

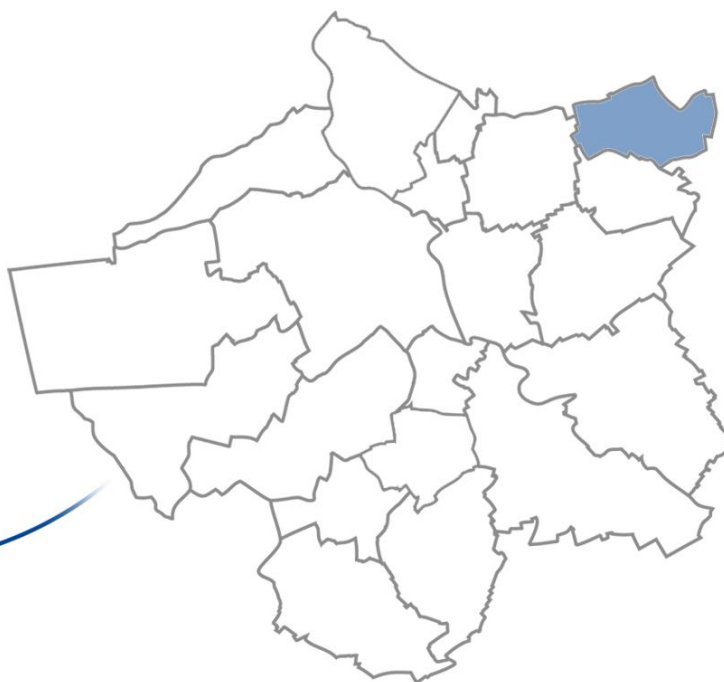


Commune de SEICHAMPS

Plan Local d'Urbanisme

Modification

Notice explicative



SOMMAIRE

OBJETS DE LA MODIFICATION

A - INTEGRATION DES REGLES DE LA ZAC « HAIE CERLIN » AU PLAN LOCAL D'URBANISME

- 1- Le projet urbain de la « Haie Cerlin »
- 2- Un projet d'éco-quartier qui s'inscrit dans une démarche de développement durable en cohérence avec les politiques du Grand Nancy
- 3- Prise en compte de l'agriculture périurbaine dans le projet de la « Haie Cerlin »
- 4- Modification du périmètre de ZAC et demande de dérogation au Président du Syndicat Mixte du SCoT « Sud 54 »
- 5- Evolution du zonage et du règlement 2 AU en 1 AU

B - LES ADAPTATIONS APPORTEES AUX PIECES REGLEMENTAIRES ECRITES ET GRAPHIQUES

- 1- Pièces réglementaires écrites
- 2- Pièces réglementaires graphiques

OBJETS DE LA MODIFICATION

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de Seichamps a été approuvé par le conseil communautaire du Grand Nancy en date du 29 juin 2007. Il a ensuite fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée le 11 décembre 2009.

La Communauté Urbaine du Grand Nancy, en partenariat avec la commune de Seichamps, engage la modification du PLU de la commune conformément à l'article L 123 - 13 du Code de l'urbanisme. Cette procédure poursuit un double objectif :

- A- Permettre la mise en œuvre opérationnelle de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de la « Haie Cerlin ». Cette évolution se traduit par le reclassement de la zone 2 AU en zone 1 AU et l'intégration des règles d'urbanisme de la ZAC à cette nouvelle zone ;
- B- Apporter des adaptations mineures au règlement du PLU afin de le mettre en cohérence avec les réalités actuelles de la commune.

A- INTEGRATION DES REGLES DE LA ZAC « HAIE CERLIN » AU PLAN LOCAL D'URBANISME

1- Le projet urbain de la « Haie Cerlin »

Le secteur de la Haie Cerlin est situé aux franges de l'agglomération nancéienne entre la RD 674 au Nord, le centre ancien de Seichamps à l'Ouest et l'ensemble urbain du Haut de Martinchamps au Sud. Les espaces agricoles s'ouvrent sur l'Est.

Ce secteur représente une opportunité foncière d'environ 20 hectares que la Communauté Urbaine du Grand Nancy, en concertation avec la municipalité, souhaite ouvrir à l'urbanisation par phases successives.

Le projet d'aménagement du site de la Haie Cerlin s'inscrit dans la politique de diversification et de développement de l'habitat sur le territoire de Seichamps. Il poursuit deux objectifs principaux :

- Renforcer l'attractivité résidentielle de la commune de Seichamps ;
- Permettre à la Communauté Urbaine de maîtriser l'urbanisation de ce secteur grâce à la mise en place d'une procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).

Cette opération contribuera quantitativement et qualitativement à répondre aux nouveaux besoins en termes de logements dans l'agglomération et sur la commune de Seichamps. Elle se constituera dans un souci de maîtrise de l'étalement urbain en franges d'agglomération. Elle contribuera également, dans sa composition, à l'objectif de mixité résidentielle et de peuplement affiché dans le 6^{ème} Programme Local de l'Habitat Durable (PLHD) du Grand Nancy.

Par ailleurs, une ZAC à vocation d'activités jouxte le secteur de la Haie Cerlin et assurera la dynamique économique de l'ensemble du secteur.

Le secteur de la Haie Cerlin s'inscrit dans un territoire en pleine évolution : celui du « Territoire à enjeux » des « Plaines Rive Droite », et au centre de plusieurs problématiques concernant l'évolution globale du secteur Est de l'agglomération nancéienne.

**Situation du secteur de la Haie Cerlin
dans l'agglomération nancéienne
et la commune de Seichamps**



**Les « Plaines Rive Droite » : un espace en pleine mutation
situé à l'Est de l'agglomération nancéienne**



Source : ADUAN - 2010

2- Un projet d'éco-quartier qui s'inscrit dans une démarche de développement durable en cohérence avec les politiques du Grand Nancy

Le projet de Zone d'Aménagement Concerté « Haie Cerlin » représente une superficie totale de 20,2 ha dont 2,1 ha sous régime de participation.

Composé de 430 logements mêlant habitat individuel, collectif et intermédiaire et d'un équipement collectif (city stade), le site s'inscrit dans une réflexion à l'échelle de l'agglomération nancéienne, en cohérence avec les différentes politiques communautaires.

Les problématiques d'aménagement suivantes ont été définies pour l'urbanisation du site :

- Prendre en compte les objectifs de développement durable ;
- Favoriser un programme varié de construction de logements ;
- Assurer une desserte satisfaisante en favorisant tous les modes de déplacements ;
- Assurer une intégration paysagère et l'inscription du site dans la trame verte de l'agglomération ;
- Prendre en compte les besoins en équipements publics ;
- Prendre en compte le devenir de l'agriculture en frange de l'agglomération.

Le projet de ZAC a fait l'objet d'une étude d'impact¹ pour évaluer les effets de l'urbanisation de ce secteur sur l'environnement ainsi qu'en termes sociodémographiques.

Développé selon le principe d'un éco-quartier, le projet poursuit cinq objectifs liés au développement durable :

- Lutter contre le changement climatique et protéger l'atmosphère ;
- Préserver la biodiversité et protéger les milieux et les ressources ;
- Viser l'épanouissement de tous les habitants et usagers par l'accès à une bonne qualité de vie ;
- Atteindre la cohésion sociale et la solidarité entre les territoires et les générations ;
- Créer une dynamique de développement suivant des modes de production et de consommation raisonnables.

¹ « Procédure d'Aménagement Concerté – Etude d'impact », ADUAN, septembre 2010

a) Les grandes orientations du projet urbain

Le quartier jouxtant le centre ancien de la commune de Seichamps, une continuité naturelle est recherchée en fondant le projet dans l'histoire, la géographie, et les besoins socio-économiques de l'agglomération et de la commune.

Ainsi, le projet de ZAC a pour objectif de :

- Produire des logements qui permettent de développer une offre renouvelée en terme d'habitat ;
- Conforter le centre-ville de Seichamps par l'apport d'une nouvelle population ;
- Valoriser les commerces et équipements du centre en les reliant au quartier ;
- Insérer le projet dans la topographie et la géographie du site en valorisant les vues sur le paysage ;
- Relier le nouveau quartier au centre par un réseau fort de chemins, de voies et de transports.

b) Un quartier paysage

Le projet se propose comme le développement d'une architecture du territoire. Le territoire existant étant un paysage, le nouveau quartier sera dans la continuité de ce paysage.

Le projet propose à ce niveau :

- D'insérer le quartier nouveau en préservant les paysages des vergers existants et les espaces agricoles limitrophes en les rendant compatibles avec l'urbanisation ;
- De développer une trame paysagère publique structurée sur les déplacements et les cheminements de l'eau ;
- D'organiser les relations des espaces privés/publics par des plantations structurant les limites ;
- De maîtriser l'architecture des constructions et des jardins privatifs en favorisant la qualité des matériaux et la présence végétale.

c) Un urbanisme environnementalement positif

Développé sous la forme d'un éco-quartier, le projet comportera :

- Des constructions économes en énergie, orientées préférentiellement au Sud ;
- Des espaces extérieurs qui développent une biodiversité urbaine ;
- Une urbanisation qui préserve la ressource en eau ;
- Une limitation des déplacements automobiles au profit des déplacements doux et des transports en commun.

d) Un quartier confortable et mixte

La diversité et le confort, la qualité des paysages et d'identité du projet de ZAC sont des éléments de programme structurés par :

- Une offre de logements diversifiée en typologie et morphologie ;
- Une recherche de mixité sociale en intégrant 35% de logements sociaux ;
- Une recherche de mixité activités / logements en développant le quartier conjointement avec celui de la ZAC de la Louvière dédiée aux activités économiques ;
- Des espaces extérieurs pensés pour répondre aux besoins d'usages résidentiels de proximité.

e) Un urbanisme durable

Pour être durable, le projet de ZAC est également pensé dans la durée par :

- Un plan qui permet une réversibilité opérationnelle et un phasage ;
- Un projet qui intègre les problématiques de gestion au moment de la conception.

3- Prise en compte de l'agriculture périurbaine dans le projet de la ZAC « Haie Cerlin »

L'enjeu pour le Grand Nancy est de concilier le développement de projets urbains liés à l'activité économique, à l'habitat, au développement des services, des infrastructures, avec le maintien d'une agriculture durable et la préservation d'espaces « non artificialisés ».

Cet engagement du Grand Nancy pour une préservation des espaces ouverts se traduit, notamment, au travers :

- d'une convention de partenariat avec la Chambre d'agriculture, signée en 2007, pour un développement équilibré et durable du territoire du Grand Nancy ;
- d'une convention avec la S.A.F.E.R.² de Lorraine en mars 2011, pour une action spécifique portant sur le foncier agricole et naturel ;
- de l'adhésion à l'association « Terres en villes » afin de partager cet engagement avec d'autres agglomérations. »

La singularité du projet urbain des Plaines Rive Droite, auquel se rattache la Haie Cerlin, réside dans la possibilité d'articuler des fonctions urbaines autour d'une trame verte et bleue qui elle-même relie les grandes entités paysagères naturelles préexistantes entre elles.

² Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural

Par ailleurs, il convient de préciser que les enjeux de l'agriculture périurbaine ont été pris en compte dans le cadre d'autres procédures comme :

- la procédure de Zone d'Aménagement Concertée. Celle-ci comprenant une étude d'impact détaillée avec, par exemple, le souci de prendre en compte le trajet des engins agricoles ;
- la précédente procédure de révision du P.O.S. en P.L.U. de Seichamps en 2007, lors de laquelle le secteur de la Haie Cerlin a été classée en zone 2 AU sur la base d'un diagnostic, d'un état initial de l'environnement et d'une justification intégrée au rapport de présentation ;
- la demande de dérogation auprès du Président du syndicat Mixte du SCoT Sud 54 et accordée par délibération du bureau du Syndicat Mixte en date du 21 juin 2011.

Enfin, le bilan prévisionnel, élaboré à l'échelle de l'agglomération dans le cadre des transformations des P.O.S. en P.L.U., montre que, sur la période 2005-2013, un total d'environ 300 ha a été reclassé en zone agricole ou naturelle (cultivée ou non), tandis que 200 ha étaient voués à une urbanisation à court, moyen ou long terme.

4- Modification du périmètre de ZAC et demande de dérogation au Président du Syndicat Mixte du SCoT « Sud 54 »

Le périmètre initial de la ZAC « Haie Cerlin » (près de 26 ha) a fait l'objet d'une modification visant à réduire son emprise sur les zones agricoles situées à l'Est de la commune de Seichamps.

Sur l'opportunité foncière initiale (25,9 ha) identifiée dans le PLU de la commune, 6,6 ha seront reclassés en zone agricole (A).

La superficie de zone 2 AU reclassée en zone 1 AU dans le cadre du projet de ZAC « Haie Cerlin » est de 19,3 ha auxquels sont ajoutés un espace classé en zone N (au nord) et un espace classé en zone U (à l'Ouest vers le centre-village) représentant un total de 0,9 ha.

Le périmètre de la ZAC couvre désormais une superficie totale de 20,2 ha.

Le passage de la zone 2 AU (ne permettant aucune construction dans l'attente d'un projet d'aménagement global) en une zone 1 AU (à laquelle sera intégré le règlement de la ZAC « Haie Cerlin ») fait l'objet d'une demande de dérogation au Président du Syndicat mixte du Schéma de Cohérence Territoriale Sud 54 (SCoT « Sud 54 »).



Plan d'ensemble de la Zone d'Aménagement Concerté

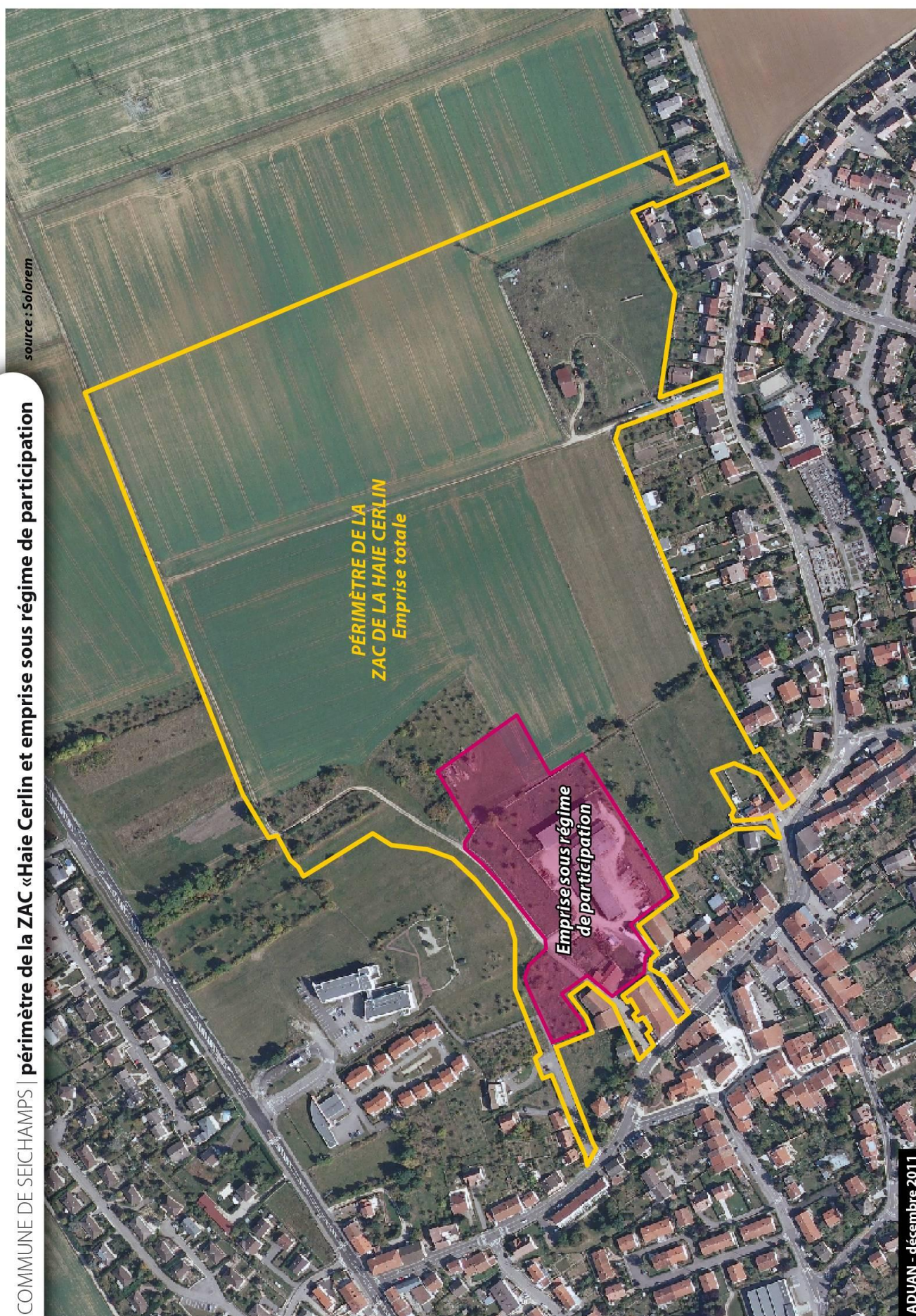


- Espace de plantation**
- Zone de vergers existants
 - Noue végétalisée
 - Bassin végétalisé
 - Alignement de fruitiers
 - Plantation de stationnement
 - Plantations des cours vertes
 - Plantations rue N/S
- Espace de circulation piétonne et voiture**
- Voirie de desserte (double sens / sens unique) en enrobé
 - Voirie en impasse / cour verte en enrobé
 - Cheminement piéton en XXXX
 - Trottoir en enrobé

Source : Architecte x paysagiste « Urbicus »

COMMUNE DE SEICHAMPS | **périmètre de la ZAC «Haie Cerlin et emprise sous régime de participation**

source : Solorem



ADUAN - décembre 2011

5- Evolution du zonage et du règlement 2 AU en 1 AU

Le règlement actuel de la zone 2 AU ne permet pas l'urbanisation du secteur « Haie Cerlin ». Il convient donc de changer le zonage de l'ensemble du secteur ouvert à l'urbanisation et d'y attribuer le règlement correspondant aux orientations urbaines définies par le projet de ZAC.

Le règlement du PLU de Seichamps intègre une nouvelle section concernant la zone 1 AU réglementant l'urbanisation de ce secteur (p. 57). La section concernant la zone 2 AU est, par ailleurs, supprimée.

Le règlement d'urbanisme de la zone 1 AU intègre spécifiquement les principaux points suivants :

- La zone comprend deux secteurs :
 - Un secteur 1 AUa, situé à l'Est de la zone 1 AU, où l'implantation des constructions en retrait ou à l'alignement du domaine public ou de l'emplacement réservé s'y substituant est autorisé ;
 - Un secteur 1 AUb correspondant à une emprise placée sous régime de participation (périmètre de la ferme Marin). Ce secteur, qui devra être urbanisé dans un délai de 5 ans (projet de 25 à 30 logements individuels limités à R+1 de type pavillonnaire), fait l'objet d'une réglementation spécifique.
- Justification des dispositions prises dans le règlement de la zone 1 AU :

Article 1 AU 2 :

Afin d'affirmer la vocation résidentielle du secteur, les constructions à usages industriels, artisanaux et commerciaux sont interdits. Cette prescription est renforcée dans le secteur 1 AUb où les constructions à usages de services et de bureaux sont également concernés par l'interdiction.

Article 1 AU 4 :

Les éléments relatifs au nouveau schéma d'assainissement du Grand Nancy sont intégrés au règlement en application de l'article L. 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Article 1 AU 6 :

Dans l'ensemble de la zone 1 AU en dehors des secteurs 1 AUa et 1 AUb, l'implantation des constructions en recul de 5m par rapport au domaine public permet d'aménager un espace en front de rue et vis-à-vis des cours vertes.

Dans les secteurs 1 AUa et 1 AUB, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul du domaine public.

Article 1 AU 9 :

Afin de privilégier une forme urbaine dense, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % des unités foncières. Le secteur 1 AUB n'est pas concerné par cette prescription.

Article 1 AU 10 :

La hauteur des constructions est gérée en fonction des m² de surface de plancher réalisés sur les unités foncières en correspondance avec les différentes typologies d'habitat prévues sur le périmètre de la ZAC (habitat individuel et intermédiaire) :

- 6 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère de terrasse et 10 m au faîtage, pour les constructions d'une surface de plancher inférieure ou égale à 800 m² ;
- 10 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère de terrasse et 13 m au faîtage, pour les constructions d'une surface de plancher supérieure à 800 m².

Article 1 AU 11 :

Les prescriptions liées à l'aspect extérieur des constructions (façades et couvertures notamment) ont pour objectif d'assurer la meilleure intégration possible des bâtiments à leur environnement.

Au niveau des clôtures, une différenciation est établie entre les clôtures implantées sur « rue et cour verte » et celles implantées en « limites séparatives ». Ces dernières peuvent présenter une hauteur de 50 cm supplémentaires (2 m) à celles implantées sur « rue et cour verte » (1,50 m) pour garantir une plus grande intimité dans les jardins privés.

Article 1 AU 13 :

Afin d'assurer une maîtrise de la densité urbaine contribuant à la qualité urbaine du site ainsi qu'à la gestion des eaux de ruissellement, une superficie minimum de 50 % de chaque unité foncière devra être aménagée en surface non imperméabilisée. Les toitures végétalisées pourront être comptabilisées en surfaces non imperméabilisée sans qu'elles puissent à elles seules en représenter la totalité.

Article 1 AU 14 :

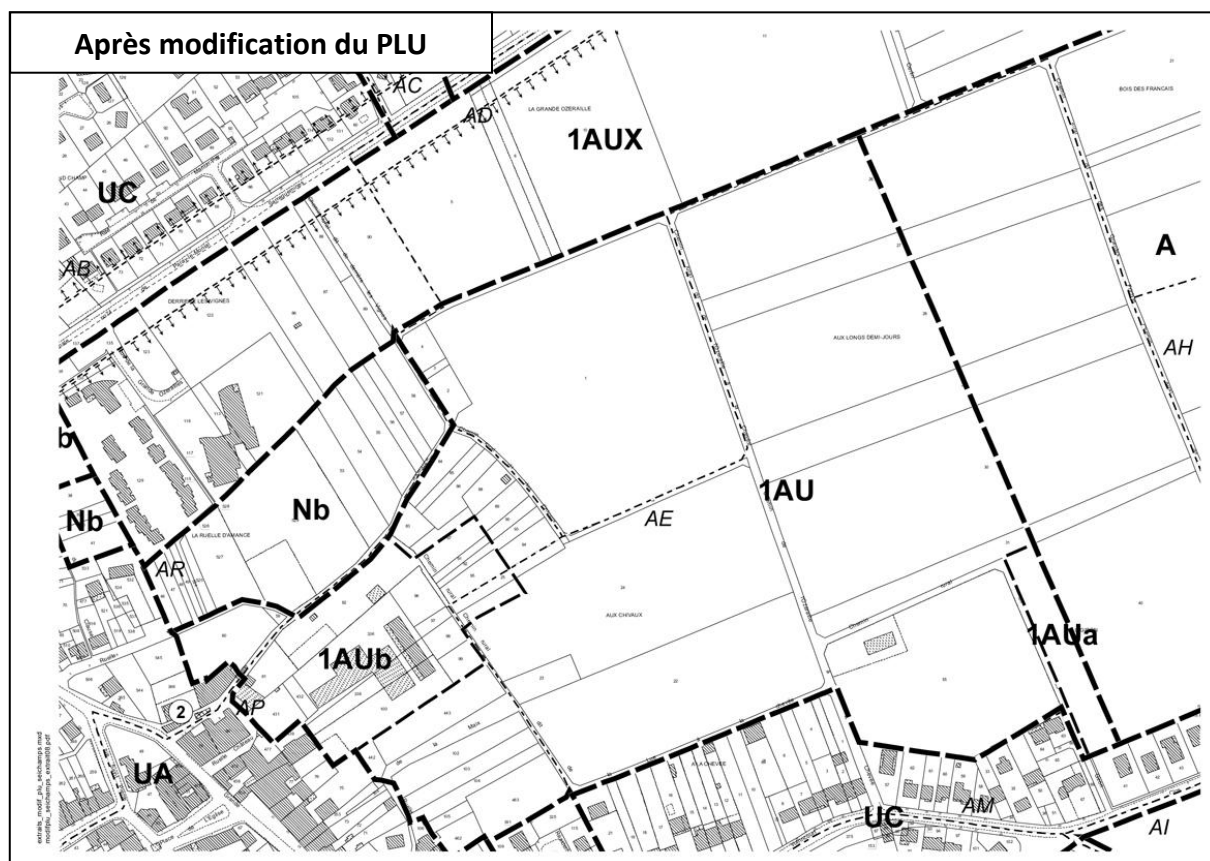
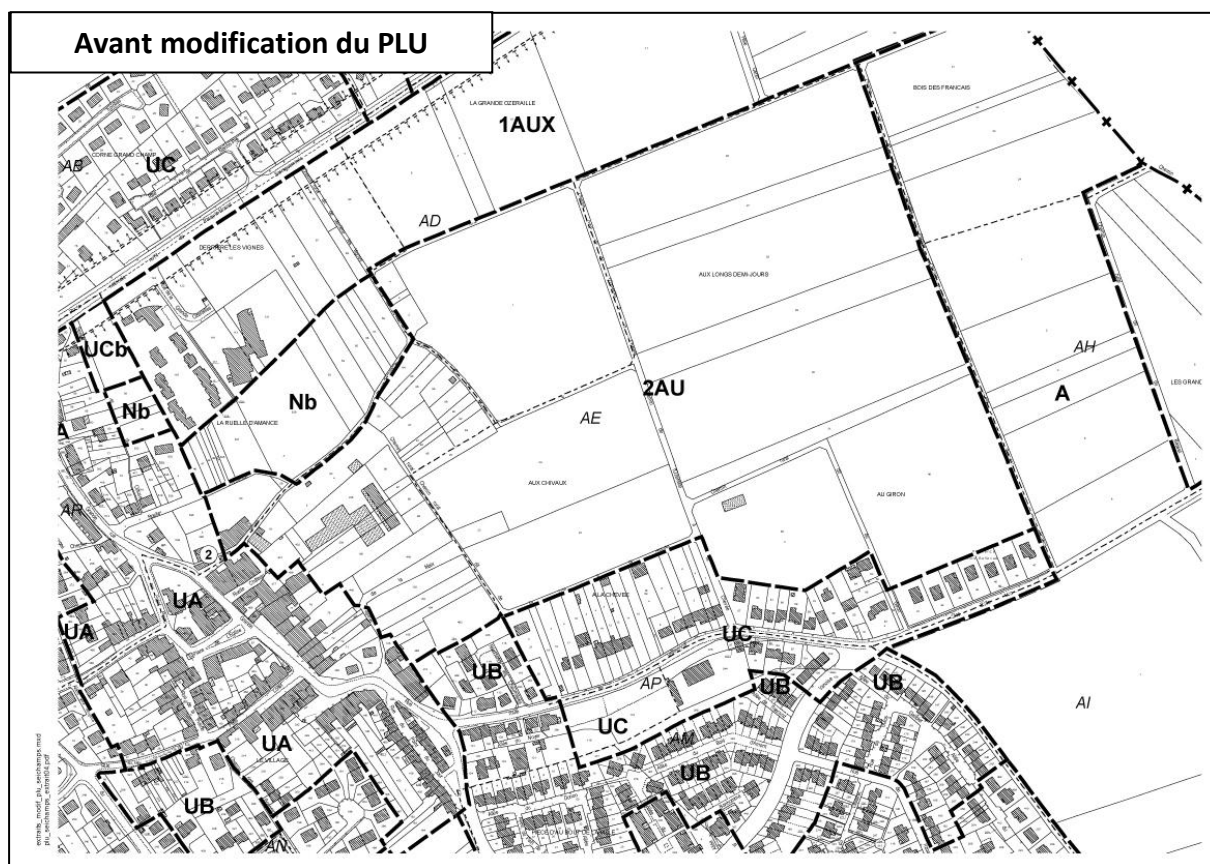
Les règles relatives au gabarit et à l'implantation des futures constructions étant suffisantes pour conditionner la forme urbaine de l'opération prévue, les dispositions relatives au COS sont supprimées.

- L'article R123-10-1 du Code de l'urbanisme est pris en compte :

Par défaut, les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9 et 13 s'appliquent à l'unité foncière de départ (projet d'ensemble) en cas de permis valant division et de permis d'aménager. Toutefois, en vue de respecter les dispositions prises dans le cadre du schéma d'aménagement de la ZAC les règles des articles devront s'appliquer à l'unité foncière finale résultant du découpage des lots. Ainsi, la disposition suivante est mentionnée au début des articles 6, 7, 8, 9, 10 et 13 :

« Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans cet article seront appréciées au regard de chaque lot ou parcelle issus de la division et non pas au regard de l'ensemble du projet. »

- Création de la Zone d'Aménagement Concertée de la « Haie Cerlin » : Evolution de la zone 2 AU en zone 1 AU



B- LES ADAPTATIONS APORTEES AUX PIECES REGLEMENTAIRES ECRITES ET GRAPHIQUES

Plusieurs adaptations mineures sont apportées aux règlements écrit et graphique du PLU afin de les mettre en cohérence avec les réalités actuelles de la commune. Les modifications sont les suivantes :

1- Pièces réglementaires écrites

❖ Mise à jour du règlement d'urbanisme au regard des évolutions du Code de l'urbanisme

Le règlement d'urbanisme comprend des dispositions dont l'objet était de rappeler celles du Code de l'urbanisme. Leur rédaction n'est aujourd'hui plus conforme à celle du Code. En conséquence :

- Les articles 2 et 5 des « Dispositions Générales » sont supprimés et les articles restants sont renumérotés ;
- A l'article 1 de chaque zone, les rappels relatifs à l'édification des clôtures ainsi qu'aux installations et travaux divers sont supprimés.

Les chapeaux de zone relatifs à la prise en compte des risques mouvements de terrains sont mis à jour pour répondre aux exigences des services de l'Etat.

❖ Prise en compte du nouveau zonage d'assainissement du Grand Nancy

Le zonage d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales du Grand Nancy a été approuvé par délibération du Bureau communautaire le 28 janvier 2010.

Ce document, fait application de l'article L. 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, impose de découper le territoire communal en quatre zones :

- Les zones d'assainissement collectif où la collectivité est tenue d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées,
- Les zones relevant de l'assainissement non collectif où elle est tenue, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement individuels et, si elle le décide, leur entretien. Le Grand Nancy, lors de la création du Service Public d'Assainissement Non Collectif par la délibération du 16 décembre 2005, a

décidé de ne pas assurer l'entretien des dispositifs d'assainissement individuels, qui reste donc à la charge de l'usager.

- Les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales de ruissellement,
- Les zones où il est nécessaire de prévoir les installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel, et si besoin, le traitement des eaux pluviales de ruissellement, lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Le zonage d'assainissement est annexé au présent dossier de modification du PLU et les règles prévues aux articles 4 et 5 des différentes zones du PLU ont été mises en compatibilités avec ses prescriptions.

Les trois premiers points de l'article 4 relatif à la desserte par les réseaux est modifié dans chaque zone :

4.1 - Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par un branchement en conformité avec la réglementation en vigueur.

4.2 - Eaux usées :

Dans les zones d'assainissement collectif, le branchement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation.

Les eaux usées domestiques doivent être évacuées sans aucune stagnation, ni traitement préalable, dans le respect des caractéristiques du réseau d'assainissement (selon que celui-ci est unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif raccordé à un dispositif de traitement, ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est admis à condition que celui-ci soit conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système.

Dans les zones d'assainissement non collectif, la mise en place d'une filière d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système est obligatoire.

4.3 - Eaux pluviales :

Dans les zones du territoire communautaire favorables à l'infiltration des eaux pluviales, on procédera à l'infiltration des eaux pluviales.

Cependant, quand la nature du sol ne permet pas d'avoir recours à l'infiltration ou dans les zones du territoire communautaire défavorables à l'infiltration des eaux pluviales, le rejet au réseau de collecte n'est autorisé qu'après stockage temporaire des eaux avant restitution à débit contrôlé.

Le débit de fuite autorisé est alors fonction de la zone de limitation des débits d'eaux pluviales où se situe le projet.

Pour les unités foncières inférieures à 2000 m², la limitation du débit d'eaux pluviales vers le réseau de collecte n'est pas obligatoire.

Le pétitionnaire doit cependant privilégier des techniques permettant de tendre vers le rejet zéro, à titre d'exemple :

- en choisissant l'infiltration des eaux pluviales (puits d'infiltration),
- par la mise en place de citerne de récupération des eaux pluviales (pour l'arrosage uniquement dans l'intérêt d'une restitution au milieu naturel),
- par l'utilisation de matériaux poreux ou de toitures végétalisées.

❖ Evolution des règles relatives à la construction d'annexes et autres extensions

De nouvelles prescriptions d'implantations par rapport aux limites séparatives pour la construction d'annexes et autres extensions ne dépassant pas 12 m² et 3 m de hauteur sont intégrées. Les articles 7 des zones UA, UB, UC et UD sont modifiés en conséquence.

Un recul de 2,50 m par rapport aux constructions existantes est instauré pour les ouvrages ne dépassant pas 12 m² et 3 m de hauteur (article 8 modifié dans les zones UA, UB, UC et UD) ;

Afin de faciliter la construction d'annexes et d'autres extensions, l'emprise au sol des constructions a été augmentée de 10 % en zones UB / UC / UD. L'article 9 « emprise au sol » de ces zones a été modifié en conséquence.

Ainsi, l'emprise au sol maximale autorisée pour les constructions passe de :

- 50 % à 60 % en zone UB ;
- 40% à 50% en zone UC ;
- 40 % à 50 % en zone UD.

❖ Evolution des règles de clôtures

Le principe d'une différence entre « clôture sur rue » et « clôture mitoyenne » est réintégré au règlement en zones UB et UC. Les règles définies dans le cadre du POS ont été réinsérées.

❖ Suppression de la liste et du périmètre des lotissements de plus de 10 ans dans les annexes

La liste et le périmètre des lotissements de plus de 10 ans sont supprimés.

❖ Suppression du plan d'alignement en zone UXa et modification du règlement

Le plan d'alignement du secteur « Le Chanois » est supprimé des annexes car désormais caduc.

Néanmoins, afin de conserver des règles d'implantations des bâtiments sur ce secteur de la commune, les articles UX 6 et UX 7 du règlement du PLU sont modifiés pour le secteur UXa.

Le recul des constructions par rapport à la RD 674 est réduit de 25 m à 15 m en secteur UXa afin d'homogénéiser cette règle sur l'ensemble de la commune. Cette nouvelle disposition est gérée graphiquement sur le plan de zonage.

Les nouveaux articles sont rédigés comme suit :

« Article UX 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques »

6.1. Dans la zone UX à l'exception du secteur UXa :

Toute construction doit être implantée au minimum en recul de :

- 25 mètres de l'axe de la route départementale,
- 5 mètres de l'alignement des autres voies.

6.2. Dans le secteur UXa :

Le long des voies publiques ou privées, toute construction doit s'implanter conformément aux prescriptions graphiques portées au plan de zonage.

En l'absence de prescriptions graphiques, les constructions doivent s'implanter en recul de 5 m par rapport à l'alignement de l'espace public ou de l'emplacement réservé s'y substituant.

Article UX 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**7.1. - Dans la zone UX en dehors du secteur UXa**

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives qui touchent une voie. En cas de retrait par rapport à ces limites séparatives, les constructions doivent respecter un recul d'au moins 5 mètres.

Toute construction doit respecter en tout point une distance minimale de 5 m par rapport aux limites séparatives qui ne touchent pas une voie.

7.2. - Dans le secteur UXa

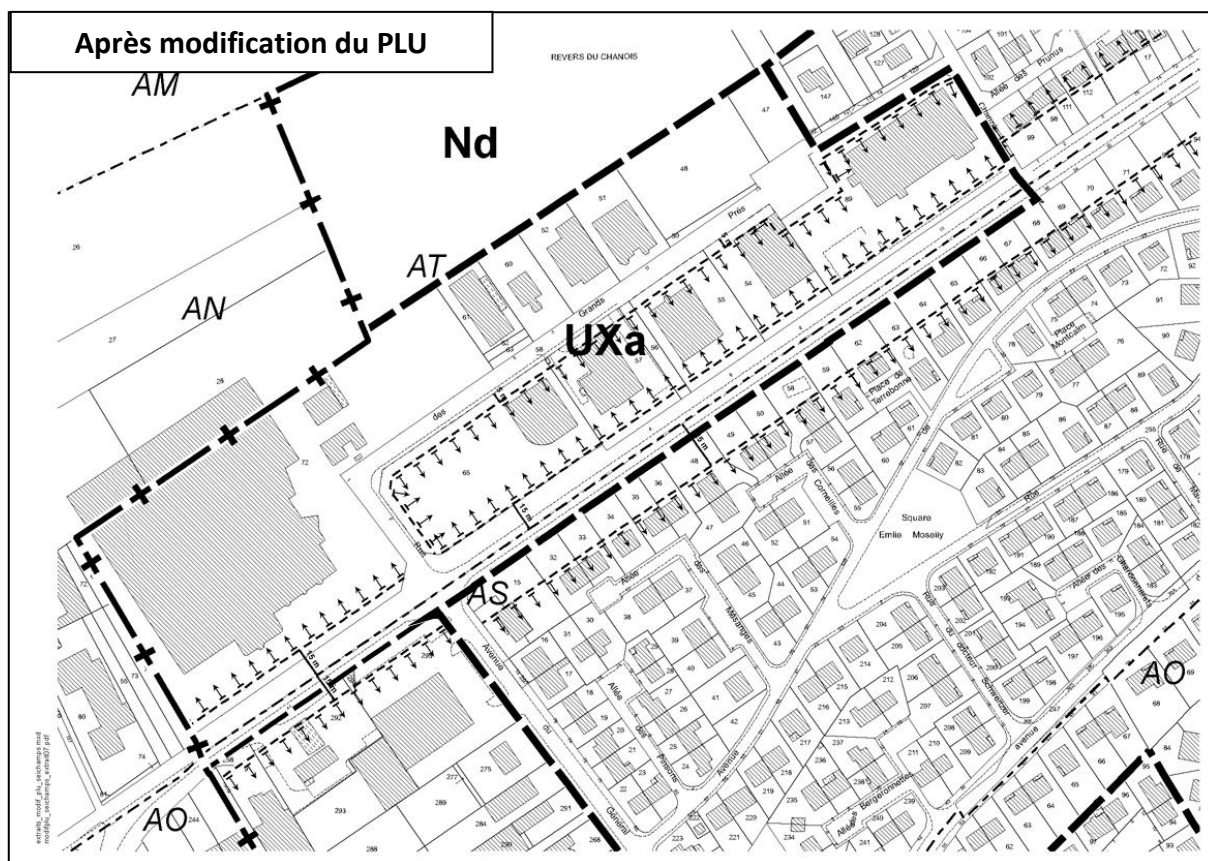
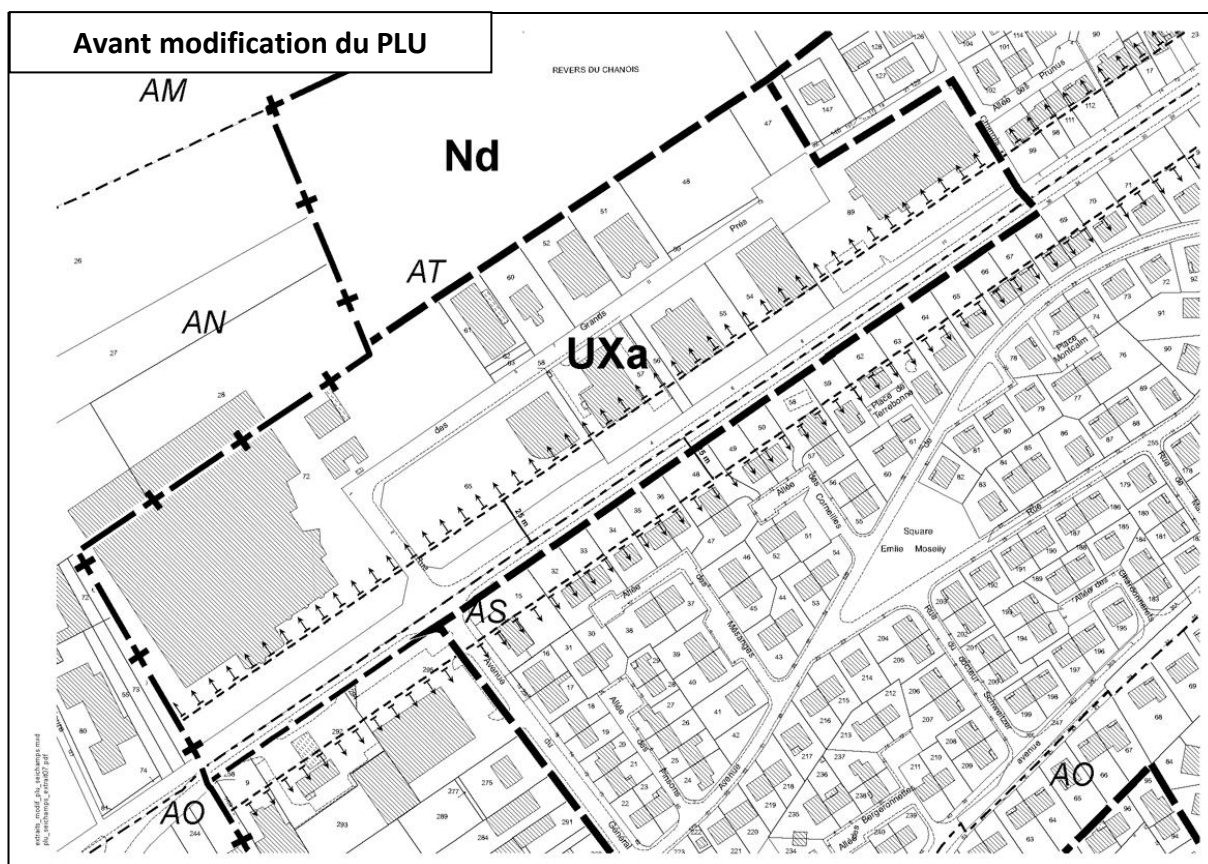
- Implantation par rapport aux limites séparatives touchant une voie de circulation automobile :

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul de 5m par rapport aux limites séparatives touchant une voie de circulation automobile.

- Implantation par rapport aux limites séparatives ne touchant pas une voie de circulation :

Les constructions doivent s'implanter en recul de 5m par rapport aux limites séparatives ne touchant pas une voie de circulation. »

Evolution des règles d'alignements de la zone UXa



❖ **Intégration du règlement de publicité**

Le règlement de publicité de la commune est intégré en annexes du dossier de PLU.

❖ **Insertion de la nouvelle carte des aléas mouvements de terrains**

Une nouvelle carte des aléas de mouvements de terrain a été élaborée par la Direction Départementale des Territoires en juin 2011. Cette carte, réalisée au 1/5 000, annule et remplace l'atlas des aléas de mouvement de terrain au 1/25 000^{ème} diffusé en 2000.

Cette carte définit trois types de zones en fonction de l'intensité du risque :

- Aléa Fort : zone réputée inconstructible à l'exception des abris légers, des équipements, ou infrastructures qui ne peuvent être implantés ailleurs et des travaux sur l'existant qui ne créent pas de nouveaux logements. Pour ces projets, une attestation d'une étude géotechnique sera nécessaire.
- Aléa Moyen : à l'exception des abris légers, une étude géotechnique sera exigée aussi bien pour les projets courants (construction d'habitation individuelle sur 2 niveaux au maximum) que pour des projets non courants (autre type de construction).
- Aléa Faible : zone réputée constructible. Pour les projets non courants, une étude géotechnique sera exigée.

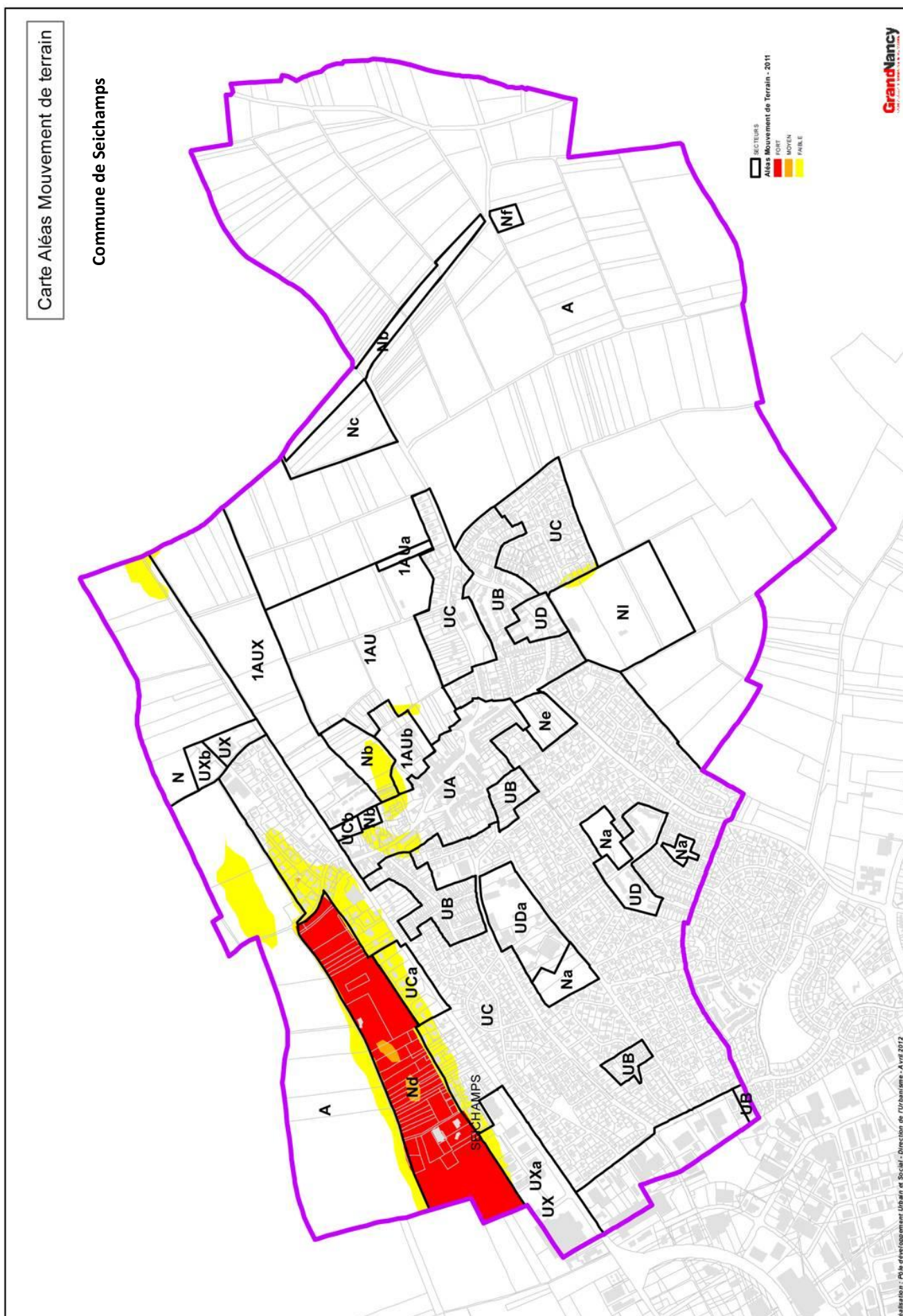
Une note définissant les règles applicables aux autorisations du droit de sol situées dans ces zones est consultable en mairie.

Les secteurs géographiques concernés par les risques de mouvements de terrain sont principalement situés sur les coteaux et sur la Butte Sainte Geneviève.

Le règlement d'urbanisme du PLU rappelle en chapeau de chaque zone concernée la présence du risque. Le texte suivant est mentionné dans chaque chapeau de zone :

« Cette zone est partiellement ou totalement concernée par des risques liés aux mouvements de terrain. Toute demande d'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales. »

La carte des aléas mouvements de terrains, en vigueur en 2011, est présentée page suivante.



Prise en compte du risque lié au stockage de gaz souterrain en zone 1 AU

La nouvelle zone 1 AU du PLU est affectée par le périmètre de protection d'un puits de contrôle lié au stockage de gaz souterrain de l'entreprise STORENGY de Cerville.

Les éléments concernant cette mesure de protection sont ajoutés dans le règlement du PLU en chapeau de la zone 1 AU.

La phrase est rédigée comme suit : « Cette zone est concernée par des aléas mouvements de terrain et par le périmètre de protection de stockage souterrain de gaz. Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitations et/ou prescriptions. »

❖ Prise en compte du décret n°2011-2054 réformant la « surface de plancher »

La réforme relative aux « surfaces de plancher », instaurée par Ordonnance du 16 novembre 2011 et appliquée par Décret du 29 décembre 2011, conduit à modifier les terminologies utilisées dans les documents d'urbanisme.

Ainsi, les mots : « surface hors œuvre nette » (SHON), « surface de plancher hors œuvre nette » (SPHON) et « surface hors œuvre brute » (SHOB) sont remplacés par les mots : « surface de plancher » dans l'ensemble du règlement du Plan Local d'Urbanisme.

2- Au niveau des pièces règlementaires graphiques

❖ Modification de la zone Nc et création d'un emplacement réservé

A l'Est de la commune, la superficie de la zone Nc prévue pour le nouveau cimetière communal est modifiée. Un emplacement réservé au bénéfice de la commune est créé à cette occasion sur les parcelles AH 0007 / AH 0008 / AH 0009 et AH 0010.

Par ailleurs, la parcelle AH 0011 est reclassée en zone Nb en vue d'accueillir des jardins familiaux.

Evolution du zonage présentée en page 30.

❖ Evolution de la zone Ne : suppression du Droit de Préemption urbain en annexe et création d'un emplacement réservé

Le Droit de Préemption Urbain (DPU) prévue sur la zone Ne est supprimé de la planche des annexes et remplacé par un emplacement réservé au bénéfice de la commune en vue de la création d'un « Jardin pédagogique et verger de sauvegarde communal ».

Par conséquent, deux nouveaux emplacements réservés au bénéfice de la commune (n° 3 et 4) sont inscrits dans la liste des emplacements réservés du PLU.

Evolution du zonage présentée en page 31.

❖ Evolution du périmètre de la zone UA

La zone UA est étendue à proximité du secteur « Le village » afin d'accompagner un projet de requalification d'une ferme implantée le long de la Grande rue.

La réalisation d'une voirie de desserte la ZAC « Haie Cerlin », située à proximité immédiate, engendrera la démolition de la ferme situé au 46 Grande rue.

En vue de la requalification future du site, il est préférable de constituer un secteur homogène sur ce secteur de la commune et d'assurer une réorganisation qualitative de la morphologie urbaine. Par conséquent, les parcelles 471 / 472 / 473 actuellement classées en zone UB sont reclassées en zone UA.

Evolution du zonage présentée en page 32.

❖ **Extension de la zone UDa**

Dans le cadre du réaménagement de son centre-ville, la commune de Seichamps souhaite accompagner les processus de renouvellement urbain et favoriser la densité urbaine.

Afin d'autoriser d'homogénéiser les règles de hauteur notamment, le secteur UDa est étendu à l'ensemble du centre-ville de la commune compris entre les avenues de Québec et des Heleux. La hauteur maximale autorisée est ainsi portée à 12m contre 10m actuellement en zone UD.

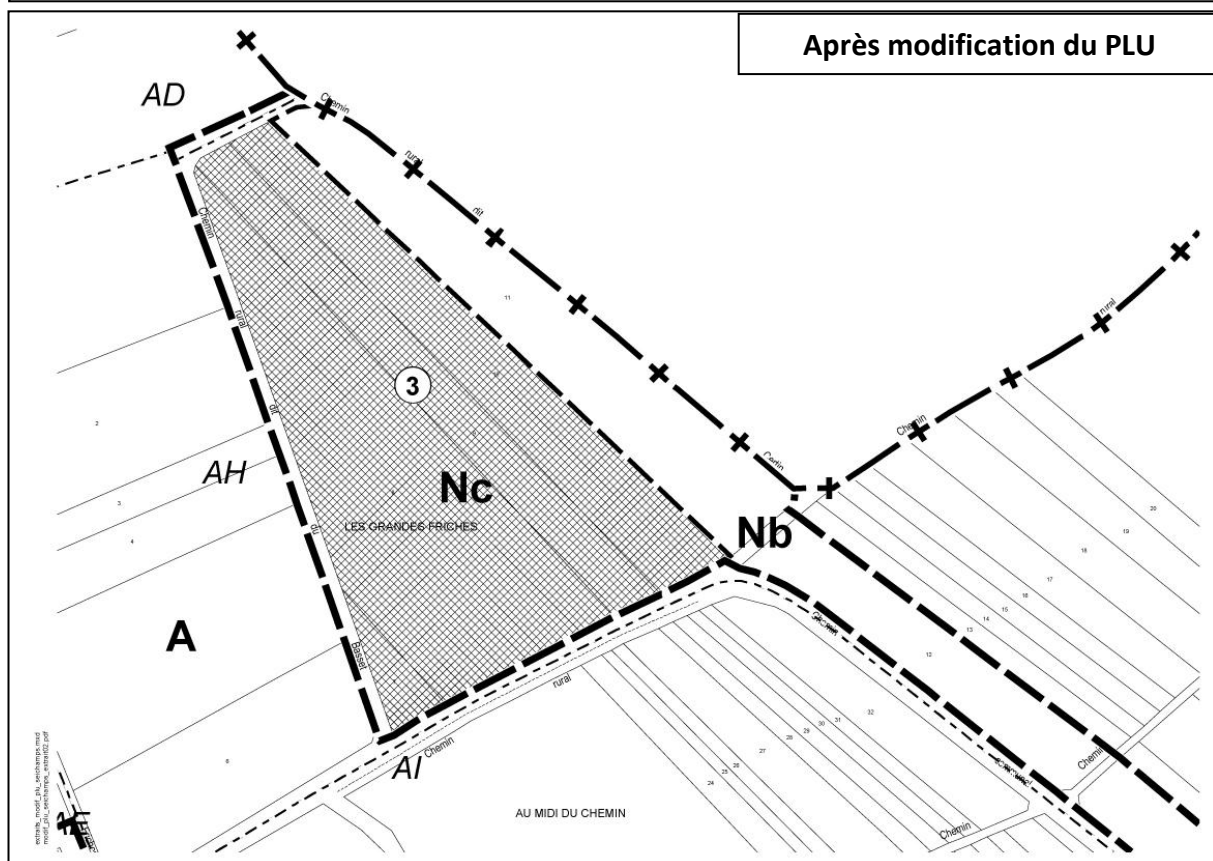
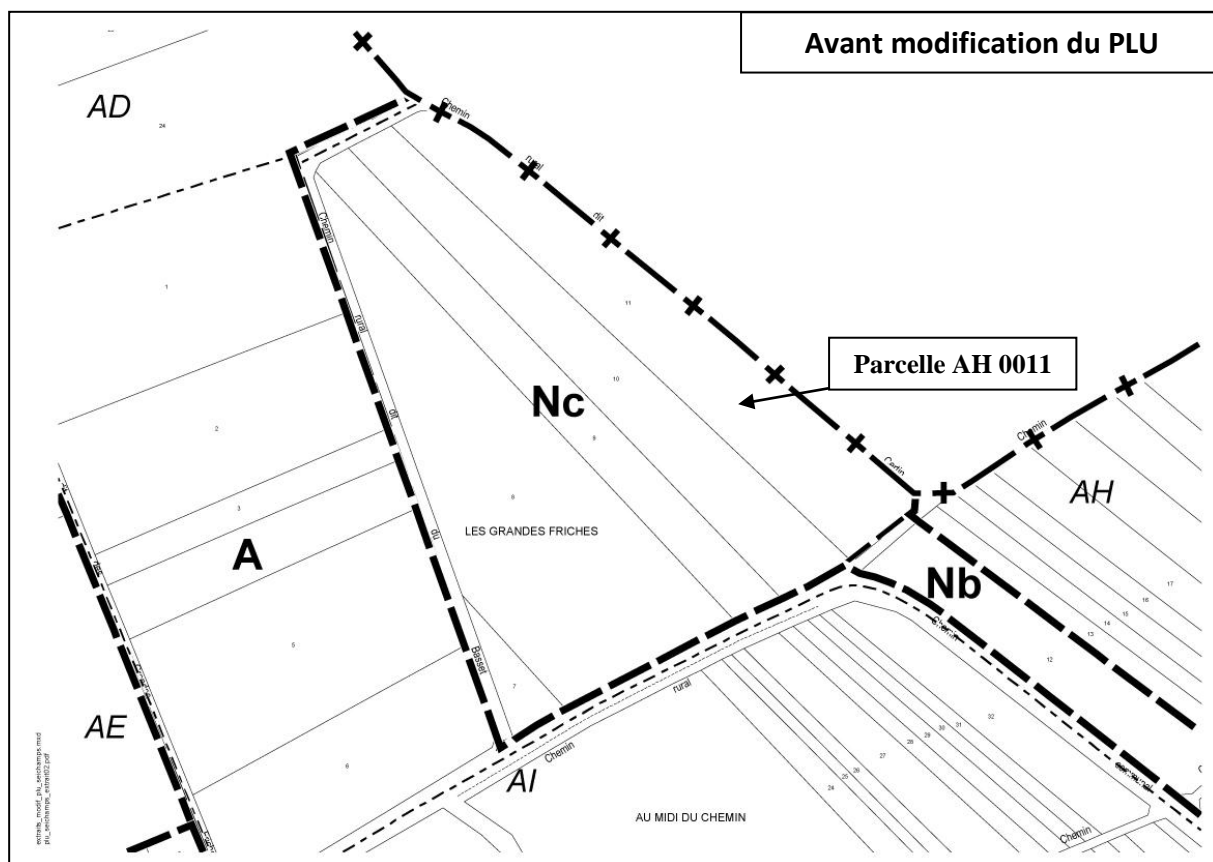
Evolution du zonage présentée en page 33.

❖ **Modification du zonage d'assainissement du Grand Nancy**

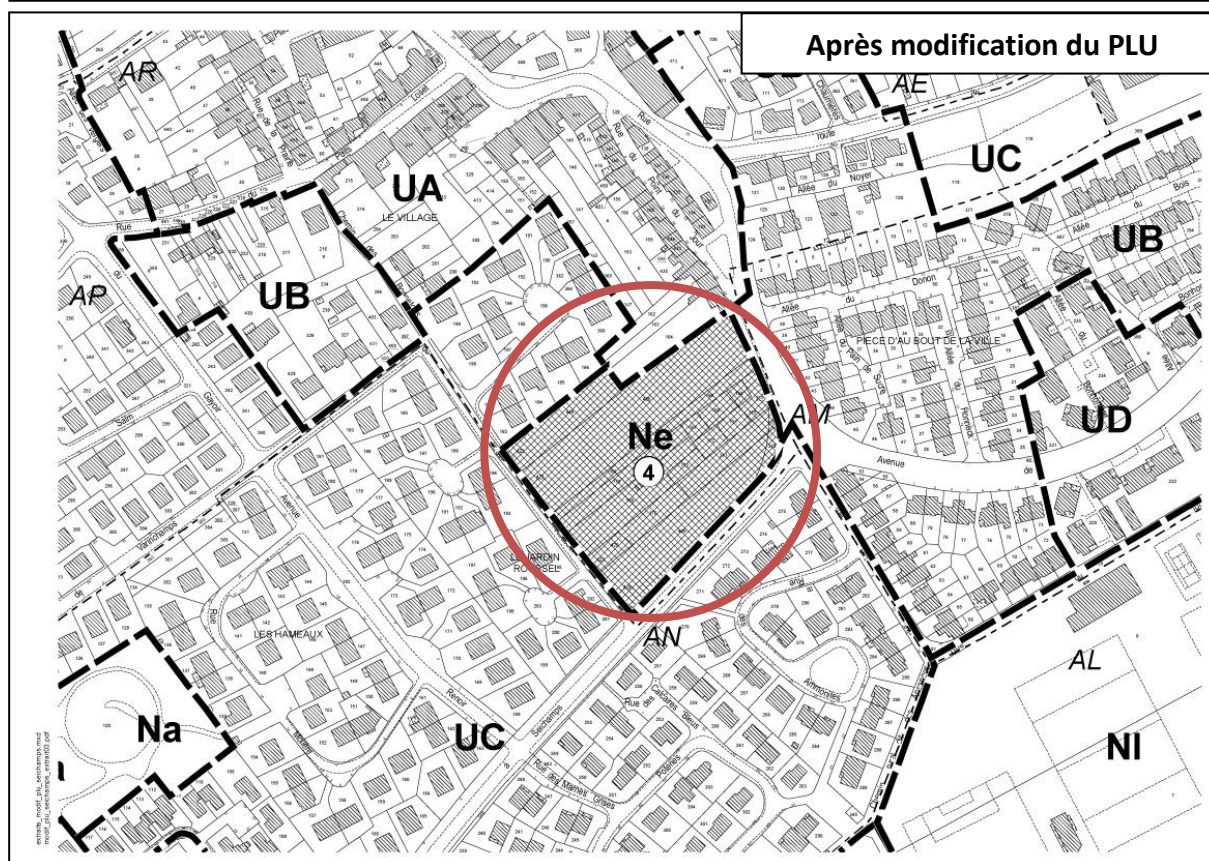
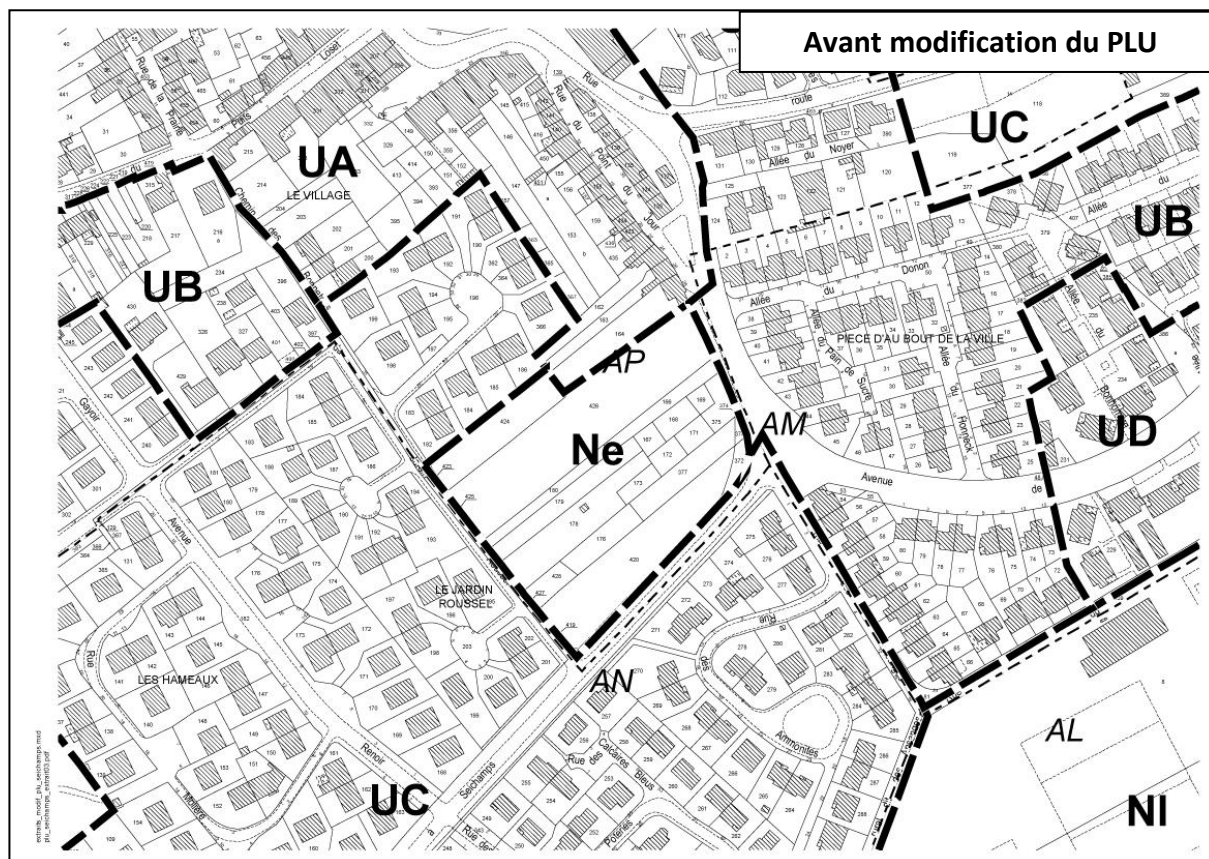
Les plans du zonage d'assainissement collectif et d'assainissement non collectif, approuvés par délibération du Bureau communautaire le 28 janvier 2010, sont modifiés afin de rectifier une erreur concernant la zone 1 AU (créée par la présente modification) correspondant au périmètre de la ZAC Haie Cerlin.

En effet, cette délibération prévoyait expressément que l'ouverture à l'urbanisation des secteurs 2 AU se feraient dans le cadre d'une modification qui ouvrirait la zone à l'urbanisation, dans le respect de la loi sur l'eau et en tenant compte des capacités de la S.T.E.P. du Grand Nancy. Ces plans du zonage d'assainissement sont donc désormais modifiés : le périmètre de la zone 1 AU est versé en secteur d'assainissement collectif.

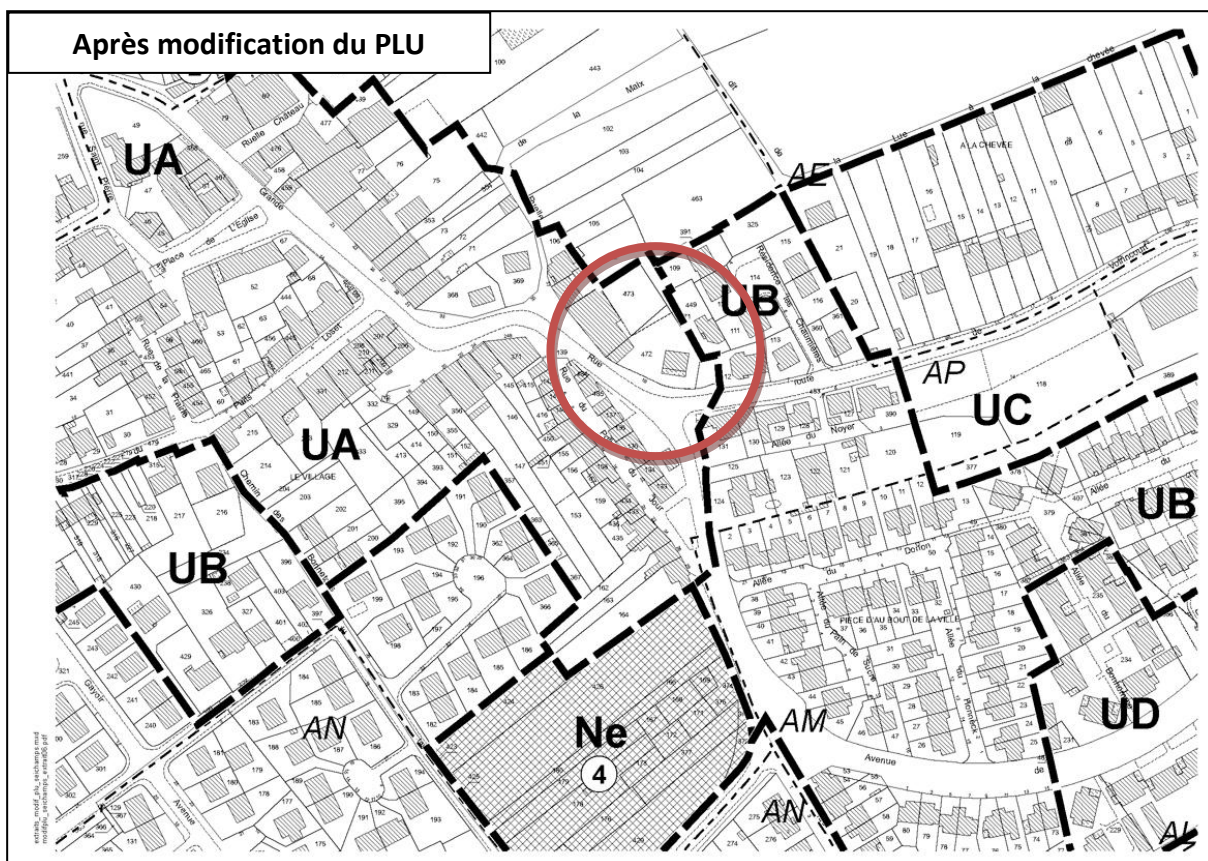
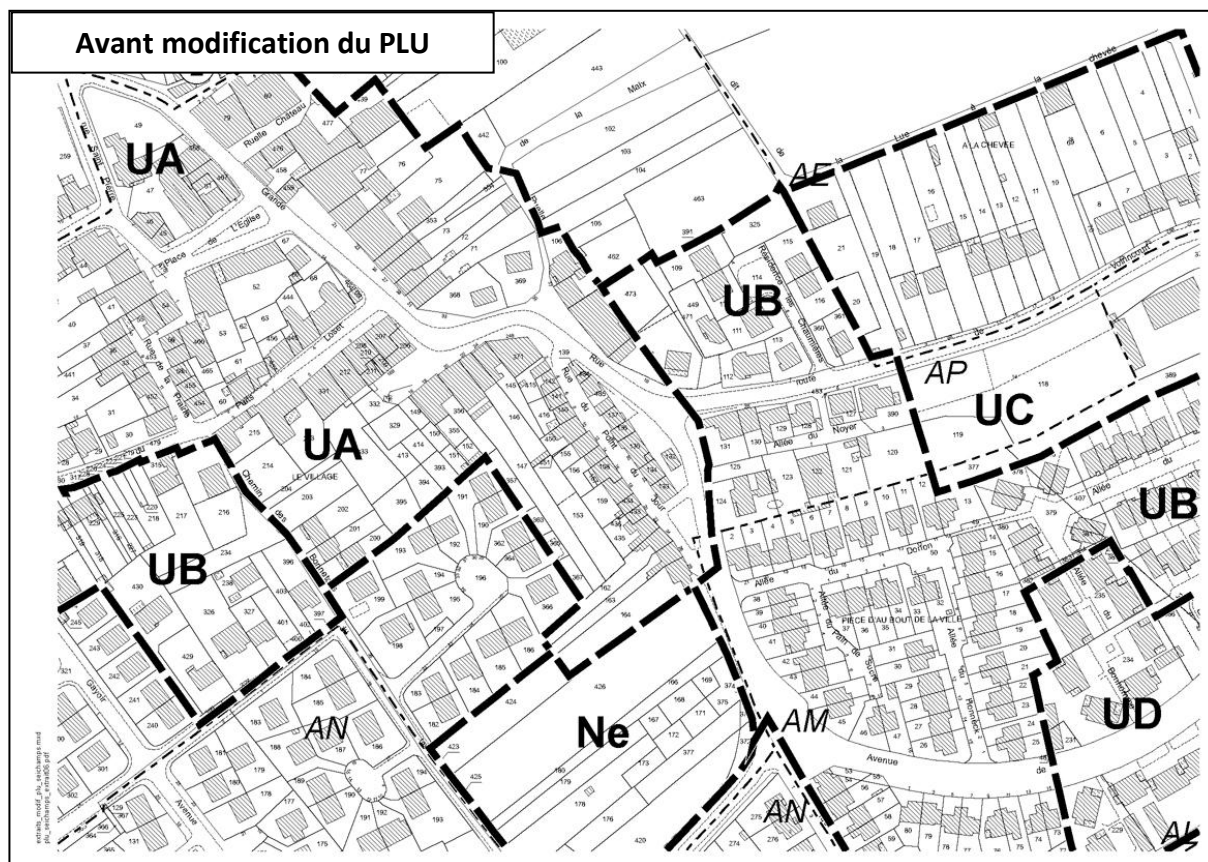
Création d'un emplacement réservé pour le futur cimetière de la commune et d'une zone Nb pour des jardins familiaux



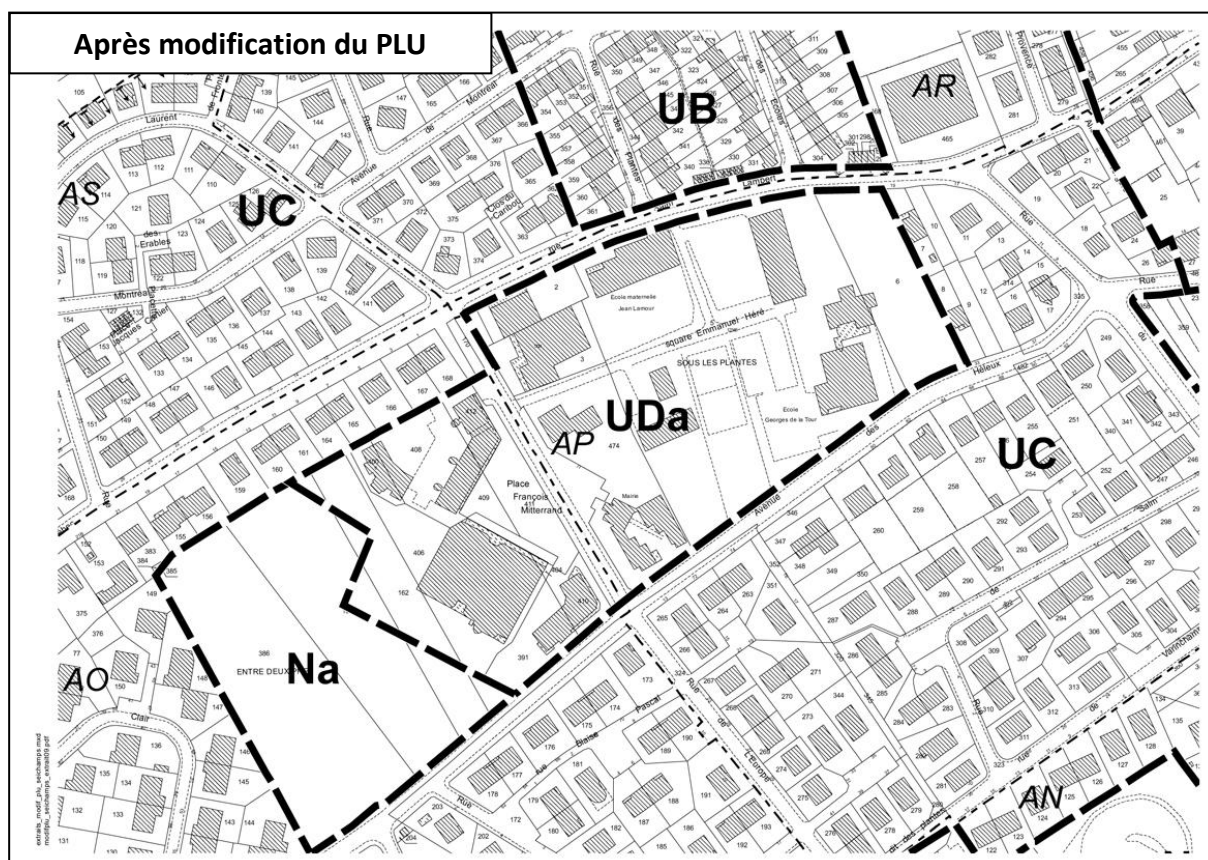
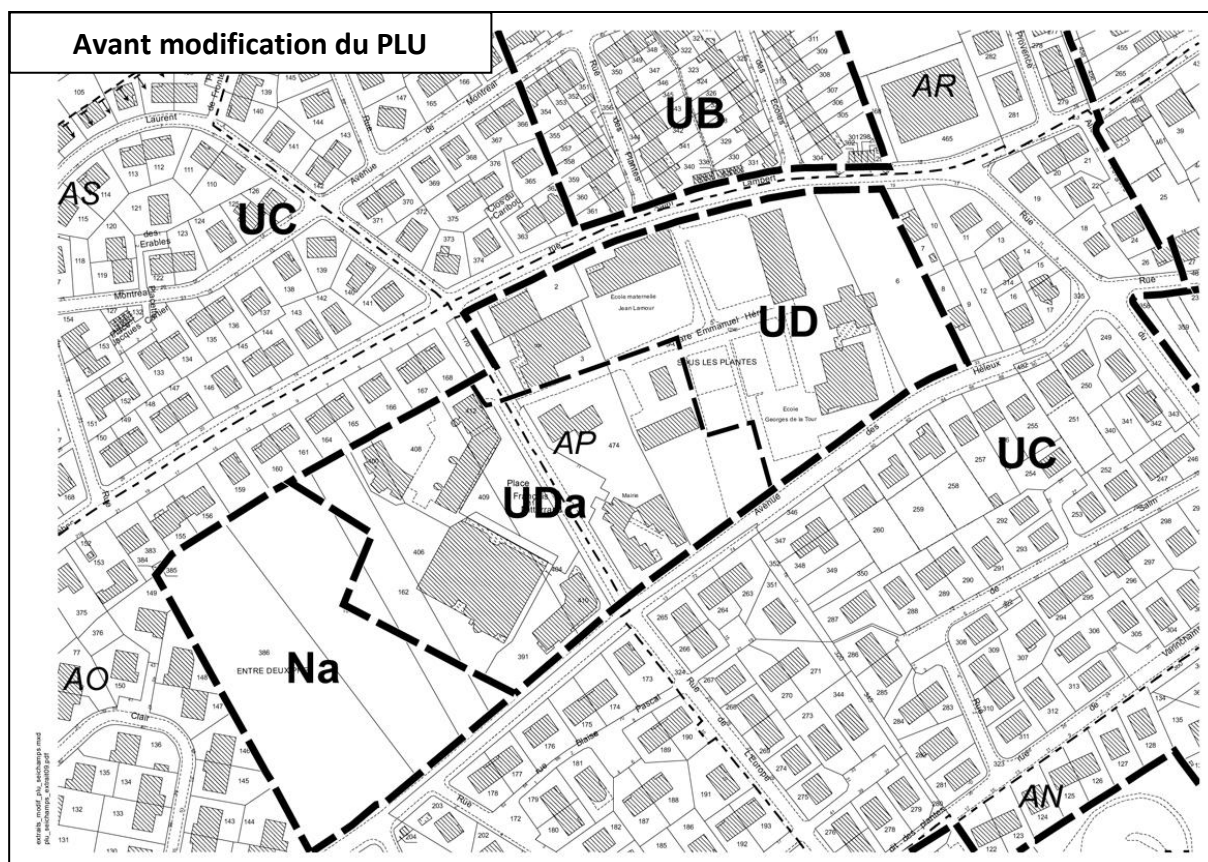
Evolution de la zone Ne : création d'un emplacement réservé en vue de l'exploitation d'un jardin pédagogique municipal



Evolution du périmètre de la zone UA



Extension de la zone UDa



Le dossier de modification du PLU soumis à l'enquête publique est composé :

- de la présente notice de présentation,
- des plans de zonage et des annexes modifiés,
- du règlement modifié
- du règlement local de publicité.