

métropole
Grand Nancy



PLAN LOCAL D'URBANISME

Malzéville

Notice explicative

MODIFICATION SIMPLIFIEE

Juin 2019

SOMMAIRE

1) PRÉAMBULE	3
2) CONCERTATION PRÉALABLE	3
3) RESUMÉ NON TECHNIQUE	3
4) DETAIL DES POINTS MODIFICATIFS.....	5
A. ACCOMPAGNEMENT DE L'AMENAGEMENT EN COURS DE LA ZAC DES SAVLONS	5
B. EVOLUTION DES REGLES EN ZONE UB.....	14
C. EVOLUTION DES REGLES EN ZONE UL	15
D. MODIFICATION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°7.....	18
E. AJOUT DU REGLEMENT DU SERVICE PUBLIC DE GESTION DES DECHETS DE LA METROPOLE DU GRAND NANCY	19

1) PRÉAMBULE

Le plan local d'urbanisme de la commune de Malzéville a été approuvé par délibération du Conseil communautaire du 19 avril 2013. Il a été modifié le 26 septembre 2014.

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.

Par leur nature, les changements apportés au PLU de Malzéville ne portent pas atteinte à l'environnement, ne remettent pas en cause les zones naturelles du document et ne créent ni ne diminuent la constructibilité. Ainsi, en vertu de l'article L 153-45 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification du PLU peut être effectuée en régime « simplifié ».

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.

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

Les modalités de concertation relatives à la procédure de modification en régime « simplifié » ont par ailleurs été fixées par délibération du conseil communautaire du Grand Nancy en date du 31 mai 2013, conformément au code de l'urbanisme en vigueur.

3) RESUMÉ NON TECHNIQUE

♦ **Accompagnement de l'aménagement en cours de la ZAC des Savlons**

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation est instaurée sur le site de la ZAC des Savlons. L'aménagement de la ZAC étant déjà entamé, il s'agit de préciser les principes d'urbanisation et la vocation des parcelles restantes. Le règlement et le zonage sont complétés en accompagnement de cette OAP pour préciser la vocation de la zone UX et localiser le périmètre de l'OAP.

♦ **Evolution des règles en zone UB**

Il s'agit de faire évoluer l'article 6 de la zone UB afin de permettre l'implantation d'abris de jardin et de piscines au-delà de 5 mètres à compter des voies automobiles ou de l'alignement des constructions existantes. Pour accompagner cet ajustement de l'article UB6, les articles UB9 et UB10 concernant l'emprise au sol et les hauteurs sont également modifiés.

- ♦ **Evolution des règles en zone UL**

L'article UL1 est modifié afin de ne plus interdire l'implantation des pylônes dans la zone.

Des dispositions particulières sont ajoutées aux articles UL2, UL6, UL 7 UL8 et UL10 afin de permettre l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

- ♦ **Modification de l'emplacement réservé n°7**

L'emplacement réservé n°7 se situe à la fois sur une parcelle d'habitation et sur un chemin. Il s'agirait de supprimer la partie sur l'habitation et de maintenir celle sur le chemin.

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

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

4) DETAIL DES POINTS MODIFICATIFS

A. ACCOMPAGNEMENT DE L'AMENAGEMENT EN COURS DE LA ZAC DES SAVLONS

❖ Instauration d'une OAP sur le secteur des Savlons

La ZAC des Savlons, créée en 1994 est aujourd'hui en cours d'aménagement. La partie Est de la zone destinée à l'implantation d'habitat a été livrée dans les années 2000. C'est maintenant la partie Ouest qui est en phase de développement, avec comme orientation d'être une zone d'activité à vocations multiples.

La présente modification instaure une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le secteur des Savlons afin d'accompagner et de préciser ce développement en cohérence avec les volontés et les besoins communaux et métropolitains.

La modification et l'OAP qu'elle met en place sont compatibles avec le SCoT Sud54.

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.

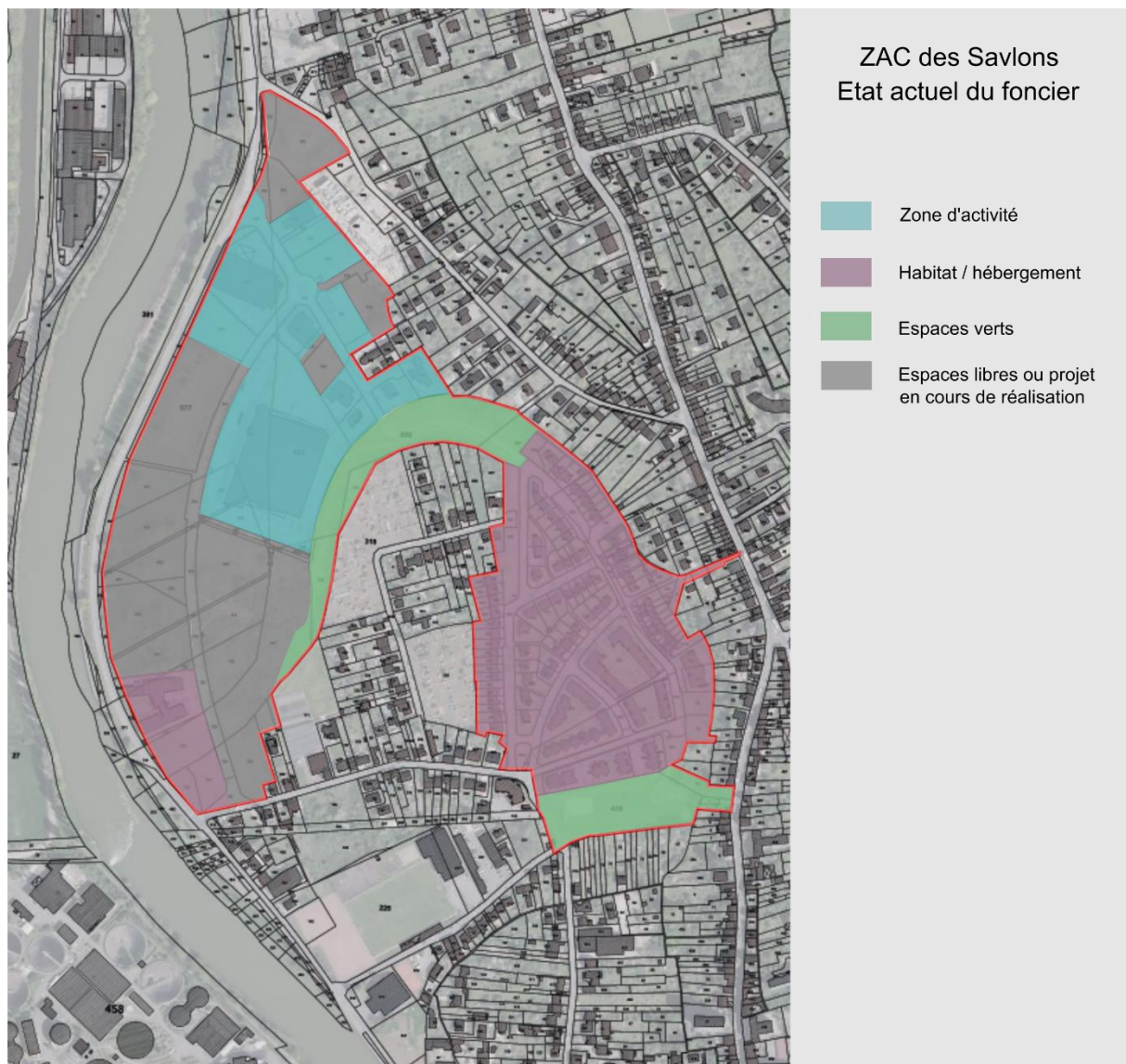
Les évolutions du document d'urbanisme suite à l'intégration de l'OAP

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.

Contexte et localisation:

Le secteur concerné par l'OAP est situé dans le périmètre de la ZAC des Savlons créé en 1994 par la communauté urbaine du Grand Nancy (devenue Métropole du Grand Nancy). Il s'agit d'une opération mixte habitat/activité économique sur des terrains anciennement dédiés à de l'activité et requalifiés. Autrefois constitué d'un bras mort de la Meurthe, le site a été progressivement remblayé par divers matériaux et déblais de moindre qualité. Il a ensuite connu un stade d'enfrichement. Sa requalification permet aujourd'hui la reconversion et la dépollution d'un espace à valoriser.

Le programme de construction et d'aménagement de la ZAC a été en grande partie réalisé. La partie Est, dont la vocation est l'habitat, a été livrée dans le courant des années 2000. Des terrains dédiés à l'activité économique, à des équipements de services et de commerces, et à de l'habitat restent à commercialiser le long de la Meurthe sur la partie Ouest. Des activités économiques de services et d'artisanat y sont déjà présentes, ainsi qu'une zone d'hébergement (EHPAD).



La ZAC des Savlons se trouve sur un secteur en mutation depuis les années 1990 situé à l'interface du centre historique de la commune de Malzéville et de la Meurthe. Elle a été le support du développement urbain récent de la commune. La première tranche de la ZAC des Savlons a ainsi été réalisée en continuité avec le cœur villageois de Malzéville, permettant la constitution d'un nouveau quartier d'habitation.

La seconde phase de développement de la ZAC voit la reconquête des bords de Meurthe se poursuivre. Elle permet à la commune et à la Métropole de constituer une offre foncière destinée à l'accueil d'activité économique et commerciale. La constitution d'une nouvelle polarité communale est également l'un des objectifs de la ZAC afin d'accompagner le récent développement résidentiel et économique du secteur, notamment des commerces et des services. Cette polarité s'inscrit dans un territoire déjà organisé autour de polarités qui rayonnent à différentes échelles.

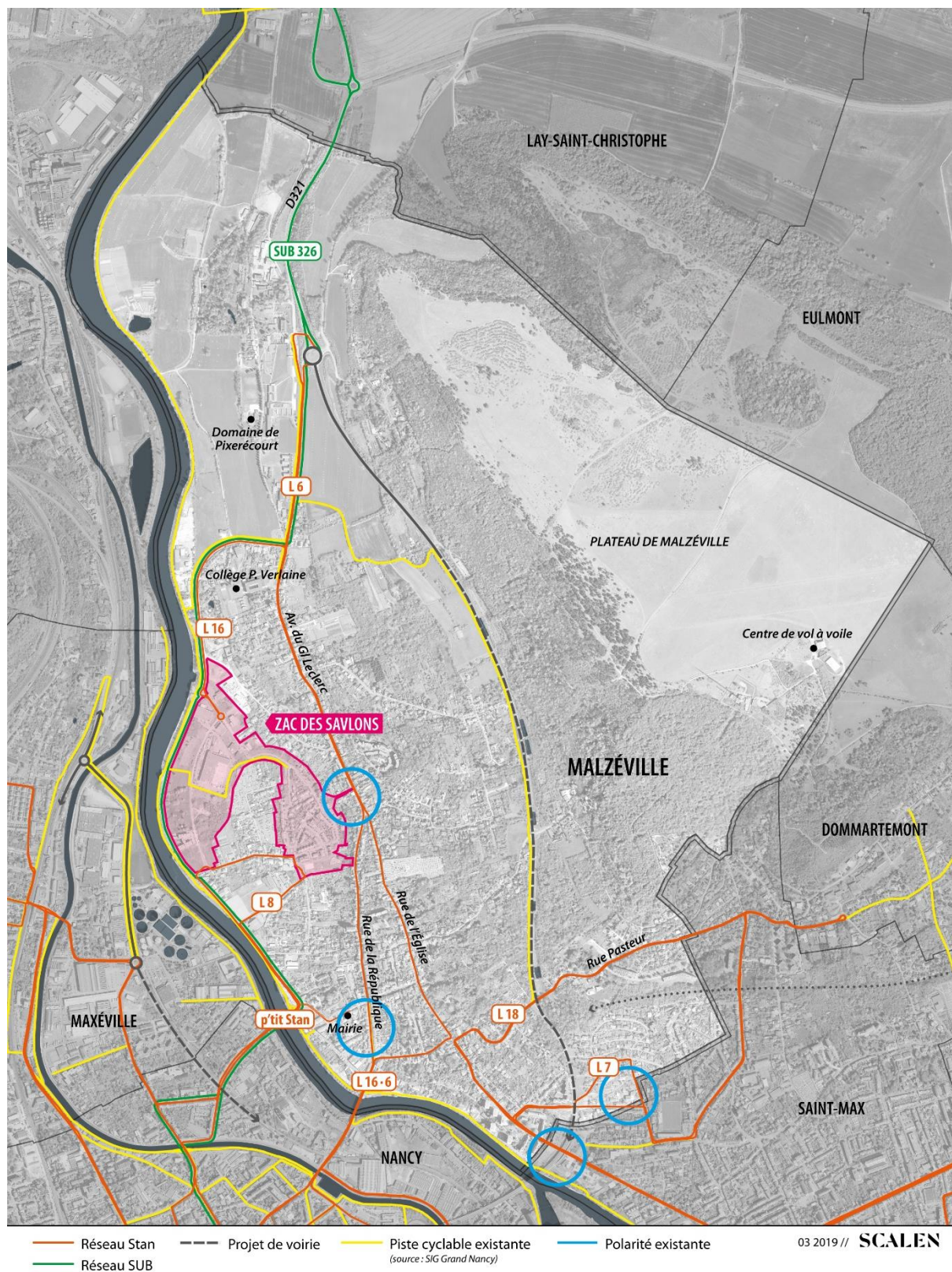
Le réseau de transport intercommunal dessert la ZAC grâce à la ligne 8 au Sud et aux lignes 6 et 16 qui cheminent le long de l'avenue du Général Leclerc à l'Est du secteur et dessert le Nord de la ZAC.

Suite à la délibération de la Métropole du Grand Nancy du 23 novembre 2018, Kéolis est le nouveau délégataire qui exploite le réseau de transport Stan depuis le 1^{er} janvier 2019. Cette arrivée enclenche de nouvelles réflexions concernant les mobilités sur le territoire Grand Nancéen, dont l'accompagnement des entreprises présentes et futures sur les sites à enjeux.

La ligne 326 du réseau suburbain « Sub » chemine également le long de l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny allant de Nancy à Pompey.

Illustration page suivante

Réseaux de mobilité et polarités urbaines sur Malzéville



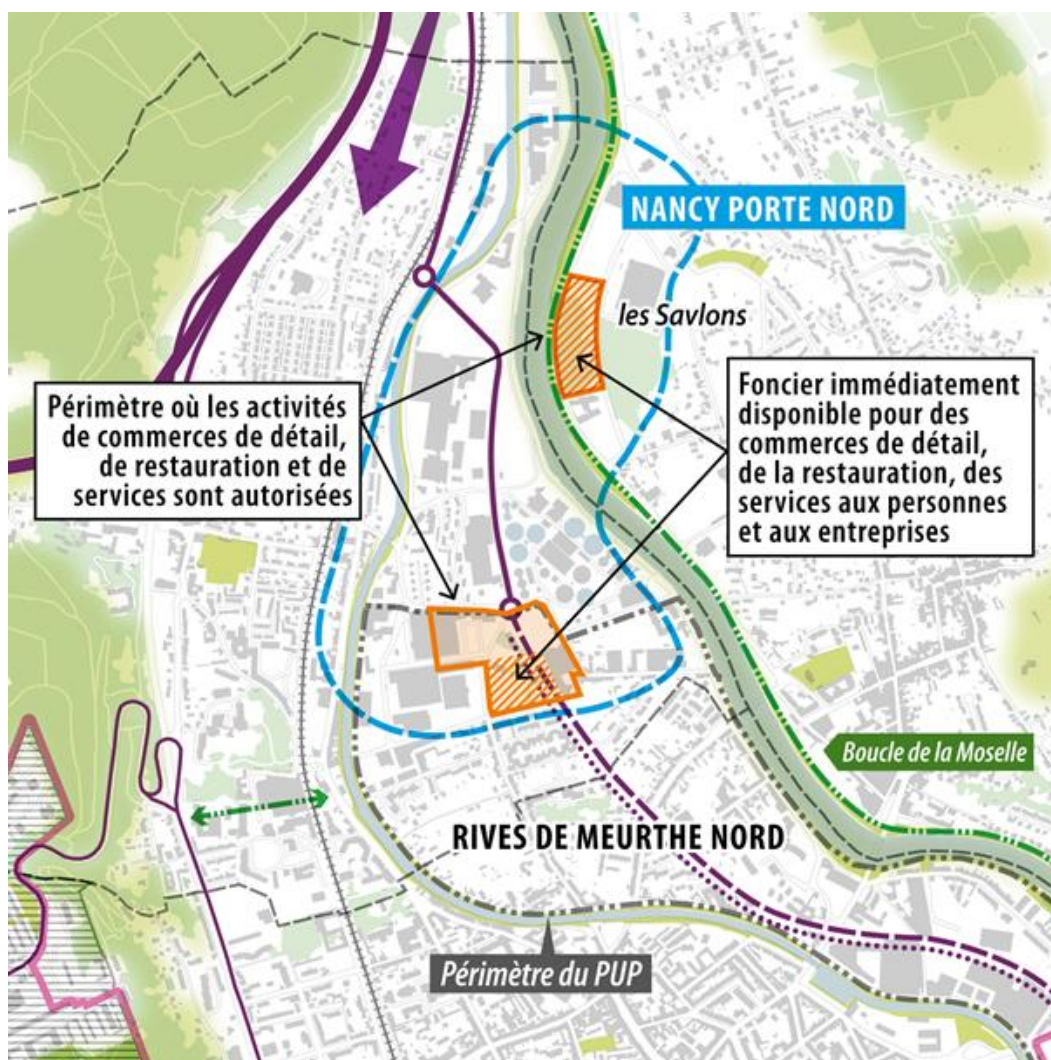
A une échelle plus large, la ZAC des Savlons fait partie du pôle de rayonnement métropolitain Porte Nord, premier niveau de l'armature commerciale métropolitaine identifié par la Stratégie métropolitaine de développement commercial du Grand Nancy (février 2019).

Cette stratégie métropolitaine est en cohérence avec les grandes orientations définies par le SCoTSud54 en matière de développement commercial, et confirme l'armature déjà développée afin de la préserver en accompagnement le développement urbain. Pour rappel, la stratégie définit :

- Les pôles de rayonnement métropolitain (quatre grands pôles de périphérie, dont Nancy Porte Nord, et un pôle de cœur de Métropole situé dans l'hyper centre de Nancy) ;
- Des pôles intermédiaires (Intermarché de Ludres et Jarville-la-Malgrange, Auchan Tomblaine, Les Nations à Vandœuvre-lès-Nancy...) ;
- Des pôles de proximité ;
- De l'offre commerciale diffuse.

Au demeurant, le SCOT Sud54 incite les auteurs des plans locaux d'urbanisme qui souhaitent développer le commerce dans les zones d'activité à le prévoir sous forme d'orientations d'aménagement et de programmation.

Extrait de la stratégie de développement commercial actualisée de la Métropole du Grand Nancy sur Porte Nord - Rive de Meurthe (Source : MGN)



Enjeux :

Pour accompagner la mise en œuvre de la ZAC des Savlons, secteur identifié comme devant être mis en valeur, réhabilité et aménagé, une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) est définie sur le secteur afin de préciser les grands principes d'aménagement et de programmation des terrains restant à urbaniser, en particulier :

- Accompagner le développement urbain par une armature commerciale adaptée en précisant le secteur pouvant accueillir les activités commerciales, conformément au SCoTSud54 et à la stratégie métropolitaine sur le secteur Nancy Porte Nord;
- Identifier les secteurs où l'implantation d'activité à vocation commerciale n'est pas souhaitée et ceux où l'implantation commerciale est privilégiée afin d'éviter la mutation non contrôlée des activités artisanales et de services existants ;
- Préciser et encadrer les vocations à venir sur les secteurs destinés à l'accueil d'activités industrielles et artisanales ;
- Conforter la constitution d'une nouvelle polarité communale multifonctionnelle (équipement, habitat spécialisé, commerce) afin d'accompagner le récent développement résidentiel et économique du secteur ;
- Poursuivre l'intégration de la ZAC et de la future polarité dans le réseau de mobilité existant sur la commune, en particulier à la véloroute voie verte des Boucles de la Moselle longeant la Meurthe.

Accès et dessertes :

Les accès et le réseau de voirie desservant le site ont été en grande partie réalisés. La ZAC est aujourd'hui déjà bien desservie par le réseau viaire, le réseau de transports en commun intercommunal (lignes 6, 8, 16 et SUB 326) et de mobilité douce de la commune (véloroute-voie-verte).

Des aménagements complémentaires doivent cependant être réalisés en particulier :

- L'intégration des circulations douces le long des voiries desservant les terrains restant à commercialiser.
- Un principe de liaison avec l'aménagement d'un carrefour pour accéder au site avenue du Maréchal De Lattre de Tassigny pour améliorer la desserte de la polarité.

Vocation et programmation :

A l'Est de la ZAC, un secteur à vocation d'habitat a été livré entre 2000 et 2008, il regroupe des pavillons individuels et des petits immeubles collectifs et constitue la première phase d'urbanisation achevée de la ZAC. Intégrée dans les quartiers résidentiels voisins, cette partie de la ZAC représente une accroche avec la ville existante.

On retrouve en bordure de Meurthe la seconde phase d'urbanisation.

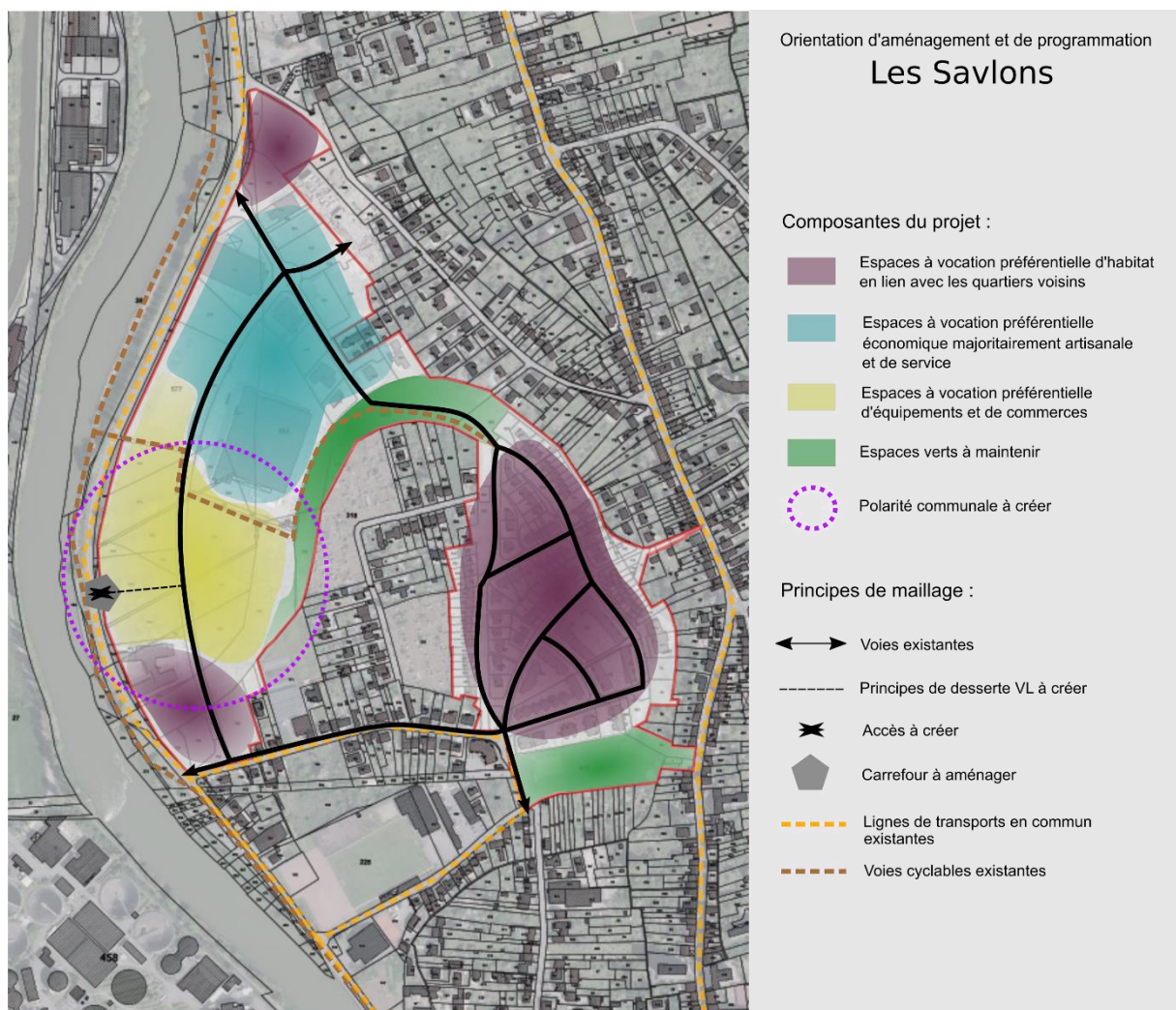
- > Au centre de ce secteur se trouve une zone d'activité à vocation économique dont certains terrains ont déjà été commercialisés (relocalisation d'Elis). En continuité avec les vocations

existantes les terrains restant doivent accueillir de l'activité économique majoritairement artisanale et de services.

De part et d'autre de ce secteur central se trouve deux zones d'interfaces aux franges de la ZAC dont les vocations sont ici précisées :

- > Au Nord, un secteur d'habitat en accroche avec le reste de la ville et du quartier résidentiel voisin ;
- > Au Sud, un secteur de polarité multifonctionnel à créer autour de l'EHPAD regroupant équipements, habitat (dont deux programmes de logements achevés en 2018) et commerce en complémentarité avec l'offre communale existante.

Une zone d'espaces verts a été aménagée et vient compléter la composition urbaine de la ZAC. Elle permet la prise en compte de l'environnement naturel sur le site et crée une zone tampon entre la zone à vocation d'habitat et les espaces à vocation économique tout en participant à la Trame Verte et Bleue locale.



❖ Précision des vocations inscrites dans les dispositions générales du règlement

La vocation de la zone UX au sein de la partie « Dispositions générales » du règlement est précisée conformément aux orientations en la matière inscrites dans l'OAP des Savlons.

Ainsi, l'Article 2 des « Dispositions générales » portant sur la « Division du territoire en zones » évolue pour la zone UX. Il précise plus finement la vocation de la zone, en particulier la notion d'activités tertiaire.

[...]

- **La zone UX**, zone d'activités à caractère industriel, artisanal et tertiaire (services et commerce inclus) principalement située sur les secteurs de la ZAC des Savlons avec un sous secteur **UXa** pour l'artisanat.

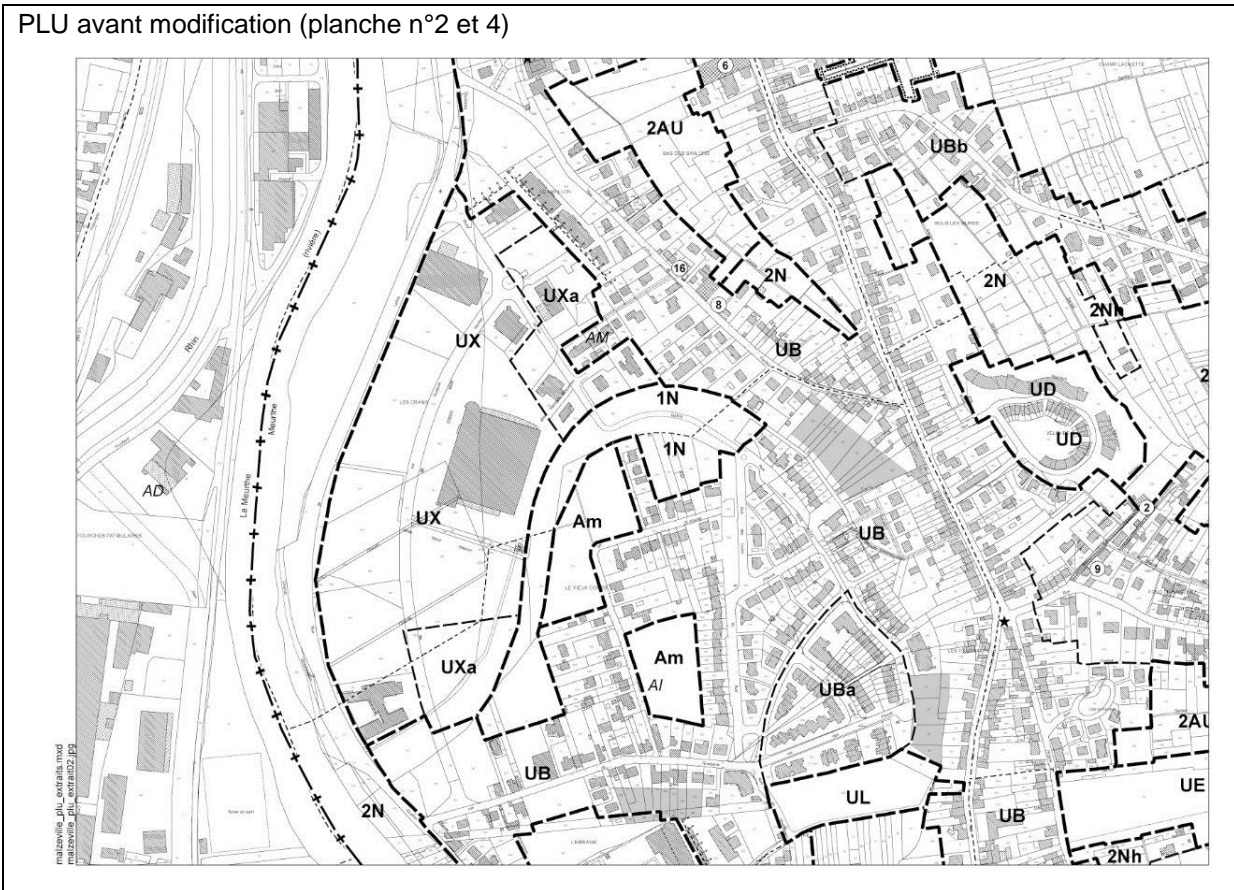
[...]

❖ Evolution du zonage

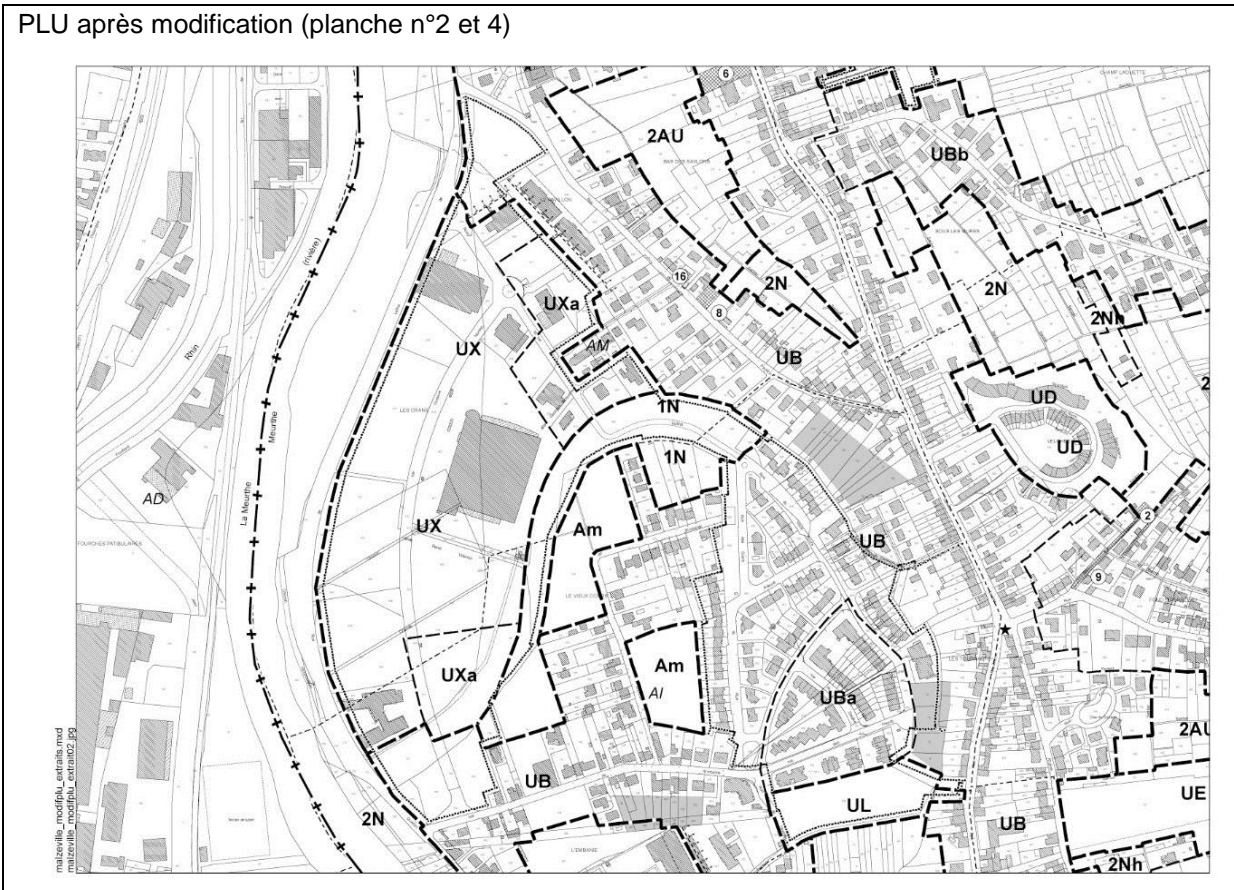
Le plan de zonage du PLU de Malzéville est modifié pour faire apparaître le périmètre de l'OAP.

Illustrations page suivante

PLU avant modification (planche n°2 et 4)



PLU après modification (planche n°2 et 4)



B. EVOLUTION DES REGLES EN ZONE UB

❖ Evolution des règles d'implantation

L'article UB 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques de la zone UB règlemente l'implantation de toutes les constructions à 5 mètres en retrait de l'alignement des voies automobiles publiques ou privées ou à l'alignement des constructions existantes sur l'un des fonds voisins.

Cette règle imposant un recul strict ne correspond pas aux pratiques et aux demandes des pétitionnaires et conduit à des difficultés au moment de l'instruction des permis. En effet, elle induit notamment les problèmes suivants :

- L'implantation obligatoire des façades à 5 mètres pose la question des bâtiments situés en recul de voies automobiles courbes, ainsi que de la création de place de stationnement en avant de la construction limitée car souvent recommandé dans le cadre d'un recul plus élevé de 5,50 ou 6 mètres minimum ;
- L'impossibilité pour les pétitionnaires de demander de permis de construire pour des abris de jardin, des annexes ou des piscines non couvertes en arrière des bâtiments.

La règle d'implantation de l'article UB 6 est ajusté pour répondre plus précisément au besoin de la commune et permet alors l'implantation entre 5 et 10 mètres en retrait de l'alignement des voies automobiles publiques ou privées et précise que la construction d'abris de jardins et de piscines non couvertes, de garages, d'annexes et des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif font exception à la règle.

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

[...]

6.1 - Règle générale

Sauf dispositions graphiques inscrites au plan de zonage, **la façade principale** de la construction doit être implantée soit entre **5 m et 10 m** en retrait de l'alignement des voies automobiles publiques ou privées soit à l'alignement des constructions existantes sur l'un des fonds voisins.

[...]

6.4 - Exceptions

Les règles des alinéas précédents ne s'appliquent pas :

- **aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif**
- **aux abris de jardins, garages et annexes**
- **aux piscines non couvertes.**

Dans le cas de reconstruction après sinistre et dans le cas de modification, d'adjonction ou d'extension de faible ampleur portant sur les constructions existant à la date de révision du P.L.U. et ne respectant pas les règles fixées aux alinéas précédents, l'implantation peut se faire en retrait de l'alignement ou de la marge de recul, mais uniquement dans le prolongement de la construction existante ou en retrait de celle-ci lorsque cette construction est déjà implantée en avant de la marge de recul.

❖ **Règlementation des hauteurs et emprise au sol concernant les abris de jardins et les garages**

Afin d'accompagner les changements effectués concernant l'implantation des bâtiments dans la zone UB et la possibilité d'implantation des annexes, la hauteur et l'emprise au sol des abris de jardins, des annexes et des garages sont alors règlementés.

Les articles UB 9 – Emprise au sol et UB 10 – Hauteur des constructions sont modifiés :

Article UB 9 : Emprise au sol

[...]

9.3. - Annexes et abris de jardin

L'emprise au sol des abris de jardin ~~accueillant des animaux sous réserve de respecter les distances légales du règlement sanitaire départemental~~ est limitée à 8 m².

L'emprise au sol des annexes et garages est limitée à 20 m².

L'emprise au sol des piscines non couvertes est limitée à 50 m².

Article UB 10 - Hauteur des constructions

[...]

10.2 - Annexes et abris de jardin

La hauteur en tout point des abris de jardin, ~~des annexes accueillant des animaux et des garages~~ est limitée à 3 m.

C. EVOLUTION DES REGLES EN ZONE UL

Afin de permettre l'implantation d'ouvrages techniques à faible emprise au sol sur le site du stade, une évolution des règles est effectuée sur la zone UL. Cette zone ne concerne en effet que des terrains communaux dont la vocation majeure est d'accueillir des équipements sportifs.

Les articles UL1, UL2, UL6, UL 7 UL8 et UL10 sont modifiés afin de permettre l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif qui font exception aux règles de ces articles de la zone UL.

Article UL 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions à usage d'habitation ;
- les constructions à usage agricole ou forestière
- les constructions à usage industriel ou artisanal ;
- les constructions à usage de bureaux, services ;
- les entrepôts ;
- les dépôts de toute nature ;
- les décharges, déchetteries ou les installations de traitement des ordures ménagères non prévues par le schéma départemental ;

- ~~les pylônes~~ ;
- le stationnement des caravanes isolées hors des terrains aménagés ;
- les terrains de camping et de caravanes aménagés ;
- les parcs résidentiels de loisirs.

Article UL 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone:

- Les constructions, occupations et utilisations du sol à condition qu'elles soient liées à la vocation sportive ou de loisirs de la zone ou qu'elles soient nécessaires à la gestion du fonctionnement des parcs et installations ludiques et culturelles ;
- Les aires de stationnement à condition qu'elles répondent aux besoins des constructions autorisées ;
- **Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.**

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

6.1 - Règles générales

Les constructions nouvelles doivent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit à 3 m au moins en retrait de l'alignement.

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.

Toute réalisation de dispositif technique d'isolation par l'extérieur des constructions entraînant un empiètement sur le domaine public est soumise à autorisation d'occupation du domaine public.

Un dépassement limité des règles d'implantation par rapport au domaine public ou à la marge de recul pourra être autorisé dans de cas de travaux relatifs à l'isolation des bâtiments par l'extérieur.

Le long du Domaine Public Fluvial, les bâtiments autorisés devront être implantés avec un recul minimum au moins égal à 10 mètres.

6.2 - Exceptions

Les règles des alinéas précédents ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

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

7.1 - Règles générales

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur ($L=H/2$) sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Toutefois, une adaptation mineure de cette règle pourra être appliquée dans le cas de travaux relatifs à l'isolation par l'extérieur des bâtiments existant à la date d'opposabilité du PLU.

7.2 - Exceptions

Les règles des alinéas précédents ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

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

8.1 - Règles générales

Les unes par rapport aux autres, les constructions non contiguës doivent en tout point respecter une distance au moins égale à la demi-hauteur du plus grand des bâtiments.

Toutefois, une adaptation mineure de cette règle pourra être appliquée dans le cas de travaux relatifs à l'isolation par l'extérieur des bâtiments existant à la date d'opposabilité du PLU.

8.2 - Exceptions

Les règles des alinéas précédents ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

Article UL 10 : Hauteur maximale des constructions

10.1 - Règles générales

La hauteur des constructions calculée en tout point à partir du niveau du sol avant travaux, ne doit pas excéder 13 m à l'égout de toiture et 15 m au faîtage.

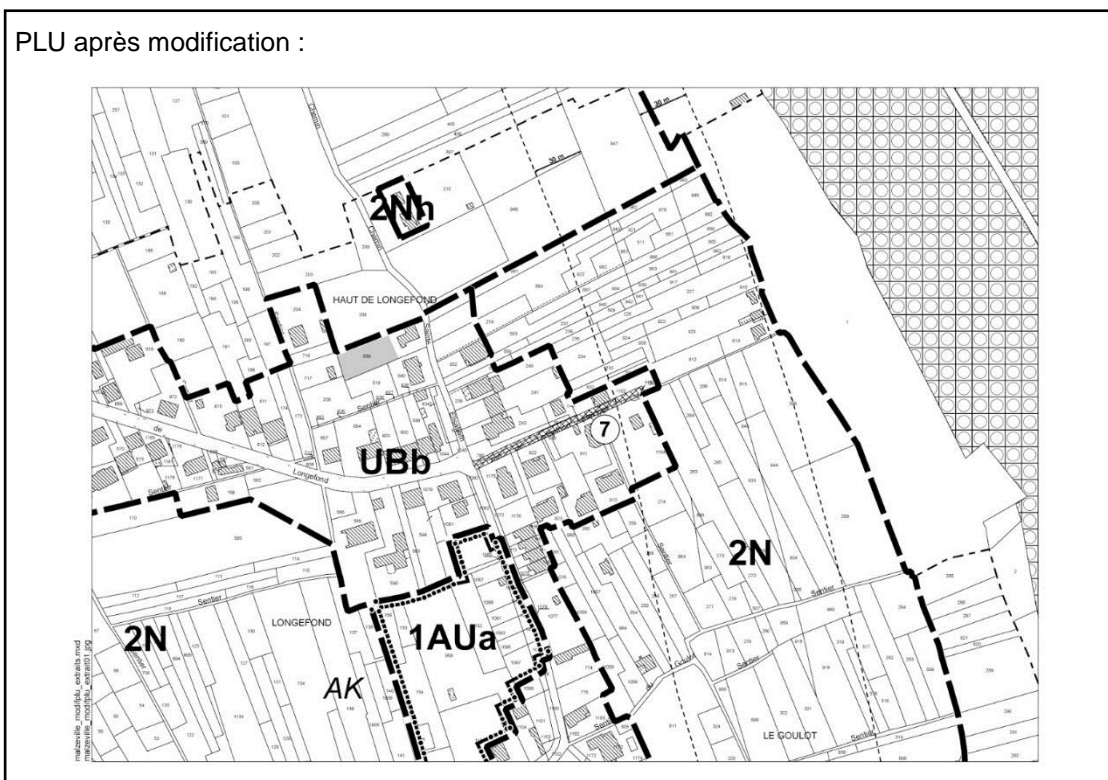
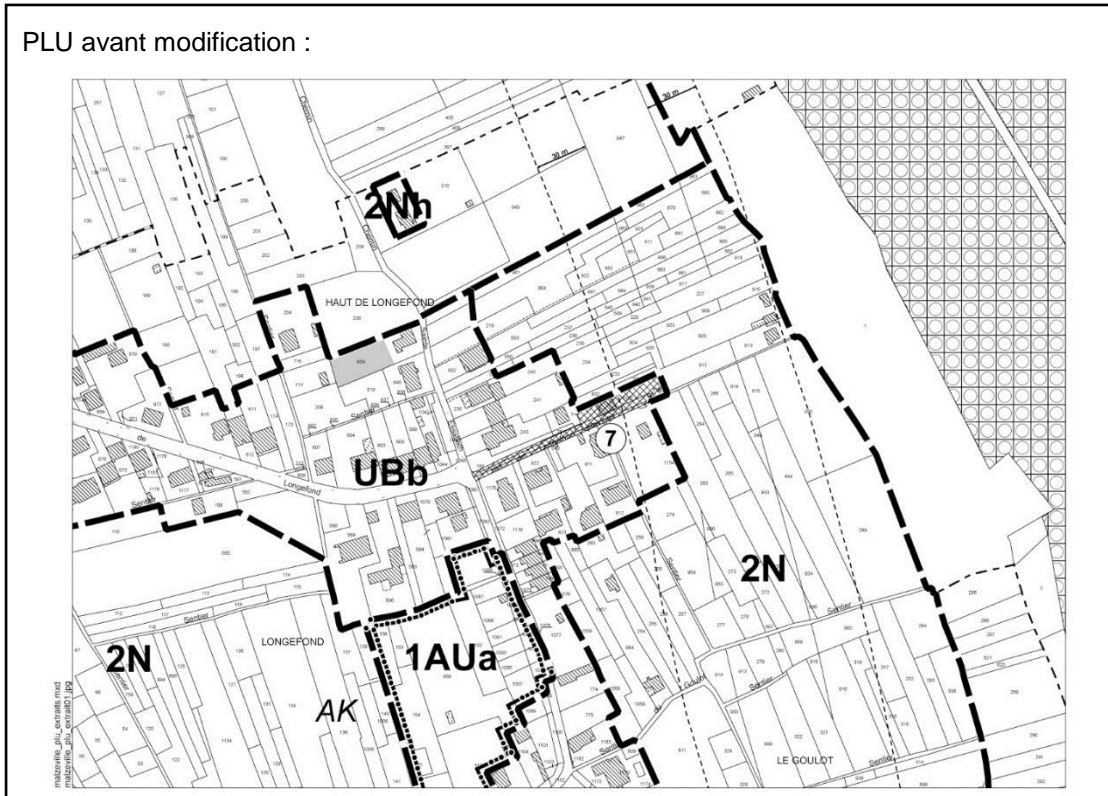
10.2 - Exceptions

Les règles des alinéas précédents ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

D. MODIFICATION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°7

L'emplacement réservé n°7 se situe à la fois sur une parcelle d'habitation et sur un chemin. La partie de l'emplacement réservé située sur l'habitation est supprimée, puisque sans nécessité. La partie sur le chemin est cependant conservée.

Auparavant de 1028 m², l'emplacement réservé n°7 a maintenant une superficie de 546 m².



E. AJOUT DU REGLEMENT DU SERVICE PUBLIC DE GESTION DES DECHETS DE LA METROPOLE DU GRAND NANCY

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 Malzéville.