



Grand Nancy
COMMUNAUTÉ URBAINE & HUMAINE

Commune de
Art_{-sur-}**Meurthe**

PLAN LOCAL D'URBANISME

Art
-sur-Meurthe

Notice explicative

MODIFICATION

NOVEMBRE 2013

aduan

AGENCE DE DÉVELOPPEMENT
ET D'URBANISME DE L'AIRE
URBAINE NANCÉENNE

Sommaire :

1 - Préambule :

2 - Résumé non technique des modifications apportées au Plan Local d'Urbanisme de Art-sur-Meurthe

3 - Détail des points modificatifs apportés au Plan Local d'Urbanisme de Art-sur-Meurthe

1- Préambule :

Le plan local d'urbanisme (PLU) d'Art-sur-Meurthe a été approuvé par délibération en conseil communautaire en date du 4 mai 2007. Il a été modifié une première fois le 29 septembre 2011.

2- Résumé non technique des modifications apportées au Plan Local d'Urbanisme d'Art-sur-Meurthe

Suppression du périmètre d'étude situé en zone UA

Instauré à l'occasion de l'élaboration du PLU en 2007, le périmètre d'étude situé dans le village est supprimé car il a été frappé de caducité.

Création d'un nouvel emplacement réservé n°10 :

Ce nouvel emplacement réservé est créé pour accompagner le projet de création d'un lieu d'accueil et d'information pour le tourisme au voisinage de la Chartreuse de Bosserville.

Evolution du règlement applicable à la ferme équestre de Saint Phlin

Afin de permettre la réalisation d'un projet de création de logements et de locaux annexes dans les locaux de la ferme équestre de Saint Phlin, un nouveau secteur 1Nag permettant de réhabiliter les constructions existantes et de créer des espaces d'hébergement et des espaces de vie collective est créé.

Introduction d'une précision concernant l'isolation des constructions par l'extérieur

La réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur crée une surépaisseur qui empiète sur le domaine public lors que la construction est déjà implantée en limite du domaine public.

Il est rappelé dans le règlement qu'une redevance est due par les propriétaires concernés, dans le cadre d'une autorisation d'occupation temporaire du domaine public.

Prise en compte de la réforme des surfaces de référence utilisées dans le droit de l'urbanisme

Dans le Code de l'urbanisme, la notion de « surface de plancher » remplace les anciennes surfaces de référence pour déterminer les formalités à accomplir pour un projet de construction depuis la dernière réforme.

Par conséquent, dans le règlement d'urbanisme du PLU, le terme « surface de plancher » se substitue à toute autre notion de superficie.

Adaptation des dispositions relatives au stationnement des véhicules automobiles en zone urbaine

La gestion du stationnement dans le village ancien d'Art-sur-Meurthe s'avère problématique dès lors que des logements d'habitation existants sont découpés en plusieurs logements. En outre, le tissu urbain continu dans le centre ancien ne laisse pas assez d'espace pour la création d'aires de stationnements sur certaines parcelles.

Ainsi la commune a dû et devra réaliser des parkings publics afin d'offrir des aires de stationnement publiques à ces habitants. Dans ce contexte, une participation pour non réalisation d'aire de stationnement a été instaurée par délibération du conseil municipal le 12 décembre 2011.

Afin de rendre ce dispositif opposable aux autorisations et déclarations, les articles UA 12, UB 12 et UC 12 sont modifiés.

Prise en compte de la réforme des surfaces de référence pour le stationnement des vélos

Les normes relatives au stationnement des vélos du Code de la construction et de l'habitation ont évolué récemment.

Ces nouvelles dispositions implique une évolution des règles relatives au stationnement des vélos prévues par le règlement d'urbanisme du PLU.

Mise à jour des annexes du P.L.U.

Les zones de nuisances sonores liées à la catégorie des voies routières et des voies ferrées ont été actualisées par une série de 4 arrêtés préfectoraux du 13 août 2013. Il convient de modifier les annexes du P.L.U., qui comportaient jusqu'ici les arrêtés pris en 1998.

En fonction du classement de la voie, un corridor de « nuisance sonore » plus ou moins large est déterminé de part et d'autre de l'axe de la voie. Il impose alors des règles d'isolations acoustiques particulières pour toute nouvelle construction.

Prise en compte de l'évolution du Code de l'urbanisme

Les références existantes dans le règlement aux articles du Code de l'urbanisme dans leur version antérieure sont supprimées.

Correction d'une erreur matérielle sur les planches annexes

Quelques erreurs doivent être corrigées sur les planches graphiques annexes concernant les périmètres d'application du droit de préemption urbain.

3 - Détail des points modificatifs apportés au Plan Local d'Urbanisme d'Art-sur-Meurthe

3 - 1 Suppression du périmètre d'étude situé en zone UA

Le périmètre d'étude situé dans le village est supprimé car il a été frappé de caducité. Instauré à l'occasion de l'élaboration du PLU de la commune approuvé le 4 mai 2007, ce périmètre était opposable pour une durée de 5 ans (article L. 123-2 a) du Code de l'urbanisme).

Le dernier aliéna de l'article UA 1 et le dernier aliéna de l'article UA 2 sont supprimés. Les « Dispositions générales » du PLU sont corrigées également.

Le plan de zonage n°5 (échelle 1/2000) est modifié en conséquence.

Illustration page suivante.

3 - 2 Création d'un nouvel emplacement réservé n°10 :

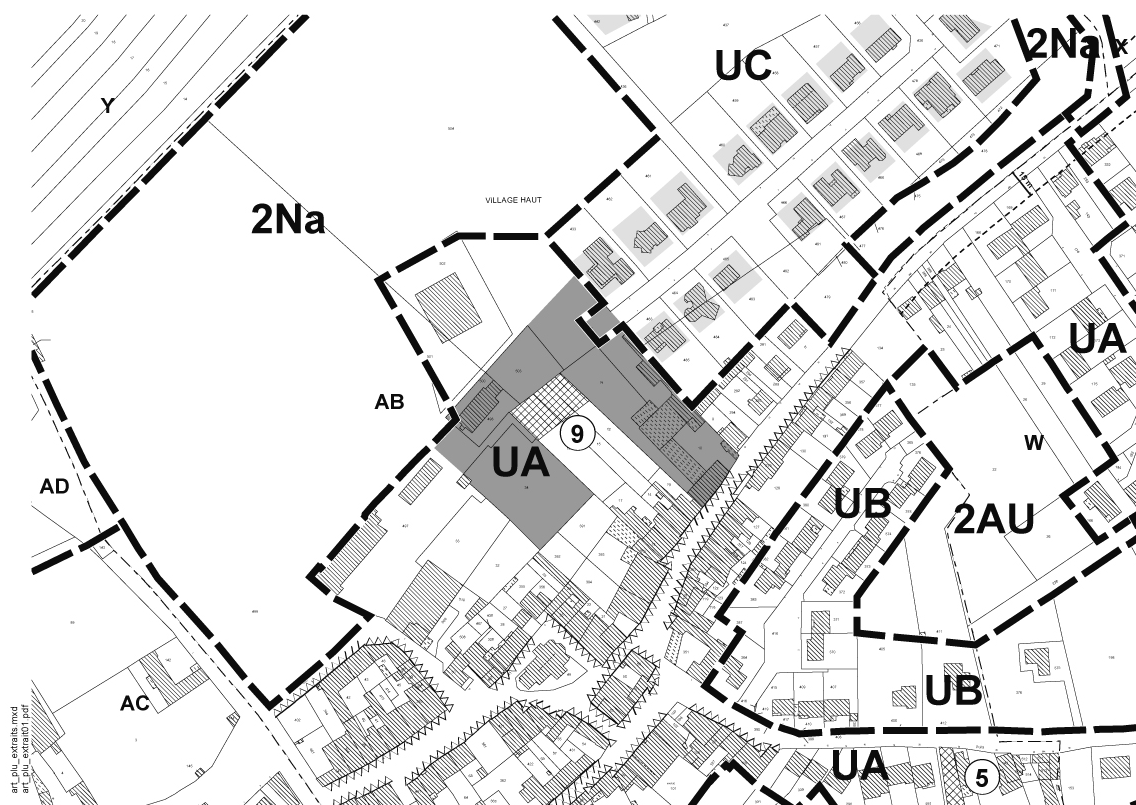
La commune porte un projet de création d'un lieu d'accueil et d'information pour le tourisme. Voisine de la Chartreuse de Bosserville, la chapelle située à l'angle de l'Avenue de la Chartreuse (RD 2) et de l'Allée du Séminaire est un élément du patrimoine de la commune.

Afin d'en assurer la protection et de permettre la réalisation de ce projet, un nouvel emplacement réservé n° 10, au bénéfice de la commune, est créé sur les parcelles contiguës cadastrées AE 52, AE 213. Sa superficie est de 655 m².

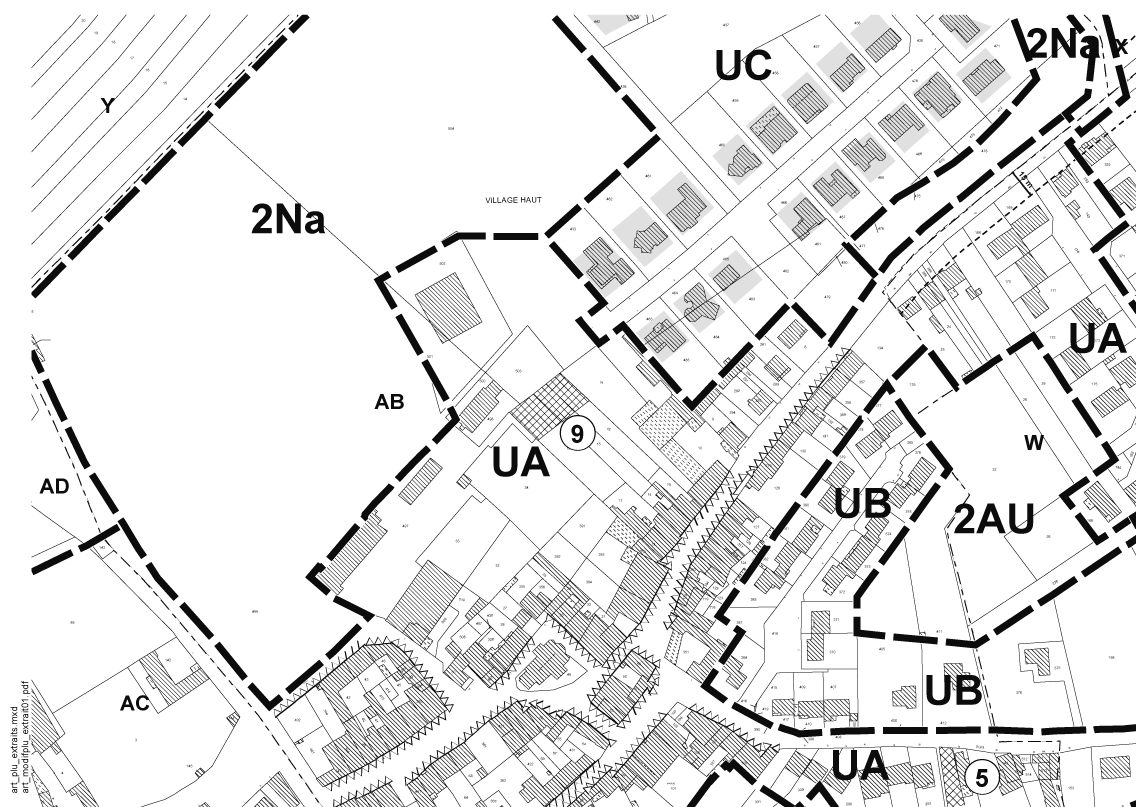
La liste des emplacements réservés est modifiée.

Illustration page suivante.

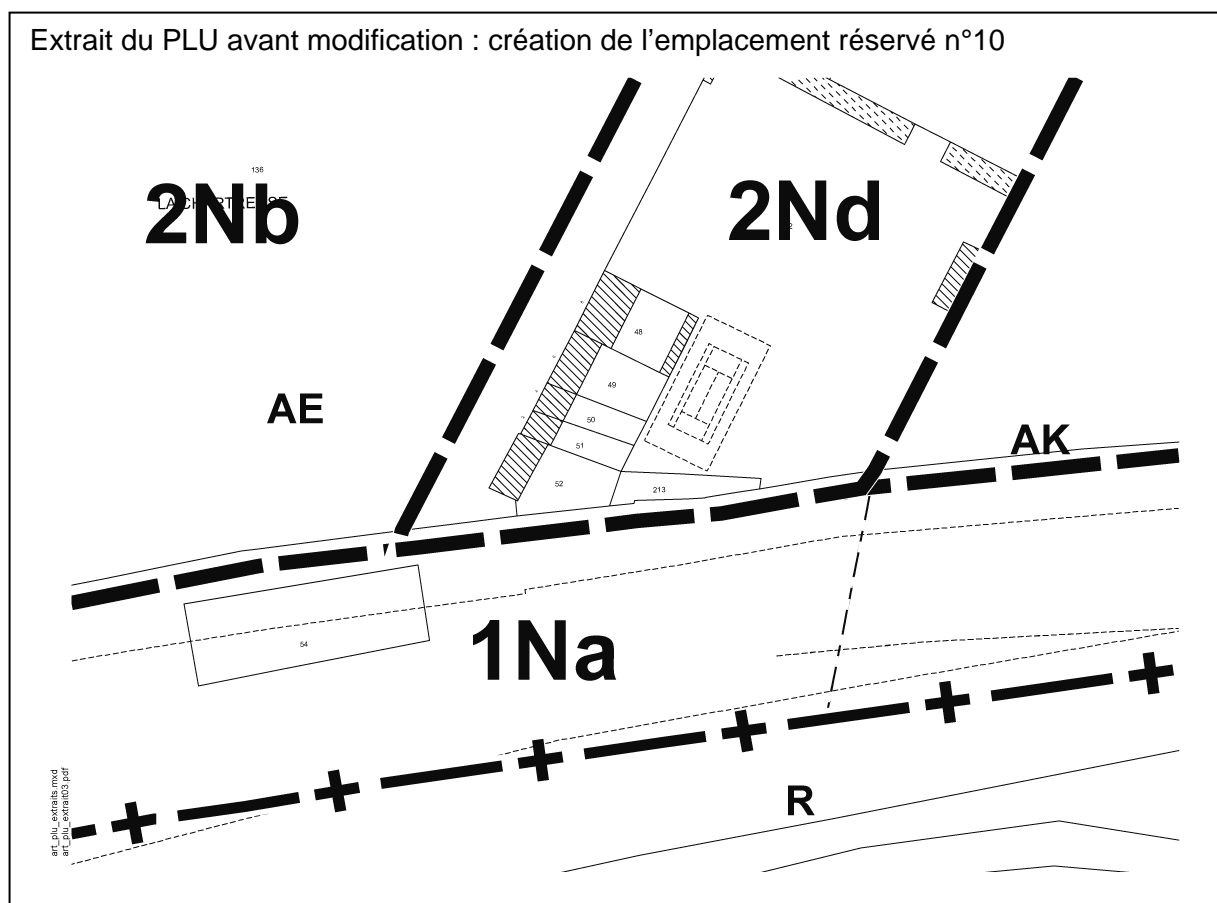
Extrait du PLU avant modification : suppression du périmètre d'étude



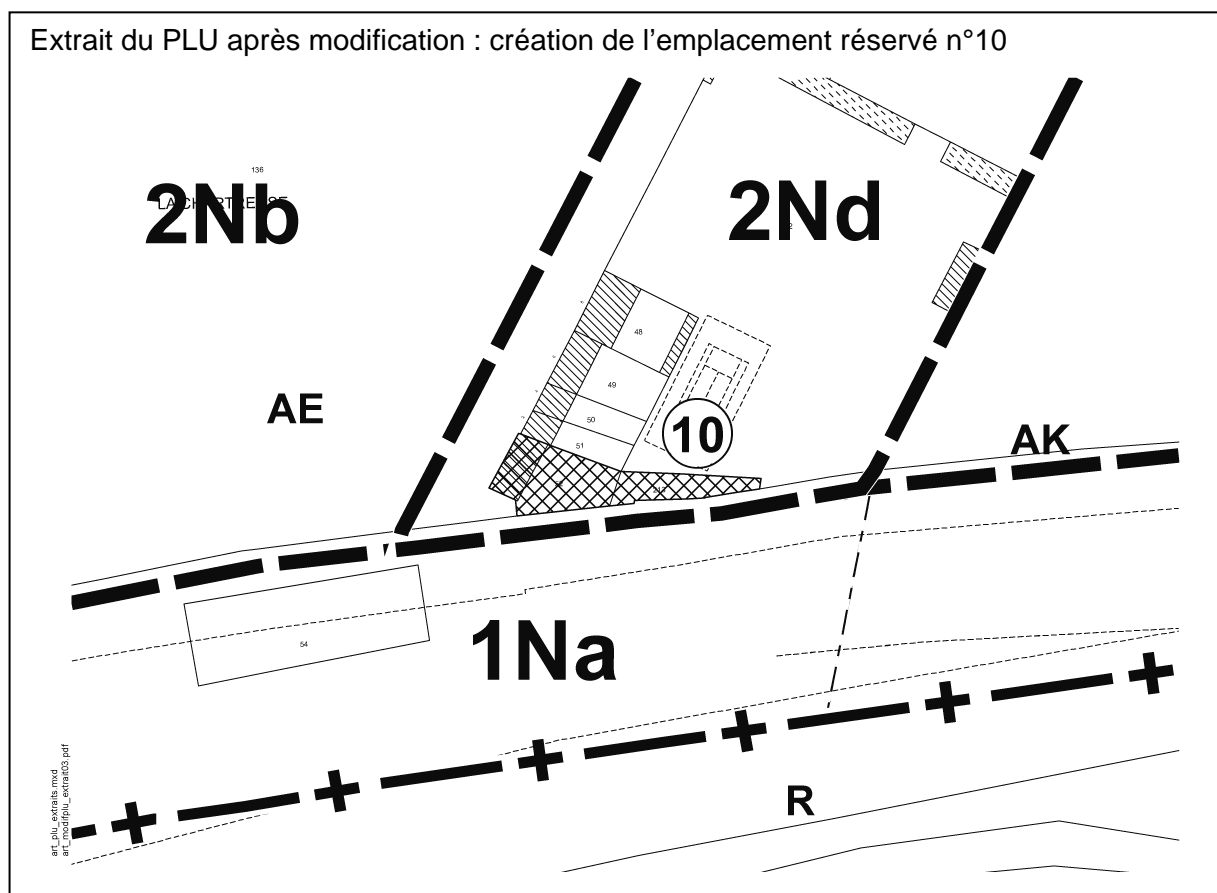
Extrait du PLU après modification : suppression du périmètre d'étude



Extrait du PLU avant modification : création de l'emplacement réservé n°10



Extrait du PLU après modification : création de l'emplacement réservé n°10



3 - 3 Evolution du règlement applicable à la ferme équestre de Saint Phlin

Les activités permettant aux exploitations agricoles de diversifier leur production, telles que la création de structures d'hébergement ne sont pas reconnues par la réglementation comme étant nécessaire à l'exploitation agricole (critère exigé par l'article R. 123-7 du Code de l'urbanisme). Elles ne peuvent par conséquent être implantées en zone A.

La ferme équestre de Saint Phlin est actuelle classée en zone agricole A par le PLU. Or, il s'avère que dans le cadre de la diversification de ses activités, son gestionnaire porte un projet de création de logements destinés aux usagers du centre équestre.

Afin de permettre la réalisation de ce projet, les principaux corps de bâtiment existants sont classés en zone naturelle 1N, dans un nouveau secteur 1Nag permettant de réhabiliter les constructions existantes et de créer des espaces d'hébergement et des espaces de vie collective. La rédaction du règlement d'urbanisme est adaptée en ce sens.

Illustration pages suivantes

Les articles relatifs aux occupations et utilisations du sol en zone 1N sont adaptés pour permettre l'évolution des locaux de la ferme.

Concernant la hauteur des constructions, des dispositions similaires à celles applicables dans la zone A sont ajoutées à l'article 1N 10 afin d'encadrer l'évolution du bâti sur le site. Les dispositions générales relatives à l'aspect extérieur des constructions sont ajoutées à l'article 1N 11.

Les deux premiers paragraphes de l'article 1N 1 sont rédigés :

« Sont interdits dans l'ensemble de la zone 1N :

- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage de bureaux ou de services,
- les constructions à usage de commerce,
- les constructions à usage hôtelier et de restauration,
- les constructions à usage agricole,
- les constructions à usage d'entrepôts commerciaux,
- le stationnement de caravanes isolées hors des terrains aménagés,
- les terrains de camping et de caravanes aménagés,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les dépôts de toute nature,
- les décharges, les déchetteries et les installations de traitement des ordures ménagères.

« Sont interdits dans l'ensemble de la zone 1N à l'exception du secteur 1Nag :

- les constructions à usage d'habitation,
- les constructions à usage artisanal,

A l'article 1N 2 du règlement d'urbanisme sont ajoutés les alinéas suivants :

« Pour le secteur 1Nag uniquement :

« Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;

« Les constructions liées à la diversification de l'exploitation agricole telles que les chambres d'hôtes, les gîtes ruraux, les locaux de vente de produits de la ferme, les campings à la ferme, ferme pédagogique, etc ;

« Les constructions à usage d'artisanat, liées à l'activité agricole ;

« Les constructions à usage d'habitation dont la localisation est strictement indispensable au bon fonctionnement des activités admises dans la zone ainsi qu'au maintien et au gardiennage de ces bâtiments ».

A l'article 1N 10 sont ajoutés les paragraphes :

« Pour le secteur 1Nag uniquement :

« 10.1. – Règle générale :

La hauteur des constructions nouvelles à usage d'habitation ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage.

« 10.2. – Exceptions :

- Les règles de hauteur ne concernent pas les édifices publics, réservoirs et installations techniques.

- Les extensions et transformations de bâtiments existants dont la hauteur ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant ».

A l'article 1N 11 est ajouté le paragraphe :

« Pour le secteur 1Nag uniquement :

« Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

3 - 4 Introduction d'une précision concernant l'isolation des constructions par l'extérieur

Le long de la RD 2 et de la RD 126, de nombreuses constructions sont implantées à l'alignement du domaine public.

Ces constructions sont situées en zone UA et UB du PLU de Art sur Meurthe.

La problématique relève de la réalisation technique d'une isolation thermique de construction par l'extérieur qui crée de fait une surépaisseur. Dans le cas de constructions implantées en limite du domaine public, ce type de dispositif empiète sur le domaine public.

Afin de régler juridiquement cette problématique, le conseil général de Meurthe-et-Moselle (s'agissant des routes départementales), exige une redevance due par les propriétaires concernés, dans le cadre d'une autorisation d'occupation temporaire du domaine public.

Il s'agit de rappeler ce principe aux articles UA 6 et UB 6 du règlement d'urbanisme du PLU :

« 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 ».

Les occupations ou utilisations du domaine public sont soumises à autorisation selon l'article L. 2122-1 du Code général de la propriété des personnes publiques.

3 - 5 Prise en compte de la réforme des surfaces de référence utilisées dans le droit de l'urbanisme

L'ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011 et son décret d'application n° 2011-2054 du 29 décembre 2011 ont réformé les notions de superficies du Code de l'urbanisme.

La notion de « surface de plancher » remplace les anciennes surfaces de référence utilisées dans le droit de l'urbanisme, soit la surface hors œuvre brute (SHOB) et la surface hors œuvre nette (SHON), pour déterminer les formalités à accomplir pour un projet de construction.

Ainsi, dans la totalité du règlement d'urbanisme, le terme « surface de plancher » se substitue à toute autre notion de superficie.

Dans les autres pièces du dossier toute référence à la SHOB ou la SHON doit être entendue en termes de surface de plancher.

3 - 6 Adaptation des dispositions relatives au stationnement des véhicules automobiles en zone urbaine

A. La gestion du stationnement dans le village ancien d'Art-sur-Meurthe s'avère problématique dès lors que des logements d'habitation existants sont découpés en plusieurs logements. En outre, le tissu urbain continu dans le centre ancien ne laisse pas assez d'espace pour la création d'aires de stationnements sur certaines parcelles.

Ainsi la commune a dû et devra réaliser des parkings publics afin d'offrir des aires de stationnement publiques à ces habitants.

Dans ce contexte, une participation pour non réalisation d'aire de stationnement a été instaurée par délibération du conseil municipal le 12 décembre 2011.

Afin de rendre ce dispositif opposable aux autorisations et déclarations, le paragraphe 12.7 « Impossibilité physique de réalisation » des articles UA 12, UB 12 et UC 12 est rédigé comme suit :

« 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 est tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement ».

B. Par ailleurs, il apparaît nécessaire de fixer une norme relative à la superficie des aires de stationnement des véhicules automobiles.

Dans cette intention, il est ajouté au paragraphe 12.6 « Normes générales » des articles UA 12, UB 12 et UC 12 :

« La superficie minimale à prendre en compte est de 25 m² par emplacement de stationnement. Cette superficie comprend les espaces de circulation et de manœuvre et chaque place doit présenter une largeur minimale de 2,50 m ».

3 - 7 Prise en compte de la réforme des surfaces de référence pour le stationnement des vélos

Avec l'arrêté du 20 février 2012 relatif à l'application des articles R. 111-14-2 à R. 111-14-5 du Code de la construction et de l'habitation, les normes relatives au stationnement des vélos ont évolué.

Des dispositions relatives aux installations techniques nécessaires à la sécurisation des vélos sont ajoutées. Les surfaces à prendre en compte pour leur stationnement ont changé.

Compatibles avec le PDU du Grand Nancy, ces modifications vont concerner les normes relatives aux constructions à usage d'habitation, de bureau d'administration et de professions libérales ainsi que celles à usage d'activités commerciales et artisanales. Elles concernent les zones urbaines du PLU.

Evolution du règlement relatif au stationnement des vélos prévu dans les PLU.

La rédaction suivante remplace la rédaction antérieure des premiers alinéas des paragraphes 12.8 :

« 12.8 – 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 3 m² 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.

« Dans certains cas (établissements scolaires, universitaires, commerces, etc.), un aménagement couvert en extérieur pourra être accepté ».

3 - 8 Mise à jour des annexes du P.L.U.

A la suite d'un travail de concertation avec les communes du département de Meurthe-et-Moselle et conformément à la réglementation en vigueur relative au classement sonore des infrastructures de transports terrestres routiers et ferroviaires, les arrêtés préfectoraux de 1998 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit aux abords de ces infrastructures ont été remplacés par 4 nouveaux arrêtés datés du 13 août 2013.

Ces documents déterminent désormais 5 classes d'infrastructures routières génératrices de nuisances sonores, contre 4 classes auparavant. Le classement concerne en réalité toutes les voies de circulation dépassant le seuil de 5.000 véhicules par jour. En fonction de divers paramètres, une voie dépassant le seuil précité est classée de 1 à 5, la classe 1 étant celle qui génère le plus de nuisance.

En fonction du classement de la voie, un corridor de « nuisance sonore » plus ou moins large est déterminé de part et d'autre de l'axe de la voie. Il impose alors des règles d'isolations acoustiques particulières pour toute nouvelle construction, conformément aux dispositions de l'article R.111-4-1 du Code de la construction et de l'habitation. Les valeurs réglementaires des normes d'isolation minimales à respecter sont précisées dans les arrêtés.

Ci-joint un extrait illustratif



Ces arrêtés renforcent donc la prise en compte de l'environnement sonore lors des études d'impact et dans les règles de construction de toutes les catégories de bâtiments.

Conformément aux dispositions de l'article L.571-10 du code de l'environnement et à l'article R.123-13 du code de l'urbanisme, ce type d'arrêté est annexé aux plans locaux d'urbanisme, à titre d'information.

Le P.L.U. de Art-sur-Meurthe est mis à jour par remplacement de l'arrêté actuellement en annexe par les 4 nouveaux arrêtés. Par ailleurs, les zones de nuisances acoustiques sont reportées sur les plans de zonage annexe du P.L.U.

3 – 9 Prise en compte de l'évolution du Code de l'urbanisme

Les références existantes dans le règlement (zones UA, UB, 1 AU et 1N) aux articles R442-1 et suivants du Code de l'urbanisme qui réglementaient des installations et travaux divers dans les versions antérieures du code sont supprimées.

Afin de maintenir, cependant, l'interdiction réglementaire souhaitée par la collectivité, les substitutions suivantes sont mises en place.

Aux articles UA 2 et UB 2, l'alinéa relatif aux affouillements et exhaussements est rédigé :

« Les affouillements et exhaussements du sol ne seront admis que s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone. ».

A l'article 1AU 2, les dispositions relatives « aux installations et travaux divers » sont remplacées par les dispositions :

« Les affouillements et exhaussement du sol, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes, les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sport sont autorisés s'ils sont nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants et utilisateurs de l'opération ».

A l'article 1N 1, les dispositions relatives au secteur 1Nb sont rédigées :

- « les affouillements et exhaussement du sol ;
- « les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes
- « les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sport ».

3 - 10 Correction d'une erreur matérielle sur les planches annexes

Quelques erreurs doivent être corrigées sur les planches graphiques annexes concernant les périmètres d'application du droit de préemption urbain qui ne s'applique que dans les zones urbaines et à urbaniser du PLU. Il s'agit notamment du secteur en zone naturelle 2Nb (la Chartreuse de Bosserville) qui ne peut, par définition, être couvert par le droit de préemption urbain.

Les planches annexes 1 & 2 sont corrigées sur ce point.