



métropole
Grand Nancy



PLAN LOCAL D'URBANISME

Tomblaine

Notice explicative

MODIFICATION
DECEMBRE 2018



SCALEN

AGENCE DE DÉVELOPPEMENT
DES TERRITOIRES
NANCY SUD LORRAINE

PREAMBULE.....	3
1) CONCERTATION PREALABLE	3
2) RESUME NON TECHNIQUE	4
3) DETAIL DES POINTS MODIFICATIFS.....	5
A. Accompagner le projet urbain de la Z.A.C. de Bois la Dame	5
B. Évolution des règles de stationnement sur l'ensemble de la commune	14
C. Rectification d'une erreur d'écriture dans le règlement.....	15
D. Mise à jour des annexes.....	16

PREAMBULE

Le plan local d'urbanisme (P.L.U.) de Tomblaine a été approuvé par délibération en conseil communautaire en date du 23 novembre 2007, puis modifié en bureaux communautaires les 19 juin 2009, 30 mai 2013, 24 juin 2016 et 4 novembre 2016.

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 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'État 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'État 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.

1) CONCERTATION PREALABLE

En vertu de l'article L.103-2 et L.103-3 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, aucune démarche n'a officiellement été engagée en matière de concertation préalable à la consultation publique prévue dans le cours de la procédure.

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.

2) RESUME NON TECHNIQUE

A. Accompagner le projet urbain de la Z.A.C de Bois la Dame

Afin d'accompagner le projet de Z.A.C., des modifications sont apportées au zonage et au règlement de la zone. Il s'agit ici d'ajouter au P.L.U. un sous-secteur 1AUh5 en cœur de Z.A.C. ainsi que ses applications règlementaires. Le sous-secteur 1AUh 4 se voit également modifié pour accompagner au mieux la mise en œuvre de la Z.A.C. De plus, le parc Georges Brassens à l'extrémité ouest de la zone, dont la réalisation est terminée, voit son périmètre évoluer dans le zonage pour devenir une zone naturelle 2N.

B. Évolution des règles de stationnement sur l'ensemble de la commune

La règle applicable à l'ajout de stationnement en cas de création d'extension à une construction existante est modifiée dans l'ensemble des zones U et AU du P.L.U. Celle-ci précise maintenant l'absence d'obligation de stationnement supplémentaire dans le cas où l'extension ne s'apparente pas à une création de logement.

Le règlement est également modifié pour mieux codifier l'utilisation des espaces verts privés, limitant les possibilités de création de place de stationnement sur les surfaces d'espace vert obligatoire.

C. Rectification d'une erreur matérielle dans le règlement

Une erreur d'écriture a été constatée dans l'article 10 de la zone UD. Celle-ci est corrigée.

D. Mise à jour des annexes

Suite à l'évolution du zonage du parc Georges Brassens vers une zone 2N, le périmètre de droit de préemption urbain change. Le plan des annexes est donc modifié.

De plus, est ajouté aux annexes du P.L.U. le règlement du service public de gestion des déchets de la Métropole du Grand Nancy.

3) DETAIL DES POINTS MODIFICATIFS

A. Accompagner le projet urbain de la Z.A.C. de Bois la Dame

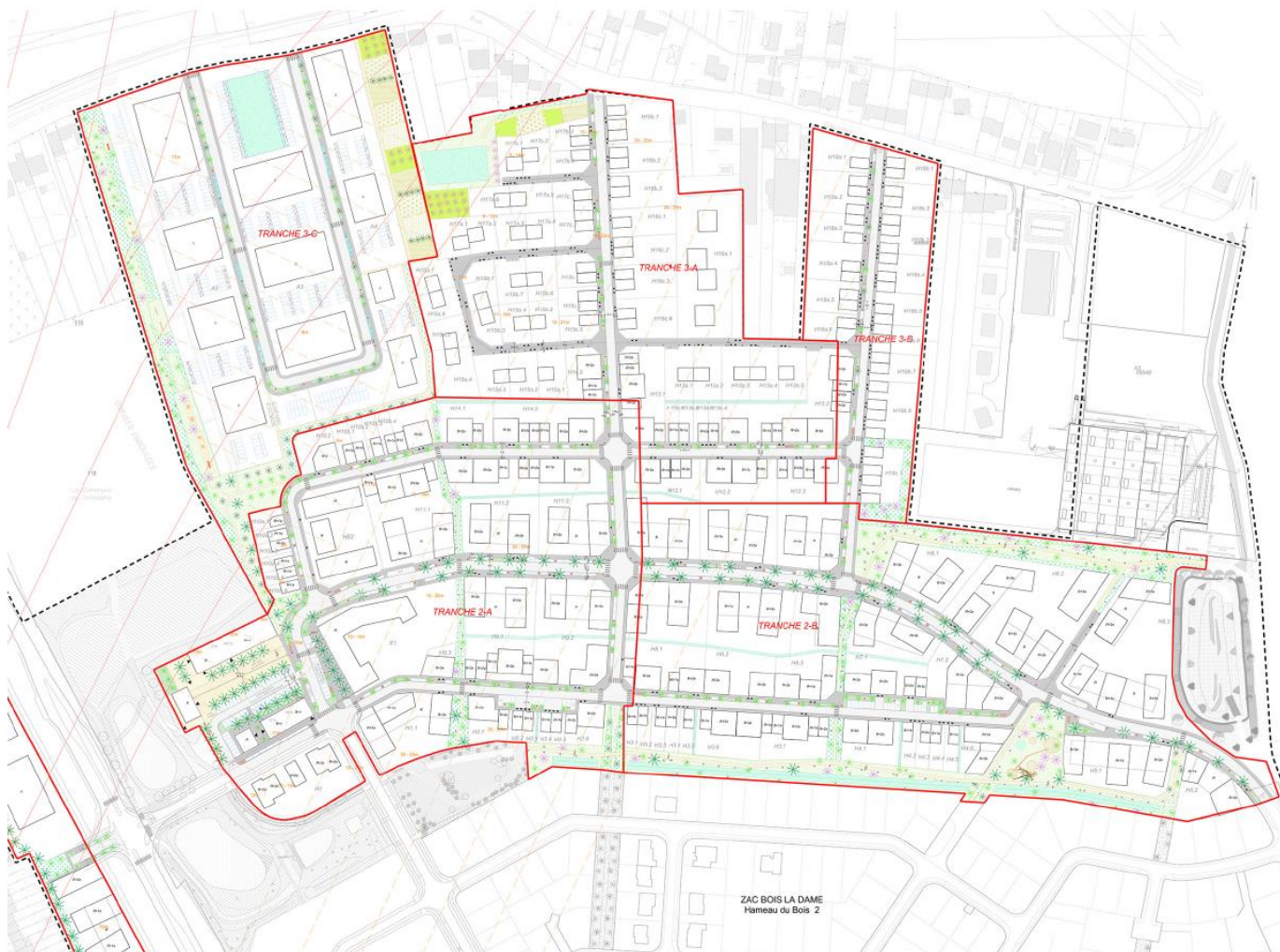
Le dossier de création de la Z.A.C. a été approuvé par délibération le 17/11/2006.

L'objectif de cette opération est de répondre quantitativement et qualitativement aux nouveaux besoins en matière de logements communaux et intercommunaux, dans un souci de maîtrise de l'étalement urbain en franges d'agglomération. Elle doit également dans sa composition, contribuer à l'objectif de mixité résidentielle et de peuplement affiché dans le Programme Local de l'Habitat (P.L.H.) du Grand Nancy. Ces objectifs se traduisent par des réalisations sous forme de maisons individuelles, petits collectifs et une mixité des statuts alliant parc locatif et accession à la propriété permettant d'assurer la diversité sociale des occupants.

Le dossier de réalisation de la Z.A.C. a lui été approuvé le 26/06/2009. Le programme global de construction prévisionnel s'établit à 135.000m² de surface de plancher comprenant des logements (environ 110 000m²) et des activités économiques. Il définit la mise en œuvre de l'opération sur le terrain, il suppose la définition préalable des conditions techniques, opérationnelles et financières de la phase d'exécution des travaux.

La première tranche de la Z.A.C., située sur la partie sud du site, a été livrée et les premiers résidents occupent les logements et aménagements nouvellement créés.

Afin de mettre en œuvre les tranches 2 et 3 situées au nord du site, le schéma directeur de la Z.A.C. a été requestionné et adapté pour atteindre sa version actuelle en date de mars 2017.



La principale évolution repose notamment sur le principe d'adapter la forme urbaine et les volumes construits en fonction de la dimension de l'espace public qu'ils bordent (avenue, rue, venelle en créant ainsi des paysages de rues distincts) plutôt qu'en fonction de zones homogènes tel que le prévoyait le schéma directeur initial.



Le principe de suture avec les différentes entités de la Z.A.C. (notamment celles déjà construites) mais également avec les secteurs environnants est quant à lui confirmé dans ce nouveau schéma directeur.

Par ailleurs, afin de permettre une variation des volumes construits mais également des implantations, le schéma directeur induit une obligation de diversité des hauteurs construites au sein des ilots ainsi que la possibilité de construire à l'alignement ou en recul de l'espace public.

Pour accompagner le schéma directeur définissant les principes d'aménagement du projet urbain de la Z.A.C, les dispositions réglementaires et le zonage de la zone 1AUh, correspondant aux prochaines tranches de la Z.A.C, évoluent.

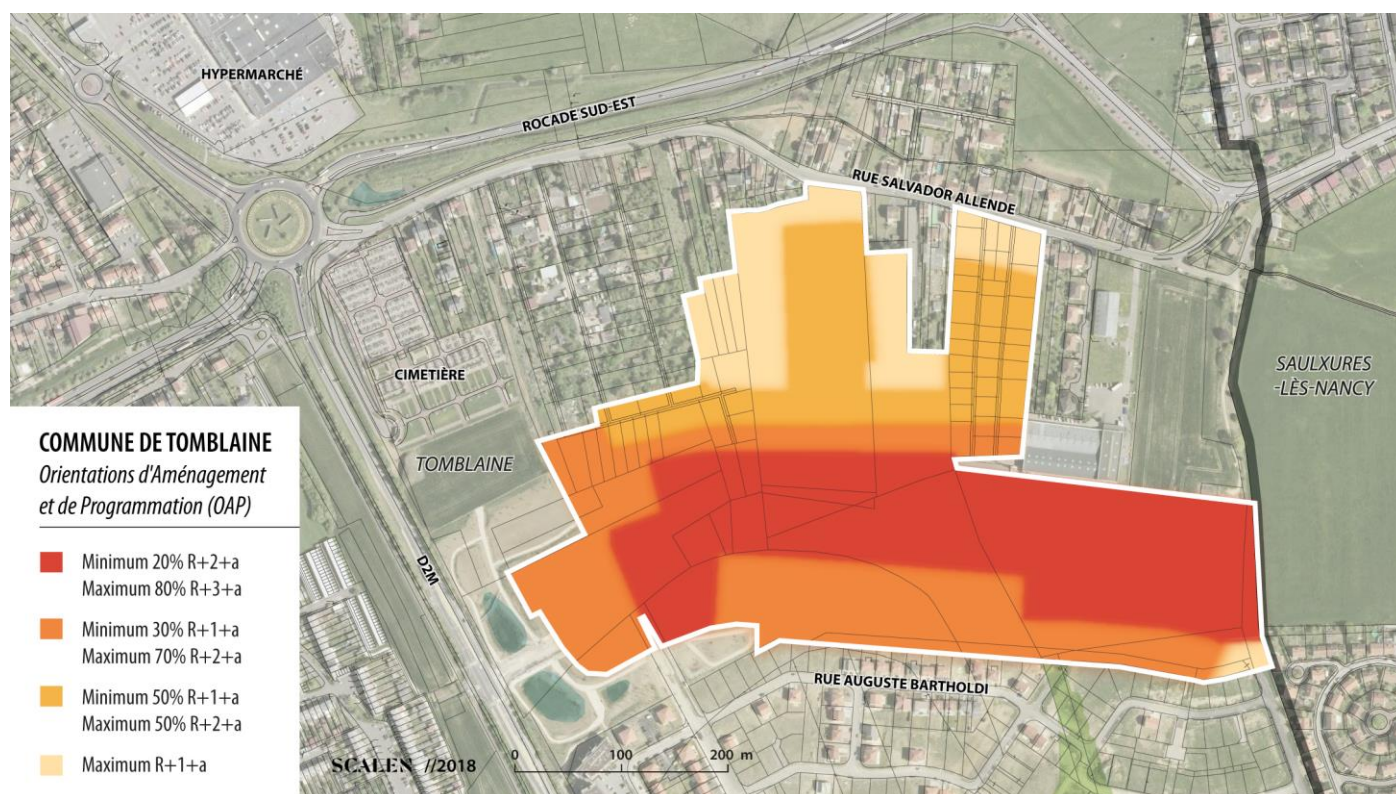
Il s'agit de mettre en place les conditions réglementaires permettant :

- Une variation des volumes avec graduation des hauteurs et épannelage permettant multiplication des vues et une meilleure insertion paysagère,
- Un assouplissement des règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques afin d'associer différentes typologie d'habitation et de permettre une plus grande variété de paysages urbain
- Une meilleure prise en compte des servitudes aéronautiques sur le parc Georges Brassens.

- ❖ **Création d'une O.A.P. définissant le principe de gradation et de variété des hauteurs sur l'ensemble des tranches 2 et 3 de la Z.A.C.**

Afin d'assurer un gradient des hauteurs depuis le centre du site vers les quartiers voisins, tout en permettant une ouverture de l'expression architecturale par une variation des volumes, il convient de porter une attention particulière sur la diversité des hauteurs.

Ainsi, il convient de prendre en compte les préconisations portant sur la hauteur des constructions. Elles devront s'inscrire dans un épannelage varié et marqué par une différence d'au moins un niveau minimum dans les proportions définies par le schéma ci-contre.



❖ **Evolution du zonage du secteur 1AUh4 (A), création d'un sous-secteur 1 AUh5 (B) et classement en zone 2 N (naturelle) du parc Georges Brassens (C)**

En complément de cette O.A.P, la zone 1AUh4 correspondant à la zone d'urbanisation à future vocation d'habitat mixte (logements intermédiaires, petits collectifs, individuels groupés) est élargie au secteur nord de la Z.A.C. correspondant à la tranche 3.

Par ailleurs, un sous-secteur 1AUh5 est créé sur la partie centrale de la tranche 2 de la Z.A.C. (autour de la future avenue) à l'intérieur duquel, la hauteur maximale des constructions est portée à 14 mètres à l'acrotère et 17 mètres au faîtage en respectant toutefois le principe d'épannelage des constructions induit par l'O.A.P. décrite ci-avant.

De plus, afin de prendre en compte la création du parc Georges Brassens mais également sécuriser l'application des servitudes aéronautiques liées au cône d'envol sur la partie ouest de la Z.A.C, le zonage du secteur évolue d'une zone à urbaniser (1AUh) à une zone naturelle 2 N.

Illustrations page suivante.

This is a detailed urban planning map of a city area, likely Montreal based on the labels. The map shows various land use zones defined by dashed black lines. Key zones include:

- UX**: Urban Center zone, located in the top left and bottom right.
- 2N**: Neighbourhood zone, located at the top.
- UD**: Urban District zone, scattered throughout the central part of the map.
- UDi**: Urban District Intense zone, located near the top center.
- AM**: Activity Medium-Density zone, located near the top center.
- Ueb**: Urban Edge Buffer zone, located along the left side.
- AL**: Active Living zone, located near the center-left.
- 1AUg**: Single-Family Detached Housing zone, located in several large areas.
- 1AUh2**: Single-Family Attached Housing zone, located in the middle-right and bottom-center.
- 1AUh4**: Single-Family Attached Housing High-Density zone, located in the middle-right.
- 1AUg1**: Single-Family Detached Housing High-Density zone, located on the far right.
- AS**: Active Street zone, located in the bottom-left corner.
- UDa**: Urban District Active zone, located in the bottom-left corner.

The map also features numerous smaller labels such as "RUE DU SOLEIL", "RUE DE LA PAIX", "RUE DE L'ÉTOILE", "RUE DE LA VIEILLE", "RUE DE LA NOUVEAU", "RUE DE LA SÉCURITÉ", "RUE DE LA SANTÉ", "RUE DE LA FAMILLE", "RUE DE LA COMMUNAUTÉ", "RUE DE LA CULTURE", "RUE DE LA TRADITION", "RUE DE LA MODERNITÉ", "RUE DE LA INNOVATION", "RUE DE LA CRÉATIVITÉ", "RUE DE LA COLLABORATION", "RUE DE LA PARTENARIAT", "RUE DE LA COOPÉRATION", "RUE DE LA SOLIDARITÉ", "RUE DE LA CITOYENNETÉ", "RUE DE LA PARTICIPATION", "RUE DE LA TRANSFORMATION".

[illegible]

❖ Modification du règlement applicable aux secteurs 1AUh4 et AUh5

- **Rappel de l'existence d'une Orientation Particulière d'Aménagement (article 2) :**

Il est rappelé à l'article 2 que le secteur 1AUh est concerné par une O.A.P. (ajout en rouge) :

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

Dans les périmètres faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation, l'implantation et le gabarit des constructions doit être compatible avec les principes et schémas énoncés

- **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article 6) :**

Afin d'assurer une mixité dans les types d'habitat (individuel, intermédiaire, petits collectifs) et permettre une plus grande variété des paysages urbains, en particulier le rapport des constructions à la rue (voies et emprises publiques), l'implantation de ces dernières est désormais autorisée à l'alignement ou en recul.

Dans les secteurs 1AUh4 et 1AUh5 :

Sauf dispositions particulières figurant sur les documents graphiques, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul des voies ouvertes à la circulation automobile, aux emprises publiques ou à la limite qui s'y substitue.

6.2 – Parcelles d'angle :**Dans l'ensemble de la zone à l'exception des secteurs 1AUh4 et 1AUh5 :**

Pour les unités foncières qui présentent au moins deux limites adjacentes et attenantes au domaine public (angle de deux voies publiques ou angle d'une voie publique et d'un espace public), les constructions doivent répondre aux règles suivantes :

- la ou les façades qui comprennent l'accès ou les accès principaux, véhicules et/ou piétons, à la construction doit observer un retrait de la moitié de la hauteur sous égout de la construction sans que ce retrait ne soit inférieur à 5 m par rapport à la voie ouverte à la circulation publique ;
- les autres façades doivent être édifiées en observant un recul minimum de 3 m par rapport aux autres voies et emprises publiques.

Les règles des alinéas précédents s'appliquent sous réserve du respect des conditions de sécurité et de visibilité tenant à la circulation publique.

- **Règles de hauteurs (article 10) :**

L'article réglementant la hauteur des constructions est modifié afin de :

- Rappeler l'application des servitudes aéronautiques limitant la hauteur maximale des constructions.
- Préciser ce que la règle entend par « niveau »
- Prendre en compte la création du secteur 1AUh5 sur la partie centrale de la tranche 2 de la Z.A.C. (autour de la future avenue), en réglementant la hauteur maximale des constructions à 14 mètres à l'acrotère et 17 mètres au faîtage. La règle autorisant l'atteinte de ces hauteurs maximales sur 40% de l'emprise bâtie de certains îlots est donc supprimée
- Rappeler le respect du principe d'épannelage des constructions dans les secteurs 1AUh 4 et 1AUh5 induit par l'O.A.P. décrite ci-avant.

- Assurer une intégration optimale des futures constructions prévues le long de la rue Salvador Allende, par rapport aux gabarits et hauteurs des habitations existantes, la hauteur maximale des constructions y est limitée dans une bande de 20 mètres par rapport à cette même rue.

L'article 1AU 10 concernant la hauteur maximum des constructions, est ainsi modifié (en rouge) :

Article 1 AU 10 : Hauteur maximum des constructions

10.1. -

Dans l'ensemble de la zone

La hauteur des abris de jardin est limitée à 2,5 m.

La hauteur des constructions est assujettie aux servitudes et contraintes liées au fonctionnement de l'aéroport de Nancy-Essey. Les servitudes aéronautiques et radioélectriques définissent les hauteurs qu'aucune construction ne peut dépasser.

Dans l'ensemble de la zone à l'exception des secteurs 1 AUb, 1AUg, 1AUg1 et 1 AUh1, 1AUh2, 1AUh3, 1AUh4 et 1 AUh5 :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 6 m à l'égout de toiture, ni R+1 niveau,
- 9 m au faîtage.

Dans le secteur 1 AUb :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 7 m à l'égout de toiture, ni R+1 niveau.
- 10m au faîtage.

Le nombre de niveaux s'entend :

- y compris les combles aménageables,
- non compris les niveaux dont plus de la moitié du volume intérieur est situé en dessous du niveau du terrain avant terrassement,
- une hauteur inférieure peut être imposée pour rendre conforme la construction aux servitudes aéronautiques de dégagement.

Dans les secteurs 1AUg, 1AUg1 et 1 AUh1, 1AUh2, 1AUh3, 1AUh4 et 1 AUh5 :

Le nombre de niveaux s'entend :

- hors comble aménageables ou attiques,
- les attiques sont définies par un retrait d'au moins une façade, d'un minimum de 1,80 m.

Dans le secteur 1 AUg :

La hauteur des constructions, calculée en tout point du terrain naturel, ne doit pas excéder :

- 7 m à l'égout de toiture ou acrotère
- 10 m au faîtage.

Dans le secteur 1 AUg1 :

La hauteur des constructions, calculée au point le plus bas du polygone d'implantation, ne doit pas excéder 14m à l'acrotère.

Dans les secteurs 1 AUh1 et 1AUh2 :

La hauteur des constructions, calculée en tout point du terrain naturel, ne doit pas excéder :

- 7 m à l'égout de toiture ou acrotère, ni R+1 niveau,
- 10 m au faîtage. :

Dans le secteur 1 AUh 3 et 1AUh5 :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 14 m à l'égout de toiture ou acrotère, ni R+3 niveaux,
- 17 m au faîtage.

Pour les constructions implantées le long de la RD2 bis, la hauteur de construction sera calculée par rapport à l'axe de la RD 2bis et mesurée dans l'axe du bâtiment.

Dans le secteur 1 AUh 4 :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 10 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère, ni R+2 niveaux,
- 14 m au faîtage

Dans une bande de 20m par rapport à l'alignement de la rue Salvador Allende, la hauteur des constructions ne doit pas excéder R+1 niveau.

~~Ponctuellement, un dépassement des hauteurs à 13m à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 17m au faîtage (soit R+3+attique) pourra être autorisé dans la limite de 40% de l'emprise bâtie de l'unité foncière, uniquement sur les îlots E13, E15, E17 et E18 de la Z.A.C. à l'exception des façades surplombant la rue Maria Deraismes.~~

En outre dans le secteur 1AUh4 et 1AUh5 :

Dans le périmètre faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation, la hauteur des constructions doit présenter un épannelage compatible avec les dispositions définies pour le secteur considéré.

En outre, dans le secteur 1 AUd :

Dans le premier rang d'urbanisation le long du boulevard Tolstoï, la hauteur sera déterminée par rapport à la cote de l'axe du boulevard Tolstoï.

B. Évolution des règles de stationnement sur l'ensemble de la commune

❖ Précision des règles de stationnement des véhicules en cas d'extensions des constructions à usage d'habitation

La règle concernant le stationnement pour les constructions à usage d'habitation individuelle est de 3 emplacements par logement et 1,7 emplacements par logement pour les constructions à usage collectif.

Afin de préciser les règles de stationnement en cas d'extension de construction existante à usage d'habitation sans création de nouveau logement, le règlement est modifié. Il s'agit de rappeler que la création d'emplacement de stationnement supplémentaire s'applique uniquement lorsque l'extension de la construction existante à usage d'habitation est à l'origine de la création d'un nouveau logement.

Il est donc ajouté cette précision (**en rouge**) dans les articles 12 concernant le stationnement de l'ensemble des zones Urbanisées (U) et A Urbaniser (AU) du règlement du P.L.U. de Tomblaine :

12.2. - Nombre minimum d'emplacement :

- Pour les constructions collectives à usage d'habitation : 1,4 emplacements par logement ;
- Pour les constructions d'habitations individuelles : 3 emplacements par logement ;

Les normes de stationnement des alinéas précédents ne sont pas applicables dans le cas d'extensions de constructions existantes lorsqu'il n'y a pas de création de logement.

- Pour les constructions à usage d'artisanat : 1 emplacement pour 50 m² de surface de plancher ;
- Pour les constructions à usage de commerce : 1 emplacement pour 30 m² de surface de plancher ;
- Pour les constructions à usage de bureaux : 1 emplacement pour 30 m² de surface de plancher ;

Pour les cas spécifiques, il est procédé à un examen particulier par les services compétents.

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

❖ Précision des règles de stationnement sur les espaces verts

Afin de préserver les espaces verts privés situés sur la ville de Tomblaine de toute artificialisation par des espaces de stationnement, l'article 13.2 concernant les espaces libres et plantation est modifié pour toutes les zones du P.L.U. Ainsi l'utilisation de ces espaces comme stationnement, même en utilisant des matériaux perméables, n'est pas autorisée. Dans la seule zone UD, où la part à laisser en espace vert est la plus élevée (40 % contre 10 % à 30 % pour les autres zones), pourra-t-être créé 1/3 du stationnement sur les espaces verts, à condition que cette surface dédiée au stationnement soit perméable.

Dans toutes les zones, à l'exception de la zone UD :

L'article 13 sur les espaces libres et les plantations est réécrit de façon à ce que l'article précise que :

Les surfaces aménagées en espaces verts doivent être non dédiées au stationnement.

Dans le zone UD :

Au vu des caractéristiques de la zone UD et de la surface obligatoire à aménager en espace vert, 1/3 du stationnement réalisé pourra être réalisé sur les espaces verts, à condition que la surface reste perméable. L'article UD 13 est ainsi complété (en rouge) :

Article UD 13 : Espaces libres et plantations

Les espaces non utilisés pour les constructions, les voies ou les aires de stationnement, sont aménagés en espaces verts.

Une superficie au moins égale à 40 % de la surface de l'unité foncière doit être aménagée en espace vert.
Sur ces 40%, pourra-t-être créé 1/3 du stationnement, à condition que cette surface soit perméable.

Au moins un arbre de haute tige doit être planté par tranche de 150 m² de superficie aménagée en espace vert.

Des écrans boisés doivent être aménagés autour de toute aire de stationnement de véhicules d'une superficie de plus de 1 000 m².

Par exception, une superficie au moins égale à 10 % de la surface de l'unité foncière occupée par une construction à usage commercial existante à la date d'approbation du P.L.U. doit être aménagée en espace vert.

C. Rectification d'une erreur matérielle dans le règlement**❖ Article 10 de la zone UD**

Une erreur d'écriture apparaît dans l'article 10 de la zone UD du règlement du P.L.U de Tomblaine. Cet article règlemente la hauteur des constructions dans la zone.

On trouve dans l'ensemble du règlement la formulation « à l'égout de toiture » tandis que cet article comporte la phrase « à l'égout à toiture ».

Afin de corriger cette erreur, l'article 10 de la zone UD est modifié (en rouge) :

Article UD 10 : Hauteur maximum des constructions

10.1. -

Dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur UDc :

La hauteur des constructions ~~de l'égout à toiture~~ **à l'égout de toiture** ne doit pas excéder 6 m, ni R+1 niveau.

Dans le secteur UDc :

La hauteur des constructions ~~de l'égout à toiture~~ **à l'égout de toiture** ne doit pas excéder 7 m, ni R+1 niveau.

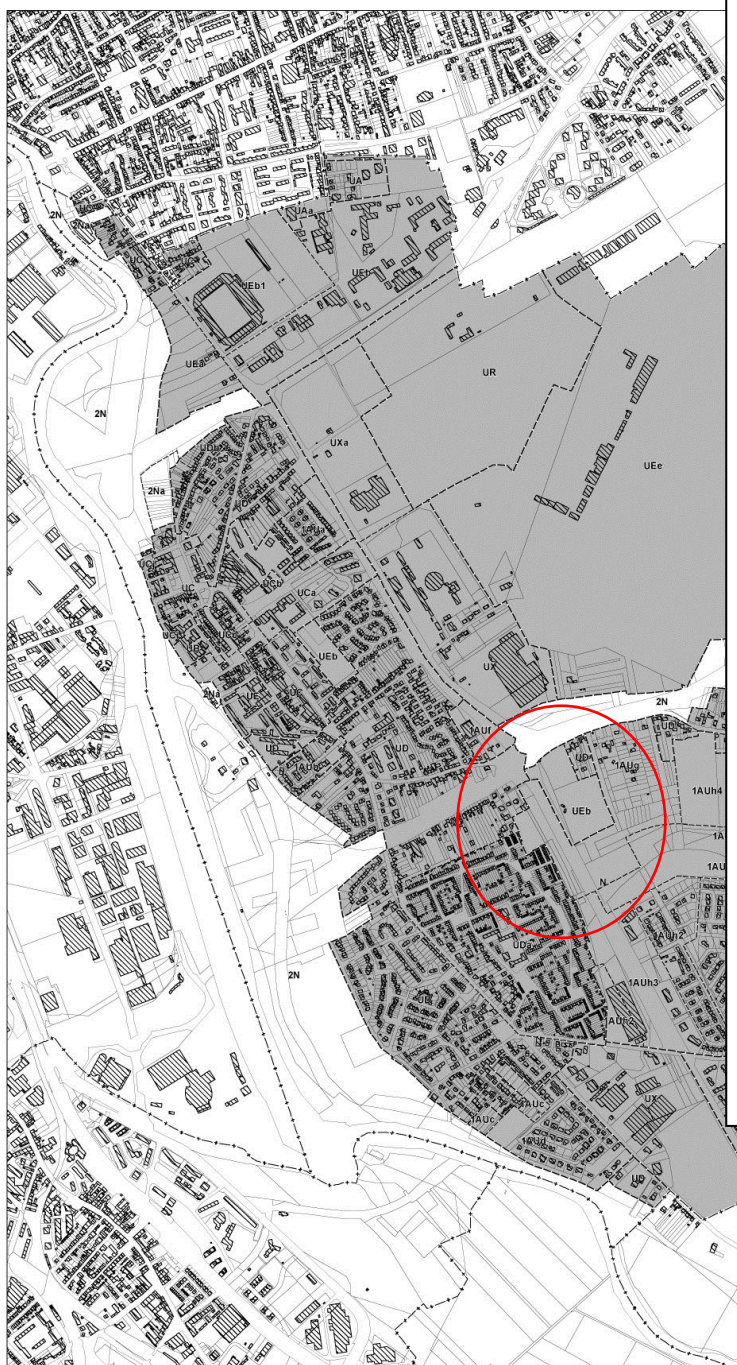
D. Mise à jour des annexes

❖ Modification du plan des annexes

La commune de Tomblaine est soumise à un périmètre de droit de préemption urbain se situant sur toutes les zones U et AU du P.L.U. Suite à l'achèvement de l'aménagement du parc Georges Brassens, la zone avant située en zone 1AUh4 et 1AUG a évoluée vers une zone 2N.

Cette zone n'est donc plus assujettie au périmètre de droit de préemption urbain. Le plan des annexes est modifié pour faire évoluer ce périmètre.

Plan des annexes avant modification



Plan des annexes après modification



❖ 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 Tomblaine.