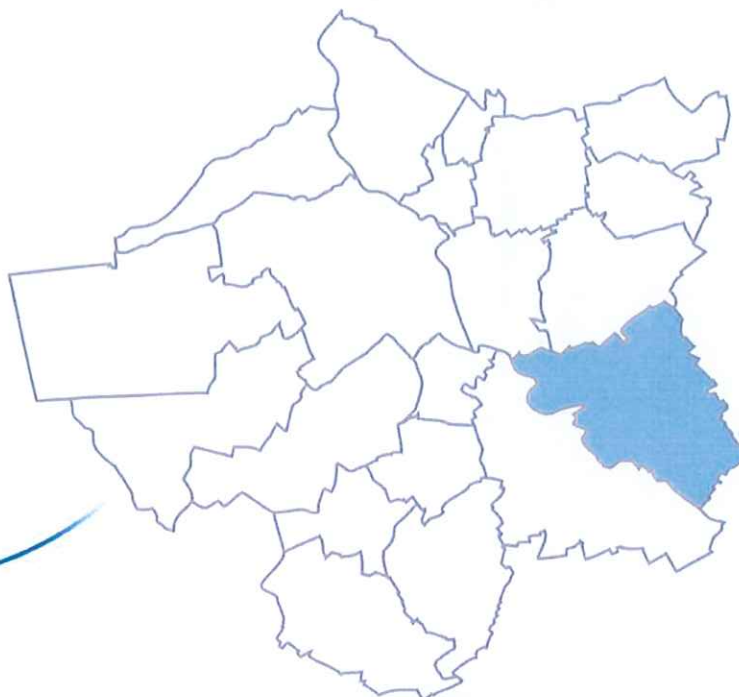




PLAN LOCAL D'URBANISME

Art^{-sur-}Meurthe

NOTICE DE PRESENTATION



MODIFICATION
SEPTEMBRE 2011

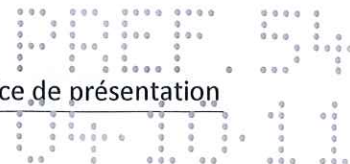


AGENCE DE DÉVELOPPEMENT ET D'URBANISME
DE L'AIRE URBAINE NANCÉIENNE
Département aménagement-projets

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

12.0000
1.0000

4
6
9

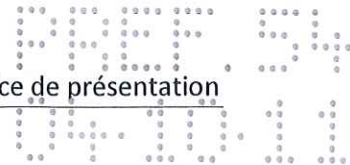


SOMMAIRE

- A/ Projet d'urbanisation du Coteau des Vignes**
- B/ Mise à jour du règlement d'urbanisme au regard des évolutions du Code de l'urbanisme**
- C/ Suppression de l'emplacement réservé n°9**
- D/ Création d'un nouvel emplacement réservé n°9**
- E/ Modifications relatives à l'aspect extérieur des constructions**
- F/ Modifications relatives aux règles de stationnement**
- G/ Modifications relatives aux espaces libres et plantations**
- H/ Correction d'erreurs matérielles**
- J/ Ajustements divers**
- K/ Prise en compte du zonage d'assainissement du Grand Nancy**
- L/ Mise à jour des annexes**

Le plan local d'urbanisme (PLU) d'Art-sur-Meurthe a été approuvé par délibération en conseil communautaire en date du 4 mai 2007.

La Communauté urbaine engage une modification du PLU de la commune de Art-sur-Meurthe afin de prendre en compte, dans le document d'urbanisme, le projet d'urbanisation du secteur dit « le Coteau des Vignes » ainsi que divers ajustements réglementaires.



La présente modification a pour objet d'apporter des adaptations mineures du contenu réglementaire du PLU de la commune de Art-sur-Meurthe et d'adapter le contexte réglementaire à l'urbanisation du secteur du Coteau des Vignes.

A/ Projet d'urbanisation du Coteau des Vignes :

Source : A.E.U. Square-Architecture - Décembre 2010

Le secteur représente une superficie d'environ 10 hectares, contigüe au centre historique et encadrée au Nord, à l'Est et à l'Ouest par une urbanisation diffuse organisée le long des voies :

- Au Nord sur la rue de Lorraine ;
- Au Sud, sur le Faubourg Saint Phlin – route départementale RD 2, porte de l'agglomération nancéienne ;
- A l'Ouest par la rue Chepfer.

Il est constitué d'environ 80 parcelles de superficie comprises entre 600 et 1 200 m². Ces parcelles en longues bandes orientées Est-Ouest étaient constituées d'anciens jardins ou vergers, abandonnés au fil du temps en raison de leurs difficultés d'accès. Il s'agit d'une enclave non bâti à proximité immédiate du centre ancien.

1/ Diagnostic

Desserte par les transports en commun et liaisons douces :

Le site est desservi par la ligne 142 du réseau Stan (arrêt « Hôtel de Ville », situé rue Chepfer) qui relie Malzéville à Art-sur-Meurthe. Dans l'hyper-centre de l'agglomération, celle-ci se connecte avec le réseau tramway au niveau de la place de la Division de Fer.

La commune est par ailleurs desservie par le réseau départemental de transport scolaire.

En termes de déplacements doux, des liaisons cyclables le long de la RD 2 vers Tomblaine, le long de la RD 126 vers Laneuveville-devant-Nancy, le long des berges de la Meurthe sont en projet.

Caractéristiques physiques du site :

Avec une topographie marquée, un dénivelé de plus de 25 mètres d'Est en Ouest, le secteur s'incline vers la vallée de la Meurthe constituant son adret. Cette position favorable à un ensoleillement a influencé fortement l'organisation du projet et l'orientation Nord-Sud du bâti pour la construction d'un habitat BBC (Bâtiments Basse Consommation).

Le site présente deux bassins versants déterminant une ligne de crête partageant le secteur d'Est en Ouest par son milieu. Au Sud Est, servant de limite à la zone de développement, un ruisseau dit « des Moisis » sert de fossé en récupérant toutes les eaux du bassin versant Est. En raison des caractéristiques, très peu perméables des sols, le dit ruisseau servira de déversoir d'orage dans le futur projet.

En raison des caractéristiques physiques de son sous-sol, argiles marneuses sur 3 m de profondeur, le rendant très peu infiltrant aux eaux de pluie, une attention particulière a été apportée au traitement des eaux de ruissellement, à leur stockage en vue de leur infiltration et à un déphasage de leur écoulement dans les réseaux existants.

Des noues de récupération des eaux de pluie ont été multipliées sur le terrain qui stockent et dirigent gravitairement les pluies vers des bassins complémentaires de rétention puis vers le ruisseau dit « des Moisis ». Ces fossés ou noues participent tout autant à l'environnement paysager du projet qu'elles sont indispensables à la gestion hydrologique. Elles sont parallèles aux courbes de niveaux et imposent nécessairement une organisation dans le même sens des voiries.

Il est enfin à noter la présence d'un gazoduc au Sud du chemin de Xièr et d'une ligne de transport d'électricité de moyenne tension survolant l'extrémité Est du site.

Caractéristiques environnementales du site :

La trame végétale est bien représentée dans le futur périmètre d'intervention et s'inscrit sur un parcellaire en lanière sous forme de vergers, d'arbres isolés ou de bosquets.

Les vergers sont en effet prépondérants et marquent le paysage par des alignements. Parmi les fruitiers on trouve de vieux arbres mais aussi des plantations plus récentes et entretenues.

Ils sont implantés principalement dans la partie la plus pentue, avec une orientation optimale sud-est/nord-ouest.

Les bosquets correspondent principalement à des haies redevenues friches et restent anecdotiques, on note la présence de cornouillers. De faible hauteur ils marquent peu le paysage.

Située en bord du ruisseau (aulnes, frênes, saules...), la végétation de ripisylve est indispensable à la vie du cours d'eau (maintien des berges, richesse faunistique et floristique, régulation biologique...). On note la présence de vieux saules, et de plantes hélophytes (joncs, carex) indiquant le caractère humide de certaines zones et l'imperméabilité du sous-sol. On note également la trace d'enfrichement montrant un manque d'entretien des abords du ruisseau. Un nettoyage et une remise en état des berges seront bénéfiques à la bonne gestion des lieux et leur attrait.

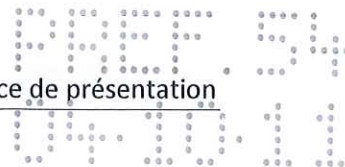
Inscrits en milieu de parcelle, quelques arbres isolés ou remarquables marquent le paysage (noyer, frêne) en constituant des points de repères, et sont des éléments de patrimoine vivant d'une certaine valeur.

Le couvert végétal de ce périmètre d'intervention offre une palette végétale variée, constituée d'essences locales représentatives d'un écosystème typique de coteau lorrain, source de biodiversité et probablement habitat d'une microfaune et microflore.

A ce jour, il semble difficile de faire coexister cette trame végétale en place, et le projet d'habitat qui doit s'inscrire sur ce même site. En effet les deux trames bâties et parcellaires se croisent et n'ont pas la même orientation.

Aussi, malgré la conservation possible de quelques sujets remarquables isolés et de la végétation des bords de ruisseaux, il semble difficile de conserver la trame paysagère des vergers dans sa configuration actuelle. Cependant, des mesures compensatoires peuvent être envisagées afin de conserver, au sein du nouveau quartier, leur mémoire et leur rôle écologique :

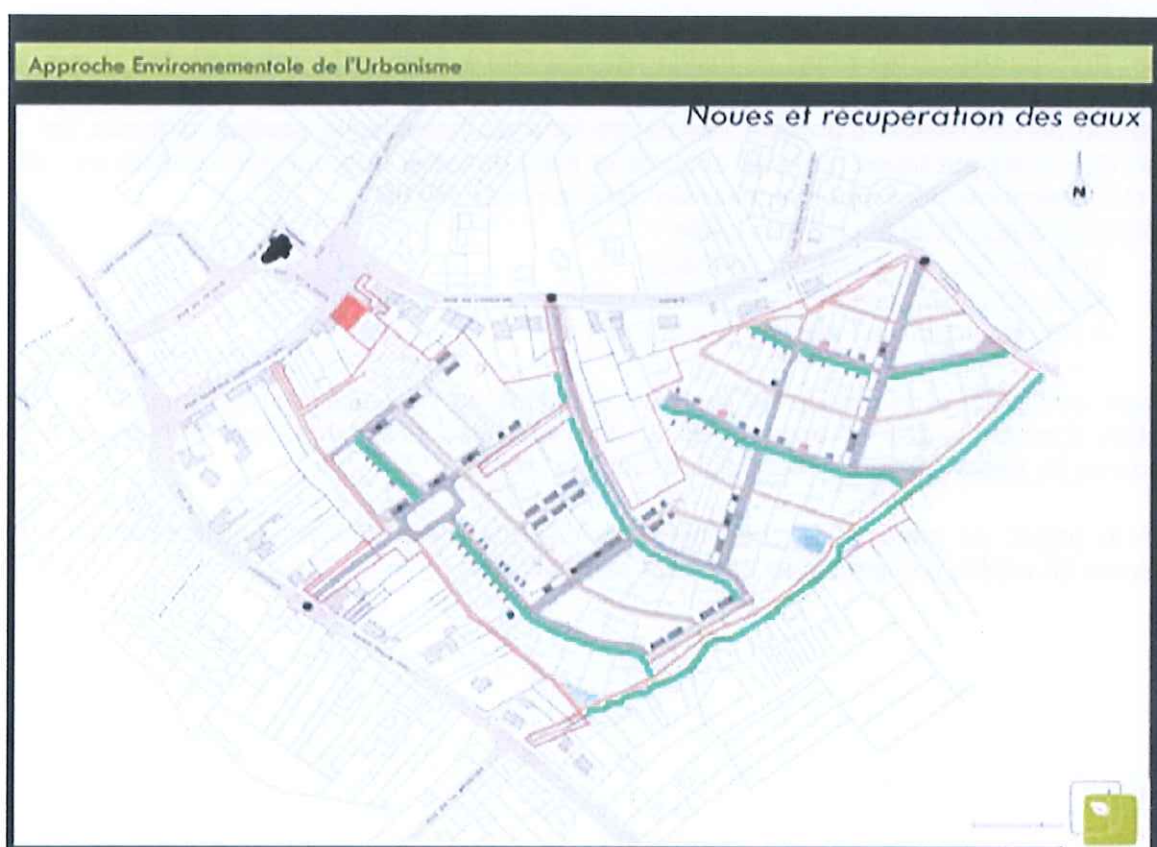
- Inventaire des variétés de fruitiers présents sur le site, multiplication par greffage, et replantation à terme sur le site (notamment en vue de la conservation de variétés locales et/ou historiques) ;
- Transplantation éventuelle de certains sujets intéressants ;



- Choix d'essences au sein d'une palette végétale inspirée par les essences locales répertoriées sur site pour les nouvelles plantations d'arbres d'alignement, isolés, ou haies réalisées au sein du nouveau lotissement.
- Les plantations diverses des parkings, espaces verts et cheminements doux seront issues des essences fruitières locales.

Il n'y a pas de biotope particulier sur l'ensemble de la zone qui pourrait laisser supposer une faune ou microfaune endémique. Toutefois le ruisseau dit « des Moisies » présentant un certain état de nature sauvage, le projet s'attachera à n'intervenir que très peu à ses abords.

Les noues et rétentions d'eau, bassins ou fossés nécessaires à l'infiltration et aux aménagements paysagers seront traités de manière naturelle de façon à préserver ou développer la micro faune du ruisseau.



2/ Les grandes orientations du projet

La commune d'Art-sur-Meurthe, consciente de ses particularités, a entrepris une Approche Environnementale de l'Urbanisme pour diriger sa réflexion et inscrire dans ses aménagements des principes fondateurs soucieux de son développement durable.

Il s'agit de préserver à la commune de 2^{ème} ceinture son caractère « rurbain » et, ainsi de lui conserver par une densité maîtrisée et des espaces publics paysagers, ce qui fonde son originalité et son ambition.

Maitriser la gestion des flux et des déplacements doux :

- Entre les phases du projet – futurs quartiers.
- Entre les modes de déplacement véhicules et mode doux ; pistes cyclables et piétonnes.
- Entre le nouveau quartier et le reste de la commune.
- En répartissant les zones de parking de manière à minimiser leurs impacts.

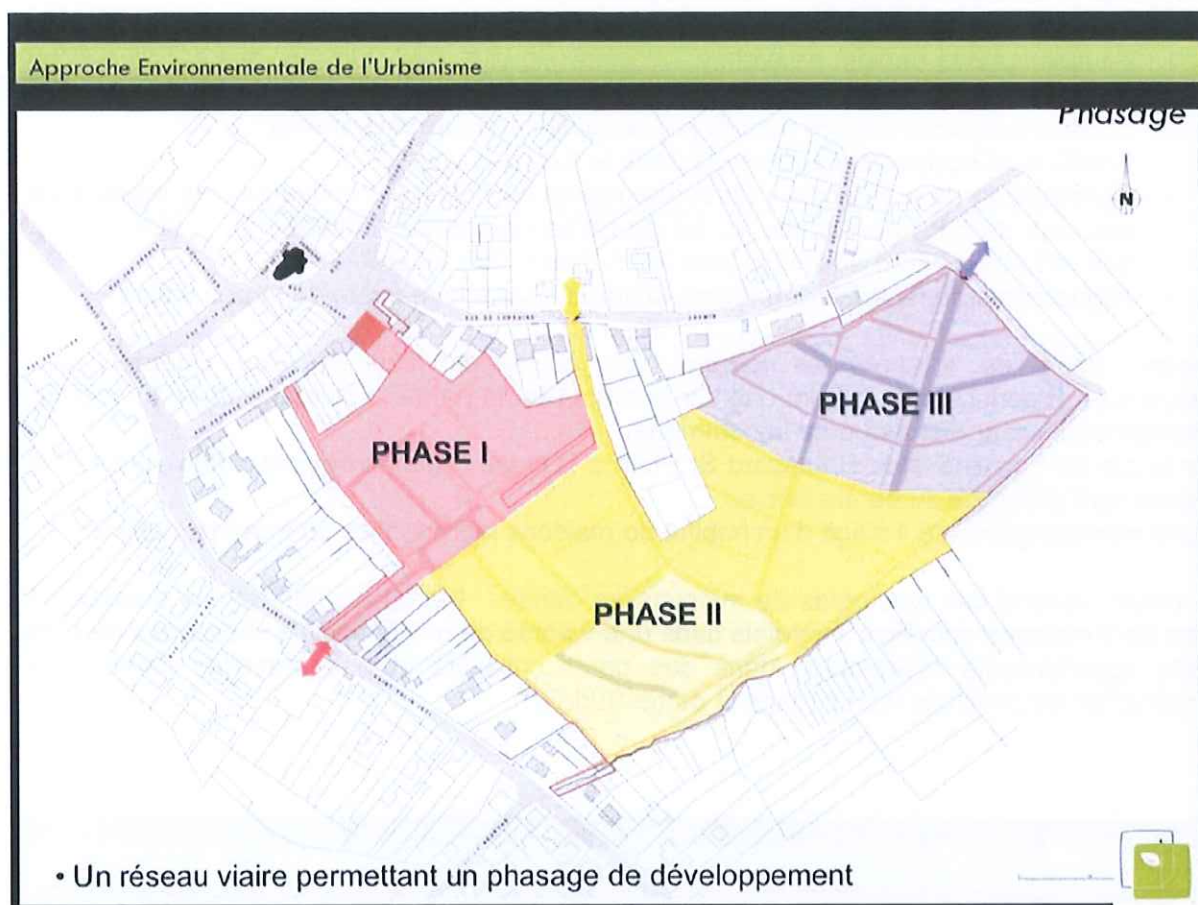
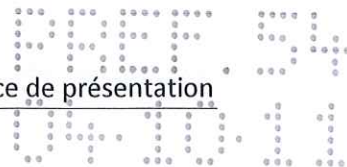
En raison de son passé d'anciens jardins de fond de parcelle, le secteur d'études est à l'écart des voies publiques. Il paraît enclavé et n'est desservi que par des sentiers piétons. Ces cheminements doux seront conservés dans le projet définitif.

La desserte automobile pourra être créée :

- Au Nord Est par le chemin de Xièrè ;
- Au Nord en son centre par la rue de Lorraine ;
- A l'Ouest depuis le Faubourg Saint Phlin.

L'usage domestique de jardins de fond de parcelles ou de vergers ne permettait pas la création d'accès larges et accessibles à des véhicules motorisés. Les terrains étaient parcourus de petits sentiers piétons autorisant leur accès.

Dans le projet, ce principe de cheminements discrets a été conservé et des sentiers de traverses en arrière des nouvelles parcelles seront créés.



Même s'il est isolé par une absence de rue « véhicule » le reliant directement au centre, le futur projet aura une incidence certaine et considérable sur la vie du centre bourg, ses commerces, ses activités socio-culturelles.

Des liaisons piétonnes et cyclistes seront ménagées entre les bâtis existants pour favoriser ces liens directs et doux avec le centre historique et le cœur de la ville. Plus encore, son développement devrait redonner une centralité au village, permettre l'aménagement d'une véritable place publique, à l'échelle de la commune.

Le maire envisage un accès traversant de la Mairie qui permettrait cette centralité nouvelle et ce lien pertinent entre nouveau quartier et bourg traditionnel. La zone à urbaniser est limitée au Sud-Est par le ruisseau « des Moïsiès » qui constitue la frontière physique entre bâti et Nature.

L'orientation générale du terrain, sa topographie ont permis d'organiser le tracé viaire du projet en concordance avec les courbes de niveaux, réduisant ainsi les terrassements importants et les impacts sur le paysage l'hydrologie du site.

Cette composition autorise tout à la fois :

- La création de cheminements doux horizontaux et agréables menant du centre historique au ruisseau des Moïsiès ;
- La récupération gravitaire des eaux de pluie –des voies et des parcelles dans un système de noues de récupération et d'infiltration menant au ruisseau Une orientation Nord-Sud des parcelles à construire permettant une exposition optimale du bâti pour un maximum d'apport solaire et donc une bonne maîtrise énergétiques des constructions ; l'accent étant mis sur la qualité des enveloppes.

Conserver le caractère paysager, rural et privilégié de la commune :

- En maîtrisant la densité de bâti ;
- En assurant une mixité sociale ;
- En valorisant les espaces publics par la qualité de leurs traitements ;
- Création de noues paysagères plantées le long des voies ;
- Construction de « carports » (structure légère en bois avec couverture ne présentant pas plus de 5 m² de surface au sol de partie cloisonnée, destinée au stationnement des voitures) le long des voies pour les rythmer. Ces « carports » ;
- Alignements de façades dégageant un jardin Sud à la manière de larges usoirs.

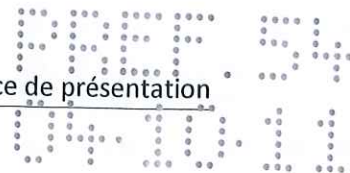
Comme dans les villages-rues lorrains, les anciennes maisons –rue Chepfer sont mitoyennes et constituent un front bâti sur la rue. C'est la partie la plus ancienne du secteur et constitue le cœur historique de la commune.

Sur la rue de Lorraine et le Boulevard St Phlin à l'Ouest, l'Habitat devient diffus au fur et à mesure qu'il s'éloigne du centre ancien.

D'une manière générale il s'agit d'un habitat de maisons individuelles en bandes de R+2.

Le projet reprend ces typologies de maisons en bandes. Il propose des petites bandes de bâtis de 3 maisons accolées. Toutefois dans une volonté de mixité sociale, il propose de plus petits appartements rassemblés dans des petits collectifs et des parcelles libres à la construction de pavillons isolés (dans la partie Sud-Est).





Affirmer la prise en compte des exigences de développement durable et faciliter l'application de la réglementation environnementale

Cette prise en compte se traduit par :

La gestion des déchets par l'installation de « moloks » ou de locaux poubelles judicieusement placés (regroupement).

La gestion de l'eau (réseaux publics et privés) en récupérant d'une part les eaux pluviales dans des noues et les orientant de manière gravitaire vers le ruisseau et d'autre part en minimisant les zones imperméables par des choix de revêtements de sols adaptés.

La gestion de la qualité de l'air et le confort de vie par des traitements paysagers importants.

La maîtrise des pollutions éventuelles sonores par des voies étroites et de courtes longueurs pour éviter les vitesses rapides.

La gestion énergétique et des coûts induits :

- En privilégiant sur l'ensemble du projet une orientation optimale Nord/Sud des bâtiments permettant davantage d'apport solaire par le traitement adapté des ouvertures en façades ;
- En imposant des enveloppes de bâtiments répondant d'ores et déjà à la norme BBC de 65 kWh/m²/an sans artifice réglementaire de recours à des panneaux solaires.

Ces dispositions ont pour but la maîtrise des charges des collectivités et des ménages. Elles ne doivent en aucun cas rajouter maintenance et coûts induits aux occupants.

Pour ce faire, l'A.E.U. doit transcrire dans le PLU certains de ses objectifs :

- Implantation des constructions par rapport aux voies et notamment en façade Sud avec un recul minimum.
- Hauteur absolue des constructions.
- Gestion des eaux pluviales en surface sur le domaine public et sur chaque parcelle par infiltration et récupération en citerne pour l'arrosage des jardins.
- Contraintes thermiques de niveau BBC à appliquer sur l'enveloppe et les systèmes de chauffage indépendamment des artifices compensatoires de type solaire.

Le premier alinéa de l'article est rédigé :

« Les constructions peuvent être implantée en limite ou en recul des voies et emprises publiques ou aux limites s'y substituant ».

Sont ajoutés des alinéas permettant de gérer l'implantation des carports et des annexes et dépendances :

« Le carport doit être implanté l'alignement des voies et emprises publiques ou aux limites s'y substituant ».

« Les constructions annexes non accolées d'une superficie de moins de 10 m² peuvent être implantées à l'alignement ou en recul des cheminements réservés aux piétons et vélos. En cas de recul, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment annexe au point le plus proche de l'axe des cheminements réservés aux piétons et vélos, au moins égale à 1,50 mètres ».

Article 1 AU 7 :

Sont ajoutés des alinéas permettant de gérer l'implantation des carports, des abris de jardin et des annexes et dépendances :

« Le carport doit être implanté sur l'une des deux limites séparatives. »

« Les constructions annexes non accolés (y compris les abris de jardin) doivent être implantées doivent être implantées sur la limite opposée à l'accès principal au terrain (accès handicapés) sur une profondeur de 5m maximum et jamais à moins de 10 m de la limite sur laquelle s'effectue l'accès principal ».

« Les constructions annexes non accolés peuvent être implantés en limite séparative ou en recul. En cas de recul, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment annexe au point le plus proche de l'une de ces limites séparatives, doit être au moins égale à 1,50 mètres ».

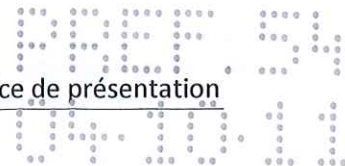
Article 1 AU 8 :

La rédaction de l'article UA 8 est supprimée. En effet, depuis la réforme des autorisations d'urbanisme intervenue en 2007, les dossiers de permis de construire ne sont plus tenus de présenter le détail de l'organisation intérieure des constructions. La détermination des « baies éclairant les pièces principales » s'avère impossible à l'occasion de l'instruction et la règle devient inopérante.

Article 1 AU 9 :

L'emprise au sol ne doit pas excéder une superficie de :

- 30 m² s'agissant du carport ;
- 10 m² s'agissant des constructions annexes non accolés ;
- 10 m² s'agissant de la construction annexe ou de la dépendance.



Article 1 AU 10 :

Les dispositions concernant la hauteur relative des constructions sont supprimées. La formule du calcul de la hauteur absolue est simplifiée et la valeur relevée toujours dans l'objectif de maintenir une certaine densité sur cette zone.

La rédaction du premier alinéa de cet article est reformulée :

« La hauteur des constructions nouvelles par rapport au terrain naturel avant travaux et mesurée au point le plus élevé du polygone d'implantation ne doit pas excéder 9 mètres à l'égout de toiture et 13 mètres au faîtage, toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, locaux techniques, ... ».

Un alinéa permettant de réglementer la hauteur du carport, de l'abri de jardin ou de la construction annexe est ajouté :

« La hauteur du carport, de l'abri de jardin ou de toute construction annexe non accolée doit être inférieure à 3 m ».

Article 1 AU 11 :

Afin d'encadrer la réalisation des toitures-terrasses sur les constructions principales, au paragraphe « Toitures – volumes » est ajouté l'alinéa suivant :

« Les toitures-terrasses non accessibles sont autorisées à condition d'être végétalisées ».

L'aspect des toitures des carports et des abris de jardin est encadré par les dispositions suivantes :

« La toiture des carports et des constructions annexes non accolées doit être de faible pente (entre 0 et 15% ou 0 et 8,5°) et peut être végétalisée ».

Afin d'encadrer d'adapter les dispositions relatives à l'aspect des façades au projet, le deuxième alinéa du paragraphe « Coloration de façades » est modifié :

« Les nuances de coloris des façades doivent respecter le ton général qui est donné par le coloris des enduits traditionnels locaux. Des bardages d'aspect bois naturel sont autorisés pour la réalisation des carports, des abris de jardin et des coffrets techniques éventuels ».

Afin d'encadrer d'adapter les dispositions relatives à l'aspect des clôtures au projet, le premier alinéa du paragraphe « Les clôtures » est modifié :

« Les clôtures devront présenter un aspect aussi simple que possible et seront composées d'un grillage ou d'éléments d'aspect bois naturel verticaux ajourés doublées de haies arbustives (utilisation préconisée d'espèces végétales indigènes) et, s'il y a lieu, d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 m ».

Article 1 AU 12 :

Cf. solution adoptée au point F de la notice.

Article 1 AU 13 :

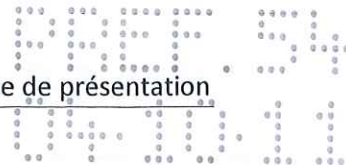
Afin d'assurer une maîtrise de la densité urbaine contribuant à la qualité urbaine du site ainsi qu'à la gestion des eaux de ruissellement, une superficie minimum de 40 % de chaque unité foncière devra être aménagée en espace vert non imperméabilisé. Les toitures végétalisées et les aires de stationnement traitées en matériaux drainants et infiltrants entreront dans le calcul de ces surfaces non imperméabilisées.

La nouvelle rédaction de cet article est la suivante :

« Chaque unité foncière doit comporter une superficie minimum de 40 % aménagée en un ou plusieurs espaces verts non imperméabilisés. Les toitures végétalisées et les aires de stationnement traitées en matériaux drainants et infiltrants entreront dans le calcul de cette superficie non imperméabilisée ».

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.



B/ 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, 5 et 6 des dispositions générales sont supprimés.
- Le chapitre « Annexes » du règlement d'urbanisme est supprimé.

Les chapeaux des zones A, 1 N et 2 N relatifs à la prise en compte des risques sont mis à jour pour répondre aux exigences des services de l'Etat. La rédaction suivante se substitue à la précédente :

« Cette zone est partiellement concernée par un risque [d'inondation, un risque d'affaissement de terrain lié à l'activité d'extraction du sel et des risques de mouvements de terrains, selon les cas]. Toute demande d'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales ».

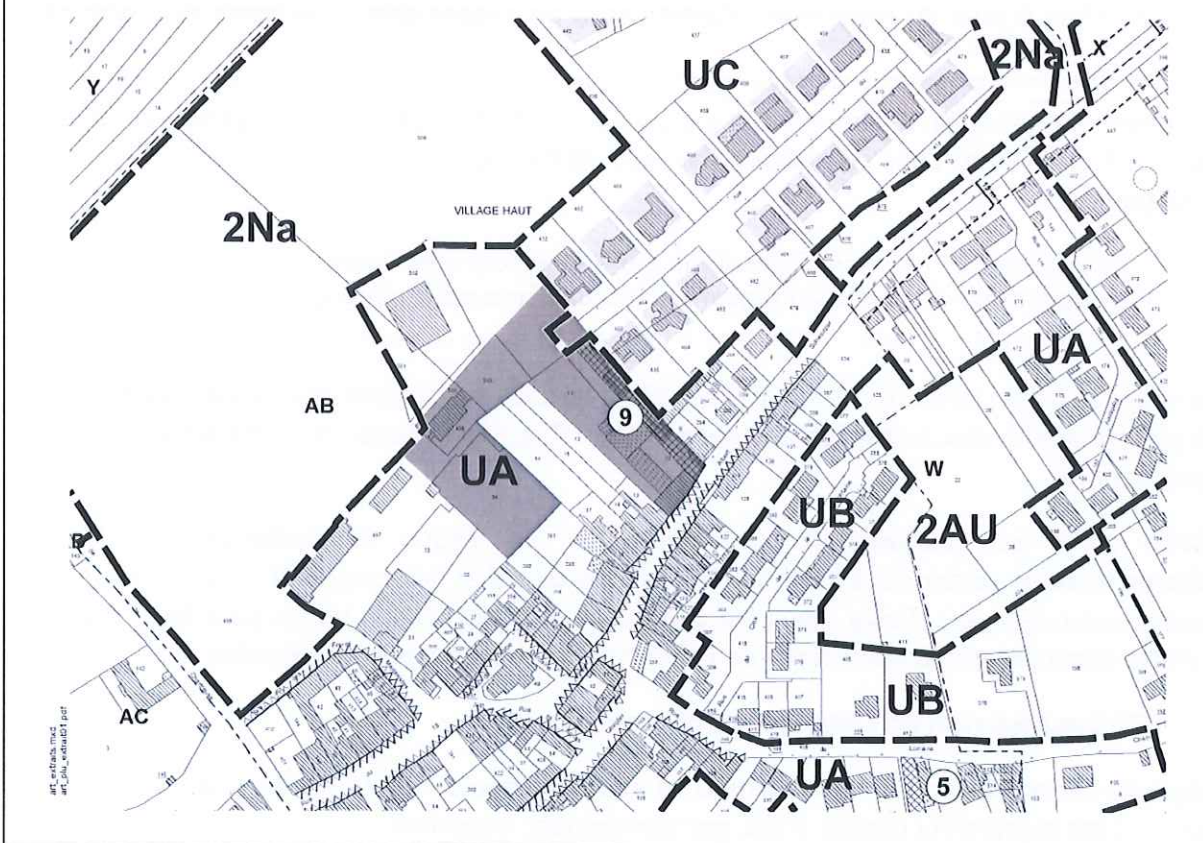
C/ Suppression de l'emplacement réservé n° 9

L'objet de cet emplacement (la création d'un accès au secteur de la « Villa Chaminade » en zone UA) est aujourd'hui réalisé. Il est, par conséquent, supprimé.

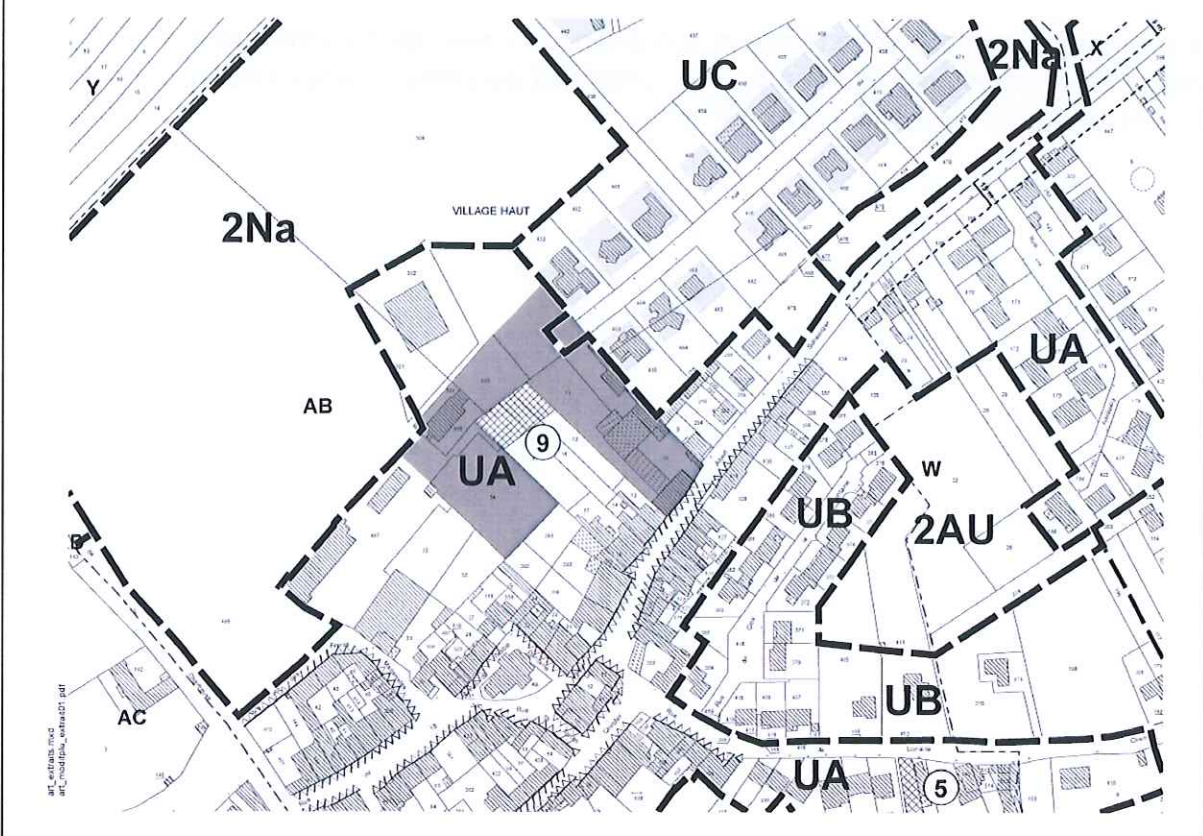
D/ Création d'un nouvel emplacement réservé n°9 :

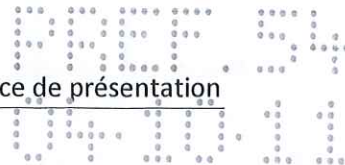
Afin d'améliorer la liaison entre l'école et son jardin, un nouvel emplacement réservé n° 9, au bénéfice de la commune, est créé sur les fonds des parcelles voisines cadastrées AB 12, AB 15 et AB 16. Sa superficie est de 657 m².

Extrait du PLU avant modification :



Extrait du PLU après modification :





E/ Modifications relatives à l'aspect extérieur des constructions

1. Les articles UA 11, UB 11, UC 11 et 1 AU 11 du règlement du PLU actuel prévoit que « les nuances de coloris de façades des villages doivent respecter le ton général qui est donné par le coloris des enduits dont la dominante est celle du sable (produit local) qui les composent ».

Cette rédaction présente un inconvénient lorsqu'un projet comporte du bardage bois dans le cadre de construction BBC.

Les articles UA 11, UB 11, UC 11 et 1 AU 11 sont modifiés afin de permettre la réalisation de bardages bois dans le cadre de projets de constructions BBC (bâtiment basse consommation).

Le paragraphe suivant est ajouté après le premier alinéa des règles générales des articles concernés :

« Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés ».

2. Afin d'encadrer la réalisation des toitures-terrasses, aux paragraphes « Toitures – volumes » des articles UA 11, UB 11 et UC 11 du règlement est ajouté l'alinéa suivant :

« les toitures-terrasses (non accessibles) sont autorisées sauf si elles portent atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains ».

F/ Modifications relatives aux règles de stationnement

1. Aucune norme de stationnement n'étant fixée, la commune doit faire face à un fort effet de report depuis les terrains privés sur les voies publiques qui pose des difficultés en termes de sécurité notamment. Afin rationaliser le stationnement sur les espaces publics, des normes de stationnement applicables aux véhicules automobiles sont ajoutées au règlement d'urbanisme. Les articles UA 12, UB 12, UC 12 et 1 AU 12 sont ainsi modifiés afin d'y intégrer des normes de stationnement applicables aux automobiles :

Normes applicables aux automobiles :

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 à usage d'habitation :

- . 1 emplacement pour 70 m² de surface hors œuvre nette avec un minimum de 1 place par logement.

- Construction à usage de bureaux, établissements commerciaux et artisanaux :

- . 2 emplacements pour 100 m² de surface hors œuvre nette.

Cependant, pour toute construction d'une surface hors œuvre nette supérieure à 500 m² pour les bureaux et services ou de 200 m² pour les établissements commerciaux et artisanaux, il sera procédé à un examen au cas par cas pour déterminer le nombre d'emplacements de stationnement à créer.

Pour toute construction d'une surface hors œuvre nette supérieure à 500 m², il sera procédé à un examen au cas par cas pour définir le nombre de places de stationnement qui doivent être réalisées enterrées ou intégrées aux immeubles.

- Etablissements industriels :

- . 2 emplacements pour 100 m² de surface hors œuvre nette.

A ces espaces prévus pour le stationnement des véhicules de transport de personnes, il faut ajouter les espaces nécessaires pour les véhicules liés à l'activité de l'entreprise.

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

- . 1 emplacement pour 10 personnes comptées dans l'effectif admissible.

- Hôtels et restaurants :

- . 1 emplacement pour 10 m² de salle de restaurant,
- . 7 emplacements pour 10 chambres d'hôtel.

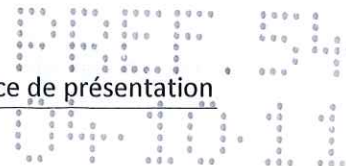
- Etablissements hospitaliers :

- . 1 emplacement pour 250 m² de surface hors œuvre nette,
- . 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.

- Etablissements d'enseignement :

- . 1 emplacement par classe pour l'enseignement du 1er degré,
- . 2 emplacements par classe pour l'enseignement du 2ème degré,
- . 1 emplacement pour 2 personnes pour l'enseignement supérieur ou pour adultes.

La règle applicable pour les constructions non prévues ci-dessus est 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.



12.5 – 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 100 m comptés depuis le terrain sur lequel les travaux sont exécutés.

2. Concernant les « cas particuliers » évoqués aux articles 12 du règlement, la rédaction « Pour les autres cas, il est procédé à un examen particulier » est considérée comme non conforme par les services de l'Etat. Lui est substituée la rédaction suivante : « Pour les autres cas, les espaces de stationnement doivent être adaptés aux besoins spécifiques de l'activité ».

3. Afin d'harmoniser l'écriture des articles 12 du règlement, des paragraphes 12.4, 12.5 et 12.6 rédigés comme ceux de l'article 1 AU 12 ont été ajoutés aux articles UA 12, UB 12, UC 12 et UE 12.

G/ Modifications relatives aux espaces libres et plantations

La norme relative aux espaces libres et plantations dans le règlement des zones UA, UB et UC est assouplie afin d'en extraire du champ d'application les édifices publics, réservoirs et installations techniques nécessaire au fonctionnement des services d'intérêt collectif. L'alinéa suivant est ajouté aux articles UA 13, UB 13 et UC 13 :

« Cette règle ne s'applique pas aux édifices publics, réservoirs et installations techniques nécessaire au fonctionnement des services d'intérêt collectif ».

H/ Correction d'erreurs matérielles :

Les documents graphiques présentaient une incohérence dans le secteur de la Chartreuse de Bosserville qui apparaissait classée en zone 2 Nd sur le plan de zonage au 2 000ème et en zone UE sur la planche de zonage au 6 000ème. Le document graphique au 6 000ème est corrigé.

La rédaction du titre des articles 8 de chaque zone est complétée par les termes « sur une même propriété ». En effet, cet article a bien vocation à régir de l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

J/ Ajustements divers

Prêtant à confusion à l'occasion de l'instruction des permis de construire, les paragraphes 10.1 des articles UA 10 et UB 10 relatifs à la hauteur relative sont supprimés. Cette évolution du règlement n'aura pas d'effet sur les formes urbaines constituées présentes dans ces deux zones.

Le paragraphe 8.2 de l'article UA 8 est supprimé. En effet, depuis la réforme des autorisations d'urbanisme intervenue en 2007, les dossiers de permis de construire ne sont plus tenus de présenter le détail de l'organisation intérieure des constructions. La détermination des « baies éclairant les pièces principales » s'avère impossible à l'occasion de l'instruction et la règle devient inopérante.

K/ Prise en compte du 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.

Modification des trois premiers points de l'article 4 relatif à la desserte par les réseaux de 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 2 000 m², la limitation du débit d'eaux pluviales vers le réseau de collecte n'est pas obligatoire.

Le pétitionnaire doit privilégier des techniques permettant de tendre vers le rejet zero, 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.

Le paragraphe suivant est ajouté à l'article 5 des zones A, 1 N et 2 N qui recouvrent des espaces classés en zone d'assainissement non collectif :

« Dans les zones d'assainissement non collectif, le permis peut être refusé ou n'être accordé qu'à condition que l'unité foncière présente une superficie minimale de terrain compatible avec les contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur. ».

L/ Mise à jour des annexes

La ZAC du Chaux Four a été clôturée par délibération du conseil municipal en date du 24 janvier 2011. Son périmètre est supprimé de la planche annexe n°2.

La ZAD des Moisis est aujourd'hui caduques. Sa mention est supprimée de la planche annexe n°2.