PLAN LOCAL D'URBANISME

Houdemont

Notice explicative

MODIFICATION

Septembre 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

1. PRÉAMBULE 4
2. CONCERTATION PRÉALABLE 4
3. RÉSUMÉ NON TECHNIQUE DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLAN LOCAL D'URBANISME DE HOUDEMONT 5
A. Accompagnement du projet d'agrandissement de l'Est Républicain 5
B. Rectification d'une erreur matérielle dans le règlement graphique 5
C. Modification des annexes 5
4. DÉTAIL DES POINTS MODIFICATIFS APPORTES AU PLAN LOCAL D'URBANISME DE HOUDEMONT 6
A. Accompagnement du projet d'agrandissement de l'Est Républicain 6
B. Correction d'une erreur matérielle dans le règlement graphique 8
C. Mise à jour des annexes : 9
❖ Ajout du règlement du service public de gestion des déchets de la Métropole du Grand Nancy 9
❖ Ajout de l'arrêté préfectoral portant création au secteur d'information des sols et du périmètre du secteur 9

1. PRÉAMBULE

Le plan local d'urbanisme (PLU) de la ville d'Houdemont a été approuvé par délibération en conseil communautaire en date du 12 octobre 2007, puis modifié en bureau communautaire le 6 octobre 2015.

Les articles du code de l'urbanisme (recodifiés au 1er janvier 2016) qui encadrent cette procédure de modification sont les articles L153-36 à 37 et L153-40 à 44.

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

Suite à l'arrêt du Conseil d'État n°4004200 du 19 juillet 2017, qui précise les conditions de saisine de l'autorité environnementale pour la procédure de modification d'un PLU, le Conseil d'État a annulé dix-huit articles réglementaires du code l'urbanisme [1].

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 exempté la présente procédure d'évaluation environnementale.

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

2. CONCERTATION PRÉALABLE

En vertu de l'article L.300-2 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.

Vu les modifications apportées au PLU, la Métropole du Grand Nancy, en accord avec la ville d'Houdemont, n'a pas jugé pertinent de mettre en place de dispositif de concertation préalable en amont de l'enquête publique associée à la procédure.

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

3. RÉSUMÉ NON TECHNIQUE DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLAN LOCAL D'URBANISME DE HOUDEMONT

La Métropole engage, en lien avec la ville de Houdemont, une nouvelle modification du PLU afin d'y apporter diverses prescriptions et corrections.

Les différents points modifiés par cette procédure et abordés dans cette notice sont compatibles avec les enjeux et les orientations d'aménagement définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU.

A. Accompagnement du projet d'agrandissement de l'Est Républicain

Un projet d'extension de l'entreprise l'Est Républicain est prévu sur son site actuel. Au vu des bâtiments présents dans la zone, le PLU est modifié et un sous-secteur UXd règlementant les hauteurs est créé afin d'accompagner le projet.

B. Rectification d'une erreur matérielle dans le règlement graphique

Le numéro de l'emplacement réservé n°8, concernant l'extension du parking de la mairie, n'apparait pas sur le plan de zonage du PLU. Celui-ci est ajouté.

C. Modification des annexes

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 Houdemont.

4. DÉTAIL DES POINTS MODIFICATIFS APPORTES AU PLAN LOCAL D'URBANISME DE HOUDEMONT

A. Accompagnement du projet d'agrandissement de l'Est Républicain

La commune d'Houdemont abrite les locaux du journal de l'Est Républicain depuis 1976. Ils sont situés en bordure de l'A330, rue Théophraste Renaudot, et constitue un marqueur visuel important de la ville et de l'entrée de l'agglomération.

Les bâtiments de l'entreprise regroupant une activité à vocation économique se trouvent en secteur UX au plan de zonage du PLU de la commune.

La zone UX délimite les secteurs d'activités à caractère industriel, commercial, artisanal et hôtelier. L'objectif du règlement de cette zone est de conserver les orientations ayant présidé à l'élaboration de l'ancien règlement des ZAC d'activités présentes sur la commune.

L'article *UX 10 : Hauteur des constructions* règlemente les hauteurs maximales autorisée sur la zone à 14 mètres à l'égout ou à l'acrotère. On constate cependant que les bâtiments de l'Est Républicain aujourd'hui présents et dont la réalisation est antérieure à l'approbation du PLU de la commune ont des hauteurs plus élevées que les 14 mètres présents dans la règle de l'article UX10. Celle-ci y sont bien supérieurs, allant de 19,40 mètres à 22,50 mètres.

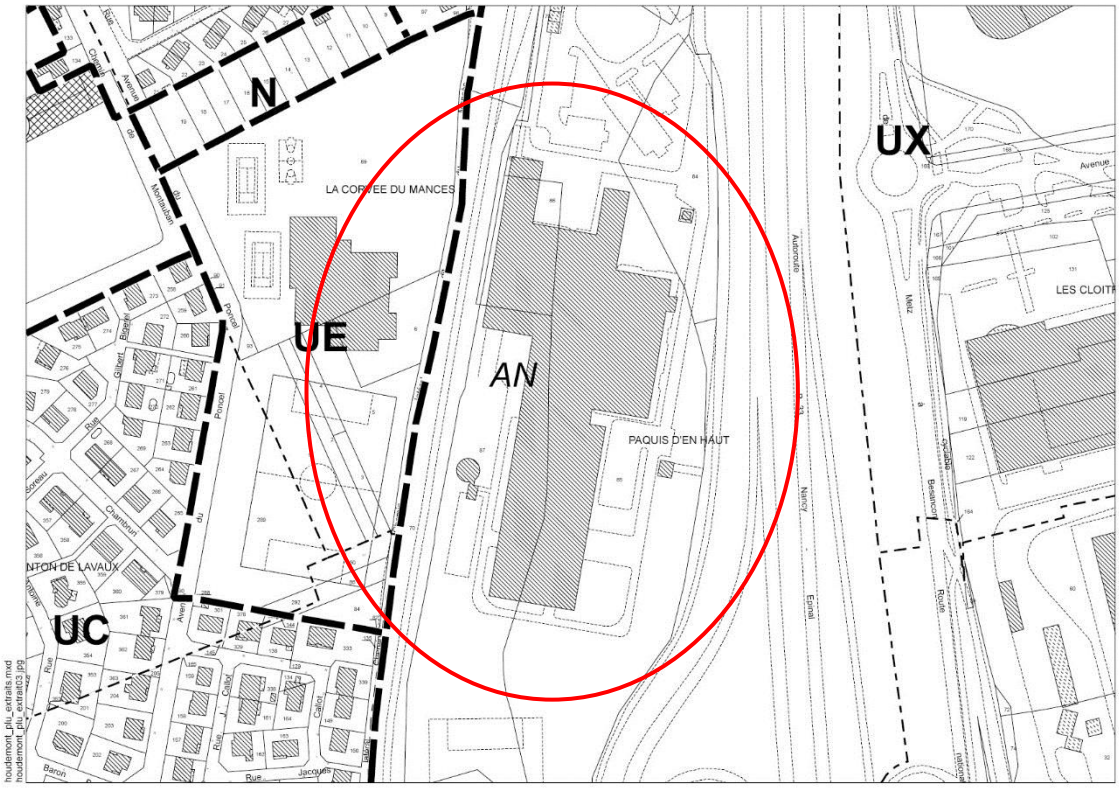
L'entreprise souhaite réaliser une extension afin d'abriter de nouvelles machines d'impression. Celle-ci se fera sur la partie ouest de l'unité foncière où se situe l'entreprise en continuité du bâti existant, près de la voie ferrée. Constatant que les hauteurs réels présentes sur le site sont plus élevées, le PLU évolue afin d'accompagner le projet.

Un sous-secteur UXd est alors créé afin de règlementer les hauteurs sur l'emprise du bâtiment et les autorisant jusqu'à 23 mètres. Le règlement graphique ainsi que les dispositions règlementaires (dispositions générales et article UX 10) évoluent :

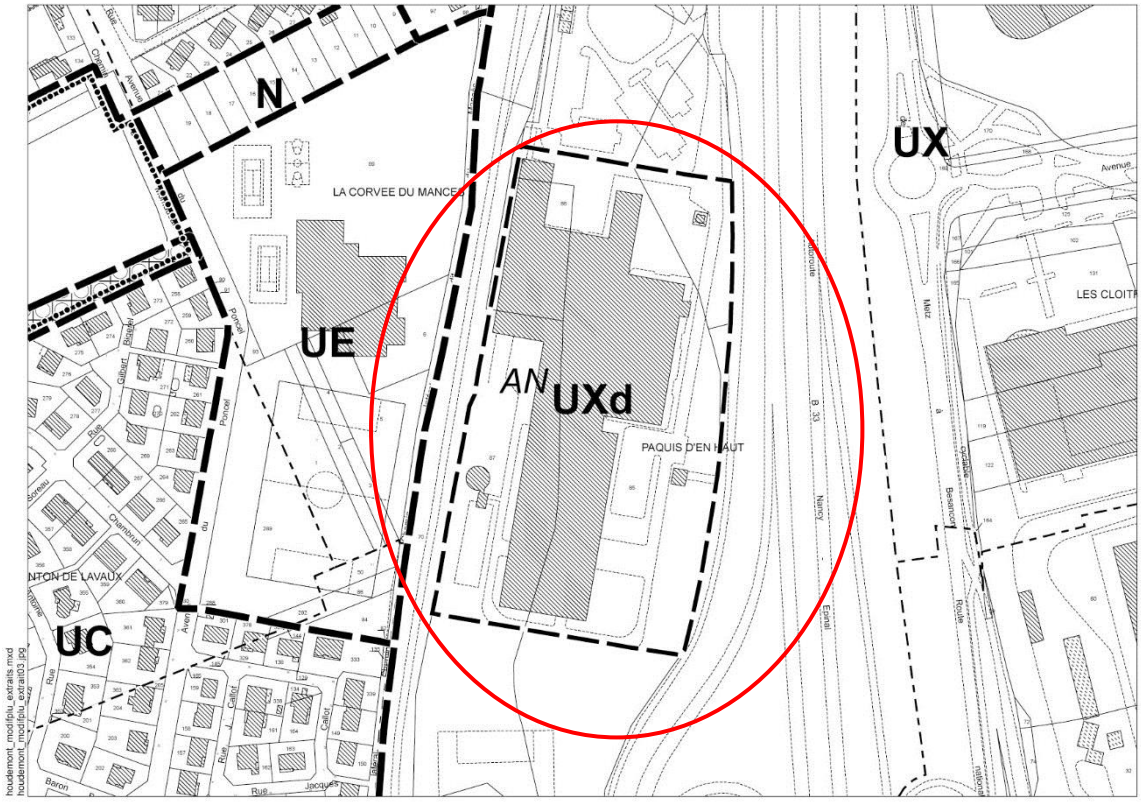
> **Article 2 : Division du territoire en zone :**
> […]
>
> ➢ **la zone UX**
>
> La zone UX délimite les secteurs d'activités à caractère industriel, commercial, artisanal et hôtelier.
>
> L'objectif est de conserver les orientations ayant présidé à l'élaboration de l'ancien règlement des ZAC d'activités.
>
> Elle comprend ~~trois~~ quatre sous-secteurs (UXa, UXb, UXc, UXd). Le sous-secteur UXa apporte une limitation à la nature des activités admises. Il est plus spécifiquement fléché pour l'accueil de petites unités artisanales ou tertiaires. Les sous-secteurs UXb, UXc et UXd correspondent à des règles de hauteurs maximales et des règles d'implantation spécifiques.

> **Article UX 10 : Hauteur des constructions**
> […]
>
> Dans le secteur UXd :
>
> La hauteur des constructions est limitée à 23 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, à l'exception des ouvrages indispensables et de faibles emprises.

PLU avant modification (planche n°2) :



PLU après modification (planche n°2) :



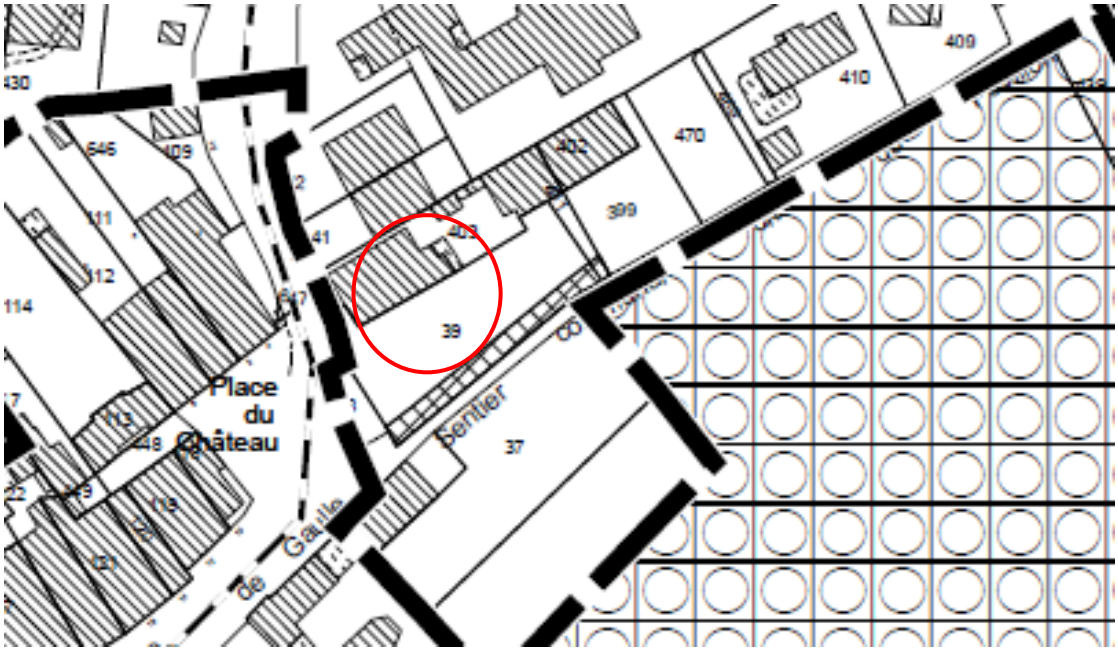
B. Correction d'une erreur matérielle dans le règlement graphique

Le PLU de la commune d'Houdemont comporte huit emplacements réservés retranscrit dans la liste des emplacements réservés ainsi que sur le règlement graphique.

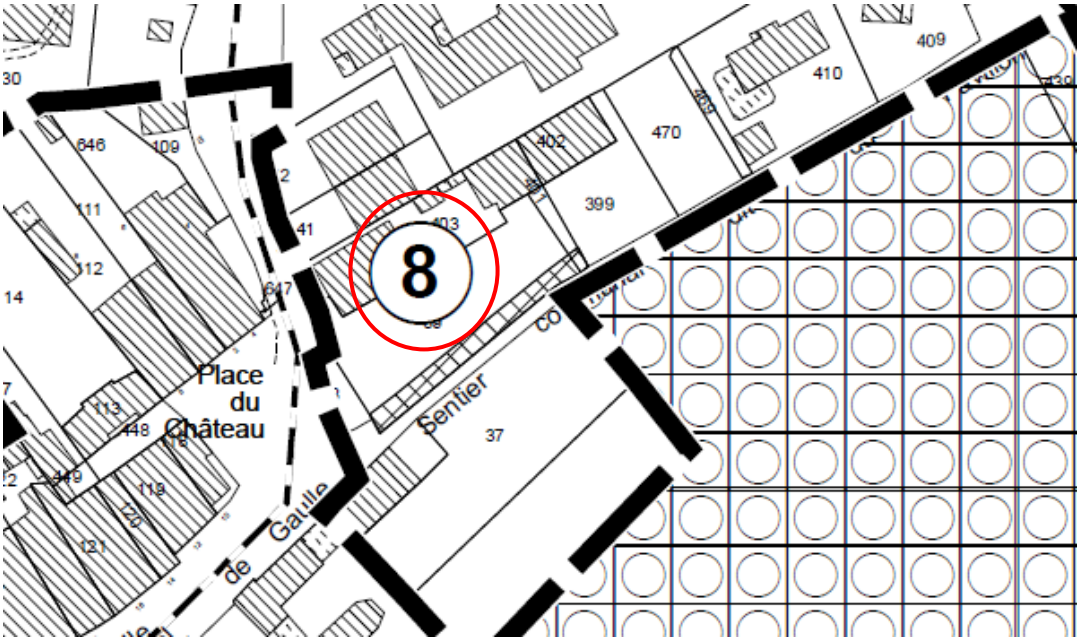
Une erreur matérielle est présente sur la planche de zonage n°2 ainsi que sur la planche d'assemblage dans lesquels le numéro de l'emplacement réservé n°8 est manquant. Cet emplacement réservé concerne l'extension du parking de la mairie.

Le numéro 8 est rajouté sur ces planches.

PLU avant modification (planche n°2) :



PLU après modification (planche n°2) :



C. Mise à jour des annexes :

❖ 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 Houdemont.

❖ Ajout de l'arrêté préfectoral portant création au secteur d'information des sols et du périmètre du secteur

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 Houdemont :

Date de l'arrêté préfectoral	Numéro du SIS	Nom usuel	Adresse
26 décembre 2018	54SIS04230	Station Shell	Route Nationale n°57

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