

métropole  
Grand Nancy



PLAN LOCAL D'URBANISME

*Laxou*

Notice explicative

Modification  
Septembre 2019

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



1. PRÉAMBULE.....	4
2. CONCERTATION PRÉALABLE.....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
3. RÉSUMÉ NON TECHNIQUE DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LAXOU.....	5
A. Accompagnement du projet de renouvellement urbain du quartier des Provinces .....	5
B. Ajout du règlement du service public de gestion des déchets de la Métropole du Grand Nancy aux annexes du PLU.....	5
4. DÉTAIL DES POINTS MODIFICATIFS APPORTES AU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LAXOU .....	6
A. Accompagnement du projet de renouvellement urbain du quartier des Provinces .....	6
❖ Une opération de renouvellement urbain inscrite dans un quartier politique de la ville.	6
❖ Un schéma directeur d'ensemble pour le quartier des Provinces .....	7
❖ Un principe de phasage dans le temps débutant par les espaces et les équipements publics .....	8
❖ Modification du PLU : évolution du règlement graphique.....	8
❖ Modification du PLU : évolution des dispositions réglementaires.....	10
B. Ajout du règlement du service public de gestion des déchets de la Métropole du Grand Nancy aux annexes du PLU.....	16

## 1. PRÉAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Laxou (PLU) a été approuvé par délibération en conseil communautaire en date du 25 mai 2012, puis modifié successivement les 20 décembre 2013 et 14 novembre 2014.

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 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'urbanisme<sup>1</sup>.

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.

Ainsi, au regard de l'ampleur des modifications apportées au PLU la commune n'a pas mis en place de réunion de concertation préalable.

---

<sup>1</sup> 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 LAXOU**

La Métropole engage, en lien avec la ville de Laxou, 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 de renouvellement urbain du quartier des Provinces**

Dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain, le quartier Politique de la Ville des Provinces à Laxou est l'objet d'un processus de requalification urbaine. Afin d'accompagner les premières phases de travaux sur le quartier : la réhabilitation du gymnase et l'implantation d'un pôle scolaire ainsi que la renouvellement d'un secteur mixte comprenant habitat et commerce, le règlement graphique et écrit du PLU de Laxou sont modifiés.

#### **B. Ajout du règlement du service public de gestion des déchets de la Métropole du Grand Nancy aux annexes du PLU**

Est ajouté aux annexes du PLU le règlement du service public de gestion des déchets de la Métropole du Grand Nancy.

## 4. DÉTAIL DES POINTS MODIFICATIFS APPORTÉS AU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LAXOU

### A. Accompagnement du projet de renouvellement urbain du quartier des Provinces

Quartier Politique de la Ville, les Provinces est aujourd'hui ciblé par le programme NPNRU (Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain) de l'ANRU. Afin d'engager les phases de travaux après la réalisation d'un diagnostic, d'un protocole puis d'un projet accompagné d'un schéma directeur, le PLU de la commune de Laxou évolue.

- ❖ Une opération de renouvellement urbain inscrite dans un quartier politique de la ville

Le quartier des Provinces a été construit entre 1956 et 1963 sur environ 32 hectares à flanc de coteaux. Typique de l'urbanisme des années 50, ils se composent des nombreux bâtiments à l'architecture d'après-guerre issus de la politique des grands ensembles.

Le quartier est principalement constitué de logements sociaux locatifs : 1 028 logements soit 51% des logements locatifs sociaux de la commune, et accueille 2 669 habitants (INSEE 2013).

Relevant de la politique de la ville depuis de nombreuses années, il n'a pas bénéficié du programme de rénovation urbaine 2004-2015. Le quartier des Provinces est classé en Zone Sensible Prioritaire (ZSP) depuis 2013 et présente une dégradation de ces indicateurs sociodémographique ainsi que des dysfonctionnements urbains notamment associés à une obsolescence des logements qu'il propose.

Un arrêté du 29 avril 2015 liste le quartier des Provinces parmi les quartiers d'intérêt national pouvant bénéficier du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain 2014-2024 (NPNRU) dans le cadre du Contrat de Ville.

Il s'agit, à travers la signature d'une convention d'opérations, de co-construire avec les habitants le quartier de demain. Les interventions peuvent être de différentes natures et concerner le logement, les équipements, le commerce, le cadre de vie. De plus, le NPNRU s'articule avec la politique de l'habitat métropolitaine fixé par le 6<sup>ème</sup> PLHd actualisé du Grand Nancy, en s'intéressant notamment aux questions d'accueil et de mixité.

Le diagnostic établi sur le quartier met en avant la bonne situation du quartier, dans la ville et dans la métropole, ainsi que la présence d'une desserte de qualité. Il dispose d'un foncier mutable important et possède un noyau commercial et des équipements qui constituent une base de développement intéressante pour devenir un lieu de polarité secondaire au sein de l'agglomération.

Cinq enjeux sont visés pour parvenir à créer cette nouvelle polarité :

- Changer durablement l'image du quartier par une modification du bâti favorisant son ouverture sur le reste de la ville et sur l'agglomération ;
- Maintenir un même niveau de population sur le quartier tout en favorisant et renforçant sa diversité ;
- Faciliter la fréquentation et la circulation des populations au sein du quartier ;

- Renforcer l'attractivité du quartier en créant un véritable cœur de vie de quartier et en renouvelant l'offre commerciale ;
- Améliorer le cadre de vie des habitants en adaptant les équipements du quartier à l'évolution des besoins de la population.

❖ Un schéma directeur d'ensemble pour le quartier des Provinces

Le protocole de préfiguration a été signé le 16 Janvier 2017, ce qui a permis le recrutement d'une équipe pluridisciplinaire (architectes, urbanistes, programmistes, sociologues...) travaillant sur le quartier pour formaliser avec les habitants le futur projet urbain.

Un projet d'ensemble a été réalisé, repensant le quartier afin de répondre aux enjeux exprimés ci-dessus ainsi qu'aux enjeux transversaux de transition écologique et d'adaptation aux besoins des habitants. Le quartier des Provinces a pour vocation de devenir un EcoQuartier s'intégrant au reste de la commune et offrant des projets intégrés et durables.

La refonte du quartier est mise en place au travers :

- des logements privés et des logements locatifs ;
- des équipements communaux (gymnases, écoles) ;
- des voiries automobiles ;
- des cheminements piétons ou cyclables, des mails et des espaces verts bénéficiant à la ville et à la métropole;
- des commerces accessibles pour les résidents des Provinces et de Laxou.

Le projet a été validé le 17 avril 2019 par le comité d'engagement de l'ANRU.

*Schéma directeur du projet d'aménagement du Quartier des Provinces – 19 Mars 2019  
(Source : Atelier Albert Amar)*



- ❖ Un principe de phasage dans le temps débutant par les espaces et les équipements publics

Situé sur un espace de plus de 30 hectares, le projet de renouvellement urbain amène le quartier à se transformer en profondeur. Cela implique des temps de relogement d'habitants, de démolition, de réhabilitation, de construction et également des travaux sur les espaces publics et les voiries.

Le renouvellement urbain du quartier s'inscrit dans un calendrier à long terme avec un principe de phasage des travaux qui s'inscrit et est pris en compte dans l'élaboration de PLUi HD de la Métropole du Grand Nancy.

Durant cette phase d'élaboration du PLUi, le NPRNU démarre tout de même via les premières modifications de l'espace public et la réalisation de deux projets concernant des équipements publics : l'agrandissement et la rénovation du gymnase et la création du pôle scolaire.

Par la suite, le sud-ouest de la zone est également amenée à évoluer rapidement et cela impliquant la démolition du bâti présent pour restructurer un espace mixte comprenant du commerce ainsi que de l'habitat privé et social.

Le PLU de Laxou évolue pour permettre la bonne réalisation de ces projets.

- ❖ Modification du PLU : évolution du règlement graphique

#### ⇒ **Les équipements d'intérêt collectif**

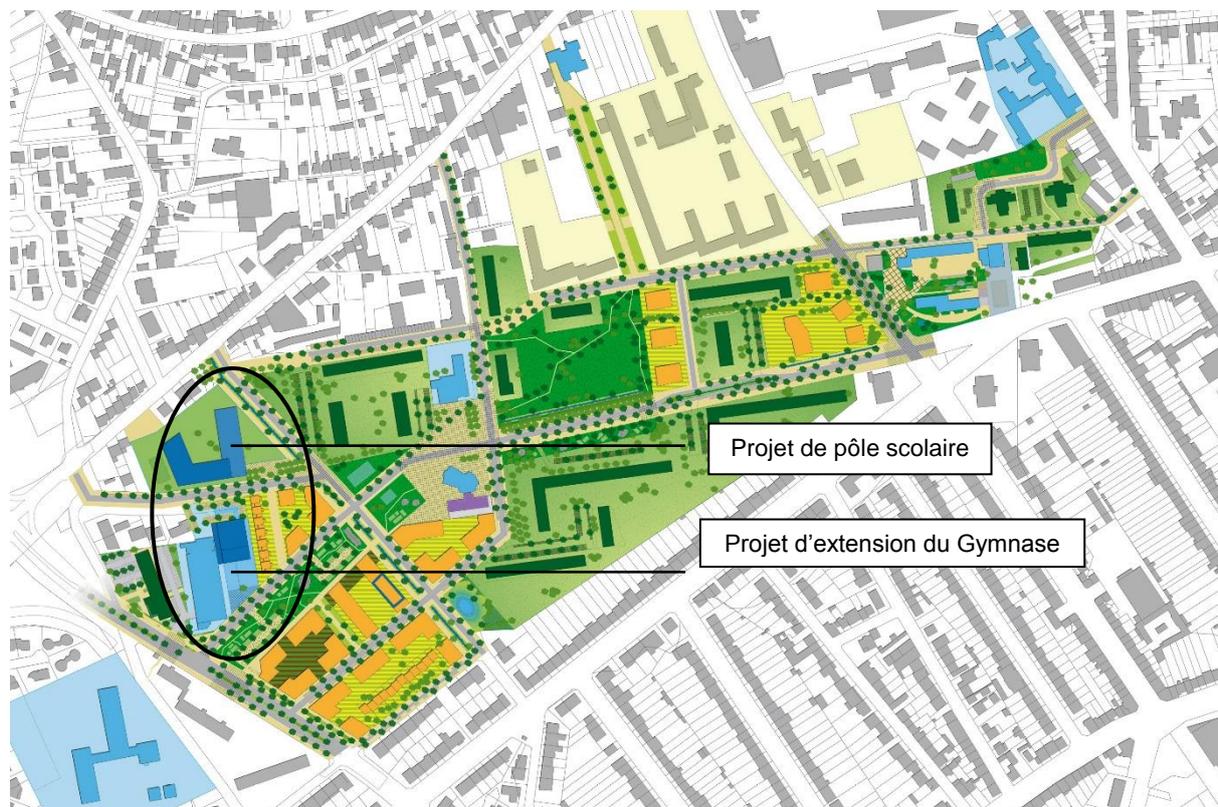
Le projet d'aménagement du Quartier Politique de la Ville des Provinces prévoit la création d'un pôle scolaire au nord-ouest du quartier. Le site du projet, anciennement zoné en UD et occupé par un espace vert et plusieurs bâtiments d'habitat collectif destinés à la démolition, évolue pour permettre la construction de cet équipement scolaire et devient une zone UE.

Le gymnase des Provinces, situé au sud-ouest du quartier le long de la rue Léo Husson, se trouve en zone UE au PLU. Dans le cadre des travaux de renouvellement du quartier, le gymnase est rénové et est amené à s'étendre. Pour accompagner ces travaux, la zone UE est agrandie afin de permettre l'implantation de l'extension du gymnase. Aujourd'hui occupé par une route et le parking d'un supermarché (Zone UD) cet espace est en effet amené à muter dans le futur quartier.

La zone UE regroupe les principaux établissements d'intérêt collectif de la commune.

*Illustrations pages suivantes*

*Localisation des projets d'extension du gymnase des Provinces et de création d'un pôle scolaire  
Schéma directeur du projet d'aménagement du Quartier des Provinces – 19 Mars 2019  
(Source : Atelier Albert Amar)*



### ⇒ Le secteur mixte habitat/commerce

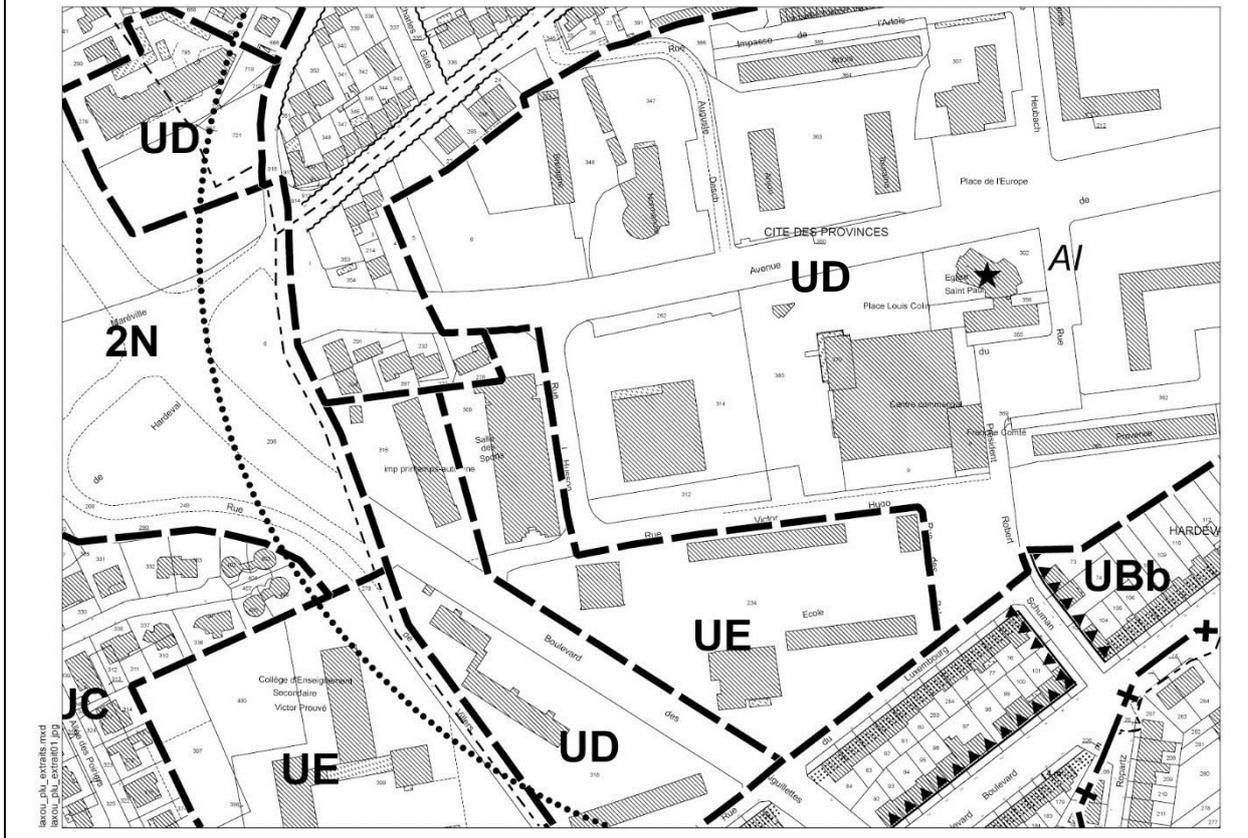
La zone amenée à évoluer est aujourd'hui classée au PLU à la fois en UE et en UD. La zone UE du PLU de Laxou regroupe les principaux établissements d'intérêt collectif de la commune. La zone UD quant à elle se constitue des quartiers d'habitats collectifs.

Au vu de l'ampleur du projet de renouvellement urbain mis en place sur le site et accompagné par le schéma directeur du quartier validé par la commune, la Métropole et par l'ANRU, il est choisi de faire évoluer le périmètre du projet en zone UR qui correspond aux terrains faisant l'objet d'un processus de renouvellement urbain. Il existe deux sous-secteurs URa et URb correspondant à deux projets distincts existants. Un sous-secteur URc est donc créé et correspond lui au projet de renouvellement urbain NPRU du quartier des Provinces.

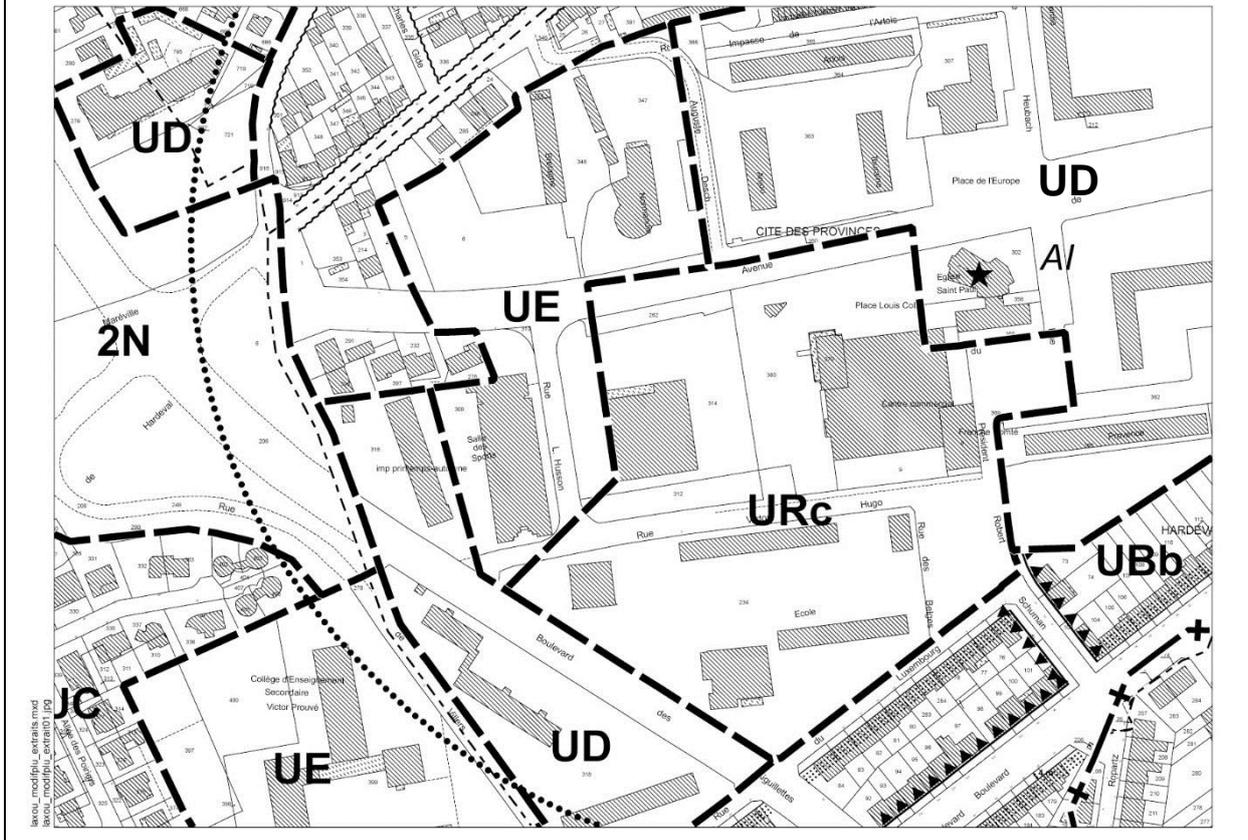
*Localisation du secteur mixte habitat/commerce  
Schéma directeur du projet d'aménagement du Quartier des Provinces – 19 Mars 2019  
(Source : Atelier Albert Amar)*



PLU avant modification (planche n°4)



PLU après modification (planche n°4)



❖ Modification du PLU : évolution des dispositions règlementaires

⇒ **Les équipements d'intérêt collectif**

En complément du changement de zonage, les dispositions règlementaires de la zone UE évoluent également afin de permettre l'accompagnement des projets sur la zone.

L'article *UE6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques* régit l'implantation des bâtiments avec un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies. L'article *UE7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives* régit l'implantation des constructions en limite ou en recul au moins égal à 6 mètres par rapport aux limites séparatives.

Dans le contexte particulier du NPNRU, les travaux concernant les projets s'implantant aujourd'hui dans la zone UE modifiée débutent en amont de la phase de requalification du système de voiries et du remaniement parcellaires de la zone. Leurs implantations régulées par un système de recul par rapport à la voirie ou aux limites séparatives actuelles ne prennent pas en compte la vision à long terme et le schéma directeur du projet de quartier.

Les articles *UE6* et *UE7* sont modifiés afin de permettre l'implantation des équipements publics prévus dans le NPRU en limites ou en recul par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives.

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

**A- Règles générales :**

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

La prescription graphique n°8 impose d'implanter les constructions en limite ou retrait de la marge de recul.

A défaut de prescription reportée sur le document graphique, les constructions peuvent s'implanter en recul minimum de 5m par rapport à l'alignement des voies ou de la limite de l'emplacement réservé qui s'y substitue le cas échéant.

Dans le cas de modifications, d'adjonctions ou d'extensions de faible ampleur portant sur des constructions existant à la date de révision du PLU et ne respectant pas la règle fixée à l'alinéa ci-dessus, l'implantation peut se faire dans le respect de l'alignement de l'immeuble principal.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement ou concourant aux missions des services d'intérêt collectif peuvent être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

Un recul minimum de 15 m doit être observé par rapport à la limite des espaces boisés classés. Cette règle ne s'applique pas en secteur UEa.

Toute construction doit être implantée à 1,5 m au moins de l'axe des cheminements et sentiers réservés aux piétons et aux deux-roues.

**B- Exceptions :**

**Les équipements publics prévus dans le NPRU des Provinces peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul par rapport à l'alignement des voies.**

**Article UE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives****A- Règles générales :**

La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée, à l'exception du secteur UEa où les constructions doivent obligatoirement être en recul.

Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 6 mètres.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement ou concourant aux missions des services d'intérêt collectif peuvent être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives.

**B- Exceptions :**

Les équipements publics prévues dans le NPRU des Provinces peuvent s'implanter en limite ou en recul par rapport aux limites séparatives.

L'article UE13 – *Espaces libres et plantations* est modifié afin de permettre l'implantation de l'extension du gymnase en continuité de celui-ci. Le projet de rénovation et d'extension du gymnase se fait dans une phase de démarrage du projet global prévue pour le quartier. Il se situera dans un nouveau maillage de voirie et d'espaces publics.

Pour permettre son implantation, les équipements sportifs sont alors exonérés de la règle d'aménagement de 15% d'espace vert non imperméabilisé sur l'unité foncière :

**Article UE 13 : Espaces libres et plantations**

Les espaces non bâtis doivent être aménagés et recevoir un traitement paysager.

Une superficie au moins égale à 15 % de la surface de l'unité foncière doit être aménagée en espace vert non imperméabilisé, à l'exception des équipements sportifs.

**⇒ Le secteur mixte habitat/commerce**

De la même façon que pour la zone UE, et en complément du changement de zonage, les dispositions réglementaires de la zone UR évoluent également afin de permettre l'accompagnement des projets sur la zone. Un sous-secteur URc correspondant au renouvellement urbain du quartier des Provinces est créé.

L'article 2 des dispositions générales est modifié pour faire apparaître ce nouveau sous-secteur URc.

- **La zone UR** correspond aux terrains faisant l'objet d'un processus de renouvellement urbain dont le parti d'aménagement est en cours de définition mais qui font l'objet d'une orientation particulière d'aménagement. Cette zone comporte des secteurs URa (ancienne Institution Saint-Joseph), URb (Nouvelec) et URc (Quartier NPRU des Provinces).

L'article *UR6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques* règlemente l'implantation des bâtiments avec un recul minimum 1,5 mètre par rapport au axe et cheminement piétons. L'article *UR7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives* règlemente l'implantation des constructions en limite ou en recul au moins égal à 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Dans le contexte particulier du NPRU, les travaux concernant les projets s'implantant aujourd'hui dans la zone URc modifiée débutent en amont de la phase de requalification du système de voiries et du remaniement parcellaires de la zone. Leurs implantations régulées par un système de recul par rapport à la voirie ou aux limites séparatives actuelles ne prennent pas en compte la vision à long terme et le schéma directeur du projet de quartier.

Les articles *UR6*, et *UR7* modifiés afin de règlementer le sous-secteur URc correspondant aux quartiers des Provinces et de permettre l'implantation des bâtiments en limite ou en recul des voiries publics et des limites séparatives.

#### **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 :

- La prescription graphique n°5 impose d'implanter les constructions en retrait par rapport à la limite du domaine public ou de l'emplacement réservé qui s'y substitue. Les constructions peuvent être implantées en discontinuité des parcelles bâties contigües ;
- La prescription graphique n°7 permet d'implanter les constructions soit à l'alignement soit au recul de l'implantation de l'une ou l'autre des parcelles bâties contigües ou non.
- La prescription graphique n°8 impose d'implanter les constructions à la limite ou en retrait de la marge de recul

Lorsqu'aucune prescription n'est portée au document graphique, les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement soit en recul du domaine public ou à la limite de l'emplacement réservé s'y substituant.

**Dans le secteur URa et URb**, les constructions devront être implantées à 1,5 m minimum de l'axe des voies et cheminements piétons.

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

##### 7.1 – Dans le secteur URa :

Les constructions peuvent être implantées en limite ou en recul de limites séparatives. Dans le cas d'un recul, celui-ci ne peut être inférieur à 3m.

##### 7.2 – Dans le secteur URb :

▪ Dans une bande de 30 m comptée à partir de l'Avenue de la Libération :  
Les constructions peuvent être implantées en limite ou en recul de limites séparatives. Dans le cas d'un recul, celui-ci ne peut être inférieur à 3m.

▪ Au delà d'une bande de 30 m comptée à partir de l'Avenue de la Libération :  
Les constructions doivent être implantées en recul de limites séparatives selon le principe suivant :

- L = H/2 sans pouvoir être inférieure à 3 m.

**7.3 – Dans le secteur URc :**

Les constructions peuvent être implantées en limite ou en recul de limites séparatives.

L'article *UR13 – Espaces libres et plantations* prévoit une superficie au moins égale à 35% de la surface de l'unité foncière aménagée en espace vert non imperméabilisé.

De la même façon que pour les règles d'implantation, l'obligation d'aménager 35% d'espace non artificialisé sur l'unité foncière ne prend pas en compte le remaniement futur des parcelles ainsi que l'intégration des espaces naturels publics ou privés (mail, trame verte et bleue, cœur d'îlot, jardins) à venir.

L'article *UR13* est modifié.

**Article UR 13 : Espaces libres et plantations**

**7.1 – Dans les secteurs URa et URb**

Les espaces non bâtis doivent être aménagés et recevoir un traitement paysager.

Une superficie au moins égale à 35 % de la surface de l'unité foncière doit être aménagée en espace vert non imperméabilisé dont 15% aménagés en pleine terre.

Les toitures végétalisées pourront être comptabilisées comme surfaces d'espaces verts non imperméabilisés sans qu'elles puissent à elles seules en représenter plus de la moitié.

**7.2 – Dans le secteur URc**

Les espaces non bâtis doivent être aménagés et recevoir un traitement paysager.

## B. Ajout du règlement du service public de gestion des déchets de la Métropole du Grand Nancy aux annexes du PLU

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 Laxou.