



PLAN LOCAL D'URBANISME  
**Essey** -lès- **Nancy**

# NOTICE EXPLICATIVE



AGENCE DE DÉVELOPPEMENT ET D'URBANISME  
DE L'AIRE URBAINE NANCEIENNE  
Département aménagement-projets

Espace Corbin, 10 rue Poirerl BP516, 54008 Nancy cedex  
Tél. : 03 83 17 42 01 / Fax : 03 83 17 42 20

**MODIFICATION  
SEPTEMBRE 2011**

# Sommaire

	Page
1	Prise en compte de la carte des aléas de mouvements de terrain
2	Protection des cœurs d'îlots
3	Evolution de la caserne Kléber
4	Définition d'une orientation particulière d'aménagement sur le secteur « Flageollet-Calmès »
5	Adaptations mineures du règlement
6	Modifications graphiques
7	Mise à jour des pièces annexes

---

# Modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Essey-lès-Nancy

---

## N O T I C E   E X P L I C A T I V E

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.

De 6 juin au 6 juillet 2011, un projet de modification du PLU portant sur les éléments listés ci-après a été soumis à l'enquête publique :

- prise en compte les dispositifs de la carte des aléas de mouvements de terrain récemment élaborée par la Direction Départementale des Territoires
- protection des cœurs d'îlots
- évolution de la caserne Kléber
- définition d'une orientation particulière d'aménagement sur le secteur « Flageollet-Calmès »
- adaptations mineures au règlement
- corrections graphiques au PLU
- mise à jour des pièces annexes au PLU

A l'issue de l'enquête publique, le rapport du commissaire enquêteur a pris en compte les quatre requêtes suivantes :

- des remarques formulées par la commune d'Essey-lès-Nancy
- une demande de la Communauté Urbaine du Grand Nancy
- une requête du syndic de la Copropriété du 23 Av du Général Leclerc à Essey-lès-Nancy
- des requêtes concernant l'urbanisation d'un cœur d'îlot du secteur « Pasteur-Maringer »

### Remarques formulées par la commune d'Essey-lès-Nancy avant le début de l'enquête

Avant le début de l'enquête une demande écrite de la mairie d'Essey-lès-Nancy a été versée au dossier de modification soumis à l'enquête publique. La demande de la mairie

d'Essey-lès-Nancy a également été confirmée par un courrier de la Communauté Urbaine du Grand Nancy adressé au commissaire enquêteur. Cette demande porte sur les points suivants :

- la modification du règlement applicable à la zone UM (emprise de la caserne Kleber) afin d'y permettre le développement de l'habitat (la vocation résidentielle du site n'ayant été retenue dans le dossier soumis à l'enquête publique)
- le retrait du dossier de modification du PLU, du règlement local de publicité qui a été abrogé le 29 juin 2011 (au cours de l'enquête)
- la correction du plan de zonage annexe du PLU qui indique le périmètre « ZAD des Plaines Rive Droite », caduc depuis le 17 mars 2009 et remplacé, pour partie, par un périmètre de préemption urbain au bénéfice de la Communauté urbaine.

**Le commissaire enquêteur a émis un avis favorable à cette requête.**

#### Demande de la Communauté Urbaine du Grand Nancy

Le courrier du Grand Nancy intègre également la demande déjà formulée par la commune d'Essey-lès-Nancy. De plus, le Grand Nancy demande que soit intégré au dossier d'enquête, l'évolution des limites communales avec la commune de Pulnoy et le reclassement des parcelles réintégrées en zone 2AU. Le décret n° NORIOCA111526D devant être signé prochainement pour valider la procédure de modification des limites du ban communal.

**Le commissaire enquêteur n'a pas pris en compte la demande de modification des limites du ban communal, car cette demande ne figure pas dans le sommaire du dossier soumis à l'enquête d'une part, et le courrier du Grand Nancy formulant cette demande a été intégré au dossier 12 jours après le début de l'enquête, qu'il n'a pu être consulté par le public pendant cette période, d'autre part.**

#### Requête concernant la limitation de la hauteur des constructions sur l'avenue du Général Leclerc

Le syndic de la copropriété du 23 Av du Général Leclerc à Essey-lès-Nancy, demande que les hauteurs de constructions soient limitées à 10 mètres à l'égout et 14 mètres au faîtage (au lieu de 12 mètres à l'égout et 16 mètres au faîtage) dans les parcelles situées en zone UA, en façade de l'avenue Foch, dans la partie comprise entre l'avenue Foch et la rue du Président Roosevelt.

**Le commissaire enquêteur a émis un avis défavorable à cette requête car ce secteur fait partie de l'hyper centre d'Essey-lès-Nancy qui se caractérise déjà par une forte densité, et dont les objectifs de développement formulés dans le rapport de présentation est de poursuivre la densification de cette zone.**

### Requêtes concernant l'urbanisation d'un cœur d'îlot du secteur « Pasteur-Maringer »

Afin de conforter le caractère pavillonnaire et d'éviter une forte densification des espaces de respiration encore disponibles dans l'îlot délimité par les rues Lamartine, Parmentier, Aristide Briand et l'avenue Général Leclerc, quatre habitants différents ont demandé à travers des requêtes variées, soit d'interdire la construction en second rang, soit de limiter la constructibilité du secteur.

**En répondant à ces requêtes, le commissaire enquêteur propose de ne pas bloquer l'urbanisation sur ce périmètre mais d'y permettre un développement résidentiel respectant les formes urbaines existantes (maison de ville, maison individuelle) sur les parcelles offrant encore des possibilités d'urbanisation en second rang. Les nouvelles constructions ne devant pas dépasser une hauteur de 11 mètres au faîtage.**

Aussi, afin de permettre aux autres îlots situés en secteur UBa de préserver également les formes urbaines existantes, la commune, en s'appuyant sur les recommandations du commissaire enquêteur a proposé de limiter à 11 mètres, la hauteur des constructions en second rang sur l'ensemble du secteur UBa.

Ainsi en tenant compte de l'ensemble des remarques formulées par le commissaire enquêteur, la présente modification porte essentiellement sur les points listés ci-après :

- la prise en compte des dispositifs de la carte des aléas de mouvements de terrain récemment élaborée par la Direction Départementale des Territoires,
- la protection des cœurs d'îlots
- l'évolution de la caserne Kléber en lui permettant notamment d'accueillir l'habitat
- la définition d'une orientation particulière d'aménagement sur le secteur « Flageollet-Calmès »
- des adaptations mineures du règlement
- des corrections graphiques pour actualiser les plans de zonage
- la mise à jour des pièces annexes au PLU

Si le sommaire de cette notice de modification reste identique à celui du document présenté à l'enquête publique, son contenu a cependant évolué car il intègre des évolutions induites par les conclusions et avis du commissaire enquêteur.

Les changements apportés au PLU ne remettent en cause ni la vocation générale des zones ni les orientations du PADD.

## 1. PRISE EN COMPTE DE LA CARTE DES ALEAS DE MOUVEMENTS DE TERRAIN

Une nouvelle carte des aléas de mouvements de terrain a été élaborée par la Direction Départementale des Territoires en avril 2010. Cette carte réalisée au 1/5000, annule et remplace, l'atlas des aléas de mouvements de terrain au 1/25000<sup>e</sup> 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.

Afin de clarifier la lecture, les limites des différentes zones de la carte des aléas sont reportées sur le plan de zonage du PLU qui figure dans ce dossier.

Une note qui définit 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.

Les zones du PLU concernées par les risques de mouvements de terrain sont les suivantes : UC, UCa, UCb, UD, UE, 1AUx, 2AU, 3AU, A, 1N et 2N.

Le règlement d'urbanisme du PLU rappelle en chapeau de chaque zone concernée la présence du risque.

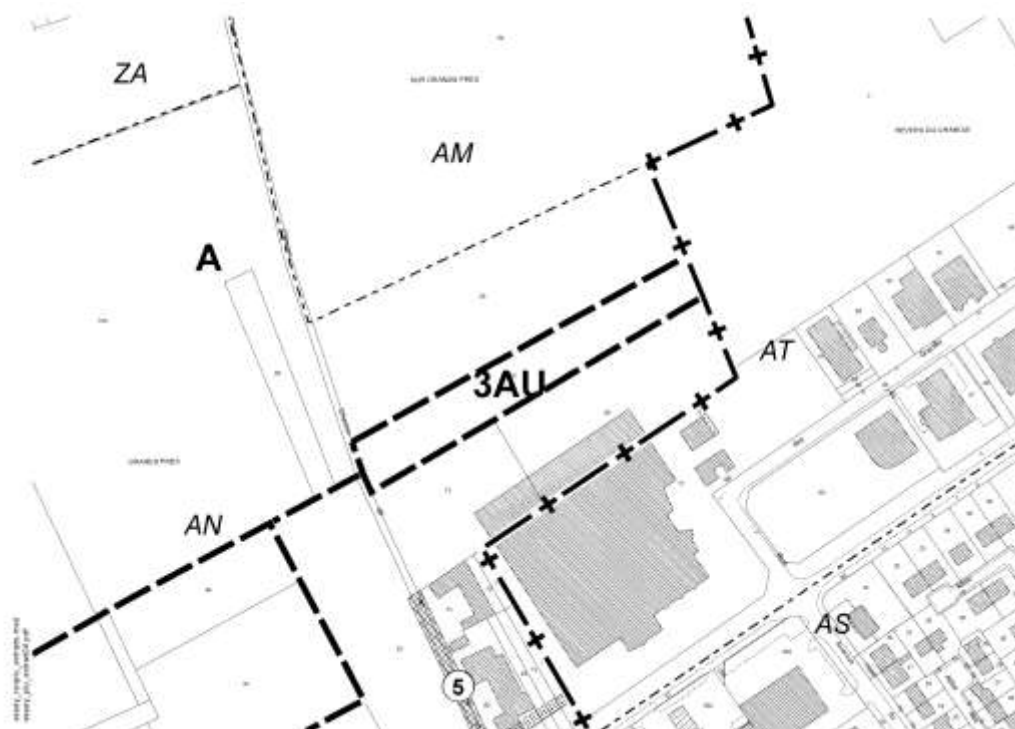
Le texte suivant sera mentionné dans chaque chapeau de zone :

*« 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. »*

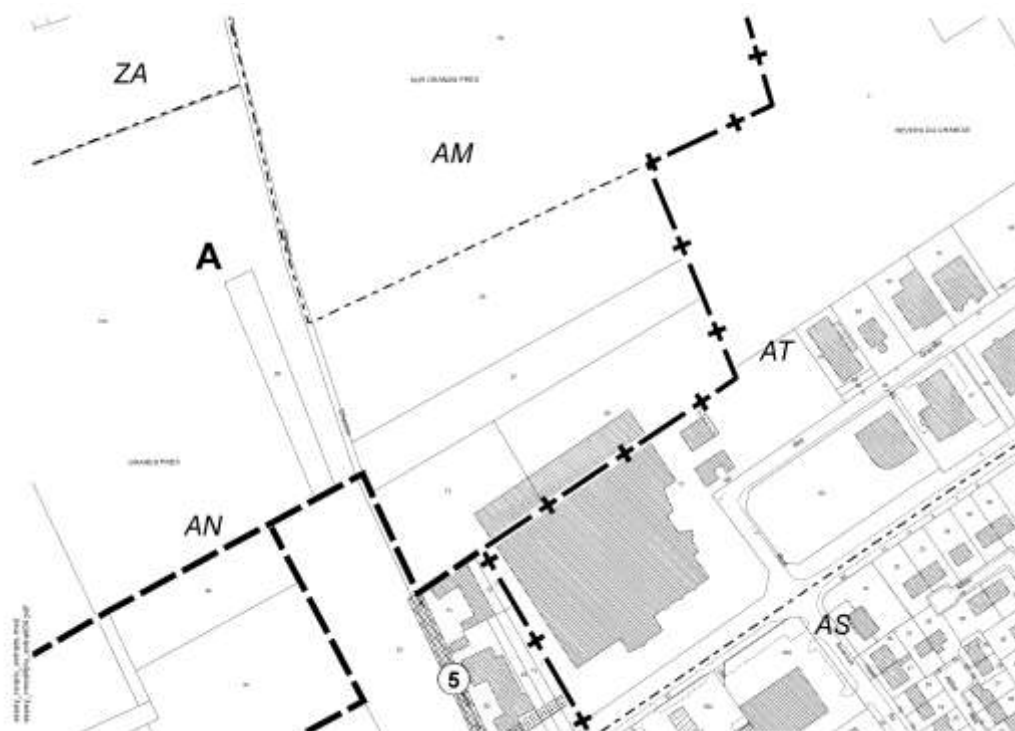
### Reclassement en zone agricole « A » d'une zone d'aléa fort de mouvements de terrain

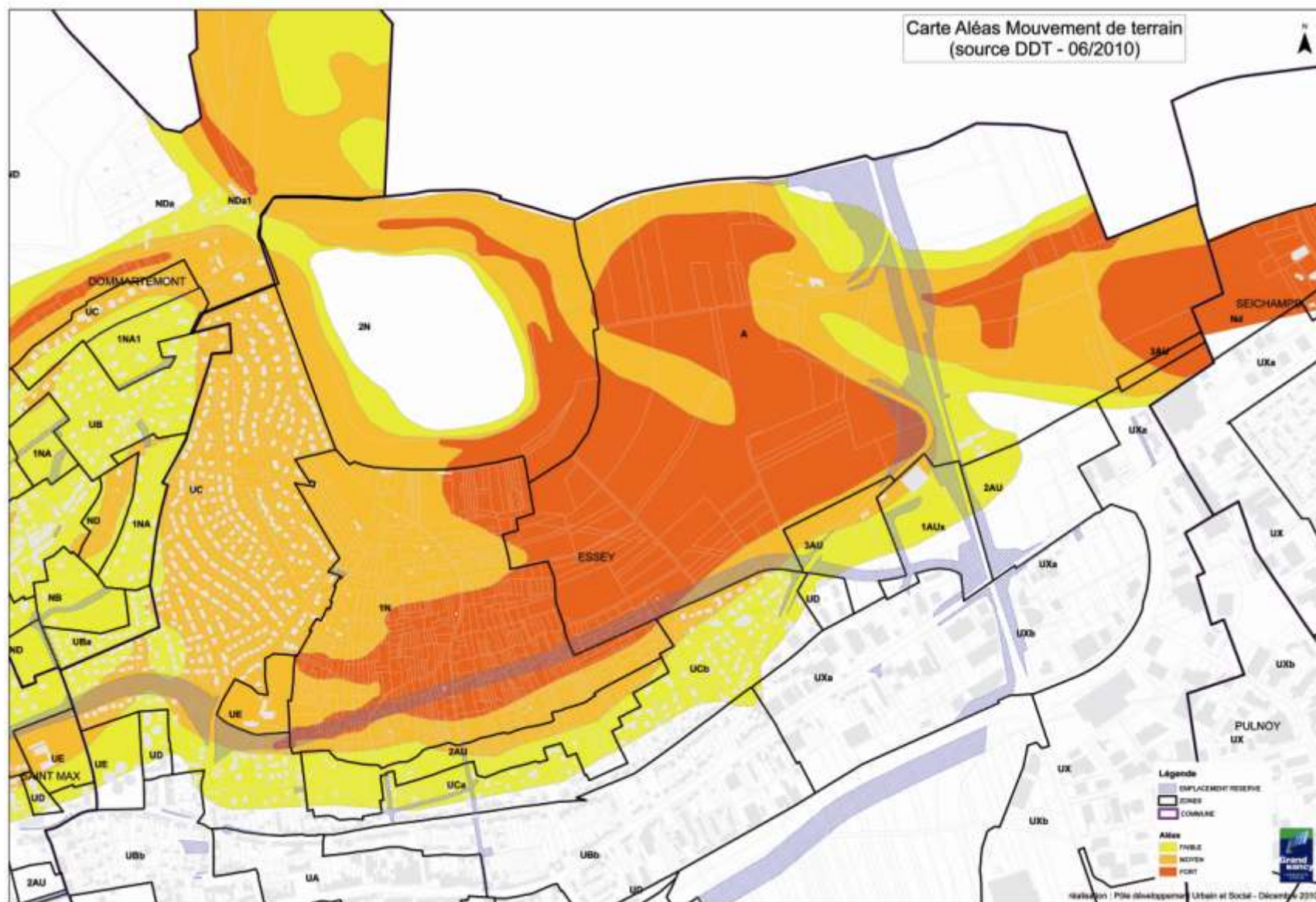
Afin de tenir compte de la carte des aléas des mouvements de terrain évoquée au point précédent, il est proposé de limiter volontairement l'urbanisation sur les secteurs en limite de la commune de Seichamps classés en zone d'aléa fort. Plus précisément, il s'agira de déclasser la partie Nord Est de la Zone UXa et l'emprise classée en 3 AU en zone A.

### Avant modification du PLU



### Après modification du PLU







## 2. PROTECTION DES CŒURS D'ÎLOT

Le territoire d'Essey-lès-Nancy est caractérisé par la présence de cœurs d'îlots constitués de jardins et de vergers dans des secteurs constitués de maisons de villes et d'habitat individuel.

Ces espaces végétalisés souvent enclavés offrent ponctuellement des possibilités de densification. Or, ces cœurs d'îlots sont des espaces de respiration qui font partie de la trame verte de la commune et qui participent à limiter l'imperméabilisation des sols. De plus l'urbanisation de ces territoires génère souvent des conflits de voisinage et des problèmes de stationnement.

Dans le cadre de cette modification, deux secteurs distincts sont concernés soit par des protections de cœurs d'îlot de toute urbanisation, soit par l'autorisation d'une urbanisation en deuxième rang permettant de conserver le tissu urbain existant.

### Secteur des Basses Ruelles

La pression urbaine a conduit le Grand Nancy en lien avec la commune, à instaurer un périmètre de sursis à statuer en mars 2010 sur le secteur des Basses Ruelles desservi uniquement par un sentier. L'instauration de ce périmètre à cheval entre les zones UA et UC a pour objet d'éviter la construction de logements collectifs dont la forme urbaine n'est pas en harmonie avec le bâti existant et où la qualité de l'accès est insuffisante.

Concomitamment, pour réduire les flux de circulation dans ce secteur, il a été décidé de ne plus donner suite au projet d'élargissement de la ruelle Navette, matérialisé dans le PLU en vigueur par l'emplacement réservé numéro 13 (cf. partie sur la suppression de l'ER 13).

Ainsi, Il est proposé de conforter le caractère pavillonnaire du secteur par la définition de périmètres de protection d'espaces verts sur certains espaces. Cette orientation se traduit par les mesures suivantes :

- protection des cœurs d'îlots à l'Est de la rue du Four où l'urbanisation n'est possible qu'en deuxième rang,
- protection des parcelles à proximité de la mairie, où un projet d'équipement public est envisagé à moyen terme,
- possibilité de réalisation de constructions à usage d'habitation de faible densité (maison de ville ou maison individuelle), à l'Ouest de la rue du Four sur les parcelles dont les façades donneraient sur le Chemin des Basses Ruelles. Ces constructions ne devront cependant pas dépasser une hauteur de 9 mètres au faîtage. Leur implantation devra respecter un recul minimal de 5 mètres par rapport au chemin des Basses Ruelles ou dans l'alignement des façades existantes.

### Secteur Pasteur-Maringer

Dans le secteur UBa situé à proximité de la polyclinique Louis Pasteur et du Parc Maringer, constitué majoritairement de maisons de ville, il est souhaitable d'offrir la possibilité de réaliser des constructions à usage résidentiel en second rang, à condition de pas dépasser une hauteur de 11 mètres au faîtage.

Ainsi, afin de préserver les formes urbaines existantes sur l'îlot des « Basses Ruelles » et sur le secteur UBa, il est proposé de modifier les articles UA6, UB6 et UB 10 du règlement d'urbanisme selon les modalités suivantes.

Compléter les articles UA 6.4 et UB 6.5 par le texte ci-dessous :

*Pour les façades donnant sur le Chemin des Basses Ruelles, il sera autorisé d'édifier des constructions à condition que la hauteur de ces constructions ne dépasse pas 7 mètres à l'égout et 9 mètres au faîtage.*

*Les constructions doivent être implantées en alignement de façades du côté impair.*

*Sur le côté pair les constructions doivent respecter un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'axe du Chemin des Basses Ruelles.*

Créer un nouvel article « UA 6.8 - Protection de cœur d'îlot » comportant le texte suivant :

*Lorsqu'une protection de cœur d'îlot est matérialisée par un espace vert protégé dans le document graphique, les constructions doivent être implantées en totalité dans l'espace compris entre l'alignement des voies publiques ou de la limite de la voie privée ou de l'emplacement réservé qui s'y substitue le cas échéant et la protection de cœur d'îlot.*

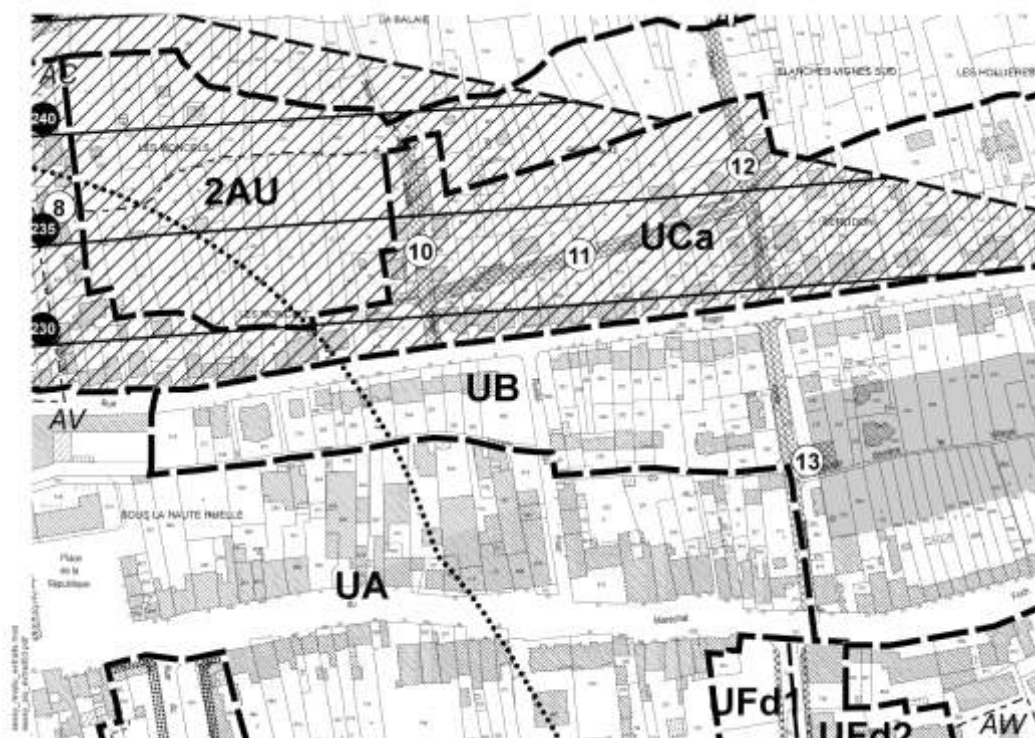
*Au-delà de cet espace ne peuvent être autorisés que des abris de jardin ne dépassant pas 3.50 m de hauteur hors tout et 8 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.*

Compléter l'article UB 10 par le texte ci-dessous :

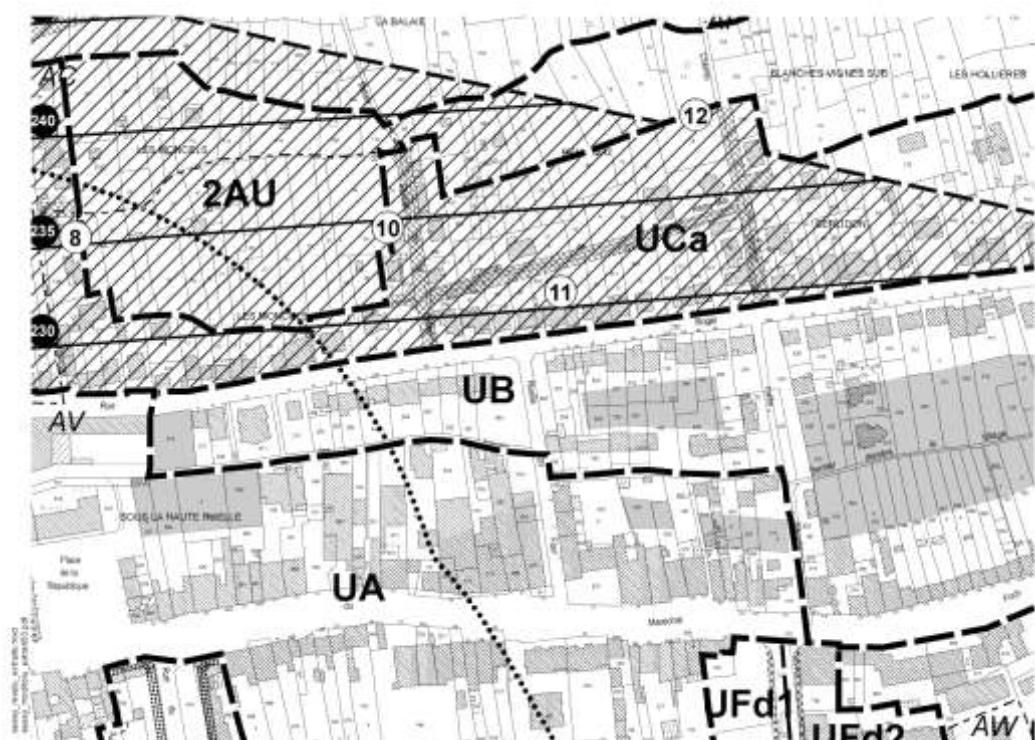
*UB 10.2 - Dans le secteur UBa*

*En second rang, la hauteur des constructions ne pourra excéder 8,5 mètres à l'égout de toiture, au membron ou à l'acrotère, et 11 mètres au faîtage.*

## Ilot des Basses Ruelles



Avant modification du PLU



Après modification du PLU

### 3. EVOLUTION DE LA CASERNE KLEBER

Dans le cadre des restructurations engagées par le Ministère de la défense, la caserne Kléber a été libérée en juillet 2010. L'acquisition de ce site par le Grand Nancy est actuellement en cours. Le SDIS déjà présent sur le site depuis 2007 souhaite y conforter ses activités. Ce dernier fait, en effet, état de la nécessité de regrouper des activités réparties sur plusieurs sites en Meurthe et Moselle. De plus ses locaux actuels implantés dans l'impasse Cardinal Mathieu à Nancy deviennent inadaptés au développement du service.

Ainsi, afin de permettre la restructuration de la caserne Kléber et le développement du SDIS sur ce site, il est proposé de modifier le règlement de la zone UM dont la vocation est aujourd'hui exclusivement militaire. Par ailleurs, les études urbaines réalisées par l'ADUAN confirment également l'intérêt d'ouvrir également cette zone à l'habitat et aux activités. L'enjeu est donc d'y permettre le développement de l'habitat, des activités, ainsi que des constructions et installations liées aux services publics ou d'intérêts collectifs.

#### **Article UM 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

##### Rédaction actuelle

Les constructions à usage industriel et d'artisanat ;  
Les constructions à usage de commerces et les entrepôts commerciaux ;  
Les dépôts de toute nature ;  
Les pylônes ;  
Le stationnement des caravanes isolées hors des terrains aménagés ;  
Les terrains de camping et de caravanes aménagés ;  
Les parcs résidentiels de loisirs.

##### Nouvelle rédaction

*Les constructions à usage industriel ;  
Les dépôts de toute nature ;  
Le stationnement des caravanes isolées hors des terrains aménagés ;  
Les terrains de camping et de caravanes aménagés ;  
Les parcs résidentiels de loisirs ;*

#### **Article UM 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

##### Rédaction actuelle

Les constructions ou installations à usage militaire à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances au voisinage des habitations ou de risque du fait du stockage de produits dangereux.

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition qu'elles soient destinées au logement des militaires et à leur famille.

Nouvelle rédaction

*Pas de prescription.*

**Article UM 10 : Hauteur maximum des constructions**

Rédaction actuelle

**10.1 – Règle générale**

La hauteur absolue des constructions par rapport au terrain naturel avant travaux et mesurée au point le plus élevé du polygone d'implantation ne doit pas excéder 15 mètres à l'égout de toiture.

Nouvelle rédaction

*La hauteur absolue des constructions par rapport au terrain naturel avant travaux et mesurée au point le plus élevé du polygone d'implantation ne doit pas excéder 16 mètres à l'égout de toiture.*

**Article UM 12 : Stationnement**

Rédaction actuelle

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements aménagés à l'intérieur de l'unité foncière.

Nouvelle rédaction

**12.1 - Extensions de constructions existantes**

*En cas d'extension, le nombre d'emplacements exigibles se calcule sur l'ensemble de la construction, déduction faite des emplacements déjà réalisés.*

**12.2 - Exceptions**

*Toutefois, les normes de stationnement des alinéas suivants ne sont pas applicables dans le cas énoncé ci-après :*

- restauration de bâtiments existants (sans création de nouveaux logements ou de superficie nouvelle).*

### 12.3 - Calcul du nombre d'emplacements

Le nombre d'emplacements exigible est arrondi :

- à l'unité inférieure lorsque la décimale est inférieure ou égale à 5 ;
- à l'unité supérieure lorsque la décimale est supérieure à 5.

## **NORMES APPLICABLES AUX AUTOMOBILES**

### 12.4 - Limitation de la norme dans les secteurs desservis par un transport en commun en site propre

Pour toute unité foncière située, en totalité ou en partie, à moins de 300 mètres d'une ligne de transport en commun en site propre, 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 PLU.

### 12.5 - Normes générales

Pour les aires de stationnement comportant plus de trois emplacements, la superficie minimale à prendre en compte est de 25 m<sup>2</sup> par emplacement. Cette superficie comprend les espaces de circulation et de manœuvre et chaque place doit avoir une largeur minimale de 2,50 m.

Des places de stationnement réservées aux véhicules automobiles doivent être créées sur des emplacements aménagés en dehors des voies publiques selon les normes suivantes :

- construction de logements collectifs: 1 emplacement pour 70 m<sup>2</sup> de SHON avec un minimum d'un emplacement par logement ;
- construction de logements individuels : 2 emplacements par logement ;
- construction à usage de bureaux, d'administration et de professions libérales : 1 emplacement pour 100 m<sup>2</sup> de SHON ;
- construction à usage d'activités commerciales et artisanales : 1 emplacement pour 100 m<sup>2</sup> de SHON ;
- construction à usage d'accueil du public (salle de réunion, de spectacle, etc.) : 2 emplacements pour 10 personnes comptées dans l'effectif admissible.
- établissement d'enseignement du 1<sup>er</sup> degré : 1 emplacement par classe ;
- établissement d'enseignement du second degré : 2 emplacements par classe.
- Construction à usage d'hôtellerie et de restauration :
  - o 1 emplacement pour 2 chambres,
  - o 1 emplacement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- construction à usage hospitalier :
  - o 1 emplacement pour 250 m<sup>2</sup> de SHON,
  - o à 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.

### 12.6 - Impossibilité physique de réalisation

*Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le plan local d'urbanisme, en matière de réalisation d'aires de stationnement de véhicules automobiles, il doit créer les places nécessaires dans un rayon de 250 m comptés depuis le terrain sur lequel les travaux sont exécutés.*

### 12.7 - Cas particuliers

*Pour les autres cas, il sera procédé à un examen particulier.*

#### **4. DEFINITION D'UNE ORIENTATION PARTICULIERE D'AMENAGEMENT SUR LE SECTEUR « FLAGEOLLET-CALMES »**

Le secteur Flageollet-Calmès est un secteur mixte Habitat/Activité. Une part importante du foncier est occupée par des activités qui sont susceptibles de muter à court ou moyen terme. Il est indispensable d'encadrer l'urbanisation future. Le principal enjeu est de permettre l'accueil d'un nouveau secteur résidentiel intégré au tissu existant assez hétérogène

Ce territoire a fait l'objet d'une étude qui a permis de dégager les principes présidant à leur urbanisation. Ce secteur est classé actuellement en zone UBb, Le « cahier des orientations particulières d'aménagement » joint au dossier de modification, expose le parti d'aménagement retenu.

Les futures opérations devront être compatibles avec le schéma et les orientations proposés dans le « cahier des orientations particulières d'aménagement » annexé à cette notice, conformément aux dispositions du deuxième alinéa de l'article L. 123-5 du Code de l'urbanisme.

Afin d'assurer la mixité sociale dans le cadre de l'opération et en application de l'article L.123-116 du Code de l'urbanisme, les constructions à usage d'habitation doivent comprendre un minimum de 20 % de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

Il s'agit également de proposer aux ménages un habitat de qualité qui s'inscrit dans le Grenelle de l'environnement. Les constructions à usage d'habitation autorisées devront donc respecter des normes de performances énergétiques au moins égales à celles correspondant aux critères du label BBC.

Ainsi, afin de tenir compte de cette orientation particulière d'aménagement, il est proposé de modifier l' article UBb2 du règlement d'urbanisme selon les modalités suivantes.

##### Compléter l'article UB 2 par le texte ci-dessous

Dans les périmètres faisant l'objet d'une orientation particulière d'aménagement (cf. le « Cahier des orientations particulières d'aménagement »), l'implantation et le gabarit des constructions doit être compatible avec les principes et les schémas énoncés.

En application de l'article L. 123-1 16<sup>é</sup> du Code de l'urbanisme, dans le périmètre de l'orientation particulière d'aménagement « Flageollet-Calmès » défini en secteur UBb, la réalisation de constructions à usage d'habitation est autorisée à condition de comprendre un minimum de 20 % de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

Dans le périmètre de l'orientation particulière d'aménagement « Flageollet-Calmès », la réalisation de constructions à usage d'habitation est autorisée à condition également de respecter des normes de performances énergétiques au moins égales à celles correspondant aux critères du label BBC.



## 5. ADAPTATIONS MINEURES DU REGLEMENT

Ces adaptations ont pour objet de supprimer des dispositions qui ne sont plus en vigueur ou de clarifier des problèmes constatés dans l'interprétation de certains articles.

### **Suppression des parties « rappel » dans chaque article**

A l'occasion de cette modification, il est proposé de supprimer du règlement d'urbanisme les parties « rappel » insérées entre la « section 1 » et « l'article 1 » de chaque zone, qui comprennent des dispositions concernant la déclaration de travaux qui ne sont plus conformes à la nouvelle réglementation.

### **Interdiction de réalisation de constructions à usage d'habitation dans les zones d'activités**

Dans la zone UX à vocation d'activités, les constructions à usage d'habitation sont actuellement autorisées, à condition qu'elles soient destinées au « logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements ».

Or, on s'aperçoit que ce règlement n'empêche pas des velléités de transformer des bâtiments d'activités existants en habitation à usage locatif. La commune ne souhaite pas que ces espaces puissent accueillir des constructions à usage d'habitation, pour lesquelles le voisinage avec la zone d'activité peut s'avérer difficile.

Il est ainsi proposé d'interdire sur cette zone, la réalisation de constructions à usage d'habitation, et de n'autoriser que l'extension de constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de SHON.

#### Rédaction actuelle

Article 1UX 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

« Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements »

#### Nouvelle rédaction

*Article 1UX 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières*

*« Les extensions de constructions à usage d'habitation existantes sont autorisées dans la limite de 20% de la SHON existante »*

## **Gestion du stationnement en zone UBa**

Malgré la proximité d'une aire de stationnement dans le parc Maringer tout proche, les problèmes de stationnement sont récurrents dans les rues voisines de la polyclinique Louis Pasteur.

Face à ce constat, et afin d'empêcher le stationnement des voitures de visiteurs devant leur maison, certains propriétaires ont créé plusieurs accès à leur propriété. Cette pratique a pour conséquence de privatiser les trottoirs et réduire les places de stationnements libres sur la voie publique.

Pour garantir une offre de stationnement sur la voie publique, la commune souhaite mettre fin à ces pratiques. Il est ainsi proposé de compléter l'article UB 3.1 par le texte ci-dessous.

*« Le long des rues Marguerite des Prés, Pasteur, Aristide Briand, Lamartine, Verdun et Parmentier, toute unité foncière ne pourra avoir plus d'un accès automobile.*

*Les groupes de garages individuels ou parkings ne pourront avoir plus d'un accès automobile et les accès seront établis où la gêne pour la circulation automobile est la moindre. »*

## **6. MODIFICATIONS GRAPHIQUES**

### **Création d'un périmètre de protection d'espaces verts sur l'îlot des Basses Ruelles**

Afin de conforter le caractère pavillonnaire de l'îlot des Basses Ruelles, il est proposé de créer sur le plan de zonage un périmètre de protection d'espaces verts sur des emprises qui offrent des possibilités de densification.

### **Correction de l'emprise de l'emplacement réservé numéro 12 (ER 12)**

Une partie de l'emprise de l'emplacement réservé numéro 12 avait été inscrite par erreur dans le plan de zonage lors de la révision du POS en PLU. Il est donc proposé de le corriger.

### **Suppression de l'emplacement réservé numéro 13 (ER 13)**

L'emplacement réservé numéro 13 avait été inscrit au bénéfice de la Communauté Urbaine du Grand Nancy pour l'élargissement de la ruelle Navette. Afin de diminuer le flux de circulation sur le secteur des « Basses Ruelles », il a été récemment décidé de ne plus donner suite au projet d'élargissement de la ruelle Navette. Ce secteur est en effet prédominé par un parc d'habitat individuel comportant des vergers en fond de parcelles et il n'est accessible que par un sentier.

Cette réserve n'étant plus nécessaire au projet de voirie précité, Il est donc proposé de supprimer l'emplacement réservé n° 13.

### **Création d'un nouvel emplacement réservé numéro 19 (ER 19)**

Afin de permettre la création d'un accès au parking qui sera réalisé dans le secteur de l'avenue Foch (Ilot Picard), il est proposé de créer un nouvel emplacement réservé numéro 19 au bénéfice de la commune d'Essey-lès-Nancy.

### **Suppression du périmètre de la ZAC Porte Verte 1**

La ZAC Porte Verte 1 (ZAC Pulnoy-Essey) créée par arrêté préfectoral du 29 août 1978 est aujourd'hui achevée et l'ensemble des terrains construits. L'achèvement de cette ZAC a été constaté par le bilan de clôture arrêté au 30 septembre 2007 par la Société d'Equipement du Bassin Lorrain (SEBL).

Il convient donc de supprimer le périmètre de cette ZAC des plans graphiques du PLU.

### **Suppression du périmètre de la ZAD des Plaines Rive Droite**

La zone d'aménagement différé (ZAD) Plaines Rive Droite a été créée par arrêté préfectoral du 27 mars 1995 pour lutter contre la spéculation et constituer des réserves foncières, dans la perspective d'opération d'aménagement.

Cette ZAD est caduque depuis 27 mars 2009 et remplacée pour partie, par un périmètre de droit de préemption urbain.

Il convient donc de supprimer le périmètre de cette ZAD des plans graphiques du PLU.

### **Création d'un périmètre de mixité sociale sur le secteur « Flageollet-Calmès »**

Afin d'assurer la mixité sociale dans le secteur « Flageollet-Calmès » et en application de l'article L 123-1 16<sup>ème</sup> alinéa du Code de l'urbanisme, il est proposé de créer sur le plan de zonage un périmètre de mixité sociale.

### **Création d'un périmètre d'orientation particulière d'aménagement sur le secteur « Flageollet-Calmès »**

En application de l'article L 123-5 du Code de l'urbanisme, il est proposé de créer sur le plan de zonage un périmètre d'orientation particulière d'aménagement couvrant le secteur « Flageollet-Calmès ».

## **7. MISE A JOUR DES PIECES ANNEXES DU PLU**

### **Intégration du plan des sentiers aux annexes du PLU**

Cette modification est également l'occasion d'annexer au PLU, le plan des sentiers qui figurait auparavant dans l'ancien POS de la commune, et qui n'a pas été intégré au dossier technique lors de révision du POS en PLU en 2007.

### **Mise en conformité des annexes sanitaires**

Afin de prendre en compte les nouvelles normes sanitaires dans l'esprit du développement durable, les documents d'urbanisme doivent être mis en conformité avec le zonage d'assainissement du Grand Nancy approuvé le 28 janvier 2010.

Cette mise en conformité doit se traduire concrètement par :

- la modification des articles 4.1 à 4.3 du règlement d'urbanisme
- le remplacement des annexes sanitaires actuelles par de nouvelle version de ces pièces

### **Rédaction actuelle des articles 4**

#### **4.1 - Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### **4.2 - Eaux usées**

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

#### **4.3 - Eaux pluviales**

La mise en œuvre de techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales sera privilégiée par rapport au raccordement sur les réseaux d'assainissement de la Communauté urbaine pour limiter leur surcharge.

L'infiltration des eaux pluviales pour réduire les volumes ruisselés est la technique à réaliser en priorité.

Tant que le zonage d'assainissement n'est pas réalisé, il appartient au demandeur de démontrer qu'il ne peut avoir recours à l'infiltration avant d'envisager une technique de stockage avec un rejet à débit limité vers les réseaux d'assainissement.

Si l'infiltration est impossible, le stockage avec un rejet à débit limité vers les réseaux d'assainissement sera autorisé en fonction de la capacité résiduelle de ces derniers.

## **Nouvelle rédaction des articles 4**

### **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 et dont les caractéristiques doivent être approuvées par le gestionnaire du réseau. »*

### **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 m<sup>2</sup>, 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 :*

- *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.*