

Grand Nancy
COMMUNAUTÉ URBAINE & HUMAINE



PLAN LOCAL D'URBANISME

Essey -lès-Nancy

Notice explicative

MODIFICATION DECEMBRE 2013

aduan

AGENCE DE DÉVELOPPEMENT
ET D'URBANISME DE L'AIRE
URBAINE NANCÉIENNE

Agence de développement et d'urbanisme de l'aire urbaine nancéienne
49 boulevard d'Austrasie CS 20516 NANCY Cedex - Tél : 03 83 17 42 00 - Fax : 03 83 17 42 20 - aduan.fr

1. PREAMBULE

Le plan local d'urbanisme (PLU) d'Essey-lès-Nancy a été approuvé par délibération en conseil communautaire en date du 12/10/2007. Il a été modifié une première fois le 29/09/2011. Les différents points modifiés par cette procédure et abordés dans cette notice sont compatibles avec les enjeux et les orientations d'aménagement définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du P.L.U.

2. RESUME NON TECHNIQUE DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLAN LOCAL D'URBANISME D'ESSEY-LES-NANCY :

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) d'Essey-lès-Nancy a été approuvé par le conseil communautaire du Grand Nancy en octobre 2007. Il a été modifié une première fois en septembre 2011.

Les objectifs de la présente modification du PLU d'Essey-lès-Nancy sont les suivants :

I. Evolution du secteur 3AU route d'Agincourt.....7

Site en entrée de ville que la commune souhaite en partie destiner à l'accueil d'activités économiques conformément aux orientations du P.A.D.D. La zone 3AU concernée est située route d'Agincourt. Elle est subdivisée en deux sous secteurs, un secteur 2AUx destiné à permettre l'urbanisation à destination d'activités économiques, à régulariser l'occupation du site par une déchetterie et un secteur 2AU dont les modalités d'extension de l'urbanisation n'ont pas encore été définies.

II. Evolution du périmètre du ban communal.....10

Prise en compte d'un décret du conseil d'Etat portant modification de limites entre les bans communaux d'Essey-lès-Nancy et de Pulnoy.

III. Evolution du zonage UE au niveau de la Clinique Pasteur.....12

Extension de la zone UE autour de la Polyclinique Louis Pasteur afin de régulariser l'occupation effective de bâtiments par des activités hospitalières et de pérenniser les activités de la clinique sur le site. Un sous secteur UEb est créé sur les terrains concernés afin de garantir une bonne intégration urbaine avec le bâti existant.

IV. Ajustement de la rédaction et du zonage du secteur UFd4.....14

Evolution du zonage sur les dernières parcelles à commercialiser AW 567, 568 et AW 477, 569, 570. Le passage en sous secteur UFd4 répond aux attentes de la commune en matière de destination et usages des sols tout en prenant en compte les risques d'inondation. Cette évolution du zonage s'accompagne d'une modification de plusieurs articles du règlement (9,12, 13 et 14) pour y permettre la mise en œuvre d'une opération viable et bien intégrée à son environnement urbain.

V. Evolution du projet de « Voie des Coteaux ».....18

Le projet de « voie des Coteaux » était inscrit dans les documents d'urbanisme depuis une trentaine d'années dans sa version initiale allant de la déviation de Malzéville au « Tronc qui fume » à Essey-lès-Nancy. Cette voie est devenue aujourd'hui « rue des Coteaux ».

En effet, le Grand Nancy et les communes de Saint-Max, Malzéville et Essey-lès-Nancy ont admis le principe de renoncer à la réalisation de cette nouvelle infrastructure qui ne participait plus au schéma de voirie structurant de l'agglomération.

La réflexion sur le devenir de l'emplacement réservé et des espaces déjà acquis a été engagée, sous la présidence de la Communauté urbaine, avec les maires des trois villes concernées de Malzéville, Saint-Max et Essey-lès-Nancy qui se sont réunis en 2012.

Elle a conclu à la conservation d'une voie limitée aux modes de déplacement doux de type voie verte permettant de relier l'Est et le Nord de l'agglomération.

L'affectation des espaces libérés par cette réduction d'emprise devra faire l'objet d'une étude plus approfondie.

Cette évolution du projet a conduit à modifier les emplacements réservés ainsi que le zonage.

L'emprise de l'emplacement numéro 1 est ajustée au gabarit d'une voie verte.

La réduction de l'emplacement réservé numéro 1 libère une importante réserve foncière en secteur U sur l'ancien tracé de la voie des Coteaux. Ces espaces sont occupés par des pelouses et bois que la commune souhaite préservée afin d'accompagner la « vélo voie verte » et dans l'optique d'y aménager des fossés de rétention d'eau en cas de fortes pluies.

Le secteur UC situé entre la rue des pommiers et la rue des Acacias est classé en zone naturelle 1 N.

Evolution du zonage des terrains situés entre la rue de la Fallée et la rue du Chanoine Laurent lié à la réduction de l'emprise de l'emplacement réservé numéro 1.

VI. Evolution des articles UC 12, UD 12, UM 12, UR 12, UX 12, 1 AUx 12, dans le cadre de la mise en place du réseau « Stan 2013 »23

Les normes relatives au stationnement automobile évoluent dans les zones impactées par la création de la ligne structurante numéro 3 de transport en commun. Les exigences en matière de stationnement automobile pour les constructions « hors habitat » se verront assouplies.

VII. Evolution de l'orientation particulière d'aménagement Flageollet - Calmès.....23

La parcelle AT 387 déjà construite et occupée par une habitation n'est pas mutable, par conséquent elle est sortie du périmètre de l'Orientation d'Aménagement « Flageollet - Calmès ». D'autre part est inscrit la présence d'aires de stationnement le long de l'allée Flageollet.

Suite aux inondations de mai 2012 le site est soumis à d'importantes contraintes urbanistiques qui remettent en cause la légitimité d'indications programmatiques portant sur la réalisation de logements à prix maîtrisée, l'orientation particulière d'aménagement est donc modifiée en

conséquence. Les prescriptions en termes de hauteur sont également modifiées dans un but de cohérence avec le règlement.

VIII. Evolution du zonage sur le site Flageollet - Calmès.....24

Le site Flageollet - Calmès offre la possibilité d'engager une opération de renouvellement urbain, objectif affiché du PADD. Les inondations de mai 2012 ont néanmoins grevé les potentialités d'urbanisation du site, pour y remédier le secteur est basculé en UD. Cette évolution permet d'offrir les conditions de mutation du site tout en répondant aux exigences liées à la sécurité des biens et personnes.

IX. Suppression de trois emplacements réservés.....27

Suppression de l'emplacement réservé numéro 2 suite à la réalisation de la voie de l'Amezule par le Conseil Général 54.

Suppression de l'emplacement réservé numéro 17 suite à la réalisation de la voie de desserte entre la route d'Agincourt et l'Avenue du 69^{ème} régiment d'infanterie.

Suppression de l'emplacement réservé numéro 18 rue du Chanoine Laurent. Le projet d'équipement public est toujours d'actualité mais dans un autre secteur de la ville.

X. Prise en compte du risque de ruissellement des eaux pluviales dans les secteurs UA, UB, UD, UE, UF, UM, UX et 2AU.....30

Mise à jour du règlement avec ajout dans les chapeaux de zone des secteurs concernés de l'existence d'un risque d'inondation pouvant entraîner un refus de permis de construire ou l'obligation de mettre en œuvre des prescriptions spéciales.

XI. Prise en compte de la réforme des surfaces de référence utilisées dans le droit de l'urbanisme.....30

Dans le code de l'urbanisme, la notion de « surface de plancher » remplace les anciennes surfaces de référence pour déterminer les formalités à accomplir pour un projet de construction depuis la dernière réforme.

Par conséquent, dans le règlement d'urbanisme du PLU, le terme « surface de plancher » se substitue à toute autre notion de superficie.

XII. Prise en compte de la réforme des surfaces de référence pour le stationnement des vélos.....30

Les normes relatives au stationnement des vélos du Code de la construction et de l'habitation ont évolué récemment.

Ces nouvelles dispositions impliquent une évolution des règles relatives au stationnement des vélos prévus par le règlement d'urbanisme du PLU.

XIII. Mises à jour des annexes.....32

Le périmètre du Programme d'Aménagement d'Ensemble « Cœur Plaine Rive Droite » est reporté en annexe du Plan Local d'Urbanisme, à titre d'information des pétitionnaires.

Le périmètre du Droit de Préemption Urbain est mis à jour et reporté en annexe du Plan Local d'Urbanisme.

L'évolution de la réglementation relative au classement sonore des infrastructures de transports terrestres routiers et ferroviaires détermine désormais 5 classes d'infrastructures routières génératrices de nuisances sonores, contre 4 classes auparavant. En conséquence le P.L.U. d'Essey-lès-Nancy est mis à jour par remplacement de l'arrêté actuellement en annexe par les nouveaux arrêtés. Par ailleurs, les zones de nuisance sonore sont reportées au plan des annexes.

DETAIL DES POINTS DE MODIFICATION APPORTES AU PLU

I. Evolution de la zone 3AU route d'Agincourt

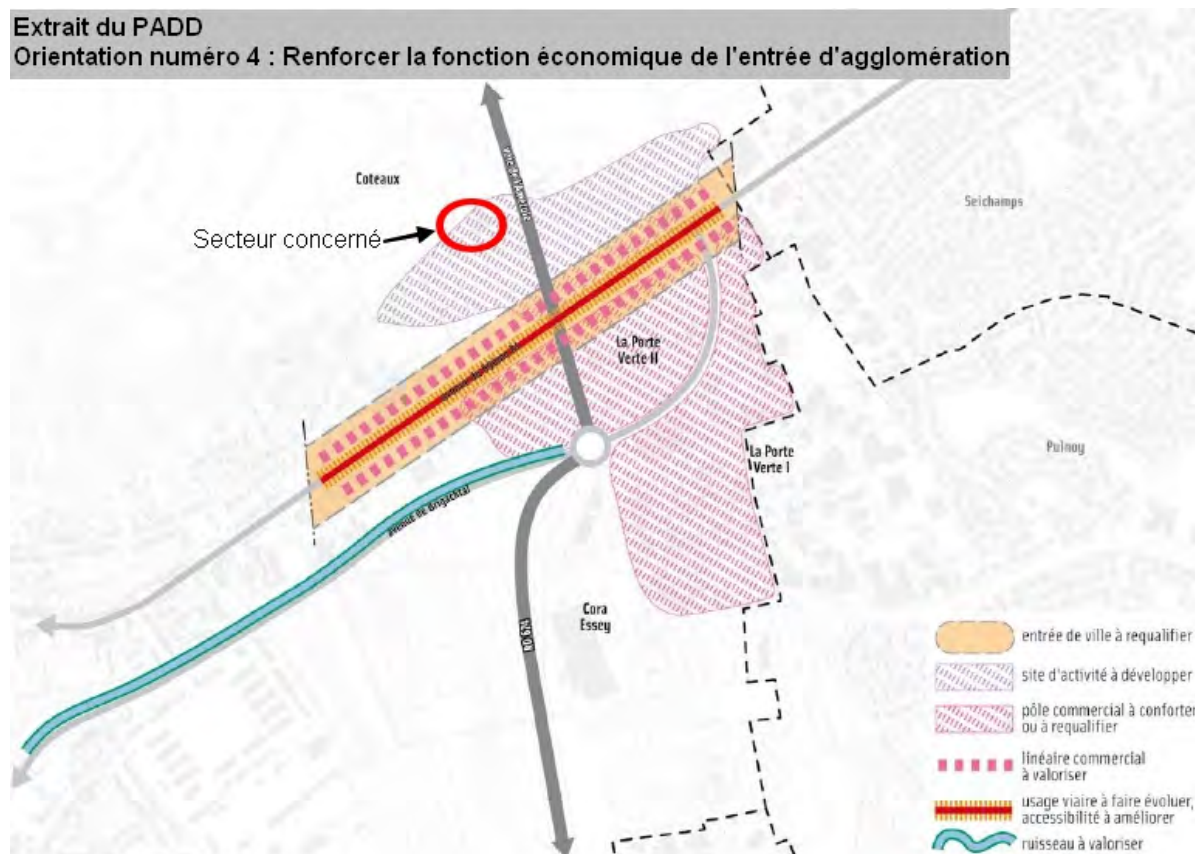
Le site se situe à l'est de la commune de part et d'autre de la route d'Agincourt en entrée de ville. Il est occupé par des friches végétales, une déchèterie, un espace de stockage pour matériaux destinés au BTP et deux logements non raccordés au réseau d'assainissement.

Cette zone a été classée en 3AU dans le P.L.U. ce qui signifie que le secteur n'est pas équipé mais destiné à permettre l'extension de l'urbanisation selon des modalités encore non définies.

La zone est bordée à l'est par une zone 1AUx d'urbanisation future en partie bâtie et destinée à accueillir des activités économiques. Au sud une zone UXa accueille diverses activités économiques principalement commerciales le long de l'avenue du 69^{ème} régiment d'Infanterie. A l'ouest une zone UC accueille des logements sous forme de petits collectifs

Basculement de la zone 3AU en zone 2AU et 2AUx

La commune souhaite renforcer la fonction économique de l'entrée d'agglomération et identifie le secteur comme site destiné à accueillir des activités économiques.



Dans un souci de cohérence avec le P.A.D.D. et d'affichage pour les acteurs économiques susceptibles de s'installer sur le secteur, la partie au sud de la route d'Agincourt est basculée en zone 2AUx. Ce zonage correspond à un secteur non équipé destiné à être urbanisé par des activités économiques. Ce reclassement est aussi garant d'une continuité et d'une cohérence urbaine avec les zones 1AUx et UXa situées directement au sud et à l'est du site.

La partie au nord de la route d'Agincourt bascule en 2AU. Ce zonage correspond à un secteur non équipé destiné à être urbanisé mais selon des modalités encore non définies.

Le règlement de la zone 2AU est adapté pour tenir compte des spécificités de ces deux nouveaux secteurs.

A l'article 2AU 1, mention est faite que les dépôts de toute nature sont interdits dans l'ensemble de la zone 2AU, à l'exception de la zone 2AUx. L'article 2AU 1 est désormais ainsi rédigé :

« Article 2 AU 1 : occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions à usage d'habitation,
Les constructions à usage industriel et artisanal,
Les constructions à usage de commerces,
Les constructions à usage de bureaux et de services,
Les constructions à usage hôtelier et de restauration,
Les entrepôts commerciaux,
Les constructions à usage d'activités agricoles,
Les carrières,
Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés,
Les terrains de camping et de caravanes aménagés,
Les parcs résidentiels de loisirs.

En outre, sont interdits dans l'ensemble de la zone 2 AU, à l'exception de la zone 2 AUx :

- Les dépôts de toute nature. »

A l'article 2AU 2 la prescription suivante a été ajoutée afin de régulariser l'occupation du site par la déchetterie.

« Les constructions, installations, ainsi que les dépôts de toute nature sont autorisées à condition qu'ils soient liés à la réalisation et au fonctionnement d'équipement public. »

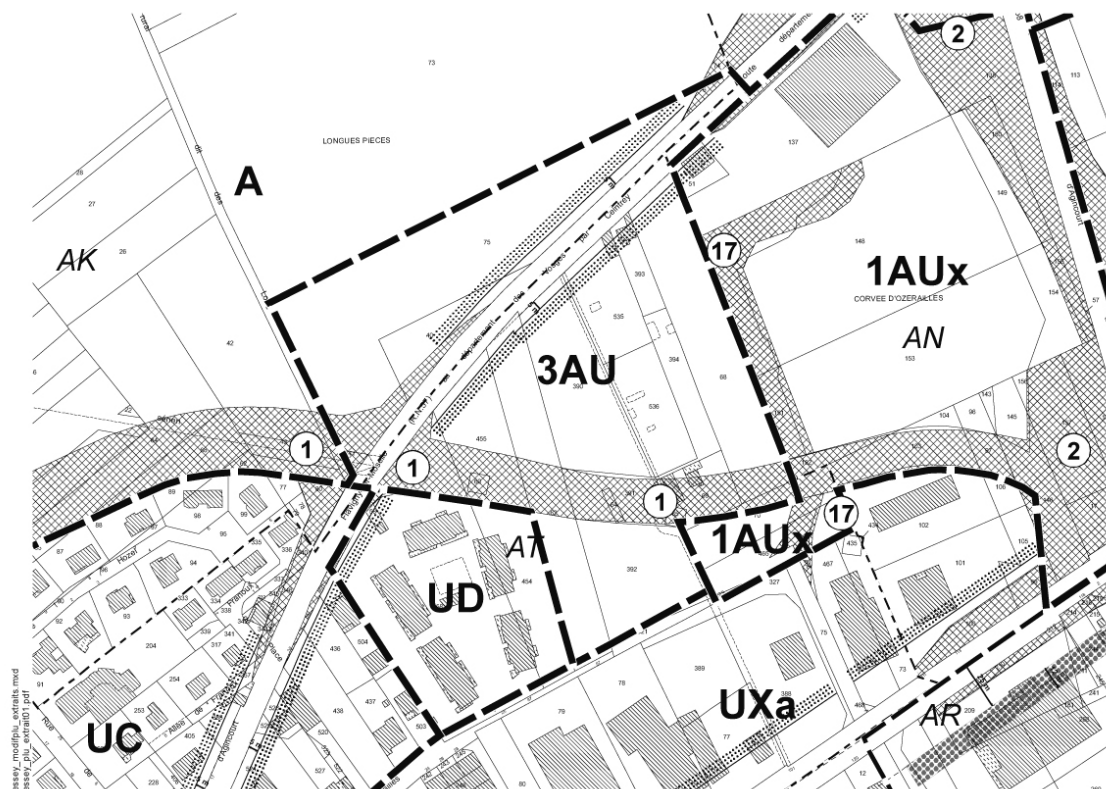
Enfin, l'article 2 AU 3 se voit complété par la prescription suivante, celle-ci étant initialement intégrée dans le règlement de la zone 3 AU :

« Les accès des riverains sur le RD 913 sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation. »

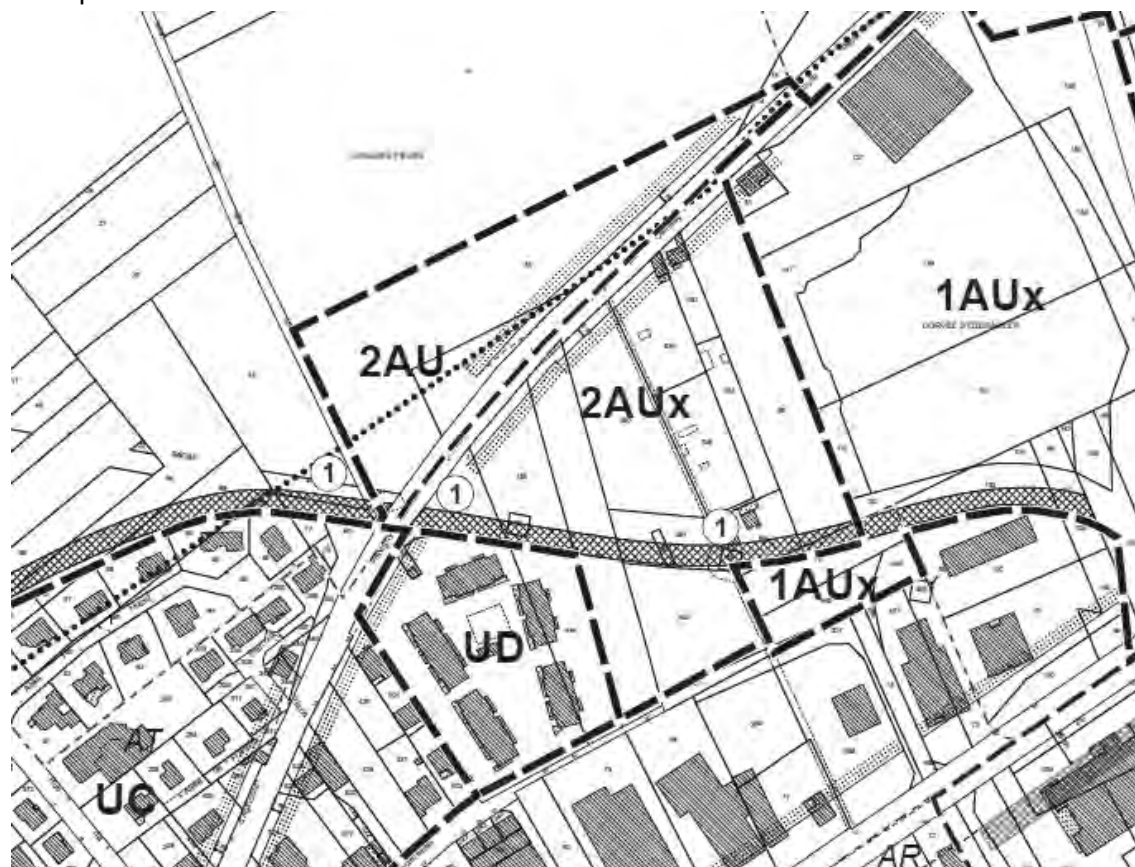
Plus aucun zonage 3AU n'existant au P.L.U. suite à cette modification, il convient de supprimer le règlement applicable à la zone 3AU.

Illustrations page suivante

PLU avant modification :



PLU après modification :



II. Evolution du périmètre du ban communal

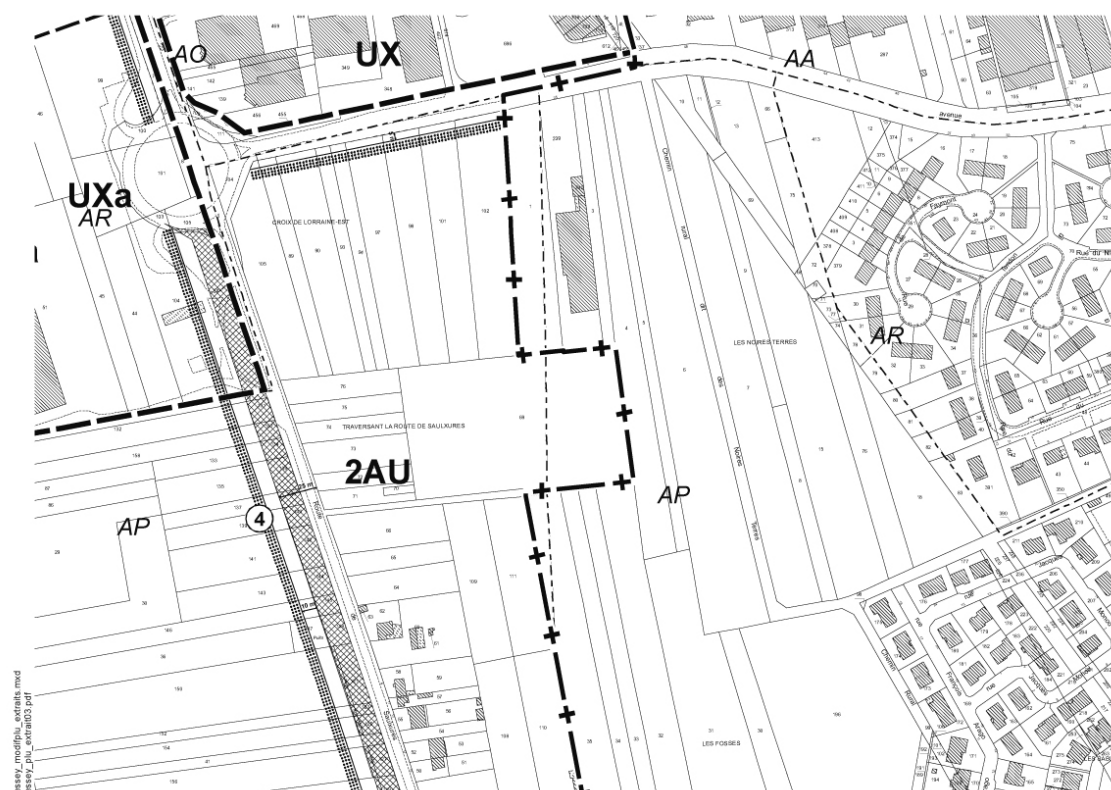
Suite à la publication du décret numéro IOCA1117214D du 24 octobre 2011 portant modification des limites territoriales de cantons et de communes de Meurthe-et-Moselle :

- une partie du territoire de la commune d'Essey-lès-Nancy est rattachée à la commune de Pulnoy, il s'agit de la partie est de la parcelle AP69.
- Une partie du territoire de la commune de Pulnoy est rattachée à la commune d'Essey-lès-Nancy, il s'agit pour partie des parcelles AP1 et AP35.

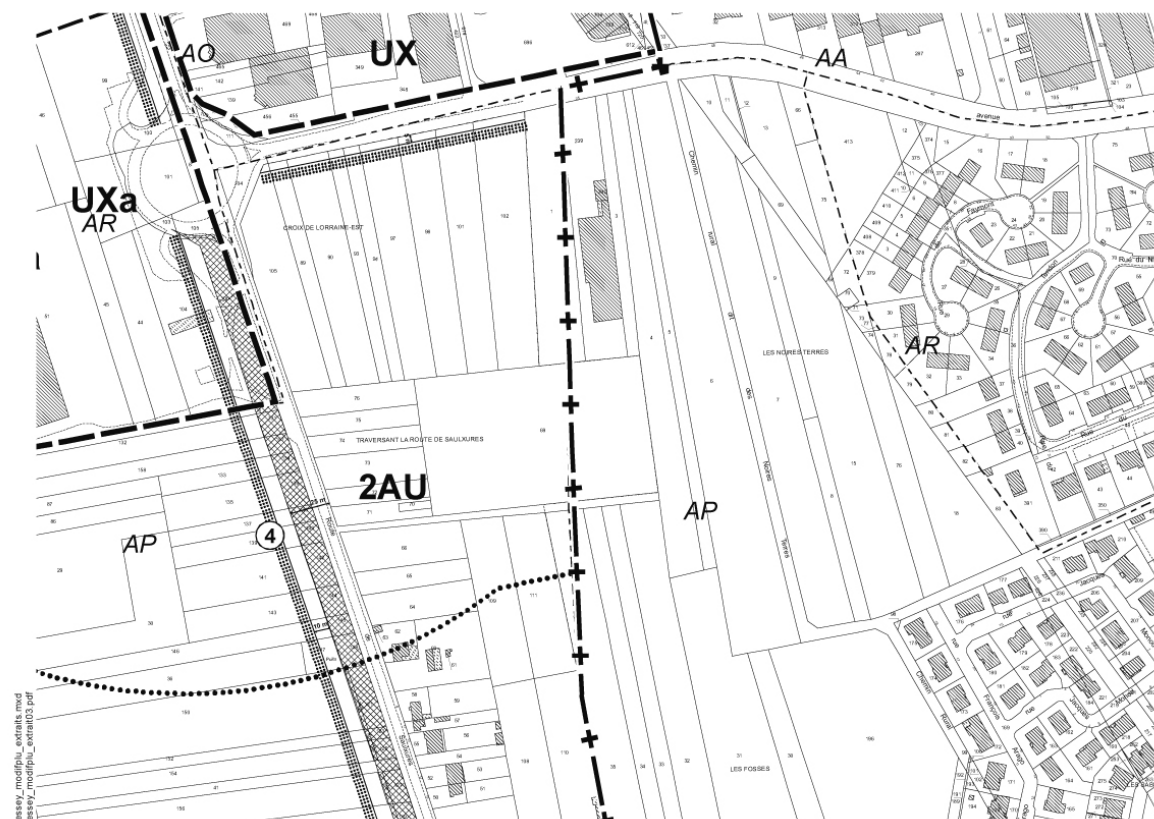
Le territoire nouvellement rattaché à la commune est classé en zone 2AU conformément aux secteurs qui lui sont adjacents. La surface en jeu est d'environ 4000m².

Illustrations page suivante

PLU avant modification :



PLU après modification :



III. Evolution du zonage UE au niveau de la Clinique Pasteur

La commune souhaite faire évoluer le zonage autour de la Polyclinique Louis Pasteur située avenue Foch. Il s'agit d'étendre la Zone UE aux emprises foncières acquises par la clinique afin de régulariser l'occupation des terrains avec leur usage effectif et de pérenniser les activités hospitalières sur le site. En effet, de nombreuses maisons le long des rues Pasteur et Briand n'ont plus de vocation résidentielle et sont désormais occupées par des activités en liens avec la clinique. D'autre part, pour pérenniser son activité, la clinique doit disposer d'espace nécessaire à une évolution de son site.

Cette évolution s'inscrit dans l'orientation numéro 1 du PADD « *Accompagner l'évolution du centre bourg vers un véritable centre-ville* » en « *créant les conditions du maintien et du développement des grands équipements (CRPES, Polyclinique Louis Pasteur)* ».

Afin de garantir une harmonie de gabarit avec les constructions existantes le long des rues Pasteur et Briand, un sous-secteur UEb est créé de part et d'autre de la clinique reprenant en partie les règles du secteur UBa. A été introduit une limitation de la hauteur des constructions, une réglementation de l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et aux voies et emprises publiques.

Un paragraphe a été ajouté à l'article UE 6 implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Dans le secteur UEb

Toute construction nouvelle doit être implantée en ordre continu et dans l'alignement des façades.

Un paragraphe a été ajouté à l'article UE 10 hauteur maximum des constructions :

Dans le secteur UEb

La hauteur des constructions par rapport au terrain naturel avant travaux et mesuré au point le plus élevé du polygone d'implantation ne peut excéder 14 mètres au faîtage.

Un paragraphe a été ajouté à l'article UE 7 implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

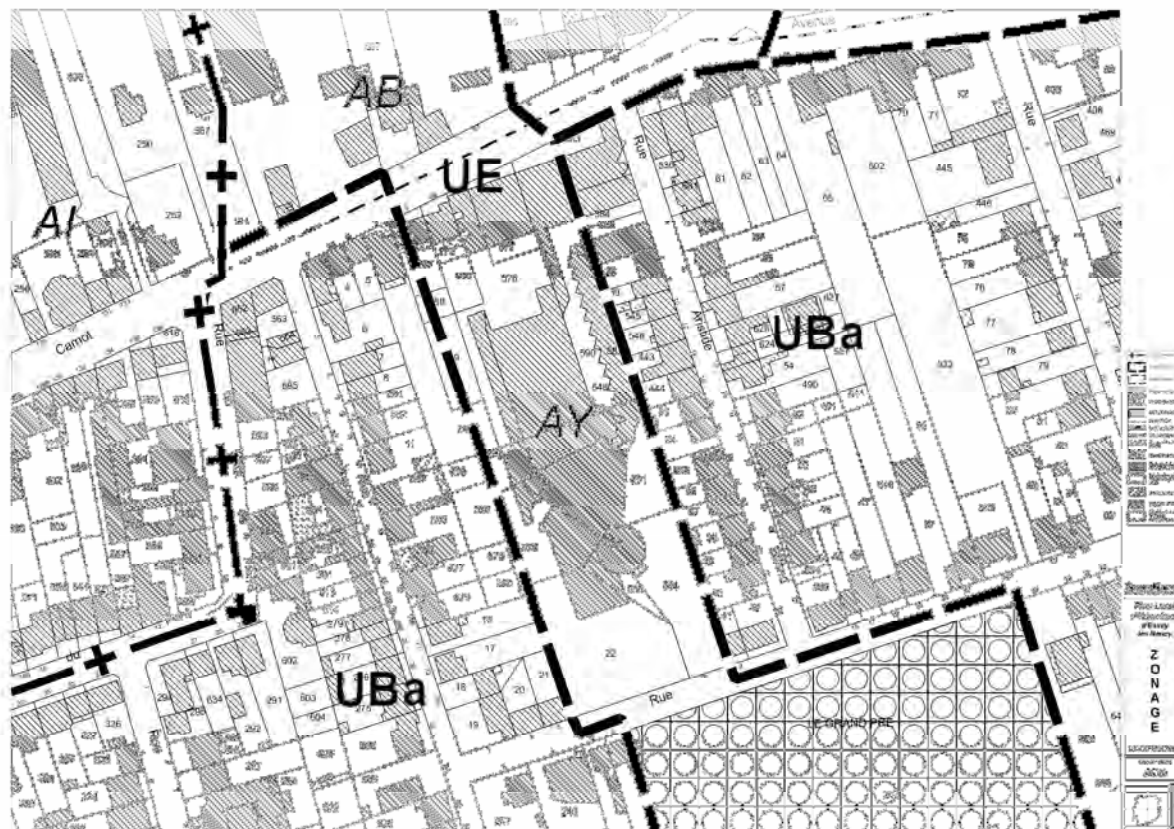
Dans le secteur UEb

Les bâtiments peuvent s'implanter en alignement ou en recul des limites séparatives. En cas de recul, la distance à observer doit être égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère (soit $L > H/2$) avec un minimum de 3m.

Enfin, afin d'harmoniser les rédactions des articles UE 1 et UE 2, il y a lieu de supprimer « les constructions à usage d'habitation » de l'article UE 1 puisque celles-ci sont déjà autorisées sous condition à l'article UE 2.

Illustrations page suivante

PLU avant modification :



PLU après modification :



IV. Ajustement de la rédaction et du zonage du secteur UFd4

La commune souhaite faire évoluer le zonage des parcelles AW 567, 568 et AW 477, 569, 570. Les inondations de mai 2012 ont fortement grevé le potentiel constructible de ces parcelles. En effet l'obligation de relever les rez-de-chaussée associée au règlement de l'UFb limitant la hauteur absolue des constructions à 9m, remet en question l'efficience d'une opération sur ce secteur.

- **Evolution du zonage**

Afin d'y remédier, la zone UFd4 est étendue aux parcelles AW 567, 568 et AW 477, 569, 570. Elle permet d'accueillir des constructions à usage d'habitation tout en autorisant un étage supplémentaire.

Cette évolution du zonage offre de nouvelles potentialités de développement résidentiel sans porter atteinte à l'économie générale du P.A.D.D. ni réduire une protection ou entraîner de graves risques de nuisances. De plus, elle permettra une plus grande cohérence avec la forme urbaine et l'occupation résidentielle des secteurs voisins (UFc, UFd3).

Afin d'assurer la bonne prise en compte des risques d'inondation, le règlement du secteur UFd4 paraît le plus adapté car il permet la prise en compte des risques sans grever le potentiel constructif des terrains. En effet les règles d'urbanisme y autorisent :

- En article Ufd4 11, la possibilité de porter la hauteur de l'égout de toiture à 10 mètres et le faitage à 12,5 mètres, laissant ainsi la possibilité d'un étage supplémentaire pour palier à l'élévation obligatoire du rez-de-chaussée.
- Tout en stipulant en article 6.6 l'obligation d'implanter les constructions en retrait de 10m par rapport au Grémillon.

- **Modification des articles UFd4 9, 12, 13 et 14**

Après examen des potentialités d'urbanisation du secteur et des conditions d'occupation des sols de la ZAC Saint-Pie X, il est procédé à la modification des articles UFd4 9, 12, 13 et 14.

Modification de l'article UFd4 9 en rapport avec l'emprise en sol

Il apparaît nécessaire de faire évoluer les dispositions réglementaires liées à l'emprise au sol. En effet l'emprise au sol des constructions ne pouvait dépasser 20 % du sous secteur. Hors les terrains sont situés à proximité immédiate des commerces, services et équipements publics qu'il s'agit de pérenniser. Ils sont également bien desservis par les transports en commun avec le terminus de la ligne de transport en site propre numéro 1 (Mouzimpré) et la mise en place de la ligne structurante numéro 3 à quelques mètres du site, avenue de Brigachtal.

Cette évolution réglementaire permettra également une plus grande cohérence avec la forme urbaine et l'occupation résidentielle des secteurs voisins (UFc, UFd3) qui ne bénéficient d'aucune prescription d'emprise au sol.

Afin de lever toute ambiguïté, la rédaction du paragraphe Ufd 4 sera calquée sur celle des secteurs voisins (UFd1,2,3 et UFc):

| Pas de prescription.

Modification de l'article UF 12 en rapport avec le stationnement

Le 6^{ème} PLHD du Grand Nancy affirme, dans son programme d'action 2011-2016, la volonté d'adapter le parc de logement en faveur des seniors dans un contexte de vieillissement. L'un des moyens d'action est d'encourager l'installation d'EHPAD ou résidences foyers adaptés aux problématiques de vie des seniors. Le secteur UFd4 est proche des services, commerces et transports en commun, il se prête donc à l'installation de ce type de structure.

Les populations y résidant étant peu motorisées un paragraphe a été ajouté à l'article UF 12.5 normes applicables aux automobiles :

En outre, dans le secteur UFd4

résidences-service ou résidences « senior » :

- 2 emplacements pour 3 logements pour les résidences non médicalisées :
- 1 emplacement pour 3 logements pour les résidences médicalisées.
- A ces emplacements à réaliser pour le stationnement des véhicules individuels s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules sanitaires qui seront déterminés, au cas par cas, par l'autorité compétente ;

Dans la même optique, l'adaptation des normes vélos à l'article UF 12.8 apporte des modifications. Une nouvelle catégorie intitulée « résidences-services et résidences senior » est ajoutée, avec les mêmes prescriptions que pour les établissements paramédicaux et foyers d'accueil spécialisés (F.A.S.), dans la mesure où la problématique du déplacement des deux-roues est sensiblement identique pour ce type d'établissement :

En outre, dans le secteur UFd4 :

- résidences-service ou résidences « senior » :

- 1 emplacement pour 300 m² de surface de plancher.

Modification de l'article UFd4 13 en rapport avec les espaces libres et plantations

L'augmentation des capacités constructives des terrains via l'article UFd4 9 lié à l'emprise au sol, s'accompagne de la mise en place d'une réglementation quantitative sur les espaces verts. La commune souhaite laisser une surface minimale d'espace libre à maintenir sur les terrains à l'occasion d'une opération de construction de bâtiments. Cette surface minimale est déterminée par un rapport à une surface de référence, ici l'unité foncière.

Un paragraphe a été ajouté à l'article UF 13 espaces libres et plantations :

Dans le secteur UFd4

Une superficie au moins égale à 30 % de la surface de l'unité foncière doit être aménagée en espace vert non imperméabilisé.

Modification de l'article UF 14

Compte tenu de l'état d'avancement de la commercialisation des terrains, la ZAC Saint-Pie X devrait être rapidement clôturée. Cette évolution est intégrée au règlement en supprimant toutes les références à la ZAC Saint-Pie X principalement situé dans l'article UF 14.

La rédaction suivante remplace la rédaction antérieure du paragraphe UF 14 :

Surfaces de plancher totales maximum :

Dans le secteur UFa : 14 000 m².

Dans le secteur UFb : 18 500 m².

Dans le secteur UFc : 4 000 m².

Dans les secteurs UFd1, UFd2, UFd3, UFd4 : 16 500 m².

Dans le secteur UFe : 12 000 m².

La surface maximale de chaque secteur pourra excéder 10% de la surface de plancher mentionnée ci-dessus sous réserve expresse que la surface de plancher globale constructible soit maintenue à 65.000 m² de surface de plancher maximale.

Illustrations page suivante

The map illustrates the urban structure of a residential area in Paris, with various urban forms (UF) and urban blocks (UB) identified. The map includes street names such as 'Boulevard de la Chapelle', 'Rue de la Chapelle', and 'Rue de la Vierge'. A red circle highlights a specific area labeled 'DERRIERE MALL'.

Urban forms (UF) and urban blocks (UB) identified on the map include:

- UFd1
- UFd2
- UD
- AV
- UFe
- UFd4
- UFd3
- UFC
- UBb
- UFb
- ANW

The map also shows various street names and building footprints, providing a detailed view of the urban environment.

V. Evolution du projet de « Voie des Coteaux »

Le projet « voie des Coteaux » devenue « rue des Coteaux » est inscrit dans les documents d'urbanisme depuis une trentaine d'années dans sa version initiale allant de la déviation de Malzéville au « Tronc qui fume » à Essey-lès-Nancy.

Dès mai 1999, après une première concertation publique, le Conseil de Communauté a décidé de limiter le projet routier à la section comprise entre la rue de la Fallée à Essey-lès-Nancy et la déviation de Malzéville.

En 2006, le Conseil de Communauté, en relation avec les communes de Malzéville, St-Max et Essey-lès-Nancy, a engagé une nouvelle concertation pour la réalisation du projet routier sur une courte section allant de la déviation de Malzéville à la rue de Dommartemont (limite territoriale entre les communes d'Essey-lès-Nancy et de Saint-Max) et la création d'une voie verte à l'usage exclusif des piétons et des cyclistes entre la rue de Dommartemont et le « Tronc qui Fume » à Essey-lès-Nancy.

Cette concertation menée de décembre 2006 à mars 2007 a été largement suivie et a motivé de nombreux avis de la part du public dont trois présentés sous forme de pétition.

Les personnes se sont globalement exprimées contre la réalisation du projet pour différents motifs dont les principaux relèvent des thèses suivantes :

- L'intérêt de la nouvelle voie routière sur Saint-Max et Malzéville n'apparaît pas justifié,
- La crainte d'une augmentation du trafic automobile rue du Bas-Château et dans le centre d'Essey-lès-Nancy,
- Le projet est estimé d'une façon générale dommageable à l'environnement humain et naturel (protection de la flore, crainte d'ordre géologique, nuisances sonores, pollution atmosphérique...),
- L'atteinte portée au parc de l'Abiétinée dont la préservation est souhaitée en référence à la qualité de son patrimoine végétal-témoignage de l'Ecole de Nancy,
- L'inquiétude d'un prolongement à terme de la rue des Coteaux sur Essey-lès-Nancy, si l'emprise de la voie verte n'est pas réduite.

Le Maître d'ouvrage, ayant déjà veillé à la meilleure intégration du projet, ne pouvait apporter de nouvelles dispositions ou adaptations pour répondre concrètement aux réserves et inquiétudes du public. Aussi, sous réserve de trouver une réponse satisfaisante dans la gestion du trafic sur l'axe Maquis de Ranzey - Groupe Libérateur, le Grand Nancy et les communes de Saint-Max et de Malzéville ont admis le principe de renoncer à la réalisation de cette nouvelle infrastructure qui en tout état de cause, dans la configuration proposée, ne participait plus au schéma de voirie structurant de l'agglomération.

Cette option trouve également toute sa justification dans les mesures prises par le grand Nancy pour préserver et revaloriser le parc de l'Abiétinée à Malzéville. En effet, le tracé du projet de la déviation de Malzéville a été modifié au droit de l'espace boisé et la Communauté urbaine a engagé la procédure de classement au titre de la protection des sites et monuments naturels.

Dans l'analyse, et par référence au Plan de Déplacements Urbains, les questions de mobilité doivent également être prises en compte car depuis une quinzaine d'années, une évolution de la mobilité est constatée :

- dans les grandes agglomérations, la mobilité quotidienne des habitants diminue,
- le domicile est situé de plus en plus loin du lieu d'activité,
- les citoyens modifient leurs comportements pour moins se déplacer dans la journée (les journées de travail ou d'étude sont moins fractionnées).

Cette mobilité, notamment dans les agglomérations pose des problèmes environnementaux, de qualité de vie et économiques compte tenu de l'augmentation du coût de l'énergie.

C'est dans cet esprit que les orientations du Projet d'Agglomération ont été déclinées autour des axes suivants :

- positionner le réseau ferroviaire comme élément structurant du système,
- optimiser le service de transport en commun,
- développer les alternatives à l'usage de la voiture particulière.

Construire une agglomération durable et limiter l'empreinte environnementale des projets doit aussi conduire le Grand Nancy à reconsidérer sa politique d'aménagement et sa stratégie de création de nouvelles infrastructures. Un partage de l'espace public plus équilibré accordant toute leur place aux mobilités actives et aux transports en commun va dans ce sens. De la même manière, le développement des zones 30 et des zones de rencontre contribue à apaiser la circulation et à faciliter les déplacements doux.

C'est dans cette logique qu'est envisagée la suppression ou la requalification au profit des modes doux d'emplacements réservés de voiries, telles que la « VLI », la « Brabois Nord » et la « rue des Coteaux ».

Afin de mener à bien la réflexion sur le devenir de l'emplacement réservé et des espaces déjà acquis, il a été procédé à la mise en place d'un atelier de travail, à l'instar des ateliers mis en œuvre sur le secteur Sud-Est. Sous la présidence de la Communauté urbaine, les maires des trois villes concernées de Malzéville, Saint-Max et Essey-lès-Nancy se sont ainsi réunis en ce début d'année 2012 et se sont mis d'accord sur les principes suivants :

- la conservation d'une voie limitée aux modes de déplacement doux, de type voie verte permettant de relier l'Est et le Nord de l'agglomération. Elle s'inscrit dans le schéma des itinéraires cyclables de Grand Nancy et permet un bouclage entre les liaisons douces créées le long de la déviation de Malzéville et celles qui partent du Tronc qui fume jusqu'au sud de l'agglomération,
- la suppression de l'emplacement réservé sur le site de l'Abiétinée. La nécessaire jonction avec la rue Pasteur est repoussée en limite des parcelles construites de la rue, préservant le périmètre soumis au classement,
- la réduction de l'emprise de l'emplacement réservé à une largeur de 10m, entre la rue Pasteur à Malzéville et l'avenue du Général Leclerc à Saint-Max, ainsi qu'à partir de la rue de Dommartemont à Essey-lès-Nancy jusqu'au carrefour du Tronc qui fume.
- Le maintien de l'emprise de 20m sur le territoire de Saint-Max, entre l'avenue du Général Leclerc et la rue de Dommartemont afin d'inclure une voie de desserte de la zone à urbaniser.

L'affectation des espaces libérés par cette réduction d'emprise devra faire l'objet d'une étude plus approfondie. Toutefois, certaines pistes ont été envisagées par l'atelier :

- Aménager certaines surfaces en espaces verts, ludiques et de détente comme les terrains entre la rue Pasteur à Malzéville et l'avenue du Général Leclerc à Saint Max,
- Rendre les fronts bâtis des rues (avenue du Général Leclerc et rue la Haie le Comte à Saint-Max) ou pour étendre des secteurs pavillonnaires existants (entre la rue de Dommartemont et la rue la Fallée à Essey-lès-Nancy).

La modification de l'emplacement réservé dans les documents d'urbanisme de chaque commune grâce à des procédures en cours ou à venir, la réaffectation des terrains déjà acquis, traduisent l'abandon d'une liaison routière entre la déviation de Malzéville et le giratoire du Tronc qui fume, dont l'utilité dans le schéma des voiries structurantes a été fortement réduite par la mise en service de la voie de l'Amezule e 2011, qui supporte désormais le trafic de transit entre le Nord et l'Est de l'agglomération.

Cette évolution du projet conduit à modifier les emplacements réservés ainsi que le zonage.

Evolution de l'emplacement réservé numéro 1

L'emprise de l'emplacement réservé n°1 est ajustée afin de correspondre au tracé de la voie verte intercommunale. L'emprise réservée est destinée à la création de la voie verte. Sa superficie est réduite à 2,06 hectares. Son tracé est illustré page suivante.

Evolution du zonage entre la rue des acacias et l'allée des pommiers

L'emprise de l'emplacement réservé est fortement rétrécie libérant en secteurs urbains de nombreux terrains en particulier entre la rue des acacias et l'allée des pommiers.

Ces terrains sont occupés par des espaces naturels et boisements qui, dans le cadre de l'accompagnement de la future voie verte, présentent un intérêt et doivent donc être conservés. Par conséquent cet espace, dont le foncier est maîtrisé par le Grand Nancy, est classé en zone naturelle 1N.

L'emplacement réservé est quant à lui également reclassé en 1N.

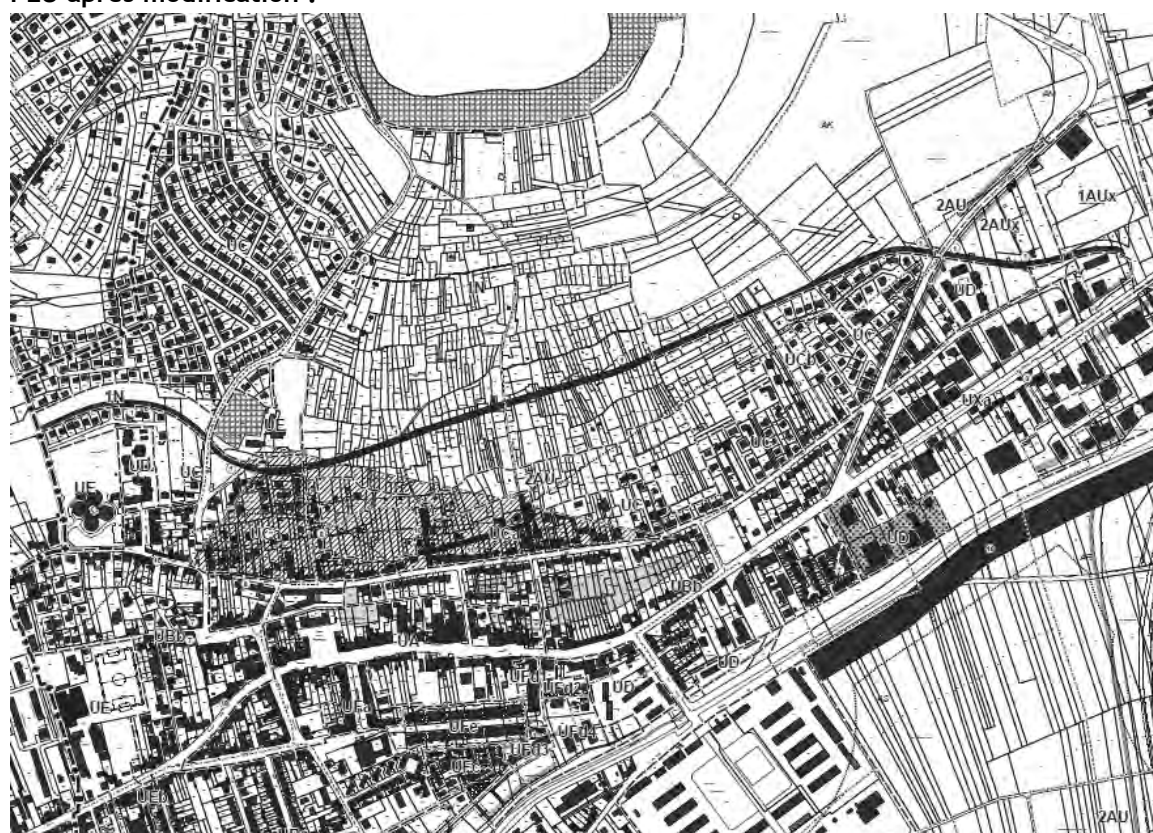
Evolution du zonage des terrains situés entre la rue de la Fallée et la rue du Chanoine Laurent

La bande de terrain située au nord de l'emplacement réservé numéro 1 est basculée dans le UE déjà présent au nord du site.

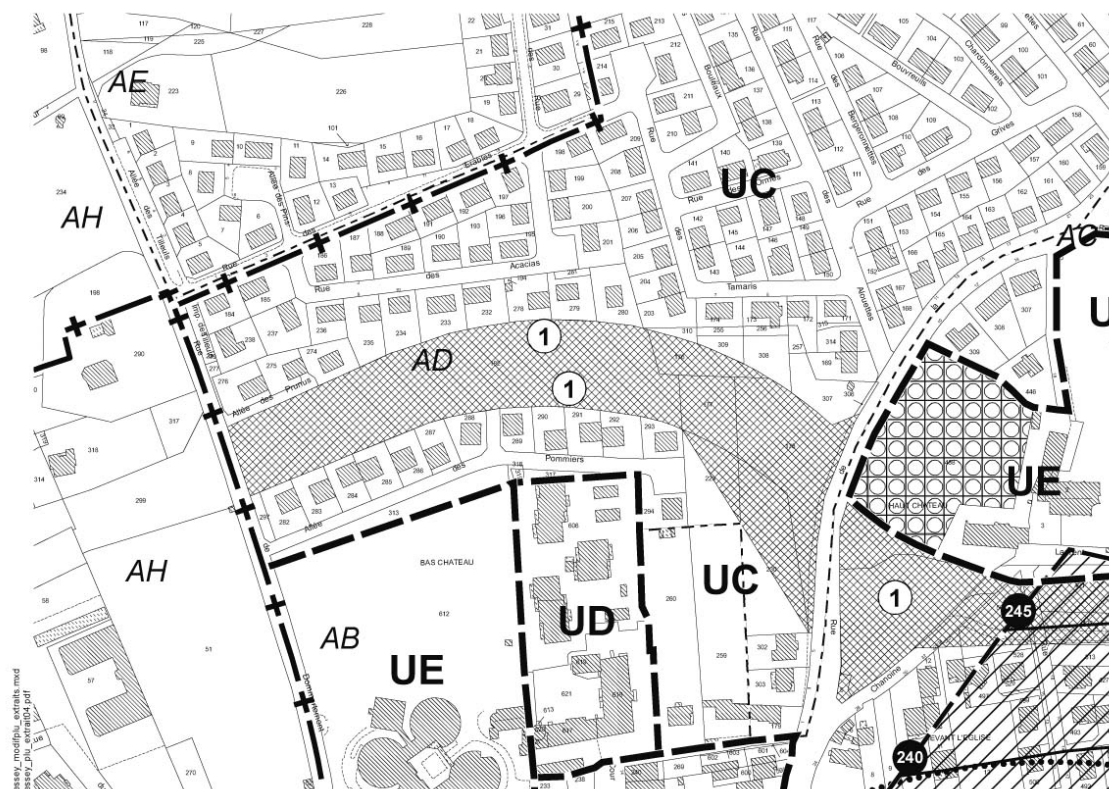
Les terrains situés dans la partie sud et en partie libérés de l'emplacement réservé numéro 1 restent classés en UC. En effet ils sont maîtrisés par la collectivité (Grand Nancy et Commune) qui pour l'instant n'a engagé aucune réflexion sur le devenir du site.

L'emplacement réservé est également maintenu en UC.

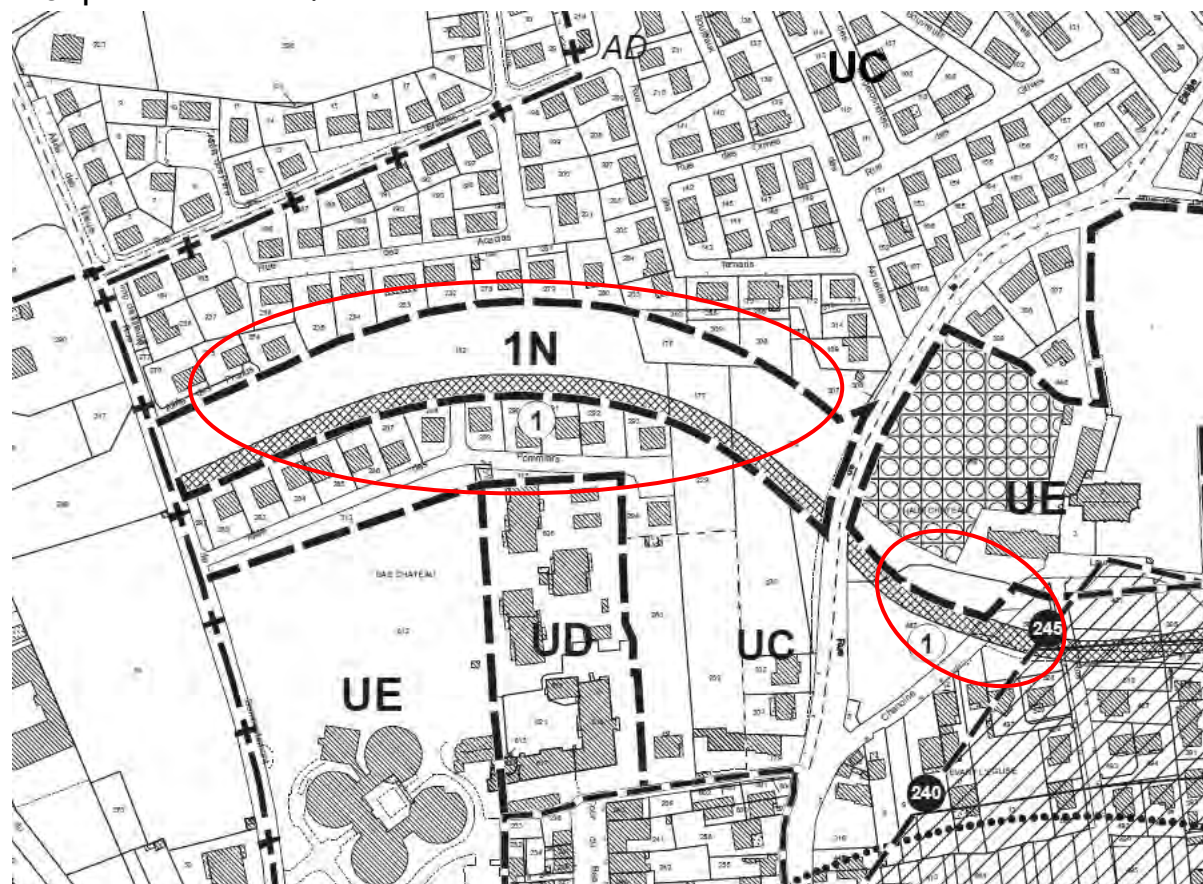
Illustrations pages suivantes

PLU avant modification :**PLU après modification :**

PLU avant modification :



PLU après modification :



VI. Evolution des articles UC 12, UD 12, UM 12, UR 12, UX 12, 1 AUx 12, dans le cadre de la mise en place du réseau « Stan 2013 »

A la suite de la validation définitive, par délibération en date du 8 février 2013, du réseau de transport urbain « Stan 2012 », il convient d'apporter une rectification au règlement des articles 12 de chacune des zones impactées par la création de la ligne structurante n°3.

En effet un périmètre de 300m autour du tracé de la ligne, conformément aux principes affichés dans le Plan de Déplacement Urbain communautaire, avec lequel le P.L.U doit être compatible, les exigences en matière de stationnement automobile pour les constructions (hors habitat) se verront assouplies à concurrence maximum de 20 %. Cela a pour but de favoriser l'essor des mobilités durables, sachant que les normes pour le stationnement des vélos ne sont pas impactées par cette mesure.

Un paragraphe est ajouté ou complété aux articles UC 12, UD 12, UM 12, UR 12, UX 12, 1 AUx :

« Pour toute unité foncière située, en totalité ou en partie, à moins de 300m d'une ligne de transport en commun en site propre ou d'une ligne structurante, la norme de stationnement applicable aux bâtiments ayant un usage autre que d'habitation est réduite de 20%. Les périmètres concernés par cette minoration sont reportés sur les documents graphiques du P.L.U. ».

Le périmètre concerné par cette minoration est reportée sur le plan de zonage du P.L.U.

VII. Evolution de l'orientation particulière d'aménagement Flageollet - Calmes

Ajustement du périmètre de l'orientation d'aménagement et du secteur de mixité social

Le périmètre de l'orientation d'aménagement doublé du secteur de mixité social Flageollet - Calmes a été mal calibré et demande donc un réajustement.

La parcelle AT 387 déjà occupée par un commerce est non mutable, elle est donc sortie de l'orientation d'aménagement et du secteur de mixité sociale.

Inscription d'aires de stationnement sur l'allée Flageollet.

La sortie de la parcelle AT 387 de l'orientation d'aménagement s'accompagne de l'inscription d'une aire de stationnement sur la parcelle AT 129, propriété du Grand Nancy qui supporte l'allée François Flageollet.

Modification des indications programmatiques en termes d'habitat

Les inondations de mai 2012 ont légitimement entraîné l'instauration de prescriptions urbanistiques et architecturales augmentant en conséquence la charge financière d'une opération sur le secteur. Le retrait par rapport au Grémillon a été augmenté de 6m et les rez-de-chaussée doivent-être relevés afin d'être au dessus du niveau des plus hautes eaux. Les espaces de stationnement doivent également se doter de dispositifs techniques limitant l'infiltration de l'eau et favorisant son évacuation.

Consciente que la mise en place de ces dispositions participe à la protection des biens et personnes, la commune reste néanmoins attentive à la poursuite de la reconversion du site vers une vocation résidentielle. Afin de ne pas grever l'équilibre financier d'une opération sur le site, la commune, en

partenariat avec les services concernés du Grand Nancy, a décidé de supprimer l'indication programmatique portant sur la réalisation de 12 % de logements à prix maîtrisés. Une réflexion est envisagée afin d'identifier de secteurs plus à même d'accueillir ce type de prescription.

En revanche l'obligation de réaliser 20 % de logement sociaux reste inscrite dans l'Orientation d'aménagement et l'article UB 2 du règlement.

Evolution des prescriptions en termes de hauteur

Les règles de hauteur de l'article UB 10.1 ne sont pas en adéquation avec les prescriptions graphiques de l'orientation d'aménagement limitant les hauteurs à R+1/2. Afin de mettre en cohérence règlement de zone et prescriptions de l'OA, la limite de hauteur des constructions est portée à R+3.

Evolution des principes de desserte interne

Les axes secondaires indiqués dans l'orientation (desserte interne) sont supprimés.

Extension des secteurs d'habitat intermédiaire et collectif

Les inondations de mai 2012 ont légitimement entraîné l'instauration de prescriptions urbanistiques, architecturales et techniques qui remettent en cause l'équilibre d'une opération comportant une part importante de logements individuels. L'évolution vers une typologie d'habitat intermédiaire/collectif permet de rendre viable l'évolution du site. Cette évolution s'inscrit dans le la réglementation du secteur (UBb) et respecte donc la morphologie urbaine du quartier.

VIII. Evolution du zonage sur le site Flageollet - Calmès

Le projet d'aménagement et de développement durables du PLU d'Essey-lès-Nancy met l'accent sur les possibilités de renouvellement urbain (mutation d'activités, cœurs d'îlots urbanisables). Le site Flageollet Calmès s'inscrit dans ce projet. C'est un secteur mixte Habitat/Activité avec une part importante du foncier occupée par des activités qui sont susceptibles de muter à court ou moyen terme. Afin d'encadrer l'urbanisation future, une orientation d'aménagement a été dessinée.

Les inondations de mai 2012 et les prescriptions urbanistiques et architecturales qui en découlent ont grevé les potentialités d'urbanisation du site. Aussi consciente de cette nouvelle donne, la commune reste déterminée à accompagner l'évolution du site et souhaite reversée le périmètre de l'orientation d'aménagement de la zone UBb en UD. Il s'agit de mettre en place les conditions de mutation du site tout en répondant aux exigences liées à la sécurité des biens et personnes.

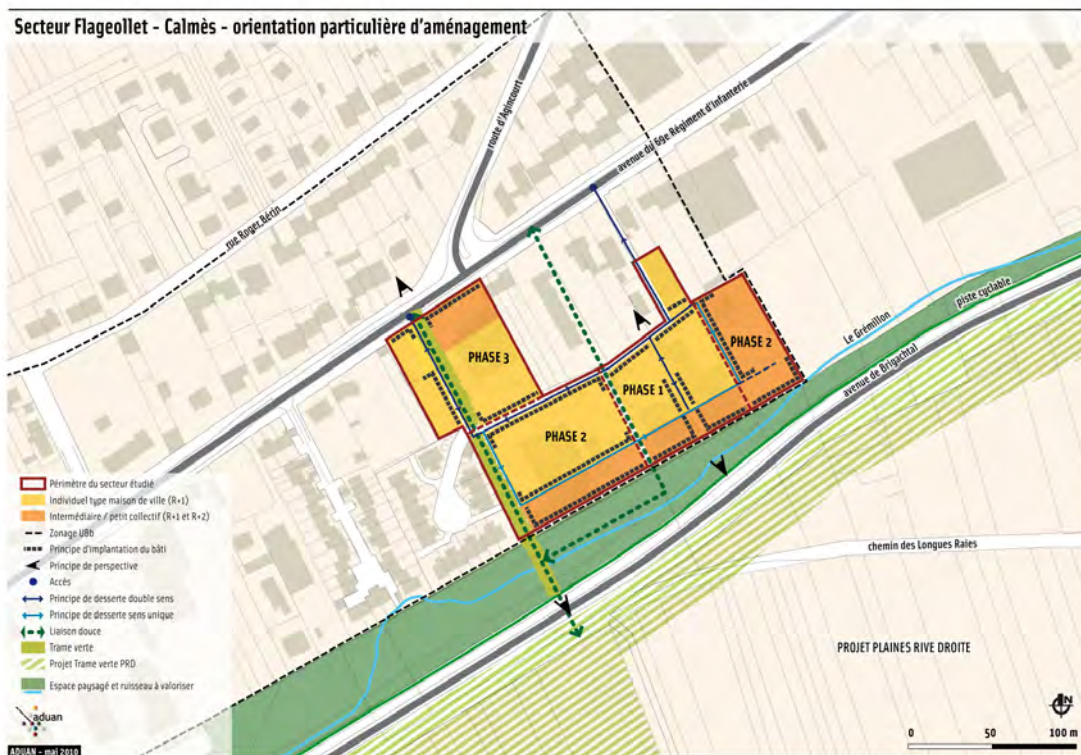
Les emprises foncières nécessaires (parcelles, AT 123, AT 124, AT129, AT 114 en partie, AT 173, AT 215, AT 216, AT 217, AT 396, AT 397) sont classées dans le secteur UD qui prévoit une hauteur de construction plus importante, permettant une surélévation des rez-de-chaussée au dessus de la ligne des plus hautes eaux.

A l'article UD 2 du règlement ont été ajoutées les règles auxquelles est désormais soumis le secteur en raison de la présence d'une orientation d'aménagement et d'un périmètre de mixité social.

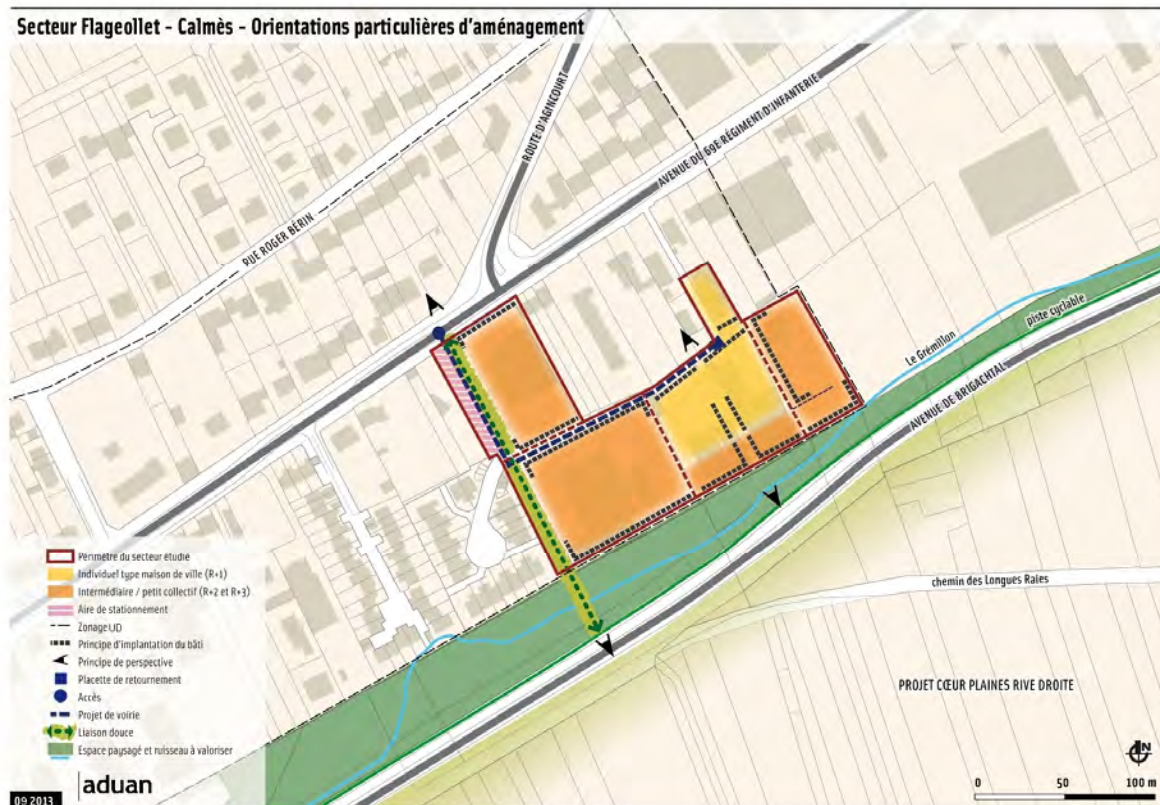
La légende du plan de zonage fait également référence à la superposition des périmètres de la zone UD et de l'OPA sur le secteur Flageollet-Calmès.

Illustrations pages suivantes

Orientation d'aménagement avant modification :



Orientation d'aménagement après modification :



IX. Suppression de trois emplacements réservés

L'emplacement réservé numéro 2 est supprimé suite à la réalisation de la voie de l'Amezule par le CG54. Située au Nord-Est de l'agglomération Nancéienne, la nouvelle voie de la vallée de l'Amezule assure le contournement des communes de Lay-Saint-Christophe, Eulmont, Dommartin-sous-Amance et Agincourt.

PLU avant modification :

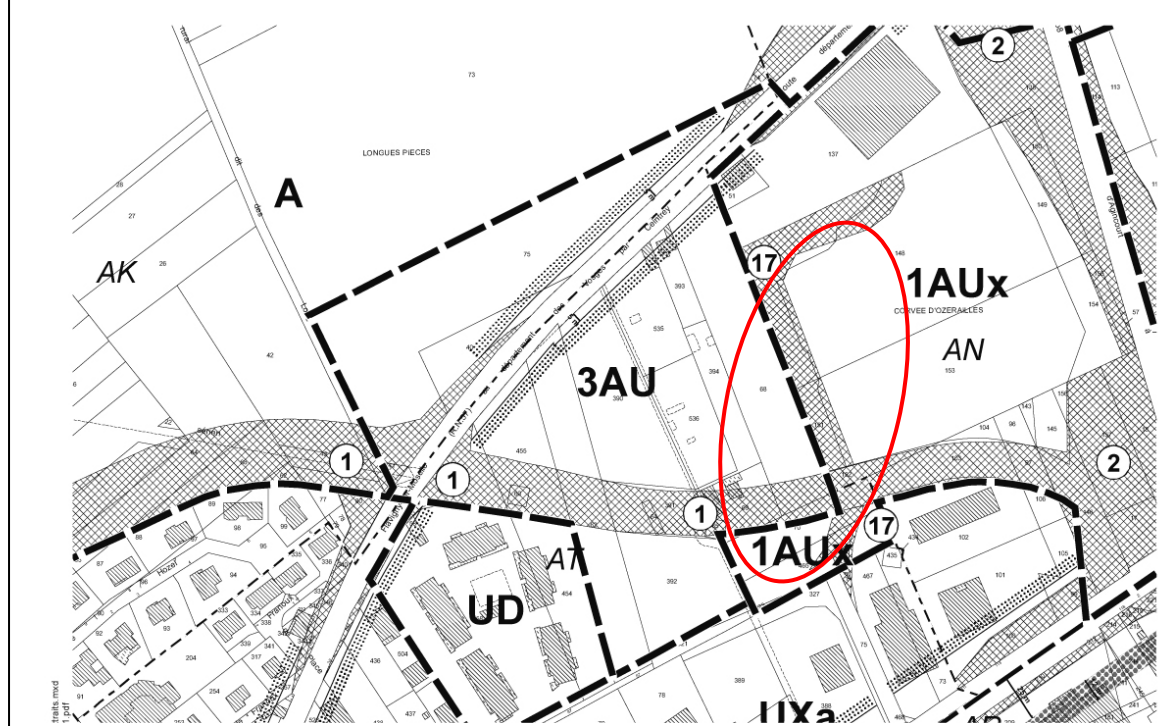


PLU après modification :

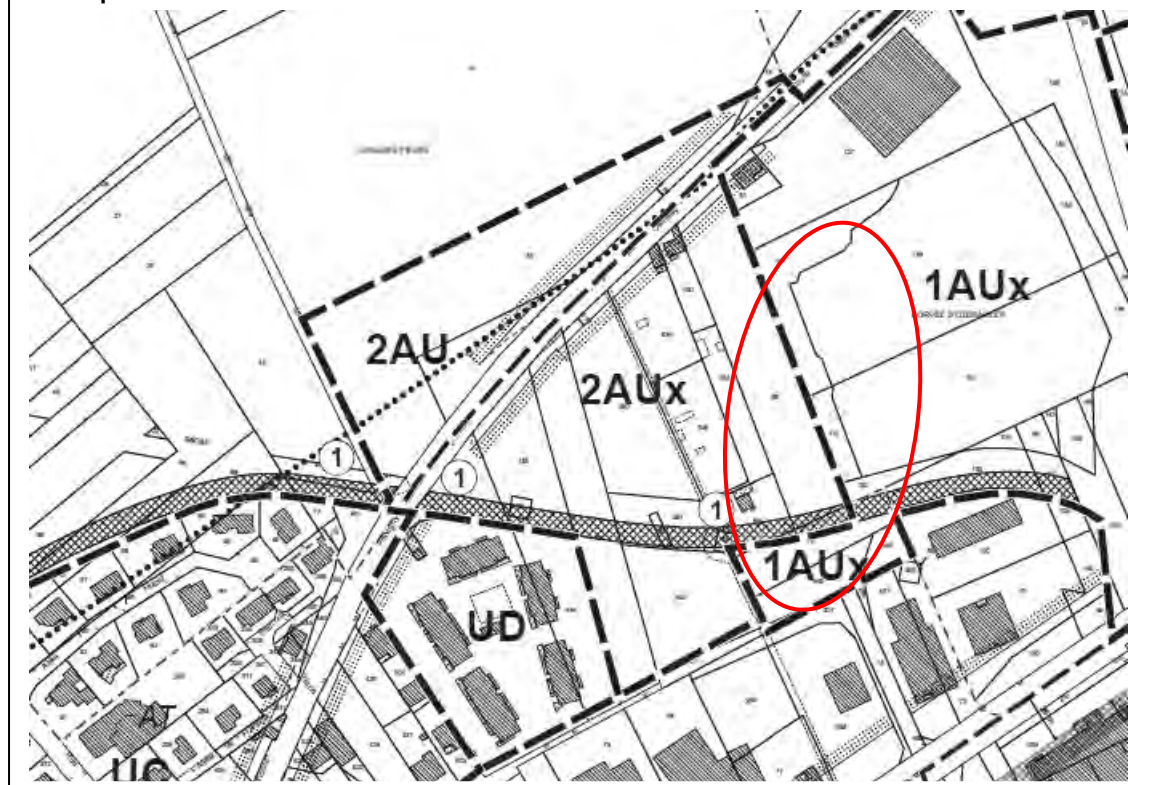


L'emplacement réservé n° 17 est supprimé. En effet, la réalisation d'une voie de désenclavement entre la route d'Agincourt et l'Avenue du 69^{ème} régiment, objet de l'inscription de cet emplacement réservé, étant effective, celui-ci n'a donc plus de raison d'être.

PLU avant modification :

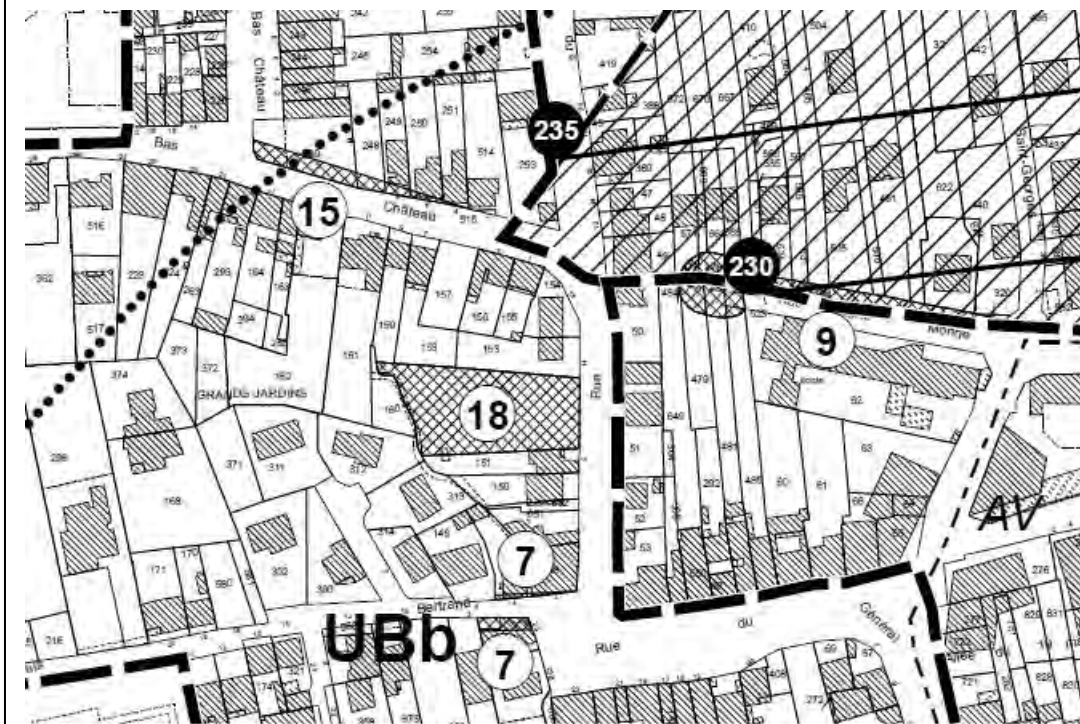


PLU après modification :

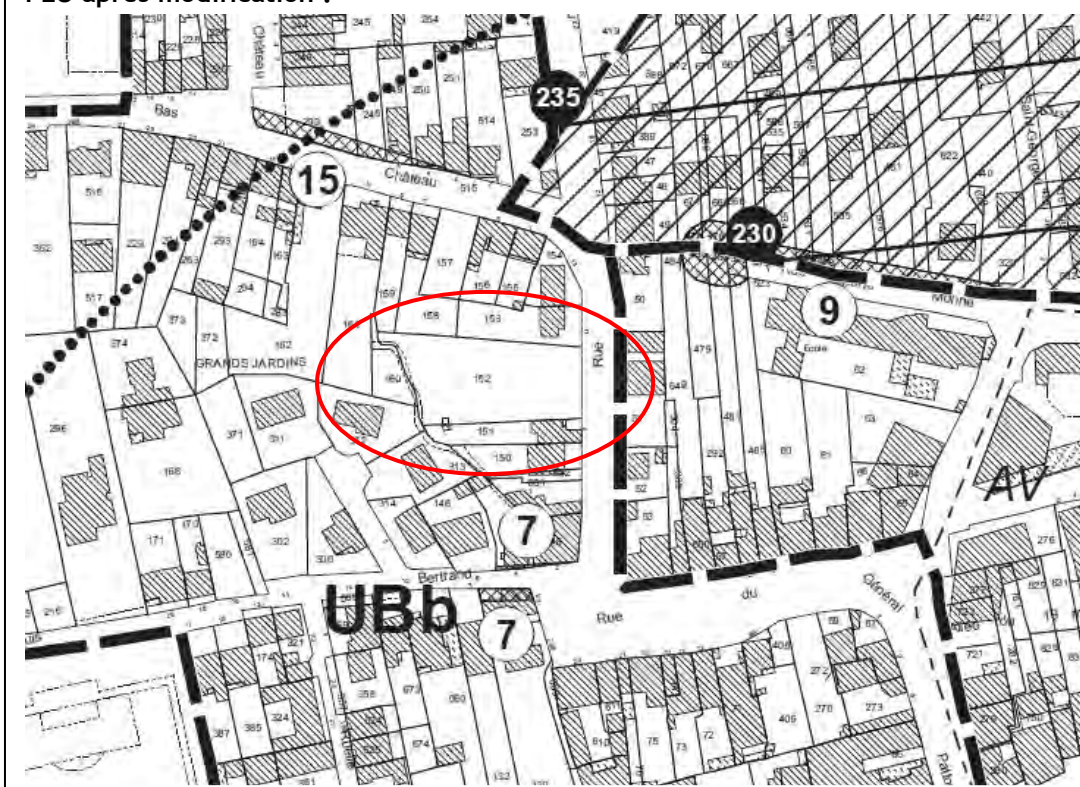


L'emplacement réservé n°18 de la rue Chanoine Laurent est supprimé. Le projet d'équipement public est toujours d'actualité mais devrait être situé dans un autre secteur de la ville.

PLU avant modification :



PLU après modification :



X. Prise en compte du risque de ruissellement des eaux pluviales dans les secteurs UA, UB, UD, UE, UF, UM, UX et 2AU

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

Il s'agit de prendre en considération les importantes précipitations qui ont touché la commune durant la nuit du 21 au 22 mai 2012. Les zones UA, UB, UD, UE, UF, UM, UX et 2AU sont concernées.

La rédaction adoptée est la suivante :

Cette zone est partiellement ou totalement concernée par un risque lié au ruissellement des eaux pluviales en cas d'événement pluvieux exceptionnel. Toute demande d'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

Dans les zones soumises à des risques liées aux mouvements de terrain, la rédaction sera unifiée pour rappeler chacun des risques.

XI. Prise en compte de la réforme des surfaces de référence utilisées dans le droit de l'urbanisme

L'ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011 et son décret d'application n°2011-2054 du 29 décembre 2011 ont réformé les notions de superficies du Code de l'urbanisme.

La notion de « surface de plancher » remplace les anciennes surfaces de référence utilisées dans le droit de l'urbanisme, soit la surface hors d'œuvre brut (SHOB) et la surface hors d'œuvre nette (SHON), pour déterminer les formalités à accomplir pour un projet de construction.

Ainsi, dans la totalité du règlement d'urbanisme, le terme « surface de plancher » se substitue à toute autre notion de superficie.

Dans les autres pièces du dossier toute référence à la SHOB ou à la SHON doit être entendue en termes de surface de plancher.

XII. Prise en compte de la réforme des surfaces de référence pour le stationnement des vélos

Avec l'arrêté du 20 février 2012 relatif à l'application des articles R. 111-14-2 à R. 111-14-5 du Code de la construction et de l'habitation, les normes relatives au stationnement des vélos ont évolué.

Des dispositions relatives aux installations techniques nécessaires à la sécurisation des vélos sont ajoutées. Les surfaces à prendre en compte pour le stationnement ont changé.

Compatibles avec le PDU du Grand Nancy, ces modifications concernent les normes relatives aux constructions à usage d'habitation, de bureau d'administration et de professions libérales ainsi que celles à usage d'activités commerciales et artisanales. Elles concernent les zones urbaines du PLU.

La rédaction suivante remplace la rédaction antérieure des premiers alinéas du paragraphe relatif aux « normes applicables aux vélos » des articles 12 de chaque zone du PLU :

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement est, sauf exception, de 1,5 m² par emplacement. La surface du local affecté au stationnement des vélos ne peut-être inférieure à 3m² en cas de local à usage collectif.

Des emplacements de stationnement réservés aux véhicules à deux roues doivent être créés dans des locaux fermés, éclairés et aménagés avec support d'attache spécifiques et aisément accessibles depuis les voies publiques selon les normes minimales suivantes :

- construction à usage d'habitat : 1 emplacement pour 70 m² de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement ;

- construction à usage de bureaux, administrations et de professions libérales :

- aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 100 m²,
- à partir de 100 m² de surface de plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale ;

- construction à usage d'activités commerciales et artisanales :

- aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 150 m²,
- à partir de 150 m² de surface de plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale ;

- construction à usage d'accueil du public (salle de réunion, de spectacle, etc.) :

- 3 emplacements pour 100 personnes comptées dans l'effectif admissible.
- Pour les équipements spécifiques ou exceptionnels, il sera procédé à un examen au cas par cas pour définir le nombre de places de stationnement qui doivent être réalisées.

- établissement d'enseignement du 1er degré : 2 emplacements par classe ;

- établissement d'enseignement du second degré : 6 emplacements par classe.

- construction à usage d'hôtellerie et de restauration :

- 1 emplacement pour 10 chambres,
- 1 emplacement pour 25 m² de salle de restaurant.

- construction à usage hospitalier : 1 emplacement pour 1 000 m² de surface de plancher.

- établissements paramédicaux et foyers d'accueil spécialisés (F.A.S.) : 1 emplacement pour 300 m² de surface de plancher.

- résidences universitaires, foyers d'hébergement : 1 emplacement de 0,75 m² pour 70 m² de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement.

La règle applicable pour les constructions non prévues ci-dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables. Pour les autres cas, les espaces de stationnement doivent être adaptés aux besoins spécifiques de l'activité.

Dans certains cas (établissements scolaires, universitaires, commerces, etc.), un aménagement couvert en extérieur pourra être accepté.

En outre, le règlement de la zone UM étant dépourvu de règles relatives au stationnement des vélos, et afin d'harmoniser ces règles sur l'ensemble des zones urbaines, il convient d'intégrer entièrement ces dispositions à l'article UM 12.

XIII. Mises à jour des annexes

Programme d'Aménagement d'Ensemble « Cœur Plaine Rive Droite »

Le conseil communautaire a approuvé, par délibération en date du 5 novembre 2010, le périmètre du Programme d'Aménagement d'Ensemble « Cœur Plaine Rive Droite » qui a été défini sur le territoire de plusieurs communes de l'agglomération dont Essey-lès-Nancy.

Ce périmètre est ajouté sur le plan des annexes du P.L.U.

Mise à jour du périmètre de D.P.U.

L'évolution des zones urbaines consécutive à la modification du Plan Local d'Urbanisme entraîne, de fait, une modification du périmètre de Droit de Prémption Urbain.

Le nouveau périmètre est donc ajouté au plan des annexes.

La mise en œuvre de la modification des limites communales entre Essey-lès-Nancy et Pulnoy, ainsi que les évolutions du zonage relatives à l'évolution de la "Voie des Coteaux" entraînent des modifications du plan des annexes sur lequel figure le périmètre de droit de préemption urbain.

Concernant la prise en compte de la nouvelle limite du ban communal :

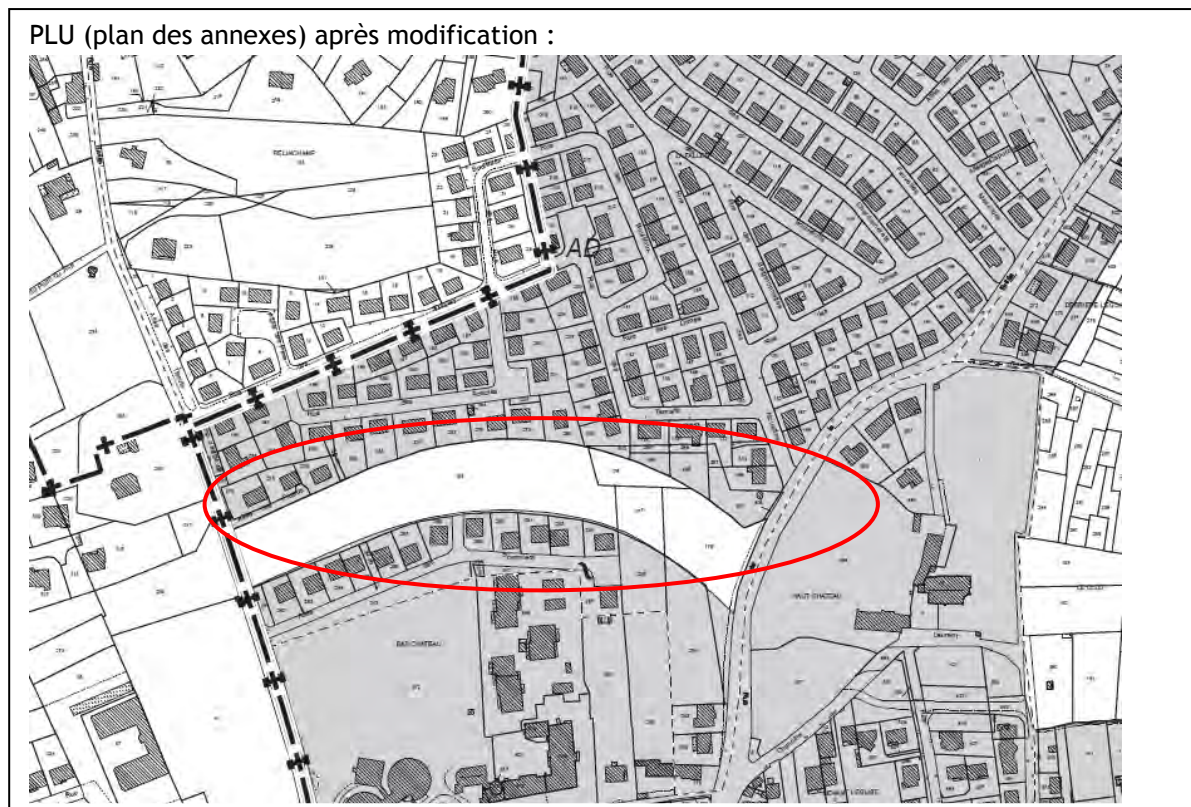
Le périmètre du DPU englobe désormais les parcelles AP1 et AP35 pour partie rattachées à la commune d'Essey-Lès-Nancy, et classées en zone 2AU.

PLU (plan des annexes) après modification :



Concernant l'évolution du projet de "Voie des Coteaux" :

Du fait de la diminution de l'emprise de l'emplacement réservé n°1, certaines parcelles ont été reclassées en zone 1N au P.L.U. Il s'agit des parcelles AD 176 - 177 p - 178 p - 182 p. Il y a lieu de les exclure du périmètre du droit de préemption urbain.



Enfin, il paraît utile de préciser que l'exercice du droit de préemption urbain sur le territoire du Grand Nancy a été clarifié par la délibération n°4 du Conseil communautaire dans sa séance du 05/07/2013. Désormais, sur le territoire d'Essey-Lès-Nancy, les conditions d'exercice du D.P.U. sont redéfinies ainsi :

- la commune continue d'exercer, par délégation, le D.P.U. sur les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) du P.L.U., ainsi que sur les emplacements réservés à son bénéfice,
- le Grand Nancy reste titulaire du D.P.U. sur les emplacements réservés à son bénéfice,
- les aménageurs qui seront liés à la Communauté urbaine par un traité de concession (hors aménageurs privés), exerceront le D.P.U., par délégation de la commune, sur les périmètres de Z.A.C. communautaires concernées,
- l'E.P.F-Lorraine exercera le D.P.U., par délégation de la commune, sur les périmètres où une convention de veille active et de maîtrise foncière opérationnelle a été et sera conclue, avec son accord, entre le Grand Nancy et cet établissement : Sont exclus les périmètres dont le foncier est d'ores et déjà maîtrisés par l'E.P.F.L., le Grand Nancy et/ou la commune.

Evolution de la réglementation relative au classement sonore des infrastructures de transport terrestres

A la suite d'un travail de concertation avec les communes du département de Meurthe-et-Moselle et conformément à la réglementation en vigueur relative au classement sonore des infrastructures de transports terrestres routiers et ferroviaires, les arrêtés préfectoraux de 1998 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit aux abords de ces infrastructures ont été remplacés par 4 nouveaux arrêtés datés du 13 août 2013.

Ces documents déterminent désormais 5 classes d'infrastructures routières génératrices de nuisances sonores, contre 4 classes auparavant. Le classement concerne en réalité toutes les voies de circulation dépassant le seuil de 5.000 véhicules par jour. En fonction de divers paramètres, une voie dépassant le seuil précité est classée de 1 à 5, la classe 1 étant celle qui génère le plus de nuisance.

En fonction du classement de la voie, un corridor de « nuisance sonore » plus ou moins large est déterminé de part et d'autre de l'axe de la voie. Il impose alors des règles d'isolations acoustiques particulières pour toute nouvelle construction, conformément aux dispositions de l'article R.111-4-1 du Code de la construction et de l'habitation. Les valeurs réglementaires des normes d'isolation minimales à respecter sont précisées dans les arrêtés.

Ces arrêtés renforcent donc la prise en compte de l'environnement sonore lors des études d'impact et dans les règles de construction de toutes les catégories de bâtiments.

Conformément aux dispositions de l'article L.571-10 du code de l'environnement et à l'article R.123-13 du code de l'urbanisme, ce type d'arrêté est annexé aux plans locaux d'urbanisme, à titre d'information.

Le P.L.U. d'Essey-lès-Nancy est mis à jour par remplacement de l'arrêté actuellement en annexe par les 4 nouveaux arrêtés. Par ailleurs, les zones de nuisance sonore sont reportées au plan des annexes.