



## MODIFICATION DE DROIT COMMUN N ° 2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE NANGY (74)

Additif au Rapport de présentation



**Procédures antérieures**

M1 approuvée le 10/11/2009

**Approbation**

/ /2022

« Certifié conforme par le Maire et annexé à la présente délibération modifiant le PLU en date du XXX. »

Illustrations de la page de garde : <https://www.mairieNANGY.fr/>

# SOMMAIRE

<b>PRESENTATION GENERALE.....</b>	<b>5</b>
Le contexte territorial.....	5
Le PLU en vigueur sur le territoire de NANGY .....	8
Les objets de la présente modification du PLU .....	9
Le champ d'application de la présente modification de droit commun du PLU .....	9
<b>OBJETS 1 : LES EVOLUTIONS DU REGLEMENT ECRIT .....</b>	<b>11</b>
Objet 1.1 : L'intégration du lexique national d'urbanisme .....	11
Objet 1.2 : L'intégration de règles concernant les eaux pluviales.....	15
Objet 1.3 : La modification des règles concernant les constructions artisanales en zones résidentielles .....	16
Objet 1.4 : La modification des règles concernant les logements locatifs sociaux .....	18
Objet 1.5 : La modification des règles concernant les accès et voiries .....	20
Objet 1.6 : La modification des règles concernant les annexes en zones résidentielles ou à urbaniser à vocation résidentielle.....	21
Objet 1.7 : Intégration de la doctrine de la CDPENAF dans les zones A et N.....	22
Objet 1.8 : La modification des règles concernant les piscines.....	23
Objet 1.9 : La modification des règles concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques .....	25
Objet 1.10 : La précision des règles concernant l'implantation des annexes par rapport aux propriétés voisines .....	26
Objet 1.11 : La modification des règles concernant l'implantation des annexes en zone Ux .....	27
Objet 1.12 : La précision des règles concernant la hauteur maximale des constructions .....	29
Objet 1.13 : La modification des règles concernant les panneaux solaires .....	31
Objet 1.14 : La modification des règles concernant les clôtures .....	33
Objet 1.15 : La modification des règles concernant le stationnement des véhicules .....	34
Objet 1.16 : La modification des règles concernant le stationnement des vélos .....	35
Objet 1.17 : La modification des règles concernant la destination « logement » en zones d'activités.....	37
Objet 1.18 : La modification des règles concernant les espaces libres, plantations et aires de jeux.....	38
Objet 1.19 : Intégration de compléments aux règles de l'article 11 concernant l'aspect extérieur des constructions.....	39
Objet 1.20 : La suppression de la disposition sur le local à ordures ménagères.....	40
<b>OBJET 2 : LA MISE A JOUR DE LA LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES .....</b>	<b>41</b>
Motivations.....	41
La suppression de l'emplacement réservé n°03 .....	42
La suppression des emplacements réservés n°05 .....	42
La modification de l'emplacement réservé n°07 .....	42
La suppression de l'emplacement réservé n°08.....	42

La suppression de l'emplacement réservé n°10.....	42
La suppression de l'emplacement réservé n°11.....	43
La modification de l'emplacement réservé n°13.....	43
La suppression de l'emplacement réservé n°15.....	43
La suppression de l'emplacement réservé n°17.....	43
La suppression des emplacements réservés n°18 et 19.....	44
La création d'emplacements réservés n°20, 21, 22 & 23 afin de réaliser des aménagements de voirie.....	44

### OBJETS 3 : LA MODIFICATION DU CONTENU DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)..... 45

Objet 3.1 : Précisions sur la programmation des secteurs d'OAP.....	45
Objet 3.2 : La modification de l'OAP du secteur de la Doie (OAP n°2).....	47

### OBJET 4 : L'OUVERTURE DE LA ZONE « A URBANISER » A PROXIMITE DU CENTRE HOSPITALIER ALPES-LEMAN ..... 49

Motivations.....	49
Dérogation au délai de 9 ans pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU.....	51
La modification du règlement graphique.....	51
L'intégration d'une OAP sectorielle pour la zone des Bois.....	52

### L'IMPACT DE LA MODIFICATION SUR LES SURFACES DES ZONES..... 54

### L'IMPACT DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT..... 55

### ANNEXES..... 56

Annexe 1 : Autoévaluation réalisée dans le cadre de l'examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable en application des articles R. 104-33 à R. 104-37 du code de l'urbanisme pour un plan local d'urbanisme.....	56
---	----

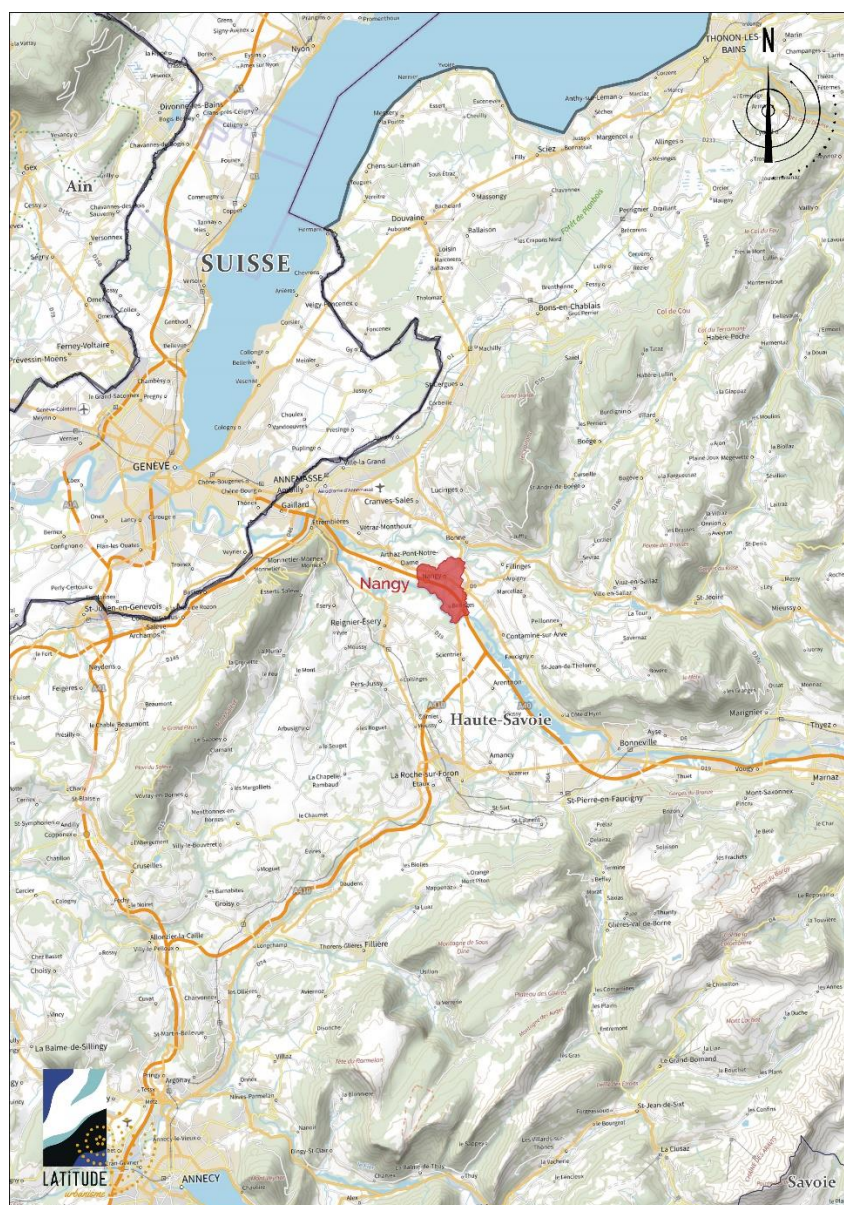
# PRESENTATION GENERALE

●●● Le présent document a pour objet de présenter les évolutions du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de NANGY (74) à travers sa modification de droit commun n°2.

## Le contexte territorial

### Situation générale

La commune de NANGY se situe au Nord du département de la Haute-Savoie, dans la région du Genevois. Elle est située sur l'axe Annemasse - Bonneville : à 9 kilomètres d'Annemasse et 14 kilomètres de Bonneville.



*Situation de la commune de NANGY (74)*



### Profil communal

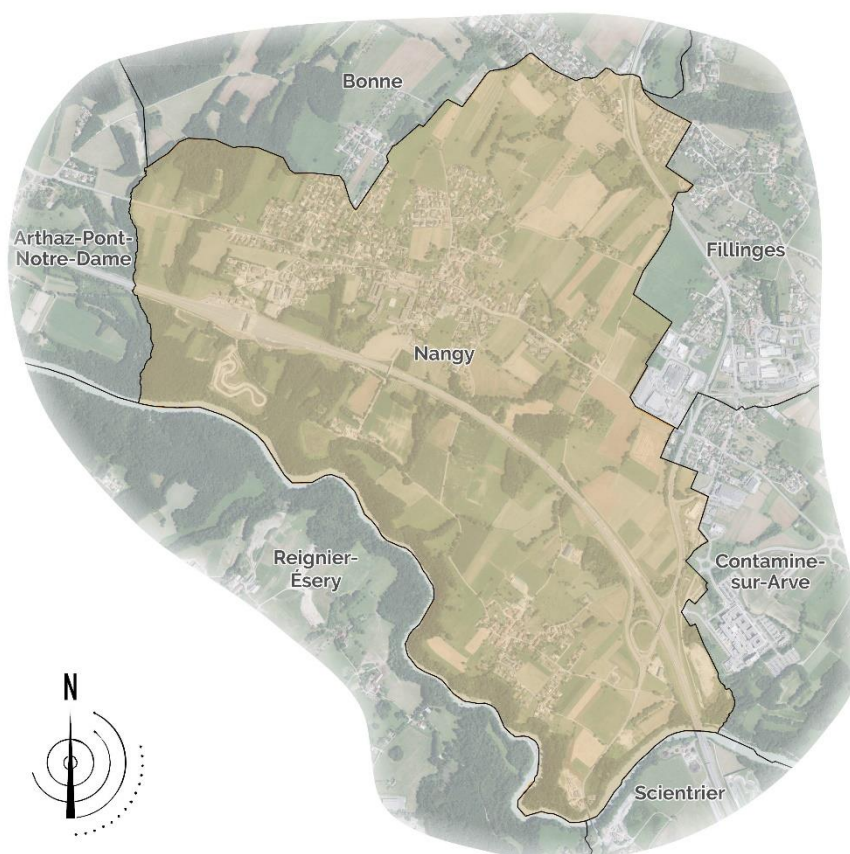
Superficie : 4,35 km<sup>2</sup>

Population : 1645 en 2021 (INSEE)

Altitude : de 415 à 530 mètres

Commune intégrée au territoire :

- De la Communauté de communes Arve et Salève (CCAS) ;
- Du Syndicat Mixte du SCOT Cœur du Faucigny.



*Limites territoriales de NANGY (74) avec les communes limitrophes*

### La hiérarchie des normes

Si la commune de NANGY est actuellement intégrée au Syndicat Mixte du SCOT Cœur du Faucigny ; ce dernier n'est pas encore approuvé et n'est pas encore opposable.

Ainsi, sur la commune, c'est le SCOT de la Communauté de Communes d'Arve et Salève, approuvé le 17 juin 2009 qui continue de s'appliquer.

En date de l'approbation de la présente modification de droit commun, la commune de NANGY étant intégrée dans le territoire du SCOT de la Communauté de Communes d'Arve et Salève, la procédure relève du seul article L131-4 du Code de l'Urbanisme :

Article L131-4 du Code de l'Urbanisme :

*Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec :*

- 1° Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 ;*
- 2° Les schémas de mise en valeur de la mer prévue à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 ;*
- 3° Les plans de déplacements urbains prévus à l'article L. 1214-1 du code des transports ;*
- 4° Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation ;*
- 5° Les dispositions particulières aux zones de bruit des aéroports conformément à l'article L. 112-4.*

Les autres documents supérieurs sont intégrés par le SCOT. Le PLU ne justifie de sa compatibilité avec eux qu'en l'absence de SCOT.

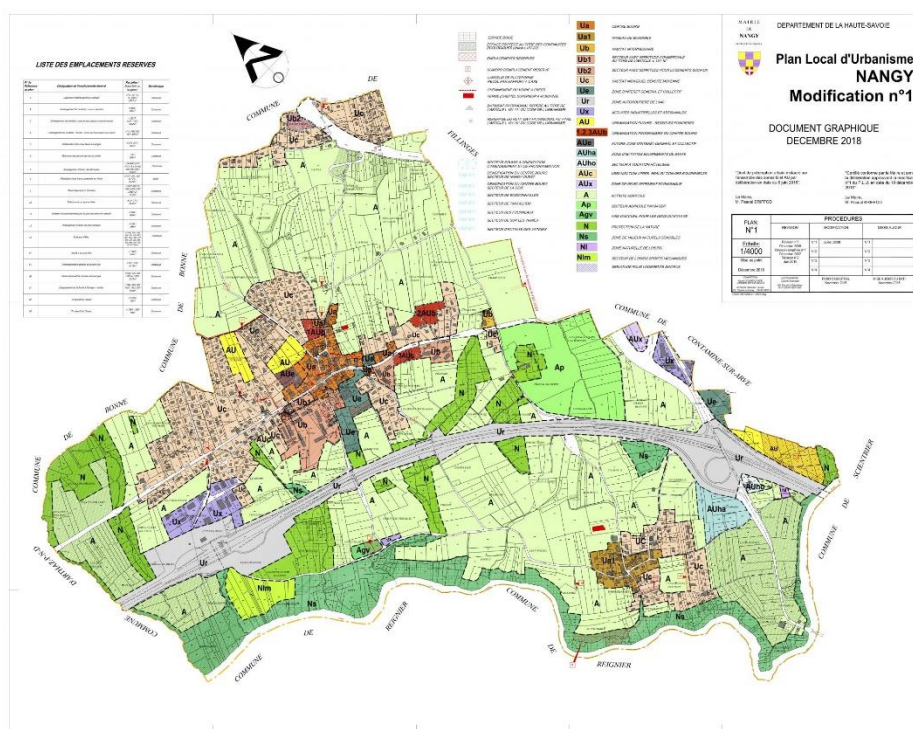
## Le PLU en vigueur sur le territoire de NANGY

### Les grandes orientations du PLU

La commune de NANGY dispose d'un PLU approuvé le 06 juin 2016.

Ce dernier s'articule autour des grands objectifs suivants :

1. L'encadrement du développement du territoire par une politique d'aménagement durable ;
2. La maîtrise de la croissance de la population de NANGY ;
3. La hiérarchisation des typologies d'urbanisation sur la commune ;
4. La sécurisation de la traversée du village et assurer un maillage cohérent des circulations ;
5. La mise en place d'un aménagement cohérent du hameau de Boringes ;
6. La valorisation du secteur de développement économique proche de l'hôpital ;
7. La protection du patrimoine naturel et bâti ;
8. La valorisation des espaces et milieux naturels sensibles.



Plan de zonage du PLU actuellement en vigueur sur la commune de NANGY

### L'évolution du PLU depuis son approbation

Depuis son approbation le 06 juin 2016, le PLU de Nangy a connu une évolution modification de droit commun n°1 approuvée le 10 décembre 2018 :



## PROCEDURE

## OBJETS

LA MODIFICATION DE  
DROIT COMMUN N°1  
APPROUVEE LE 10  
DECEMBRE 2018

- Le reclassement des zones AUb de Tantalliou et des Fourneaux en zone AU avec maintien d'une servitude de mixité sociale ;
- La création d'un secteur Ub2 sur le secteur des Vignes afin d'imposer la création d'au moins 5 logements locatifs sociaux sur le tènement ; ainsi que la création d'une OAP sur ce secteur ;
- L'ajout d'une règle au règlement écrit afin que 60% de la surface de plancher du rez-de-chaussée des constructions soit destiné aux commerces et aux bureaux ;
- L'ajout d'une règle au règlement écrit pour la réalisation de 20% de LLS dans les opérations d'au moins 8 logements ou 600 m<sup>2</sup> de SP ;
- La modification de la règle concernant l'implantation des constructions sur une même propriété en zones Ub, Uc, AUb et AUc.

*Objets des procédures d'évolution antérieure à la présente modification de droit commun*

## Les objets de la présente modification du PLU

Pour donner suite à la volonté de la commune de NANGY de faire évoluer son document d'urbanisme, la commune a décidé par l'arrêté n°017-2024 du 07 mai 2024 de lancer la procédure de modification de droit commun n°2 du PLU de NANGY.

Les objectifs de la présente évolution du PLU de NANGY sont les suivants :

- La mise à jour des emplacements réservés ;
- Des évolutions du règlement écrit pour tenir compte de difficultés d'interprétation rencontrées lors de l'instruction des demandes d'urbanisme et mettre à jour des définitions et certains points réglementaires (intégrer lexicque national) ;
- Intégrer au règlement écrit, des prescriptions relatives à la gestion des eaux pluviales ;
- Des évolutions des OAP afin de les rendre plus opérationnelles et de maîtriser la densification ;
- Ouverture urbanisation d'une zone AU afin de permettre la construction d'un site d'incendie et de secours départemental.

## Le champ d'application de la présente modification de droit commun du PLU

Comme exposé dans le titre précédent, la présente évolution du PLU de NANGY porte sur l'ouverture d'une zone à l'urbanisation, des modifications des OAP, des adaptations du règlement écrit et des modifications mineures du règlement graphique du PLU (mise à jour de la liste des emplacements réservés).

Ces adaptations ne porteront pas atteinte à l'économie générale du document et du PADD. De plus il n'est pas question de procéder à la réduction d'un Espace Boisé Classé (EBC) au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme, d'une zone agricole ou naturelle ou d'une protection « environnementale ».

Article L153-31 du Code de l'Urbanisme

« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération

intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Par rapport aux paragraphes 1° à 5° de l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme – exposé ci-dessus, les évolutions envisagées du PLU de NANGY n'entrent donc pas dans le champ d'application d'une révision du PLU.

#### Article L153-36 du Code de l'Urbanisme

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Ces adaptations du PLU de NANGY entrent donc dans le champ d'application de la procédure de modification.

#### Article L153-41 du Code de l'Urbanisme

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction, résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article [L 131-9](#) du présent code.

Par ailleurs, le projet d'évolution du PLU de NANGY sera soumis à enquête publique conformément à l'article L153-41 du Code de l'Urbanisme.

Intégrant les objets cités dans le titre précédent, la procédure d'évolution du PLU de NANGY sera donc une modification de droit commun.

# OBJETS 1 : LES EVOLUTIONS DU REGLEMENT ECRIT

## Objet 1.1 : L'intégration du lexique national d'urbanisme

### Motivations

Le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du Code de l'Urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme (décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015) a prévu la publication d'un lexique national de l'urbanisme visant notamment à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le livre 1er du Code de l'Urbanisme.

Pour clarifier l'utilisation de ces termes à la lecture et l'application du PLU de NANGY, la commune souhaite intégrer ces définitions dans son règlement écrit.

### La modification du règlement écrit

Dans son document actuellement en vigueur, le règlement écrit du PLU de NANGY, ces principaux termes sont intégrés dans une partie « RAPPELS ET DEFINITIONS » placée avant le titre I.

#### **RAPPELS ET DÉFINITIONS**

D'après le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

##### **Annexe**

*Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.*

*Précisions : Il est précisé que l'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement et peut être accolée ou non. L'annexe est également nécessairement située dans une zone urbaine du PLU.*

##### **Bâtiment**

*Un bâtiment est une construction couverte et close.*

*Précisions : Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale. Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :*

- soit de l'absence totale ou partielle de façades closes ;
- soit de l'absence de toiture ;
- soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

##### **Construction**

*Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.*

*Précisions : La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment*

### Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

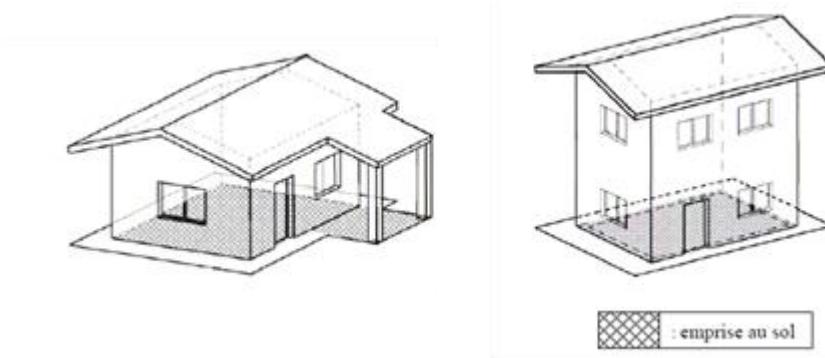
### Emprise au sol

Selon l'article R.420-1 du Code de l'Urbanisme :

L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Se référer à la Circulaire du 3 février 2012 relative au respect des modalités de calcul de la surface de plancher des constructions définie par le livre I du code de l'urbanisme.



### Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Précisions : L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal). L'extension est également nécessairement située dans une zone urbaine du PLU.

### Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

### Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospectes et d'emprise au sol.

Précisions : La notion de gabarit s'entend comme la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment, comprenant sa hauteur et son emprise au sol. Le gabarit permet d'exprimer la densité en termes volumétriques,

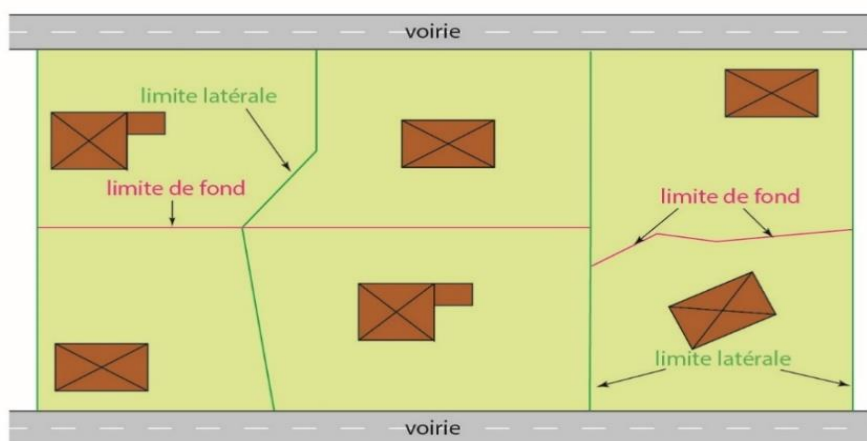
en définissant des formes bâties conformes aux limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée. Il peut ainsi être utilisé pour octroyer des bonus de constructibilité.

### Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

### Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.



### Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

*Précisions :* Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante ... Le local accessoire présente nécessairement une dimension inférieure à la construction principale.

De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent. Décret relatif à la partie réglementaire.

### Voie ou emprise publique

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.



*Précisions : Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...). Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques...*

## Objet 1.2 : L'intégration de règles concernant les eaux pluviales

### Motivations

Sur la commune de NANGY, un Schéma de Gestion des Eaux Pluviales a été approuvé par le conseil municipal le 13 mars 2023. C'est un document de gestion et de programmation en matière d'eaux pluviales. Il facilite la compréhension du fonctionnement hydraulique du territoire et l'identification des enjeux associés en matière d'eau pluviales. Il permet également de mettre au point une stratégie de gestion de ces eaux et de programmer les travaux associés.

Sur la base de ce travail, une réglementation « eaux pluviales » a été établie pour gérer et compenser les eaux pluviales des nouvelles surfaces imperméabilisées.

Afin de rendre opposable les prescriptions du SGEP aux autorisations d'urbanisme (dans un rapport de conformité), le règlement doit y faire expressément référence. Ainsi le règlement écrit du PLU de NANGY est modifié pour intégrer une référence au SGEP.

Par ailleurs, les documents sont également annexés au PLU.

Les prescriptions qui étaient déjà présentes dans le règlement écrit sont supprimées, dans la mesure où elles sont redondantes avec les prescriptions du SGEP (voir différentes).

### La modification des articles 4 de toutes les zones

Dans le règlement écrit du PLU de NANGY en vigueur, tous les articles 4 sont modifiés pour intégrer un renvoi au SGEP.

Les prescriptions qui étaient déjà présentes dans le règlement écrit sont supprimées, dans la mesure où elles sont redondantes – voire différentes – des prescriptions du SGEP.



*Les modifications apportées par la présente modification de droit commun n°2 sont **en rouge**. Les potentielles modifications apportées par les autres objets de la présente modification de droit commun n'apparaissent pas ici.*

#### Article Ua 4 : Desserte par les réseaux [...]

##### Eaux pluviales

*Il conviendra de se reporter aux annexes du PLU, où les prescriptions du Schéma de Gestion des Eaux pluviales applicable au territoire communal seront respectées.*

*~~Les prescriptions suivantes doivent être mises en œuvre :~~*

*~~Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public des eaux pluviales. A défaut de réseau public ou si ce réseau a une capacité insuffisante, les opérations devront présenter un dispositif individuel (bac de rétention ou autres) de traitement adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement, y compris dans les ruisseaux et fossés des routes départementales. En tout état de cause, la gestion des eaux pluviales devra être conforme aux prescriptions déterminées dans les annexes sanitaires.~~*

*~~Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.~~*

*~~Les eaux pluviales des balcons et terrasses devront être récupérées afin d'éviter tout ruissellement.~~*

*~~Les eaux de ruissellement des aires de stationnement non couvertes de plus de 30 places devront faire l'objet d'un dispositif de pré-traitement : déboureur, déshuileur.~~*

*~~En tout état de cause, les dessertes en eau et assainissement devront respecter les prescriptions précisées dans les annexes sanitaires. [...]~~*

### La mise à jour des annexes du PLU

Les documents du Schéma de Gestion des Eaux Pluviales sont ajoutés aux annexes du PLU de NANGY.

## Objet 1.3 : La modification des règles concernant les constructions artisanales en zones résidentielles

### Motivations

Les zones résidentielles du PLU de NANGY, à savoir les zones Ua, Ub et Uc interdisent les constructions destinées à l'artisanat de plus de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Par extension, dans la mesure où tout ce qui n'est pas expressément interdit, est permis, les mêmes constructions artisanales de moins de 250m<sup>2</sup> sont autorisées dans les zones résidentielles.

Cette limite de 250m<sup>2</sup> apparaît très élevée pour des quartiers à dominante résidentielle et laisse la possibilité d'implantations de structures non compatibles avec le voisinage résidentiel. Aussi il est proposé de l'abaisser à 100m<sup>2</sup>. Cela permettant de réduire les risques de conflits d'usages dans les zones résidentielles, ainsi que de recentrer les activités artisanales d'importance moyenne vers des zones d'accueils spécialement dédiées.

### La modification de l'article Ua1

Dans le règlement écrit du PLU de NANGY en vigueur, l'article Ua1 (Titre I : Dispositions applicables aux zones urbaines) est le suivant.



*Les modifications apportées par la présente modification de droit commun n°2 sont en rouge. Les potentielles modifications apportées par les autres objets de la présente modification de droit commun n'apparaissent pas ici.*

#### ARTICLE Ua 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

*Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :*

*[...]*

- les constructions destinées à l'artisanat de plus de ~~250 m<sup>2</sup>~~ 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou présentant des nuisances pour le voisinage ;

*[...]*

### La modification de l'article Ub1

Dans le règlement écrit du PLU de NANGY en vigueur, l'article Ub1 (Titre I : Dispositions applicables aux zones urbaines) est le suivant.



*Les modifications apportées par la présente modification de droit commun n°2 sont en rouge. Les potentielles modifications apportées par les autres objets de la présente modification de droit commun n'apparaissent pas ici.*

#### ARTICLE Ub 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

*Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :*

*[...]*

- les constructions destinées à l'artisanat de plus de ~~250 m<sup>2</sup>~~ 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou présentant des nuisances pour le voisinage ;

*[...]*

### La modification de l'article Uc1

Dans le règlement écrit du PLU de NANGY en vigueur, l'article Uc1 (Titre I : Dispositions applicables aux zones urbaines) est le suivant.



Les modifications apportées par la présente modification de droit commun n°2 sont **en rouge**. Les potentielles modifications apportées par les autres objets de la présente modification de droit commun n'apparaissent pas ici.

#### ARTICLE U<sub>c</sub> 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

[...]

- les constructions destinées à l'artisanat de plus de ~~250 m<sup>2</sup>~~ 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou présentant des nuisances pour le voisinage ;

[...]

#### La modification de l'article AUB1

Dans le règlement écrit du PLU de NANGY en vigueur, l'article AUB1 (Titre II : Dispositions applicables aux zones d'urbanisation future) est le suivant.



Les modifications apportées par la présente modification de droit commun n°2 sont **en rouge**. Les potentielles modifications apportées par les autres objets de la présente modification de droit commun n'apparaissent pas ici.

#### ARTICLE AUB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

[...]

- les constructions destinées à l'artisanat de plus de ~~250 m<sup>2</sup>~~ 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou présentant des nuisances pour le voisinage ;

[...]

#### La modification de l'article AUC1

Dans le règlement écrit du PLU de NANGY en vigueur, l'article AUC1 (Titre II : Dispositions applicables aux zones d'urbanisation future) est le suivant.



Les modifications apportées par la présente modification de droit commun n°2 sont **en rouge**. Les potentielles modifications apportées par les autres objets de la présente modification de droit commun n'apparaissent pas ici.

#### ARTICLE AU<sub>c</sub> 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

[...]

- les constructions destinées à l'artisanat de plus de ~~250 m<sup>2</sup>~~ 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou présentant des nuisances pour le voisinage ;

[...]

## Objet 1.4 : La modification des règles concernant les logements locatifs sociaux

### Motivations

Afin de favoriser le parcours résidentiel sur la commune et assurer les grands équilibres sociaux, le PLU de NANGY a mis en place des règles concernant les Logements Locatifs Sociaux (LLS).

La principale règle, ajoutée lors de la modification de droit commun n°1, veut que pour toute opération d'au moins 8 logements ou 600m<sup>2</sup> de surface de plancher devra comporter au moins 20% de surface de plancher en LLS.

Il est proposé de modifier cette règle afin que la part de 20% soit calculée sur le nombre de logements total et non sur la surface de plancher.

### La modification de l'article Ua2

Dans le règlement écrit du PLU de NANGY en vigueur, l'article Ua2 (Titre I : Dispositions applicables aux zones urbaines) est le suivant.



*Les modifications apportées par la présente modification de droit commun n°2 sont **en rouge**. Les potentielles modifications apportées par les autres objets de la présente modification de droit commun n'apparaissent pas ici.*

ARTICLE Ua 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

[...]

2. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

[...]

Toute opération d'au moins 8 logements ou 800 m2 de surface de plancher devra comporter au moins 20% ~~de la surface de plancher~~ du nombre de logements créés en logements locatifs sociaux.

### La modification de l'article Ub 2

Dans le règlement écrit du PLU de NANGY en vigueur, l'article Ub2 (Titre I : Dispositions applicables aux zones urbaines) est le suivant.



*Les modifications apportées par la présente modification de droit commun n°2 sont **en rouge**. Les potentielles modifications apportées par les autres objets de la présente modification de droit commun n'apparaissent pas ici.*

ARTICLE Ub 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

[...]

2. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

[...]

Toute opération d'au moins 8 logements ou 800 m2 de surface de plancher devra comporter au moins 20% ~~de la surface de plancher~~ du nombre de logements créés en logements locatifs sociaux.

### La modification de l'article AUb 2

Dans le règlement écrit du PLU de NANGY en vigueur, l'article AUb 2 (Titre II : Dispositions applicables aux zones d'urbanisation future) est le suivant.





Les modifications apportées par la présente modification de droit commun n°2 sont **en rouge**. Les potentielles modifications apportées par les autres objets de la présente modification de droit commun n'apparaissent pas ici.

ARTICLE AUb 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

[...]

2. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

[...]

Dans les zones 1AUb, 2AUb et 3AUb, toute opération d'au moins 8 logements ou 800 m2 de surface de plancher devra comporter au moins 20% ~~de la surface de plancher~~ du nombre de logements créés en logements locatifs sociaux.

## Objet 1.5 : La modification des règles concernant les accès et voiries

### Motivations

Afin de mieux prendre en compte la problématique des accès, notamment à destination des secours et l'accès aux modes doux, il est proposé de modifier certaines règles du PLU de NANGY en :

- Rendant obligatoire les trottoirs sur les nouvelles voies ;
- Reformulant les règles sur les accès des secours ;

De plus le règlement présente une écriture approximative concernant certaines exigences avec la mention « dans la mesure du possible » qui ouvre la porte aux contentieux. Afin de sécuriser les ADS , cette mention est supprimée de tous les articles 3.

### La modification des articles Ua3, Ub3, Uc3, AUb3 et AUc3

Dans le règlement écrit du PLU de NANGY en vigueur, l'article Ua3, Ub3, Uc3, AUb3 et AUc3 est le suivant.



*Les modifications apportées par la présente modification de droit commun n°2 sont **en rouge**. Les potentielles modifications apportées par les autres objets de la présente modification de droit commun n'apparaissent pas ici.*

#### ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

*[...]*

##### Voirie

*Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique ; en tout état de cause :*

*- sauf empêchement technique, la largeur des voies privées nouvelles ne pourra être inférieure à 5 m de chaussée ;*

*- les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;*

*- dans une opération d'ensemble desservant plusieurs logements, les voies nouvelles devront réserver sur au moins un côté de la voie, un espace dédié aux circulations des piétons d'au moins 1m40 dégagé de tout obstacle ;*

*- Les voies nouvelles et accès devront présenter des gabarits et des retournements adaptés aux véhicules de secours*

*- les voies nouvelles devront de préférence être raccordées aux deux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer. Pour les liaisons douces, il sera prévu un raccordement minimum de 2 m de largeur (voie piétons/cycles) ;*

*- les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour.*

*[...]*

De plus dans toutes les zones lorsque la mention « dans la mesure du possible » est indiquée dans l'article 3 , elle est supprimée :

##### Accès et Voirie

*Le raccordement d'un accès privé ou d'une voirie privée à une voie publique présentera, ~~dans la mesure du possible~~, une surface dégagée sur une longueur d'au moins 3 m à partir de la chaussée de la voie publique, sauf pour les bâtiments implantés dans l'alignement des bâtiments existants*

## Objet 1.6 : La modification des règles concernant les annexes en zones résidentielles ou à urbaniser à vocation résidentielle

### Motivations

La construction d'annexes en zones urbaines résidentielles ou à urbaniser à vocation résidentielle est encadrée dans le PLU de NANGY. Les différentes règles dans les zones du PLU sont les suivantes :

Zone	Règle
Ua	une seule annexe non habitable de 30 m2 de surface de plancher maximum, plus une piscine le cas échéant, à condition de ne pas porter atteinte à l'environnement.
Ub	deux annexes non habitables, plus une piscine le cas échéant, à condition de ne pas porter atteinte à l'environnement.
Uc	deux annexes non habitables, plus une piscine le cas échéant, à condition de ne pas porter atteinte à l'environnement.
AUb	Deux annexes non habitables, plus une piscine le cas échéant, à condition de ne pas porter atteinte à l'environnement.
AUc	deux annexes non habitables, plus une piscine le cas échéant, à condition de ne pas porter atteinte à l'environnement.

Ainsi, le PLU présente une règle différente uniquement pour la zone Ua. Afin d'avoir une règle commune à l'ensemble des zones résidentielles, la commune souhaite harmoniser les règles entre les zones et par conséquent faire évoluer la règle de la zone Ua pour autoriser deux annexes habitables, comme dans toutes les autres zones.

### La modification de l'article Ua2

Dans le règlement écrit du PLU de NANGY en vigueur, l'article Ua2 (Titre I : Dispositions applicables aux zones urbaines) est le suivant.



*Les modifications apportées par la présente modification de droit commun n°2 sont **en rouge**. Les potentielles modifications apportées par les autres objets de la présente modification de droit commun n'apparaissent pas ici.*

ARTICLE Ua 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

[...]

2. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

[...]

~~une seule annexe non habitable de 30 m2 de surface de plancher maximum, plus une piscine le cas échéant, à condition de ne pas porter atteinte à l'environnement.~~

deux annexes non habitables, plus une piscine le cas échéant, à condition de ne pas porter atteinte à l'environnement.

[...]

## Objet 1.7 : Intégration de la doctrine de la CDPENAF dans les zones A et N

### Motivations

Le PLU de Nangy ne répond pas aux exigences d'encadrement des constructions non agricoles dans les zones A et N. La CDPENAF a établi une « *Doctrine CDPENAF sur plusieurs points techniques des règlements A et N* » à intégrer dans les PLU.

Cette doctrine établie en mars 2021 limite la taille des annexes et les extensions des habitations existantes de façon à respecter le code de l'urbanisme.

### La modification des articles A2 et N2

Les dispositions préconisées par la CDPENAF sont introduites dans le règlement des articles 2 des zones A et N de la façon suivante :



*Les modifications apportées par la présente modification de droit commun n°2 sont en rouge. Les potentielles modifications apportées par les autres objets de la présente modification de droit commun n'apparaissent pas ici.*

~~Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'une extension et de la création d'annexes non habitables dès lors que cette extension ainsi que les annexes, proches du bâtiment principal, ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.~~

- ~~Concernant les annexes, les habitations existantes présentant une surface de plancher minimale de l'ordre de 50 m<sup>2</sup> peuvent avoir au maximum :
  - Deux annexes d'une superficie cumulée de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et une hauteur maximum de 4m ;
  - Une piscine, sous réserve de la disponibilité de la ressource en eau sur le long terme sur le territoire considéré.Ces annexes et piscine devront soit être accolées au bâtiment principal, soit se situer à 10 m maximum de la construction principale à usage d'habitation.~~
- ~~Concernant les extensions, les habitations existantes présentant une surface de plancher minimale de l'ordre de 50 m<sup>2</sup> peuvent bénéficier d'une extension de 30 % de la surface de plancher de la construction existante, dans la limite de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher. En outre, cette extension ne doit pas conduire à la création de logements supplémentaires~~

## Objet 1.8 : La modification des règles concernant les piscines

### Motivations

Dans les zones résidentielles du PLU de NANGY, les piscines sont autorisées mais aucune règle n'encadre leur implantation. La commune souhaite ainsi instaurer des règles d'implantation avec au minimum de 2 mètres entre le bord du bassin et l'alignement de la voie ou les limites séparatives.

### La modification des articles Ua6 et Ua7

Dans le règlement écrit du PLU de NANGY en vigueur, les articles Ua6 et Ua7 (Titre I : Dispositions applicables aux zones urbaines) sont les suivants.



*Les modifications apportées par la présente modification de droit commun n°2 sont **en rouge**. Les potentielles modifications apportées par les autres objets de la présente modification de droit commun n'apparaissent pas ici.*

ARTICLE Ua 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES [...]

*Pour les piscines : il est exigé une implantation à une distance minimale de 2 m mesurée au bord du bassin jusqu'à l'alignement de la voie. [...]*

ARTICLE Ua 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX PROPRIETES VOISINES [...]

*Pour les piscines : il est exigé une implantation à une distance minimale de 2 m mesurée au bord du bassin jusqu'aux limites séparatives. [...]*

### La modification des articles Ub6 et Ub7

Dans le règlement écrit du PLU de NANGY en vigueur, les articles Ub6 et Ub7 (Titre I : Dispositions applicables aux zones urbaines) sont les suivants.



*Les modifications apportées par la présente modification de droit commun n°2 sont **en rouge**. Les potentielles modifications apportées par les autres objets de la présente modification de droit commun n'apparaissent pas ici.*

ARTICLE Ub 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES [...]

*Pour les piscines : il est exigé une implantation à une distance minimale de 2 m mesurée au bord du bassin jusqu'à l'alignement de la voie. [...]*

ARTICLE Ub 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX PROPRIETES VOISINES [...]

*Pour les piscines : il est exigé une implantation à une distance minimale de 2 m mesurée au bord du bassin jusqu'aux limites séparatives. [...]*

### La modification des articles Uc6 et Uc7

Dans le règlement écrit du PLU de NANGY en vigueur, les articles Uc6 et Uc7 (Titre I : Dispositions applicables aux zones urbaines) sont les suivants.



*Les modifications apportées par la présente modification de droit commun n°2 sont **en rouge**. Les potentielles modifications apportées par les autres objets de la présente modification de droit commun n'apparaissent pas ici.*

ARTICLE Uc 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES [...]

*Pour les piscines : il est exigé une implantation à une distance minimale de 2 m mesurée au bord du*



*bassin jusqu'à l'alignement de la voie. [...]*

ARTICLE U<sub>c</sub> 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX PROPRIETES VOISINES [...]

*Pour les piscines : il est exigé une implantation à une distance minimale de 2 m mesurée au bord du bassin jusqu'aux limites séparatives. [...]*

### La modification des articles AU<sub>b</sub>6 et AU<sub>b</sub>7

Dans le règlement écrit du PLU de NANGY en vigueur, les articles AU<sub>b</sub>6 et AU<sub>b</sub>7 (Titre I : Dispositions applicables aux zones urbaines) sont les suivants.



*Les modifications apportées par la présente modification de droit commun n°2 sont en rouge. Les potentielles modifications apportées par les autres objets de la présente modification de droit commun n'apparaissent pas ici.*

ARTICLE AU<sub>b</sub> 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES [...]

*Pour les piscines : il est exigé une implantation à une distance minimale de 2 m mesurée au bord du bassin jusqu'à l'alignement de la voie. [...]*

ARTICLE AU<sub>b</sub> 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX PROPRIETES VOISINES [...]

*Pour les piscines : il est exigé une implantation à une distance minimale de 2 m mesurée au bord du bassin jusqu'aux limites séparatives. [...]*

### La modification des articles AU<sub>c</sub>6 et AU<sub>c</sub>7

Dans le règlement écrit du PLU de NANGY en vigueur, les articles AU<sub>c</sub>6 et AU<sub>c</sub>7 (Titre I : Dispositions applicables aux zones urbaines) sont les suivants.



*Les modifications apportées par la présente modification de droit commun n°2 sont en rouge. Les potentielles modifications apportées par les autres objets de la présente modification de droit commun n'apparaissent pas ici.*

ARTICLE AU<sub>c</sub> 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES [...]

*Pour les piscines : il est exigé une implantation à une distance minimale de 2 m mesurée au bord du bassin jusqu'à l'alignement de la voie. [...]*

ARTICLE AU<sub>c</sub> 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX PROPRIETES VOISINES [...]

*Pour les piscines : il est exigé une implantation à une distance minimale de 2 m mesurée au bord du bassin jusqu'aux limites séparatives. [...]*

## Objet 1.9 : La modification des règles concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques

### Motivations

Dans le PLU de NANGY, dans les zones Ua et Ub, les nouvelles constructions peuvent s'implanter soit dans l'alignement de bâtiments existants, soit à respectivement 3 mètres en zone Ua et 4 mètres en zone Ub des voies publiques.

Afin de maintenir des espaces dégagés dans le tissu bâti en centre-bourg, la commune souhaite :

- supprimer en zone Ua, la possibilité d'implantation à l'alignement des bâtiments existants et de ne conserver que la possibilité d'implantation à 3 mètres de la voie ;
- supprimer en zone Ub, la possibilité d'implantation à l'alignement des bâtiments existants et de porter à 5 mètres le retrait par rapport aux limites des voies publiques et emprises publiques.

### La modification de l'article Ua6

Dans le règlement écrit du PLU de NANGY en vigueur, l'article Ub (Titre I : Dispositions applicables aux zones urbaines) est le suivant.



*Les modifications apportées par la présente modification de droit commun n°2 sont **en rouge**. Les potentielles modifications apportées par les autres objets de la présente modification de droit commun n'apparaissent pas ici.*

#### ARTICLE Ua 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES

*Les constructions doivent s'implanter ~~soit dans l'alignement de bâtiments existants soit~~ avec un retrait minimum de 3 m par rapport aux limites des voies publiques et emprises publiques. [...]*

### La modification de l'article Ub6

Dans le règlement écrit du PLU de NANGY en vigueur, l'article Ub (Titre I : Dispositions applicables aux zones urbaines) est le suivant.



*Les modifications apportées par la présente modification de droit commun n°2 sont **en rouge**. Les potentielles modifications apportées par les autres objets de la présente modification de droit commun n'apparaissent pas ici.*

#### ARTICLE Ub 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES

*Les constructions doivent s'implanter ~~soit dans l'alignement de bâtiments existants soit~~ avec un retrait minimum de ~~4 m~~ 5 m par rapport aux limites des voies publiques et emprises publiques. [...]*

## Objet 1.10 : La précision des règles concernant l'implantation des annexes par rapport aux propriétés voisines

### Motivations

De manière générale dans le règlement écrit du PLU de NANGY, il est précisé aux articles 6 et 7 des différentes zones que : les débordements de toiture ne seront pas pris en compte pour l'application des règles d'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et aux limites séparatives. Mais que toutefois ce débordement ne pourra jamais déborder sur la propriété voisine ou l'emprise publique en application du Code Civil, qui dit que « *la propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous.* » (Article 552 du Code Civil).

La commune souhaite rappeler l'application du Code Civil à tous les articles marqués d'une **X** dans le tableau suivant. Les articles marqués d'un **✓** dans le tableau suivant présentent déjà ce rappel.

Zone	Article 6 : implantation par rapport aux voies publiques	Article 7 : implantation par rapport aux propriétés voisines
Ua	X	X
Ub	✓	X
Uc	✓	X
Ue	X	X
Ur	X	X
Ux	✓	✓
AU	NC	NC
AUb	✓	X
AUc	✓	X
AUe	X	X
AUha	X	X
AUx	✓	✓
A	✓	✓
N	Renvoi à l'article Uc6	Renvoi à l'article Uc6

### La modification des articles concernés

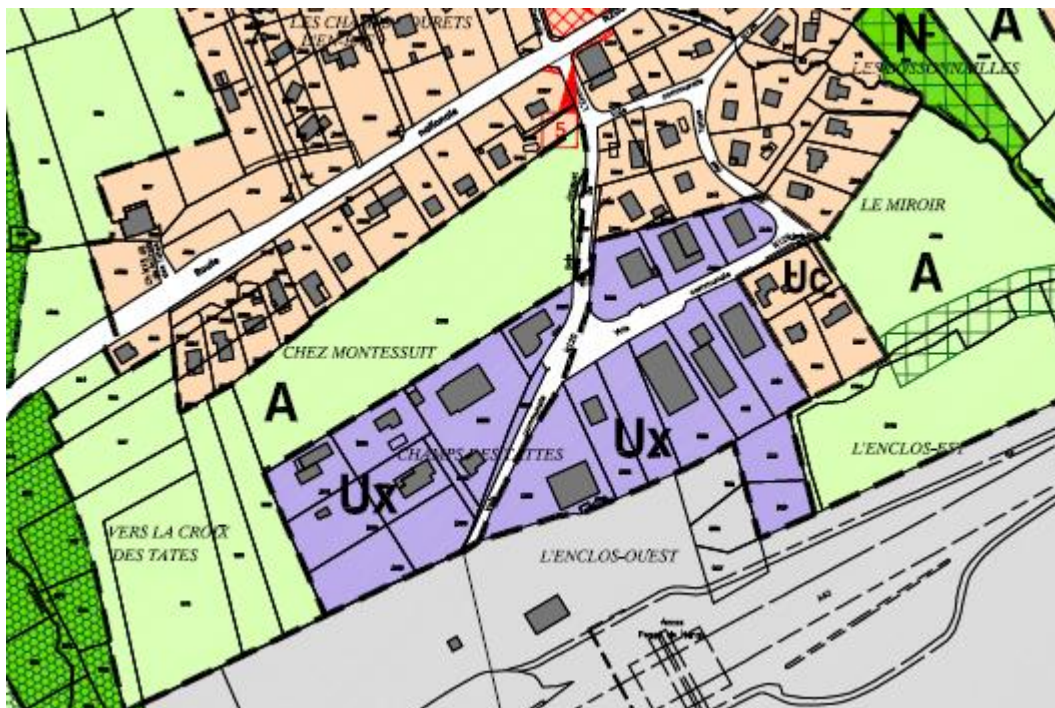
Tous les articles marqués d'une **X** dans le tableau précédent présentent la phrase suivante. Celle-ci est complétée du rappel au Code Civil.

*Les débordements de toiture jusqu'à 0,80 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles, sous réserve du respect du Code Civil.*

## Objet 1.11 : La modification des règles concernant l'implantation des annexes en zone Ux

### Motivations

Le PLU de NANGY met en place des zones Ux dédiées aux activités industrielles et artisanales. Celles-ci sont parfois limitrophes avec d'autres zones résidentielles.



Exemples d'une zone Ux limitrophe d'une zone Uc résidentielle

Afin de limiter les nuisances entre les zones Ux et les autres zones il est proposé de modifier les règles d'implantation des constructions en zone Ux.

### La modification de l'article Ux7

Dans le règlement écrit du PLU de NANGY en vigueur, l'article Ux7 est le suivant. Celui-ci est modifié de la manière suivante.



Les modifications apportées par la présente modification de droit commun n°2 sont **en rouge**. Les potentielles modifications apportées par les autres objets de la présente modification de droit commun n'apparaissent pas ici.

#### ARTICLE Ux 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX PROPRIETES VOISINES

Les constructions doivent respecter un recul minimum de ~~4 m~~ **1 m** par rapport aux limites des propriétés voisines. Cette règle s'applique également aux annexes.

**En cas de limites constituant une limite de la zone Ux : les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux limites des propriétés voisines. Cette règle s'applique également aux annexes.**

**~~Les annexes non accolées à une construction existante, projetées sur le terrain d'assiette de celle-ci, peuvent être implantées sans condition de recul, à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3,5 m au faîtage et leur longueur 12 m.~~**

Les débordements de toiture jusqu'à 0,80 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles sous réserve du respect du Code Civil.

*Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limite des propriétés voisines*

### La modification de l'article AUx7

Dans le règlement écrit du PLU de NANGY en vigueur, l'article AUx 7 est le suivant. Celui-ci est modifié de la manière suivante.



*Les modifications apportées par la présente modification de droit commun n°2 sont **en rouge**. Les potentielles modifications apportées par les autres objets de la présente modification de droit commun n'apparaissent pas ici.*

#### ARTICLE AUx 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX PROPRIETES VOISINES

*Les constructions doivent respecter un recul minimum de ~~4 m~~ 1 m par rapport aux limites des propriétés voisines. Cette règle s'applique également aux annexes.*

*En cas de limites constituant une limite de la zone Ux : les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux limites des propriétés voisines. Cette règle s'applique également aux annexes.*

*~~Les annexes non accolées à une construction existante, projetées sur le terrain d'assiette de celle-ci, peuvent être implantées sans condition de recul, à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3,5 m au faitage et leur longueur 12 m.~~*

*Les débordements de toiture jusqu'à 0,80 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles sous réserve du respect du Code Civil.*

*Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limite des propriétés voisines*



## Objet 1.12 : La précision des règles concernant la hauteur maximale des constructions

### Motivations

L'imprécision du règlement concernant la mesure des hauteurs mêlant les combles sans les définir aux autres niveaux de la construction, laisse des marges d'interprétation du règlement et des sources de contentieux.

Il est à noter que l'intégration du lexique national dans le règlement définit la hauteur de la façon suivante :

« La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur. »

Il est proposé de réglementer la hauteur maximale au faîtage et à l'égout du toit et de retirer la notion de gabarits par niveaux avec et sans combles.

### La modification des articles 10 des zones Ua, Ub, Uc,



*Les modifications apportées par la présente modification de droit commun n°2 sont **en rouge**. Les potentielles modifications apportées par les autres objets de la présente modification de droit commun n'apparaissent pas ici.*

#### ARTICLE Ua 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

~~La différence d'altitude en tous points de la construction et le point du terrain situé à l'aplomb avant et après terrassement ne doit pas dépasser 13 m, avec un gabarit n'excédant pas R+2+C.~~

~~En secteur Ua1, La différence d'altitude en tous points de la construction et le point du terrain situé à l'aplomb avant et après terrassement ne doit pas dépasser 12 m, avec un gabarit n'excédant pas R+2.~~

La hauteur est limitée à :

En zone Ua :

- 13 m au faîtage
- 9 m à l'égout du toit

En zone Ua1 :

- 12 m au faîtage
- 9 m à l'égout du toit

Pour les équipements publics et pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif la hauteur n'est pas limitée mais elle devra être compatible avec le bâti avoisinant et bien intégrée dans l'environnement.

#### ARTICLE UB 10 et AUB10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

~~La différence d'altitude en tous points de la construction et le point du terrain situé à l'aplomb avant et après terrassement ne doit pas dépasser 11 m, avec un gabarit maximum de R+1+C.~~

La hauteur est limitée à :

- 11 m au faîtage
- 7 m à l'égout du toit

Pour les équipements publics et pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou



d'intérêt collectif la hauteur n'est pas limitée mais elle devra être compatible avec le bâti avoisinant et bien intégrée dans l'environnement.

*ARTICLE UC 10 ET AUc10: HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS*

~~La différence d'altitude en tous points de la construction et le point du terrain situé à l'aplomb avant et après terrassement ne doit pas dépasser 9 m, avec un gabarit maximum de R+1+C.~~

La hauteur est limitée à :

- 9 m au faîtage
- 7 m à l'égout du toit

Pour les équipements publics et pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif la hauteur n'est pas limitée mais elle devra être compatible avec le bâti avoisinant et bien intégrée dans l'environnement.

## Objet 1.13 : La modification des règles concernant les panneaux solaires

### Motivations

Le recours à l'énergie solaire se développe sur l'ensemble des constructions y compris en rénovation. Le PLU réglemente les conditions de leur implantation en toiture.

La mise en place de panneaux solaires est encadrée dans le PLU de NANGY. Les différentes règles dans les zones du PLU sont les suivantes :

Zone	Règle
Ua	Les panneaux solaires et autres éléments d'architecture bio-climatiques doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures ajoutées.
Ub	Les panneaux solaires et autres éléments d'architecture bio-climatiques doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures ajoutées.
Uc	Les panneaux solaires et autres éléments d'architecture bio-climatiques doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures ajoutées.
Ue	Non réglementé
Ur	Non réglementé
Ux	Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion dans l'ensemble du bâti.
AU	NC
AUb	Les panneaux solaires et autres éléments d'architecture bio-climatiques doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures ajoutées.
AUc	Les panneaux solaires et autres éléments d'architecture bio-climatiques doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures ajoutées.
AUe	Non réglementé
AUha	Non réglementé
AUx	Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion dans l'ensemble du bâti.
A	Renvoi à l'article Uc11 uniquement pour les extensions.
N	Renvoi à l'article Uc11 uniquement pour les extensions.

La règle d'implantation des panneaux solaires en toiture présente dans tous les articles où l'implantation est réglementée, n'est pas adaptée aux contraintes techniques en imposant une insertion ou une intégration de l'ensemble de la structure. Ce qui empêche tout léger dépassement

même technique.

Il s'agit dans la présente modification de droit commun d'assouplir la règle pour faciliter le développement des énergies renouvelables sur la commune de NANGY.

Il s'agit également d'appliquer les règles aux zones A et N, où peuvent se trouver des constructions pouvant faire l'objet de rénovation (avec pose de panneaux solaires), ou de nouvelles constructions (en zone A pour les exploitants agricoles). Actuellement seuls les panneaux solaires sur des extensions dans ces deux zones sont règlementées par un renvoi à l'article Uc11.

### La modification des articles 11 de l'ensemble des zones du PLU

Dans toutes les zones la règle concernant les panneaux solaires est harmonisée de la façon suivante :



*Les modifications apportées par la présente modification de droit commun n°2 sont **en rouge**. Les potentielles modifications apportées par les autres objets de la présente modification de droit commun n'apparaissent pas ici.*

Il est ajouté à tous les articles 11 la mention suivante :

*« Les équipements liés aux énergies solaires sont autorisés à condition d'être : soit intégrés à la toiture ; soit posés parallèlement à la pente du toit avec un dépassement de maximum de 15 cm du plan du toit. Dans les deux cas, ils doivent être axés le plus possible avec les ouvertures de façade. »*

## Objet 1.14 : La modification des règles concernant les clôtures

### Motivations

La notion de claire voie est difficile à mettre en œuvre dans l'instruction des ADS sur les clôtures. Cette notion est modifiée et parallèlement il est souhaité une végétalisation des clôtures qui n'est pas forcément prévue dans le règlement en vigueur. Le règlement écrit est modifié en ce sens.

Par ailleurs on rappelle que le code civil à son article 671, limite la hauteur des végétaux implantées entre 0 et 2m de la limite séparative à 2m de hauteur. Cette règle s'applique indépendamment du règlement du PLU.

### La modification des articles Ua11, Ub11, Uc11, Ue11, AUb11, AUc11 et AUe11

Dans le règlement écrit du PLU de NANGY en vigueur, les articles Ua11, Ub11, Uc11, Ue11, AUb11, AUc11 et AUe11 présentent le paragraphe suivant. Celui-ci est modifié de la manière suivante.



*Les modifications apportées par la présente modification de droit commun n°2 sont **en rouge**. Les potentielles modifications apportées par les autres objets de la présente modification de droit commun n'apparaissent pas ici.*

*[...] Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles sont soumises au dépôt d'une Déclaration Préalable en mairie de NANGY. En tout état de cause les clôtures d'une hauteur de 1,80 m maximum doivent être constituées :*

- *soit d'un grillage **rigide** ou d'un autre dispositif à claire voie (à condition que la proportion de vide soit d'au moins de 20%, répartie, par rapport à la surface pleine) ~~(par exemple haie végétale)~~ et Ces dispositifs pourront comporter un mur bahut de 0,60 m de hauteur maximum ;*
- *soit d'une clôture végétale constituée de végétaux variés et d'essence locale.*
- *Néanmoins les clôtures pleines sont autorisées uniquement en cas de reconstruction à l'identique, sans pouvoir excéder la hauteur initiale, sauf en cas de gêne ou de danger pour la sécurité des usagers. [...]*

## Objet 1.15 : La modification des règles concernant le stationnement des véhicules

### Motivations

Le nombre de places de stationnement en zones Ua et Ub est actuellement fixé par l'article 12 du règlement de chacune des zones. Dans ces zones pour les constructions destinées aux bureaux et aux commerces, le nombre de places de stationnement n'est pas normé et la notion « est appréciée en fonction de l'opération projetée » apparaît floue et source de contentieux. La commune souhaite éclaircir la règle par une norme à appliquer en fonction de la surface de plancher. Le règlement écrit est modifié en ce sens.

### La modification des articles Ua12, Ub12, Uc12 AUb12, AUc12

Dans le règlement écrit du PLU de NANGY en vigueur, les articles Ua11, Ub11, Uc11, Ue11, AUb11, AUc11 et AUe11 présentent le paragraphe suivant. Celui-ci est modifié de la manière suivante.



*Les modifications apportées par la présente modification de droit commun n°2 sont **en rouge**. Les potentielles modifications apportées par les autres objets de la présente modification de droit commun n'apparaissent pas ici.*

#### ARTICLE 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

*Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations en dehors des voies publiques, il est exigé :*

- *pour les constructions destinées à l'habitation :*
  - 3 places de stationnement par logement.*
  - 1 place par logement pour l'habitat locatif financé avec un prêt aidé de l'État.*
- *pour les constructions destinées aux bureaux :*
  - ~~*le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction de l'opération projetée.*~~
  - 1 place pour 35m<sup>2</sup> de surface de plancher.*
- *pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et/ou de restauration :*
  - 1 place de stationnement par unité d'hébergement et ~~une 2,5 place~~ places de stationnement par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.*
- *pour les constructions destinées au commerce :*
  - ~~*le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction de l'opération projetée.*~~
  - 1 place pour 20m<sup>2</sup> de surface de plancher.*
- *pour les équipements publics ou d'intérêt général :*
  - le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction de l'opération projetée. [...]*

## Objet 1.16 : La modification des règles concernant le stationnement des vélos

### Motivations

Le nombre de places de stationnement des véhicules est actuellement fixé par l'article 12 du règlement de chacune des zones.

Or, d'après l'article L151-30 du Code de l'Urbanisme, tout règlement écrit de PLU qui prévoit des obligations en matière de stationnement automobile – ce qui est le cas du PLU de Nangy – doit également fixer des normes en matière de stationnement vélos :

Article L151-30 du Code de l'Urbanisme :

*Lorsque le règlement prévoit des obligations en matière de stationnement des véhicules motorisés, il fixe des obligations suffisantes pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dans le respect des conditions prévues à l'article L. 113-18 du code de la construction et de l'habitation.*

Dans le PLU de Nangy, la seule disposition portant sur le stationnement des vélos est la suivante :

*En outre, afin d'assurer le stationnement des deux roues, il est exigé l'affectation d'un local clos et couvert à l'usage exclusif des deux roues et situé à l'intérieur du bâtiment principal. Les dimensions de ce local devront être adaptées à l'importance de l'opération projetée.*

Il est proposé de modifier le règlement écrit pour donner au minimum des règles équivalentes à celles fixées pour le stationnement automobile – et qui seraient conformes au Code de la Construction et de l'Habitation.

Le règlement écrit est modifié en ce sens.

### La création d'une section du règlement applicable à toutes les zones et la fixation de règles relatives au stationnement des vélos



*Les modifications apportées par la présente modification de droit commun n°2 sont en rouge. Les potentielles modifications apportées par les autres objets de la présente modification de droit commun n'apparaissent pas ici.*

Dans le règlement écrit du PLU de NANGY en vigueur, la mention suivante est supprimée à chaque fois qu'elle est rédigée :

~~*En outre, afin d'assurer le stationnement des deux roues, il est exigé l'affectation d'un local clos et couvert à l'usage exclusif des deux roues et situé à l'intérieur du bâtiment principal. Les dimensions de ce local devront être adaptées à l'importance de l'opération projetée.*~~

Une partie « TITRE 0 : DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES » est créée afin d'instaurer des règles communes à toutes les zones sur le stationnement des vélos :

**Stationnement des vélos** (sur la base de l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments) :

*L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos est couvert et se situe de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol, facilement accessible depuis la voie publique ou depuis une des entrées principales des bâtiments desservis. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.*

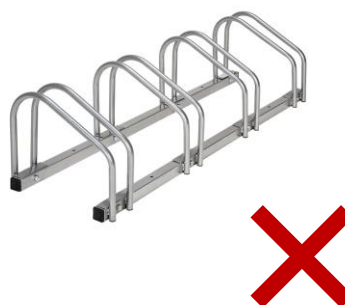
*Chaque emplacement de stationnement des vélos induit une surface de stationnement minimale de 1,5 m<sup>2</sup>, hors espace de dégagement.*



De plus, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos possède les caractéristiques minimales suivantes pour les constructions suivantes lorsqu'elles sont autorisées :

Destination de la construction	Nombre d'emplacements pour le stationnement sécurisé des vélos dans les nouvelles constructions	Nombre d'emplacements pour le stationnement sécurisé des vélos dans les constructions existantes, en cas de travaux sur un parc de stationnement d'au moins 10 emplacements automobiles
Habitation	1 emplacement par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 2 emplacements par logement dans les autres cas. Exemple : pour un habitat collectif composé de deux T1, deux T2, deux T3 et deux T4 et un T5, 14 places vélos minimums sont nécessaires, soit 21 m <sup>2</sup> de stationnement hors espace de dégagement	1 emplacement par logement
Commerce et activités de service	10 % du nombre d'emplacements de stationnement automobile, avec une limitation minimale fixée à 1 emplacement et maximale fixée à 100 emplacements.	10 % du nombre d'emplacements de stationnement automobile, avec une limitation minimale fixée à 1 emplacement et maximale fixée à 100 emplacements.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	15 % du nombre d'agents et d'usagers accueillis simultanément dans les bâtiments, avec une limitation minimale fixée à 1 emplacement, sur déclaration du maître d'ouvrage	10 % du nombre d'agents et d'usagers accueillis simultanément dans les bâtiments, avec une limitation minimale fixée à 1 emplacement, sur déclaration du maître d'ouvrage
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, avec une limitation minimale fixée à 1 emplacement, sur déclaration du maître d'ouvrage.	10 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, avec une limitation minimale fixée à 1 emplacement, sur déclaration du maître d'ouvrage.
Autres destinations	Non réglementé	

Les emplacements seront équipés d'un mobilier adapté permettant de stabiliser le vélo par appui ou maintien du cadre, ainsi que de l'attacher à un point fixe solide du bâti. A ce titre les arceaux de type U inversé d'une hauteur d'environ 80 cm sont à privilégier. Au contraire, les arceaux de type pince-roue sont interdits.



## Objet 1.17 : La modification des règles concernant la destination « logement » en zones d'activités

### Motivations

Le PLU met en place une zone Ux destinée à l'accueil des activités économiques. Cette zone autorise également les logements quand ils sont liés à la maintenance ou au gardiennage des lieux. Afin d'éviter toute dérive et de conserver la nature d'activités de ces zones, il est proposé de supprimer cette possibilité.

### La modification de l'article Ux2 et de l'article AUx2

Dans le règlement écrit du PLU de NANGY en vigueur, l'article Ux2 et AUx2 (Titre I : Dispositions applicables aux zones urbaines) est le suivant. Il est modifié de la manière suivante.



*Les modifications apportées par la présente modification de droit commun n°2 sont **en rouge**. Les potentielles modifications apportées par les autres objets de la présente modification de droit commun n'apparaissent pas ici.*

ARTICLE Ux 2 et AUx2 :: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES [...]

2. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après : [...]

~~— les logements dans la mesure où ils sont intégrés au bâtiment d'activités, et seulement s'ils sont liés à la maintenance ou au gardiennage des installations prévues dans la zone, et dans la limite de 1 logement par activité avec un maximum de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher par logement. En tout état de cause, la surface du logement ne pourra être supérieure au tiers de la surface d'activité lorsque celle-ci est inférieure à 300 m<sup>2</sup>. [...]~~

## Objet 1.18 : La modification des règles concernant les espaces libres, plantations et aires de jeux

### Motivations

Le PLU met en place en zone Ua, Ub et AUb une obligation de comporter un "bac" à chiens à destination des animaux de compagnie. Il est proposé de supprimer cette disposition du règlement écrit du PLU de NANGY.

### La modification des articles Ua13, Ub13 et AUb13

Dans le règlement écrit du PLU de NANGY en vigueur, les articles Ua13, Ub13 et AUb13 comportent tout le paragraphe suivant. Celui-ci est supprimé dans les trois articles.



*Les modifications apportées par la présente modification de droit commun n°2 sont **en rouge**. Les potentielles modifications apportées par les autres objets de la présente modification de droit commun n'apparaissent pas ici.*

~~*En outre les espaces libres comporteront obligatoirement un "bac" à chiens à destination des animaux de compagnie.*~~

## Objet 1.19 : Intégration de compléments aux règles de l'article 11 concernant l'aspect extérieur des constructions

### Motivations

Plusieurs points de clarification ou de compléments aux règles de l'article 11 concernant l'aspect extérieur des constructions évoluent pour une plus grande cohérence entre les différentes zones du PLU et pour mieux intégrer les objectifs de qualité environnementale et paysagère des constructions.

### La modification des articles 11



*Les modifications apportées par la présente modification de droit commun n°2 sont **en rouge**. Les potentielles modifications apportées par les autres objets de la présente modification de droit commun n'apparaissent pas ici.*

Le règlement prévoit dans certaines zones mais pas dans toute, le respect du nuancier colorimétrique établi pour les façades des constructions.

Cette mention est donc ajoutée dans tous les articles 11 des zones où elle ne figure pas : Ue11, Ur11, Ux11, AUe11, AUha, AUx, A et N

Ainsi est ajouté :

*« Afin de garantir une meilleure insertion de la construction dans l'environnement, les façades boiseries et bardages seront enduits ou teintés avec des couleurs conformes au nuancier déposé en Mairie »*

De plus, le règlement de la zone Uc et AUc prévoit que les toitures terrasses doivent être végétalisées, cette disposition ne précise pas si elle s'applique aux annexes. Une précision est donc apportée à l'article Uc11 pour autoriser les toitures terrasses non végétalisées uniquement sur les annexes, et sans que ces annexes ne dépassent 3 mètres de hauteur. L'article 11 des zones Uc et AUc est donc modifié de la façon suivante :

#### **Toitures**

*Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles ne portent pas atteinte à l'unité paysagère du secteur et qu'elles favorisent une bonne insertion de la construction dans son environnement proche. En outre, les toitures terrasses seront végétalisées.*

*Les toitures terrasses sont autorisées pour les annexes, sous réserve que leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres (acrotère compris). Pour les annexes, les toitures terrasses ne seront pas obligatoirement végétalisées.*

## Objet 1.20 : La suppression de la disposition sur le local à ordures ménagères

### Motivations

Le règlement écrit du PLU de NANGY demande obligatoirement un espace abrité pour les ordures ménagères en bordure de voie d'accès. Cette disposition est contraignante pour les porteurs de projet et n'est surtout pas réalisable techniquement dans tous les cas.

### La modification des articles 11



*Les modifications apportées par la présente modification de droit commun n°2 sont **en rouge**. Les potentielles modifications apportées par les autres objets de la présente modification de droit commun n'apparaissent pas ici.*

La mention suivante est donc supprimée dans tous les articles 2 des zones où elle figurait jusqu'à présent Ua, Ub, Uc, AUb et AUc.

~~*Dans le cas de construction groupée ou de lotissement, un espace abrité suffisant pour les ordures ménagères et bien intégré dans l'environnement devra être réservé en bordure de voie d'accès.*~~

## OBJET 2 : LA MISE A JOUR DE LA LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

### Motivations

Le PLU de NANGY a recours à des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 1° à 3° du Code de l'Urbanisme :

N° de Référence au plan	Désignation de l'emplacement réservé	Parcelles / Superficie ou longueur	Bénéficiaire
1	Logement d'intérêt général et collectif	n°11, 12, 13, 14, 1380 / 6367m²	Commune
2	Aménagement du carrefour (route de Vertollet)	n°338 / 200m²	Commune
3	Aménagement du carrefour (route de chez Desbois et route de l'enclos)	n°2217, 1334, 1793 / 1082m²	Commune
4	Aménagement du carrefour (RDV 205 - chemin des Buissonnettes) et tri sélectif	n°1,2,760,930, 1631 /554m²	Commune
5	Restauration d'un vieux lavoir à Boringes	n°276, 277 / 260m²	Commune
6	Extension des commerces de proximité	n°93 / 309m²	Commune
7	Aménagement Chemin des Mornettes	n°410,415,416, 417,418,419,445, 446,448,1082 / 1830m²	Commune
8	Réalisation d'une future passerelle sur l'Arve	n°247, 251, 252 et 774 / 9508m²	SM3A
9	Désenclavement du Chef-lieu	n°421,422,13 1880,1978,1267 1266.4.2 / 1618m²	Commune
10	Extension du groupe scolaire	n°24, 771 / 3146m²	Commune
11	Création de stationnements pour le parc de loisirs et tri sélectif	n°784 / 609m²	Commune
12	Prolongement Chemin de chez Michaud	n°388 / 198m²	Commune
13	Extension CHAL	n°1146, 1141, 453, 454, 452, 455, 685, 694, 1144, 456, 457, 458, 459, 460, 945, 942, 941, 467, 938 1557/27354m²	Commune
14	Accès à la zone AUE	n°1480 / 197m²	Commune
15	Aménagement et gestion de la zone Agv	n°671, 670 / 3116m²	Commune
16	Désenclavement du hameau de Boringes	n°840, 639, 638 1535 et 1533/ 2279m²	Commune
17	Elargissement de la Route à Boringes + trottoir	n°584, 580, 582, 1442, 1443, 587/ 643m²	Commune
18	Tri sélectif La Coulaz	n°2026/ 10m²	Commune
19	Tri sélectif Au Chetaz	n°1354, 1355/ 10m²	Commune

Liste des emplacements réservés du PLU avant la présente modification de droit commun.

La présente modification de droit commun n°2 du PLU de NANGY met à jour cette liste avec les modifications présentées dans les pages suivantes :

### La suppression de l'emplacement réservé n° 03

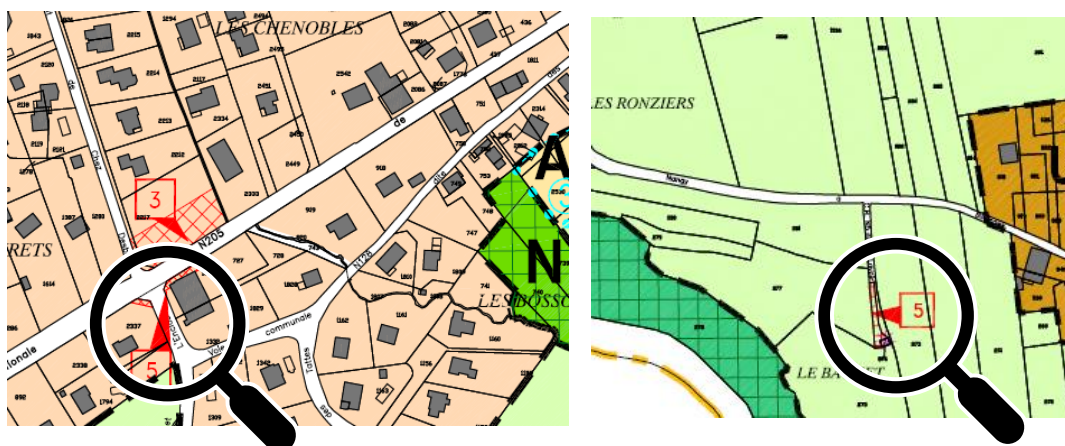
L'emplacement réservé n°03 concernait l'aménagement d'un carrefour sur la route départementale. Cet objet a été réalisé, l'ER n'est donc plus nécessaire.

L'emplacement réservé n°03 est donc supprimé du plan de zonage.

### La suppression des emplacements réservés n° 05

Une erreur matérielle est présente dans le PLU actuellement en vigueur avec 2 emplacements réservés n°5 :

- l'un pour aménagement du carrefour,
- l'autre pour la restauration du Vieux lavoir à Boringes ;



*Extrait du règlement graphique avant la présente modification de droit commun n°2 avec les deux ER n°5*

Les 2 emplacements réservés numérotés n°05 ne sont plus utiles pour la commune, ils sont donc tous supprimés du plan de zonage.

### La modification de l'emplacement réservé n° 07

L'emplacement réservé n°07 concerne la création d'un chemin entre la zone agricole et la zone résidentielle Uc. Il est proposé de réduire la surface de cet ER à la seule zone agricole. L'emplacement réservé n°07 est donc réduit d'environ 600 m<sup>2</sup>.

### La suppression de l'emplacement réservé n° 08

Le bénéficiaire de l'emplacement réservé n°08, le Syndicat Mixte d'Aménagement Arve et Affluents (SM3A) n'a plus pour projet d'aménager une passerelle sur l'Arve. Ainsi, la SM3A demande au déclassement de l'emplacement réservé n°08.

L'emplacement réservé n°08, d'une surface de 9486 m<sup>2</sup>, est donc supprimé du plan de zonage.

### La suppression de l'emplacement réservé n° 10

L'emplacement réservé n°10 concerne l'extension du groupe scolaire, mais n'a plus d'utilité pour la commune car l'extension a été réalisée. Il est donc supprimé du plan de zonage.



### La suppression de l'emplacement réservé n° 11

L'emplacement réservé n°11 concerne la création d'une aire de stationnement, mais n'a plus d'utilité pour la commune. Il est donc supprimé du plan de zonage.

### La modification de l'emplacement réservé n° 13

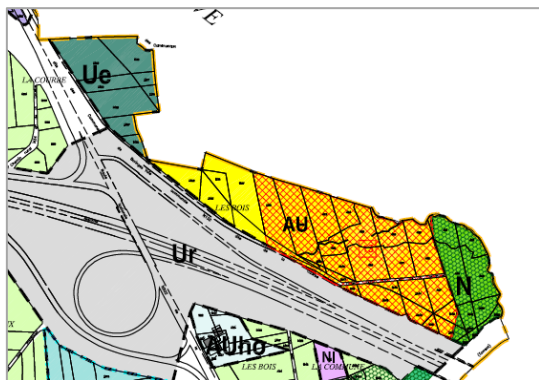
Dans le PLU approuvé en 2016, l'emplacement réservé n°13 a pour objet l'extension du Centre Hospitalier Alpes-Leman (CHAL).

Dans le cadre de la présente modification de droit commun du PLU de NANGY, la zone de l'emplacement réservé n°13 est ouverte à l'urbanisation pour la réalisation d'un site d'incendie et de secours départemental (objet n°5).

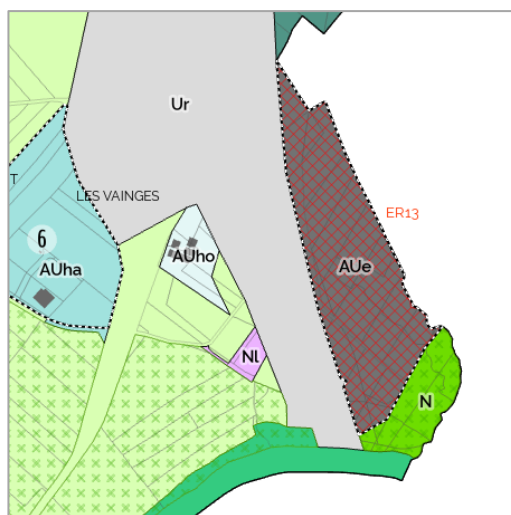
Cet équipement ne correspond donc pas à l'objet de l'emplacement réservé initial. Ainsi l'objet est modifié dans le tableau des emplacements réservés :

*Création d'un site d'incendie et de secours départemental.*

De plus, la délimitation de l'emplacement réservé est modifiée afin d'intégrer entièrement la nouvelle zone AUe dans laquelle il se trouve. L'emplacement réservé est ainsi étendu d'environ 0,9 hectares.



*Extrait du zonage avant la présente modification de droit commun*



*Extrait du zonage après la présente modification de droit commun*

### La suppression de l'emplacement réservé n° 15

L'emplacement réservé n°15 concerne la gestion de la zone Agv, mais n'a plus d'utilité pour la commune. Il est donc supprimé du plan de zonage.

### La suppression de l'emplacement réservé n° 17

L'emplacement réservé n°17 concerne l'élargissement de la route à Boringes, mais n'a plus d'utilité pour la commune. Il est donc supprimé du plan de zonage.

## La suppression des emplacements réservés n° 18 et 19

Les emplacements réservés n°18 et 19 concernent la création d'espaces de tri sélectif, mais n'ont plus d'utilité pour la commune. Ils sont donc supprimés du plan de zonage.

## La création d'emplacements réservés n° 20, 21, 22 & 23 afin de réaliser des aménagements de voirie

Afin de permettre des aménagements de voirie et d'améliorer la mobilité sur la commune 4 emplacements réservés sont ajoutés au PLU de NANGY :

N°	Objet	Bénéficiaire	Parcelles	Superficie (en m²)
ER20	Aménagement de voirie	Commune	A 1652,1654, 2268, 2270, 2588	570
ER21	Aménagement de voirie	Commune	A 45, 50, 2491, 2591, 2592	96
ER22	Aménagement de voirie	Commune	B 508, 509, 593, 594, 809, 1074, 1532, 1533,1692	466
ER23	Aménagement de voirie	Commune	B 985, 989, 993, 1181	1095



Extrait du zonage après la présente modification de droit commun

## OBJETS 3: LA MODIFICATION DU CONTENU DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

### Objet 3.1 : Précisions sur la programmation des secteurs d'OAP

#### Motivations

Le développement de la commune de NANGY est organisé dans son PLU par la mise en place d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur les secteurs stratégiques de développement.

Dans le document des OAP, pour chaque secteur, une rubrique indique un potentiel minimum de logements sur le secteur.

De la façon dont les OAP sont actuellement rédigées, aucune densité maximale n'est applicable au secteur ; ce qui peut porter atteinte au cadre urbain et paysager de la commune en cas de surdensification et conduit à une artificialisation et imperméabilisation importantes des sols. D'autre part des espaces verts sont prévus sans qu'il soit indiqué qu'il est attendu le maintien de pleine terre végétalisée.

On rappellera que la commune est soumise à de fortes dynamiques foncières et que le risque de surdensification de ces secteurs est élevé et contraire aux objectifs de la commune dans son PADD qui recherche une « *urbanisation maitrisée et qualitative* ».

Ainsi, il est proposé de supprimer le terme « minimum » dans les OAP de la commune ainsi que de permettre de l'habitat intermédiaire dans certaines OAP, notamment le secteur de la Doie (n°2).

De plus, dans l'OAP n°1, une incohérence est présente entre la densité attendue et le potentiel d'accueil du secteur.

#### Conditions d'ouverture à l'urbanisation

Constructions de type habitat collectif avec une densité minimale de 35 logements/ha

#### Potentiel d'accueil

Tènement d'environ 5900m<sup>2</sup> soit un potentiel minimum de 24 logements 40 logts/ha dont l'ensemble sera à destination d'une population qui peine à se loger dans la commune.

Incohérence

Il est proposé de corriger cette incohérence en calculant le potentiel d'accueil en fonction de la densité attendue.

#### La modification du cahier des OAP

Le cahier des OAP est ainsi modifié afin de supprimer le terme « minimum » dans les OAP et de le remplacer par « environ ».

L'OAP n°1 est également corrigée pour supprimer l'incohérence entre la densité attendue et le potentiel d'accueil du secteur. Ces OAP modifiées s'appliquent aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de compatibilité.

Sur l'OAP n°2, qui fait l'objet de nombreux projets depuis plusieurs années, il est proposé d'ajouter un nombre de logements maximum. Le site ne permettant pas une densité plus élevée.

N° de l'OAP	Rubrique	Modifications
1	Potentiel d'accueil	Tènement d'environ 5900m <sup>2</sup> soit un potentiel <del>minimum de d'environ 24</del> 21 logements ( <del>40 logts/ha</del> 35logts/ha) dont l'ensemble sera à destination d'une population qui peine à se loger dans la commune.
	Conditions d'ouverture à l'urbanisation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Constructions de type habitat collectif avec une densité <del>minimale de d'environ</del> 35 logements/ha</li> <li>Maintien des structures paysagères existantes ou création de structures paysagères de pleine terre végétalisée permettant une insertion du projet dans l'environnement ainsi que la préservation des vues sur le grand paysage</li> </ul>
2	Potentiel d'accueil	Tènement d'environ 4'700 m2 soit un potentiel <del>minimum de d'environ</del> 15 logements (35 logts/ha). Le potentiel maximum de logements sur ce secteur sera en tout état de cause de 16 logements.
	Conditions d'ouverture à l'urbanisation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Constructions de type habitat collectif de petite taille ou intermédiaire avec une densité <del>minimale de d'environ</del> 35 logements/ha</li> <li>Maintien des structures paysagères existantes ou création de structures paysagères de pleine terre végétalisée permettant une insertion du projet dans l'environnement ainsi que la préservation des vues sur le grand paysage</li> </ul>
3	Potentiel d'accueil	Tènement d'environ 2'500 m2 soit un potentiel <del>minimum de d'environ</del> 6 logements (25 logts/ha).
	Conditions d'ouverture à l'urbanisation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Constructions de type habitat intermédiaire ou collectif de petite taille avec une densité <del>minimale de d'environ</del> 30 logements/ha</li> <li>Création de structures paysagères de pleine terre végétalisée permettant une insertion du projet dans l'environnement ainsi que la préservation des vues sur le grand paysage</li> </ul>
4	Potentiel d'accueil	Tènement d'environ 8'000 m2 soit un potentiel <del>minimum de d'environ</del> 24 logements (30 logts/ha).
	Conditions d'ouverture à l'urbanisation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Constructions de type habitat intermédiaire ou collectif de petite taille avec une densité <del>minimale de d'environ</del> 30 logements/ha</li> <li>Maintien des structures paysagères existantes ou création de structures paysagères de pleine terre végétalisée permettant une insertion du projet dans l'environnement ainsi que la préservation des vues sur le grand paysage</li> </ul>
5	Potentiel d'accueil	Tènement d'environ 6'000 m2 soit un potentiel <del>minimum de d'environ</del> 18 logements (30 logts/ha).
	Conditions d'ouverture à l'urbanisation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Constructions de type habitat intermédiaire ou collectif de petite taille avec une densité <del>minimale de d'environ</del> 30 logements/ha</li> <li>Création de structures paysagères de pleine terre végétalisée permettant une insertion du projet dans l'environnement ainsi que la préservation des vues sur le grand paysage</li> </ul>

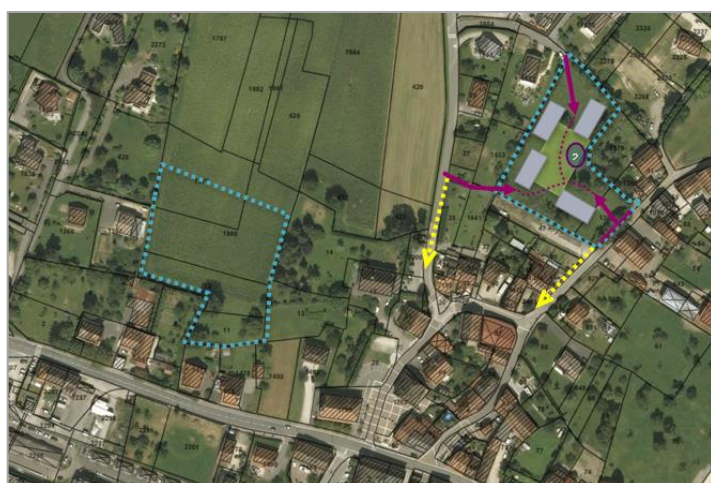
6	Potentiel d'accueil	Ténement d'environ 6'000 m2 soit un potentiel <del>minimum</del> <i>de d'environ 18 logements (30 logts/ha).</i>
	Conditions d'ouverture à l'urbanisation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Constructions de type habitat intermédiaire ou semi-collectif avec une densité <del>minimale</del> de d'environ 30 logements/ha</i></li> <li>• <i>Création d'un espace tampon de pleine terre végétalisée entre le futur secteur d'habitat et la voie principale d'accès</i></li> <li>• <i>Création d'un espace commun de pleine terre végétalisée</i></li> </ul>
7		Aucune modification

### Objet 3.2 : La modification de l'OAP du secteur de la Doie (OAP n° 2)

#### Motivations

Le développement de la commune de NANGY est organisé dans son PLU par la mise en place d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur les secteurs stratégiques de développement.

Sur le secteur n°2 de la Doie, une dizaine de constructions avaient été prévues afin de « maîtriser le développement du bourg en harmonie avec les bâtiments remarquables du centre village de NANGY en assurant un phasage de l'urbanisation. ».



**CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION**

Gestion d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble du périmètre, réalisable par tranche dans la mesure où les portions de voiries nécessaires à l'aménagement de la tranche sont réalisées et prenant en compte les dispositions ci-après :

- Secteur d'urbanisation future prioritaire 1Aub : il devra être urbanisé avant les secteurs 2Aub et 3Aub
- Constructions de type habitat collectif avec une densité minimale de 35 logements/ha
- Toute opération d'au moins 8 logements ou 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher devra comporter au moins 20% de la surface de plancher en logements locatifs sociaux
- Respect des principes d'accès à la zone
- Création de liaisons piétons cycles et préservation des connexions avec les réseaux existants, hors périmètre
- Maintien des structures paysagères existantes ou création de structures paysagères permettant une insertion du projet dans l'environnement ainsi que la préservation des vues sur le grand paysage
- Gestion des eaux pluviales à l'ensemble de la zone et /ou à la parcelle avec respect des prescriptions définies dans les annexes sanitaires
- Raccordement obligatoire à l'assainissement collectif

Extrait de l'OAP de la Doie avant la présente modification de droit commun

Dans cette OAP, plusieurs accès à la zone avaient été prévu. Cependant, la création de ces accès est opérationnellement impossible du fait de la propriété foncière de certains de ces accès. Seul l'accès situé à l'Est sur la Route de Bonne est possible.

Il est ainsi proposé de modifier les principes de l'OAP pour ne conserver que l'accès à l'Est.



### La modification du cahier des OAP

En plus des modifications induites par l'objet 3.1, le cahier des OAP est modifié afin de modifier le schéma de l'OAP n°2 du secteur de la Doie, en ne conservant que l'accès à l'Est du secteur.



*Extrait de l'OAP de la Doie après la présente modification de droit commun*

## OBJET 4: L'OUVERTURE DE LA ZONE « A URBANISER » A PROXIMITE DU CENTRE HOSPITALIER ALPES-LEMAN

### Motivations

Le PLU de NANGY avait mis en place une zone à urbaniser (AU) fermée à l'urbanisation à proximité Centre Hospitalier Alpes-Leman (CHAL), autrement appelée « zone AU des Bois ».

La zone AU des Bois avait pour vocation originelle d'accueillir de futures extensions d'équipements hospitaliers ou nécessaires au bon fonctionnement du CHAL.

Depuis l'élaboration du PLU, les besoins en équipements structurants ont évolué et un besoin d'un site d'incendie et de secours départemental pour les besoins du SDIS se fait ressentir à l'échelle de la Haute-Savoie.

Dans le cadre de la réflexion globale sur l'analyse et la couverture des risques à l'échelle du département de la Haute-Savoie, le Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) de la Haute-Savoie a identifié la zone AU des Bois comme favorable à l'implantation d'un centre d'incendie et de secours (CIS).

Ainsi à court terme, la construction d'un tel équipement est envisagée sur ce secteur avec une future caserne de pompiers permettant d'améliorer la couverture opérationnelle des secours sur le secteur géographique. Compte tenu de la position centrale au sein du département, il est également prévu un centre de formations complémentaire pour les sapeurs-pompiers du département. Ce tènement stratégique pourra également permettre à terme de répondre à d'autres besoins du SDIS 74 (par exemple : locaux départementaux pour la logistique, la pharmacie et/ou les ateliers mécaniques).

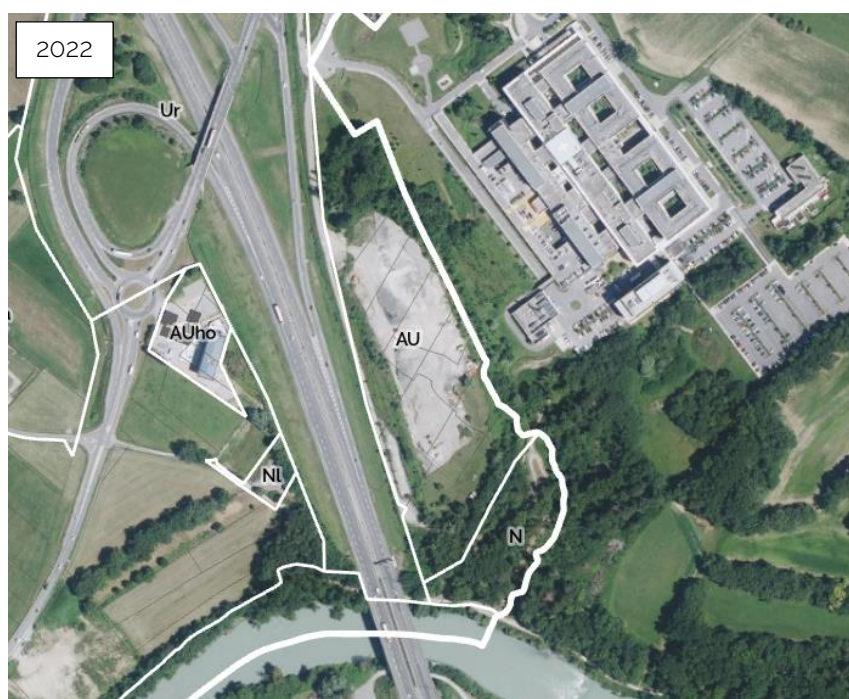
A noter que la zone AU ne constitue pas actuellement un espace naturel, agricole ou forestier. En effet, la zone tient son origine de la construction de l'autoroute A40 au début des années 1970 où elle servait de plateforme pour la construction.







Depuis la construction de l'autoroute A40, la zone a conservé sa vocation de dépôt. Par conséquent, son urbanisation ne réduit pas les surfaces agricoles disponibles ni ne compromet l'activité agricole existante.



*Zonage du PLU avant la présente modification de droit commun du PLU superposé à la photographie aérienne de 2022*



*Vue de la zone depuis son accès*

Ainsi, il est proposé d'ouvrir la zone à l'urbanisation en changeant son zonage de AU à AUe (Future zone d'intérêt général et collectif).

## Dérogation au délai de 9 ans pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU

La zone AU concernée a été mise en place lors de l'élaboration du PLU approuvé le 6 juin 2016. À partir du 6 juin 2025, cette zone aura donc plus de 9 ans, et en application de l'article L.153-31. du Code de l'Urbanisme, une révision du PLU serait normalement nécessaire pour son ouverture à l'urbanisation. Cependant, cette obligation ne s'applique pas lorsque la commune ou l'EPCI, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier, a réalisé des acquisitions foncières significatives.

Article L.153-31 du code de l'urbanisme (L. no 2021-1104 du 22 août 2021, art. 199) :

*« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide : [...] d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création lneuf ans pour les PLU approuvés avant le 1<sup>er</sup> janvier 2018), n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier*

Sur le terrain en question, le Département de la Haute-Savoie procède à l'acquisition des terrains nécessaires à la réalisation du centre d'incendie et de secours départemental : procédure en cours avec compromis de vente signé. En vertu de la loi, un opérateur, ici le Département, qui a acquis le foncier dans une zone AU pour mettre en œuvre le projet prévu par le PLU, en accord avec la collectivité compétente, doit être considéré comme répondant aux conditions de la loi.

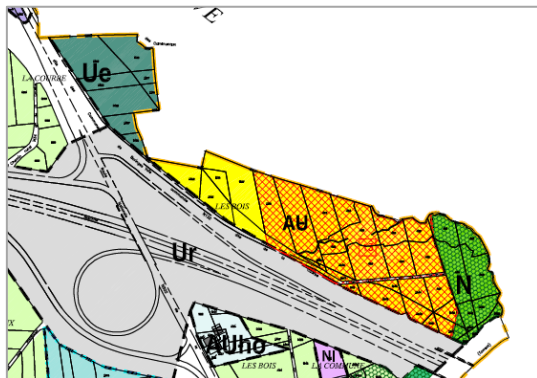
Les acquisitions en cours par le Département de la Haute-Savoie démontrent clairement l'intention de mettre en œuvre le projet de territoire prévu par le PLU. En effet, on rappellera que le PADD prévoyait « [...] le développement d'activités en lien avec la santé à proximité du centre hospitalier [...] » (page 9). La réalisation d'un centre d'incendie et de secours départemental entre clairement dans la volonté de développement d'activités en lien avec la santé exprimé par le PLU. Ces acquisitions répondent ainsi à l'objectif de la loi, en limitant le surdimensionnement des zones à urbaniser tout en permettant la concrétisation d'un projet opérationnel aligné avec les orientations du territoire. Par conséquent, elles peuvent être qualifiées de significatives.

Ainsi, conformément à l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme, le délai de 9 ans ne s'appliquera pas dans ce cas spécifique.

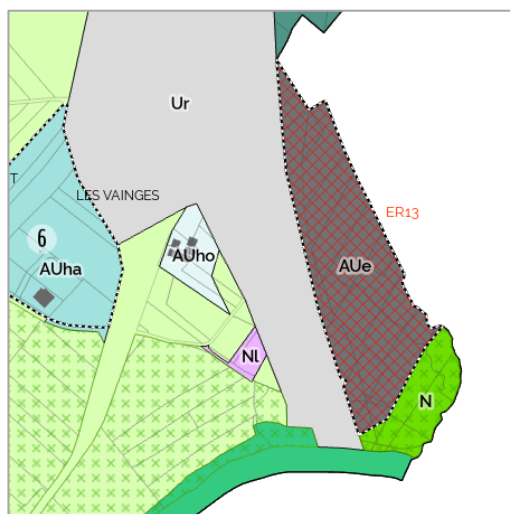
## La modification du règlement graphique

D'abord, de manière générale, **la symbolologie du règlement graphique est modifiée** afin d'apporter une meilleure lisibilité au document.

Ensuite, le règlement graphique est modifié pour intégrer le basculement de la zone AU des Bois en zone AUe. Cela correspond environ à 3,4 hectares.



Extrait du zonage avant la présente modification de droit commun



Extrait du zonage après la présente modification de droit commun

À noter également que l'objet de l'emplacement réservé est également modifié par un autre objet (objet n°2) de la présente modification de droit commun pour intégrer le projet de centre d'incendie et de secours.

Enfin, dans le cadre de l'instauration d'une zone AU ouverte à l'urbanisation, son urbanisation doit être encadrée par une OAP.

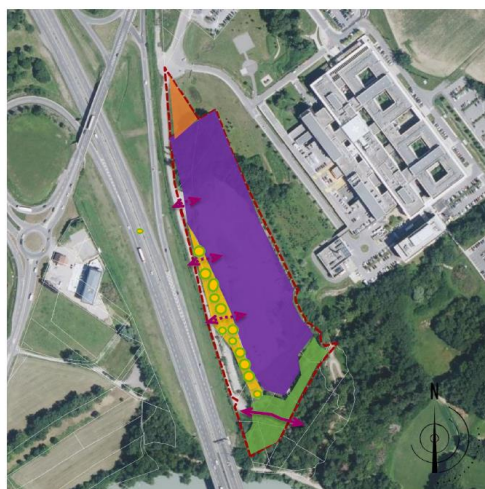
## L'intégration d'une OAP sectorielle pour la zone des Bois

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU fermée à l'urbanisation entraîne l'intégration de principes et orientations d'aménagement dans le PLU en application de l'article R151-20 du Code de l'Urbanisme.

Les principes suivants sont donc intégrés au cahier des OAP :

OAP N°8 SECTEUR D'ÉQUIPEMENTS DES BOIS	
<b>SITUATION ET ENJEUX</b> Les tenements concernés par l'OAP n°8 sont situés à l'Ouest du site du CHAL au sud de la commune de NANGY. Ils sont localisés au lieu-dit les Bois, à l'Est de l'autoroute A40 (Mâcon-Passy).	<b>OBJECTIFS</b> Conforter le développement en équipements du territoire intercommunal. Assurer un développement cohérent et complémentaire aux activités du centre hospitalier dans un secteur très largement accessible – caractéristique très importante dans le but d'accueillir un site d'incendie et de secours départemental.
	<b>POTENTIEL D'ACCUEIL</b> Tenement d'environ 3,5 hectares pour accueillir un site d'incendie et de secours départemental et/ou des équipements liés au CHAL.
Commune de NANGY - Orientations d'Aménagement et de Programmation - Modification de droit commun n°2 du PLU	





#### CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION

Gestion d'aménagement d'ensemble respectant le schéma de principes ci-contre prenant en compte les dispositions ci-après :

- Conservation des boisements situés au Sud du tènement.
- Unité d'aspect dans le traitement architectural des constructions ainsi que des clôtures, lorsqu'elles existent.
- Implantation des équipements au cœur du tènement.
- Réalisation des stationnements avec aménagement paysager et utilisation de matériaux perméables.
- Les voies de dessertes internes s'aménageront selon les besoins des équipements présents.
- Plusieurs accès à la zone depuis la voirie à l'Ouest du secteur pourront être créés.
- Maintien des espaces végétalisés au Nord du secteur.
- Création d'un espace paysager et végétalisé de transition en frange Ouest.
- Conservation des voiries existantes.

## L'IMPACT DE LA MODIFICATION SUR LES SURFACES DES ZONES

Ainsi, la présente modification de droit commun du PLU de NANGY modifie la délimitation des zones du PLU à travers son objet 3 : l'ouverture de la zone « à urbaniser » à proximité du Centre Hospitalier Alpes-Léman.

L'évolution des surfaces des zones du PLU sont présentées dans le tableau suivant :

! Les surfaces des zones réduites par la présente modification de droit commun sont en rouge

! Les surfaces des zones augmentées par la présente modification de droit commun sont en vert

Type de zone	Type de zone (complet)	Superficie (en ha) avant M2	Superficie (en ha) après M2
<b>Les zones urbaines</b>		<b>115,2</b>	<b>115,2</b>
Ua	Centre-bourg	6,0	6,0
Ua1	Hameau de Boringes	3,6	3,6
Ub	Habitat intermédiaire	7,7	7,7
Ub1	Secteur avec servitude commerciale au titre de l'article L151-16 du CU	0,4	0,4
Uc	Habitat individuel densité moyenne	53,5	53,5
Ue	Zone d'intérêt général et collectif	4,0	4,0
Ur	Zone autoroutière de l'A40	33,2	33,2
Ux	Activités industrielles et artisanales	6,1	6,1
<b>Les zones à urbaniser</b>		<b>13,8</b>	<b>13,8</b>
AU	Urbanisation future – Réserve foncière	7,9	4,5
AUb	Extension du centre bourg et de Boringes	0,5	0,5
AUe	Future zone d'intérêt général et collectif	0,8	4,2
AUha	Zone d'activités équipement de santé	3,0	3,0
AUho	Secteur à vocation hôtelière	0,5	0,5
AUc	Urbanisation après réalisation des équipements	0,2	0,2
AUx	Zone de développement économique	0,7	0,7
<b>La zone agricole</b>		<b>526,67</b>	<b>526,67</b>
A	Activité agricole	215,1	215,1
Ap	Secteur agricole paysager	15,3	15,3
Agv	Aire d'accueil pour les gens du voyage	0,6	0,6
<b>La zone naturelle</b>		<b>74,1</b>	<b>74,1</b>
N	Protection de la nature	23,2	23,2
Ns	Zone de milieux naturels sensibles	47,2	47,2
Nl	Zone naturelle de loisirs	0,2	0,2
Nlm	Secteur de loisirs sports mécaniques	3,6	3,6
<b>TOTAL</b>		<b>434,2</b>	<b>434,2</b>

## L'IMPACT DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

La présente modification de droit commun n'engendre aucun impact négatif sur l'environnement, ne réduit aucune protection des espaces agricoles et naturels, aucune protection des boisements ou milieu naturel remarquable.

La présente modification de droit commun n'entraîne aucune augmentation de la consommation foncière par rapport au Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé en juin 2016.

Pour information, l'autoévaluation du projet de modification, réalisée dans le cadre de l'examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable en application des articles R. 104-33 à R. 104-37 du code de l'urbanisme pour un plan local d'urbanisme, est annexé au présent additif.

# ANNEXES

Annexe 1 : Autoévaluation réalisée dans le cadre de l'examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable en application des articles R. 104-33 à R. 104-37 du code de l'urbanisme pour un plan local d'urbanisme

## Préambule

La présente auto-évaluation s'inscrit dans le cadre de la procédure d'examen au cas par cas conduite par la commune de Nangy en charge de la procédure d'évolution de son Plan Local d'Urbanisme.

Elle vise à établir l'existence ou non d'incidences notables de la procédure d'évolution du PLU sur l'environnement et notamment sur la diversité biologique, la population, la santé humaine, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, les facteurs climatiques, les biens matériels, le patrimoine culturel, y compris le patrimoine architectural et archéologique, les paysages et les interactions entre ces facteurs.

Cette auto-évaluation est établie conformément à l'article R104-34 du code de l'urbanisme et est transmise à l'Autorité environnementale dans le cadre du dossier de saisine.

Les objectifs de la présente évolution du PLU de NANGY sont les suivants :

- La mise à jour des emplacements réservés ;
- Des évolutions du règlement écrit pour tenir compte de difficultés d'interprétation rencontrées lors de l'instruction des demandes d'urbanisme et mettre à jour des définitions et certains points réglementaires (intégrer lexicque national) ;
- Intégrer au règlement écrit, des prescriptions relatives à la gestion des eaux pluviales ;
- Des évolutions des OAP afin de les rendre plus opérationnelles et de maîtriser la densification ;
- Ouverture urbanisation d'une zone AU afin de permettre la construction d'un site d'incendie et de secours départemental.

## Les milieux naturels et la biodiversité

**L'impact des modifications du PLU de Nangy sur les milieux naturels et la biodiversité peut être considéré comme limité.**

D'abord, les ajustements apportés, comme l'intégration de la doctrine de la CDPENAF (Objet 1.7) et les règles de gestion des eaux pluviales (Objet 1.2), sont principalement destinés à maintenir l'existant plutôt qu'à introduire de nouvelles mesures de protection ou de restauration des milieux naturels.

De plus, il n'est pas question de réduction d'espaces boisés classés ni d'altération des zones naturelles ou agricoles. Ainsi, ces modifications n'entraînent ni dégradation ni



des conditions actuelles des milieux naturels et de la biodiversité, justifiant un impact nul dans ce domaine.

L'ouverture de la zone à urbaniser à proximité du Centre Hospitalier Alpes-Léman (Objet 4) pourrait avoir un **impact limité** sur les milieux naturels et la biodiversité. Bien que cette ouverture vise à permettre des constructions, celles nécessaires pour des services publics comme un site d'incendie et de secours, elle se déroule dans une zone déjà identifiée pour l'urbanisation, limitant ainsi son emprise sur les espaces naturels vierges.

De plus, il est à noter que cette zone située entre le CHAL et l'autoroute et déjà aménagée en terrain vague représente déjà une fragmentation des habitats.

### Les espaces boisés

**L'ouverture de la zone à l'urbanisation à proximité du Centre Hospitalier Alpes-Léman (Objet 4) pourrait avoir un impact limité sur les espaces boisés.**

Bien que cette zone soit prévue pour l'urbanisation, son aménagement pourrait affecter la végétation existante. Les études de faisabilité en cours intégreront les dispositions relatives à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), qui porteront notamment sur la conservation des zones boisées lors de l'implantation des bâtiments et équipements nécessaires.

De plus, l'OAP demande également la végétalisation d'autres espaces de la zone, ce qui pourrait comprendre en partie l'impact sur les espaces boisés. Ainsi, bien que des précautions soient prises pour minimiser les effets, l'impact reste néanmoins limité en raison des interventions potentielles sur la végétation.

### La consommation d'espaces naturels, agricoles, ou forestiers

**Les modifications du PLU de Nangy entraînent un impact limité, voir nul, sur la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.**

L'ouverture de la zone à urbaniser près du Centre Hospitalier Alpes-Léman (Objet 4) implique une certaine consommation d'ENAF, bien que cette zone soit déjà destinée à l'urbanisation selon le PLU en vigueur.

Au-delà de l'ouverture de la zone à l'urbanisation près du Centre Hospitalier Alpes-Léman (Objet 4), la modification du PLU de Nangy n'entraîne pas un impact supplémentaire significatif sur la consommation d'ENAF par rapport au PLU déjà approuvé. Les autres modifications sont principalement des ajustements techniques ou des clarifications des règles existantes, sans élargissement des zones constructibles ni réduction des protections en place. Ainsi, hormis l'impact limité à l'urbanisation de la nouvelle zone, la modification n'induit pas de consommation des ENAF supplémentaires au-delà de ce qui était déjà prévu dans le PLU initial.

## L'activité agricole

### **Les modifications du PLU de Nangy ont un impact nul sur l'activité agricole.**

Les ajustements apportés par la modification, y compris l'intégration de la doctrine de la CDPENAF (Objet 1.7), visent à renforcer la protection des terres agricoles en limitant les constructions non agricoles dans les zones A et N. De plus, il n'y a pas de réduction des surfaces agricoles existantes ni d'augmentation des zones constructibles dans les secteurs agricoles au-delà de ce qui était déjà prévu dans le PLU approuvé. Même l'ouverture de la nouvelle zone à l'urbanisation est prévue dans une zone spécifique qui ne touche pas directement les terres agricoles protégées par le PLU.

## L'eau potable

### **Les modifications du PLU de Nangy ont un impact nul sur l'eau potable.**

Les ajustements apportés, tels que l'intégration des règles concernant les eaux pluviales (Objet 1.2) pour une meilleure gestion des eaux de ruissellement, visent principalement à améliorer la gestion des eaux pluviales sans affecter les ressources en eau potable. De plus, aucune des modifications proposées n'implique des changements dans les infrastructures ou les prélèvements liés à l'eau potable.

## La gestion des eaux pluviales

### **Les modifications du PLU de Nangy ont un impact positif sur la gestion des eaux pluviales.**

L'intégration des règles spécifiques concernant les eaux pluviales (Objet 1.2) vise à renforcer la gestion de ces eaux sur le territoire communal. Cette modification introduit une référence directe au Schéma de Gestion des Eaux Pluviales (SGEP) dans le règlement du PLU, rendant ainsi opposables aux autorisations d'urbanisme les prescriptions du SGEP.

Ces règles imposent, par exemple, que les nouvelles constructions doivent prévoir des dispositifs adaptés pour le traitement et la gestion des eaux pluviales, tels que des bacs de rétention ou d'autres systèmes pour éviter que les eaux pluviales ne surchargent les réseaux d'assainissement ou ne causent des problèmes de ruissellement.

## L'assainissement

### **Les modifications du PLU de Nangy ont un impact positif sur l'assainissement.**

Aucune des modifications apportées ne concerne directement les infrastructures ou les règles liées à l'assainissement des eaux usées. Les ajustements qui impactent indirectement l'assainissement portent principalement sur la gestion des eaux

pluviales, avec des mesures spécifiques pour éviter que ces eaux ne surchargent les systèmes d'assainissement.

### **Le paysage ou le patrimoine bâti**

**Les modifications du PLU de Nangy ont un impact limité, voire positif sur le paysage et le patrimoine bâti, en particulier concernant l'ouverture de la zone à urbaniser près du Centre Hospitalier Alpes-Léman (CHAL).**

Cette zone, positionnée entre l'autoroute A40 et le CHAL, bénéficie d'un aménagement prévu par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui inclut des mesures pour mieux intégrer les futures constructions dans leur environnement. Ces mesures, notamment la végétalisation des espaces, contribuent à atténuer l'impact visuel des nouvelles constructions et à améliorer l'esthétique du paysage urbain, qui actuellement est une zone de dépôt.

En ce qui concerne les autres objets de la modification du PLU, l'impact sur le paysage et le patrimoine bâti est nul. Les ajustements apportés n'impliquent pas de changements significatifs susceptibles d'affecter le paysage ou la protection du patrimoine bâti.

### **Les sols pollués, les déchets**

**Les modifications du PLU de Nangy ont un impact nul sur les sols pollués et la gestion des déchets. Aucune des modifications proposées dans le PLU ne concerne directement la gestion des sols pollués ou l'amélioration des infrastructures de traitement des déchets.**

### **L'air, l'énergie et le climat**

**Les modifications du PLU de Nangy ont un impact globalement positif sur l'air, l'énergie, et le climat.**

La modification des règles concernant l'installation de panneaux solaires (Objet 1.13) est particulièrement notable. En assouplissant les conditions d'intégration des panneaux solaires sur les toitures, ces modifications facilitent le développement de l'énergie solaire sur la commune.