC de la Louvière" et les deux autres à l'entrée Ouest, une partie de la ZAC "la Porte Verte" située au sud de la RD 674 en limite avec Pulnoy et la ZAC du Chanois située au Nord de la RD 674.

■ Seichamps est riche de nombreux espaces agricoles

Une des caractéristiques majeures de la commune de Seichamps est la présence d'une grande zone agricole et naturelle qui englobe les deux tiers de l'emprise communale. Au Nord de la RD 674, se déploie une partie des coteaux de l'agglomération, et le Sud Est de la commune constitue un ensemble de terres en culture s'inscrivant dans un ensemble plus large de plaines naturelles.

On peut également remarquer la présence d'espaces verts et de vergers répartis sur le territoire communal en frange des secteurs urbanisés, leur assurant un caractère champêtre. Ces espaces naturels constituent un potentiel d'évolution et d'extension urbaine important.

3. Caractéristiques environnementales :

a) *Climatologie* :

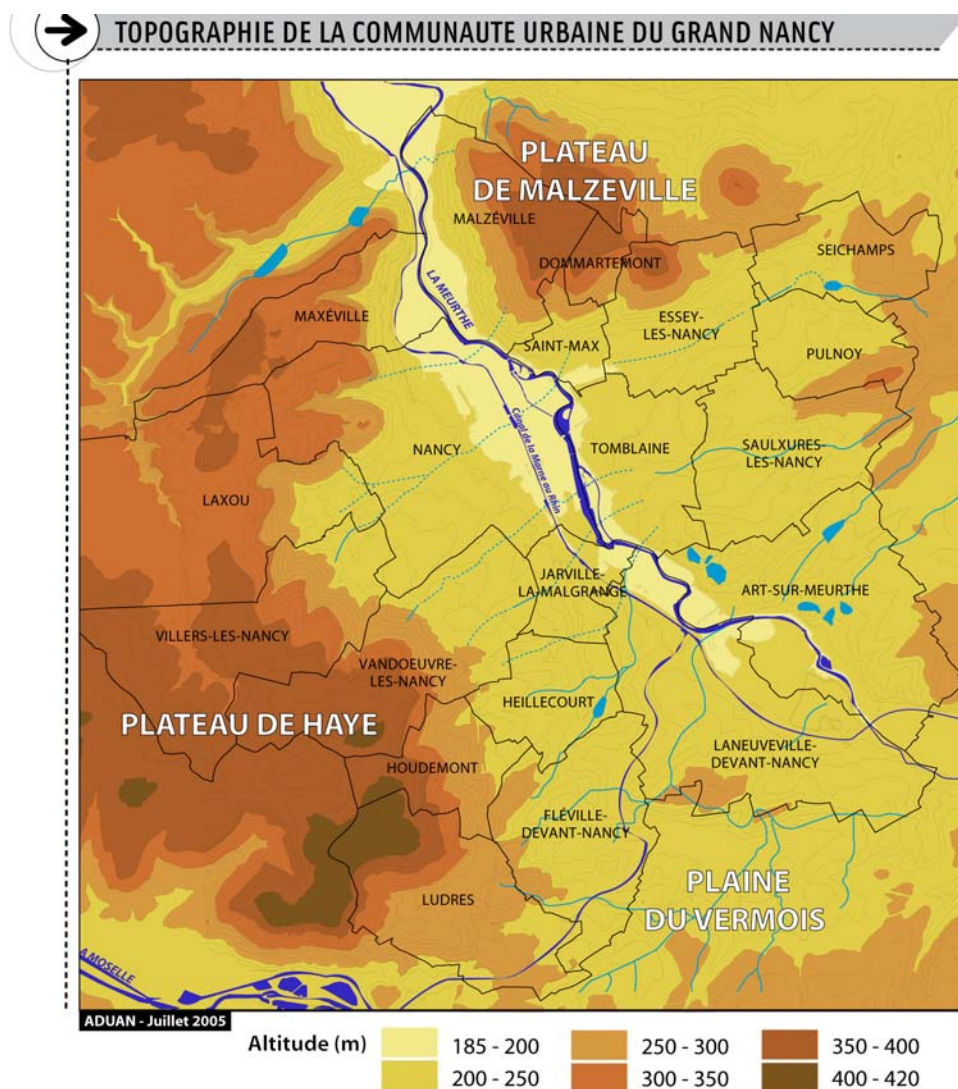
Le climat lorrain est un climat océanique à influence continentale. Il est caractérisé par des étés chauds et humides et des hivers froids. La température moyenne à Nancy est relativement basse (9, 6° C) et le nombre de jours de gel est de l'ordre de 80. La pluviosité assez abondante se situe entre 700 et 800 mm et se répartit équitablement sur l'année. Les brouillards fréquents (70 jours par an) contribuent à une humidité atmosphérique significative.

b) *Topographie*

Implantée au contact de la dépression centrale Lorraine (plaines agricoles du Vermois, du Xaulnois et du Xaintois) et des côtes de Moselle couronnées par le massif de la forêt de Haye (12 000 hectares), le Grand Nancy occupe un site caractérisé par la percée de la Meurthe à travers l'obstacle naturel du relief. D'une altitude variant de 200 mètres au niveau de la Meurthe à 400 mètres sur le plateau, son relief est marqué par un front de côte qui forme un amphithéâtre ouvert en direction du sud/sud-est.

Le site primitif de Nancy s'est plus précisément inscrit entre le lit de la Meurthe et la ligne d'escarpement des « côtes de Moselle » qui surplombe le site urbain du fait d'un important dénivelé. Cette implantation permet de distinguer trois entités topographiques :

- le plateau calcaire de la forêt de Haye à l'ouest dont l'altitude varie entre 350 et 450 mètres. Au nord-est, le plateau de Malzéville, qui s'élève au maximum à 380 mètres, émerge également comme butte témoin du massif du Grand Couronné.
- les coteaux à l'ouest et au nord-est qui effectuent la transition entre la vallée de la Meurthe et le plateau. Le front de côte y est plus abrupt que le talus en raison de la nature des roches calcaires.



- La vallée de la Meurthe qui prend place au pied des côtes de Moselle. Peu encaissée en amont, elle traverse de larges plaines au Sud-Est de l'agglomération puis se rétrécit vers le Nord entre les secteurs de coteaux des communes de Maxéville et de Malzéville. Son altitude varie entre 200 et 250 mètres.
- D'un point de vue topographique, la partie de la commune de Seichamps située au Sud de la RD 674 présente une topographie relativement plane. L'altitude moyenne est de l'ordre de 220 m au Nord de la RD 674, les hauteurs sont plus élevées sur les coteaux.

c) Géologie

Chaque composante topographique de l'agglomération dispose de caractéristiques géologiques distinctes :

- concernant la vallée de la Meurthe, le fond de vallée est constitué d'alluvions qui reposent sur des formations gréseuses et marneuses alors que les plaines du sud-est et de l'est de l'agglomération nancéenne sont de nature principalement argileuse ;
- le coteau est formé de différentes couches qui se superposent : les argiles constituent sa base et sont surmontés d'une couche ferrugineuse qui se situe elle-même sous une couche calcaire.
- le plateau est recouvert d'une épaisse couche de calcaires variant de 100 mètres à plus de 130 mètres selon les endroits.

Les données géologiques relatives à Seichamps sont extraites de la carte géologique locale (Nancy XXXXIV – 15 à l'échelle du 1 / 50 000 ème).

On note la présence d'une faille d'orientation Nord-Ouest / Sud-Est au Sud de la RD 674, à l'Ouest de la Grand' Rue.

Rive Nord-Est de cette faille : On note la présence d'une poche de calcaires à Gryphées (Lias) : marnes et calcaires gris-bleu (Lias), d'argiles à Promicroceras (Lias) et de calcaires roux (Lias).

Rive Sud de cette faille : On note la présence de calcaires roux (Lias), de marnes à Amalthées (Lias) et en limite de commune avec Pulnoy d'une couverture limono-argileuse.

Le substratum des parties urbanisées proches de la RD 674 (rives Nord et Sud) est constitué par des marnes à Amalthées (Lias).

D'après une étude géologique réalisée à la demande de la commune de Seichamps en 1992, le faciès peut être localement recouvert par des formations superficielles constituées de limons argileux sableux (c'est le cas de la zone au Nord de la Côte Verte), susceptibles de provoquer des éboulis de pente argilo-sableux.

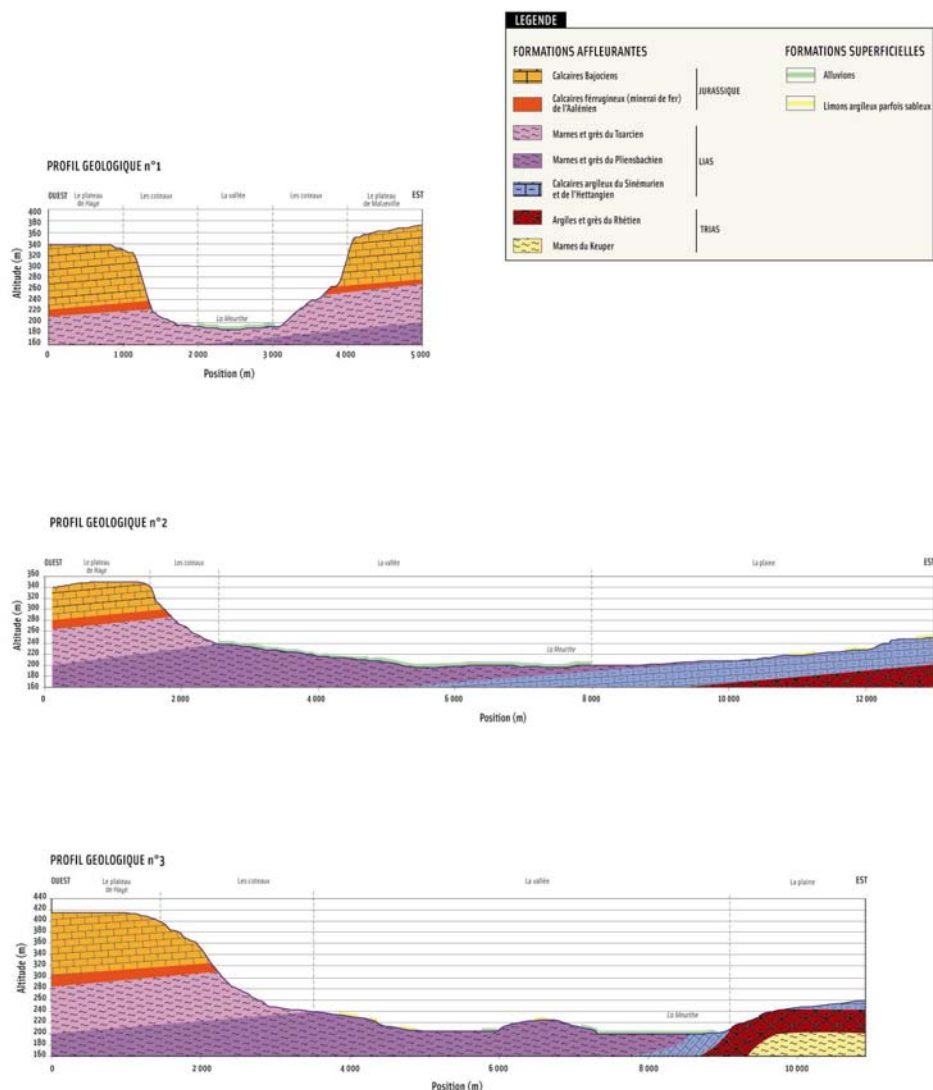
En limite de commune, sur les hauteurs non urbanisées proches de Dommartin-sous-Amance et Laître-sous-Amance, ces marnes laissent la place à des grès médioliasiques (Lias) avec des recouvrements superficiels également. A l'Ouest et au Sud de la commune, on trouve aussi des formations superficielles alluvionnaires : alluvions du fonds de vallée alluviale identiques à ceux que l'on trouve sur Essey-lès-Nancy(Grémillon) : matériaux fins, argiles, limons ou sables.

d) Nature des sols

L'agglomération nancéenne est un espace essentiellement urbain où peu de terrains ont encore des profils pédologiques « naturels ». La nature de ces sols varie principalement en fonction de la composition des sous-sols et des conditions topo climatiques. On distingue ainsi quatre types de sols « naturels » sur l'agglomération :

- les sols du plateau calcaire du massif forestier de Haye qui sont recouverts d'une formation superficielle d'argile appelée Terra Fusca. Ils sont propices à l'exploitation forestière ;

- les sols humides du talus des coteaux qui sont composés d'un sous-sol argileux et recouverts par une quantité de colluvions calcaires plus ou moins importante (dépôt de bas de pente, relativement fin, formé d'éléments arrachés aux versants). Ils sont riches et par conséquent très favorables à l'exploitation arboricole ;



- les sols des plaines du sud et sud-ouest de nature plus ou moins argileuses. Il s'agit de terrains offrant des potentialités agricoles notables propices aux cultures céréalières et prairiales ;
- les sols de la vallée « naturelle » de la Meurthe (principalement sur les communes de Laneuveville-devant-Nancy et d'Art-sur-Meurthe) qui sont très riches par les apports en alluvions fertiles de la rivière. Situés sur la nappe phréatique alluviale, ils sont également très humides et propices aux cultures prairiales.

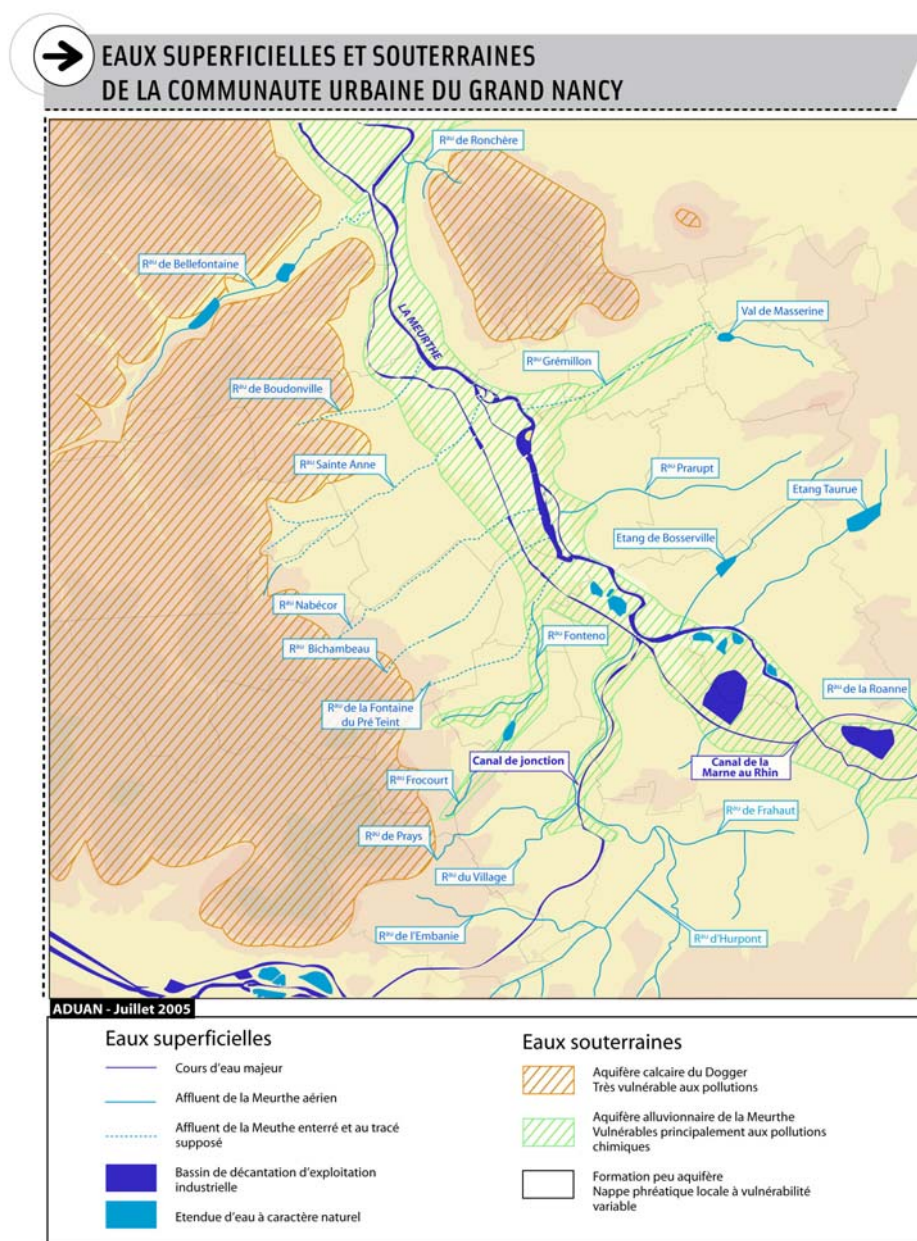
Seichamps est principalement concerné par des sols argileux ce qui a permis le développement de l'agriculture.

e) Hydrologie

■ Eaux souterraines

Trois aquifères (nappes phréatiques) sont constatées sur le territoire de l'agglomération nancéenne. Parmi eux, deux sont soumis à une vulnérabilité notable face aux pollutions engendrées par l'activité humaine :

- L'aquifère des calcaires du Dogger, situé au niveau du plateau calcaire de l'Ouest de l'agglomération, est le plus sensible aux problèmes de pollution. Ce phénomène s'explique par l'absence de filtration des eaux par le calcaire.
- La vallée renferme l'aquifère des alluvions de la Meurthe. Sa composition en sables et graviers, le rend perméable et donc vulnérable.



■ Eaux superficielles

L'agglomération nancéienne fait partie du bassin hydraulique de la région Rhin-Meuse. La Meurthe constitue son patrimoine hydrologique principal, de même que le canal de la Marne au Rhin, ouvrage artificiel mais structurant de son territoire.

Depuis les années 1980, la rivière a fait l'objet, dans sa traversée de l'agglomération, d'importants travaux d'aménagement et de recalibrage visant à maîtriser les risques d'inondations. La première tranche des travaux réalisée avant les inondations de décembre 1988, a permis de constater une diminution du niveau de la crue de plus d'un mètre et de sauvegarder les quartiers voisins.

Outre ces grands cours d'eau, la topographie de l'agglomération, encerclée d'un relief de côte, justifiait, avant l'extension de la tache urbaine, la présence de nombreux ruisseaux qui descendaient les dénivelés principalement à l'Ouest et au nord-est. Aujourd'hui, la plupart a disparu, busé et confondus avec les canalisations.

Le ruissellement de surface est par ailleurs quasiment absent puisque l'eau s'écoule depuis le haut des plateaux par infiltration et réapparaît sur la pente à la faveur d'une couche imperméable mêlant marnes et argiles.

B. PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGES

1. Patrimoine naturel

a) Les espaces verts naturels :

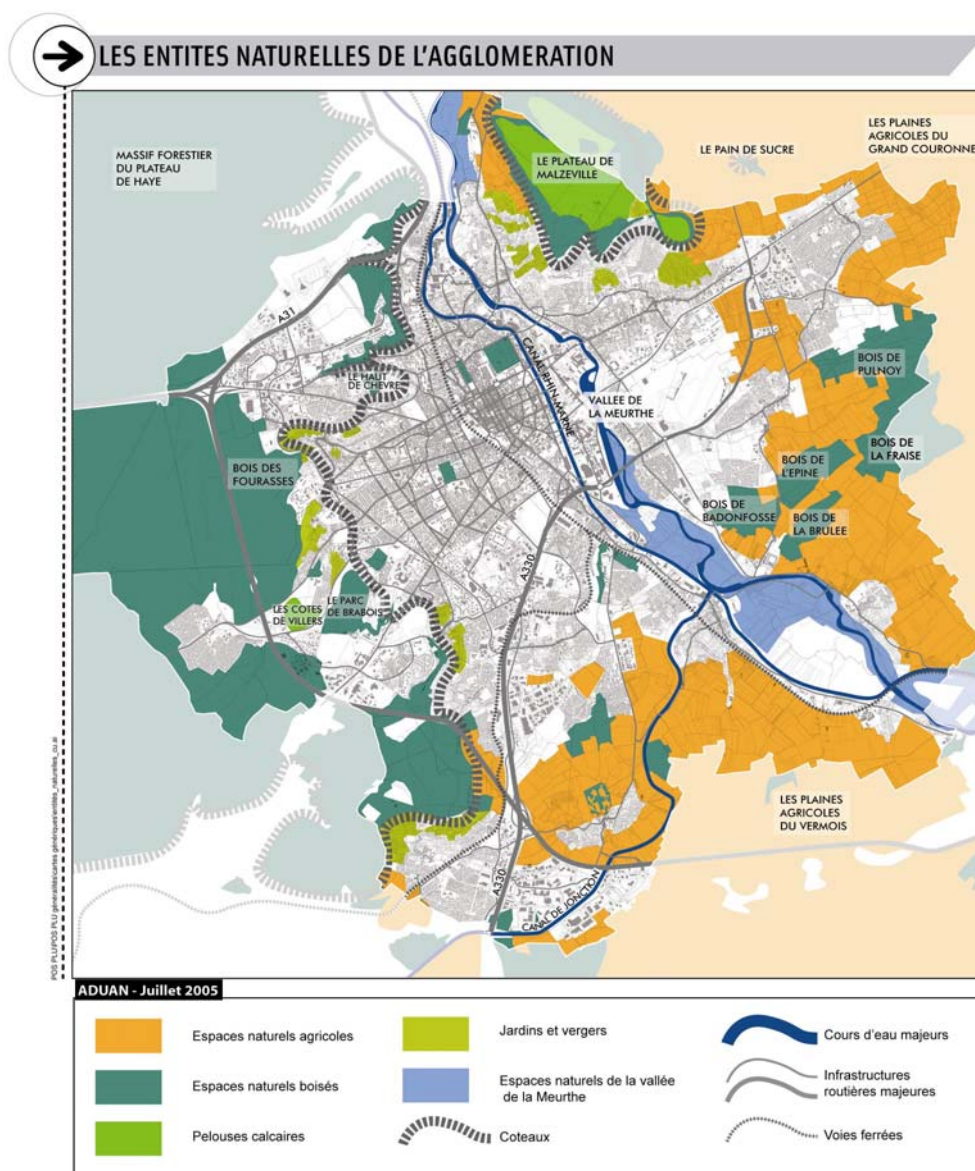
■ Les grandes entités naturelles de l'agglomération

La communauté urbaine du Grand Nancy dispose d'un patrimoine naturel important résultant de sa situation topographique comme des facteurs historiques qui ont guidé son développement.

Quatre grandes entités naturelles peuvent être plus particulièrement distinguées :

- les zones naturelles de coteaux situées à l'ouest et au nord-est de l'agglomération. Composées de vergers, de jardins ou en l'état de friche, ces secteurs font l'objet d'une politique de valorisation au niveau communautaire en réponse à l'un des objectifs de la Charte d'environnement signée en 1997 (la protection et la valorisation de la trame verte de l'agglomération);
- le massif de la forêt de Haye prenant place sur les territoires de l'ouest nancéen. Cette forêt domaniale gérée par l'ONF couvre plus de 2000 ha du territoire communautaire (10 000 ha au total) répartis sur les communes de Maxéville, Laxou, Villers-lès-Nancy, Vandœuvre-lès-Nancy et Ludres.
- les étendues naturelles, principalement agricoles, des territoires de l'est de l'agglomération (Pulnoy, Seichamps, Saulxures et Art sur Meurthe)

- le secteur des berges « naturelles » constituant au sud-est de l'agglomération de vastes zones d'expansion des crues.



■ Les composantes naturelles de la commune

Prenant place sur les plaines agricoles de l'Est, Seichamps forme un territoire de transition vers des communes à caractère rural.

Une des caractéristiques majeures de la commune de Seichamps est la présence d'une grande zone agricole et naturelle qui englobe les deux tiers de l'emprise communale. Au Nord de la RD 674, se déploie une partie des coteaux de l'agglomération, et le Sud Est de la commune constitue un ensemble de terres en culture s'inscrivant dans un ensemble plus large de plaines naturelles.

On peut également remarquer la présence d'espaces verts et de vergers répartis sur le territoire communal en frange des secteurs urbanisés, leur assurant un caractère champêtre.

Ces espaces naturels constituent un potentiel d'évolution et d'extension urbaine important.

b) Les espaces agricoles

La Communauté Urbaine du Grand Nancy compte 37 exploitations agricoles actives dont la majeure partie est localisée sur les communes du sud et de l'est de l'agglomération (Laneuveville-devant-Nancy, Saulxures-lès-Nancy, Fléville et Art-sur-Meurthe). Ces territoires ont en effet moins fait l'objet du processus d'extension urbaine de l'agglomération et ont pu conserver un tissu urbain rural.

Malgré la présence d'espaces agricoles, la commune de Seichamps n'accueille que trois exploitations. Les terres appartiennent en grande partie aux agriculteurs de la commune et à d'autres exploitant extérieur à la commune. Les quelques 200 ha de terres agricoles de la commune correspondent principalement à la culture céréalière. Les terres situées au Nord de la RD 674, prennent également l'aspect de coteaux enherbés.

Seichamps occupe une position d'entrée d'agglomération et d'espace de transition entre l'agglomération nancéienne et les communes rurales. Seichamps s'inscrit dans la problématique globale de la périurbanisation; phénomène qui pose la question de la pérennité de l'agriculture péri-urbaine dans l'agglomération.

c) La faune et la flore :

La présence de zones forestières au sud du territoire communal explique la présence de gibiers et de petits mammifères vivant dans les bois et pouvant parcourir les étendues naturelles alentours.

Néanmoins, en dehors de ces mammifères, Seichamps n'est toutefois pas caractérisée par des données faunistiques et floristiques particulièrement remarquables. On ne recense sur son territoire aucune espèce justifiant d'une protection spécifique.

2. Les paysages naturels

■ Les grandes entités paysagères de l'agglomération

La diversité du relief, de l'occupation des sols et des utilisations de l'espace sont des facteurs naturels et anthropiques qui concourent à la variété et à la richesse des paysages sur l'agglomération.

La situation topographique de l'agglomération, s'apparentant à un amphithéâtre, permet de distinguer plusieurs grandes entités paysagères caractérisant souvent des ensembles de communes. D'ouest en est, le Grand Nancy offre ainsi une succession de grands paysages.

Tout d'abord, le plateau couvert par la forêt de Haye (plus de 10 000 hectares) offre un paysage à dominante naturelle et boisée. Il s'étend sur les communes de Maxéville, Laxou, Villers-lès-Nancy, Vandœuvre-lès-Nancy, Houdemont et Ludres et forme, lorsque l'on vient de Toul, un épais écrin vert autour de l'agglomération.

Par la suite, le plateau laisse place aux dénivelés des communes de coteaux, à l'ouest du territoire communautaire. Ces pentes sont occupées par le triptyque traditionnel et fonctionnel lorrain (espaces boisés, jardins ou vergers et pacages) qui s'organise autour des villages anciens. Cette composition favorise des paysages communs, à dominante naturelle et arbustive, sur les communes de Laxou, Villers-lès-Nancy et Vandœuvre-lès-Nancy. Au nord-est, la commune de Malzéville est également constituée d'importants secteurs de coteaux qui offrent des paysages similaires.

La vallée de la Meurthe est également un élément de structuration qui unit fortement les territoires traversés mais qui, en même temps, offre des paysages différenciés, marqués par des séquences urbaines ou sauvages.

Ainsi, entre Maxéville et Tomblaine, le cours de la rivière a fait l'objet d'aménagements et d'opérations de recalibrage qui ont permis l'urbanisation d'anciens secteurs inondables et, notamment à Nancy, la reconquête de l'ensemble du secteur Meurthe-canal. Les paysages offerts y sont principalement urbains avec, selon les endroits, une proximité plus ou moins forte entre la rivière et les quartiers. Au sud de l'agglomération, les paysages sont essentiellement sauvages et préservés par les zones d'expansion des crues localisées sur les communes plus rurales de Art-sur-Meurthe et de Laneuveville-devant-Nancy. Ces espaces font le plus souvent l'objet d'une exploitation agricole, compatible avec les risques d'inondations.

Les territoires du sud et de l'Est de l'agglomération, et notamment Seichamps, sont donc encore significativement marqués par des paysages agricoles même si certaines communes connaissent, depuis quelques années, une progression significative de leurs espaces urbanisés. Ces terres agricoles qui assurent la continuité de la ceinture verte de l'agglomération sont ponctuées de petits espaces boisés interstitiels.

L'ensemble et la diversité des espaces verts de l'agglomération contribuent alors à structurer son territoire grâce au maintien d'un développement équilibré entre les espaces construits et les espaces naturels. Le maintien de cet équilibre et de cette diversité est d'ailleurs l'un des objectifs identifiés par le Plan Paysage en cours d'élaboration sur le Grand Nancy.

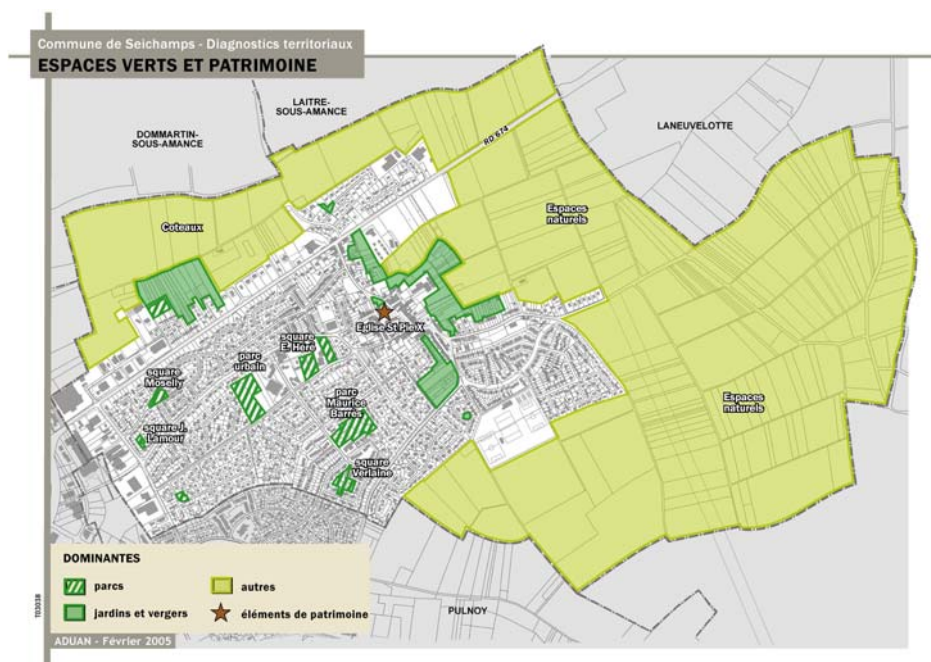
■ Les grandes composantes paysagères de la commune

Seichamps fait partie des communes de l'Est de l'agglomération qui ont conservé un caractère agricole.

Une des caractéristiques majeures de la commune de Seichamps est la présence d'une grande zone agricole et naturelle de plus de 200 ha.

L'entrée Est de l'agglomération est remarquable par la qualité paysagère qu'elle offre sur les grands paysages agricoles, les reliefs du "pain de sucre d'agincourt" et les coteaux.

Au Nord de la RD 674, se déploie une partie des coteaux de l'agglomération.



Le Sud-Est de la commune constitue un ensemble de terres en culture s'inscrivant dans un ensemble plus large de plaines naturelles. Ces terres arables sont exploitées par les trois exploitants agricoles de la commune de Seichamps.

La grande particularité des espaces agricoles est l'existence d'un grand nombre de chemins communaux qui structurent ces espaces.

Des réflexions menées ont souligné l'importance de certains d'entre eux et de leur possible évolution en desserte et infrastructure urbaine ou comme trame de cheminements piétons à valoriser dans le cadre du projet d'urbanisation.

On peut remarquer sur le territoire communal la présence de vergers de qualité concentrés au centre de la commune et plus communément appelé le jardin Roussel, qui offre une véritable respiration naturelle, structure et partitionne les espaces résidentiels.

D'autre part, il existe une ceinture de vergers derrière les habitations de la Grand'Rue. Il existe actuellement sur le territoire de Seichamps 46 jardins familiaux, situés le long du chemin n°3 (route de Vorincourt) au milieu des terres agricoles, dans la partie Sud-Est de la commune.

La commune de Seichamps dispose de nombreux espaces publics paysagers de qualité, équitablement répartis sur son territoire, chaque quartier d'habitat possède un square ou un parc plus important.

- le parc urbain situé dans le prolongement du centre socioculturel,
- le parc Maurice Barrès,
- le jardin de la Fontaine,
- certains squares remarquables : square Moselly, square P. Verlaine, square des Epicéas, square J. Lamour, square Chepfer.

C. RISQUES ET QUALITE DE L'ENVIRONNEMENT

1. Les risques

a) Les risques naturels:

LES DIFFERENTS RISQUES NATURELS SUR L'AGGLOMERATION

La diversité des sols et sous-sols composant l'agglomération expose la population à divers risques naturels :

- la présence de coteaux calcaires à l'ouest de l'agglomération et au niveau du plateau de Malzéville pose des problèmes de glissements de terrains, de chutes de pierre, de coulées de boues et d'effondrements ou d'affaissements pouvant avoir des conséquences matérielles ou humaines. Ce phénomène d'instabilité des sols est aggravé par la présence d'anciennes exploitations minières à flanc de coteaux.
- la composition argileuse des sols constatée à la base du talus du coteau, sur la vallée de la Meurthe et les plaines du sud-ouest de l'agglomération génère des risques de retrait-gonflement sous l'effet de l'eau ou de la sécheresse. Dans les deux cas, ce phénomène peut avoir des conséquences pour les constructions.

- le passage de la Meurthe implique des risques d'inondation de la vallée favorisés par l'urbanisation importante de son lit mineur et majeur. De grands travaux d'aménagement et de recalibrage ont toutefois été entrepris pour limiter au maximum cette inondabilité.
- de manière plus ponctuelle et localisée, l'imperméabilisation des sols (bâtiments, voiries, parkings, etc.) peut limiter l'infiltration des pluies et accentuer le ruissellement, ce qui occasionne la saturation et le refoulement du réseau d'assainissement des eaux pluviales.

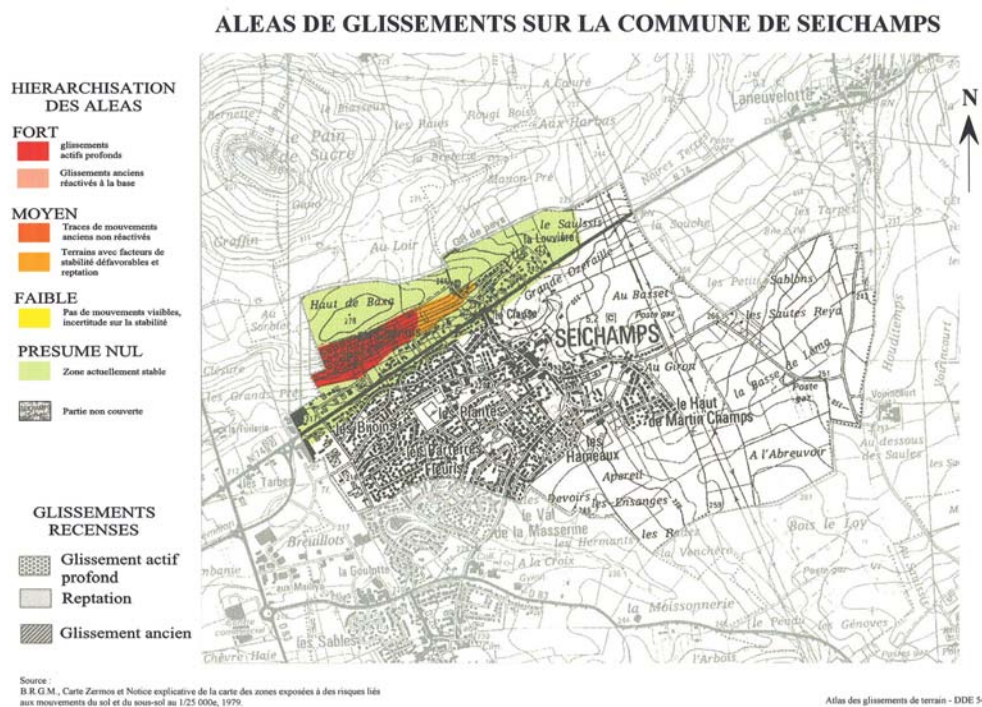
LES RISQUES NATURELS SUR LA COMMUNE

Mouvements de terrains

La commune de Seichamps est concernée par d'importants risques de glissements de terrains actifs, essentiellement sur les coteaux Nord de la commune.

La connaissance de l'aléa est contenue dans l'atlas du second semestre 2000 réalisé par la DDE, et transmis à la commune, à partir des cartes zermos de 1978.

La composition argileuse des sols de la commune génère des risques de retrait-gonflement sous l'effet de l'eau ou de la sécheresse. Les constructions doivent prendre en compte ce phénomène.



La commune de Seichamps est concernée par le mouvement de terrains liés à la sécheresse et à la réhydratation des sols. La composition argileuse des sols constatée à la base du coteau, sur l'ensemble de la commune de Seichamps et en particulier dans le secteur Est de la commune, génère des risques de retrait-gonflement sous l'effet de l'eau ou de la sécheresse. Dans les deux cas, ce phénomène peut avoir des conséquences pour les constructions.

C'est pourquoi, des précautions seront à prendre dans le cadre de l'urbanisation du secteur Est de la commune de Seichamps.

b) Les risques technologiques

PEU DE RISQUES INDUSTRIELS SUR LA COMMUNAUTE URBAINE

L'absence de complexe industriel chimique ou pétrochimique de type Seveso 1 et 2 limite le risque majeur industriel sur la communauté urbaine.

Toutefois, le Grand Nancy compte un certain nombre d'installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE). Par définition, celles-ci sont des installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients pour la commodité du voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, la protection de la nature et de l'environnement, la conservation des sites et des monuments. Dans le but de minimiser les risques relatifs à ces installations, la loi 76-663 du 19 juillet 1976 définit des procédures relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement suivant la gravité des dangers ou des inconvénients que peut présenter l'exploitation de ces installations.

Ainsi, une installation peut être :

- Non classée,
- Classée et soumise à déclaration en préfecture,
- Classée et soumise à autorisation en préfecture.

Sur le territoire de la communauté urbaine, sont notamment soumis au régime des ICPE le CHU de Brabois, les centres de recherche, les stations services, les établissements stockant en quantité notable des produits inflammables, etc.

Par ailleurs, l'approvisionnement en produits courants indispensables au fonctionnement d'entreprises du Grand Nancy ou hors de l'agglomération (carburant, gaz...) nécessite d'être transité à l'intérieur du tissu urbain nancéen. Ce transit s'effectue par le réseau routier (A31, A330...), ferré (ligne Paris-Strasbourg) ou fluvial (canal de la Marne au Rhin). Le risque de transport de matières dangereuses, ou risque TMD, est consécutif à un accident se produisant lors du transport de ces matières.

LES RISQUES TECHNOLOGIQUES SUR LA COMMUNE

Il n'existe pas de risques technologiques sur la commune de Seichamps. En revanche, on recense sur son territoire un certain nombre d'ICPE (installations classées pour la protection de l'environnement) sur le territoire communal. En général, celles-ci stockent, gèrent ou utilisent divers produits chimiques.

Sont par exemple concernés, les usines tels que l'établissement LEVY Frère "tricoterie de Lorraine" situé ZAC du Chanois, qui contient des dépôts de matériaux combustibles tels que fils de coton ou synthétiques mais également la Société Détridis située avenue du Général De Gaulle qui possède des réservoirs d'essence, de gasoil,...

Par ailleurs il est à noté que la commune de Seichamps est entièrement comprise dans le périmètre de stockage défini dans le décret du 8 décembre 1972 autorisant GRT Gaz à exploiter le stockage souterrain de gaz naturel de Cerville-Velaine. La contrainte liée à ce périmètre de stockage concerne tout travail atteignant une profondeur supérieure à 120 mètres qui requiert une autorisation préfectorale préalable.

Par ailleurs, deux puits de contrôle exploités par Gaz de France liés au stockage souterrain de gaz naturel de Cerville sont situés sur le territoire de la commune de Seichamps. Les puits concernés sont le puits VA5 (situé à l'angle de la route de Voirincourt et du chemin de la croix Henri Boudin, à proximité de l'aire de stationnement des gens du voyage) et le puits VA56 (situé le long du chemin du Basset ; AH – 5).

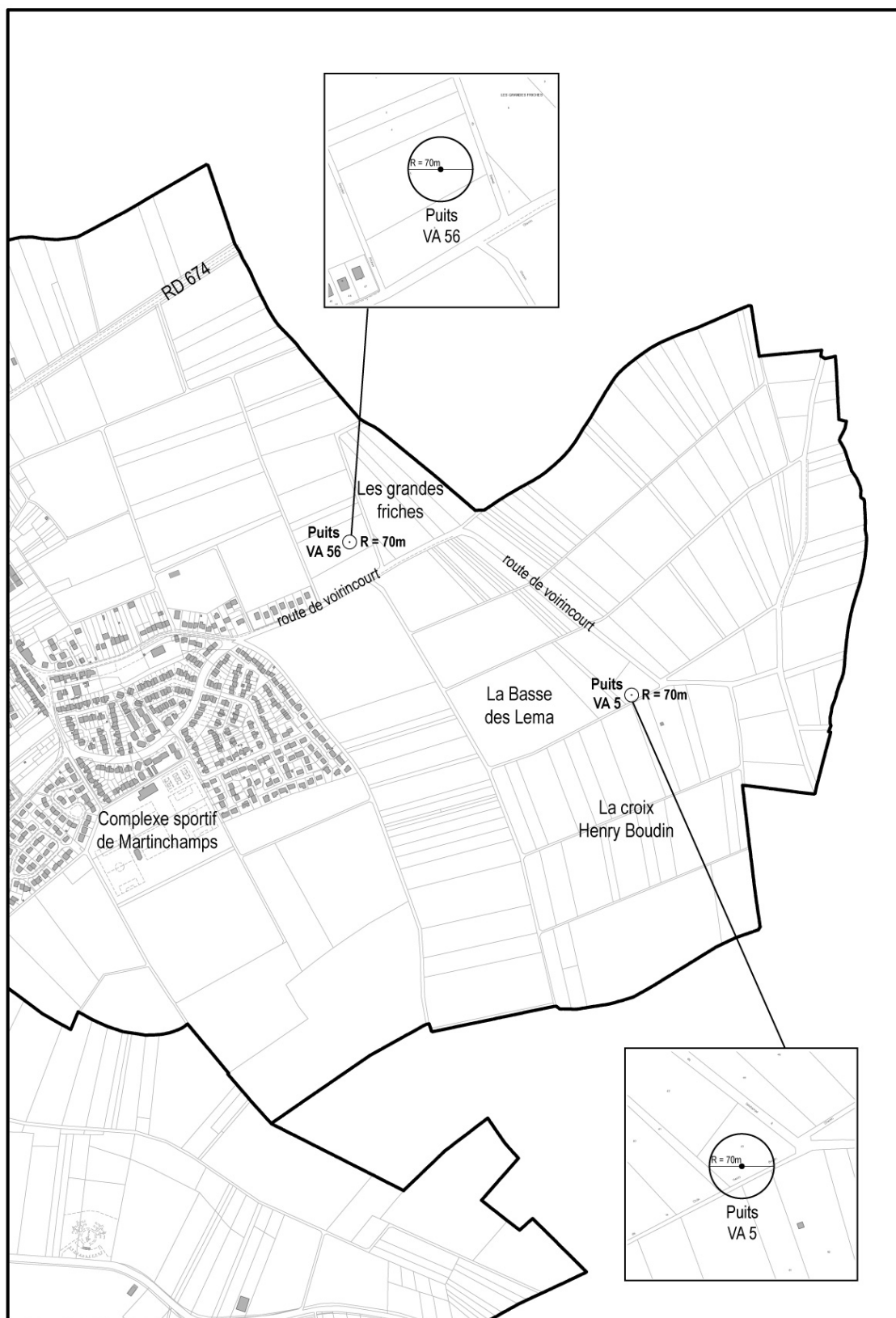
Des périmètres de dangers sont associés à ces deux puits : une zone d'effets létaux Z1 qui correspond à un cercle de rayon de 40 mètres et une zone d'effets irréversibles Z2 qui correspond à un cercle de rayon de 50 mètres. Ces deux cercles sont centrés sur les têtes de puits.

Dans l'ensemble des zones de dangers, les services de la direction régionale de la recherche, de l'industrie et de l'environnement devront être consultés pour tout projet.

La commune de Seichamps est concernée par des servitudes d'utilité publique liées à des aérodrômes civils ou militaires.

Les cotes NGF à ne pas dépasser devront trouver une traduction réglementaire, notamment à l'article 10 : hauteur maximum des constructions, afin d'assurer la cohérence du règlement avec ces servitudes.

Plan de localisation des deux puits.

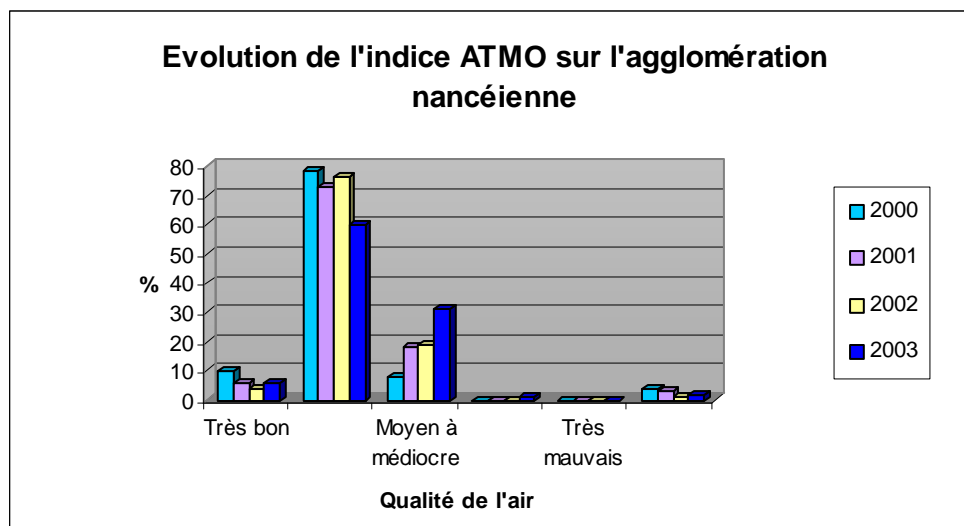


2. Qualités environnementales

Lutter contre les nuisances et les atteintes à la santé constituent l'un des 12 axes de progrès définis dans le cadre de l'élaboration de l'Agenda 21 du Grand Nancy. Comme toute agglomération de taille moyenne, les nuisances et pollutions constatées sur le territoire communautaire résultent des inconvénients de l'urbain et de l'évolution des modes de vie.

a) Qualité de l'air

La qualité de l'air sur le territoire du Grand Nancy est mesurée par l'association AIRLOR qui effectue des relevés en milieux urbains et périurbains. L'indice ATMO, qui mesure la pollution atmosphérique moyenne quotidienne, permet de disposer d'une information synthétique sur la qualité de l'air*. D'après le rapport d'activité 2003 d'AIRLOR, l'étude de cet indice fait ressortir que la qualité de l'air est plutôt bonne sur l'agglomération (la qualité de l'air s'est révélée bonne à très bonne sur 66 % des jours en 2003) mais a connu, ces dernières années, une légère tendance à la dégradation (80% des jours de qualité bonne à très bonne pour l'année 2002).



Source : Rapport d'activités 2003 d'AIRLOR. Bilan de la Qualité de l'air

On ne dénombre pas d'industrie occasionnant des rejets atmosphériques polluants majeurs dans l'atmosphère sur l'agglomération nancéienne. La pollution constatée sur le territoire communautaire est causée principalement par la circulation automobile et les installations de chauffage des bâtiments.

Néanmoins, certaines entreprises rejettent des polluants.

Sur la commune de Seichamps, la pollution constatée reste modérée étant donnée sa situation périphérique et est principalement liée à la circulation automobile notamment sur la voirie d'agglomération que constituent la RD 674.

* Qualifications (très bon, bon, médiocre, etc.) de la qualité de l'air sur l'année, exprimée en pourcentage de jours concernés.

b) Les nuisances sonores

La lutte contre les nuisances sonores fait partie des objectifs fixés par la communauté urbaine dans le cadre de sa mission développement durable. Celle-ci doit conduire à l'élaboration, pour le 30 juin 2007, d'une carte de bruit rassemblant les données qui permettront d'évaluer les expositions au bruit et de prévoir leur évolution. Pour mi 2008, un plan de prévention du bruit dans l'environnement définissant les objectifs de prévention ainsi que les mesures prévues pour prévenir ou réduire les nuisances sonores, devra être élaboré en complément.

Catégorie	niveau sonore au point de référence, en période diurne dB (A)	niveau sonore au point de référence, en période nocturne dB (A)
1	83	78
2	79	74
3	73	68
4	68	63
5	63	58

La classe 1 prévoit une bande de protection de 300 mètres de chaque côté de la voie, la classe 2, une bande de 250 mètres, la classe 3, une bande de protection de 100 mètres de chaque côté de la voie, la classe 4, une protection de 30 mètres de chaque côté de la voie et la classe 5, une bande de 10 mètres.

Lors de la construction de bâtiments nouveaux à proximité des voies existantes, des prescriptions d'isolement acoustique doivent être respectées par les constructeurs.

L'objectif est de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour atteindre dans les logements un niveau de bruit de 35 dB(A) le jour et de 30 dB(A) la nuit.

La commune de Seichamps est concernée par l'arrêté préfectoral du 31 août 1998 relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres routières et à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit sur le territoire du département de Meurthe & Moselle, qui définit une largeur des secteurs affectés par le bruit correspondant à une distance comptée de part et d'autres de l'infrastructure et mesurer à partir du bord extérieur de la chaussée.

Les tronçons d'infrastructures classés sont :

- RD 674 (anciennement RN 74) : classe 3 ;
- avenue du Général de Gaulle : classe 4 ;
- liaison Nancy – Saint-Max – Essey (avenue de Brigachtal à Essey-lès-Nancy) : classe 3

Ce classement doit être pris en compte dans votre plan local d'urbanisme (zonage et annexes). Le bruit n'est toutefois pas une servitude et il n'y a pas d'inconstructibilité liée au bruit.

En revanche, les bâtiments à construire dans un secteur affecté par le bruit doivent recevoir une isolation en fonction de leur exposition sonore. La valeur minimale de l'isolement est indiquée dans les arrêtés cités précédemment.

EN RESUME

- ❖ L'état initial de l'environnement met principalement en évidence l'intérêt paysager des étendues naturelles qui composent la commune. En effet, que ce soit, les grandes étendues agricoles ou encore les coteaux, les vergers et coupures vertes maintenues dans le tissu urbain, ces éléments présentent l'avantage, d'une part, de participer à la ceinture verte de l'agglomération et d'autre part, de créer un cadre de vie de qualité pour des habitants désirant vivre à la campagne tout en étant à proximité de la ville. Les paysages naturels et ruraux de la commune sont donc l'un des éléments d'attractivité de la commune.
- ❖ Outre ces éléments principalement paysagers, l'état initial de l'environnement ne permet de souligner l'existence de données environnementales nécessitant des mesures de protection spécifique.

II. DIAGNOSTIC

A. FONCTIONNEMENT URBAIN

1. Historique et morphologie urbaine

a) Historique du développement urbain

La ville de Nancy a connu sa première grande phase d'expansion planifiée avec la réalisation de la Ville Neuve au début du XVII^e siècle. À cette époque, Nancy comptait 18 000 habitants et les communes alentours n'étaient que de petits villages pour la plupart de moins de 80 habitants.

Il faudra ensuite attendre la fin du XIX^e siècle pour que la ville connaisse à nouveau une période de forte croissance, à la fois démographique (création de quartiers résidentiels à l'ouest) et économique (développement des industries entre Meurthe et canal).

À la fin de la seconde guerre mondiale, une première vague d'urbanisation va atteindre les communes périphériques de la première couronne. De grands ensembles s'implantent dans les espaces nancéiens encore disponibles, mais également dans les banlieues (Les provinces à Laxou, la Californie à Jarville, la ZUP à Vandœuvre-lès-Nancy...). Ces opérations doivent alors permettre de répondre à la pression urbaine générée par l'exode rural massif et la reprise démographique. En complément, des actions de rénovation urbaine sont initiées sur le centre (Saint-Sébastien, place Thiers) en vue de pallier à l'obsolescence d'un cadre bâti vieillissant.

À cette première phase d'urbanisation des banlieues a succédé, dès la fin des années 1960, une forte activité de construction de pavillons (Clairieu à Villers-lès-Nancy, les Ensanges à Tomblaine, le Nid à Malzéville, etc.). De nombreux lotissements vont ainsi se développer dans les communes de périphérie. Progressivement, cette forme d'urbanisme va prendre de l'ampleur et s'étendre aux communes de deuxième couronne (Seichamps, Pulnoy, Ludres, etc.).

À partir des années 1980, la tendance commence à s'inverser. La baisse démographique et la récession économique conduisent à un retour au centre ville. Le parc de logement y est réhabilité alors que, parallèlement, le tissu économique, en reconversion, s'implante davantage en marge de l'agglomération sur les pôles technologiques de Brabois et de Maxéville/Saint-Jacques. On assiste ainsi aux prémices d'une spécialisation de l'espace, où les activités s'implantent en périphérie à proximité des grands axes routiers.

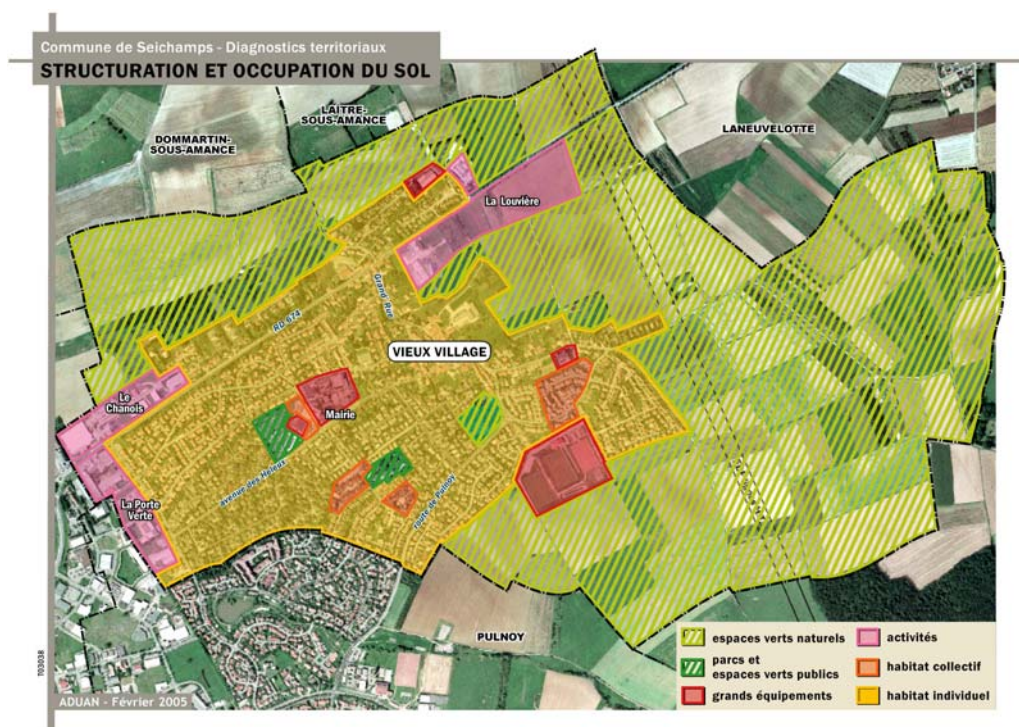
b) Sites remarquables

■ Patrimoine historique

La commune de Seichamps n'accueille ni site, ni monument inscrit ou classé à l'inventaire des monuments historiques. Néanmoins, la commune possède un bâtiment remarquable qui est l'église Saint-Pie X situé au cœur du centre ancien de la commune qui constitue également 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. Le cahier des préconisations pour des transformations du bâti est joint en annexe au présent dossier. Il permettra d'élaborer un ensemble de préconisations ponctuelles en vue de travaux futurs tels que constructions neuves, réhabilitations, ravalements,...

Les espaces verts constitués des vergers existants situés au abord du centre ancien ainsi que les coteaux, les grands espaces agricoles sont autant d'éléments remarquables pour la commune de Seichamps.



■ Sites archéologiques

Un site archéologique existe sur la commune. Il s'agit d'un habitat gallo-romain au lieu-dit "Goulottes de Varin-Champs". A l'intérieur de ce secteur, les demandes d'autorisation d'occupation du sol sont soumises pour avis à la direction régionale des affaires culturelles (DRAC).

Par ailleurs, toute découverte fortuite sur le site doit être signalé au service régional de l'archéologie de Lorraine.

Toutefois, la liste pré-citée ne peut être considérée comme exhaustive. Les sites ou vestiges archéologiques non encore recensés qui viendraient à être découverts à l'occasion d'opérations archéologiques ou de trouvailles fortuites, sont également soumis à cette réglementation.

c) Caractéristiques actuelles du tissu urbain

LES ESPACES URBAINS

Ils occupent approximativement 140 hectares, soit 1/3 du territoire communal. Au Sud de la RD 674, l'urbanisation a essentiellement une vocation d'habitat. Elle s'organise autour :

■ du vieux village

Le vieux village est situé à l'extrémité Nord-Est de la commune, en relation directe avec les zones agricoles. Il s'agit d'un vieux village de type village-rue. La Grand'Rue en est la rue principale, elle serpente et dessert des voiries transversales vers les zones pavillonnaires. Trois exploitations agricoles sont encore implantées dans le vieux village, ce qui contribue à conforter l'image rurale du vieux village.

■ de secteurs d'habitat pavillonnaire

Construits successivement depuis les années 1960 et qui contribuent à faire de Seichamps une "banlieue pavillonnaire".

L'urbanisation qui s'est développée depuis les années 1960 a produit un tissu urbain homogène constitué d'habitat individuel le plus souvent privé et ponctuellement social. Les secteurs urbains différents par la densité bâtie, la ZAC du Haut Martinchamps située au sud du centre ancien est de nature dense alors que les autres secteurs sont moyennement et peu denses.

■ de quartiers récents d'habitat collectif

Ils s'insèrent apparemment sans heurt dans le tissu pavillonnaire.

■ d'un quartier central

Récemment organisé autour de la mairie et d'un équipement socioculturel qui bénéficie d'un pôle commercial.

Véritable pôle de centralité, ce quartier récent concentre les équipements publics (Mairie, Poste, Equipement socioculturel) articulés autour d'une place publique de qualité dont le traitement minéral permet l'organisation de manifestations.

Des immeubles d'habitat collectifs ferment et structurent ce quartier dont les hauteurs des constructions sont en rupture avec le tissu pavillonnaire voisin.

Au Nord de la RD 674, l'urbanisation est plus discontinue et les constructions plus hétérogènes. Les quartiers d'habitat individuels sont plus diversifiés. On note la juxtaposition de constructions de quartiers d'époque et de structurations différentes.

Trois secteurs d'activités sont implantés sur le territoire de Seichamps, l'un à l'extrémité Est de la commune "la ZAC de la Louvière" et les deux secondes à l'entrée Ouest, une partie de la ZAC "La Porte Verte" située au sud de la RD 674 en limite avec Pulnoy et la ZAC du Chanois situé au Nord de la RD 674.

LES ESPACES NATURELS

Une des caractéristiques majeures de la commune de Seichamps est la présence d'une grande zone agricole et naturelle qui constitue les deux tiers de l'emprise communale. Au Nord de la RD 674, se déploie une partie des coteaux de l'agglomération et le Sud-Est de la commune constitue un ensemble de terres en culture s'inscrivant dans un ensemble plus large de plaines naturelles.

Il s'agit de zones naturelles avec des risques d'effondrement surtout en limites communales.

2. Grandes emprises

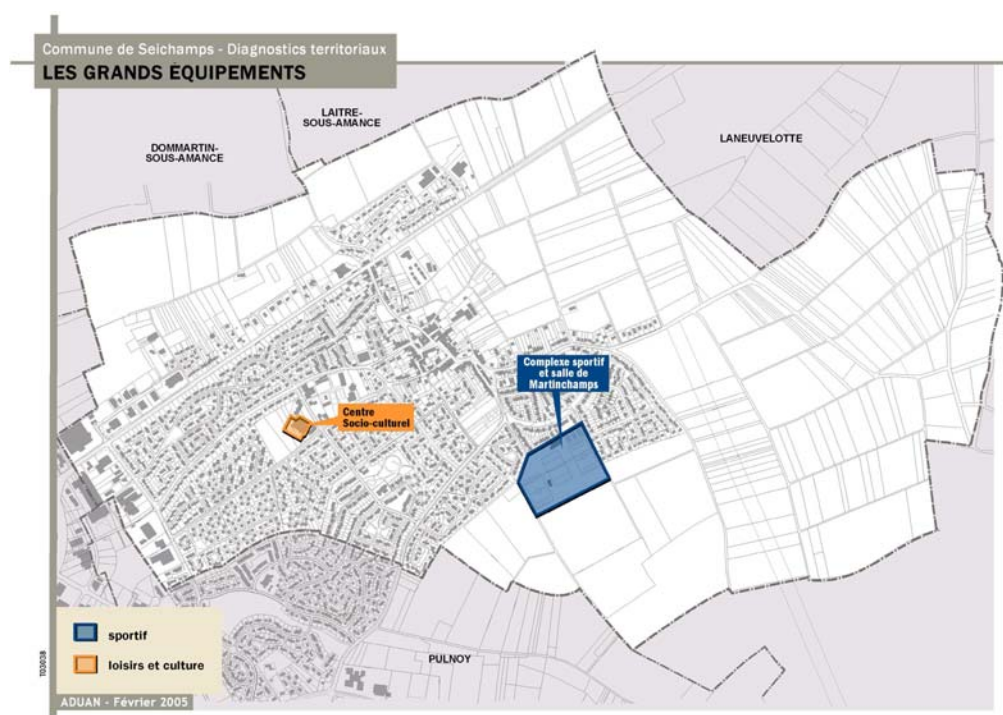
a) Equipements communaux

Seichamps compte peu de grands équipements d'agglomération en dehors de l'équipement socioculturel et du complexe sportif de Martinchamps. En plus de ces grands équipements, Seichamps possède un éventail d'équipements assez complets répartis sur l'ensemble du territoire communal.

■ **L'espace socioculturel** de Seichamps est un équipement polyvalent comportant les 5 salles suivantes :

- une salle de spectacles d'une surface de 478 m²,
- une salle de réunion d'une surface de 187,50 m² modulable,
- une salle de restauration d'une surface de 146,60 m²,
- une salle de sport de combat d'une surface de 146,60 m²,
- une salle de sport annexe d'une surface de 145,60 m².

La salle socioculturelle est utilisée par les associations de la commune qu'elles soient sportives, culturelles ou autres ainsi que le comité des Fêtes. La grande salle de spectacles est louée par des sociétés privées pour l'organisation de spectacles.



La salle de restauration est utilisée par les enfants des écoles qui prennent leur repas à midi. Cette salle peut également être utilisée en salle de réunion.

La salle de spectacles est réservée en mairie sous la forme d'un contrat de location avec la présence du régisseur ou non suivant les besoins.

Un planning d'utilisation des salles de l'espace socioculturel est établi une fois l'an et gratuit pour les associations de la commune. Les autres salles sont réservées suivant le même principe d'un planning d'occupation établi une fois l'an.

Les autres services et équipements publics recensés à Seichamps sont les suivants :

- mairie,
- poste,
- foyer médico-social,
- foyer de personnes âgées,
- bibliothèque,
- crèche familiale et une halte garderie,
- des lieux pour activités socioculturelles : MJC, espace des Parapluies, salle Emile Gallé, salle René Martin.

■ Les équipements scolaires :

Il existe actuellement sur Seichamps deux écoles maternelles et deux écoles primaires. 577 enfants ont été scolarisés à Seichamps à la rentrée 2002/2003. Leur répartition est comme suit :

- Ecole maternelle Louise Michel :
4 classes = 107 élèves
- Ecole maternelle Jean-Lamour :
5 classes = 130 élèves
- Ecole primaire Saint-Exupéry :
8 classes = 196 élèves
- Ecole primaire George de la Tour:
6 classes = 145 enfants

L'évolution des équipements scolaires reflète l'histoire démographique de la commune. Globalement, les écoles de la commune ont perdu un quart de leurs effectifs depuis 1989, année où 761 enfants étaient scolarisés. L'évolution des pratiques éducatives a entraîné la transformation des classes fermées à d'autres usages (salle pour apprentissage des arts plastiques, etc.). Malgré la diminution du nombre d'enfants scolarisés, il y a un manque de place pour l'organisation du service de restauration scolaire. A ce jour, les enfants de petite section de maternelle ne peuvent être accueillis par manque de place.

■ Le complexe sportif de Martinchamps comprend les installations suivantes :

- une salle de tennis couvert,
- trois courts de tennis extérieurs,
- deux terrains de football,
- un terrain de rugby,
- une piste de bicross.

La plupart des activités sportives font l'objet d'un regroupement intercommunal, avec les communes limitrophes ce qui permet d'optimiser l'utilisation des équipements. Le complexe sportif de Martinchamps s'inscrit également dans cette logique.

Les autres équipements sportifs et de loisirs présents dans la commune sont :

- un boulodrome du foyer du Troisième Age,
- un terrain de handball au groupe scolaire Georges de la Tour,
- un dojo et une salle de gymnastique associés à la salle socioculturelle,
- l'Oxer de Seichamps, centre hippique,
- un terrain d'évolution situé à proximité des ateliers municipaux.

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,...

3. Accessibilité/mobilité

La Communauté Urbaine du Grand Nancy a élaboré un plan de déplacements urbains (PDU) approuvé le 7 juillet 2000. Ce document définit sur le long terme l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement sur tout le territoire du Grand Nancy. Ce plan est applicable jusqu'à sa révision et devrait être achevé à l'été 2006.

De manière générale, l'objectif premier du PDU est de limiter les nuisances liées à l'utilisation de la voiture en ville. Il doit également permettre la mise en cohérence des différents modes de déplacements.

Le document en cours de révision devra plus précisément satisfaire à 5 priorités définies par la communauté urbaine :

- répondre à l'augmentation de la demande en déplacement,
- favoriser les modes de déplacements alternatifs,
- réaménager l'espace public pour les piétons,
- développer l'offre en transport en commun,
- intégrer les livraisons au fonctionnement du centre ville pour favoriser de développement économique, commercial et culturel.

a) Réseaux routiers

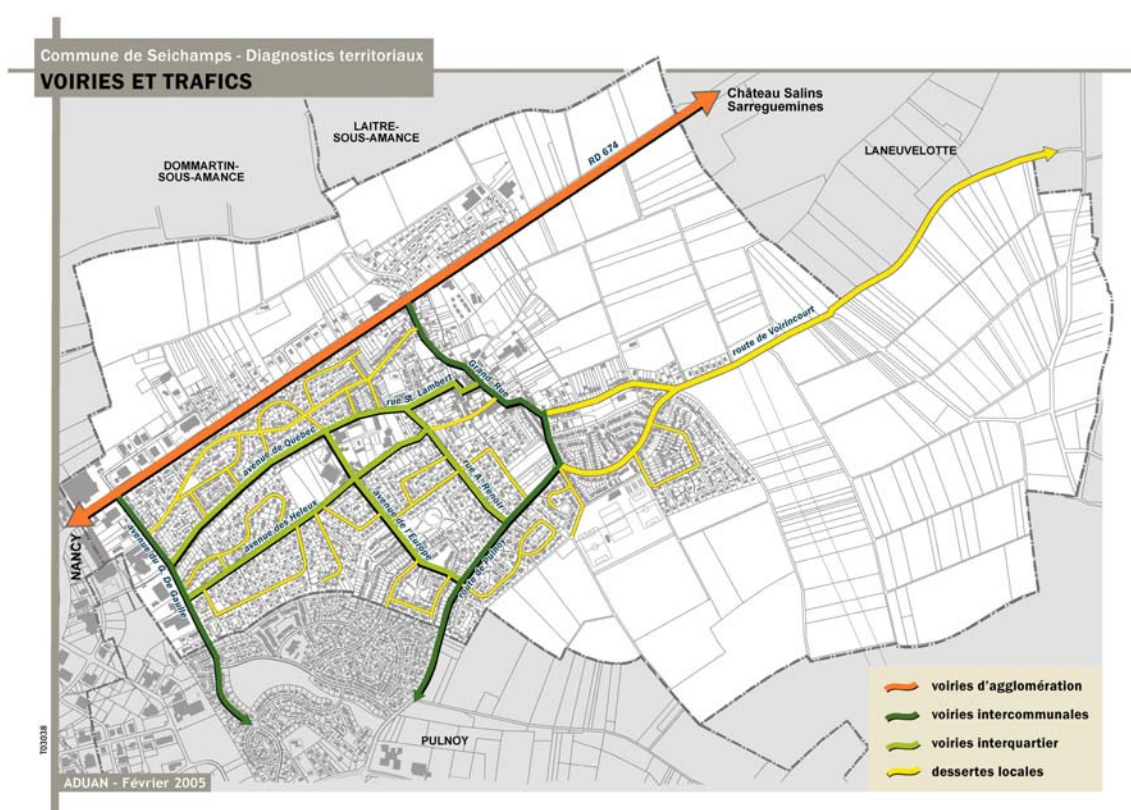
La commune de Seichamps s'est développée principalement au sud de la RD 674, voirie départementale. Cette voirie a le double statut de desserte d'agglomération et de desserte locale. Les trottoirs ne sont pas présents sur l'ensemble de la traversée, ce qui ne facilite pas les déplacements piétons le long de cette route.

Seules deux voiries secondaires permettent la desserte transversale des différents secteurs de la commune :

- la Grand'Rue d'une longueur de 457 m qui dessert le centre ancien et la route de Pulnoy
- l'avenue du Général De Gaulle à l'Ouest de la commune.

Ces deux voiries principales se connectant à la RD 674 présentent des particularités différentes, la première, la Grand'Rue constitue l'épine dorsale de desserte du centre ancien et propose un réseau de voiries en liaison avec les quartiers pavillonnaires. Cette voie aujourd'hui a le double statut de cœur de l'ancien village et voirie de desserte.

L'avenue du Général De Gaulle, quant à elle présente une bonne qualité de traitement.



b) Transports en commun

La commune de Seichamps est desservie par deux lignes de bus : la 130 et la 171, depuis le mois de juin 2004, les parcours ont été modifiés.

La ligne 130 permet désormais de relier la ZAC de la Louvière à Laxou Provinces en transitant par Pulnoy et par la place des Vosges à Nancy.

La commune de Seichamps comme l'ensemble des communes qui ne sont pas directement situées sur la ligne du tram n°1, bénéficie par la ligne 171 d'un rabattement sur Mouzimpré.

c) Stationnement

Au niveau de l'agglomération et comme la plus part des grandes villes, le stationnement apparaît être un problème récurrent. Pour faire face à cette problématique, le Grand Nancy s'est doté de nombreux parkings , principalement au centre. En complément, le développement de parking relais à la périphérie de l'agglomération doit favoriser l'usage des transports en commun et de ce fait, réduire les besoins en stationnement. Ceci correspond à l'un des objectifs du PDU qui ambitionne de reporter une partie du trafic automobile sur les transports en communs.

La commune de Seichamps, comme de nombreuses communes pavillonnaires, rencontre aujourd'hui des difficultés à assouvir la demande de plus en plus croissante en terme de stationnement induit par l'accroissement du nombre d'automobiles par foyers.

De façon globale, chaque secteur pavillonnaire est touché par ce manque de places de stationnement. Par exemple la ZAC du Haut-Martinchamps présente des dysfonctionnements importants, compte-tenu du manque d'espaces publics appropriables par les véhicules et le manque d'aires de stationnement parfaitement lisibles.

Peu d'aires de stationnement existent sur le territoire de Seichamps, un parking public directement en lien avec le fonctionnement de la salle socioculturelle existe derrière celle-ci et propose 200 places de stationnements ainsi qu'une petite aire de stationnement derrière la mairie.

Dans le centre ancien, la place de l'Eglise permet le stationnement d'une vingtaine de véhicules ainsi que la place de la Maix.

Un parking existe à proximité des équipements sportifs de Martinchamps et en assure le fonctionnement.

d) Les pistes cyclables

L'agglomération nancéienne s'est dotée d'un plan vélo en 1997 grâce auquel il existe aujourd'hui plus de 100 kms de pistes cyclables sur le territoire communautaire. Une partie de ces pistes permet d'assurer le maillage et la circulation des vélos dans l'hyper centre de Nancy.

Une bande cyclable traverse la commune de Seichamps le long de la RD 674, elle permet aujourd'hui de rejoindre le centre de Nancy par Essey-lès-Nancy et Tomblaine. Son tracé s'interrompt parfois, et la rend relativement dangereuse.

D'autre part une seconde piste cyclable, route de Pulnoy, relie le centre ancien de la commune à Pulnoy. Cette piste, isolée de la circulation routière par un espace planté est de bonne qualité, elle permet de rejoindre le golf de Pulnoy, Tomblaine et les berges de Meurthe.

Par ailleurs, il est à noter que la charte de l'environnement, signée en 1997 entre le Grand Nancy et le ministère de l'environnement, avait pour objectif de développer le réseau deux roues en vue de faire découvrir des sites urbains et naturels et de relier les différents itinéraires existants. Cet objectif a été repris par l'Agenda 21 ainsi que par le PDU qui vise à favoriser les modes de déplacements doux.

e) Randonnées

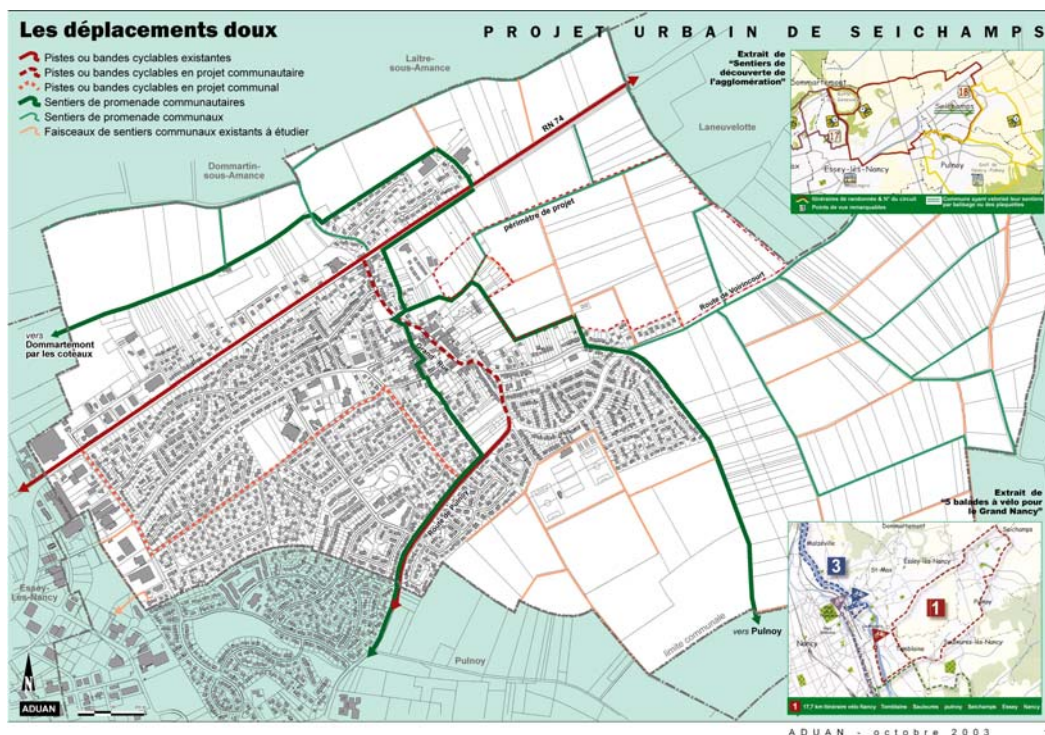
Le développement des modes transports plus écologiques, comme le vélo et la marche à pied par le réaménagement des espaces publics est l'un des objectifs énoncés par le PDU.

Par ailleurs, dans le cadre de sa politique de mise en valeur de la trame verte de l'agglomération, le Grand Nancy a mis en place près de 160 kms de chemins et de sentiers répartis en 27 itinéraires. Le balisage de ces circuits permet de découvrir ces différents sites urbains ou paysages remarquables.

La commune de Seichamps est à la croisée de deux de ces itinéraires, l'un emprunte les coteaux et mène jusqu'à la butte Sainte Geneviève, l'autre traverse les espaces agricoles de Seichamps et rejoint le golf de Pulnoy.

Les espaces agricoles seichanais sont également caractérisés par l'existence d'un grand nombre de chemins communaux qui structurent l'espace.

La commune de Seichamps présente la grande particularité d'avoir un grand nombre de cheminements piétonniers, qui permettent de relier les quartiers entre eux. La commune de Seichamps peut se pratiquer à pieds très confortablement.



4. Le fonctionnement des infrastructures sanitaires

a) Déchets

Un plan départemental d'élimination des déchets a été mis à l'enquête publique et approuvé en 2001 par arrêté préfectoral. Ce plan est opposable aux personnes morales de droit public.

Il permet de fixer les grands objectifs de la gestion des déchets de Meurthe-et-Moselle pour les années à venir :

- la réduction des déchets à la source (limitation des usages des sacs plastics, etc.),

- le développement des déchetteries,
- la résorption des décharges sauvages,
- la collecte des déchets ménagers spéciaux (collectes spécifiques, déchetteries...).

Sur le territoire communautaire, la collecte et le traitement des déchets sont assurés par le Grand Nancy qui a conclu des contrats d'exploitation et de concession avec la Rimma et Nancy Energie.

100 000 tonnes de déchets sont ainsi collectés et traités chaque année.

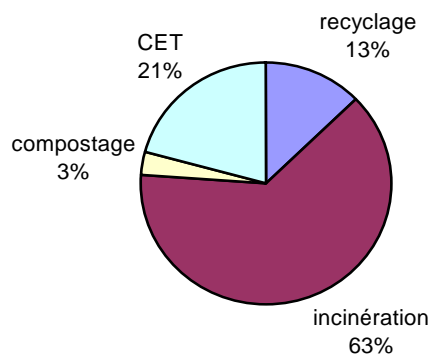
La collecte des déchets recyclables auprès des particuliers (carton, emballage, conserves, etc.) est organisé grâce à la distribution d'écosacs qui sont ensuite traités au centre de tri de Ludres ouvert en 2001. Avoir été conditionnés, ces déchets sont pris en charge par les repreneurs désignés par Eco-Emballages (société agréée par l'Etat et chargée de percevoir une taxe auprès des industriels et d'aider ainsi les collectivités locales).

Les déchets non valorisables sont incinérés à l'usine de Ludres ouverte en 1995. L'incinération des ordures ménagères permet alors le chauffage de 4 000 logements grâce à un système de récupération de chaleur.

L'incinération de ces déchets engendre ensuite deux sous-produits :

- les mâchefers (environ 30 % du poids des ordures ménagères entrant) qui sont valorisables et directement réutilisables (confortement de carrières souterraines, sous couche routière...),
- les résidus d'épuration des fumées d'incinération d'ordures ménagères (2.6 % du tonnage entrant) qui concentrent la majeure partie de la pollution contenue dans les déchets. Ces résidus sont transportés jusqu'à un centre d'enfouissement technique.

Les filières d'élimination des déchets



Source : rapport annuel sur le prix et la qualité du service public d'élimination des déchets (exercice 2003).

En ce qui concerne le tri sélectif par apport volontaire aux conteneurs, le verre est acheminé à l'usine de Gironcourt où, après élimination des indésirables (métal, porcelaine, ...) il est utilisé pour la fabrication de canettes. Le papier est transporté à Laneuveville où sont triées les différentes sortes de papier et carton avant envoi en papeterie, principalement à Golbey et Kaysersberg.

Pour les déchets encombrants (mobilier, gravats, déchets verts, bois, huiles, piles, ferraille...), neuf déchetteries ont été aménagées et réparties sur l'ensemble du territoire de la communauté urbaine.

b) Eau potable

L'eau potable distribuée sur tout le territoire de la communauté urbaine du Grand Nancy est prélevée dans la Moselle à hauteur de Messein. Chaque jour, 120 000 m³ y sont puisés pour satisfaire les besoins de l'agglomération.

Par ailleurs, une réserve de 3,5 millions m³ a été aménagée à Richardmémil pour pallier l'insuffisance éventuelle du débit de la Moselle et prévenir le cas échéant les risques de pollution.

L'eau est ensuite acheminée par aqueduc vers l'usine E. Imbeaux de Vandœuvre-lès-Nancy où elle subit de multiples traitements.

La direction départementale des affaires sanitaires et sociales (DDASS), qui effectue plus de 800 analyses annuelles tout au long du parcours effectué par l'eau, a mis en évidence que sur l'année 2003, l'eau était de bonne qualité bactériologique. A ces analyses, il faut ajouter les prélèvements faits par le Grand Nancy qui réalise plus de 200 analyses supplémentaires. Par ailleurs, un schéma directeur eau potable est en cours d'élaboration et sera mis en œuvre dès la fin 2006.

c) Assainissement

La Communauté Urbaine du Grand Nancy possède un réseau d'assainissement traitant séparément les eaux usées issues de l'activité humaine et les eaux pluviales résultant de l'imperméabilisation des sols.

Les eaux usées des communes de l'agglomération nancéienne sont acheminées vers les stations d'épurations de Maxéville grâce à 750 km de collecteurs (égouts).

Un schéma directeur relatif à l'assainissement des eaux usées et pluviales sera pour sa part achevé d'ici 2007.

B. HABITAT ET POPULATION

1. Caractéristiques démographiques :

■ Evolution globale

Au recensement de 1999, l'agglomération nancéienne comptait 258 268 habitants.

De 253 067 habitants en 1962, la communauté urbaine a ainsi gagné en moyenne 1 % par an jusqu'en 1999.

Néanmoins, des études prospectives à l'horizon 2020 mettent en évidence que le Grand Nancy pourrait connaître une érosion progressive de sa population (- 300 habitants par an en moyenne entre 1999 et 2020). Ce repli, même limité, trouverait son origine principale dans l'impact du vieillissement de la population sur sa dynamique démographique ainsi que dans la poursuite probable de la périurbanisation.

Pourtant, aujourd'hui la structure par âge du Grand Nancy présente toutes les caractéristiques propres aux villes étudiantes avec une sur représentation des classes d'âge de 16 à 29 ans. Avec ses 46 000 étudiants, l'agglomération nancéienne est le 5^e pôle universitaire français.

Le vieillissement de la population du Grand Nancy s'est toutefois déjà traduit, entre 1990 et 1999, par une réduction de la part de la population des jeunes enfants et de la population des 30-45 ans au profit de la population de plus de 45 ans.

Jusqu'au début des années 1960, la population de Seichamps oscille entre 350 et 400 habitants. De 1960 à 1975, la commune enregistre une croissance démographique forte et sa population a été multipliée par 9. En effet, avec l'explosion des zones pavillonnaires des années 1960 et 1970, sa population est passée de 405 habitants en 1962 à 3 773 en 1975.

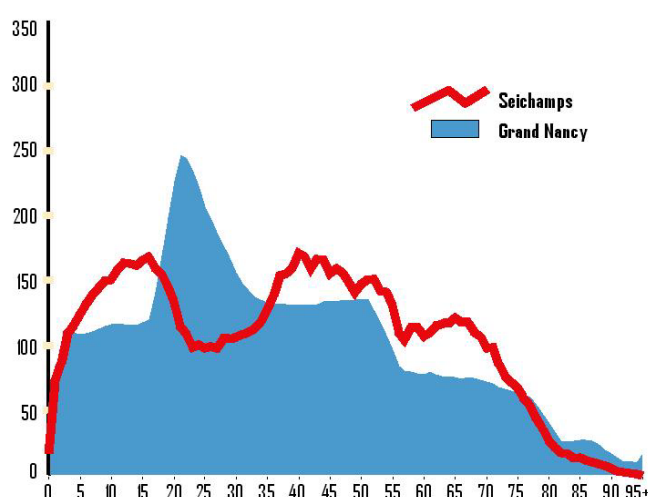
A partir des années 1980, l'urbanisation se fait sous un mode mixte incluant des logements collectifs. Ce dynamisme de la construction a permis à la commune de gagner 140 habitants par an entre 1982 et 1990. Depuis, le ralentissement de la construction et le phénomène de décohabitation des jeunes se sont traduits en 1999 et pour la première fois depuis 1962 par un recul de la population : 5 780 habitants en 1990 contre 5 475 en 1999, soit une baisse de 305 personnes (-5,30 %).

■ Evolution de la population de 1982 à 1999

RGP INSEE	1982	1990	1999	1982-1999
Nombre d'habitants (sans double compte)	4 651	5 780	5 475	17,7%
Population âgée de moins de 20 ans	1 583	1 861	1 504	-5,0%
Population de plus de 75 ans	108	148	247	128,7%

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. Parmi ces personnes âgées, la part de celles âgées de plus de 75 ans a fortement augmenté.

Profil des ÂGES



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

■ Evolution de la structure par âge

La part de la population de moins de 20 ans diminue dans la population totale. Elle est passée de 34 % en 1982 à 27 % en 1999. Au cours de la même période, la proportion et les effectifs des personnes âgées de plus 60 ans ont plus que doublé. Parmi ces personnes âgées, le nombre de celles qui ont dépassé 75 ans a également été multiplié par 2.

Cette évolution reflète le vieillissement des ménages arrivés dans les lotissements construits au cours des années 1970 et l'arrivée massive d'une même classe d'âge à la retraite. Ce phénomène de vieillissement concerne également d'autres communes de la deuxième couronne telle que Pulnoy, Saulxures, Fléville ... qui se sont développées sous l'effet de la péri-urbanisation.

■ La taille des ménages

Grâce aux caractéristiques du parc et malgré le vieillissement de la population qui contribue certes à la diminution de la taille des ménages, Seichamps fait partie des communes de l'agglomération qui accueillent proportionnellement plus de ménages de grande taille : 31 % des ménages seichanais sont constitués d'au moins 4 personnes contre 16 % à l'échelle du Grand Nancy.

La commune est confrontée aujourd'hui à la nécessité de rajeunir et de renouveler sa population. Elle doit par ailleurs répondre à l'obligation légale de la loi S.R.U. Afin de répondre à ces enjeux, elle mène actuellement des réflexions dans le cadre d'un projet urbain en vue d'ouvrir de nouveaux sites à l'urbanisation.

■ Les caractéristiques sociales de la population

La commune compte 2 389 actifs résidents soit un taux d'activité de 54 %. Par rapport à 1990, la population active a diminué de 227 personnes, soit -9%. A l'exception des classes d'âges entre 45 et 54 ans, toutes les autres ont été concernées par cette baisse.

Parmis les 2 389 actifs comptabilisés au dernier recensement, 2 184 occupaient un emploi et 205 personnes étaient sans emploi.

Sur les 2 184 actifs résidents ayant un emploi, seules 215 personnes, soit 10 % d'entre elles, occupaient un travail sur la commune. A l'inverse, la commune attirait quotidiennement 418 personnes.

Ainsi, 9 actifs résidents sur 10 travaillaient en dehors de Seichamps dont près de la moitié sur le Grand Nancy (soit 839 actifs sur un total de 1760). Il en résulte de nombreux déplacements.

2. Evolution globale du parc de logements :

UN PARC DE LOGEMENTS RECENT

Le parc de logements de la Communauté urbaine comptait 128 977 logements en 1999, soit près de 11 200 logements de plus qu'en 1990 (+8.6 %).

Le parc de logements de Seichamps se compose en 1999 de 2 006 unités dont 98 % de résidences principales. Il se caractérise par une faible proportion de résidences secondaires (5 soit 0,2 %) et de logements vacants (41 soit 2 %).

Résidences principales selon l'époque d'achèvement (source : RGP INSEE)			
Epoque d'achèvement	1999	%	Variation 1990-1999
Ensemble	1 960	100,0 %	4,3 %
Avant 1949	57	2,9 %	-10,9 %
1949 à 1974	940	48,0 %	-1,2 %
1975 à 1989	885	45,2 %	2,3 %
1990 et après	78	4,0 %	///

Ce parc connaît une croissance régulière depuis 1968. Il s'est accru en moyenne de 46 unités par an entre 1968 et 1999, mais à des rythmes différents d'une période à l'autre.

Les années 1968-1989 sont marquées par une forte activité immobilière, puisque près des trois quarts du parc immobilier seichannais y ont été réalisés. Les principaux lotissements de la commune datent de cette période : ZAC de Seichamps sud, ZAC de Martinchamps, Champofleur, le Pralet...

La décennie 1990-99 a été caractérisée en revanche par un faible niveau de constructions. Seuls, 80 logements ont été réalisés, soit une moyenne annuelle de 9 logements.

Le récent développement de la commune confère au parc de logements un caractère très jeune. En effet, les logements antérieurs à 1948 ne représentent que 3 % du total.

Evolution du nombre de logements (RGP INSEE)					
	1968	1975	1982	1990	1999
Ensemble des logements	565	1 099	1 489	1 926	2 006
Résidences principales	523	1 060	1 453	1 882	1 960
Nombre moyen d'occupants des résidences principales	4,0	3,6	3,2	3,1	2,8
Résidences secondaires	0	4	8	11	5
Logements vacants	42	35	28	33	41

UN PARC HOMOGENE DOMINE PAR L'HABITAT INDIVIDUEL

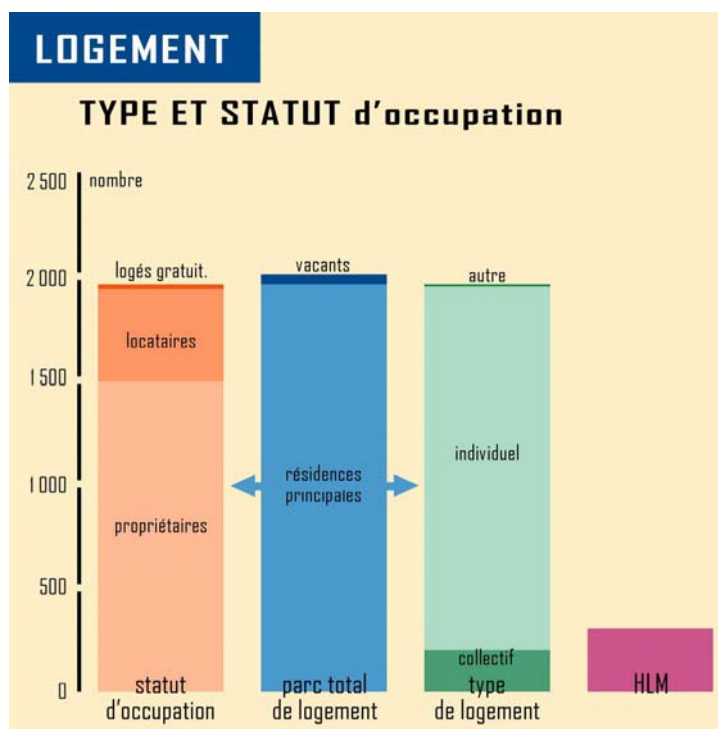
Sur l'ensemble du Grand Nancy, près de 70 % des résidences principales sont des logements collectifs et 30 % des maisons individuelles. Un peu plus de 40 % de ces logements sont occupés par leur propriétaire. Par ailleurs, sur les 60 % de logements en location, près de 40 % sont gérés par des organismes HLM.

Le Grand Nancy concentre en effet plus de la moitié du patrimoine locatif social du département, mais il existe d'importantes disparités dans leur répartition au sein de l'agglomération puisque six communes (Jarville, Laxou, Maxéville, Nancy, Saint-Max et Vandœuvre) concentrent 81 % du parc de logements locatifs sociaux. L'évolution du parc locatif social au sein du Grand Nancy est une des préoccupations fortes du 5^{ème} PLH.

Le développement pavillonnaire de la commune a induit la création d'un parc très homogène de grands logements. 88 % des résidences principales ont, en effet, au moins 4 pièces.

Corrélativement au type de logement dominant, le parc seichannais est occupé principalement par des propriétaires ou accédants à la propriété (76 %). Leur proportion reste cependant inférieure à celle des autres communes de deuxième couronne, grâce notamment au développement d'un secteur locatif au cours des années 1980, qui représente au dernier recensement un quart des résidences principales, l'offre locative étant constituée majoritairement de logements locatifs sociaux (303 logements, soit 15 % du parc total).

Seichamps fait partie des 5 communes de l'agglomération nancéienne concernées par l'article 55 de la loi SRU du 13 décembre 2000. Selon les données de la DDE, au 1^{er} janvier 2005, la commune compte 335 logements locatifs sociaux. Le nombre de logements manquants à cette date s'élève à 68 unités.



LE MARCHE DU LOGEMENT ET DE LA CONSTRUCTION

■ Le marché de l'ancien :

L'ensemble des communes du Grand Nancy a connu une forte progression des transactions dans l'ancien. De 1992 à 2003, le volume des biens échangés a progressé de 35%. L'année 2003 a été également un bon cru avec (+6%).

Concernant la commune de Seichamps, les transactions sont également en progression, oscillant au cours de cette période entre 37 et 58 ventes par an (soit une moyenne de 46 transactions). De manière générale, le marché de l'ancien y est dynamique. En effet, en 2002, le taux de revente à Seichamps était de 2,9 %, soit un taux relativement proche de la moyenne communautaire qui est de 3,1 %.

Sur l'ensemble de l'agglomération, les prix de ces transactions n'ont cessé de croître lors des 10 dernières années (logement individuel ancien : +50 %, logement collectif ancien : +32 %). Aujourd'hui, un logement collectif ancien de type T4 qui se trouve à Nancy s'échange à une valeur de 95 000 euros tandis que le même logement situé dans le Grand Nancy hors ville centre sera vendu 83 000 euros.

En revanche, le prix moyen d'une maison individuelle de type T4 est de 110 000 euros dans Nancy, contre 124 000 euros à l'extérieur de Nancy.

Le marché immobilier est relativement dynamique sur la commune. Il concerne principalement le marché de l'occasion en individuel (96 % des transactions)

9 logements vendus sur 10 ont au moins 4 pièces (91 %).

Le volume des transactions constitue l'un des plus importants des communes en deuxième couronne avec en moyenne 45 transactions annuelles au cours de la dernière décennie. Cela correspond à un taux de mutation de 3 %.

■ Le marché d'occasion : un marché attrayant pour les jeunes ménages.

L'âge des vendeurs s'échelonne de 30 à 79 ans, alors que les acheteurs ont pour plus des trois quarts (79%), moins de 50 ans. Cela laisse penser que le marché de seconde main atténue le vieillissement de la population.

3. Les enjeux de la commune en matière d'habitat

Au même titre que plusieurs des communes de la deuxième couronne de la rive droite, la commune de Seichamps connaît actuellement un certain déclin démographique (-305 habitants soit -5% entre 1990 et 1999) qui s'accompagne d'un vieillissement de sa population (les 60-74 ans représentaient 16% de la population en 1999 contre 11% en moyenne sur la CUGN).

La population seichanaise est néanmoins composée dans sa majorité de familles avec enfants puisque 31% des ménages sont composés de 4 personnes et plus (taux identique à Ludres et Pulnoy).

En terme d'habitat existant, la commune se compose d'une juxtaposition de secteurs pavillonnaires construits pour les premiers dès le début de la décennie 70/80 jusqu'aux années 90. La commune présente donc aujourd'hui un parc de logements consacré pour plus des ¾ à l'accession à la propriété (les logements individuels représentent 91% du parc des résidences principales).

Le parc locatif social est peu développé avec 335 logements (16,6%) soit un déficit de 68 logements (au 01.01.2005) par rapport aux exigences de l'article 55 de la loi SRU.

Au regard de la situation actuelle, les enjeux de la commune en matière d'habitat sont donc de 3 ordres principaux :

➤ **Développer les potentialités urbanisables de la commune pour compenser le déficit démographique de la dernière décennie et répondre aux obligations de la loi SRU.**

La commune souffre aujourd'hui d'un manque de terrains urbanisables à court terme. Il s'agit donc de dégager de nouvelles potentialités foncières de façon à relancer la dynamique de construction sur la commune.

- Le premier objectif à atteindre pour la commune est de satisfaire les objectifs de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain.
- De façon concomitante, la commune doit également contribuer à la production de nouveaux logements locatifs aidés sur l'agglomération dans le cadre du 5^{ème} Programme Local de l'Habitat territorialisé. (mise en œuvre de la délégation de compétence - Plan National de Cohésion Sociale).

➤ **Confirmer la vocation résidentielle de la commune tout en diversifiant l'offre de logements :**

Il s'agit pour la commune de favoriser la mixité résidentielle et la mixité de peuplement en permettant au fur et à mesure de l'urbanisation future de la commune le mixage entre collectifs, individuels, locatifs publics et privés, logements de taille variées,...

➤ **Développer la production de logements adaptés à la population résidant sur de la commune**

A l'image de plusieurs communes telles que Pulnoy ou Saulxures, l'objectif pour la commune est de répondre à la demande de la population plus âgée bien que totalement autonome et qui sans vouloir quitter la commune souhaite pouvoir disposer d'un parc de logements plus adapté (petits collectifs ou maisons de petite taille, de plain-pied,...).

La diversification du parc doit aussi permettre d'offrir aux ménages plus jeunes un logement qui corresponde à une étape d'un parcours résidentiel (parc locatif social ou privé en petits collectifs,...), acquisition de grands logements libérés par les personnes âgées

C. EMPLOI ET SITES D'ACTIVITES

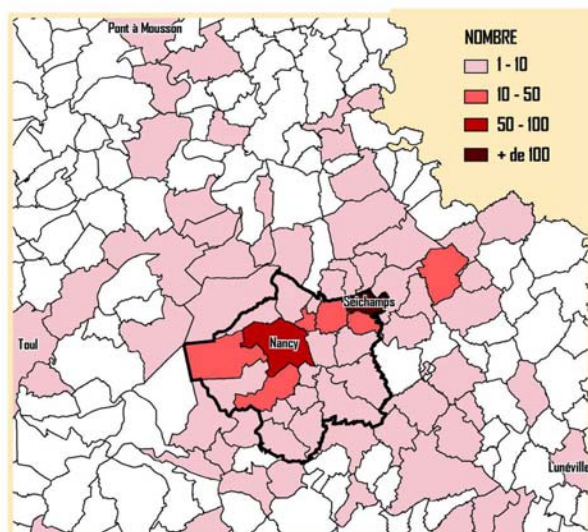
LES CARACTERISTIQUES DE L'EMPLOI

En 1999, 126 900 emplois étaient offerts sur le territoire du Grand Nancy pour 114 900 actifs. 85 % des emplois sont offerts par le secteur tertiaire. Les secteurs d'activités à dominante publique (éducation, Santé et action sociale, Administration publique) et le commerce de détail sont les principaux pourvoyeurs d'emplois. Par ailleurs, le poids important des emplois dans le secteur des services à la population illustre le développement d'une « économie résidentielle » assise sur la création de revenus et la consommation.

Le Grand Nancy est donc un pôle d'emploi dont l'aire urbaine s'étend et rayonne de plus en plus. On assiste ainsi à un accroissement des flux de migrations domicile-travail de la périphérie vers l'agglomération centre.

Ces dernières années, la croissance de l'emploi a profité principalement aux communes de la première couronne nancéienne alors que le mouvement de repli de l'emploi dans la ville centre amorcé à partir de 1975 s'est progressivement ralenti dans les années 90.

D'OÙ VIENNENT LES ACTIFS travaillant dans la commune ?



La commune compte 2 200 actifs ayant un emploi, dont le profil socioprofessionnel est très proche de celui du Grand Nancy.

Près de 40 % des habitants travaillent à Nancy et seulement 10 % d'entre eux dans une entreprise locale.

Les autres destinations sont principalement des communes de la rive droite (Essey-lès-Nancy, Pulnoy, ...) auxquelles il faut ajouter Vandoeuville-lès-Nancy, Laxou et Ludres.

Les Séchanais occupaient plus d'un quart des 839 emplois de la commune en 1999.

Les principaux secteurs d'activités sont le commerce de détail, la construction, l'édition et l'imprimerie. Ces trois secteurs ne représentent cependant qu'un tiers des emplois proposés par les 140 entreprises implantées sur la commune.

Au recensement de 1999, la commune compte 2 389 actifs résidents soit un taux d'activité¹ de 54 %. Par rapport à 1990, la population active a diminué de 227 personnes, soit – 9 %.

A l'exception des classes d'âges entre 45 et 54 ans, toutes les autres ont été concernées par cette baisse.

Parmi les 2 389 actifs comptabilisés au dernier recensement, 2 184 occupaient un emploi et 205 personnes étaient sans emploi.

En ce qui concerne le chômage, la période 1996-2003 se caractérise par une diminution régulière du nombre des demandeurs d'emplois. En effet, par rapport au quatrième trimestre de 1995, le chômage a baissé de 31 %. Au cours de cette période, le chômage a diminué de 29 % dans le Grand Nancy.

¹ taux d'activité = population active totale / population de 15 ans et plus

Depuis 1996 le chômage remonte, le nombre de demandeurs d'emplois est passé de 110 en juin 2001 à 132 en juin 2003.

■ Revenus

Concernant le niveau de vie des habitants, le revenu fiscal médian par unité de consommation (unité de mesure qui tient compte des compositions familiales) de Seichamps est supérieur à celui du Grand Nancy (17 404 € contre 15 754 €).

Composition des revenus de 2001 en %

%	Salaires	Retraites/rentes/pensions	Autres revenus (bénéfice...)
Grand Nancy	68	22	10
Essey-lès-Nancy	63	27	11
Saulxures-lès-Nancy	64	28	8
Seichamps	66	27	8
Pulnoy	74	19	6

■ Activités

En 2003, la commune de Seichamps compte 187 entreprises. Le tissu économique est relativement diversifié. La commune se caractérise par un secteur artisanal (construction) riche de 28 entreprises. Le secteur de la santé et de l'action sociale est également bien représenté (28 unités).

Du fait de son caractère résidentiel, la commune offre peu d'emplois par rapport au nombre d'actifs recensés en 1999 (839 emplois pour 2 184 actifs).

Plus de la moitié de ces entreprises (53 %, soit 100 établissements) ne comptent aucun salarié. Les entreprises comptant entre 1 et 9 salariés représentent 38 % du total. Seules, 15 entreprises (9 %) ont plus de 9 salariés dont 3 de plus de 50 salariés (SA Clément, SARL Manual et la Mairie de Seichamps).

Répartition des entreprises par secteurs d'activités en 2003

	Nombre	%
Agriculture	6	3%
Industries	19	10%
Constructions	28	15%
Commerces de détail et automobile	23	12%
Commerces de gros et transports	17	9%
Services aux entreprises	24	13%
Santé et action sociale	28	15%
Autres services	42	23%
Total	187	100%

Source SIRENE

La répartition géographique des activités économiques se caractérise par un regroupement sur trois pôles :

- La zone d'activités « le Chanois » : située en façade de la RD 674, une douzaine d'entreprises y sont implantées dans des secteurs diversifiés. Près de 170 emplois y sont localisés essentiellement dans le secteur industriel.
- Le secteur Porte Verte - avenue du Général de Gaulle : on recense une dizaine d'activités sur ce secteur.
- La zone d'activités de la Louvière développe une surface de 10 hectares le long de la RD 674.

■ Commerce

- La commune compte 23 commerces dont 4 grandes surfaces totalisant 3 350 m² de surface de vente.

Seichamps dispose d'un équipement commercial important malgré la proximité du pôle d'Essey-lès-Nancy. Le secteur alimentaire est bien représenté avec deux supermarchés qui offrent une alternative d'approvisionnement par rapport à l'hypermarché CORA.

Les activités de commerce de proximité sont regroupées dans le centre-ville.

1. Les enjeux de la commune en matière économique

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 des Plaines 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),
- ...

D. PROJETS URBAINS

■ ZAC de la Louvière

Cette ZAC située au sud de la RD 674, se développe sur une surface de 10 ha. Plusieurs équipements y sont d'ores et déjà installés dont la gendarmerie, la Maison de Convalescence, les logements attribués à la gendarmerie et le terminus du bus.

Plus de 8 ha y sont encore disponibles.

La commune envisage éventuellement le développement d'une zone ludique sur le site de la ZAC de la Louvière et sur les terrains contigus allant jusqu'à la limite communale avec la commune de Laneuvelotte.

L'ensemble formé par la ZAC de la Louvière et les terrains attenants seront classés en zone 1 AUX.

■ Zone N

Il existe à l'entrée Est de la commune une zone N au PLU, située au Nord de la RD 674 qui fait l'objet de réflexions sur une évolution future en espaces verts et ludiques ouverts sur les paysages du coteau.

■ Les périmètres d'extensions urbaines des parties Est et Sud

La commune a engagé dans le cadre d'un projet urbain, une réflexion sur son devenir à échéance de 15/20 ans. Cette réflexion a débouché sur différents scénarii d'aménagement futur de grands secteurs à l'Est (24 ha) et au Sud (38 ha) du territoire communal. Concernant les échéances d'urbanisation de ces sites, le secteur Est serait ouvert à l'urbanisation à court terme et le secteur Sud a été abandonné.

L'étude urbanistique du secteur Est montre que selon la forme d'habitat réalisée, il serait possible de construire entre 200 et 450 logements sur le périmètre de projet défini.

Si l'on retient l'hypothèse d'une nouvelle zone d'habitat de 450 logements environ, le projet urbain pourrait attirer une nouvelle population comprise entre 800 et 1 000 habitants. Ainsi, au terme de ce programme (horizon 2015/2020), la population de Seichamps pourrait se situer entre 6 200 et 6 500 habitants.

Cette évolution engendrera un accroissement des effectifs de la population en âge scolaire. Cela conforte le projet communal de réalisation d'un nouvel équipement scolaire.

■ Evolution du tissu urbain

La reconquête de terrains en centre-ville est un objectif privilégié pour répondre aux besoins communaux, notamment en terme d'habitat et services pour personnes âgées. Dans ce cadre différents sites ont été identifiés en raison de leurs mutabilités attendues :

- bâtiments en friche (grande rue),
- locaux agricoles (grande rue et entrée de ville),
- activités artisanales insérées dans le centre ancien,
- espaces tampons qui ne sont plus justifiés en raison de l'évolution du secteur (front de la RD 674)
- ...

■ Complexe sportif de Martinchamps

Une réflexion sera engagée sur l'évolution du complexe sportif de Martinchamps dans le cadre de l'évolution urbaine du secteur Sud de la commune avec la prise en compte d'une réserve foncière d'environ 2,8 ha pour la réalisation d'équipements sportifs.

■ Pôle artisanal

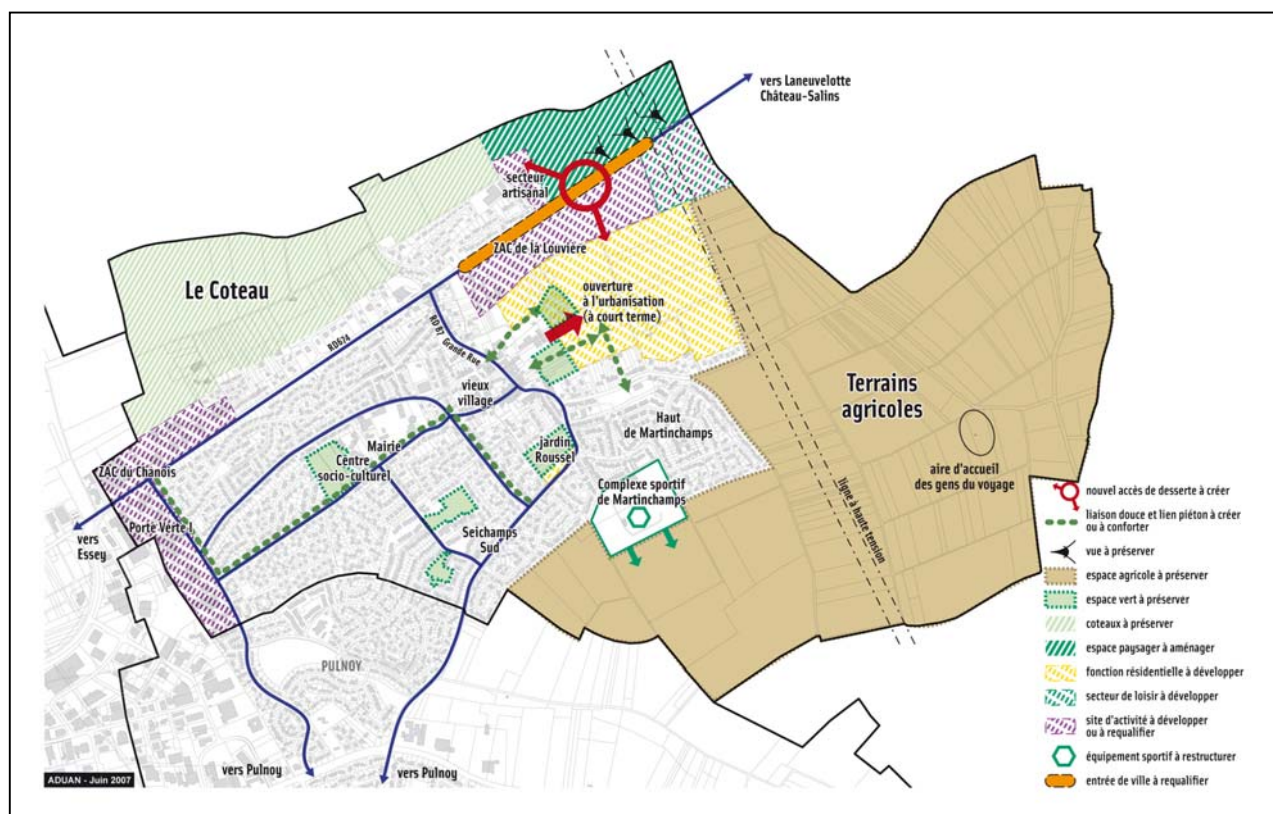
Un pôle artisanal est prévu de se développer autour de l'entreprise Leporé à l'entrée Nord-Est de la commune, en face de la ZAC de la Louvière. A terme, un accès sera réalisé depuis la RD 674 de façon à desservir le pôle artisanal et le secteur Est de la commune.

■ Extension du cimetière

Le cimetière arrivant à saturation, une extension est prévue à l'extrémité Est de la commune.

■ Extension des jardins familiaux

Le développement d'une nouvelle offre de jardins familiaux pour les nouveaux habitants du projet urbain avait été évoqué, mais n'a pas été retenu.



EN RESUME

- ❖ La commune de Seichamps a connu un développement récent et particulièrement intense. Aujourd'hui, les deux tiers de son territoire ne sont pas urbanisés. Ce développement, sous forme d'habitat pavillonnaire a induit des paysages urbains homogènes et a quelque peu contribué à diluer les éléments de centralité à différents endroits de la commune. Toutefois, il témoigne également de la volonté d'introduire de la mixité dans les types d'occupations. Ainsi, aujourd'hui, Seichamps se caractérise par un parc d'habitat récent dominé par l'habitat individuel. Dans le cadre de la loi SRU la commune de Seichamps doit réaliser environ 68 logements sociaux.
- ❖ La commune connaît ainsi une baisse démographique pour la première fois depuis 1962. Cette baisse s'inscrit néanmoins dans un contexte général, puisque 13 des 20 communes du Grand Nancy ont également perdu des habitants au cours de cette période. Le dynamisme démographique précédent a notamment permis de développer une offre d'équipements large et diversifiée.
- ❖ Pour les années à venir, la commune de Seichamps dispose de réserve foncière importante et envisage une extension urbaine qui a fait l'objet d'un projet urbain global de développement de la commune sur différents axes. Deux secteurs ont été identifiés pour réaliser une extension urbaine de qualité. Le secteur Est d'une superficie de 24 ha a été retenu comme site de développement futur alors que le secteur Sud a été abandonné.

III. JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLU

Le plan de zonage du P.L.U., accompagné de son règlement d'urbanisme, fait application des orientations générales d'aménagement et d'urbanisme du P.A.D.D. La réglementation est aussi adaptée pour tenir compte des changements législatifs et réglementaires survenus depuis la dernière révision. Les paragraphes suivants exposent les divers changements apportés au document d'urbanisme antérieur.

A. LA JUSTIFICATION AU REGARD DU PARTI D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable est décliné en trois orientations principales, permettant de faire face aux deux enjeux de développement identifiés sur la commune de Seichamps :

- renforcer l'attractivité résidentielle en développant une offre de logements diversifiée tout en préservant ses atouts naturels,
- adapter les équipements et services à l'évolution de la population,
- renforcer et dynamiser le tissu économique.

Le texte présent va s'efforcer de justifier chacune des orientations dans deux dimensions :

- la réponse au diagnostic,
- la réponse réglementaire.

Les orientations sont les suivantes :

1. Favoriser l'extension de la ville en cohérence avec le tissu existant

■ LES ELEMENTS DE DIAGNOSTIC :

La commune de Seichamps est confrontée à différentes problématiques touchant à la fois l'évolution de la population, l'inadéquation des équipements publics au regard des besoins, la rareté du foncier réellement disponible, les exigences de l'article 55 de la loi SRU, la contribution à la politique communautaire (PLH) L'ensemble de ces facteurs justifie la recherche de nouveaux sites à urbaniser.

■ LA REPONSE AU DIAGNOSTIC :

L'objectif est de développer les potentialités urbanisables de la commune pour permettre la réalisation d'une offre nouvelle de logements. Les réflexions menées sur la commune ont permis de délimiter deux secteurs pouvant être ouverts à l'urbanisation tout en préservant l'activité agricole et l'espace naturel :

- périmètre du projet urbain secteur Est : 24 hectares à vocation habitat et équipements,

En effet, de par sa position, le développement du secteur Est s'inscrit dans la continuité du tissu urbain existant et permet des liaisons directes avec le centre ancien.

■ LES REPONSES REGLEMENTAIRES :

Afin d'anticiper et de permettre l'évolution de ces secteurs, des adaptations ont été effectuées.

Le PLU a défini sur le site concerné par le projet urbain, une zone d'urbanisation future. Ce site était auparavant classé en NC au POS. Il est désormais classé en zone 2 AU au PLU.

Le règlement de cette zone autorise les opérations d'aménagement d'ensemble à usage principal d'habitation.

Le programme de ce site n'est pas connu de manière précise au jour de la révision du PLU. Aussi, afin de permettre une prise en compte optimale du projet lorsqu'il sera défini, le choix a consisté à définir sur les parcelles concernées une zone d'urbanisation future non réglementée. Cette solution nécessitera une modification du PLU afin d'intégrer le projet ultérieur.

2. Permettre l'évolution du tissu urbain

■ LES ELEMENTS DE DIAGNOSTIC :

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.

■ LA REPONSE AU DIAGNOSTIC :

Un site offrant des potentiels de recomposition et permettant de répondre à cet objectif a été identifié :

- l'espace tampon situé entre la Grande rue et la ZAC de la Louvière (3 213 m²).

■ LES REPONSES REGLEMENTAIRES :

Le zonage UC autorisant des constructions à usage d'habitat a été étendu :

- Une partie de l'espace tampon situé entre la Grande Rue et la ZAC de la Louvière (anciennement en zone NC au POS).

3. Préserver la qualité paysagère et environnementale de la commune

■ LES ELEMENTS DU DIAGNOSTIC :

Une des caractéristiques majeures de la commune de Seichamps est la présence d'une grande zone agricole et naturelle qui englobe les deux tiers du ban communal. La commune est également caractérisée par la présence d'espaces verts, de vergers dans les secteurs urbanisés et d'un réseau important de cheminements piétons l'espace bâti et les terres agricoles.

Valoriser la présence de la nature est un atout pour renforcer l'attractivité résidentielle de la commune.

■ LA REPONSE AU DIAGNOSTIC :

- Le PLU doit permettre de conforter ces atouts pour répondre à la demande croissante de nature exprimée par les citoyens. Cet objectif correspond à la nécessité de renforcer son attractivité résidentielle et de réaliser une extension urbaine qui permette de préserver l'agriculture et l'espace naturel.

Concernant la préservation des étendues naturelles, le projet de développement de la commune tient compte des contraintes de la production agricole ainsi que le maintien des vergers. La nouvelle zone d'urbanisation future définie par le PLU s'inscrit dans la continuité du tissu urbain existant. Ce choix permet de préserver des terres agricoles à l'Est, au Sud et au Nord de la commune.

- Le maintien du réseau des chemins ruraux qui permettent des liaisons piétonnes avec le centre ancien de la commune et des connexions avec les sentiers de promenades communautaires s'inscrit dans les principes d'aménagement du nouveau secteur qui sera ouvert à l'urbanisation.

Les coteaux de Seichamps sont par ailleurs soumis à des risques naturels de mouvements de terrains contre lesquels il convient de se prémunir.

Le territoire de Seichamps comprend également des parcs et espaces verts insérés dans son tissu urbain. Ceux-ci font l'objet d'usages différents selon leurs caractéristiques ou leur aménagement. L'objectif du PLU est d'assurer leur protection tout en tenant compte des caractéristiques propres à chacun.

■ LES REPONSES REGLEMENTAIRES :

A l'entrée Est de la commune et au nord de la RD 674, des espaces naturels qui étaient en zone à urbaniser au POS (2 NA), se voient affecter un zonage plus cohérent en zone naturelle (N). Ce secteur de zone est défini pour permettre l'implantation d'équipements à usage de sports, de loisirs et de détente.

Tous les parcs et espaces verts situés en milieu urbain qui étaient en zone naturelle au POS (NDb), conservent un classement en zone naturelle (Na). L'objectif de ce zonage est d'affirmer le caractère d'espaces verts de proximité de ces espaces, tout en y autorisant certaines constructions nécessaires à la satisfaction des usagers (installations à usage de loisirs) ou à la gestion du site.

Les secteurs de vergers situés au sud et à l'Ouest de la ZAC de la Louvière, les jardins communaux situés au Sud Est conservent également un classement en zone naturelle (Nb). Ce secteur de zone est également défini pour assurer la protection particulière des vergers. Y sont seules autorisées, des constructions de taille limitée (6 m² d'emprise et 3 mètres de hauteur hors tout) utiles à leur entretien.

Un secteur situé à l'Est de la commune destiné à moyen terme à l'extension du cimetière qui était en zone naturelle au POS (NC), conserve un classement en zone naturelle (Nc). Y sont autorisées, des installations liées aux activités funéraires et au fonctionnement du cimetière.

Le secteur Nd est appliqué aux espaces de coteaux, situés au Nord de la RD 674, et qui était déjà identifié en zone naturelle au POS (NDc). Une partie de ce secteur est soumise à des risques de mouvements de terrains contre lesquels il convient de se prémunir.

Les secteurs de vergers constituant le jardin Roussel qui étaient en zone à urbaniser au POS (3 NA), se voient affecter un zonage plus cohérent en zone naturelle (Ne). Ce secteur de zone est défini pour assurer l'exploitation d'un verger pédagogique.

Le secteur Nf est appliqué à l'aire d'accueil des gens de voyage située au sud-Ouest, qui était déjà identifié en zone naturelle au POS (NCa).

Les installations sportives de Martinchamps sont affectées d'une zone naturelle à vocation de loisirs (zone NI). Ce zonage autorise certaines constructions nécessaires à la satisfaction des usagers (constructions à usage de loisirs ou installations sportives) ou à la gestion du site.

L'ensemble des autres terrains situés au Nord-Ouest, à l'Est du périmètre du futur projet urbain et au Sud-Est de la commune et dont la vocation est l'agriculture est classée en zone A au PLU.

B. LA PRISE EN COMPTE DES NORMES SUPRA-COMMUNALES

1. Le plan de déplacements urbains du Grand Nancy

Le plan des déplacements urbains du Grand Nancy a été approuvé le 6 octobre 2006. Ses prescriptions trouvent plusieurs applications dans le PLU de Seichamps :

- redéfinition des normes de stationnement automobiles applicables à la fois aux bâtiments d'habitation et aux bâtiments destinés à d'autres usages en fonction de l'objectif de réduction du recours à la voiture pour les déplacements pendulaires ;
- réduction de la norme minimale de stationnement pour les bâtiments ayant un usage autre que d'habitation, situés à moins de 300 m d'une ligne de transport en commun en site propre ou d'une ligne de bus à haut niveau de services ;
- définition de normes pour le stationnement des vélos pour l'ensemble des constructions.

Dans le cadre de chaque projet urbain, pour l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones, une notice explicitant la prise en compte de la desserte multimodale sera demandée. Elle décrira l'accessibilité par les différents modes de déplacement : piétons, cycle, transport en commun et automobile

2. . Le programme local de l'habitat

Au 01 janvier 2005, Seichamps accueille 16,6 % de logements sociaux et présente un déficit de 68 logements par rapport aux exigences de l'article 55 de la loi SRU.

La commune doit également contribuer à la production de nouveaux logements locatifs aidés sur l'agglomération dans le cadre du 5^{ème} Programme Local de l'Habitat territorialisé. En effet, dans le cadre de la mise en œuvre de la délégation de compétence - Plan National de Cohésion Sociale, le PLH territorialisé fixe pour Seichamps, un objectif supplémentaire de 69 logements à réaliser entre 2006 et 2010.

Aujourd'hui, la zone d'urbanisation future à vocation d'habitat identifiée sur la commune devrait participer à la mise en œuvre de la loi SRU et des objectifs du PLH territorialisé.

3. Le schéma de cohérence territoriale

Il n'existe pas à la date d'approbation du PLU, de syndicat mixte en charge de l'élaboration du SCOT. Le préfet de département est donc compétent pour se prononcer sur les demandes de dérogation pour l'ouverture à l'urbanisation de zones de richesse naturelle. Sont soumises à dérogation, les ouvertures à l'urbanisation, c'est-à-dire le classement en zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU) de terrains classés en zone naturelle (ND ou NC) dans le document d'urbanisme antérieur.

4. Les principes de l'article L.121-1 du code de l'urbanisme :

La révision du PLU de Seichamps a été conduite dans le souci d'une compatibilité avec les principes généraux édictés par l'article L.121-1 du code de l'urbanisme en matière de gestion équilibrée de l'espace entre les zones naturelles dans le respect des objectifs du développement durable, tenant compte de la diversité des fonctions urbaines et de la mixité sociale, de l'utilisation économe des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux.

En particulier, le document de planification permet :

- d'ouvrir ou réserver à l'urbanisation des secteurs dans une proportion cohérente avec les perspectives de développement de la commune,
- de maintenir un équilibre entre espaces urbanisés et espaces naturels,
- de protéger les sites et paysages naturels par un classement en zone naturelle des secteurs concernés,
- de prendre en compte la diversité des occupations urbaines grâce à des zonages différenciés.

5. Les annexes et les servitudes d'utilité publique

Les articles R.123-13 et R.123-14 du code de l'Urbanisme précisent le contenu des annexes du PLU. Il s'agit notamment des servitudes d'utilité publique soumises aux dispositions de l'article L.126-1 ainsi que des bois ou forêts soumis au régime forestier.

■ LISTE DES INFORMATIONS CONTENUES DANS LES ANNEXES :

Le périmètre des Zones d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) existantes sur le territoire de la commune.

Les annexes sanitaires, c'est-à-dire les plans des réseaux de prélèvement et de distribution de l'eau potable, de collecte et de traitement des eaux usées et des eaux pluviales, ainsi que leurs notices descriptives respectives.

Les périmètres à l'intérieur desquels s'appliquent le droit de préemption urbain.

Les périmètres des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustiques ont été édictées.

■ LA LISTE ET LES PLANS DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Les servitudes d'utilité publique affectant le territoire de la commune de Seichamps doivent être annexées au plan local d'urbanisme, conformément à l'article L. 126-1 du code de l'urbanisme

Il s'agit des servitudes concernant :

- plan d'alignement RD 674 (anciennement RN 74) ;
- gazoducs
 - Lorraine I, Ø 450 ;
 - Lorraine II, Ø 500.
- lignes électriques aériennes :
 - 400 kV Bezaumont-Houdreville 1 ;
 - 400 kV Bezaumont-Houdreville 2 ;
 - 63 kV Essey-Laneuveville-Laneuvelotte ;
 - 63 kV Essey-Champigneulles-Laneuvelotte.
- stockage souterrain de gaz Cerville-Velaine ;
- aérodrome de Nancy-Essey (cône d'envol) ;
- aérodrome de Toul-Rosières (rayon de 24 km).

Le service départemental de l'architecture et du patrimoine, le service protection civile de la Préfecture et l'office national des forêts pourront, éventuellement, apporter un complément d'information au porter à connaissance.

C. LA DELIMITATION DES ZONES ET DES REGLES QUI Y SONT APPLICABLES AINSI QUE LES CHANGEMENTS APPORTES PAR LA REVISION

1. Délimitation des zones et justification des principales règles

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est entièrement divisé en zones urbaines « U », en zone à urbaniser « AU », en zone agricole « A » et en zones naturelles et forestières « N ».

Sur l'ensemble des zones urbaines, le Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) a été supprimé au bénéfice des réglementations plus précises des formes urbaines avec des règles de prospect (articles 6, 7,8).

a) Les zones urbaines « zones U »

5 zones urbaines sont distinguées sur la commune en fonction de leur vocation principale et du type de tissu urbain constaté.

➡ La zone UA :

Cette zone correspond au centre ancien de Seichamps. Le bâti se caractérise par des hauteurs modérées (rez-de-chaussée +1 à 2 étages). Les constructions sont le plus souvent alignées à la voie publique et accolées les unes aux autres.

Le règlement de cette zone s'attache à préserver les composantes de la forme urbaine - implantation, hauteur, formes architecturales :

- implantation des constructions à l'alignement des voies (article 6) ou en se raccordant avec les constructions voisines existantes,
- l'emprise au sol n'est pas réglementée,
- autorisation d'implanter les bâtiments de limite à limite (article 7) pour obtenir des façades sur rues continues,
- hauteur maximale fixée à 12 mètres au faîtage pour éviter la construction de bâtiment d'une hauteur démesurée par rapport à l'existant et qui serait susceptible de menacer l'harmonie des paysages sur ce secteur.

Le respect de la structure urbaine représente un enjeu identitaire, et justifie l'instauration d'un périmètre de démolition dans l'ensemble de la zone UA. Ses critères reposent sur :

- la qualité architecturale des constructions -volumétrie, rythme des façades,
- l'usage de matériaux traditionnels,
- témoignage historique.

➡ La zone UB :

Cette zone correspond aux secteurs à dominante pavillonnaire qui se sont développés autour du centre ancien ainsi que le quartier Martinchamps, le quartier organisé autour de l'impasse des Roseaux et un quartier limitrophe avec la commune de Pulnoy. Elle se caractérise par des parcelles de petite taille.

Le règlement qui est associé à ce zonage vise à préserver les formes urbaines existantes tout en permettant certaines évolutions :

- implantation des constructions à l'alignement des voies ou en se raccordant avec les constructions voisines existantes. Une distance de 25 mètres doit être respectée par rapport à la RD 674 pour des raisons de sécurité et de limitation des nuisances (article 6),
- emprise au sol limitée à 50 %. Ce pourcentage d'emprise au sol a été défini afin d'éviter une trop forte densification de ces secteurs déjà très urbains, tout en autorisant toutefois des adaptations mineures sur l'existant (extension, abris de jardins, etc.),
- hauteur limitée à 10 mètres conformément à l'urbanisme existant.

➡ La zone UC :

Cette zone regroupe six différents lotissements d'habitat pavillonnaire de formes urbaines identiques, dont chacun constituait auparavant un secteur distinct dans le P.O.S. La suppression du COS a permis la simplification du zonage.

Elle recouvre les quartiers d'habitat qui se sont développés sur la rive Nord de la RD 674 et les lotissements récents de la commune.

On distingue néanmoins un secteur UCa qui correspond aux périmètres d'un ancien lotissement dont les copropriétaires ont souhaité conserver les règles d'urbanisme.

Le règlement qui est associé à ce zonage vise à préserver un tissu urbain plus aéré tout en permettant son évolution :

- Un recul de 5 mètres est imposé par rapport aux voies ouvertes à la circulation. Cette règle de recul permet de préserver une distance par rapport à la rue, offrant ainsi des possibilités de stationnement sur le devant des constructions. Cette distance est portée à 25 mètres par rapport à la RD 674 pour des raisons de sécurité et de limitation des nuisances ; mais également pour permettre le traitement paysager des abords de cet axe (aménagements des trottoirs) (article 6).
- Concernant l'article 8, les bâtiments non contigus, doivent respecter une distance de 4 mètres les uns par rapport aux autres afin de limiter l'impression de densité.
- En conformité avec ces règles, une emprise au sol de 40 % est fixée. Ce pourcentage permet la préservation d'un tissu aéré tout en autorisant des évolutions du bâti.
- Enfin, la hauteur est fixée à 10 mètres conformément à l'urbanisme existant.

➡ La zone UD :

Cette zone s'applique aux secteurs où domine l'habitat collectif. Les règles d'urbanisme permettent donc des formes urbaines différentes de celles des autres zones à vocation principale d'habitat (UA, UB et UC) :

- la hauteur maximale est de 10 mètres au faîtage,
- l'emprise au sol est de 40 %. Ce pourcentage permet la préservation d'un tissu aéré,

Des reculs de 5 mètres dans les articles 6 et 7 sont toutefois maintenus afin de s'assurer du maintien d'espaces ouverts autour et entre les bâtiments.

➤ la zone UX :

Cette zone englobe les secteurs de la commune à vocation d'activités.

Elle comprend deux secteurs :

- Secteur UXa qui correspond à la zone du Chanois,
- Secteur UXb situé à l'entrée Est de la commune.

Ces différents secteurs permettent de distinguer certaines occupations (article 1 et 2) et de fixer des règles d'urbanisme différentes pour tenir compte de certaines spécificités et des objectifs de la commune.

Il est à noter que ces deux secteurs se différencient tous par des règles de hauteurs différentes qui tiennent compte de l'existant : soit 15 mètres en UXa et 10 mètres en UXb.

b) Les zones urbaines « zones AU »

Le PLU définit deux types de zones à urbaniser.

➤ La zone 2 AU

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée destinée à la réalisation d'un nouveau quartier d'habitation à l'Est de la commune. Sur cette zone l'urbanisation pourra être réalisée soit à l'occasion d'une modification du Plan Local d'Urbanisme, soit à l'occasion de la création d'une Zone d'Aménagement Concerté ou de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble.

Cette zone est réservée à l'accueil de logements et d'équipements collectifs.

➤ La zone 1 AUX

La zone 1AUX est située à la sortie du vieux village de Seichamps, au Sud de la RD 674 (en direction de Sarreguemines). Cette zone, de 15 hectares environ, intègre la ZAC de la Louvière qui développe une superficie de 10ha.

c) Les zones agricoles « zones A »

183 hectares de la commune sont classés en zone agricole. Il s'agit principalement des terrains situés à l'Est de la commune, au Sud et en limite Nord. Y sont seules autorisées, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

d) Les zones naturelles et forestières « zones N »

➤ La zone N

Une seule zone naturelle est définie sur la commune. Elle comprend 8 secteurs.

- le secteur N est situé à l'entrée Est de la commune, au nord de la RD 674. Il est défini pour permettre l'implantation d'équipements à usage de sports, de loisirs et de détente,
- le secteur Na regroupe tous les parcs et espaces verts situés en milieu urbain,
- le secteur Nb est réservé aux jardins communaux et aux vergers,
- le secteur Nc est réservé pour l'extension du cimetière,
- le secteur Nd correspond à une zone dont une partie est soumise à des risques de mouvements de terrains. L'essentiel de ce secteur est en effet classé en zone à risque élevé à moyen sur la carte Zermos publiée en 1979,
- le secteur Ne concerne le « Jardin Roussel ». Il s'agit d'une zone avec des vergers destinée à l'accueil du public et à la pédagogie,
- le secteur Nf est appliqué à l'aire d'accueil des gens de voyage située au sud-Ouest,
- le secteur Ni est réservé pour l'implantation d'équipements publics, de sports et de loisirs.

L'évolution des emplacements réservés :

Deux emplacements réservés sont supprimés

- ER n°1 : Extension du réservoir de la Louvière
Le foncier a été maîtrisé par la commune, le maintien de cet emplacement n'est donc plus nécessaire.
- ER n°2 : élargissement de la ruelle d'Amance
La ruelle a été réalisée. Le maintien de cet emplacement n'est donc plus nécessaire.

Un nouvel emplacement réservé est créé et remplace l'ER n°1 :

- Au Sud du complexe sportif de Martinchamps pour la réalisation d'une extension de cet équipement et la création de nouveaux espaces de sports.

Numéro	Superficie	Destination, bénéficiaire et devenir
1	887,5 m ²	Extension du réservoir de la Louvière au bénéfice du Grand Nancy : ER supprimé
2	736 m ²	Elargissement de la ruelle d'Amance au bénéfice de la commune de Seichamps : ER supprimé

Les emplacements réservés sont re-numérotés.

Création de nouveaux emplacements réservés

Numéro	Superficie	Destination, bénéficiaire et devenir
1	2,5 ha	Extension du complexe sportif de Martinchamps au bénéfice de la commune et création de nouveaux espaces de sports
2	39 m²	Création d'un parking (ruelle du Château).

2. L'intégration des zones d'aménagement concerté (Z.A.C.) disposant d'un plan d'aménagement de zone (P.A.Z.)

Depuis la réforme du code de l'urbanisme par les lois n°2000-1208 du 13 décembre 2000, dite S.R.U., et n°2003-590 du 2 juillet 2003, dite U.H., les P.L.U. ont vocation, par principe, à être les uniques documents d'urbanisme réglementaire couvrant la totalité du territoire de la commune. La conséquence immédiate de ce principe est que les P.A.Z. des Z.A.C. doivent être intégrés dans le règlement du P.L.U. (règlement d'urbanisme et plans de zonages).

Le P.L.U. de Seichamps intègre par conséquent les règles d'urbanisme de la ZAC suivante :

- la ZAC « La Louvière » créée le 1^{er} février 1991. Il s'agit d'une ZAC avec application des règles du Plan d'Occupation des Sols.

IV. LES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA PRISE EN COMPTE DE LA PRESERVATION ET DE LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT

Le décret n° 2001-260 du 27 mars 2001 relatif à la Loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 21 novembre 2000 modifiant le code de l'urbanisme dispose que le rapport de présentation « analyse l'état initial de l'environnement, (...) évalue les incidences prévisibles des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur (art. R-123.2 code de l'urbanisme) ».

Par ailleurs, la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (art. L.121-1) donne pour objectif au plan local d'urbanisme de déterminer les conditions devant assurer « l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du Développement Durable ».

1. Les mesures prises pour la protection des espaces naturels

Seichamps est dotée d'importantes zones naturelles et agricoles déterminant la qualité de son cadre de vie.

Le PLU à travers son règlement et son zonage assure la préservation de ce patrimoine. Ainsi, les espaces cultivés ou prairies sont soit classés en zone A pour tenir compte de leur richesse agricole, soit en zone N permettant de préserver un cadre paysager ou de gérer la présence de risques naturels.

En effet, au-delà de la volonté de préserver des paysages, l'existence d'une zone de risques sur les coteaux a justifié une différenciation de zonage au Nord de la RD 674 :

- un secteur Nd pour la partie directement contiguë aux secteurs d'habitations,
- une zone A pour la partie plus au Nord.

Une zone de 12,5 hectares au Nord de la RD 674 classée au POS en zone d'urbanisation future a été reclassée en zone naturelle (N).

Les vergers font l'objet d'un classement en secteur Nb affichant leur vocation loisirs et permettant de manière limitative les constructions nécessaires au fonctionnement et à la gestion des parcs.

2. Les mesures prises pour la protection des espaces urbains

Le règlement d'urbanisme assure la protection et la mise en valeur de l'environnement bâti grâce à la définition de règles adaptées aux caractéristiques urbaines de chaque quartier.

A ce titre, le centre ancien de Seichamps a fait l'objet d'une attention toute particulière. Les règles d'implantation des constructions et d'aspect extérieur ont été définies, de manière à préserver les caractéristiques de ce village traditionnel lorrain. Certaines évolutions ont toutefois été consenties au niveau de l'architecture afin de satisfaire à des objectifs de développement durable (autorisation panneaux solaires et des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales).

Dans les autres secteurs d'extension, les règles de hauteur visent à harmoniser les façades tout en laissant certaines marges d'évolution du bâti. Les règles de raccordement tendent à une meilleure insertion des constructions dans le tissu constitué.

Les parcs verts urbains font l'objet d'un classement en secteur Na, affichant leur vocation loisirs et permettant de manière limitative les constructions nécessaires au fonctionnement et à la gestion des parcs.

1. Les incidences du PLU sur l'ouverture à l'urbanisation de nouvelle zone

Dans le cadre de chaque projet urbain et l'ouverture à l'urbanisation de nouvelle zone une notice explicitant la prise en compte de la desserte multimodale sera demandée lors de l'élaboration du projet. Elle décrira l'accessibilité par les différents modes de déplacement :

- piétons
- cycles
- transport en commun et automobile

2. Les incidences du PLU sur la qualité de l'air

La commune de Seichamps n'est pas un territoire densément urbanisé. En outre, elle n'accueille aucune activité polluante susceptible d'affecter la qualité de l'air. Par ailleurs, le projet de la commune n'a aucun effet prévisible sur la qualité de l'air.

3. Les incidences du PLU sur la qualité de l'eau

Aucun impact sur la qualité de l'eau n'est prévisible considérant que le PLU ne modifie pas profondément l'urbanisme de la commune. Il ne génère pas non plus de prescriptions susceptibles d'affecter la qualité des eaux superficielles ou souterraines.

Concernant les zones d'urbanisation futures, l'utilisation de techniques alternatives est autorisée par le règlement ce qui lors de la réalisation d'opérations permettra de limiter l'imperméabilisation des sols. En respectant le cycle naturel de l'eau, ces méthodes se veulent plus respectueuses de l'environnement.

4. Les incidences du PLU sur la réduction des nuisances sonores

De manière identique aux variables précédentes, le PLU n'a aucun impact prévisible au niveau des nuisances sonores.

5. Les incidences du PLU sur la prévention des risques naturels prévisibles

La commune de Seichamps est concernée par des risques de mouvements de terrains sur les coteaux. Néanmoins, à ce jour, aucun plan de prévention des Risques (PPR) n'a été établi les concernant.

Par ailleurs et selon le principe de précaution, le zonage Nd identifie des secteurs potentiellement concernés par des mouvements de terrains, localisés au Nord de la RD 674.

La composition argileuse des sols de la commune génère des risques de retrait-gonflement sous l'effet de l'eau ou de la sécheresse. Les constructions doivent prendre en compte ce phénomène.

TABLEAU DE SUPERFICIES

DENOMINATION DE ZONE	SUPERFICIE (en hectares)	SUPERFICIE (en pourcentages)
Zone UA	9,92	2,3%
Zone UB	14,95	3,5%
Zone UC	94,18	22,2%
Dont secteur UCa	2,18	0,5%
Zone UD	8,27	1,9%
Zone UX	14,31	3,4%
Dont secteur UXa	5,97	1,4%
Dont secteur UXb	0,89	0,2%
Zone 2 AU	25,92	6,1%
Zone 1 AUX	15,13	3,5%
Zone A	192,06	45,00%
Zone N	51,29	12,03%
Dont secteur Na	17,35	4,06%
Dont secteur Nb	4,22	0,4%
Dont secteur Nc	4,77	1,1%
Dont secteur Nd	15,06	3,5%
Dont secteur Ne	1,44	0,3%
Dont secteur Nf	0,45	0,1%
Dont secteur NI	8,41	2,0%
Total	426,4	100,0%