

métropole
Grand Nancy



Source : www.leuropevueduciel.com

PLAN LOCAL D'URBANISME

Saulxures *-lès-Nancy*

Notice explicative

Modification
Septembre 2019

 **SCALEN** AGENCE DE DÉVELOPPEMENT
DES TERRITOIRES
NANCY SUD LORRAINE

Les Ateliers du Bras Vert, 49 boulevard d'Austrasie, CS 20516, 54008 NANCY Cedex • Tél. : 03 83 17 42 00 / Fax : 03 83 17 42 20 • www.agencescalen.fr

1. PREAMBULE :.....	3
2. CONCERTATION PREALABLE.....	3
3. RÉSUMÉ NON TECHNIQUE DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAULXURES-LÈS-NANCY.....	4
4. DETAIL DES POINTS MODIFICATIFS APPORTES AU PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAULXURE-LES-NANCY :	6
A. ACCOMPAGNEMENT DU FUTUR PROJET DE « VILLAGE-MOTO » SUR LA ZONE D'ACTIVITE DE LA SOLERE	6
❖ Contexte et objectifs	6
❖ Instauration d'une orientation d'aménagement « Solère Sud - Village Moto ».....	9
❖ Ouverture à l'urbanisation du secteur « Solère Sud » via la création d'une zone 1 AUX	13
B. SITE MALORA : CLASSEMENT D'UNE ZONE HUMIDE EN ZONE NATURELLE 1N	21
❖ Contexte	21
❖ Classement en zone naturelle 1 N.....	21
C. LA VAHOTTE : EVOLUTION DU ZONAGE ET INTEGRATION DE DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES SUITE À LA REALISATION DE L'OPERATION	23
D. SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RESERVE NUMERO 2	26
E. AJOUT DU REGLEMENT DE SERVICE PUBLIC DE GESTION DES DECHETS DE LA METROPOLE DU GRAND NANCY AUX ANNEXES.....	27
F. MISE A JOUR DU PLAN DES ANNEXES.....	27
❖ Modification du périmètre de Droit de Prémption Urbain	27
❖ Programme d'Aménagement d'Ensemble « Cœur Plaine Rive Droite ».....	28

1. PREAMBULE :

Le Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Saulxures-lès-Nancy (PLU) a été approuvé par délibération du conseil communautaire le 28 janvier 2011. Il a été modifié le 13 décembre 2012 puis une mise en compatibilité du PLU suite à une déclaration d'utilité publique adoptée par arrêté préfectoral du 4 avril 2019.

Les articles du code de l'urbanisme (recodifiés au 1er janvier 2016) qui encadrent cette procédure de modification sont les articles L153-36 à 37 et L153-40 à 44.

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

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

En conséquence, pour les procédures de modification de PLU non soumises à évaluation environnementale systématique, l'autorité environnementale invite les communes et EPCI compétents en matière de PLU, 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.

Ainsi, au regard de l'ampleur des modifications apportées au PLU la commune n'a pas mis en place de réunion de concertation préalable.

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. RÉSUMÉ NON TECHNIQUE DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAULXURES-LÈS-NANCY

La Métropole engage, en lien avec la ville de Saulxures-lès-Nancy, une nouvelle modification du PLU afin d'y apporter diverses prescriptions et corrections.

Les différents points modifiés par cette procédure et abordés dans cette notice sont compatibles avec les enjeux et les orientations d'aménagement définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU.

A. Accompagnement du futur projet de « village-moto » sur la zone d'activité de la Solère

Suite à une délibération prise en Bureau Métropolitain du Grand Nancy le 8 Mars 2019, une évolution de la zone 2AUx de la Solère est mise en place.

Ainsi une partie de cette zone est reclassée en 1AUx et le PLU accompagne le développement d'un « Village Moto » en adéquation avec les orientations du PLU communal, du SCoT Sud54 et de la stratégie commerciale de la Métropole du Grand Nancy. La modification prend effet sous la forme d'un changement de zonage, de l'ajout de la zone 1AUx dans le règlement et de l'ajout d'une OAP.

B. Site Malora : classement d'une zone humide en zone naturelle 1N

Une parcelle à proximité de l'ancien site industriel Malora recensée comme zone humide est reclassée en zone Naturelle « 1N ».

C. La Vahotte : évolution du zonage et intégration de dispositions réglementaires suite à la réalisation de l'opération

Le projet résidentiel de la Vahotte est en cours d'achèvement, il n'a plus vocation à être classé au P.L.U. comme une zone à urbaniser (1AU). Il s'agit donc :

- D'intégrer les secteurs urbanisés au zonage existant (UC et UDa) sur la commune, dont les dispositions réglementaires correspondent aux types de constructions érigées.
- De supprimer la servitude de mixité sociale suite à la réalisation des logements aidés.
- De lever les principes d'aménagement du site défini par l'Orientation d'Aménagement et de programmation de la Vahotte.

D. Suppression de l'emplacement réservé numéro 2

La commune ayant été mise en demeure d'acquérir la parcelle grevée par l'emplacement réservé n°2, le conseil municipal a pris la décision par délibération de renoncer à cet achat et de levé le dispositif.

E. Ajout du règlement de service public de gestion des déchets de la Métropole du Grand Nancy aux annexes

Est ajouté aux annexes du PLU le règlement du service public de gestion des déchets de la Métropole du Grand Nancy.

F. Mise à jour du plan des annexes

Suite à l'évolution d'une parcelle située en zone humide d'une zone UE vers une zone 1N, le périmètre de droit de préemption urbain change. Le plan des annexes est donc modifié.

Il évolue également afin de faire apparaître le périmètre du programme d'aménagement d'ensemble « Cœur plaine Rive Droite » approuvé par délibération du conseil communautaire en date du 5 novembre 2010.

4. DETAIL DES POINTS MODIFICATIFS APPORTES AU PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAULXURE-LES-NANCY :

A. ACCOMPAGNEMENT DU FUTUR PROJET DE « VILLAGE-MOTO » SUR LA ZONE D'ACTIVITE DE LA SOLERE

❖ Contexte et objectifs

Le premier point de cette notice explicative a pour objectif l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la réserve foncière créée lors de l'élaboration du PLU communale dite de « La Solère Sud ».

Classée comme réserve foncière (zone 2 AU) au PLU, son ouverture à l'urbanisation nécessite une modification du document d'urbanisme. Depuis la loi ALUR du 24 mars 2014 un cadre plus contraignant à l'ouverture d'une zone 2 AU de moins de 9 ans a été posé. Désormais, la procédure de modification du PLU 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 8 Mars 2019.

Une modification en continuité du projet défini dans le PLU

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU de Saulxures-lès-Nancy comprend 4 grandes orientations générales d'aménagement, élaborées en cohérence avec les exigences écologiques et les réflexions engagées sur le territoire à enjeux des « Plaines Rive Droite ».

La première de ces grandes orientations porte sur le fait d'inscrire le territoire de Saulxures-lès-Nancy dans le processus d'urbanisation des Plaines Rive Droite. Une orientation plus précise porte sur l'extension de la zone d'activité de la Solère, en complémentarité avec les secteurs économiques de l'Est de l'agglomération nancéienne, notamment la Porte Verte.

Cela s'est traduit dans le PLU par l'inscription d'une zone d'extension économique à moyen terme et de zones d'habitat à long terme en continuité des réserves foncières déjà inscrites dans les PLU des communes voisines, ainsi que d'une zone naturelle et de loisirs, correspondant au futur Parc Écologique Urbain des Plaines Rive Droite.

Une modification en cohérence avec les orientations du SCoTSud54 et la stratégie de développement commercial du Grand Nancy

Par la suite, le SCoTSud54, approuvé le 14 décembre 2013, a défini des Zones d'Aménagement Commercial (ZACOM). Il s'agit de zones situées à proximité d'un pôle commercial existant comprenant des fonciers disponibles pour accueillir principalement des activités commerciales structurantes et métropolitaines, de nature à renforcer l'attractivité du territoire du SCoT.

Parmi les cinq ZACOM identifiés par le SCoT, la ZACOM des Plaines Rive Droite est constituée de deux secteurs de projet : Plaine Flageul à Tomblaine et Cœur Plaines Rive Droite, sur les communes d'Essey-lès-Nancy, Saulxures-lès-Nancy et Pulnoy.

La Métropole du Grand Nancy a adopté, le 13 janvier 2017, sa stratégie de développement commercial à la suite d'une démarche concertée avec les 20 communes, les chambres consulaires et

les acteurs économiques. Ce fut l'occasion pour le Grand Nancy de réaffirmer l'ambition de renforcer son positionnement de pôle commercial métropolitain majeur au sein du Grand Est en maîtrisant le développement de son armature commerciale.

Cette stratégie de développement commercial a été actualisée lors du Conseil métropolitain du 8 février 2019. Il a été rappelé l'importance de présenter de manière lisible les nouveaux fonciers fléchés pour des activités commerciales à court, moyen et long terme aux acteurs économiques et aux promoteurs commerciaux.

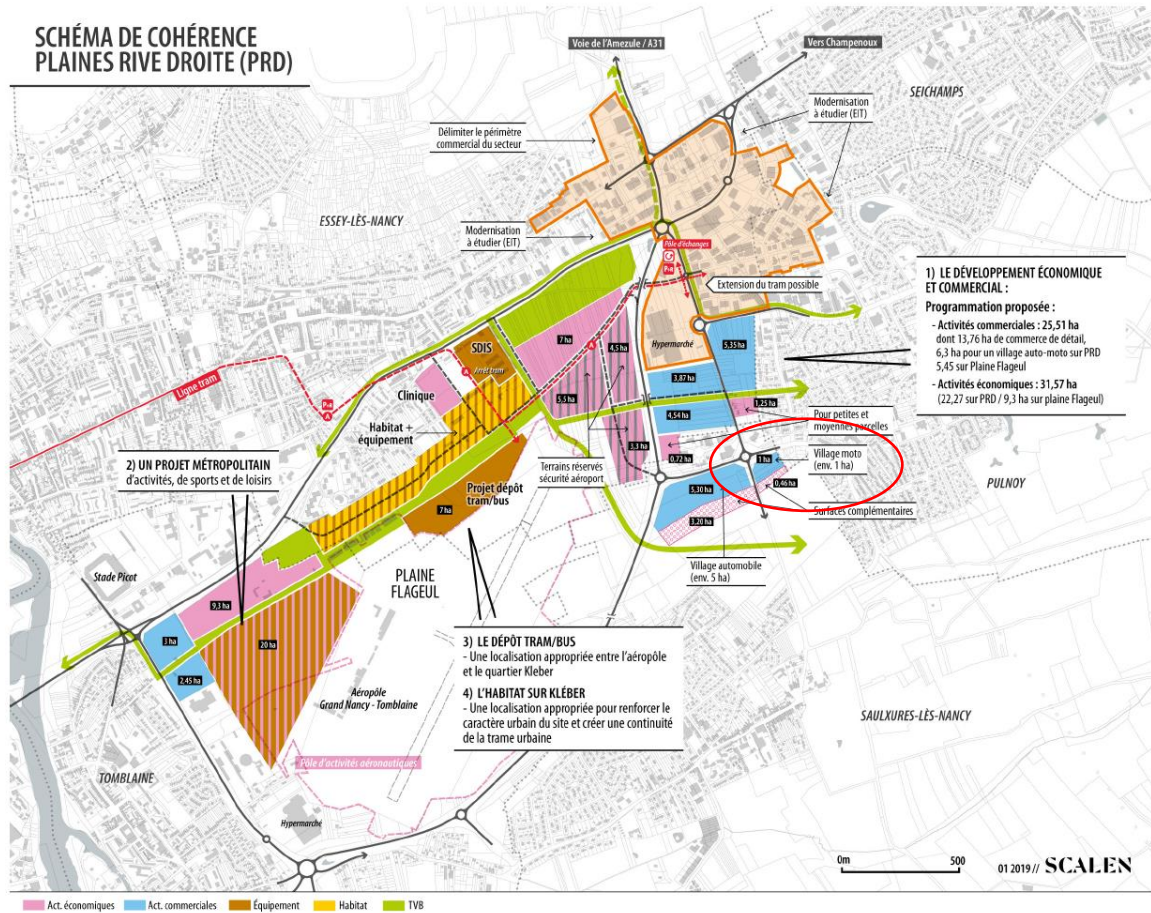
L'axe 3 portant sur « l'accompagnement du développement urbain par une armature commerciale adaptée » a permis de préciser les préconisations pour les pôles de rayonnement métropolitains (Action 3.1) et notamment :

- Réduire le foncier dédié aux commerces de plus de 1 000 m² sur Cœur Plaines Rive Droite (13 Ha au lieu des 20 Ha initiaux fléchés dans le SCoT Sud 54 au niveau de la ZACOM),
- Dédier 7 Ha sur Cœur Plaines Rive Droite à un pôle automobile et à un pôle moto de rayonnement métropolitain.

Le nouveau schéma de cohérence "Plaines Rive Droite" prend en compte ces nouvelles orientations et identifie les espaces dédiés aux activités économiques et aux activités commerciales. **La commune de Saulxures-lès-Nancy est concernée par un projet de village moto, d'une superficie d'environ 1 Ha et situé au niveau du rond-point de la Solère.**

Des porteurs de projet ont d'ores-et-déjà manifesté leur intérêt sur le secteur dédié au village Moto. En matière d'aménagement et considérant la faible surface concernée par ce secteur, **il est proposé d'accompagner ce projet, par l'intermédiaire d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) à inscrire dans le PLU de Saulxures-lès-Nancy. Cela permettra d'encadrer la cohérence globale des projets sur ce secteur tout en laissant les clés de l'aménagement et du financement de l'opération à un ou plusieurs porteurs de projets privés.**

Le secteur concerné par le village moto est aujourd'hui classé en zone 2AU (réserve foncière) au PLU et ne dispose, en l'état des règles d'urbanisme, d'aucune possibilité de construction. Il est nécessaire d'engager une procédure de modification du PLU de Saulxures-lès-Nancy afin d'ouvrir à l'urbanisation cette zone 2AU.



❖ **Instauration d'une orientation d'aménagement « Solère Sud - Village Moto »**

Qu'est-ce qu'une orientation d'aménagement et de programmation ?

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire. C'est un document qui peut être écrit ou graphique, voire les deux, 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.

Couvrant un ou plusieurs quartiers ou secteurs du territoire, les orientations édictées se superposent avec le règlement. Les orientations d'aménagement et de programmation et règles peuvent ainsi être utilisées de manière complémentaire ou alternative pour définir un même projet ou opération sur un quartier ou un secteur donné.

La portée juridique d'une orientation d'aménagement et de programmation

Les orientations d'aménagement et de programmation constituent des principes d'aménagement qui sont de nature différente des règles ou prescriptions inscrites au règlement du PLU.

Elles sont opposables aux tiers dans un rapport de compatibilité, plus souple que celui de conformité qui régit le règlement du PLU. Cela présente l'intérêt de poser des principes d'action sans que la collectivité ne soit obligée de cadrer strictement le projet, laissant ainsi au porteur de projet une marge de manœuvre.

Les projets qui se développeront sur le secteur concerné devront respecter l'esprit de ces orientations et démontrer comment ils répondent aux objectifs définis en termes d'accès et desserte, de principes paysagers et urbains et de programmation.

De plus, indépendamment de leur opposabilité dans le cadre de l'instruction du droit des sols, elles constituent un socle de discussion entre la collectivité et l'aménageur dans une perspective de démarche partenariale.

Les évolutions du document d'urbanisme suite à l'intégration de l'OAP

Un périmètre délimitant l'orientation d'aménagement et de programmation est ajouté au plan de zonage. L'aménagement du secteur devra alors être compatible avec les principes édictés dans le périmètre de l'OAP.

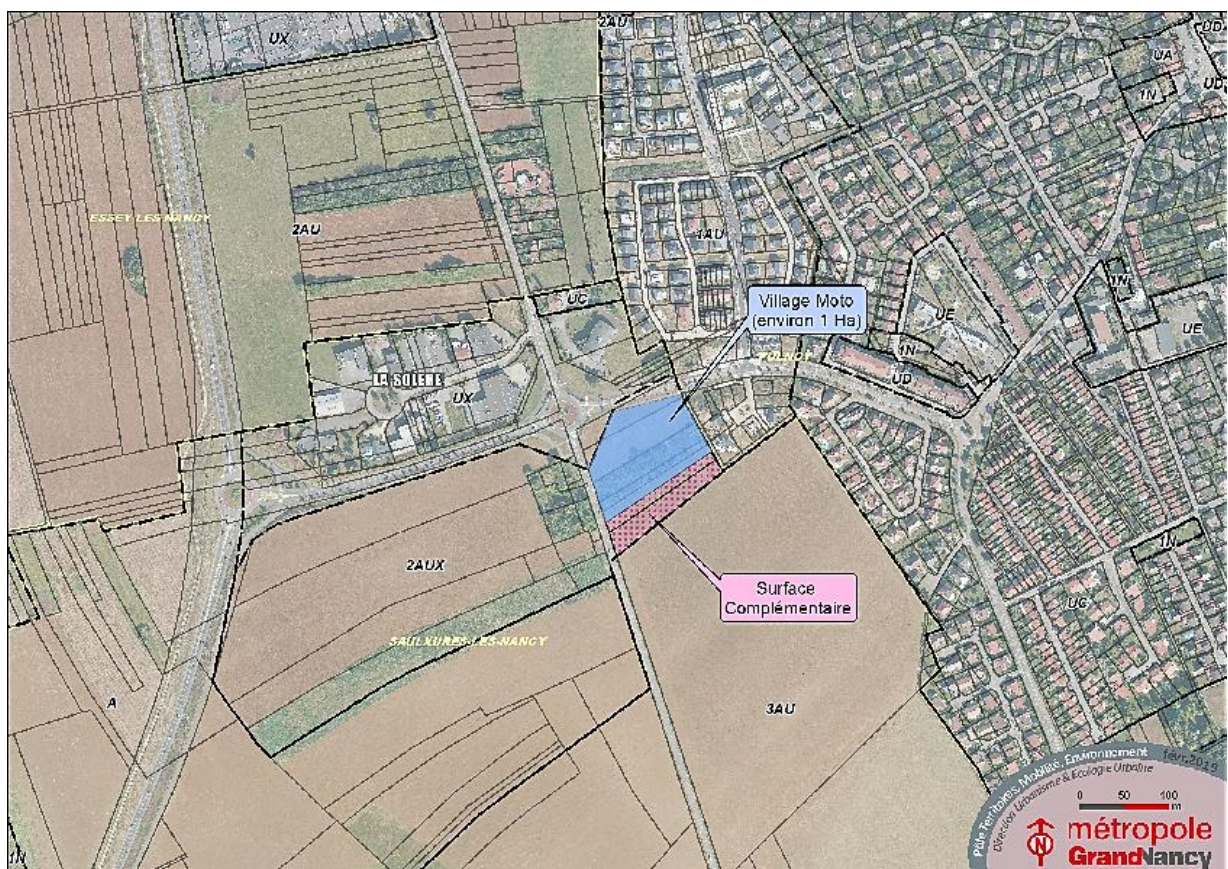
Localisation et contexte

Le secteur « Solère Sud - Village Moto » est situé dans le périmètre de la ZACOM Plaines Rives Droite et plus précisément dans le secteur de projet Cœur Plaines Rive Droite qui s'étend sur les communes d'Essey-Lès-Nancy, de Saulxures-Lès-Nancy et de Pulnoy.

Il est localisé à proximité du giratoire de la Solère au nord de la commune de Saulxures-Lès-Nancy et en limite du ban communal de Pulnoy. Il s'inscrit dans la continuité de la Zone d'Activité de la Solère, située au Nord et est voisin de la zone d'habitat des Résidences Vertes de Pulnoy.

Le secteur à urbaniser s'étend sur une superficie d'un hectare à l'interface du tissu urbain déjà constitué (Résidences Vertes et ZA de la Solère) et des espaces agricoles de Saulxures-lès-Nancy. Vierge de toute urbanisation, le secteur bénéficie d'une excellente desserte routière (via l'avenue Robert Schuman et l'avenue du Château) et cyclable (voir verte existante et en projet).

Localisation du Village Moto – Métropole du Grand Nancy Février 2019



Enjeux

Afin d'accompagner le développement urbain du pôle moto, défini dans l'axe 3 de la stratégie commerciale actualisée de la Métropole du Grand Nancy, il s'agit de définir des principes d'aménagement garantissant une urbanisation cohérente du site, une insertion paysagère et fonctionnelle intégrée à son environnement. Trois grands enjeux ont ainsi été identifiés :

- L'anticipation dans la composition urbaine, l'organisation de la desserte et les aménagements de l'ouverture à l'urbanisation future des surfaces complémentaires au sud du site ;
- La gestion des accès au site par les voies existantes afin de garantir une desserte à la fois fluide et sécurisée, en lien avec le niveau de circulations existant et à venir et la proximité du giratoire ;
- La prise en compte du voisinage, afin de prévenir toute difficulté de cohabitation entre les futures activités commerciales et les habitations des Résidences Vertes directement attenantes au site.

Principes d'aménagement :

- **Une urbanisation en 3 phases** avec ouverture progressive de la zone (sous conditions).
- **Une première phase qui devra** dans sa composition urbaine, **garantir une desserte optimale des phases 2 et 3** depuis l'avenue Robert Schumann.
- **Aménager un écran paysager sur l'espace longeant le quartier résidentiel** situé à l'est du site afin de permettre une bonne cohabitation entre les résidences voisines et les futures activités commerciales. Il devra garantir une intimité visuelle sous forme d'écrans boisés ou de merlon.
- **Aménager un espace paysager le long des terres agricoles** au sud du site pour adoucir la rupture entre espaces naturels et espaces urbanisés.

Accès et desserte

Concernant la desserte par les véhicules motorisés, le projet doit prévoir :

- **L'optimisation de la desserte interne par la mutualisation et un bouclage des voiries** afin de limiter la charge foncière.
- **Pour la phase 1 : un accès** depuis l'avenue Robert Schuman et **un accès** à l'ouest sur l'avenue du château. Les entrées et les sorties doivent se faire **dans le sens de la circulation**, de façon sécurisée afin de ne pas gêner l'utilisation du giratoire Solère à proximité.
- **Un accès pour desservir la partie sud du site formée par les phases 2 et 3** (secteur classé en 2AUX) afin d'anticiper son futur aménagement.

La création d'un accès unique le long de l'avenue du château permettant la desserte de toutes les phases de constructions est cependant à privilégier.

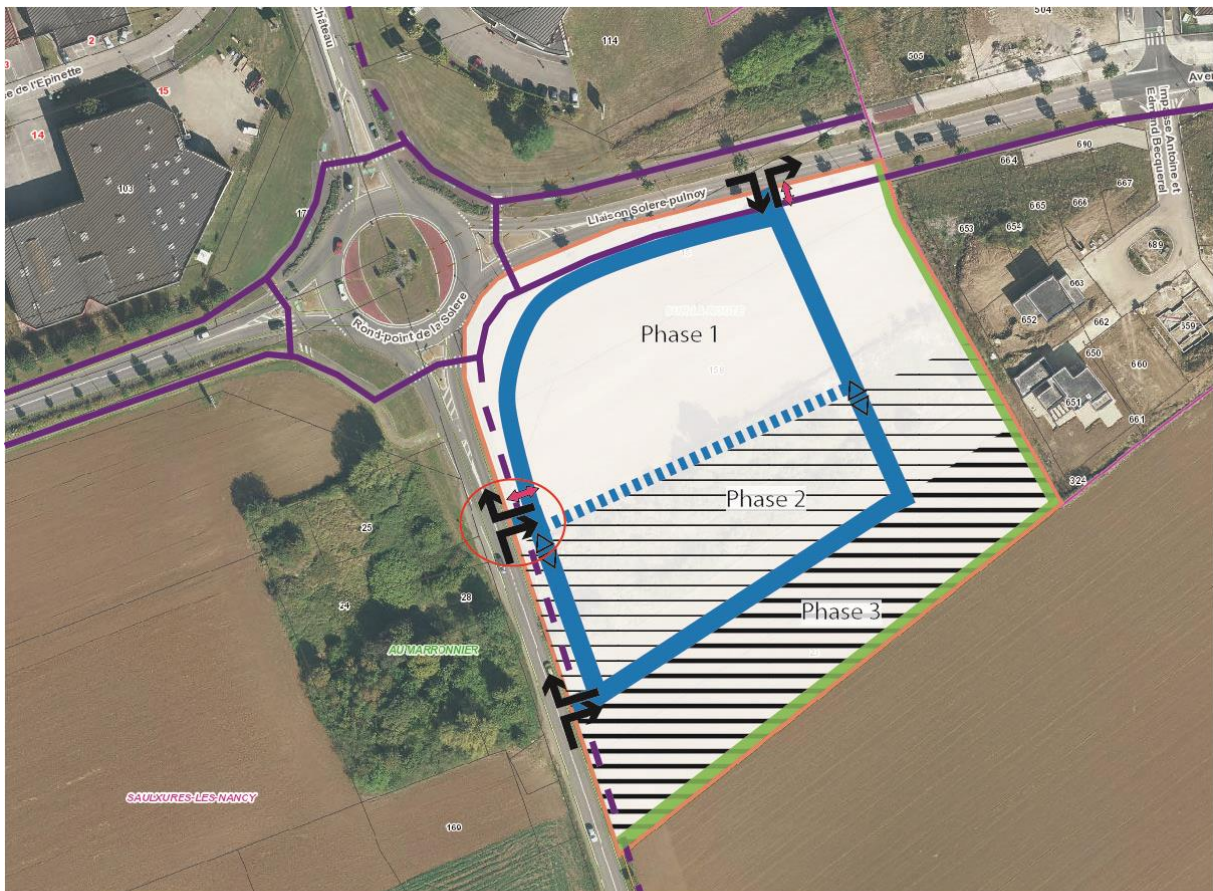
Concernant la desserte par les mobilités actives, le projet doit prévoir :

- **Des points d'accès pour les mobilités actives** depuis les voies vertes existantes ou en projet situées en périphérie du site.
- **Des aménagements permettant la circulation des mobilités douces** le long des voies de desserte interne.









Programmation

Les terrains situés le long de l'avenue sont destinés à être urbanisés prioritairement par des activités commerciales en lien avec l'activité motocycliste.



Orientation d'Aménagement et de Programmation – Solère Sud Village moto



PRINCIPES DE DESSERTES :

- | | | | |
|---|-----------------------|---|--|
|  | Voirie principale |  | Accès VL à créer |
|  | Voirie secondaire |  | Accès VL sur l'avenue du Château à privilégier |
|  | Voie verte existante |  | Point d'accès à réserver |
|  | Voie verte à aménager |  | Accès voies vertes à créer |

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

- | | |
|---|--|
|  | Surface complémentaire maintenue en 2AUX |
|  | Ecran paysager à aménager |

❖ Ouverture à l'urbanisation du secteur « Solère Sud » via la création d'une zone 1 AUX

Il s'agit d'ouvrir à l'urbanisation une partie des parcelles du secteur « Solère sud » classée initialement en réserve foncière fermée à l'urbanisation (zone 2 AUX).

Cette évolution prévoit le reclassement en zone 1 AUX, et permet d'engager une urbanisation du site selon des règles d'urbanisme correspondant aux formes urbaines et aux occupations du sol respectueuses des vocations données au site et de son intégration paysagère.

La zone 1 AUX a pour vocation l'accueil d'activités industrielles ou tertiaires, permettant la mise en œuvre d'un futur projet de « village moto », selon un schéma global défini dans par l'orientation d'aménagement et de programmation exposée dans les pages précédentes.

N'existant pas dans le PLU de Saulxures-lès-Nancy, la zone 1 AUX est ajoutée au règlement. Celle-ci s'inscrit dans la continuité de la zone 2 AUX existante et a pour vocation à devenir après son aménagement une zone UX. Afin d'assurer un aménagement en continuité de l'existant, le règlement de la zone 1 AUX s'appuie sur les dispositions de la zone UX.

Les parcelles modifiées se trouvent sur la partie est du secteur « Solère sud », entre l'avenue du Château et la limite communale de Saulxures et Pulnoy. La partie ouest de la zone ainsi qu'une bande au sud restent, elles, en 2AUX et constituent ainsi des réserves foncières à plus long terme.

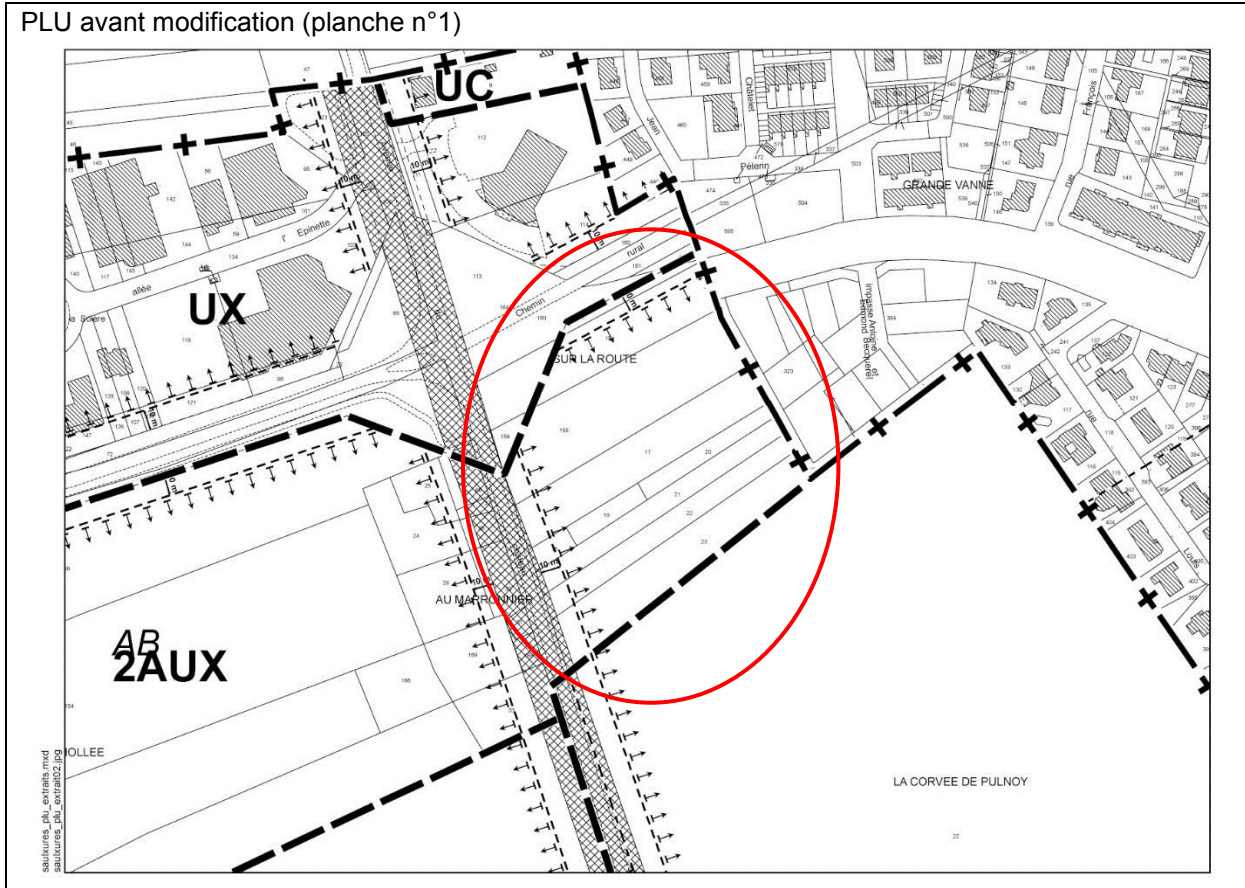
Il a également été constaté que le règlement graphique était calé sur un parcellaire ne correspondant plus au tracé de l'avenue Robert Schuman et en particulier des limites entre les domaines publics et privés. En conséquence, le découpage de la zone 1 AUX et le positionnement des marges de reculs le long de l'avenue Schuman ont elle été repositionnée pour suivre au plus juste le dessin de la voirie existante et des limites entre domaine public et domaine privé.

En outre, est ajouté au plan de zonage le périmètre de l'OAP concernant le secteur, dont les orientations d'aménagement ont été présentées précédemment.

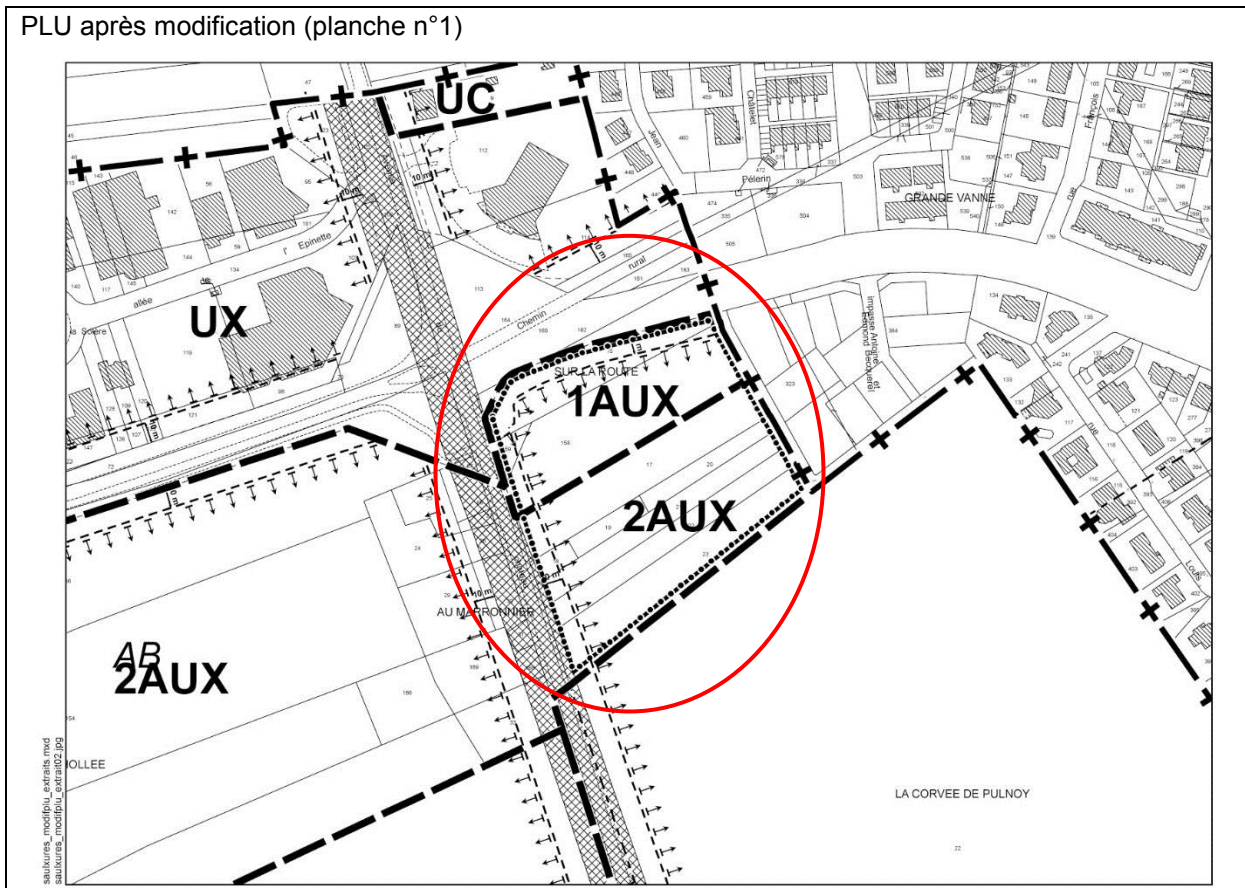
Illustrations page suivante

→ **Modification du règlement graphique :**

PLU avant modification (planche n°1)



PLU après modification (planche n°1)



→ Règlement de la zone 1 AUX :**SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****Article 1 AUX 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

- Les constructions à usage d'activités agricoles ;
- Les carrières ;
- Les caravanes isolées, les terrains de caravanes et de camping ;
- Les parcs résidentiels de loisirs les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports.

Article 1 AUX 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la gérance, l'exploitation, la surveillance ou le gardiennage des bâtiments, si et seulement si elles sont intégrées dans le volume de la construction admise dans la zone.

Les entrepôts s'ils sont liés à une activité admise dans la zone.

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

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**Article 1 AUX 3 : Accès et voirie****3.1 - Accès :**

Toute construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagé sur fonds voisins dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

3.2 - Voirie :

Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

Article 1 AUX 4 : Desserte par les réseaux**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 Grand Nancy.

4.2 - Eaux usées :

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

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

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

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

4.3 - Eaux pluviales :

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

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

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

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

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

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

4.4. - Électricité, gaz, téléphone, télécommunications:

Pour toute construction ou installation nouvelle, ainsi que pour toute restauration d'immeuble existant, les réseaux, y compris la moyenne tension, et leurs branchements, seront réalisés en souterrain, sauf si ces réseaux sont posés sur façades.

Dans ce dernier cas, ils devront être mis en place avec précaution de manières à être le plus discrets possibles.

Article 1 AUX 5 : Caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

Article 1 AUX 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. – Règle générale :

Le long des voies publiques ou privées où des prescriptions sont portées au document graphique, les constructions doivent être implantées conformément à ces prescriptions.

La prescription n° 8 oblige les bâtiments à s'implanter au-delà de la marge de recul fixée sur le domaine public ou à la limite de l'emplacement réservé s'y substituant.

Lorsqu'aucune prescription n'est portée au document graphique, les constructions doivent respecter un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées.

6.2. – Exceptions :

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

Article 1 AUX 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. – Règle générale :

À moins de jouxter la limite séparative, toute construction doit respecter en tout point, une distance minimale de 5 mètres par rapport à la limite séparative.

7.2. – Exceptions :

Pour les constructions annexes autorisées d'une superficie inférieure ou égale à 20 m² accolées ou non au bâtiment principal, l'implantation peut se faire soit en limite séparative, soit en observant un recul minimum de 3 mètres.

Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics peuvent être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives.

Article 1 AUX 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pas de prescription.

Article 1 AUX 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions de toute nature, y compris les habitations, ne peut excéder 70% de la surface totale de la parcelle.

Article 1 AUX 10 : Hauteur maximum des constructions

10.1. – Règles générales

La hauteur des constructions autorisées, par rapport au terrain naturel avant travaux et mesurée au point le plus élevé du polygone d'implantation ne peut excéder 15 mètres au faîtage.

10.2. – Exceptions :

Cette règle de hauteur maximale ne concerne ni les ouvrages de superstructure tel que cheminée et ouvrages techniques divers, ni les installations relatives à la production d'énergie renouvelable.

Article 1 AUX-11 : Aspect extérieur

11.1. - Règle générale :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

-

11.2. – Aspect architectural :

-

Les murs des constructions et des clôtures en maçonnerie doivent être crépis et enduits à moins qu'il ne s'agisse de matériaux de parement.

11.3. – Clôtures :

À proximité immédiate des accès aux établissements industriels et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, ces clôtures doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité des sorties d'établissements.

Article 1 AUX 12 : Stationnement des véhicules

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 les cas suivants :

- restauration de bâtiments existants (sans création de nouveaux logements ou de superficie nouvelle) ;
- extensions de bâtiments existants à la date de révision du PLU dont l'importance ne dépasse pas 25 % de la surface de plancher existante.

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.

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

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 ou d'une ligne structurante, la norme de stationnement applicable aux bâtiments ayant un usage autre que d'habitation est réduite de 20 %. Les périmètres concernés par cette minoration sont reportés sur les documents graphiques du 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 m² par emplacement. Cette superficie comprend les espaces de circulation et de manœuvre et chaque place doit avoir une largeur minimale de 2,50 m.

En cas de places en vis-à-vis, la superficie de l'accès et de la desserte entre dans le calcul de la superficie des deux places desservies.

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 de plancher avec un minimum de 1 place par logement.

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

. 2 emplacements pour 100 m² de surface de plancher.

Cependant, pour toute construction d'une surface de plancher 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 de plancher 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.

- Établissements industriels :

. 2 emplacements pour 100 m² de surface de plancher.

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 surface de plancher de salle de restaurant,

. 7 emplacements pour 10 chambres d'hôtel.

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.

NORMES APPLICABLES AUX VÉLOS

12.7 – Normes générales :

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

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

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

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

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

- construction à usage d'activités commerciales et artisanales :

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

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

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

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

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

- construction à usage d'hôtellerie et de restauration :

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

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

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

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

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

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

Article UX 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les espaces non utilisés pour les constructions doivent être plantés ou aménagés. Une superficie minimum de 10 % du terrain doit être aménagée en espaces verts comportant des arbres à haute tige.

Les dépôts non couverts doivent être entourés par des haies vives ou des écrans boisés. Des écrans boisés seront aménagés autour des parkings de plus de 1 000 m².

B. SITE MALORA : CLASSEMENT D'UNE ZONE HUMIDE EN ZONE NATURELLE 1N

❖ Contexte

En 2018 une déclaration d'utilité publique sur le site de Malora a entraîné la mise en compatibilité du PLU. Celle-ci avait pour but de permettre la requalification de l'ancien site industriel Malora situé entre le centre ancien et le quartier résidentiel des Grands Pâquis. L'objectif du projet est de reconverter le site à des fins résidentielles et d'équipement public.

Autrefois classée en UE, le secteur a été reclassée en zones UC, Uda et UE pour permettre la requalification du site vers un projet mixte mêlant habitat individuel, petit collectifs et équipements communaux.

Dans le même temps des travaux portant sur la trame verte et bleue de la Métropole (dans le cadre des travaux du futur PLUi-HD) ont identifié un corridor écologique le long du ruisseau du Prarupt traversant le site de la DUP ainsi qu'une zone humide sur une parcelle voisine située hors de la DUP. En conséquence, les berges du Prarupt situés dans le périmètre de la DUP ont été reclassées en zone naturelle 1N.

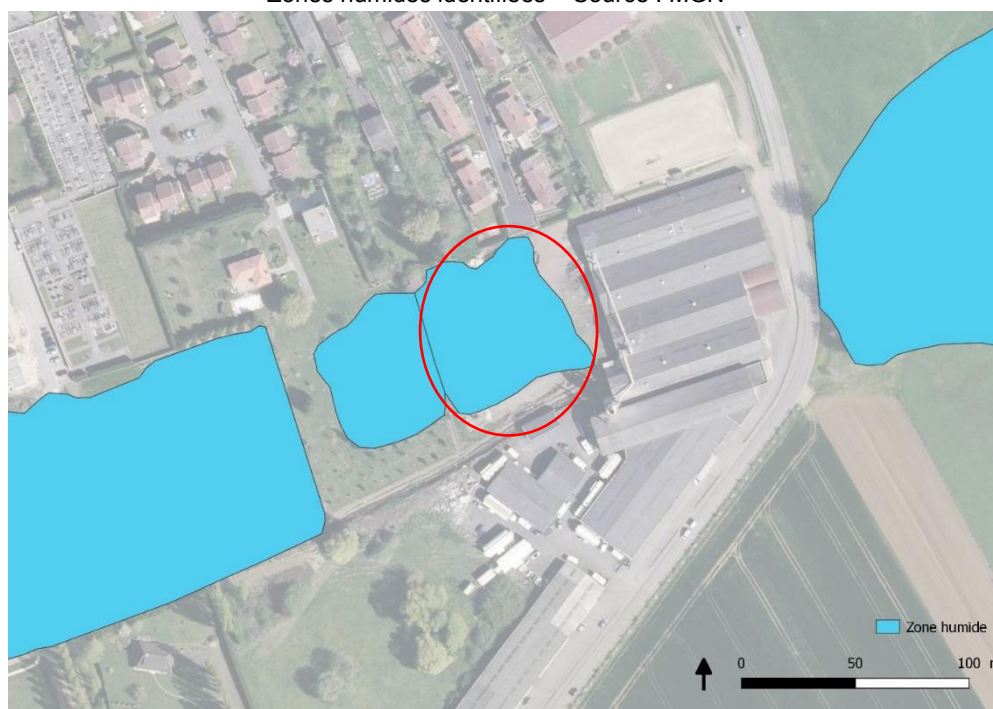
La DUP emportant mise en compatibilité du PLU ne portant que sur le périmètre de cette dernière, la parcelle voisine, concernée par la zone humide, n'avait pu être protégée par un classement adéquat dans le cadre de cette procédure restant ainsi classée en zone Urbaine Équipement (UE).

❖ Classement en zone naturelle 1 N

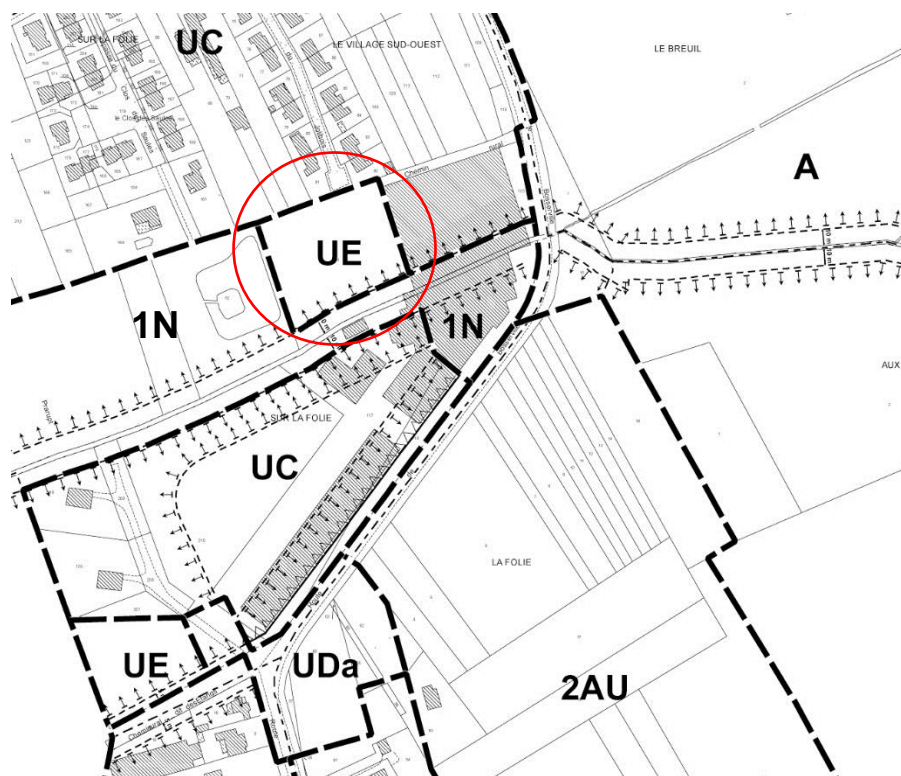
Afin de permettre une protection réglementaire adéquat de ces terrains concernés par une zone humide, le PLU est modifié. Un classement en zone naturelle 1N des terrains concerné est effectué. La zone 1N représente les zones naturelles et n'a pas vocation à être urbanisée, respectant ainsi les écosystèmes de la zone humide présente.

Cette évolution nécessite une adaptation du périmètre de droit de préemption urbain dans le plan des annexes. (cf. point F)

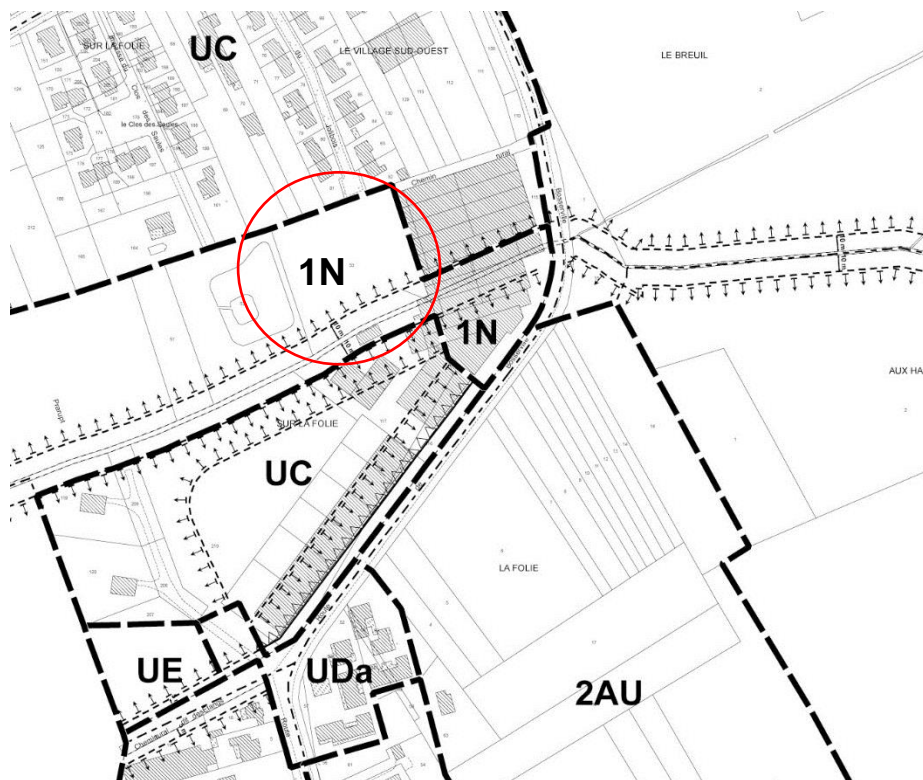
Zones humides identifiées – Source : MGN



PLU avant modification (planche n°2) :



PLU après modification (planche n°2):



C. LA VAHOTTE : EVOLUTION DU ZONAGE ET INTEGRATION DE DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES SUITE À LA REALISATION DE L'OPERATION

Le site de la Vahotte, situé au cœur de Saulxures était ciblé par le PLU comme un espace à urbaniser, et ainsi zoné en 1AUb. Sa situation dans le tissu existant, proche du centre-ville, sa bonne desserte par la rue de Tomblaine et l'arrêt de transport en commun sont autant de qualité qui lui ont conféré ce statut de zone à urbaniser. Une orientation d'aménagement et de programmation a été mis en place sur le site afin d'en assurer un aménagement optimal.

La zone est aujourd'hui en cours d'achèvement et respecte les règles et orientations d'aménagement définies sur le secteur, notamment :

- La programmation avec la réalisation des logements locatifs aidés conformément au dispositif réglementaire de mixité sociale imposé sur le site.
- La diversité des formes architecturales et les grands principes d'aménagement, énoncés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation et le règlement.

En conséquence, le secteur n'a plus vocation à être classé en zone à urbaniser (AU), il convient d'être intégré au zonage existant sur la commune, dont les dispositions réglementaires correspondent aux types de constructions érigées.

Le PLU évolue et la zone 1AUb devient une zone UC, cette zone recouvre les quartiers qui forment les extensions plus ou moins récentes du vieux village, ainsi qu'une zone UDa sur les résidences collectives situées au sud du site. La zone UDa correspond au secteur d'habitat collectif de la commune et la typologie du bâtiment s'inscrit dans ses règles, notamment en matière de hauteur.

Étant la seule zone 1AUb présente dans le PLU de Saulxures, celle-ci est retiré des dispositions générales du règlement.

- La zone 1 AU

Il s'agit des secteurs de la commune non équipés destinés à permettre l'extension de l'urbanisation à moyen terme pour une vocation mixte à dominante d'habitat. Son urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble dont les travaux et opérations devront être compatibles aux dispositions inscrites dans les orientations d'aménagement du Plan Local d'Urbanisme.

~~Cette zone comprend deux secteurs 1AUa et 1AUb dans lesquels des taux minimum de logements aidés sont prévus.~~

Cette zone comprend un secteur 1AUa dans lequel un taux minimum de logements aidés est prévu.

Le secteur 1AUb délimitait un secteur de mixité sociale sur le site de la Vahotte. Celui-ci autorisait à l'article 2 du règlement la réalisation de logement sur la zone à condition que 50% de celui-ci soit constitué de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État. Le logement social ayant été réalisé sur la zone, ce secteur de mixité n'a plus vocation a existé. Il est donc retiré du règlement graphique et écrit.

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

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.

Les constructions sont autorisées à condition qu'elles fassent partie d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la surface incluse dans le périmètre de l'orientation d'aménagement considérée.

Les constructions à usage de commerce dont la SHON est inférieure à 400 m².

Les constructions à usage d'entrepôt commercial si elles sont nécessaires et liées aux commerces visés à l'alinéa précédent.

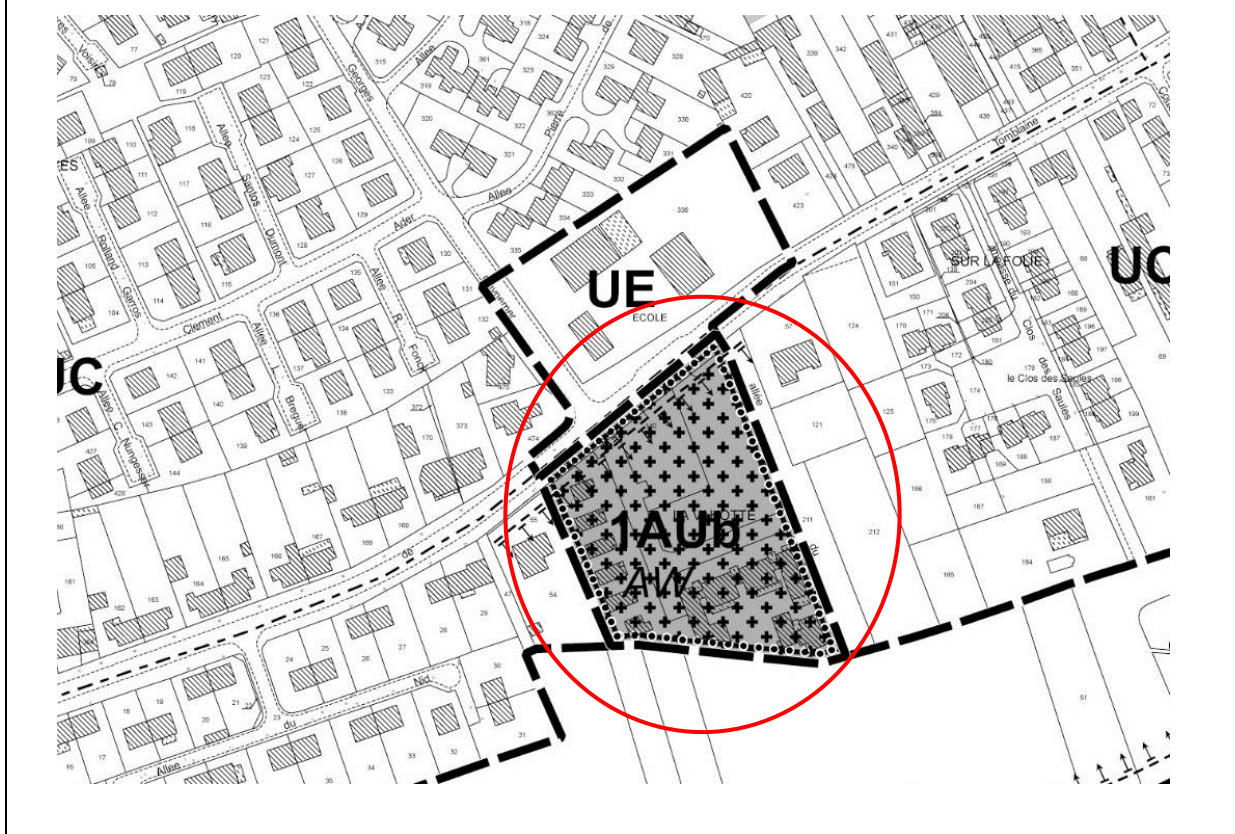
En application de l'article L. 123-1 16^é du Code de l'urbanisme, dans le secteur 1 AUa, est autorisée la réalisation de constructions à usage d'habitation à la condition de comprendre un minimum de 25 % de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

~~En application de l'article L. 123-1 16^é du Code de l'urbanisme, dans le secteur 1 AUb, est autorisée la réalisation de constructions à usage d'habitation à la condition de comprendre un minimum de 50 % de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.~~

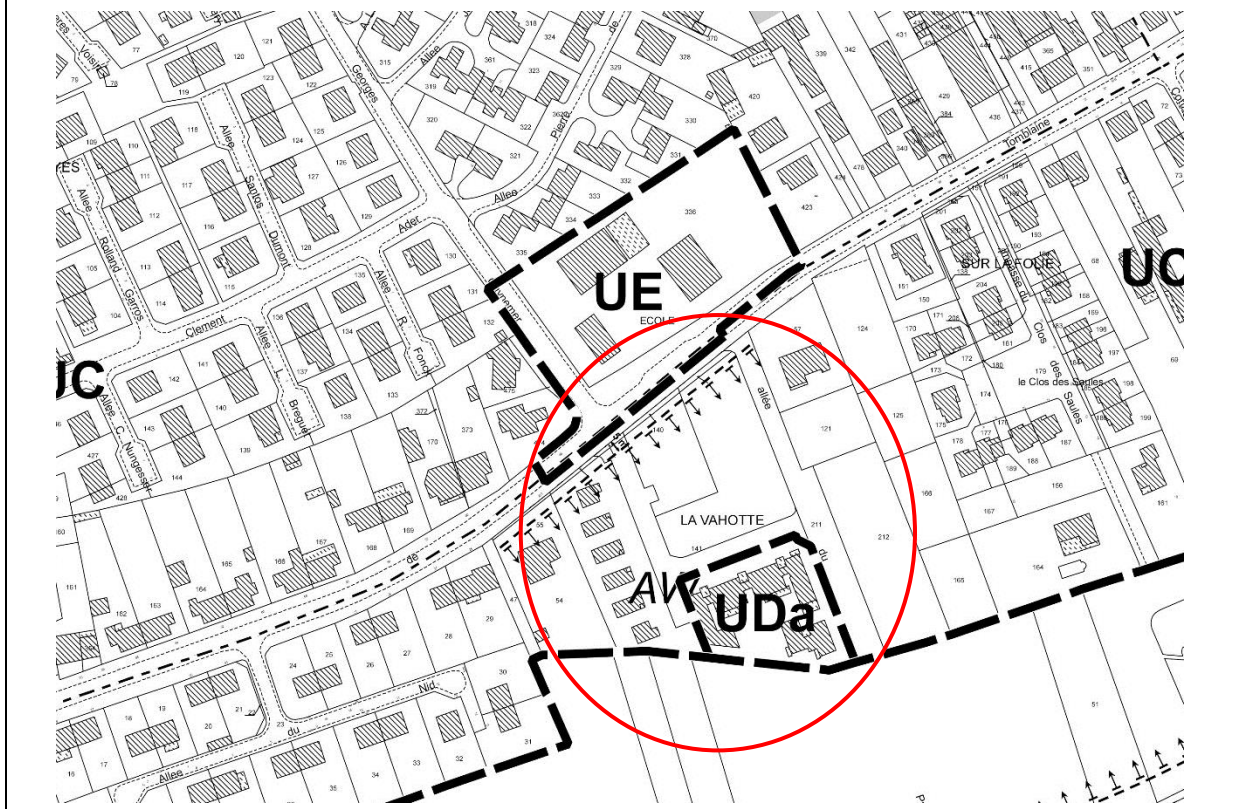
Le projet étant en cours d'achèvement, les grands principes d'aménagements définis sur le secteur par l'OAP n'ont plus lieu d'exister.

Cette dernière est donc supprimée du cahier des Orientations d'Aménagement et de Programmation et son périmètre n'apparaît plus au plan de zonage.

PLU avant modification (planche n°2) :



PLU après modification (planche n°2):



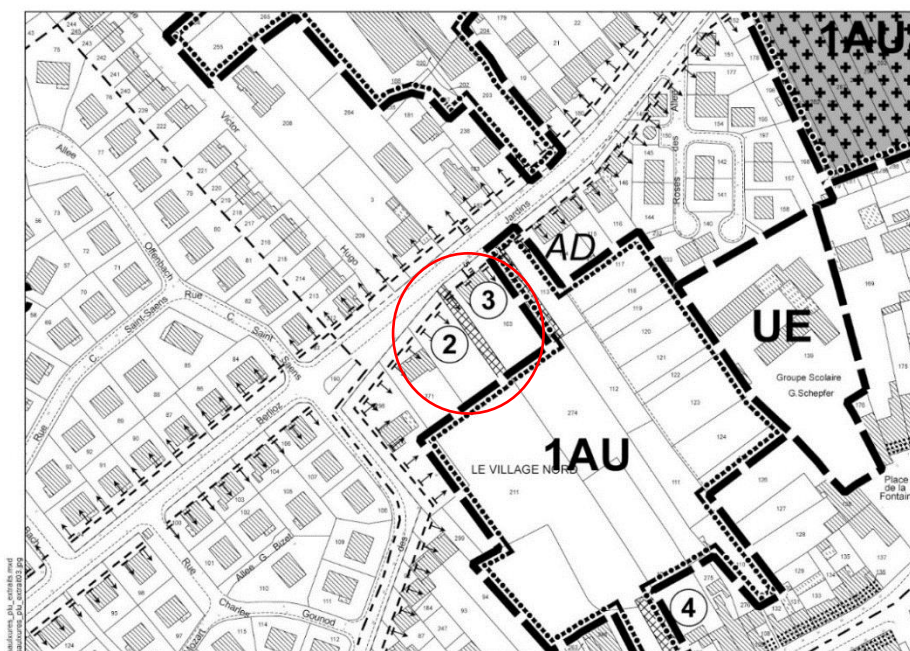
D. SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RESERVE NUMERO 2

La parcelle AD 305 est concernée par un emplacement réservé permettant à la commune l'achat en priorité du terrain dans le but de réaliser une voie de desserte douce entre deux lotissements.

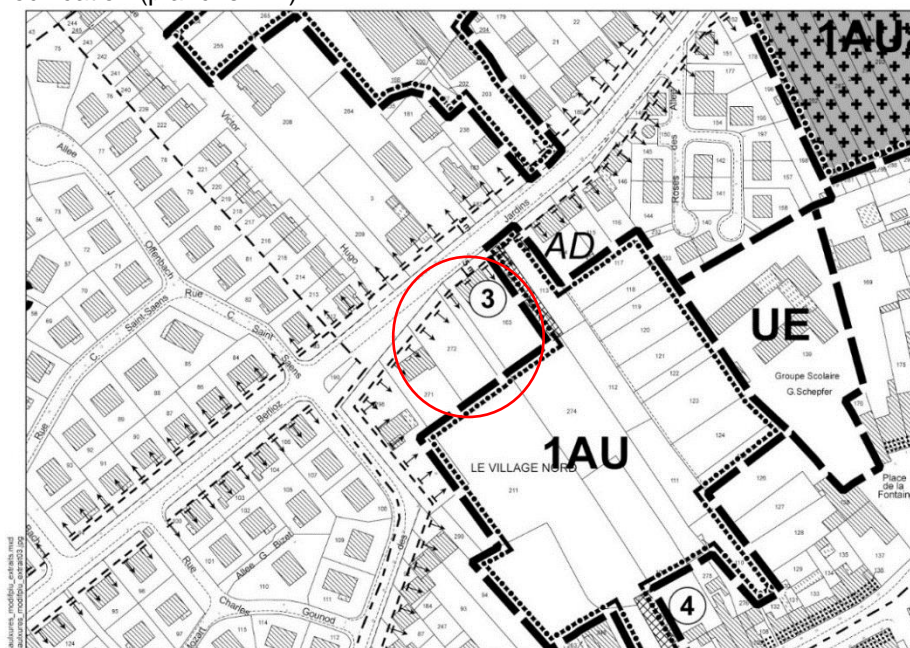
Le projet n'étant plus à l'ordre du jour, le conseil municipal renonce à l'acquisition de la parcelle et lève l'emplacement réservé n°2 par délibération du 29 mars 2019.

Le PLU est modifié et l'emplacement réservé n°2 est supprimé du règlement graphique et de la liste des emplacements réservés.

PLU avant modification (planche n°2) :



PLU après modification (planche n°2):



E. AJOUT DU REGLEMENT DE SERVICE PUBLIC DE GESTION DES DECHETS DE LA METROPOLE DU GRAND NANCY AUX ANNEXES

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 PLU de la ville de Saulxures-lès-Nancy.

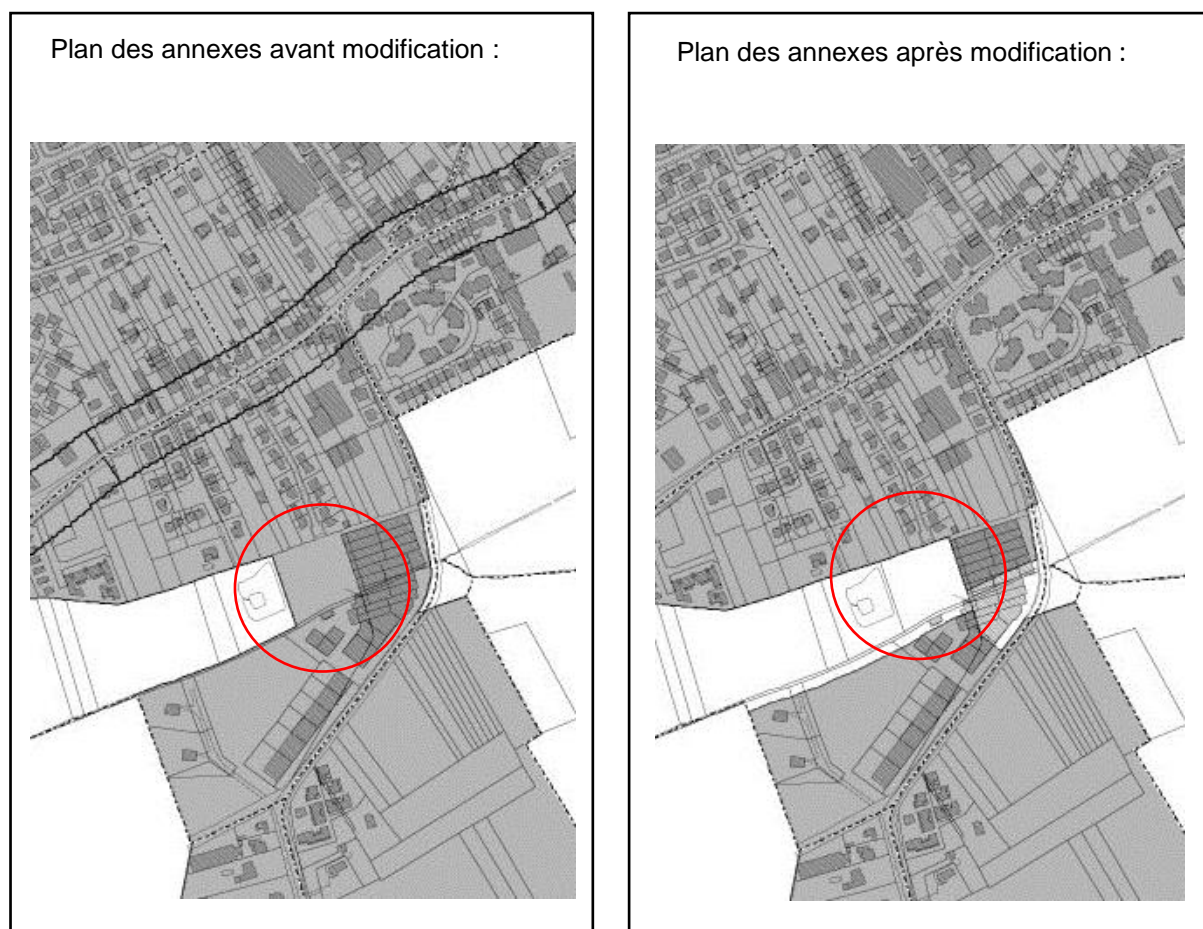
F. MISE A JOUR DU PLAN DES ANNEXES

❖ Modification du périmètre de Droit de Prémption Urbain

La commune de Saulxures-lès-Nancy est soumise à un périmètre de droit de préemption urbain se situant sur toutes les zones U et AU du PLU.

Suite à la modification du zonage de la parcelle classée en zone humide situé à proximité du site « Malora » vers une zone 1N (page 20 de cette présente notice), cette zone n'est plus assujettie au périmètre de droit de préemption urbain.

Le plan des annexes est modifié pour faire évoluer ce périmètre.



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

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

Ce périmètre est ajouté au plan des annexes du PLU.

Plan des annexes avant modification :



Plan des annexes après modification :

