



métropole
Grand Nancy

ville de
Maxéville

PLAN LOCAL D'URBANISME

Maxéville

Notice explicative

**MODIFICATION
SEPTEMBRE 2016**

aduan

AGENCE DE DÉVELOPPEMENT
ET D'URBANISME DE L'AIRE
URBAINE NANCÉIENNE

Agence de développement et d'urbanisme de l'aire urbaine nancéienne

49 boulevard d'Austrasie CS 20516 NANCY Cedex • Tél. 03 83 17 42 00 • Fax 03 83 17 42 20 • www.aduan.fr

SOMMAIRE

1) PREAMBULE	4
2) CONCERTATION PREALABLE	4
3) RESUME NON TECHNIQUE DES POINTS DE MODIFICATION	4
4) DETAIL DES POINTS MODIFICATIFS APPORTES AU PLAN LOCAL D'URBANISME DE MAXEVILLE.....	6
A. Evolution règlementaire sur le secteur Alérion.....	6
B. Précision des règles de recul sur la zone 1AUA « sous l'ancienne église »	10
C. Evolution des emplacements réservés	11
D. Précisions de la règle concernant les dépôts de véhicules en zone UX	14
E. Adaptation des normes de stationnement dans le cadre de la mise en place du réseau de transports en commun « Stan 2013 »	14
F. Actualisation des normes applicables au stationnement des vélos	17
G. Mise à jour du règlement conformément aux évolutions du Code de l'Urbanisme	19
H. Harmonisation de la rédaction des chapeaux de zone informant de la nature des risques constatés dans chaque secteur	19
I. P.P.R.I. de la Meurthe.....	20
J. Mise à jour des annexes	22
K. Erreurs matérielles	26

1) PREAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de Maxéville a été approuvé par délibération du Conseil communautaire le 25 juillet 2008. Il a ensuite fait l'objet de deux modifications approuvées lors des Bureaux communautaires les 29 septembre 2011 et 27 septembre 2012, ainsi que d'une mise en compatibilité suite à une déclaration de projet approuvée par le conseil communautaire du 1^{er} avril 2016.

2) CONCERTATION PREALABLE

En vertu de l'article L.103-2 et L103-3 du code de l'urbanisme en vigueur, la concertation préalable est réputée «facultative» dans le cadre des procédures de modification de plan local d'urbanisme.

Au regard de l'ampleur des modifications apportées au P.L.U., aucune démarche n'a officiellement été engagée en matière de concertation préalable à la consultation publique prévue dans le cours de la procédure.

3) RESUME NON TECHNIQUE DES POINTS DE MODIFICATION

A. Evolution réglementaire sur le secteur Alérion

Dans le cadre de la stratégie de reconquête de l'entrée d'agglomération, exprimée dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D), la commune souhaite poursuivre la mutation du secteur Il s'agit de reclasser les terrains de UEa à destination des équipements vers une zone UDb permettant la réalisation de logements et de bureaux.

L'évolution du zonage s'accompagne d'une volonté de protection du patrimoine forestier présent sur le site grâce à l'extension du dispositif d'espace boisé classé sur les boisements situés le long de l'avenue du Rhin. Mais également de modifications réglementaires notamment à l'article 8 concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, et à l'article 13 concernant les espaces verts.

B. Précision des règles de recul sur la zone 1AUA « sous l'ancienne église »

Dans le cadre de la réalisation d'extensions, la commune souhaite réglementer le recul par rapport aux limites de fond de parcelle et augmenter les règles d'emprise au sol afin de permettre et favoriser l'amélioration des logements.

C. Evolution des emplacements réservés

A la suite des acquisitions foncières et de la réalisation du carrefour Blaise Pascal l'emplacement réservé numéro 6 est supprimé.

A la suite de l'abandon du projet de desserte du secteur des Folies, l'emplacement réservé numéro 7 est supprimé.

L'emplacement réservé numéro 8 est supprimé et remplacé par un principe de liaison.

D. Précisions de la règle concernant les dépôts de véhicules en zone UX

La règle concernant l'interdiction des dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités est précisée afin de mieux distinguer les activités autorisées en lien avec l'automobile.

E. Adaptation des normes de stationnement dans le cadre de la mise en place du réseau de transports en commun « Stan 2013 »

A la suite de la validation définitive, par délibération en date du 8 février 2013, du réseau de transport urbain Stan 2013, il est nécessaire d'ajuster le règlement et les plans de zonage du PLU, impactés par la création de la ligne structurante n°3 de transports en commun

F. Actualisation des normes applicables au stationnement des vélos

Les normes relatives au stationnement des vélos du Code de la Construction et de l'Habitation ont évolué récemment.

Ces nouvelles dispositions impliquent une évolution des règles relatives au stationnement des vélos prévues par le règlement d'urbanisme du PLU

G. Mise à jour du règlement conformément aux évolutions du Code de l'Urbanisme

La loi d'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) a supprimé la possibilité de réglementer la surface de plancher maximale du bâti à la parcelle, qui se matérialisait par le coefficient d'occupation des sols (COS). Les articles faisant référence à cette règle d'urbanisme, désormais inopérante, sont supprimés.

H. Harmonisation de la rédaction des chapeaux de zone informant de la nature des risques constatés dans chaque secteur

Au gré des modifications apportées au PLU, la formulation du préambule du règlement de chaque zone du PLU (appelé « chapeau de zone »), a évolué. Il apparaît nécessaire de l'harmoniser.

P.P.R.I. de la Meurthe

Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Meurthe est officiellement annexé au dossier de PLU au titre des servitudes d'utilité publiques.

J. Mise à jour des annexes

L'évolution de la réglementation relative au classement sonore des infrastructures de transports terrestres routiers et ferroviaires détermine désormais 5 classes d'infrastructures routières génératrices de nuisances sonores, contre 4 classes auparavant. En conséquence le P.L.U. de Maxéville est mis à jour par remplacement de l'arrêté actuellement en annexe par les nouveaux arrêtés. Par ailleurs, les zones de nuisance sonore sont reportées au plan des annexes.

Renforcement des modalités d'exercice du Droit de Préemption Urbain (D.P.U.) sur le centre commercial « la cascade afin que l'EPARECA puisse intervenir en se portant acquéreur de ces biens, pour en maîtriser leur devenir et mener à bien le projet de restructuration du centre commercial.

K. Erreurs matérielles

Une coquille concerne l'entête du chapitre 1AU du P.L.U. qui comporte la mention 1AUA, cette dernière est corrigée.

4) DETAIL DES POINTS MODIFICATIFS APPORTES AU PLAN LOCAL D'URBANISME DE MAXEVILLE

A. Evolution réglementaire sur le secteur Alérion

❖ Evolution du zonage

Dans le cadre de la stratégie de reconquête de l'entrée d'agglomération, exprimée dans l'orientation numéro 3 du P.A.D.D. de Maxéville, la commune souhaite poursuivre la mutation du secteur Alérion.

Le Schéma Directeur du Plateau de Haye, élaboré par le « bureau des Paysages - A. Chemetoff » dans le cadre du Projet de Rénovation Urbaine du Plateau de Haye, propose le développement du secteur « Alérion » sur la commune de Maxéville et limitrophe avec Nancy et Laxou. Le projet, situé à la fois sur une zone UX et une zone UEa du PLU, ne peut être réalisé dans le cadre réglementaire actuel. Par conséquent et afin de conserver un maximum de cohérence pour l'évolution de ce secteur, il est nécessaire de faire évoluer le zonage sur cette partie de la commune.

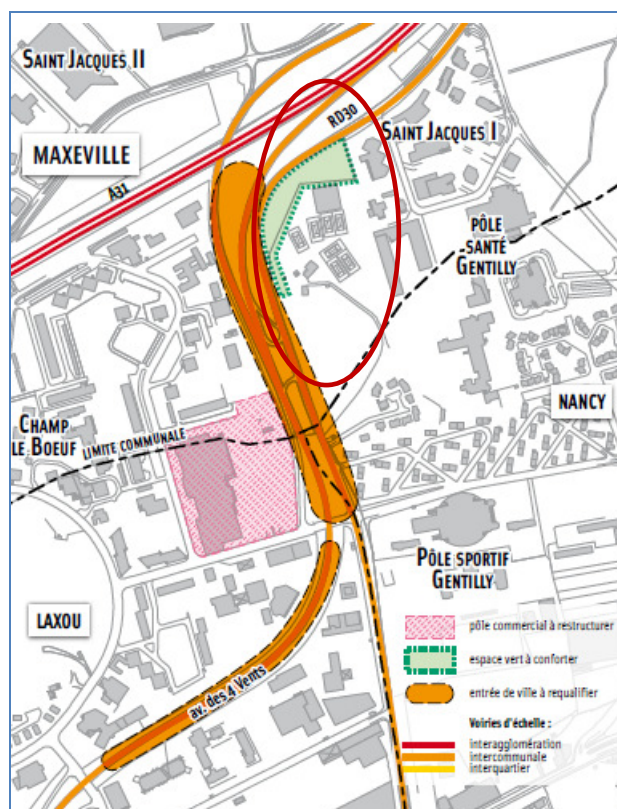
Cette évolution du zonage est déjà en partie effective sur la partie sud du site suite à la modification du P.L.U. datant du 29 septembre 2011. Cette dernière a permis au secteur d'entamer sa mutation grâce à la création d'un secteur UDb au sud du site « Alérion Tennis Club » accompagnant la réalisation d'un projet immobilier comprenant habitat et bureaux et aujourd'hui achevé.

Afin de poursuivre la mutation de la partie nord du secteur, il s'agit de reclasser les terrains de UEa à destination des équipements vers une zone UDb permettant la réalisation de logements et de bureaux. La réglementation de ce secteur prend également en compte les enjeux liés à l'intégration paysagère du projet, puisque les constructions devront être en recul de 5 mètres par rapports aux boisés protégés. Ces évolutions réglementaires s'accompagnent d'une volonté de protection du patrimoine forestier présent sur le site grâce à l'extension du dispositif d'espace boisé classé¹ sur les boisements situés le long de l'avenue du Rhin.

Cette évolution réglementaire s'inscrit donc dans la valorisation de ce secteur d'entrée d'agglomération identifiée dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de la commune.

Extrait du PADD de la commune :

Orientation 3 : L'entrée nord : marquer la fonction d'entrée d'agglomération *



❖ Evolution réglementaires du secteur UDb

Les règles de recul entre bâtiments et par rapport aux boisements sont modifiées pour le sous-secteur UDb.

La règle d'espacement des bâtiments, initialement dictée par la règle du masque des 45°, est modifiée car difficile à appliquer compte-tenu de la configuration des terrains et de sa complexité à l'instruction. Cette règle est remplacée par une règle de distance minimum de 11 mètres entre deux bâtiments, garantissant la présence d'espaces d'aisances suffisamment calibrée pour y installer des espaces de circulation et des espaces verts.

A l'article 8 concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété est ajouté ce paragraphe :

Dans le secteur UDb :

La distance entre deux bâtiments non contigus ne doit pas être inférieure à 11 mètres.

A l'article 13 concernant les espaces verts, la règle de recul par rapport aux espaces boisés classés est modifiée car l'essentiel des arbres de hautes tiges de l'Espace Boisé Classé sont en retrait de la limite administrative indiquée au PLU.

Par ailleurs et toujours dans cet esprit d'ajuster la prescription à la réalité du terrain, l'Espace Boisé Classé sera étendu sur toute la partie Est du Secteur soit environ 230m par 10m (cf point suivant).

Dans le secteur UDb :

Les constructions doivent être implantées en recul minimum de 5 m par rapport aux Espaces Boisés Classés mentionnés au plan de zonage.

❖ Précision des cas soumis à exceptions dans le règlement UD

Le règlement du secteur UD prévoit que les règles de recul par rapport aux voies publiques (article UD6) et aux limites séparatives (article UD7), les règles d'emprise au sol (article UD9) et de hauteur maximum des constructions (article UD10) « *ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation, de reconversion ou de reconstruction après sinistres des immeubles existants* ».

Afin d'éviter toute ambiguïté, le champ d'application de ces exceptions doit être précisé. Ainsi, le terme « *reconversion* » qui peut revêtir différentes acceptations est remplacé par « *changement de destination* » clairement défini par le code de l'urbanisme.

Les exceptions décrites aux articles UD6, UD7, UD9 et UD10 sont donc modifiées ainsi :

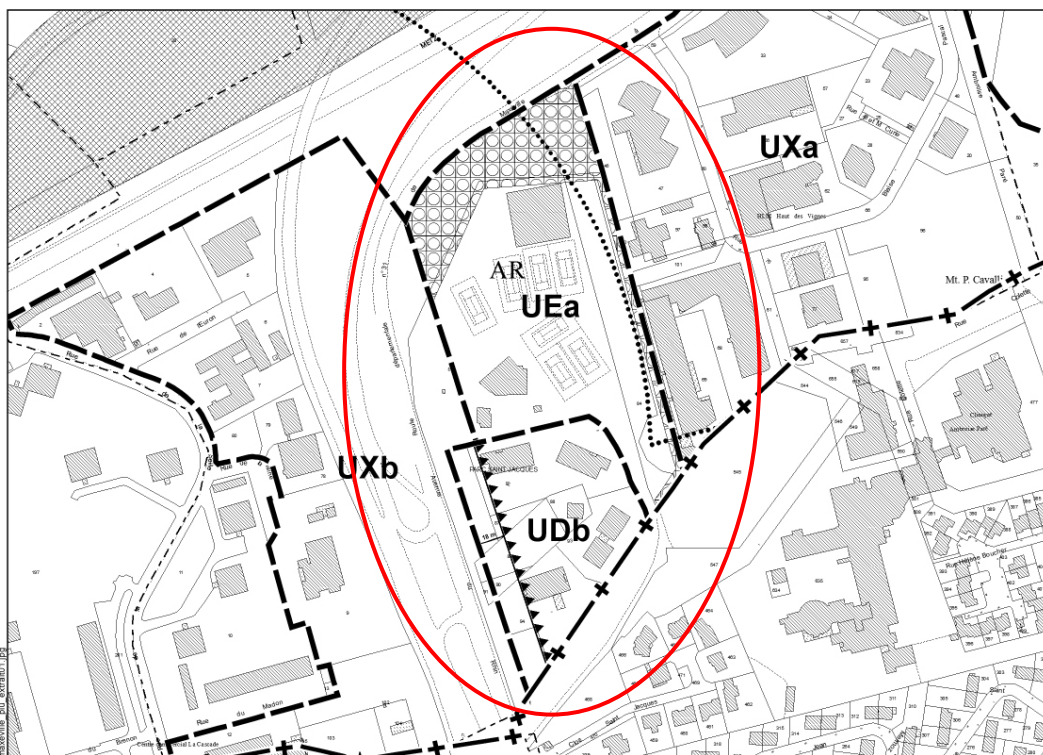
Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation, de changement de destination ou de reconstruction après sinistres des immeubles existants.

❖ Extension de l'espace boisé classé

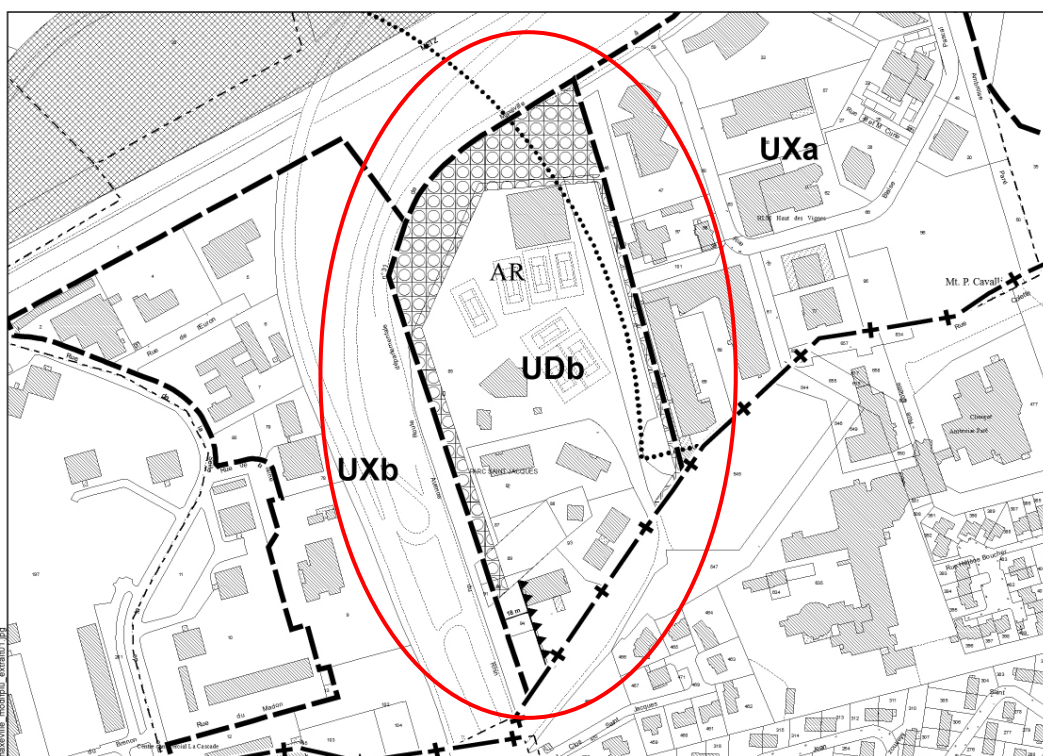
Ces évolutions réglementaires s'accompagnent d'une volonté de protection du patrimoine forestier présent sur le site grâce à l'extension du dispositif d'espace boisé classé¹ sur les boisements situés le long de l'avenue du Rhin. Il s'agit de maintenir les boisements de haute-tige existant qui participent à créer un écran visuel entre l'avenue du Rhin et le secteur Alérion

Illustrations pages suivantes

Extrait du PLU actuel



Extrait du PLU modifié



B. Précision des règles de recul sur la zone 1AUA « sous l'ancienne église »

Dans le cadre de la réalisation d'extensions, la commune souhaite réglementer le recul par rapport aux limites de fond de parcelle (limite séparatives n'ayant pas de contact avec l'alignement sur le domaine public).

A l'article **1AUA 7** concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, est ajouté le paragraphe ci-dessous :

Concernant les fonds de parcelle, les constructions pourront s'établir à l'alignement ou en recul. En cas de retrait, toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment ($L = H/2$) sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

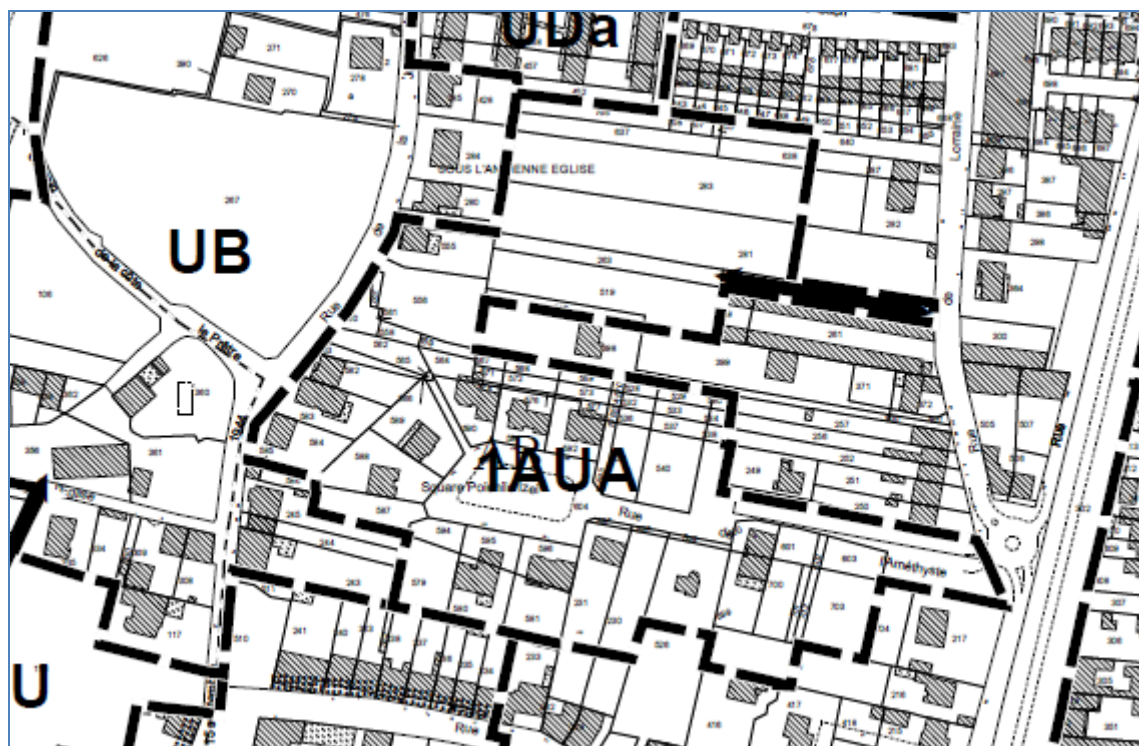
La commune souhaite également voir évoluer la règle d'emprise au sol des constructions. Il s'agit d'augmenter cette emprise à 50%, au lieu des 30% initiaux, afin de permettre et favoriser l'adaptation du bâti existant, dans un objectif d'amélioration des logements.

Le passage à 50% de ce secteur s'inscrit dans un contexte urbain déjà relativement dense, puisque le tissu urbain adjacent, classé en zone UB, autorise une emprise au sol maximum des constructions à 50 %.

A l'article **1 AUA 9** concernant l'emprise au sol, la règle initiale est remplacée par celle-ci :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **50 %** de la superficie de l'unité foncière.

Le secteur 1AUA concerné par l'évolution des règles :

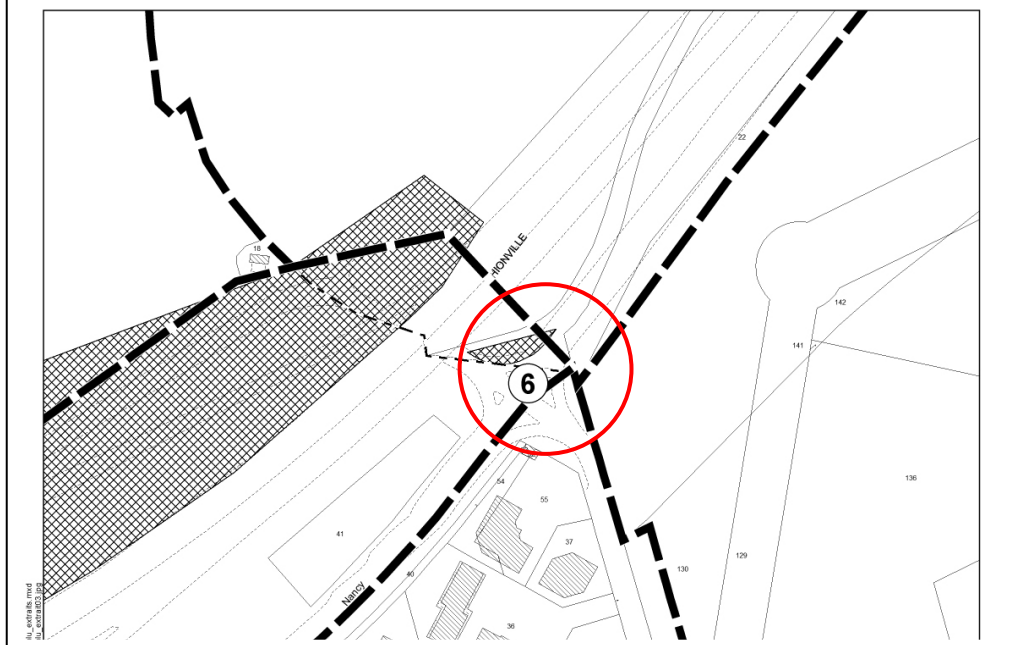


C. Evolution des emplacements réservés

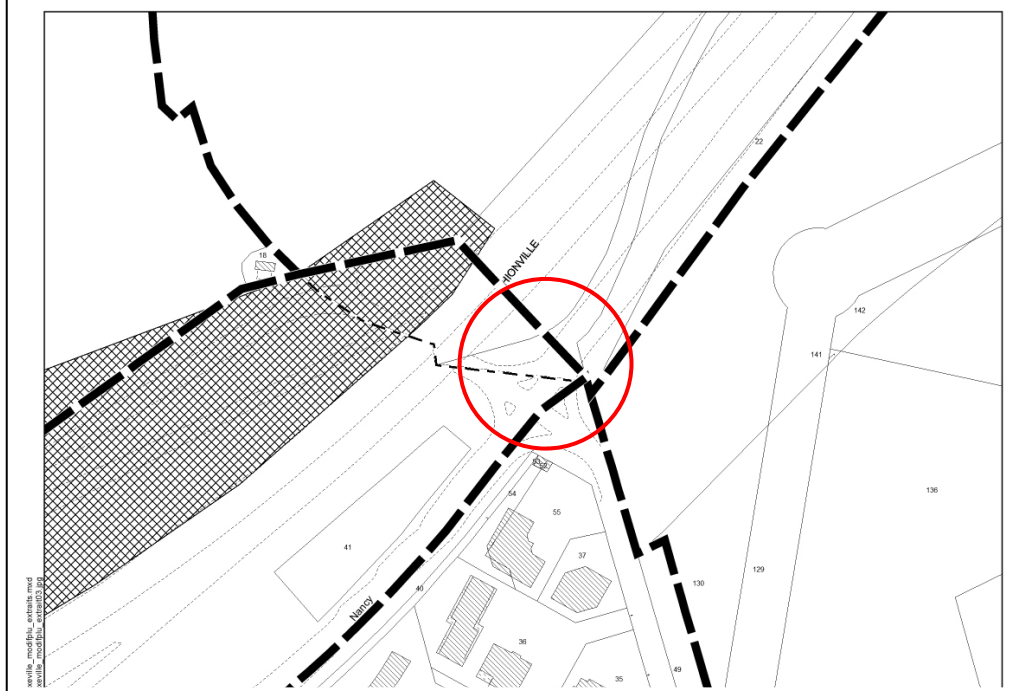
❖ Suppression de l'emplacement réservé numéro 6 du carrefour Blaise Pascal

A la suite des acquisitions foncières et de la réalisation du carrefour Blaise Pascal, l'emplacement réservé numéro 6 est supprimé.

Extrait du PLU actuel

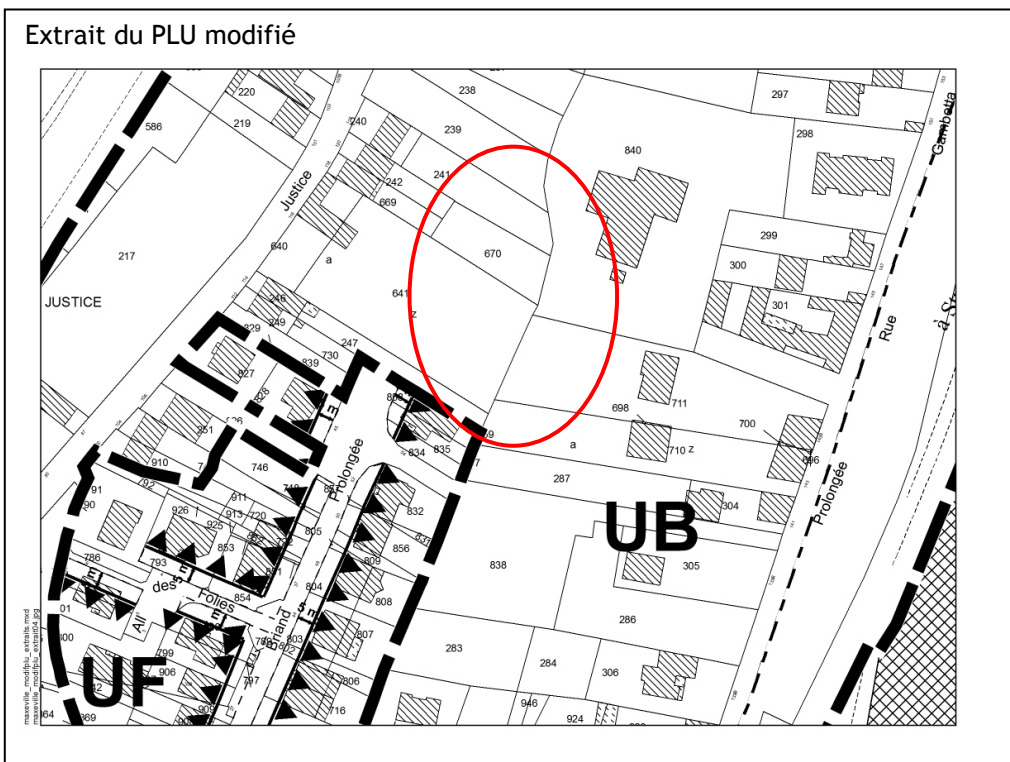
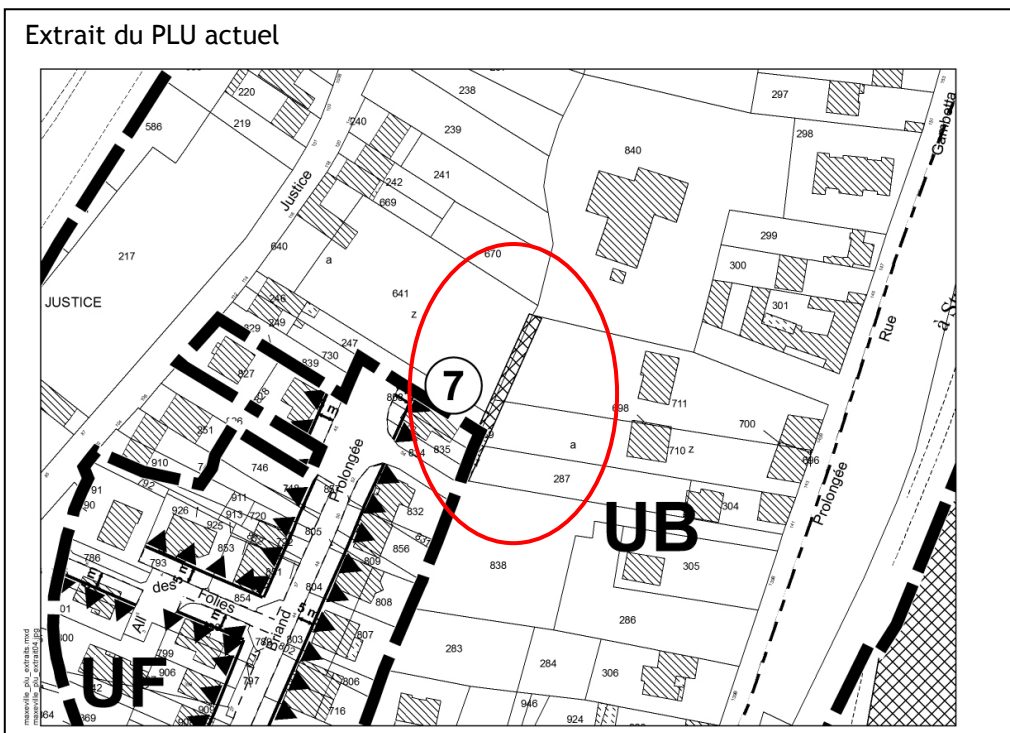


Extrait du PLU modifié



❖ Suppression de l'emplacement réservé numéro 7

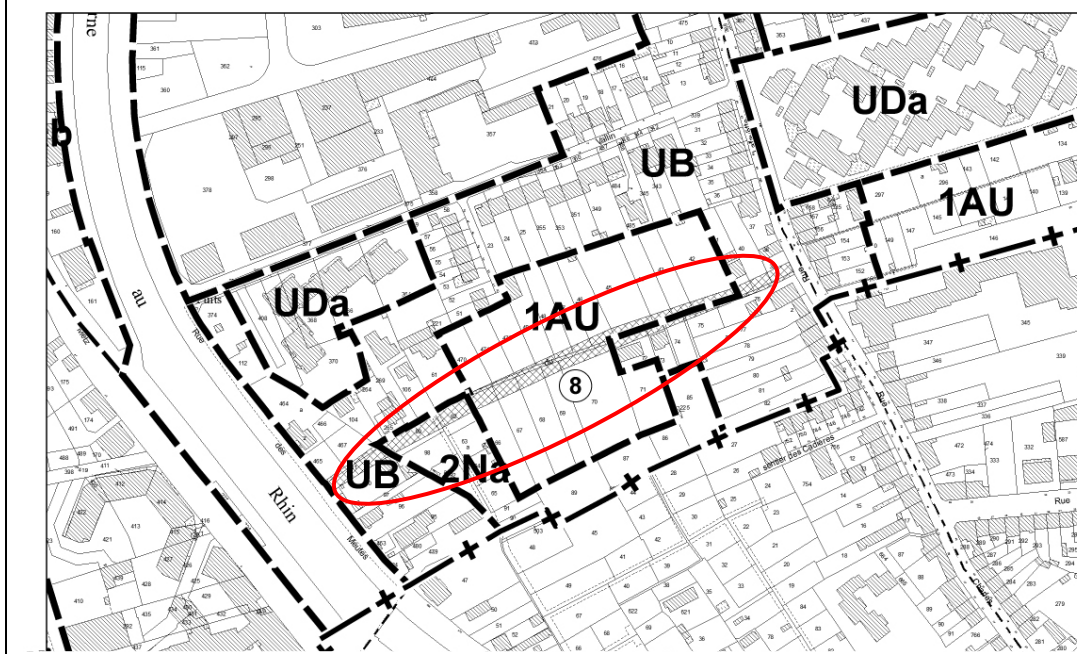
L'emplacement numéro 7, initialement destiné à la future desserte du secteur des Folies, est supprimé. La commune n'envisage plus l'urbanisation de ce secteur pour des raisons paysagères et pour conserver des zones d'aisance entre les constructions existantes.



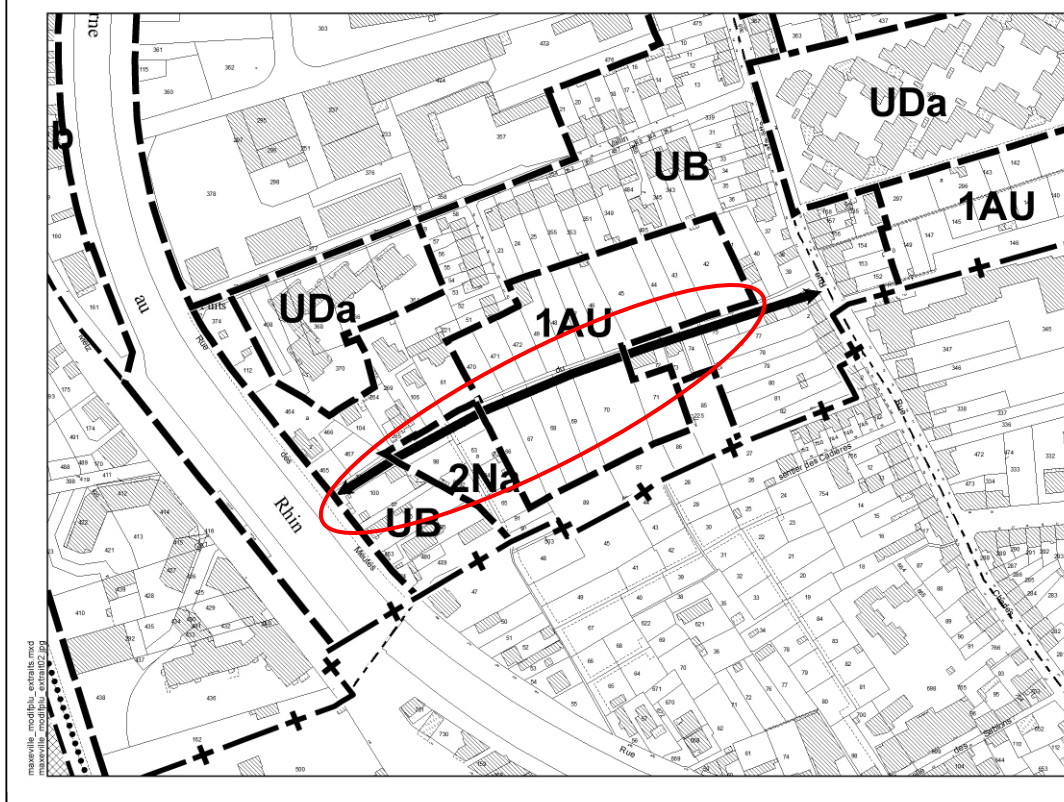
❖ Remplacement de l'emplacement réservé numéro 8 par un principe de liaison

Les travaux ont été réalisés sur les tronçons situés en zone UB et 2N. En conséquence, l'emplacement réservé sera remplacé par un simple principe de liaison sur la zone 1 AU.

Extrait du PLU actuel



Extrait du PLU modifié



D. Précisions de la règle concernant les dépôts de véhicules en zone UX

La règle concernant l'interdiction des dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités est précisée. Il s'agit de mieux distinguer les activités autorisées en lien avec l'automobile, notamment entre les casses auto et les commerces de type concessions.

L'occupation et utilisation du sol interdite à l'article 1 « Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités » n'est plus interdite en zone UX afin de permettre le développement d'activités commerciales liées à l'automobile. En revanche elle le reste dans les secteurs UXa et UXb, secteurs destinés à de l'activité plutôt tertiaire et proche des zones d'habitations.

En conséquence, l'occupation et utilisation du sol interdite à l'article 1 « Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités » est appliquée uniquement pour les sous-secteurs UXa et UXb. L'article UX1 est désormais rédigé de la façon suivante (nouveau paragraphe en italique) :

Article UX 1 : Occupations et utilisation du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions à usage agricole.
- Les carrières.
- Les parcs d'attraction.
- Les terrains de caravanes et de camping ainsi que le stationnement de caravanes isolées.

Dans l'ensemble de la zone à l'exception des secteurs UXa et UXb :

- Les constructions à usage hôtelier.

Dans les secteurs UXa et UXb :

Les installations et travaux divers suivants :

- *Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités.*

E. Adaptation des normes de stationnement dans le cadre de la mise en place du réseau de transports en commun « Stan 2013 »

A la suite de la validation définitive, par délibération en date du 8 février 2013, du réseau de transport urbain « Stan 2013 », il convient d'apporter une rectification au règlement des articles 12 de chacune des zones impactées par la création des lignes structurantes n°2,3 et 4.

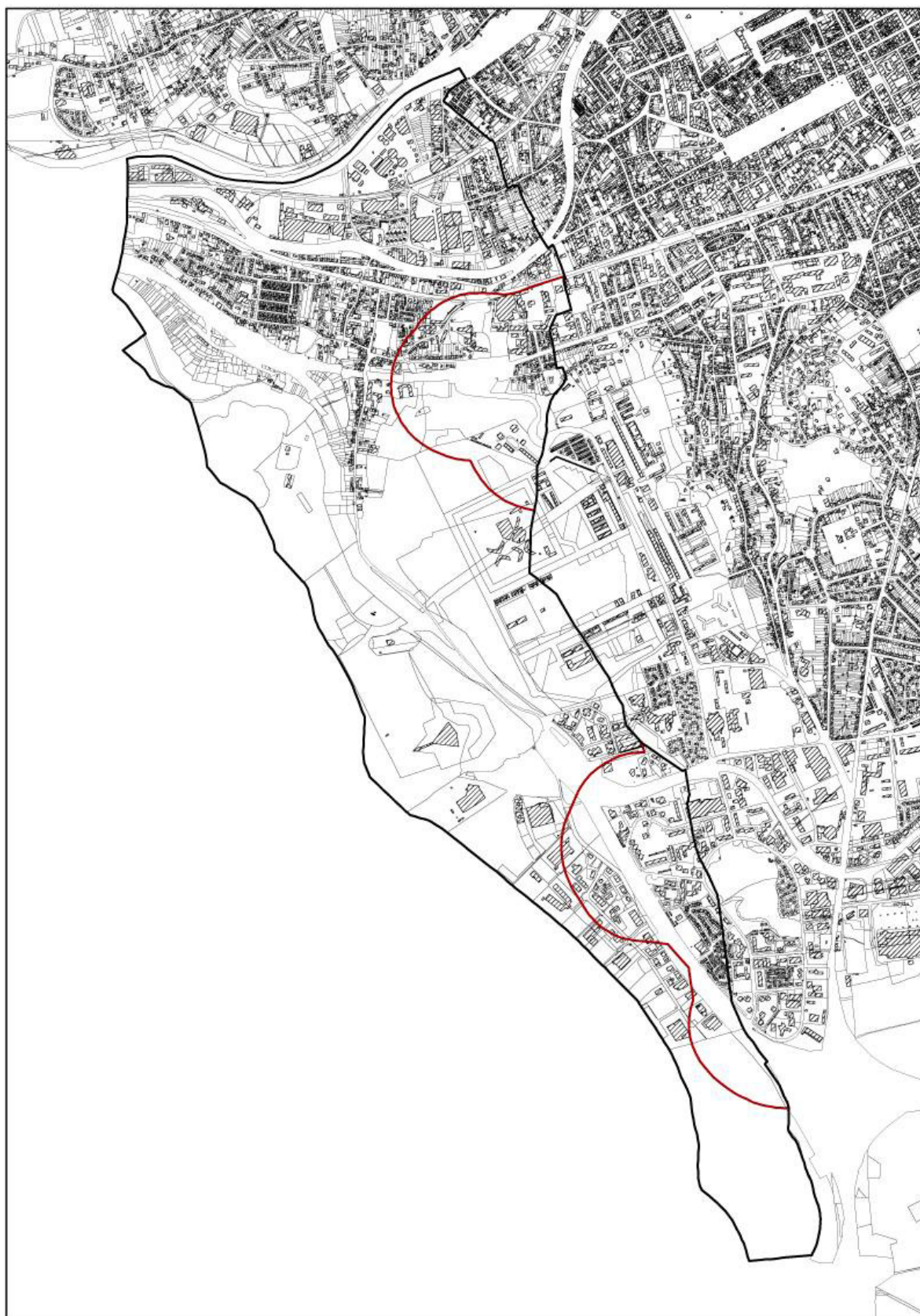
En effet un périmètre de 300m autour du tracé de la ligne, conformément aux principes affichés dans le Plan de Déplacement Urbain communautaire avec lequel le P.L.U doit être compatible, les exigences en matière de stationnement automobile pour les constructions (hors habitat) se verront assouplies à concurrence maximum de 20 %. Cela a pour but de favoriser l'essor des mobilités durables, sachant que les normes pour le stationnement des vélos ne sont pas impactées par cette mesure.

Un paragraphe est ajouté ou complété aux articles 12 des secteurs UB, UD, UE, UX, UY, 1AUD, 1AUP, 1AUX:

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

De plus, les périmètres concernés par cette minoration sont reportés sur le plan de zonage du P.L.U., avec la légende suivante : « périmètre de minoration des normes de stationnement (P.D.U.) ».

Illustration page suivante



F. Actualisation des normes applicables au stationnement des vélos

Avec l'arrêté du 20 février 2012 relatif à l'application des articles R. 111-14-2 à R. 111-14-5 du Code de la construction et de l'habitation, les normes relatives au stationnement des vélos ont évolué.

Des dispositions relatives aux installations techniques nécessaires à la sécurisation des vélos sont ajoutées. Les surfaces à prendre en compte pour le stationnement ont changé.

Compatibles avec le PDU du Grand Nancy, ces modifications concernent les normes relatives aux constructions à usage d'habitation, de bureau d'administration et de professions libérales ainsi que celles à usage d'activités commerciales et artisanales. Elles concernent les zones urbaines du PLU.

Les règles édictées dans l'article 12 des secteurs UA, UB, UC, UD, UE, UF, UX, UY, 1AU, 1AUA, 1AUC, 1AUD et 1AUX relatif **aux normes applicables aux vélos** seront remplacées, en fonction du type de construction autorisé dans le secteur correspondant, par la rédaction suivante :

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

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

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

- construction à usage de bureaux, administrations et de professions libérales : aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 100 m², à partir de 100 m² de surface de plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale ; »

- construction à usage d'activités commerciales et artisanales : aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 150 m², à partir de 150 m² de surface de plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale ;

- construction à usage d'accueil du public (salle de réunion, de spectacle, etc.) : 3 emplacements pour 100 personnes comptées dans l'effectif admissible.

Pour les équipements spécifiques ou exceptionnels, il sera procédé à un examen au cas par cas pour définir le nombre de places de stationnement qui doivent être réalisées.

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

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

- construction à usage d'hôtellerie et de restauration :

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

- construction à usage hospitalier : 1 emplacement pour 1 000 m² de surface de plancher.
- établissements paramédicaux et foyers d'accueil spécialisés (F.A.S.) : 1 emplacement pour 300 m² de surface de plancher.

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

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

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

G. Mise à jour du règlement conformément aux évolutions du Code de l'Urbanisme

❖ Suppression des notions de Coefficient d'Occupation du Sol dans le règlement d'urbanisme des P.L.U.

La loi d'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) supprime la possibilité de limiter la densité du bâti à la parcelle, qui se matérialise par le coefficient d'occupation des sols (COS) ainsi que la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles.

Outil en apparence simple pour approcher les droits à construire, et donc la valeur d'un terrain ou la capacité d'accueil d'un secteur, ainsi que les besoins en équipement en découlant, le coefficient d'occupation des sols (COS) s'est révélé à l'usage comme un outil réducteur et peu adapté à la définition d'un dispositif réglementaire traduisant des objectifs de qualité urbain.

Le recours à une combinaison d'autres normes, telles les règles d'emprise, de hauteur et d'implantation, est jugé plus à même de traduire les ambitions pour le développement ou la mise en valeur des différents quartiers.

Concernant la suppression du COS dans le P.L.U. de Maxéville :

Aucune zone du PLU n'était concernée par une règle de COS, mais les références à cette règle inscrites dans le PLU sont supprimées :

- les articles 14 de chacune des zones du P.L.U., indiquant la possibilité de réglementer l'occupation du sol par le COS, sont également supprimés.

H. Harmonisation de la rédaction des chapeaux de zone informant de la nature des risques constatés dans chaque secteur

Le texte rédigé en préambule du règlement de chaque zone du PLU (appelé « chapeau de zone »), indique la nature des risques identifiés dans ladite zone et précise qu'à ce titre des prescriptions spéciales pourront être imposées aux autorisations d'urbanisme (application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme).

Au gré des modifications apportées au PLU, la formulation de ce chapeau de zone a évolué et il apparaît nécessaire de l'harmoniser en reprenant dans les chapeaux des zones UA, UC, UE, UF, UX, 1AUA, 1AUD, 1AUE, 1AUV et 1N, la rédaction appliquée aux zones UB, UD, UY 1AU et 2N). Ainsi :

« Cette zone est partiellement ou totalement concernée par un risque de (*inondation, mouvements de terrain ou affaissement de terrain en fonction des zones concernées*).
Toute demande d'autorisation d'occupation du sol peut-être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales. »

I. P.P.R.I. de la Meurthe

La Meurthe, affluent de rive droite de la Moselle, connaît des débordements assez fréquents. Elle prend sa source dans le Massif des Vosges, traverse les Vosges et la Meurthe-et-Moselle avant de rejoindre la Moselle à Frouard et Custines.

L'ensemble de la vallée de la Meurthe est concerné par un risque d'inondation. Entretenir la mémoire de ce risque est un élément essentiel pour adapter les comportements et limiter les dommages en cas d'inondation. Mieux connaître et faire connaître le risque inondation est une des missions des services de la Navigation Nord-est.

C'est à ce titre et en application de la loi de février 1995 qu'un Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI), document réglementant l'urbanisme au regard des inondations, avec l'objectif de préservation des personnes et des biens, a été instauré. Il a remplacé le Plan des Surfaces submersibles (PSS) de la vallée de la Meurthe approuvé en septembre 1956.

Il s'agit de bien prendre les secteurs soumis à un risque d'inondation identifiés dans PPRI de la Meurthe (arrêté préfectoral du 27 février 2012) au sein du PLU.

Les chapeaux du règlement des zones concernées par ce type de risque sont mis à jour pour répondre aux exigences des services de l'Etat qui peuvent imposer des prescriptions relatives aux cotes de plancher pour toutes constructions neuves ou réhabilitation de constructions existantes de façon à éviter qu'en cas de crue, l'eau ne rentre dans les habitations.

La rédaction adoptée est la suivante pour les zones UB, UD, UY, 1AU et 2N

« Cette zone est partiellement ou totalement concernée par un risque d'inondation. Toute demande d'autorisation d'occupation du sol peut-être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales ».

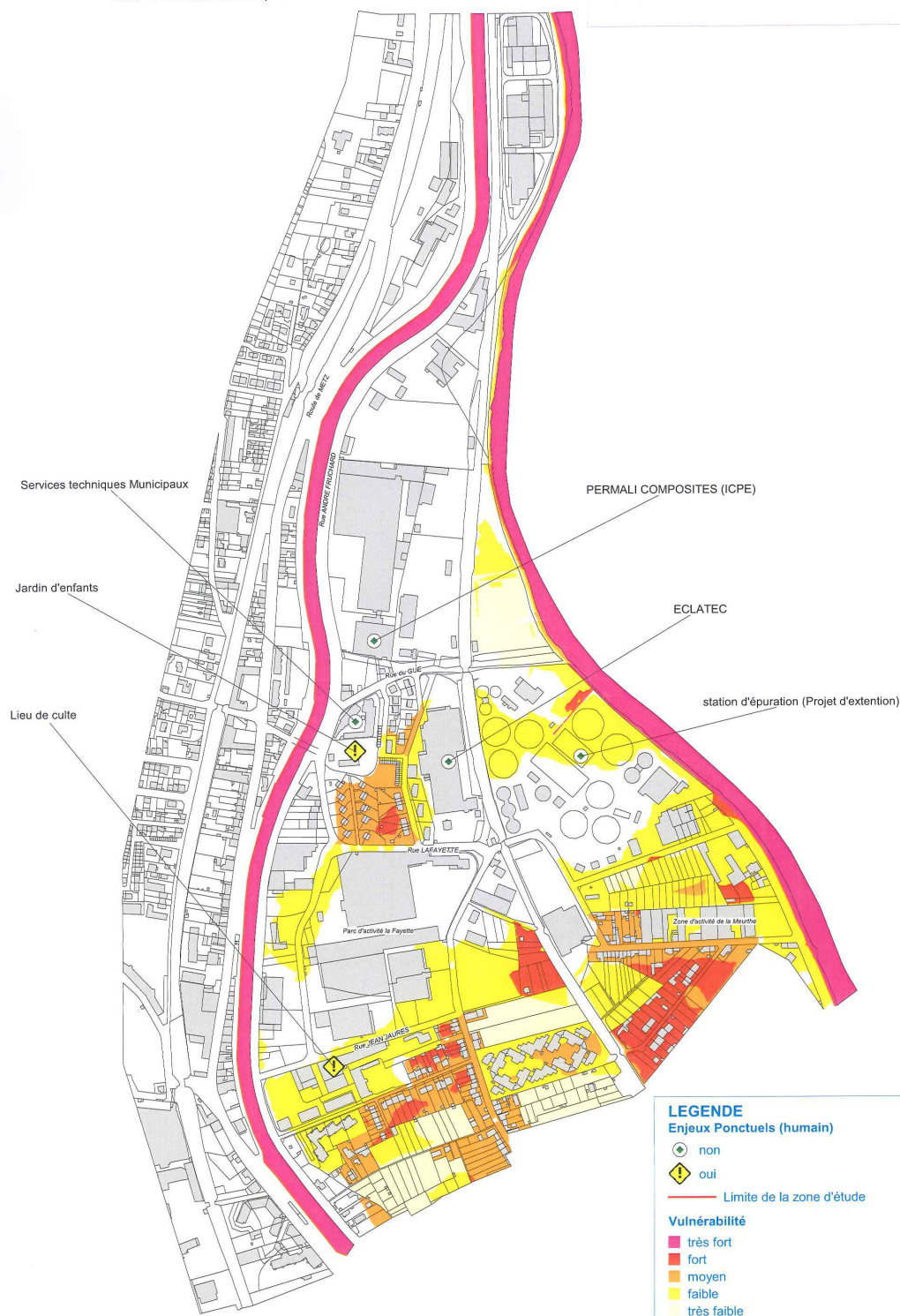
Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Meurthe sera officiellement annexé au dossier de PLU au titre des servitudes d'utilité publiques.

Illustration page suivante



PREFECTURE DE MEURTHE-ET-MOSELLE
DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES
Service d'Aménagement Durable, Urbanisme et Risques
Unité : Prévention des Risques

Carte de vulnérabilité de la commune de MAXÉVILLE



Le 12 mars 2010

J. Mise à jour des annexes

❖ Renforcement des modalités d'exercice du Droit de Préemption Urbain (D.P.U.) sur le centre commercial « la cascade »

Dans le cadre du projet de rénovation urbaine, il a été décidé d'intervenir sur les équipements commerciaux du Plateau de Haye, afin de les revitaliser.

Ainsi et conformément à la délibération du conseil communautaire du 25 janvier 2008, un conventionnement entre l'E.P.A.R.E.C.A. (Etablissement Public National d'Aménagement et de restructuration des Espaces Commerciaux et Artisanaux) et le Grand Nancy a été décidé.

Ce projet concerne trois centres existants : le centre commercial de "la Cascade" sur les communes de Laxou et de Maxéville, les centres commerciaux "les Ombelles" et "les Tamaris" sur la commune de Nancy.

Cette requalification est donc l'un des enjeux stratégiques du Programme de Renouvellement Urbain (P.R.U). Ses objectifs sont de maintenir une nécessaire attractivité économique favorisant un niveau de mixité résidentielle satisfaisant à l'échelle du Plateau de Haye, tout en proposant un aménagement et une organisation spatiale et architecturale en mesure d'améliorer la connexion visuelle et physique de l'offre commerciale avec les flux traversant (routiers, transports en commun, pédestres).

Concernant le quartier du Champ-le-Bœuf, sur Laxou et Maxéville, la restructuration du centre commercial de "la Cascade" a débuté. Pour mémoire, cette opération de recomposition lourde des différentes composantes du centre commercial est rendue nécessaire de par un "vieillessement" du bâti, une inadéquation entre l'offre commerciale et son fonctionnement urbain, ainsi que des obligations financières lourdes difficilement supportables par les copropriétaires.

25 locaux, 2 supermarchés sous les enseignes "MATCH" et "LIDL" sont concernés par cette réhabilitation qui fait partie de la rénovation plus globale du quartier, avec la création de la rue et du rond-point du Madon, ainsi que du réaménagement du parking par le Grand Nancy, afin de permettre aux clients, mais aussi aux spectateurs des infrastructures sportives voisines, de se garer.

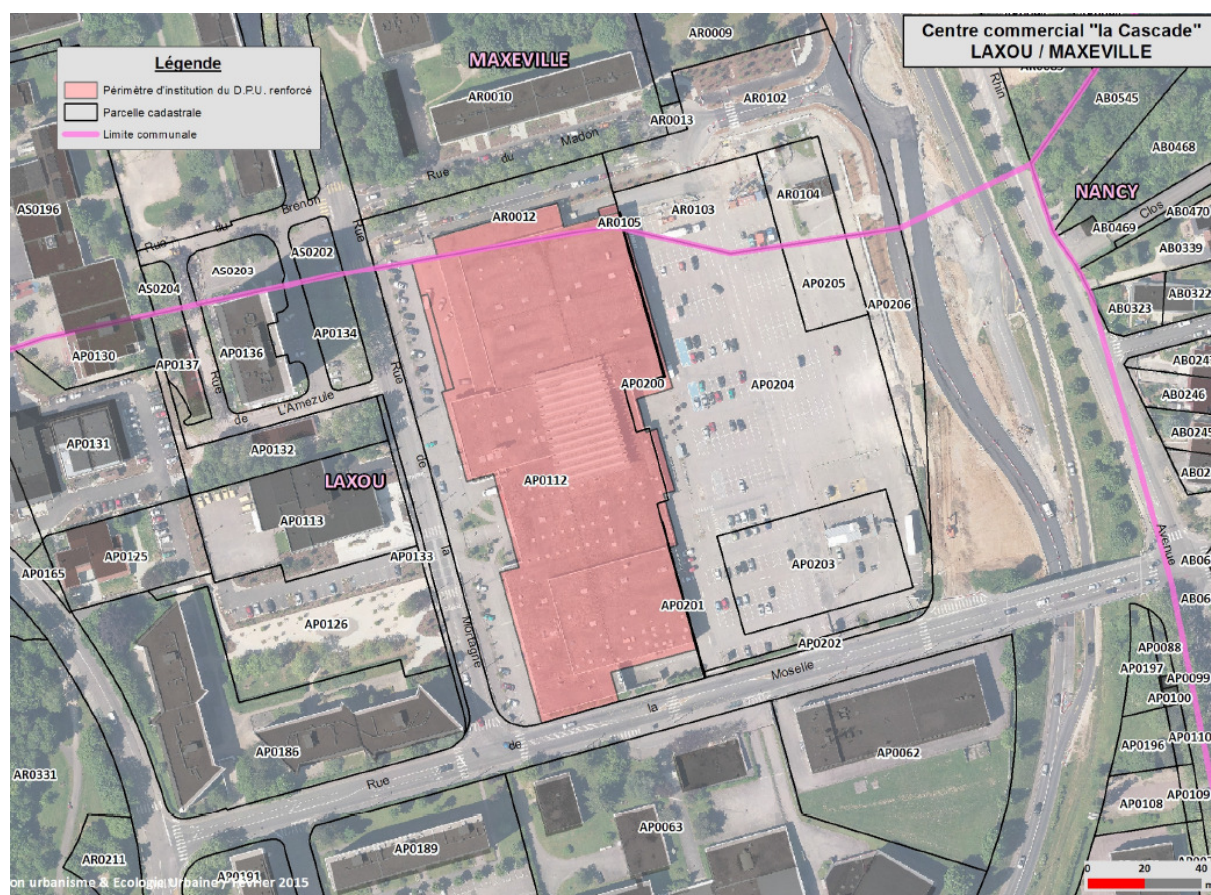
Il est prévu de démolir une partie du bâtiment afin d'assurer une fluidité des flux piétons et un linéaire de façades commerciales optimisé. La programmation commerciale envisagée prévoit le maintien des activités commerciales (à l'exception d'un coiffeur) et la création de 6 boutiques.

Pour mener à bien ce projet, en application de la délibération du Conseil du 24 juin 2010, l'EPARECA bénéficie de l'exercice du droit de préemption urbain (D.P.U.) pour la restructuration du centre commercial de "la Cascade". Cette délégation a été rappelée par délibération du Conseil du 5 juillet 2013 relative à la clarification de l'exercice du D.P.U. sur le territoire communautaire.

Les lots de copropriété n'entrant pas dans le champ d'application du D.P.U. simple, il convient que l'ensemble du centre commercial "La Cascade", situé sur les parcelles cadastrées section AP n°112, 200, 201, 204 à Laxou et AR n°12 à Maxéville, soit soumis au D.P.U. renforcé, afin que l'EPARECA puisse intervenir en se portant acquéreur de ces biens, pour en maîtriser leur devenir et mener à bien le projet de restructuration du centre commercial.

En effet, conformément à l'article L.211-4 du code de l'urbanisme, l'institution d'un D.P.U. renforcé permet d'intégrer dans le champ d'application du D.P.U. des biens normalement exclus du D.P.U. simple tels que : les lots de copropriété constitués soit par un local à usage d'habitation, professionnel ou mixte, compris dans un bâtiment soumis au régime de la copropriété depuis plus de 10 ans, les cessions de parts ou d'actions de sociétés d'attribution ou de sociétés coopératives de construction, les immeubles construits depuis moins de 4 ans.

Le nouveau périmètre de droit de préemption urbain renforcé est reporté au plan des annexes.



❖ Nuisances sonores

A la suite d'un travail de concertation avec les communes du département de Meurthe-et-Moselle et conformément à la réglementation en vigueur relative au classement sonore des infrastructures de transports terrestres routiers et ferroviaires, les arrêtés préfectoraux de 1998 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit aux abords de ces infrastructures ont été remplacés par 4 nouveaux arrêtés datés du 13 août 2013.

Ces documents déterminent désormais 5 classes d'infrastructures routières génératrices de nuisances sonores, contre 4 classes auparavant. Le classement concerne en réalité toutes les voies de circulation dépassant le seuil de 5.000 véhicules par jour. En fonction de divers paramètres, une voie dépassant le seuil précité est classée de 1 à 5, la classe 1 étant celle qui génère le plus de nuisances.

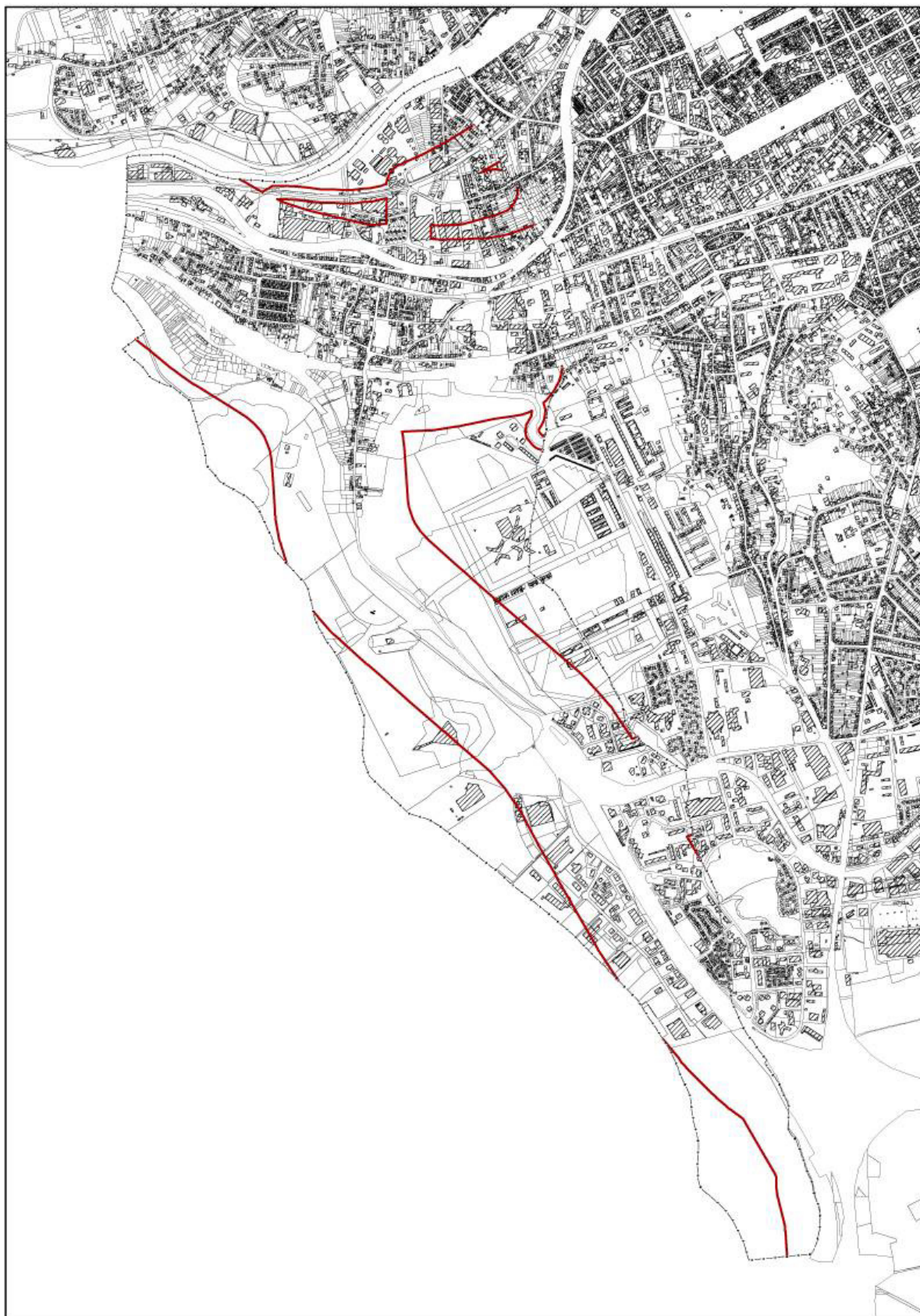
En fonction du classement de la voie, un corridor de « nuisance sonore » plus ou moins large est déterminé de part et d'autre de l'axe de la voie. Il impose alors des règles d'isolation acoustique particulières pour toute nouvelle construction, conformément aux dispositions de l'article R.111-4-1 du Code de la construction et de l'habitation. Les valeurs réglementaires des normes d'isolation minimales à respecter sont précisées dans les arrêtés.

Ces arrêtés renforcent donc la prise en compte de l'environnement sonore lors des études d'impact et dans les règles de construction de toutes les catégories de bâtiments.

Conformément aux dispositions de l'article L.571-10 du code de l'environnement et à l'article R.151-53 du code de l'urbanisme, ce type d'arrêté est annexé aux plans locaux d'urbanisme, à titre d'information.

Le P.L.U. de Maxéville est mis à jour par remplacement de l'arrêté actuellement en annexe par les 4 nouveaux arrêtés. Par ailleurs, les zones de nuisance sonore sont reportées au plan des annexes.

Illustration page suivante



K. Erreurs matérielles

Une coquille concerne l'entête du chapitre 1AU du P.L.U. qui comporte la mention 1AUA, cette dernière est corrigée.