

métropole  
Grand Nancy



PLAN LOCAL D'URBANISME

ville de  
Maxéville

*Maxéville*

Orientations  
particulières d'aménagement

MODIFICATION  
DÉCEMBRE 2019

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

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

**Rappel :**

---

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) constituent l'une des pièces du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU). C'est un outil créé par la loi « Solidarité et Renouvellement Urbains » du 13 décembre 2000 dont la portée a été précisée par la loi « Urbanisme et Habitat » du 2 juillet 2003. La loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010 développe leurs fonctions et modifie corrélativement leur dénomination.

Elles exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.

Les orientations d'aménagement et de programmation doivent être établies dans le respect des orientations générales définies au PADD. 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 commune de Maxéville a défini un secteur concerné par une orientation d'aménagement :

- **l'orientation « Ilot Eugène Vallin/Jean Jaurès ».**

**ORIENTATION « ILOT EUGÈNE VALLIN/JEAN JAURÈS »****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'Orientation 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

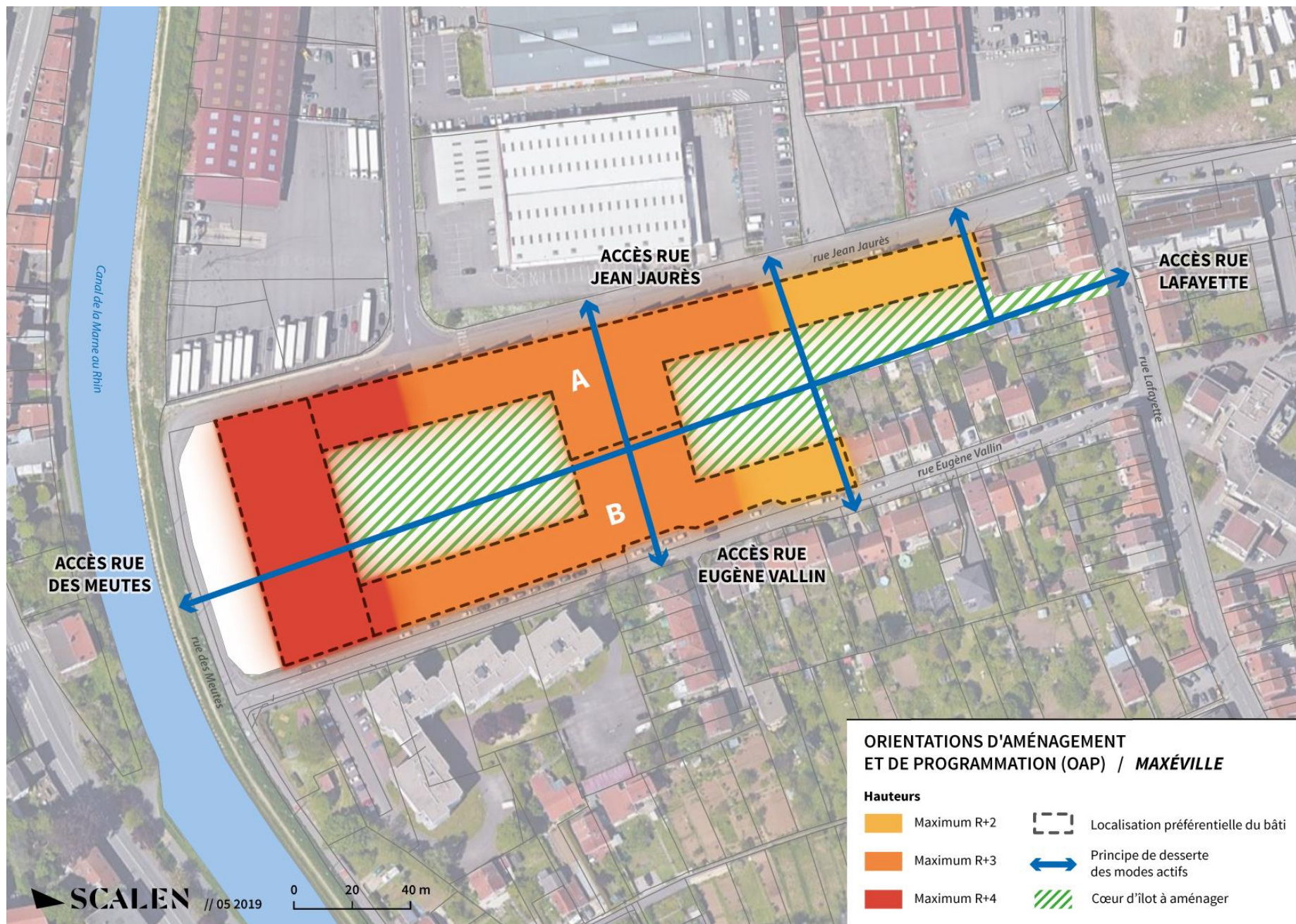
L'organisation urbaine du site doit s'effectuer à l'instar des formes traditionnelles que l'on retrouve à proximité :

- 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.



**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