

métropole
Grand Nancy



Source : www.leuropevueduciel.com

PLAN LOCAL D'URBANISME

Fléville *-devant-Nancy*

NOTICE EXPLICATIVE

Modification

Septembre 2019



SCALEN
AGENCE DE DÉVELOPPEMENT
DES TERRITOIRES
NANCY SUD LORRAINE

Agence de développement des territoires Nancy Sud Lorraine

Les Ateliers du Bras Vert - 49 boulevard d'Austrasie CS 20516 NANCY Cedex - Tél. : 03 83 17 42 00 - agencescalen.fr

1) PREAMBULE

Le plan local d'urbanisme de la commune de Fléville-devant-Nancy a été approuvé par délibération du Conseil de communauté du 29 mars 2013.

Les différents points modifiés par cette procédure et abordés dans cette notice ne portent pas atteinte à l'économie générale du P.L.U. et sont compatibles avec les enjeux et les orientations d'aménagement définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du P.L.U.

Suite à l'arrêt du Conseil d'Etat n°4004200 du 19 juillet 2017, qui précise les conditions de saisine de l'autorité environnementale pour la procédure de modification d'un P.L.U., le Conseil d'Etat a annulé dix-huit articles réglementaires du code l'urbanisme¹.

En conséquence, pour les procédures de modification de P.L.U. non soumises à évaluation environnementale systématique, l'autorité environnementale invite les communes et EPCI compétents en matière de P.L.U., à la saisir d'une demande d'examen au cas par cas sur la base des dispositions du 3° de III de l'article L.122-4 du code de l'environnement et de l'article L.104-3 du code de l'urbanisme pour déterminer si cette procédure est soumise ou non à évaluation environnementale.

C'est pourquoi le Grand Nancy a sollicité cet examen au cas par cas. Après analyse de la notice correspondante transmise par le Grand Nancy, l'Autorité environnementale a exempté la présente procédure d'évaluation environnementale.

Le dossier d'examen au cas par cas ainsi que la décision de l'autorité environnementale est joint au dossier de l'enquête publique.

2) CONCERTATION PREALABLE

En vertu de l'article L.300-2 du code de l'urbanisme en vigueur, la concertation préalable est réputée «facultative» dans le cadre des procédures de modification de plan local d'urbanisme.

Au regard de l'ampleur des modifications apportées au P.L.U. la commune a souhaité engager un processus de concertation, liée au projet en tant que tel, a eu lieu dans un premier temps avec les riverains proches du futur lotissement, le 23 mai 2018, et avec l'ensemble de la commune le 13 juin 2018.

¹ Articles annulés : R. 104-1 à R. 104-16, R. 104-21 et R. 104-22, ainsi que l'article 12, II, du décret de recodification du 28 décembre 2015, relatif aux dispositions transitoires applicables à la carte communale.

3) LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION

La présente modification a pour principal objectif l'ouverture à l'urbanisation de la réserve foncière créée lors de l'élaboration du P.L.U. communale dite des « Paquis de Manonchamp ».

Classée comme réserve foncière (zone 2 AU) au P.L.U., son ouverture à l'urbanisation nécessite une modification du document d'urbanisme. Depuis la loi A.L.U.R du 24 mars 2014 un cadre plus contraignant à l'ouverture d'une zone 2 AU de plus de 9 ans a été posé. Désormais, la procédure de modification du P.L.U. doit être précédée d'une délibération préalable et motivée afin de « justifier l'utilité de l'ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones ».

Une délibération dans ce sens a donc été prise lors de la séance du Bureau métropolitain du Grand Nancy le 20 avril 2018.

❖ Une modification en continuité du projet défini dans le PLU

La modification présentée ci-dessous, s'inscrit dans le projet du P.L.U. approuvé en 2013.

Ce dernier a été réalisé en préfiguration du futur Plan Local d'Urbanisme Intercommunale (PLUI HD) dans le cadre d'une réflexion intercommunale en lien avec les communes de Heillecourt et de Laneuveville-devant-Nancy. Il a également permis de mettre en compatibilité le document d'urbanisme avec les lois Grenelles et les orientations du Schéma de Cohérente Territoriale (S.C.O.T.).

A cette occasion, par soucis de limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles, et de repenser la localisation des zones à urbaniser, les réserves foncières de la commune ont été réduites de 8,55 hectares sur les 20 hectares disponibles initialement.

C'est dans ce cadre que la réserve foncière des « Paquis de Manonchamp » a été créée. Sa localisation en continuité du village et son accès direct sur la route de Lupcourt lui permet de bénéficier d'une grande proximité avec la polarité urbaine du centre-bourg et l'ensemble des réseaux nécessaires à la viabilisation du site.

Les « Paquis de Manonchamp » sont aujourd'hui la dernière grande réserve foncière de la commune. Les quelques dents creuses présentes au sein du tissu urbain existant semblent difficilement mobilisables vue leur usage et ne permettraient pas de répondre quantitativement aux nouveaux besoins en logement de la commune. La zone 1AU de 1,1 ha n'a fait l'objet d'aucune démarche particulière auprès des propriétaires en vue d'un quelconque aménagement

Au regard des faibles capacités d'urbanisation au sein du tissu urbain existant de la commune, et de la faisabilité opérationnelle du projet, l'ouverture à l'urbanisation de la réserve foncière des « Paquis de Manonchamp » est donc une suite logique dans la mise en œuvre du projet défini dans le P.L.U.

❖ Une modification pour mettre en œuvre un projet répondant à des besoins communaux

Le projet d'aménagement a pour objectif de proposer une diversification de l'offre de logements, en cohérence avec la situation démographique de la commune. Sont en particulier identifiées des constructions destinées aux personnes âgées souvent trop grand et difficile à entretenir, tout en restant sur la commune, ainsi que des habitations destinées aux jeunes couples permettant de soutenir les effectifs scolaires.

L'ouverture à l'urbanisation de la réserve foncière des « Paquis de Manonchamp » permettra la mise en œuvre du projet afin de répondre aux nouveaux besoins en logement, liés à l'évolution de la démographie communale.

4) DETAIL DES POINTS MODIFICATIFS APPORTES AU PLAN LOCAL D'URBANISME DE FLEVILLE-DEVANT-NANCY

A. Ouverture de l'urbanisation de la zone 2AU des Paquis de Manonchamp

❖ Evolution du zonage pour permettre l'ouverture à l'urbanisation

Il s'agit de reclasser les parcelles situées aujourd'hui en zone 2AU (secteur du Paquis de Manonchamp) en zone 1AUa (à urbaniser) et N (naturelle). Cette évolution du zonage permettra d'engager une urbanisation du site selon des règles d'urbanisme correspondant aux formes urbaines et occupations du sol des quartiers voisins. Le projet prévoit l'accueil d'habitat selon un schéma global défini dans une orientation d'aménagement et de programmation exposée dans les pages suivantes.

Les évolutions prévues :

- (A) Les parcelles AV 42 et AV 41, sont reclassées en zone 1AUa permettant la mise en œuvre du projet. Le règlement associé à ce zonage correspond aux formes urbaines existantes sur la commune. Il vise à garantir une insertion des constructions respectueuse de la morphologie urbaine des quartiers voisins.
- (B) Le reste de la zone est reclassé en N dite naturelle. Cette évolution permettra de maintenir une zone non constructible à l'interface d'une partie du futur quartier et des lotissements voisins afin de préserver l'intimité visuelle. Ce classement permet également de garantir le maintien de terres non artificialisés participant à des fonctions écologiques.
- (C) Une marge de recul de 10 mètres par rapport au lotissement existant a été intégrée à la zone 1AUa. Elle permet de préserver là aussi une intimité visuelle à l'interface du futur quartier et des lotissements voisins ainsi que d'y implanter des aménagement paysager participant à l'amélioration du cadre de vie et de l'environnement du secteur.
- (D) Un périmètre délimitant l'**orientation d'aménagement et de programmation**³ est également ajouté au plan de zonage. L'aménagement du secteur devra alors être compatible avec les principes édictés dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation.

❖ Evolution réglementaire de la zone 1 AU pour encadrer l'urbanisation

Afin de permettre la mise en œuvre du projet, défini en concertation avec la commune, un sous-secteur est créé sur le site 1 AUa.

Les dispositions réglementaires initiales de la zone 1 AU sont complétées par :

1) Le rappel de zone la présence d'un aléa moyen de retrait-gonflement des argiles qui peut nécessiter certaines prescriptions techniques. En chapeau de règlement de la zone 1 AU est ajouté le paragraphe suivant :

³ Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) constituent l'une des pièces constitutives du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU). Elles exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1 AU

La zone 1 AU est partiellement concernée par un aléa moyen de retrait-gonflement des argiles. Toute demande d'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions techniques particulières.

2) La possibilité d'implanter une construction le long d'une seule limite séparative et par l'imposition d'un recul supplémentaire pour les garages. Il s'agit ainsi de permettre une plus grande variété des formes urbaines, en permettant l'implantation de maisons accolées en cœur de site (voir les principes d'aménagement de l'OAP présentés ci-dessous).

D'autre part la règle d'implantation par rapport aux voies et cheminements piétons est modifié afin de mieux prendre en compte la configuration de ces dernières. Le calcul du recul doit désormais s'effectuer par rapport à l'alignement et non plus par rapport à l'axe des sentiers.

Au sein de l'article 1 AU 6 concernant l'implantation des constructions par rapports aux voies de circulation, est ajouté le paragraphe suivant (en rouge) :

Article 1 AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**Dans l'ensemble de la zone**

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

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement ou concourant aux missions des services d'intérêt collectif peuvent être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

~~Les constructions devront être implantées à 1,5 m minimum de l'axe des voies et cheminements piétons.~~

Dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur 1AUa

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en recul de 5 m de l'alignement du domaine public ou de l'emplacement réservé qui s'y substituant.

Dans le secteur 1AUa

Sauf dispositions graphiques reportées au plan de zonage, toute construction doit être implantée à 3 mètres au moins en retrait de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile, des emprises publiques (non compris parcs et jardins) ou de la limite qui s'y substitue.

Les constructions à usage de stationnement doivent être implantées à 6 mètres au moins en retrait de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile ou de la limite qui s'y substitue.

Au sein de l'article 1 AU 7, concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, est ajouté le paragraphe suivant relatif au sous-secteur 1 AUa (**en rouge**):

Article 1 AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière

Dans l'ensemble de la zone

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

Dans le secteur 1 AU

Les constructions doivent être implantées en recul des limites séparatives à une distance supérieure à la demi-hauteur absolue du bâtiment, avec un minimum de 3 m.

Les extensions seront toutefois autorisées en limite séparative si elles ne dépassent pas 3,5 m de hauteur et 40 m² de surface de plancher

Dans le secteur 1 AUa

Les constructions peuvent être implantées le long de l'une des limites séparatives ou en recul. En cas de recul par rapport à la limite séparative, la distance à observer doit être au moins 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 3 m.

Au sein de l'article 1 AU 10 concernant la hauteur des constructions, cette dernière est limitée à 7m à l'égout de toiture et 9m au faîtage en cohérence avec les hauteurs constatées dans les quartiers voisins.

Article 1 AU 10 : Hauteur maximum des constructions

10.1 – Règle générale :

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser **9m-7m** à l'égout de toiture et **12m-9m** au faîtage.

La taille des clôtures est également réglementée

Article 1 AU 11 : Aspect extérieur

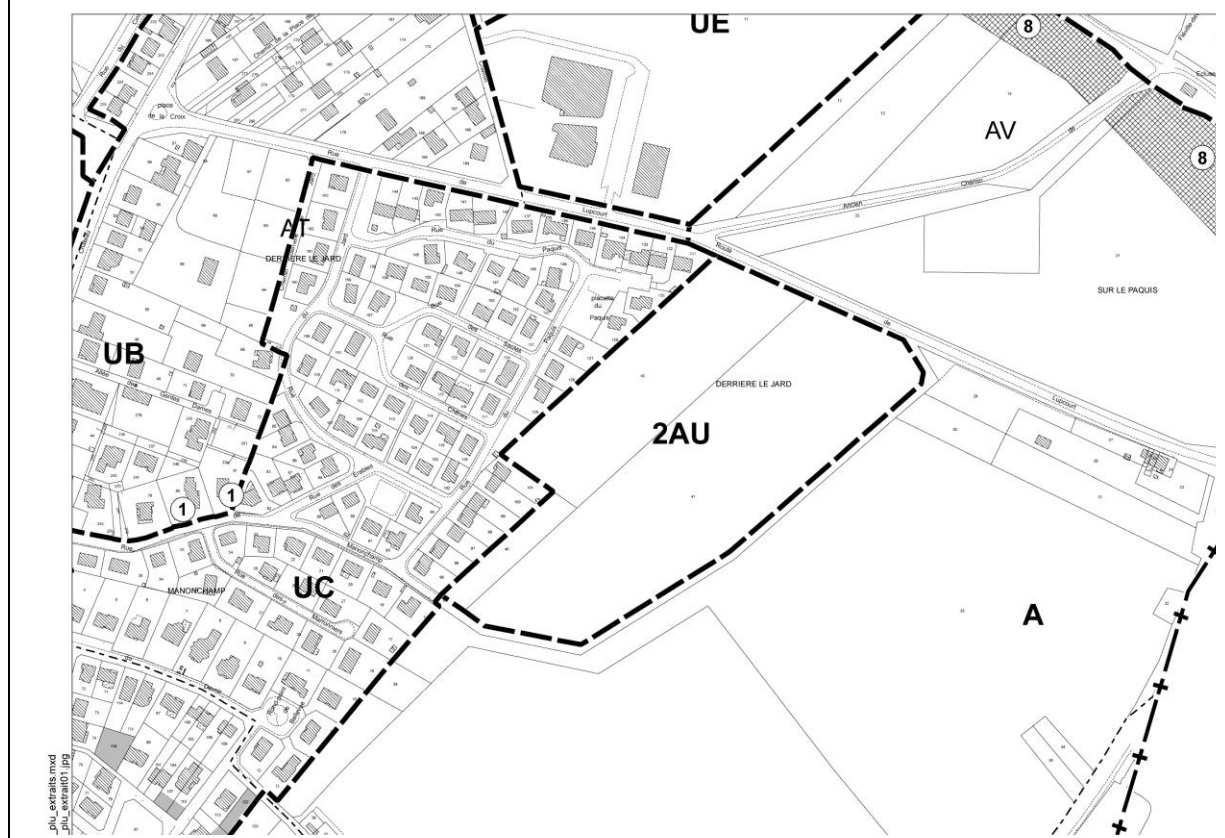
11.2 Clôtures

La hauteur maximum des clôtures est fixée :

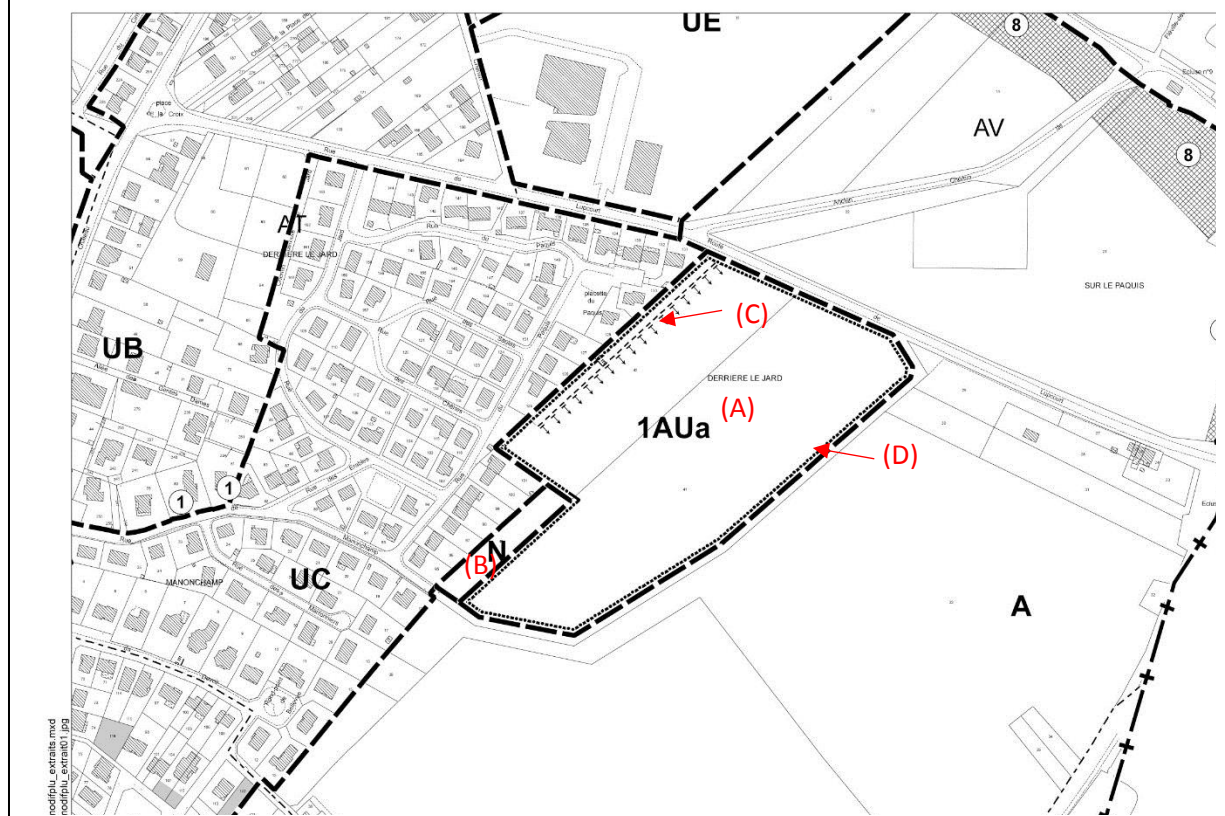
- à 1m50 pour les clôtures situées en limite du domaine public et de voiries privées.
- à 2 mètres pour les clôtures situées en limite latérale et de fond de parcelle.

Illustrations page suivante

PLU avant modification :



PLU après modification :



❖ L'orientation d'aménagement et de programmation du Paquis de Manonchamp

Une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) expose la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager un secteur de son territoire. Elle est établie dans le respect des orientations générales définies au PADD. C'est un document qui peut être écrit et/ou graphique et qui peut prendre la forme de schémas d'aménagement. Il peut également comporter des éléments concernant le traitement des espaces publics et voiries sur le ou les secteurs considérés

Les orientations édictées sont complémentaires au règlement du P.L.U et sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans un rapport de compatibilité.

La commune de Fléville-devant-Nancy a défini un secteur concerné par une orientation d'aménagement « **Les Paquis de Manonchamp** ».

La description détaillée de l'orientation d'aménagement et de ses enjeux est disponible au sein du cahier des orientation d'aménagement accompagnant la notice de présentation.

Localisation:

Le secteur est situé au nord-est de la commune, route de Lupcourt à proximité du centre bourg. Il s'inscrit dans la continuité du quartier formé par les lotissements de Jard, du Paquis, et du Bas des Noyers. Le périmètre concerné par cette orientation d'aménagement correspond à 3 parcelles d'une surface totale de 4,43 hectares.

Le secteur présente un léger dénivelé en pente douce du sud vers le nord-est, il bénéficie d'une proximité immédiate avec les réseaux et d'une accessibilité idéale. Le secteur est connecté à la route de Lupcourt sur sa partie nord, il dispose également de nombreuses possibilités de liaisons douces avec les lotissements voisins.

Enjeux :

Après une période de croissance urbaine, liée au développement de l'habitat, la commune a fortement modéré son développement résidentiel et spatial. Elle est aujourd'hui confrontée à un enjeu de renouvellement de son offre de logement pour répondre à l'évolution des besoins résidentiels de sa population (nouveaux besoins liés au vieillissement, et nécessité de renouveler la population par l'accueil de primo-accédant et familles)

Au regard des besoins résidentiels identifiés, de la taille du site, représentant la dernière grande opportunité foncière communale, de sa proximité avec l'urbanisation existante, le secteur nécessite d'envisager une urbanisation maîtrisée s'intégrant de façon harmonieuse aux paysages et aux quartiers voisins et répondant aux besoins en logements identifiés (mixité entre logements pour sénior et familles).

Accès et dessertes :

Les accès principaux doivent s'effectuer principalement via un carrefour aménagé route de Lupcourt et via un accès secondaire rue de Manonchamp. Des accès spécifiques pour piétons et vélos sont également prévus afin de relier le futur quartier à son environnement immédiat (lotissements voisins, espaces naturels et agricoles à proximité).

La desserte interne doit s'organiser autour d'une voie centrale traversante, permettant les circulations douces de part et d'autre de la voirie et bénéficiant d'aménagements paysagers et de stationnement.

Une voie de desserte secondaire en sens unique sera reliée à la voie centrale sous forme de boucle. Elle doit se présenter un profil respectant les principes d'un espace partagé afin de permettre une cohabitation entre différents usagers de l'espace public.

Un réseau de cheminements dédiés aux circulations douces qui s'inscrit dans la trame verte du secteur sous forme de coulées vertes. Il doit permettre de traverser le site et le relier aux espaces voisins (lotissements, espaces agricoles et naturels) notamment via la création de deux coulées vertes structurantes (nord/sud et vers l'ouest).

Concernant les espaces de stationnement public, des emplacements doivent bordés la voie principale de desserte. Pour la voie de desserte secondaire, les espaces de stationnements ont vocation à être regroupés à des endroits stratégiques.

L'espace public à l'entrée du quartier doit être traité de façon à ce qu'un arrêt de transport en commun, le cas échéant, puisse y être intégré.

Principes paysagers et urbains :

Les formes urbaines doivent respecter le tissu urbain de la commune et des quartiers voisins.

L'implantation des futures constructions présentera donc une dégressivité avec :

- Un premier rideau, à l'entrée du quartier et en front de la route de Lupcourt (logements sous forme de petits collectifs jusqu'à R + 1 + Comble) se prolongeant sous forme de logements individuels plus denses au cœur du quartier.
- Un deuxième rideau constitué de logements individuels moins denses afin d'assurer une transition avec les quartiers pavillonnaires existants.

Concernant l'intégration paysagère et fonctionnelle du site dans son environnement, le projet doit prévoir :

- L'aménagements d'écrans paysagers sur les limites du site en particulier le long des lotissements et espaces agricoles existants (intégrés à l'axe vert). Ils permettront de traiter qualitativement ces interfaces dans un but de préserver l'intimité visuelle des lotissements existants et de mieux intégrer le futur quartier dans le paysage agricole.
- Un traitement paysager doit également être mis en œuvre le long de la route de Lupcourt afin de marquer la présence et l'entrée du quartier.
- Deux coulées vertes (nord-sud et vers l'ouest) intégrant divers usages telles que des mobilités douces ou ludiques avec la présence d'un espace partagé collectif de type jeux pour enfants à l'interface entre le lotissement des Pâquis et le quartier.
- Le long des lotissements existant et de la route de Lupcourt doit être prévu une implantation des constructions la plus en retrait des limites séparatives afin de maintenir un recul suffisant avec les habitations voisines. Ce recul permet en outre l'implantation d'aménagements paysagers tels que des haies paysagères, alignements d'arbres et noue.

Indications programmatiques :

La commune souhaite développer une offre résidentielle présentant une plus grande mixité dans les types de logements, afin de répondre à l'évolution des besoins en logements des ménages au cours de la vie.

Les terrains situés le long de la route de Lupcourt sont ainsi destinés à être urbanisés prioritairement par des programmes sous forme de petits collectifs destinés à l'accueil de logements seniors, en accession et conventionnés.

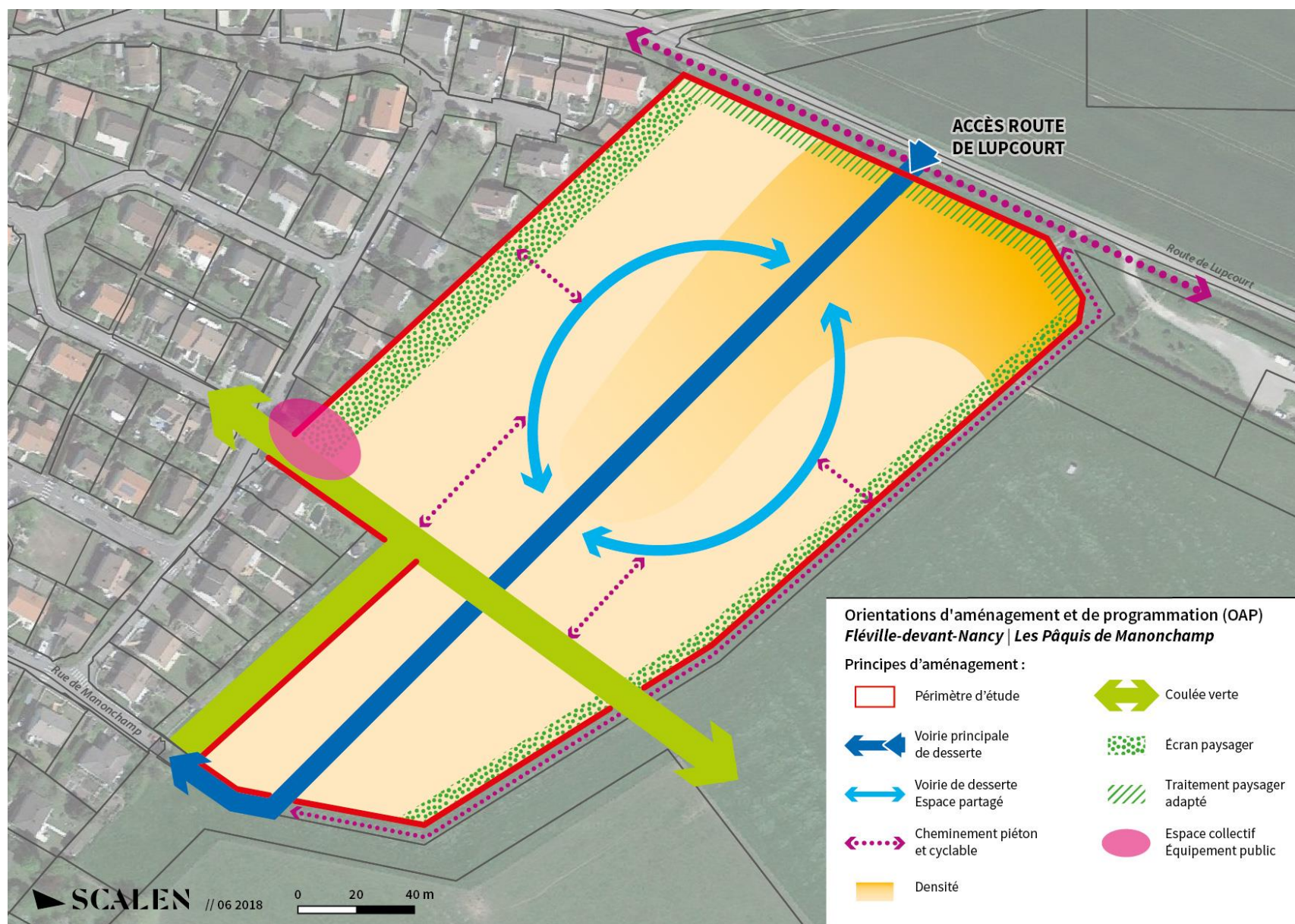
Au cœur du quartier des logements individuels denses de type maisons de ville permettront d'étoffer l'offre à destination des familles et ménages de type primo-accédant.

Sur l'arrière, une offre en logements individuels plus classique doit s'inscrire dans l'offre déjà existante sur les quartiers voisins. Une offre de logement de type béguinage est également prévue.

Le projet doit ainsi prévoir une densité moyenne d'environ 20 logements à l'hectare soit une centaine de logements, répartis de la façon suivante :

- 20 % de logements à destination des ménages familiaux de type primo-accédant plutôt situé au cœur du quartier.
- 40 % de logements individuels plus classiques, dans la continuité de l'offre déjà existante sur les quartiers voisins et situés à l'interface de ces quartiers.
- 20 % de logements à destination de ménages plus petits de type primo-accédant sous forme de petits collectifs
- 20 % de logements conventionnés à destination des seniors de type béguinage.

Illustration page suivante



B. Evolution des règles liées aux clôtures dans la zone UB et aux hauteurs en zone UC

❖ Règles liées aux clôtures en zone UB

Au vu des pratiques liées à l'installation des clôtures dans la zone UB, il est apparu nécessaire de réglementer ces dernières afin de faciliter la vie de quartier. La hauteur maximale autorisée sur voiries publiques et privées est fixée à 1m50 et 1m 80 sur les marges latérales et fonds de parcelle. Ainsi est ajouté à l'article UB 11 la paragraphe suivant (**en rouge**) :

11.1 Clôtures

La hauteur maximum des clôtures est fixée :

- à 1m50 pour les clôtures situées en limite du domaine public et de voiries privées avec un mur bahut qui ne doit pas excéder le tiers de la hauteur totale de la clôture.
- à 2 mètres pour les clôtures situées en limite latérale et de fond de parcelle.

❖ Règles liées aux hauteurs en zone UC

Les dispositions liées à la hauteur en zone UC sont réajustées en cohérence avec la hauteur effective des constructions existantes au sein de la zone UC.

Article UC 10 - Hauteur des constructions

10.1 - Hauteur absolue :

Dans l'ensemble de la zone UC à l'exclusion du secteur UCc :

La hauteur des constructions comptée à partir du sol naturel avant travaux ne doit pas excéder 7 m à l'égout de toiture et ~~40-m~~ 9m au faîtage.

C. Ajout du règlement du service public de gestion des déchets de la Métropole du Grand Nancy

Le règlement du service public de gestion des déchets de la Métropole du Grand Nancy a été approuvé par délibération du conseil communautaire le 3 juillet 2015.

Le règlement a pour objectif de définir et délimiter le service public de gestion des déchets, de présenter les modalités du service et de définir les règles d'utilisation du service et les sanctions en cas de violation de ces règles.

Le règlement du service public de gestion des déchets est annexé au P.L.U. de la ville de Fléville-devant-Nancy.