

LA MAXE
RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
Réunion publique du 05/12/17

Présentation :

La présentation s'est déroulée en 4 temps :

- Rappel des objectifs du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables)
- Qu'est-ce que le règlement graphique et comment sont intégrés les objectifs du PADD ?
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Quelle est la structure du nouveau règlement ?

Monsieur le Maire a introduit la réunion publique en rappelant que les éléments présentés sont en cours d'élaboration et que le travail n'est pas définitif et peut encore évoluer.

- **PADD :**

Orientations n°1:

Conforter la qualité de vie et le cadre naturel

Orientations n°2:

Définir un cadre de développement cohérent et réfléchi

Orientations n°3:

Placer l'environnement au cœur des enjeux

Orientations n°4:

Maintenir l'activité économique et commerciale

- **RÈGLEMENT GRAPHIQUE (ZONAGE) :**

Les zones sur La Maxe :

UA : Le centre village

UB : Les extensions plus récentes sous forme de lotissements

UX : Les zones d'activités

1AU : L'urbanisation future à vocation d'habitat

1AUL : L'urbanisation future à vocation de loisirs

1AUX : Les zones d'activités à urbaniser sur du court terme

2AUX : Les zones d'activités à urbaniser sur du long terme

2AUX.p : Le site EDF : zone d'urbanisation future nécessitant une dépollution et un projet satisfaisant pour être ouverte à l'urbanisation

A : Les espaces agricoles

A.a : agricole inconstructible

N : Les espaces naturels

NL: Naturel loisirs (aire de jeux)

N.a: réservoir de biodiversité

Explications des Emplacements réservés et des espaces boisés classés.

Présentation de l'intégration des objectifs du PADD dans le zonage et de la méthodologie pour le dimensionnement de l'extension urbaine.

Il est rappelé que le projet est encore provisoire et que le dimensionnement dépendra de la modification du PLH (Plan Local d'Habitat) en cours.

- **TRADUCTION DES OBJECTIFS DU PADD DANS LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION :**
 - o Qu'est-ce qu'une OAP
 - o OAP sur l'extension urbaine et justification de son positionnement et de son dimensionnement
 - o OAP sur 2 secteurs à enjeux en centre village comprenant un programme de logements pour personnes âgées.

- **TRADUCTION DES OBJECTIFS DU PADD DANS LE RÈGLEMENT ÉCRIT :**
 - o La structuration thématique du règlement
 - o Les destinations de constructions
 - o Exemple de schémas explicatifs d'implantation

Le règlement n'est pas développé. Le travail sur le règlement écrit est en cours et fait l'objet de plusieurs réunions de travail.

Remarques formulées et réponses apportées :

❖ QUESTION SUR LA DENSITÉ :

Réponse :

La question de la densité fait l'objet d'une vigilance de la part des services de l'Etat et du SCoTAM. C'est une moyenne à respecter. Les tailles de parcelles peuvent être modulées pour répondre à des besoins différents :

- petites parcelles pour jeunes couples ou pour logements pour personnes âgées
- plus grandes parcelles pour familles,

Le but est d'offrir une diversité permettant de répondre au parcours des ménages.

Cette question de densité permet également de répondre au besoin de limiter les surfaces urbanisables sur des terrains agricoles répondant aux objectifs législatifs et aux orientations du PADD.

❖ UN NOUVEAU PROJET POURRA-T-IL VOIR LE JOUR SUR LE SITE EDF ? PROJET DE PRODUCTION ? PROJET D'HABITAT ?

Réponse : Tout projet peut être étudié sur ce site. Cependant, il est important dans un premier temps que la dépollution soit faite et sous réserve d'études environnementales.

L'habitat n'est pas totalement exclu mais le site n'est pas le plus favorable pour cette urbanisation et cela ne pourrait se faire que sur du très long terme :

- Enveloppe de logements du PLH allant jusqu'à 2032 et déjà intégrée dans le PLU
- Nécessité d'une dépollution plus importante pour de l'habitat que pour de l'activité
- Nécessité d'une procédure de modification ou révision pour urbaniser la zone selon la destination

Il est rappelé que le PLU devient compétence intercommunale et qu'à terme un PLU Intercommunal sera réalisé.

❖ **Y A T'IL UN PROJET SUR LE SITE IDENTIFIE EN TANT QUE RESERVOIR DE BIODIVERSITE AUTOUR D'EDF ? (ouverture au public, mise en valeur ?)**

Réponse : Aujourd'hui le terrain est propriété d'EDF et est clôturé.

Aucun projet spécifique n'y est prévu pour le moment. Le but est de protéger le secteur par un zonage N pour éviter toute construction et tout projet visant à détruire les qualités naturelles du site.

❖ **Y A-T-IL UN SYSTÈME D'INDEMNISATION POUR LES CONSTRUCTIONS MISES EN EMPLACEMENTS RÉSERVÉS OU POUR CELLES IMPACTÉES PAR LA PROXIMITÉ DU FUTUR PROJET ?**

Réponse : L'emplacement réservé mis en place pour l'accès au futur lotissement a d'ores et déjà fait l'objet d'une prise de contact avec les propriétaires. Le projet ne pourra se faire que lorsque ceux-ci seront vendeurs. Cependant, les terrains situés à l'arrière de la construction et, aujourd'hui non constructibles, seront valorisés du fait du projet.

❖ **OÙ S'ARRETE LE PROJET D'EXTENSION ? :**

Réponse : La parcelle la plus au nord du futur lotissement est une parcelle communale. Aujourd'hui, les terrains appartiennent à 5 ou 6 propriétaires différents. Le dimensionnement a été pensé selon les possibilités en termes de logements définies par le SCoTAM et le PLH. Il est possible que cela soit revu en fonction de la modification du PLH en cours. Une étude globale sur l'écoulement des eaux est réalisée par Metz Métropole.

❖ **COMMENT SOLUTIONNER LA PROBLÉMATIQUE DE CIRCULATION AUTOUR DE L'ÉCOLE ?**

Réponse : Un bouclage n'est aujourd'hui pas possible, les propriétaires des terrains le permettant n'étant pas vendeurs.

Il a été envisagé de mettre la rue La Croix en sens unique. Aucune décision n'a été prise pour le moment sur ce point, aucune perspective n'est satisfaisante pour l'instant.

La question de changer l'école de place a également été débattue. Il a été choisi de la maintenir à son emplacement, les enfants bénéficiant d'un environnement extrêmement favorable qui ne pourrait être retrouvé à un autre endroit.

En ce qui concerne la gestion de la vitesse dans la rue, des dos d'âne ou chicanes pourraient être mis en place. La commune s'engage à faire ce qu'elle peut pour sécuriser la circulation.

❖ **QUESTION DU MERLON LE LONG DE L'AUTOROUTE :**

Jusqu'où ira le merlon ? Remontera t'il au nord jusqu'au lotissement Franglot ?

Réponse : La mise en place du Merlon nécessite une maîtrise foncière.

Le merlon sera réalisé dans un premier temps sur les terrains acquis par la commune à cet effet. Au vu du linéaire très important, le merlon nécessitera d'être phasé et tout ne pourra pas être réalisé en même temps.

❖ **PROBLÈME DES DÉPÔTS EXTÉRIEURS ET DES NUISANCES DANS LE VILLAGE :**

Réponse : Le PLU réglementant les autorisations d'urbanisme, la question des dépôts extérieurs existants est complexe à traiter avec cet outil (par exemple des dépôts de matériaux de construction et leur enlèvement). Dès lors que des atteintes à la quiétude des habitants sont constatées, une action judiciaire peut être envisagée par la commune; cela nécessite la coopération des habitants concernés pour avoir une chance d'aboutir.

❖ **UNE AIRE DE JEUX EST-ELLE ENVISAGÉE SUR LA FUTURE EXTENSION ?**

Réponse : Cela n'est pas totalement exclu mais la zone de loisirs étant située à proximité, cet emplacement pourrait être plus favorable. En effet, un parc de jeux est à positionner aussi en fonction des nuisances qu'il peut générer pour les habitations proches.

❖ **QUESTION SUR LES FUTURES ACTIVITÉS DE LA ZONE DE LOISIRS :**

Réponse : En ce qui concerne le city stade, le sol de la structure existante est fortement détérioré.

L'objectif est de récupérer la structure, la déplacer, et refaire un sol neuf.

Pour le tennis, l'équipement existant est très vieux et par conséquent peu utilisé.

La réflexion sur une nouvelle structure se fera lors du projet sur le complexe sportif.

En ce qui concerne la salle de fitness, un test se fait sur le site EDF dans un premier temps avec du matériel d'occasion. Il permettra d'évaluer si cet équipement est apprécié sur la commune avant un éventuel transfert sur la zone de loisirs.

❖ **PHASAGE D'OPÉRATIONS DANS LE TEMPS**

COURT TERME :

- Le lotissement du stade qui est actuellement à l'étude devrait être attribué rapidement à un aménageur.

MOYEN TERME :

- Le projet de complexe sportif
- Le projet intergénérationnel en fonction du déblocage des acquisitions et du choix d'un promoteur.
- L'aménagement de la zone 1AU en fonction des acquisitions nécessaires.

LONG TERME :

- Le devenir du site EDF
- La poursuite de l'urbanisation après 2032 en fonction des besoins et de la révision du prochain document d'urbanisme.