

métropole
Grand Nancy

ville de
Maxéville

Source: www.lauropevueciel.com

PLAN LOCAL D'URBANISME

Maxéville

Notice explicative

MODIFICATION
DÉCEMBRE 2019

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

1) PRÉAMBULE	3
2) RÉSUMÉ NON TECHNIQUE DES POINTS DE MODIFICATION APPORTÉS AU PLAN LOCAL D'URBANISME	4
3) DÉTAIL DES POINTS MODIFICATIFS APPORTÉS AU PLAN LOCAL D'URBANISME DE MAXÉVILLE	6
A. Ilot « Jean Jaurès/Eugène Vallin » : évolution du zonage et intégration d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation en vue de la création de logements	6
B. Résidence Séniors LOGIEST : évolution réglementaire suite à la réalisation du programme	20
C. Logements rue des maraîchers : évolution réglementaire suite à la réalisation du programme ..	23
D. Bâtiment Béton : évolution réglementaire pour encourager l'usage d'un bâtiment vacant	26
E. Évolution du règlement du sous-secteur UYa	30
F. Évolution de la règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques des parcelles d'angle en zone UC	32
G. Suppression de l'emplacement réservé n°10	33
H. Mise à jour des annexes :	34

1) PRÉAMBULE

Le plan local d'urbanisme de la commune de Maxéville a été approuvé par délibération du Conseil de communauté du 25 janvier 2008. Le Plan local d'Urbanisme a par la suite fait l'objet de trois modifications approuvées par les Bureaux communautaires du 29 septembre 2011, du 27 septembre 2012 et du 23 septembre 2016. Il a également été le sujet d'une mise en compatibilité suite à une déclaration de projet le 1^{er} avril 2016.

Les articles du code de l'urbanisme qui encadrent cette procédure de modification sont les articles L153-36 à 37 et L153-40 à 44.

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

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

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

C'est pourquoi le Grand Nancy a sollicité cet examen au cas par cas. Après analyse de la notice correspondante transmise par le Grand Nancy, l'Autorité Environnementale a XXXXX.

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

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

2) RÉSUMÉ NON TECHNIQUE DES POINTS DE MODIFICATION APPORTÉS AU PLAN LOCAL D'URBANISME

A. Ilot « Jean Jaurès/Eugène Vallin » : évolution du zonage et intégration d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation en vue de la création de logements

Suite à la cessation d'activité de l'entreprise, la commune a comme volonté la création d'une zone de logement sur l'îlot, il s'agit donc :

- De faire évoluer le zonage du secteur aujourd'hui en UY vers du UR correspondant à la volonté de renouvellement urbain présent sur la zone. Le PLU de Maxéville ne comportant pas de zone UR, celle-ci sera créée et intégrée dans le règlement.
- D'intégrer une Orientation d'Aménagement et de Programmation portant sur le secteur pour faire apparaître les enjeux et les objectifs relatifs à l'aménagement du quartier dans le PLU.

B. Résidence Séniors LOGIEST : évolution réglementaire suite à la réalisation du programme

L'opération prévue sur la zone étant en cours de réalisation, le secteur n'a plus vocation à être classée en zone 1AU. Le secteur va donc être soumis à un reclassement vers une zone UB.

C. Rue des maraîchers : évolution réglementaire suite à la réalisation du programme

Le programme de logements prévu rue des maraichers étant en cours de réalisation, il est proposé de faire évoluer la zone 1AU vers une zone UD_a, correspondant au quartier d'habitations collectives entre la Meurthe et le canal située à proximité.

D. Évolution du règlement du sous-secteur UY_a

Pour permettre la réalisation de projet sur la zone, les articles UY9 et UY13 sont modifiés. Ces évolutions concernent uniquement le sous-secteur UY_a.

E. Bâtiment Béton : évolution règlementaire pour encourager l'usage d'un bâtiment vacant

Afin d'encourager la réaffectation d'un bâtiment vacant une évolution est prévue : la zone UY est réduite et le bâtiment Béton est reclassé en zone UB.

F. Évolution de la règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques des parcelles d'angle en zone UC

La zone UC correspondant à la cité Solvay comporte des parcelles d'angles. L'article UC 6 est modifié afin de d'imposer un recul uniquement par rapport à la voirie desservant l'accès principale de la construction lorsque celle-ci est située sur une parcelle à l'angle de deux voies publiques.

G. Évolution des emplacements réservés

L'emplacement réservés n°10 est amenés à évoluer. Au vue de l'avancement des projets sur la zone, celui-ci va être supprimé.

H. Mise à jour des annexes

Le plan des annexes est modifié pour y faire apparaître le périmètre du PUP Voie de Meurthe.

De plus, il est ajouté aux annexes du PLU le règlement du service public de gestion des déchets de la Métropole du Grand Nancy ainsi que l'arrêté préfectoral et la cartographie du périmètre du secteur d'informations des sols présent sur Maxéville.

3) DÉTAIL DES POINTS MODIFICATIFS APPORTÉS AU PLAN LOCAL D'URBANISME DE MAXÉVILLE

A. Ilot « Jean Jaurès/Eugène Vallin » : évolution du zonage et intégration d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation en vue de la création de logements

Afin d'assurer la restructuration urbaine des quartiers situés le long du futur boulevard urbain Meurthe-canal, la commune et la Métropole du Grand Nancy souhaite engager la requalification des sites d'activités du secteur. Cette évolution s'inscrit dans le projet communal du Plan Local d'Urbanisme de la commune, exprimé dans l'orientation numéro 6 du PADD « Entre Meurthe et canal : accompagner le projet de boulevard urbain Meurthe-canal ».

La mise en œuvre de ce projet a été engagée via la procédure de Projet Urbain Partenarial (PUP) des « Rives de Meurthe Nord - Voie de la Meurthe ». Cet outil permet par convention, directement négociée et conclue entre les futurs auteurs d'opérations de construction (promoteurs, aménageurs, lotisseurs ou propriétaires fonciers) et les collectivités locales, de fixer toutes les modalités de participation au financement de la future Voie de la Meurthe.

C'est dans ce cadre que l'îlot Jean Jaurès/Eugène Vallin, aujourd'hui occupé par des activités artisanales et commerciales, est amené à muter vers une vocation résidentielle.

❖ Une opération dans le cadre du Projet Urbain Partenarial (PUP) Rives de Meurthe Nord - Voie de la Meurthe (ex-boulevard urbain Meurthe Canal)

La voie de la Meurthe, ex boulevard urbain Meurthe Canal, est un projet d'infrastructure structurante permettant d'améliorer l'accessibilité Nord du cœur d'agglomération du Grand Nancy. Elle renforcera l'attractivité métropolitaine, améliorera le cadre de vie du quartier Rives de Meurthe Nord et valorisera les terrains et bâtis du secteur.

Afin de continuer de fabriquer la ville, mais de manière plus partenariale et négociée, notamment avec les acteurs privés qui bénéficient des aménagements et équipements publics, la Métropole du Grand Nancy a choisi d'utiliser un nouvel outil de financement de l'aménagement permettant de construire des partenariats entre l'action publique et les investisseurs privés : le Projet Urbain Partenarial, dispositif contractuel entre une collectivité et des porteurs de projet maîtrisant le foncier.

Dans un premier temps, et par délibération du 23 septembre 2016, la Métropole du Grand Nancy a approuvé le lancement d'un Projet Urbain Partenarial (PUP) Rives de Meurthe Nord pour la réalisation du projet de Voie de la Meurthe en instituant des périmètres de sursis à statuer sur les communes de Nancy et de Maxéville.

Conformément aux dispositions introduites par la loi ALUR reprise par l'article L332.11.3 du code de l'urbanisme, la conclusion d'une première convention de PUP a ouvert la possibilité de création d'un périmètre de PUP. Ce nouveau périmètre apparaît au plan des annexes du PLU (*cf page 28 de cette notice*).

Le 5 avril 2019, la Métropole a approuvé par délibération la création de ce périmètre à l'intérieur duquel les propriétaires fonciers, les aménageurs ou les constructeurs participeront, dans le cadre de convention, à la prise en charge des derniers tronçons des voies de la Meurthe. Ce dispositif est institué pour une durée de 15 ans.

❖ **Un schéma d'aménagement pour poser les grands principes de requalification de l'îlot.**

L'îlot Jean Jaurès/Eugène Vallin est aujourd'hui occupé par des activités artisanales et commerciales. Les grands principes envisagés pour la requalification de l'îlot ont été définis afin de préciser l'évolution future du site. Il y sera proposé des typologies d'habitat variées à destination des primo-accédant, des familles et des séniors. Les formes urbaines seront également variées.

Il s'agit d'utiliser les motifs de l'architecture industrielle présente et de privilégier l'implantation des bâtiments le long des rues en aménageant des espaces verts en cœur d'îlot. Des cheminements piétons sont intégrés au projet pour permettre de conserver une ouverture de l'îlot au reste de la ville. La proximité et l'implantation du canal seront prisent en compte dans l'aménagement et un espace de recul entre le canal et l'îlot est prévu.



❖ Évolution des dispositions réglementaires et du zonage du Plan Local d'Urbanisme

L'évolution du PLU est la dernière étape avant les travaux, il permet d'accompagner ce projet via un zonage et un règlement adapté et la réalisation d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation reprenant les principes édictés dans le schéma d'aménagement présenté ci-dessus.

Évolution du règlement

Le PLU évolue donc avec la création d'une nouvelle zone UR pour renouvellement urbain. Elle permet la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain en règlementant notamment les principes du schéma d'aménagement.

L'article 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions rappelle ainsi que dans les périmètres faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation, l'implantation et le gabarit des constructions doit être compatible avec les principes et schémas énoncés.

Comme voulue par le schéma d'aménagement, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul le long des voies automobiles publiques, et doivent respecter les prescriptions graphiques qui peuvent exister sur le plan de zonage. L'implantation des constructions peut s'effectuer en continuité ou non par rapport aux limites séparatives.

La hauteur maximum des constructions est limitée à 12 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère. La volonté du schéma d'aménagement de s'inscrire dans le tissu environnant se traduit par un raccordement avec la hauteur des constructions voisines existantes les plus basses par une diminution successive de la hauteur du projet.

Le stationnement est règlementé dans l'article 12 et doit notamment correspondre à 1,5 emplacement pour 70 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement. Toutefois, 15% des emplacements de stationnement dédié à l'habitat pourront être tolérés sur des espaces non imperméabilisés.

Extraits du règlement de la Zone UR :

Article UR 1 : Occupations et utilisations du sol interdites :

- Les constructions à usage agricole,
- Les entrepôts commerciaux,
- Les carrières.

Les installations et travaux divers suivants :

- les parcs d'attraction,
- les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités,
- les affouillements et exhaussements des sols de plus de 100 m² et de plus de 2 m de dénivellée à l'exception de ceux, temporaires, liés à la réalisation de constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone.
- Le stationnement des caravanes isolées, les terrains de caravanes et les terrains de camping.

Article UR 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Les constructions à usage de production artisanale (dans la limite de 500 m² de surface de plancher). Dans les périmètres faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation, l'implantation et le gabarit des constructions doit être compatible avec les principes et schémas énoncés.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UR 3 : Accès et voirie

3.1 - Accès :

Toute construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagé sur fonds voisins en vertu de l'article 682 du Code civil dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les accès ne devront pas présenter une largeur inférieure à 3 mètres sauf s'il s'agit d'un accès direct à une construction construite à l'alignement du domaine public ou en limite de voirie (garage, ...).

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

3.2 - Voirie :

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :

- Elles doivent présenter une largeur minimale de plate-forme :
 - de 8 mètres dans le cas de voies publiques ou de voies privées communes destinées à devenir des voiries publiques,
 - de 6 mètres dans le cas de voies privées communes.
- Les voies de circulation internes à une unité foncière ne sont soumises à aucune prescription en matière de largeur.

L'ouverture d'une voie ouverte à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25 mètres d'un carrefour.

Les voies en impasse doivent comporter dans leur partie terminale une surface de manœuvre suffisante afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour.

Article UR 4 : Desserte par les réseaux

4.1. - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par un branchement en conformité avec la réglementation en vigueur et dont les caractéristiques doivent être approuvées par le gestionnaire du réseau.

4.2. - Eaux usées

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

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

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

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

4.3. - Eaux pluviales

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

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

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

Pour les unités foncières inférieures à 2000 m², la limitation du débit d'eaux pluviales vers le réseau de collecte n'est pas obligatoire. Le pétitionnaire doit privilégier des techniques permettant de tendre vers le rejet zéro :

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

4.4. - Electricité, téléphone et télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle ainsi que pour toute restauration d'immeuble existant, les réseaux et leurs branchements seront réalisés en souterrain.

Article UR 5 : Caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

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

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

Le long des voies automobiles publiques, toute construction doit être implantée à l'alignement ou en recul. En cas de recul, la distance à observer doit être au moins égale à 5 m.

Article UR 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées en continuité ou non des limites séparatives. En cas de recul, la distance à observer doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment ($L \geq H/2$) mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère, avec un minimum de 3m.

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

Toute construction doit être implantée de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation et de bureaux ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Article UR 9 : Emprise au sol

Pas de prescription.

Article UR 10 : Hauteur maximum des constructions

La hauteur absolue des constructions, calculée par projection verticale de chaque point de la construction par rapport au sol naturel avant travaux, ne doit pas excéder 12 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Article UR 11 : Aspect extérieur

Pas de prescription.

Article UR 12 : Stationnement**12.1 - Extensions de constructions existantes :**

En cas d'extension, le nombre d'emplacements exigibles se calcule sur l'ensemble de la construction, déduction faite des emplacements déjà réalisés.

12.2 - Exceptions :

Toutefois, les normes de stationnement des alinéas suivants ne sont pas applicables dans les cas suivants :

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

12.3 – Calcul du nombre d'emplacements :

Le nombre d'emplacements exigible est arrondi :

- à l'unité inférieure lorsque la décimale est inférieure ou égale à 5 ;
- à l'unité supérieure lorsque la décimale est supérieure à 5.

NORMES APPLICABLES AUX AUTOMOBILES**12.4 - Normes générales :**

Pour les aires de stationnement comportant plus de trois emplacements, la superficie minimale à prendre en compte est de 25 m² par emplacement. Cette superficie comprend les espaces de circulation et de manœuvre et chaque place doit avoir une largeur minimale de 2,50 m. L'obligation des 25 m², nécessaires à la manœuvre, s'entend comme une surface pouvant être commune à plusieurs emplacements en vis-à-vis.

Des places de stationnement réservées aux véhicules automobiles doivent être créées sur des emplacements aménagés en dehors des voies publiques selon les normes suivantes :

- Constructions à usage d'habitation :

- . 1,5 emplacement pour 70 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.

- Constructions à usage de bureaux :

- . 3 emplacements pour 100 m² de surface de plancher.

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

- . 1 emplacement pour 10 personnes comptées dans l'effectif admissible.

- Hôtels et restaurants :

- . 7 emplacements pour 10 chambres
- . 2 emplacements pour 100 m² de salle de restaurant.

- Etablissements industriels et artisanaux :

- . 2 emplacements pour 100 m² de surface de plancher.

A ces espaces prévus pour le stationnement des véhicules de transport de personnes, il faut ajouter les espaces nécessaires pour les véhicules liés à l'activité de l'entreprise.

- Etablissements industriels :

- . 2 emplacements pour 100 m² de surface de plancher.

A ces espaces prévus pour le stationnement des véhicules de transport de personnes, il faut ajouter les espaces nécessaires pour les véhicules liés à l'activité de l'entreprise.

- Etablissements commerciaux :

- . 2 emplacements lorsque la surface de plancher est inférieure à 200 m².

Lorsque ces établissements comportent plus de 200 m² de surface de plancher, il est procédé à un examen particulier afin de déterminer le nombre minimal d'emplacements exigibles pour le stationnement du personnel, des fournisseurs et de la clientèle.

- Etablissements hospitaliers et les Foyers d'Accueil Spécifiques:

- . 1 emplacement pour 250 m² de surface de plancher,
- . à ces emplacements à réaliser pour le stationnement des véhicules individuels s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules sanitaires qui seront déterminés, au cas par cas, par l'autorité compétente.

- Etablissements d'enseignement :

- . 1 emplacement par classe pour l'enseignement du 1er degré,
- . 2 emplacements par classe pour l'enseignement du 2ème degré,
- . 1 emplacement pour 2 personnes pour l'enseignement supérieur ou pour adultes.

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.

12.5 – Impossibilité physique de réalisation :

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le plan local d'urbanisme, en matière de réalisation d'aires de stationnement de véhicules automobiles, il doit créer les places nécessaires dans un rayon de 250 m comptés depuis le terrain sur lequel les travaux sont exécutés.

NORMES APPLICABLES AUX VÉLOS12.7 – Normes générales :

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

Article UR 13 : Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toutes constructions seront aménagées et entretenues.

Évolution du zonage

Initialement en UY, la zone est modifiée et évolue ainsi vers du UR dans le zonage du PLU.

Le projet d'aménagement de l'îlot étant pensé de façon globale, des règles graphiques d'implantations sont ajoutées dans le zonage pour réglementer d'ores-et-déjà l'îlot dans son ensemble.

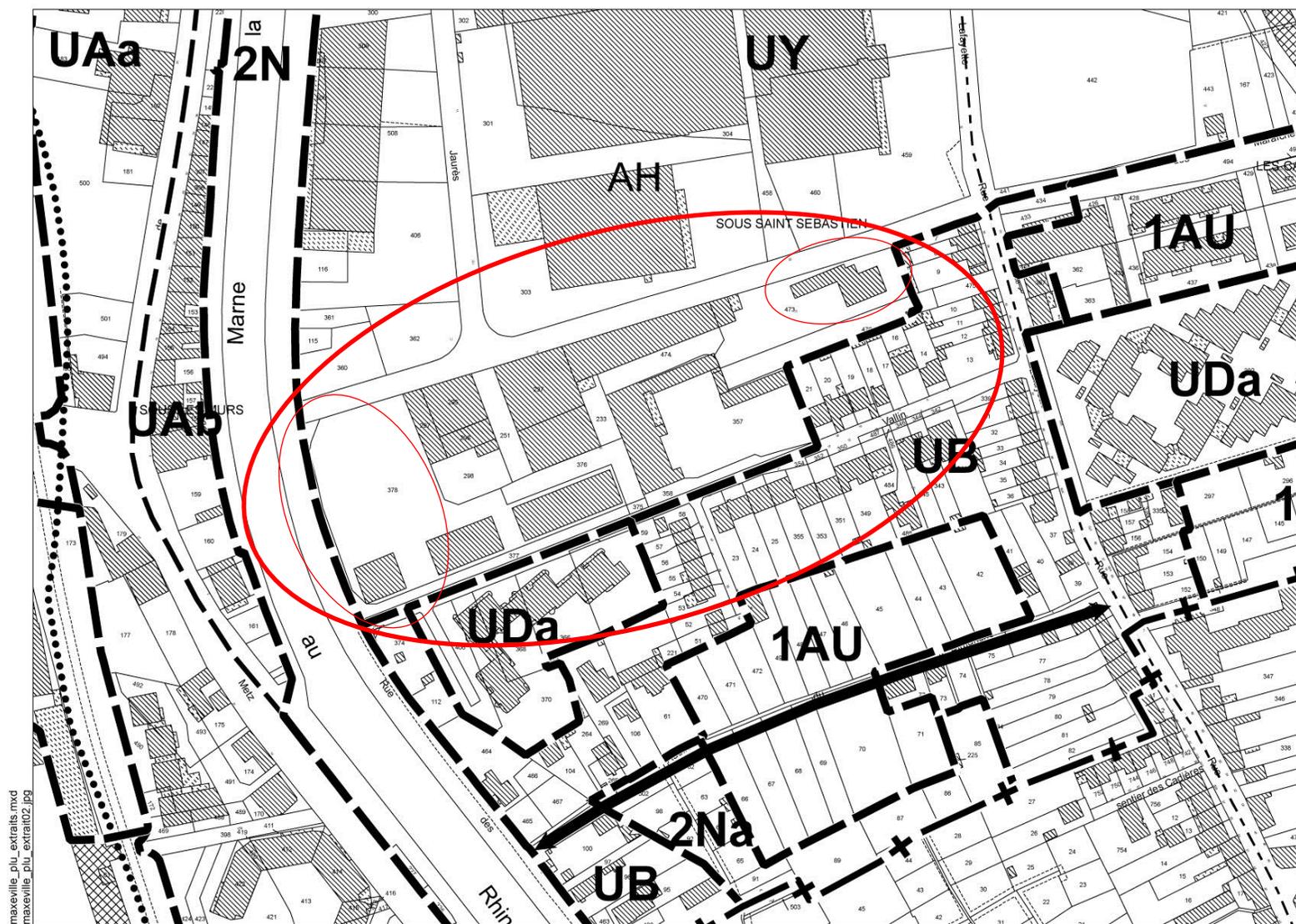
Ainsi une bande d'alignement est ajoutée sur la rue Jean Jaurès obligeant l'implantation des constructions en limite de l'espace public.

Pour la partie de la rue des Meutes parallèle au canal une marge de recul de 20 mètres par rapport à l'espace public est ajoutée au zonage, permettant un dégagement dû au talus du canal.

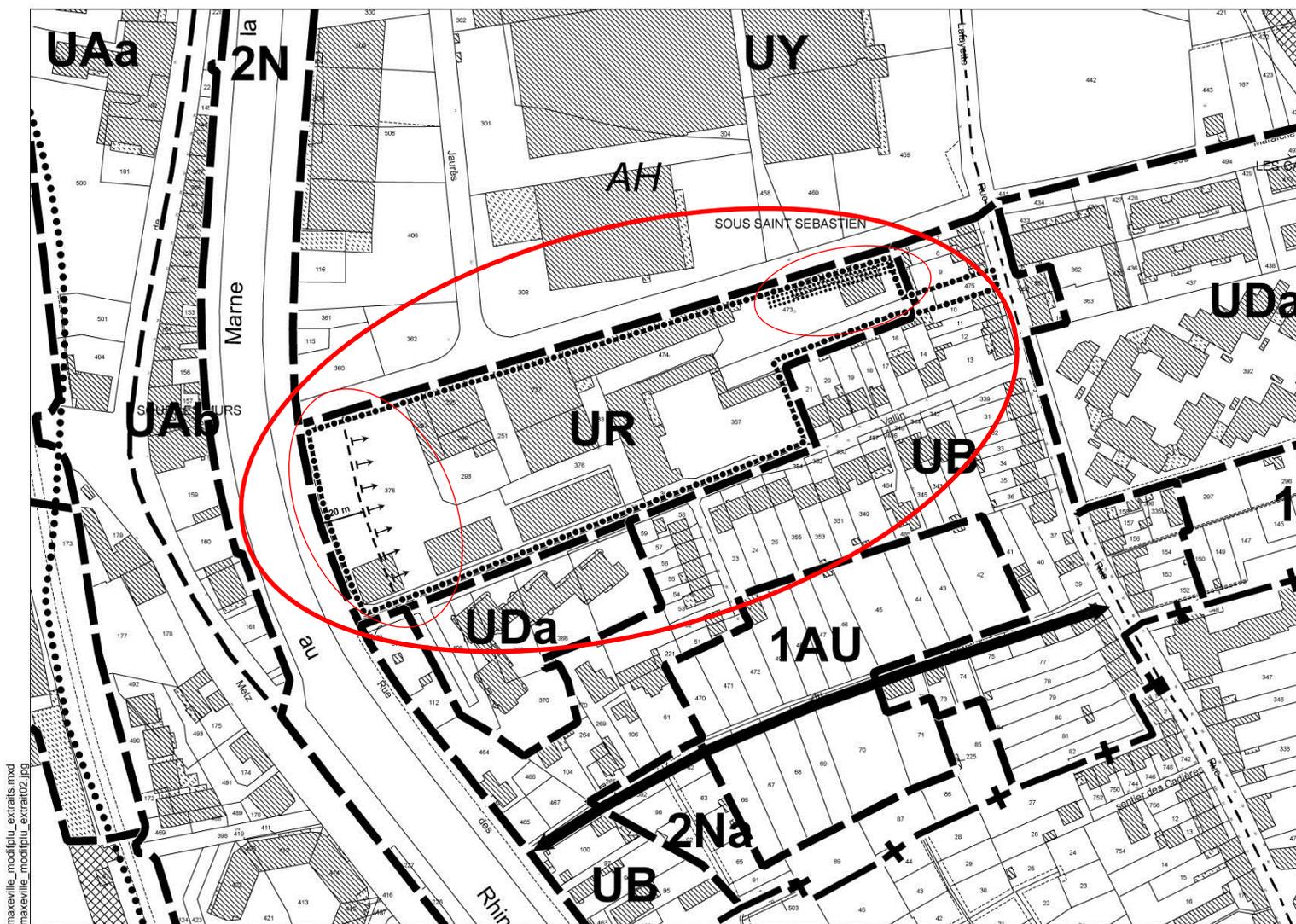
Le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation est également ajouté au plan de zonage.

Illustrations pages suivante

PLU avant modification (planche 5)



PLU après modification (planche n°5)



❖ Instauration d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation

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

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire. C'est un document qui peut être écrit ou graphique, voire les deux, et qui peut prendre la forme de schémas d'aménagement. Il peut également comporter des éléments concernant le traitement des espaces publics et voiries sur le ou les secteurs considérés.

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

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

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

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

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

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

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

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

Localisation

D'une surface de 2 hectares, le site s'insère dans un secteur relativement dense à l'interface du parc d'activité Lafayette et des zones résidentielles situées entre Meurthe-et-Canal. Il est délimité par la rue Eugène Vallin au sud, la rue Jean Jaurès au nord, la rue des Meutes et le talus du canal de la Marne au Rhin à l'ouest. Les terrains concernés s'inscrivent dans un îlot occupé majoritairement par des activités artisanales et par quelques habitations sur sa partie est.

Le site concerné par l'Orientement d'Aménagement et de Programmation concerne la partie activité économique de l'îlot dont la vocation tend à évoluer, il s'agit ici d'accompagner cette évolution. Les activités économiques situées au cœur de l'îlot ont pour perspective à court terme une relocalisation sur un autre site. La ville souhaite ainsi démarrer une phase de renouvellement urbain sur le site, dont la vocation sera principalement résidentielle.

Enjeux

Il s'agit d'encadrer la mutation de l'îlot d'une vocation artisanale à une vocation résidentielle. Le site se situant à l'interface de plusieurs ensembles urbains (entre le tissu résidentiel de la commune au sud et à l'est, le parc d'activité Lafayette au Nord et le canal de la Marne au Rhin et son talus à l'ouest).

Les enjeux de l'OAP ont pour objectif :

- de s'assurer de l'intégration des futures constructions dans le tissu urbain existant à la fois en matière de hauteur et d'implantation ;
- d'intégrer des espaces verts dans l'îlot en continuité avec la présence des espaces de jardin sur le secteur résidentiel ;
- d'ouvrir l'îlot vers le reste de la ville grâce à des cheminements pour les mobilités douces.

Accès et dessertes

Les aires de stationnement automobile devront être réalisées dans les espaces de localisation préférentielle du bâti indiqué. Par ailleurs, il pourra être admis que 15% des places soient réalisées en dehors de l'emprise des bâtiments.

L'îlot devra présenter une perméabilité pour les modes actifs à la fois d'est en ouest et du nord au sud. La desserte par ces modes actifs devra être un élément structurant de l'organisation urbaine du secteur.

Principes paysagers et composition urbaine :

Le projet doit s'intégrer aux caractéristiques du tissu urbain existant dans le quartier.

Ainsi, des préconisations de hauteurs maximum et des ratios par rue sont formulés pour assurer de la diversité dans les hauteurs en restant en continuité avec le bâti existant :

- les hauteurs les plus élevées se trouveront à l'ouest de l'îlot à proximité du canal avec un dégradé vers l'est où les hauteurs seront moins élevées afin de s'accorder au bâti existant ;
- il sera toléré sur les espaces légendé sur le schéma :
 - A.** qu'un maximum de 60% des constructions pourra atteindre le R+3
 - B.** qu'un maximum de 80% des constructions pourra atteindre le R+3

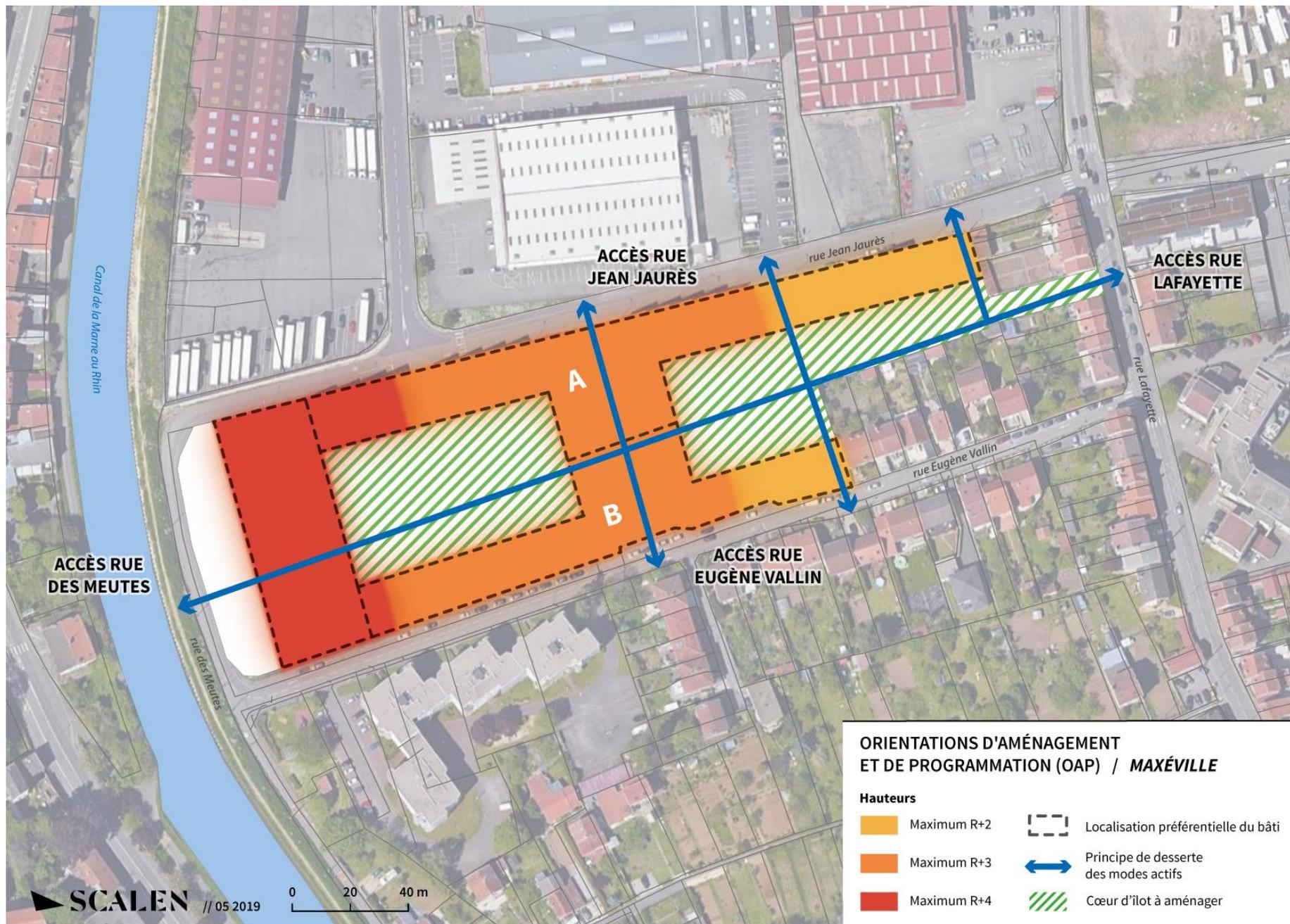
L'organisation urbaine du site doit s'effectuer à l'instar des formes traditionnelles que l'on retrouve à proximité :

- l'emplacement des bâtiments se fera sur la partie externe de l'îlot. L'implantation du bâti est régulée par une bande de localisation préférentielle. De plus, un recul sera observé sur la rue des Meutes par rapport au canal, conformément au règlement graphique du PLU ;
- le cœur d'îlot est lui à aménager afin d'offrir des espaces verts à la zone d'habitat et d'être le support des mobilités douces. L'îlot sera ouvert vers la rue Lafayette grâce à un accès bénéficiant aux modes actifs.

Indications programmatiques :

Prévoir une densité minimale de 35 logements par hectare.

Schéma de l'orientation d'aménagement et de programmation page suivante



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) / MAXÉVILLE

- Hauteurs**
- Maximum R+2
 - Maximum R+3
 - Maximum R+4
- Localisation préférentielle du bâti
- Principe de desserte des modes actifs
- Cœur d'îlot à aménager

B. Résidence Séniors LOGIEST : évolution réglementaire suite à la réalisation du programme

Les terrains concernés par cette évolution réglementaire sont situés en cœur d'îlot, à proximité du centre-ville de Maxéville, et proche du pont liant l'A31 au boulevard de Scarpone. Ce cœur d'îlot non bâti était classé en zone 1AU, permettant la création d'un projet au centre de Maxéville.

Le projet est réalisé par LOGIEST et offre des logements pour séniors dans du petit collectif sur la partie sud de la zone. L'accès se fait par la rue de la République après démolition d'une propriété située elle en zone UA.

Le programme étant en cours de réalisation, la zone n'a plus vocation à être classée au PLU comme zone 1AU à urbaniser. Il s'agit donc d'intégrer les secteurs urbanisés au zonage existant sur la commune, dont les dispositions réglementaires correspondent aux types de constructions érigées.

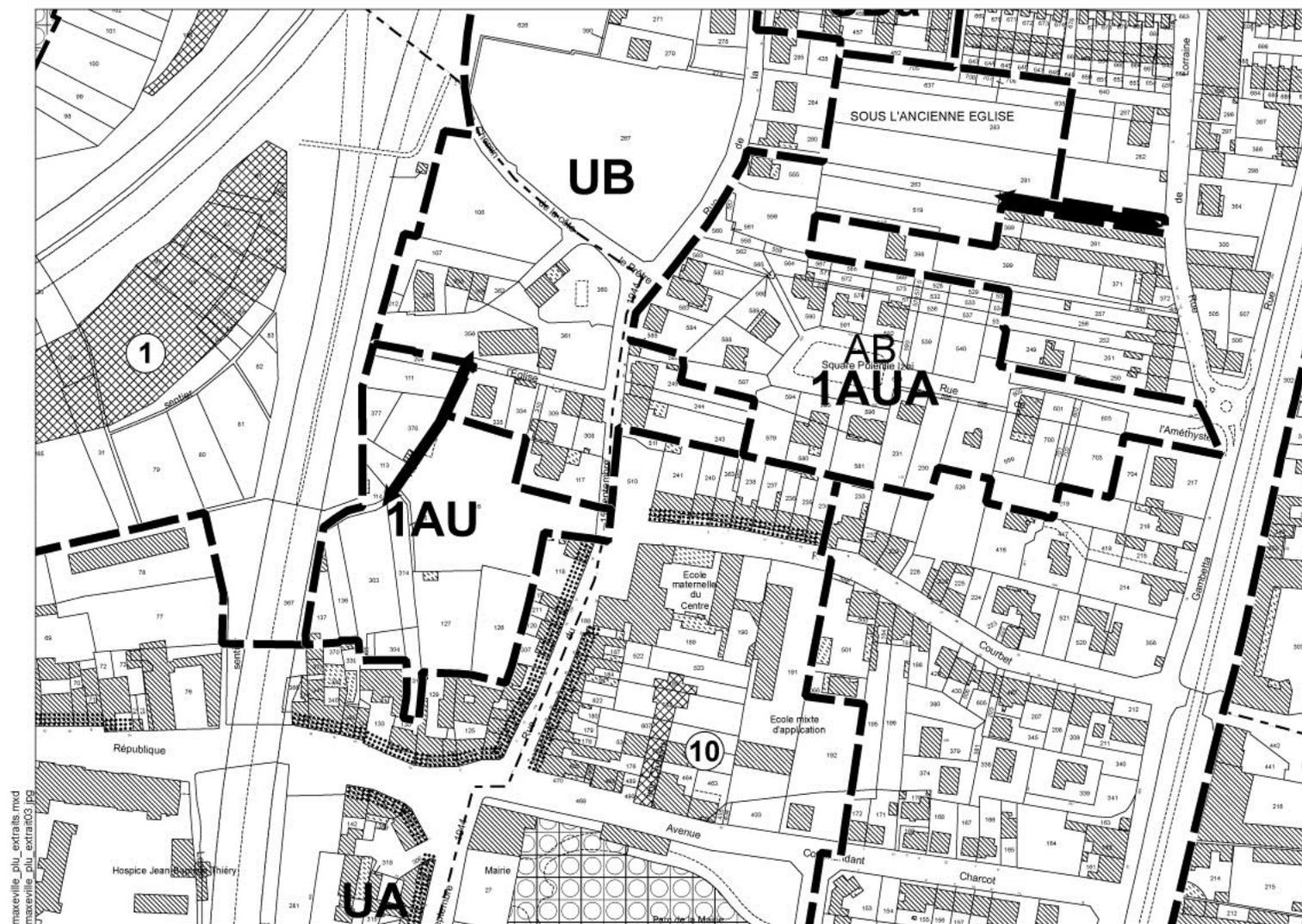
Le zonage évolue et classe l'ancienne zone 1AU en zone UB, correspondant à la zone d'habitat plus récente autour du centre ancien de Maxéville.

Dans ce secteur, l'implantation possible des constructions doit s'effectuer en recul de 4 mètres par rapport à l'alignement du domaine public, ce qui correspond au logement existant sur la zone.

De plus, il est possible d'établir une construction en deuxième rang si celle-ci respecte les dispositions inscrites dans les articles UB 8 et UB 9. Il sera alors possible de densifier les parcelles présentes sur le nord de la zone en créant du pavillonnaire ou du petit collectif, qui correspondent à la zone UB d'habitat mixte.

L'article 10 – Hauteur maximum des constructions réglemente la hauteur des constructions à 9 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 12 mètres au faitage.

PLU avant modification (planche n°2)



PLU avant modification (planche n°2)



maxéville_modifplu_extrails.mxd
maxéville_modifplu_extrails03.pdf

C. Logements rue des maraîchers : évolution réglementaire suite à la réalisation du programme

Suite à la réalisation des programmes de logements effectués rue des Maraîchers, le secteur n'a plus vocation à être classé au PLU comme une zone à urbaniser (1AU). Il s'agit donc d'intégrer les secteurs urbanisés au zonage existant sur la commune, dont les dispositions réglementaires correspondent aux types de constructions érigées.

Les programmes réalisés correspondent à de l'habitat dense à la fois collectif et individuel en bande.

Il s'agit dans cette modification de reclassés les bâtiments terminés en zone UDa, qui s'apparente à l'habitat collectif situé entre la Meurthe et le canal.

Les dispositions règlementaires de la zone UDa correspondent aux constructions érigées sur cette partie du secteur, notamment car elle permet l'implantation des constructions en retrait ou selon les prescriptions réalisées sur le zonage graphique,

Elle correspond également aux règles de hauteur maximum des constructions ne pouvant excéder 5 niveaux.

D. Bâtiment Béton : évolution règlementaire pour encourager l'usage d'un bâtiment vacant

La zone UYa dites « des Brasseries » se situe sur un ancien site industriel reconverti en espace culturel et artisanal. Les Grandes Brasseries Réunies de Maxéville sont créées en 1896 de la fusion de la brasserie Bettling et de la brasserie Viennoise. Après la deuxième guerre mondiale, le site est fermé et ce sont les Vins de la Craffe qui occupent le site jusqu'à la fin des années 90.

C'est aujourd'hui un site de mixité fonctionnelle, regroupant principalement des activités artistiques, culturelles, artisanales et ponctuellement commerciales (entre autres : médiathèque, MJC Massinon, associations, Ireks France, GraphiK, la Brâss' ainsi que des manifestations et un marché de producteurs hebdomadaires). Celui-ci s'ouvre vers la ville, notamment grâce aux voies de déplacement doux et aux voies routières ainsi que sa proximité des transports en commun, favorisant sa fréquentation (cf schéma page suivante).

Il est constaté que les besoins liés aux activités du site sont, en l'état actuel, assurés. Les différents usagers occupent les espaces et bâtiments existants sans demande d'agrandissement, ni d'implantations extérieurs. Certains bâtiments issus des activités économiques antérieures restent ainsi inutilisés et en friches.

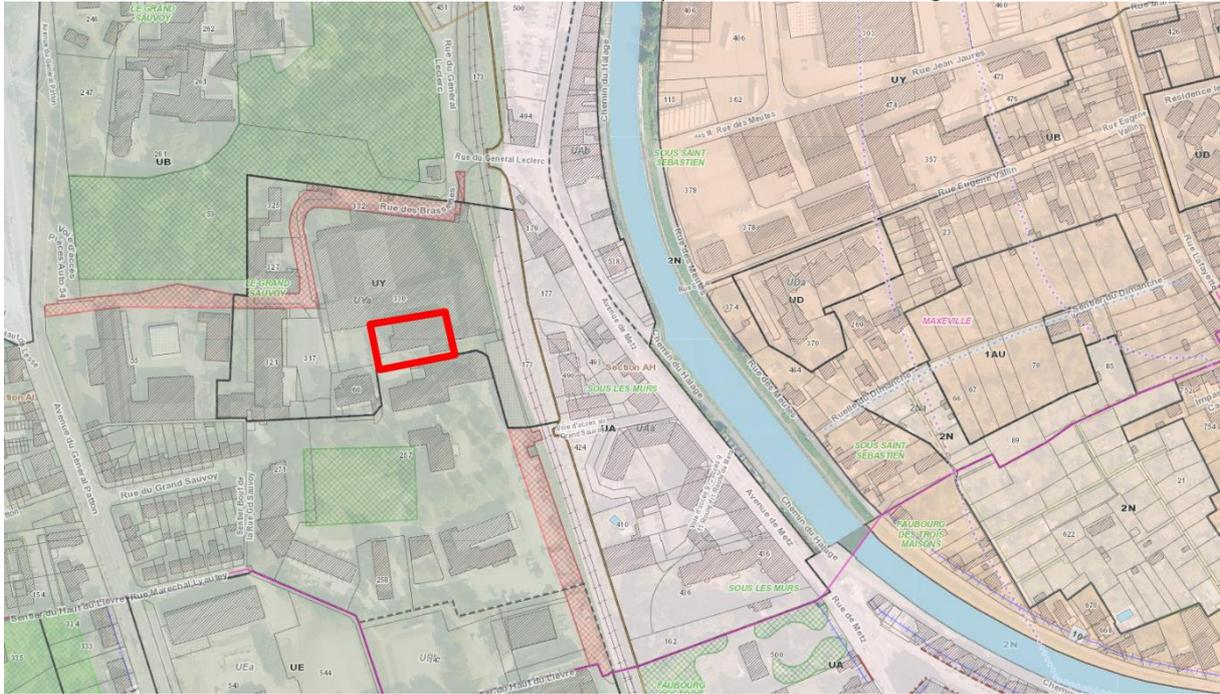
C'est le cas du bâtiment Béton, situé au sud de la zone UY, dans le sous-secteur UYa, en limite de la zone UB. Le bâtiment est aujourd'hui désaffecté et aucune utilisation n'est prévue pour le bâtiment.

Afin de permettre une réaffectation de ce bâtiment pour permettre la résorption d'une friche, une évolution des vocations est prévue par la présente modification. La zone UYa est ainsi réduite et le bâtiment Béton est reclassé en zone UB. Le règlement de la zone UB permettra ainsi au besoin de faire évoluer le site vers un ensemble de destination plus large que celui de la zone UYa : habitat, bureau, activité artisanale ou industrielles de moins de 500m², ...

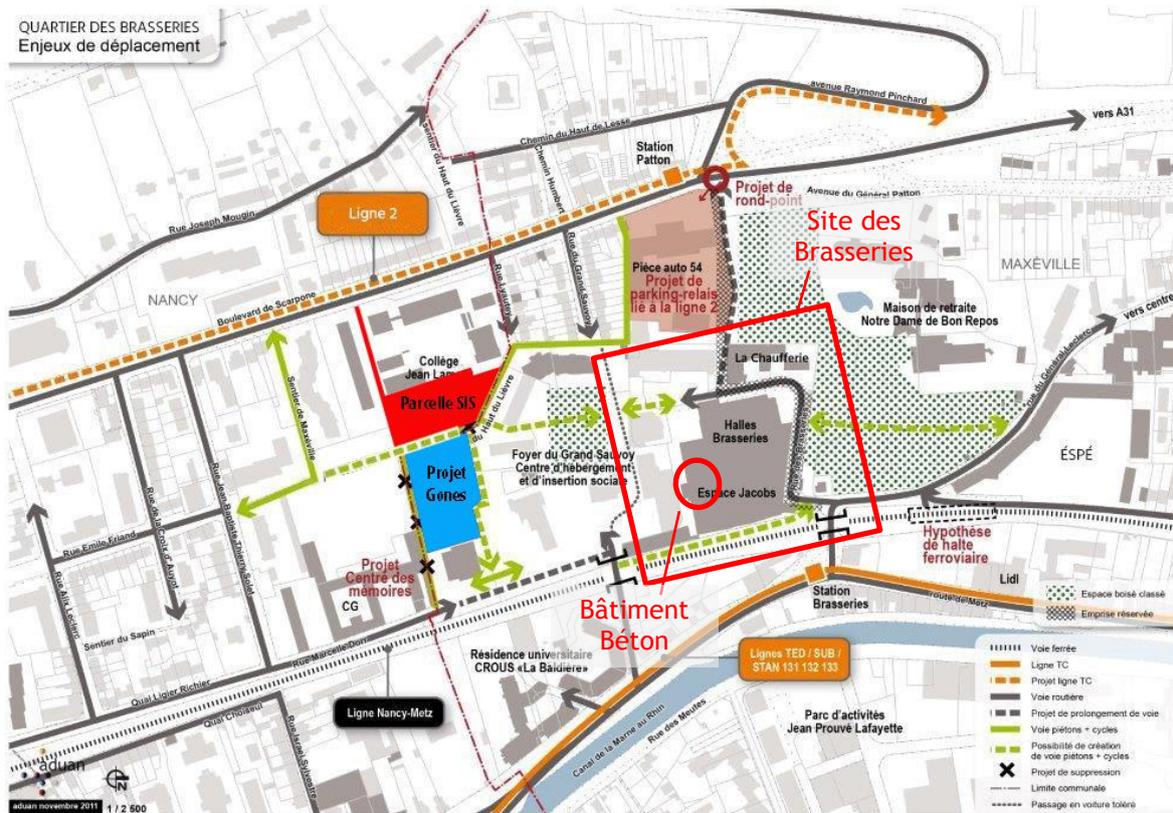
Ce reclassement en zone UB, du fait de la mixité fonctionnelle permise par la zone, permet d'assurer une plus grande variété d'utilisation. La réhabilitation et le renouvellement urbain sur ce site central, bien desservi et connecté au reste de la ville est ainsi encouragée.

Illustrations pages suivantes

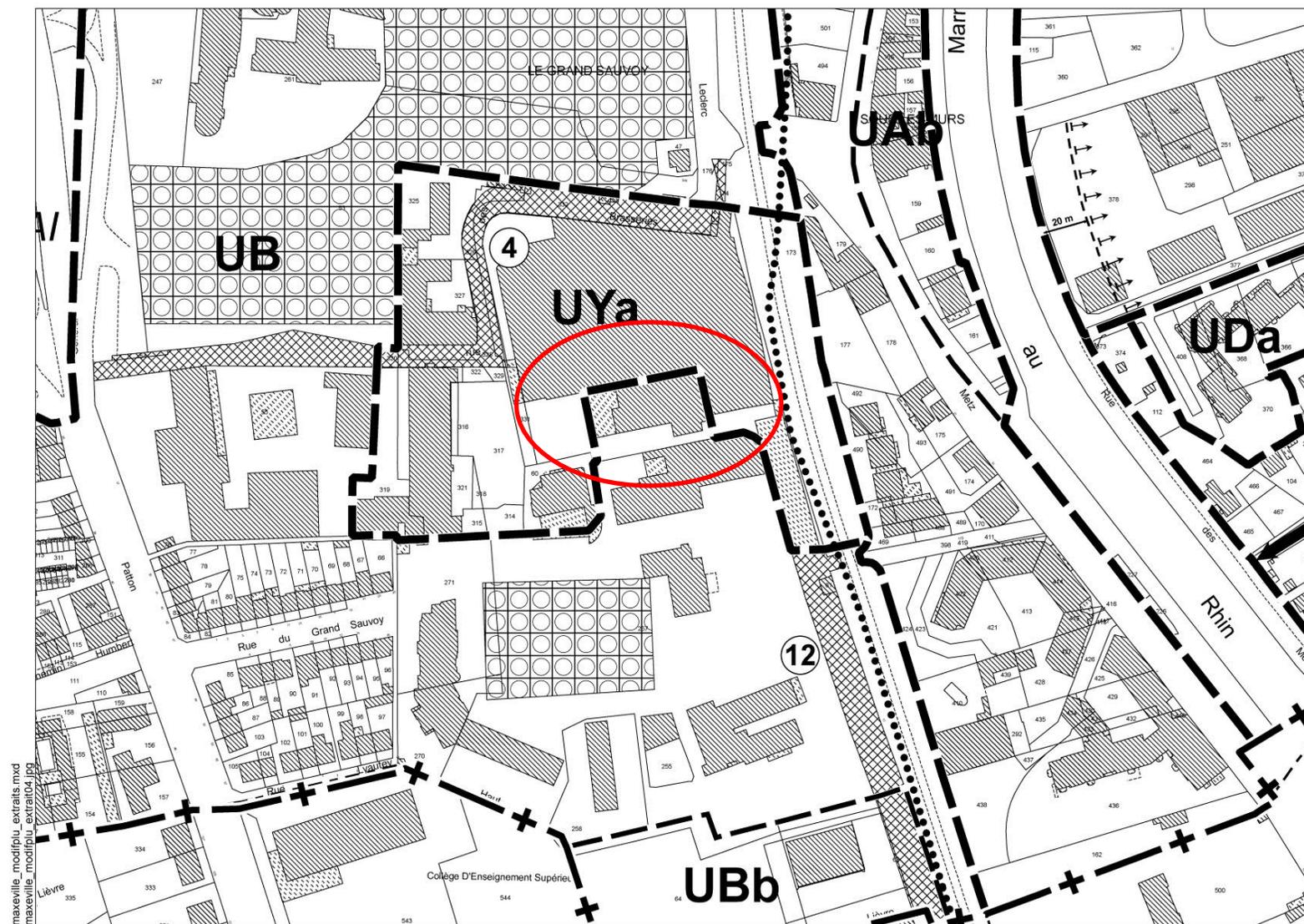
Localisation du secteur concerné par l'évolution de zonage



Plan des usages et des mobilités sur le quartier des brasseries



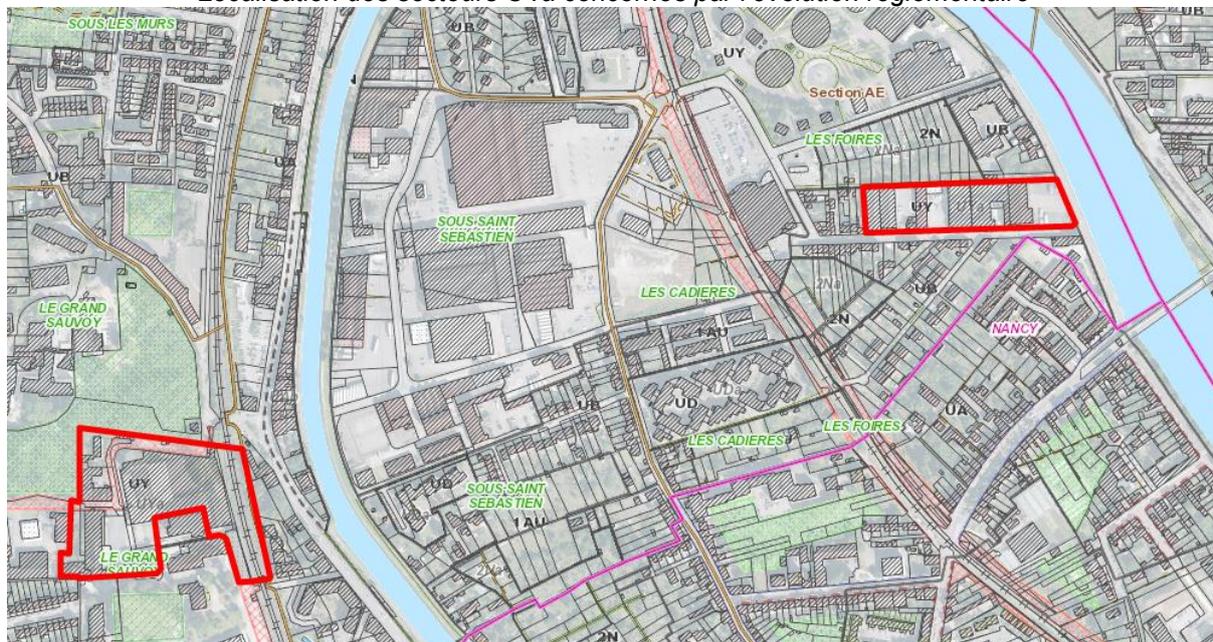
PLU après modification (planche n°5)



E. Évolution du règlement du sous-secteur UYa

La zone UY correspond aux zones à usage d'activité inscrite dans la Vallée de la Meurthe. Cette zone comporte un secteur UYa.

Localisation des secteurs UYa concernés par l'évolution réglementaire



L'activité présente sur les parcelles situées en zone UYa ayant un projet de développement en accord avec la mairie, et la zone étant déjà fortement urbanisée, le règlement du sous-secteur évolue pour permettre au projet de voir le jour.

Les zones UYa se situant en zone dense, sur des parcelles entièrement artificialisées (voies d'accès et parking goudronnés) le règlement est modifié afin de permettre le développement sur ses zones. L'article UY9 – Emprise au sol et l'article UY13 – Espaces verts et plantations sont ainsi modifiés.

Article UY 9 : Emprise au sol :

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

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70% de la superficie de l'unité foncière.

Article UY 13 : Espaces verts et plantations :

Les surfaces libres de toute occupation seront aménagées et entretenues.

Les aires de stationnement au sol supérieures à 500 m² doivent être plantées.

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

Pour les opérations de constructions réalisées sur des unités foncières de plus de 2 000 m², une superficie au moins égale à 10 % de la surface de l'unité foncière doit être traitée en espaces verts. Les toitures végétalisées pourront être comptabilisées en espaces verts.

L'article 2N12 – Stationnement. Le stationnement étant autorisé sur la zone, celui-ci est réglementé afin que les futures réalisations se fassent sur des surfaces perméables, en adéquation avec la nature de la zone.

Article 2N 12 : Stationnement :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et privées.

A la date de mise en service de la ligne 2 de transport en commun en site propre, la minoration des normes de stationnement s'appliquera de la manière suivante : Pour toute unité foncière située, en totalité ou en partie, à moins de 300 mètres d'une ligne de transport en commun en site propre, 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 le règlement de zonage du PLU.

Les espaces affectés au stationnement de surface doivent être perméable.

F. Évolution de la règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques des parcelles d'angle en zone UC

La zone UC du PLU de Maxéville correspond à la cité Solvay, localisée au nord du ban communal. On y retrouve des logements individuels mitoyens sur une façade, situés sur des parcelles de faibles superficies. Les pétitionnaires sont amenés à faire des demandes de permis afin de réaliser des extensions.

L'article UC6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques réglemente l'implantation des constructions avec un recul obligatoire de 3 mètres par rapport à l'alignement du domaine public. Certaines constructions sont situées sur des parcelles d'angle et sont ainsi soumises au recul obligatoire par rapport aux deux voies. Cette règle, ajoutée à la configuration des constructions et à la petite taille des parcelles rend alors impossibles la réalisation d'extension sur les parcelles d'angle.

L'article UC6 évolue afin d'imposer un recul obligatoire uniquement par rapport à la voirie desservant l'accès principale de la construction lorsque celle-ci est située sur une parcelle à l'angle de deux voies publiques.

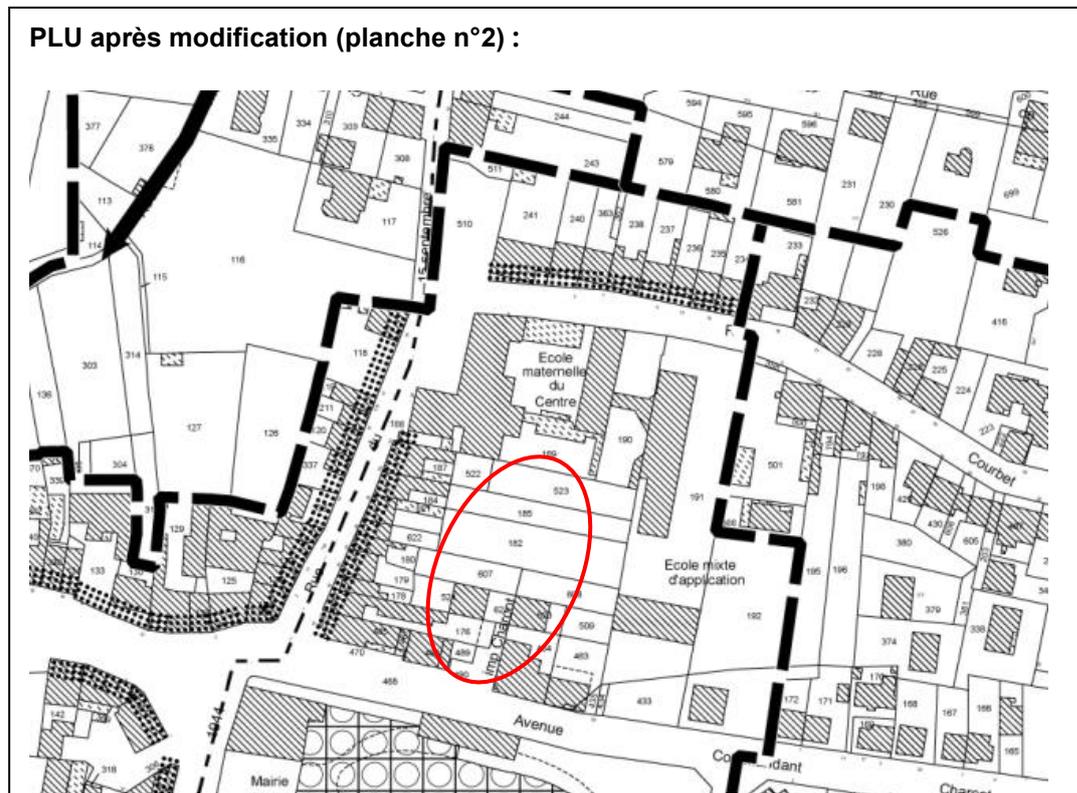
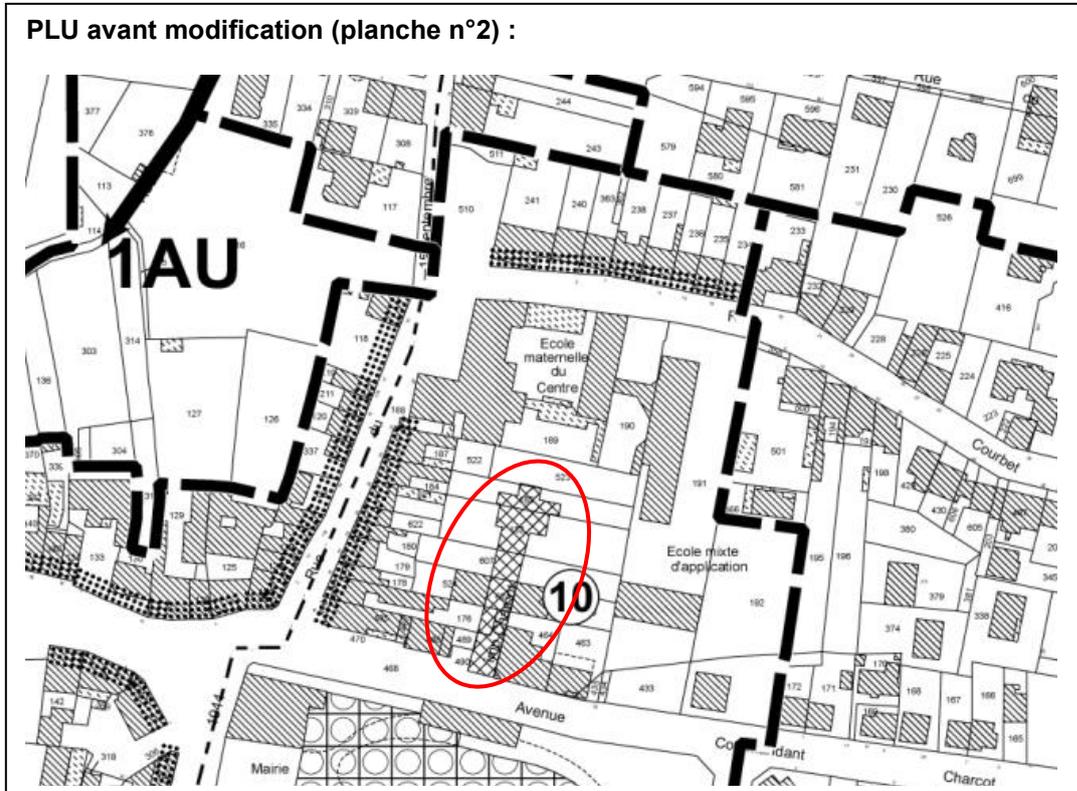
Article UC 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le long des voies automobiles publiques, toute construction doit être implantée :

- à 3 mètres par rapport à l'alignement du domaine public ;
- à l'alignement ou en recul de la rue Solvay.

G. Suppression de l'emplacement réservé n°10

L'emplacement réservé numéro 10 était destiné à la réalisation d'une desserte automobile à partir de la rue Charcot, aujourd'hui plus d'actualité. Celui-ci est supprimé de la liste des emplacements réservés du PLU de Maxéville.



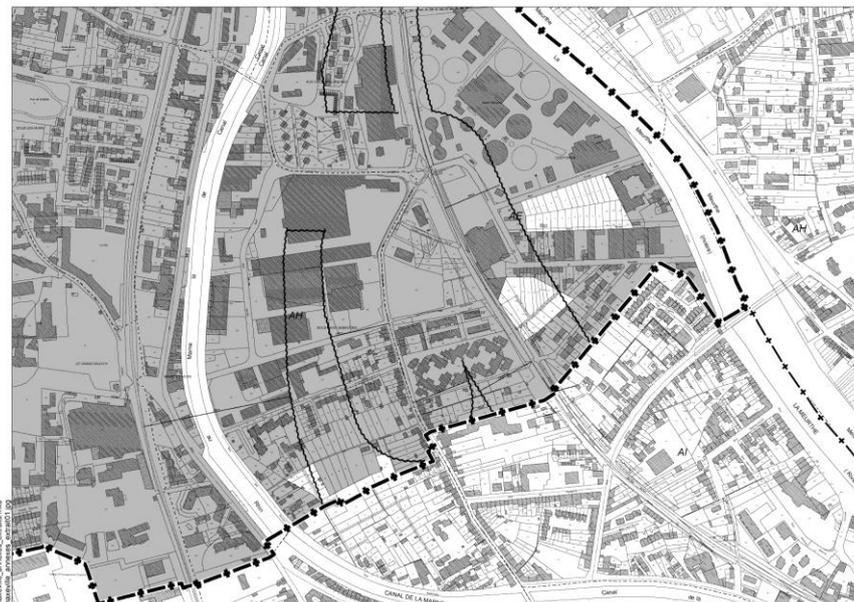
H. Mise à jour des annexes :

❖ Ajout du périmètre du périmètre de Projet Urbain Partenarial de la Voie de la Meurthe aux plans des annexes

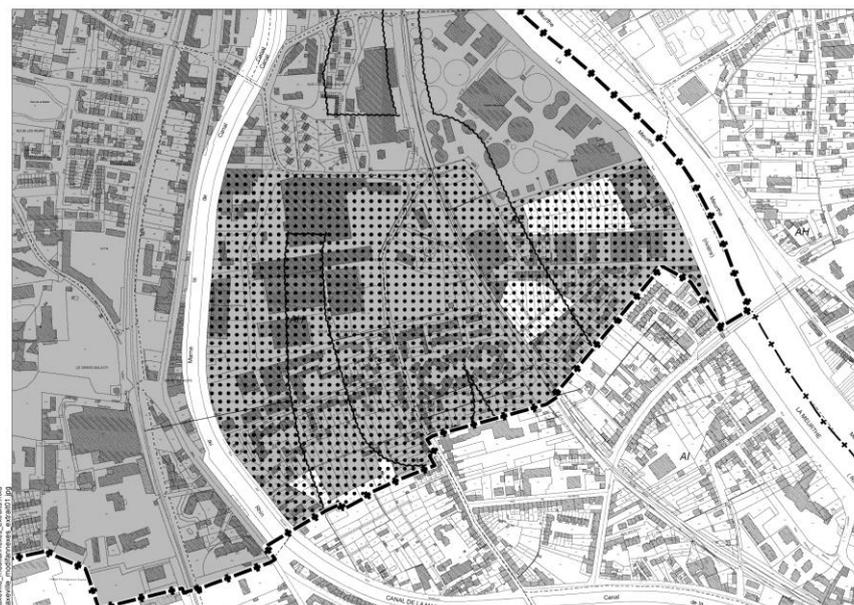
La voie de la Meurthe, ex boulevard urbain Meurthe Canal, est un projet d'infrastructure structurante permettant d'améliorer l'accessibilité Nord du cœur d'agglomération du Grand Nancy. Elle renforcera l'attractivité métropolitaine, améliorera le cadre de vie du quartier Rives de Meurthe Nord et valorisera les terrains et bâtis du secteur.

La Métropole du Grand Nancy a choisi d'utiliser l'outil du Projet Urbain Partenarial (PUP) pour la réalisation de cette Voie de la Meurthe. Par délibération du 5 avril 2019, la Métropole du Grand Nancy a institué un périmètre de Projet Urbain Partenarial au sens de l'article L.332-11-3 II du code de l'urbanisme. Celui-ci est ajouté au plan des annexes du PLU de Maxéville et se substitue au périmètre de sursis à statuer lié au PUP Voie de la Meurthe qui est lui supprimé.

Plan des annexes avant modification :



Plan des annexes après modification :



❖ **Ajout du règlement du service public de gestion des déchets de la Métropole du Grand Nancy**

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

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

Le règlement du service public de gestion des déchets est annexé au PLU de la ville de Maxéville.

❖ **Ajout des arrêtés préfectoraux portant création aux secteurs d'information des sols et des périmètres de secteurs**

Un secteur d'information des sols comprend les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et la mise en place de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publique et l'environnement.

L'État a défini, conformément à l'article L.125-6 du code de l'environnement, les secteurs d'information des sols sur la commune de Maxéville :

Date de l'arrêté préfectoral	Numéro du SIS	Nom usuel	Adresse
02 janvier 2019	54SIS04240	Rochling Permali Composites	8 rue André Fruchard

Est annexé au PLU cet arrêté préfectoral ainsi que la cartographie du périmètre du SIS correspondant.