



EXTRAIT

DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU BUREAU METROPOLITAIN DU GRAND NANCY

POLITIQUE PUBLIQUE :
LA QUALITÉ URBAINE ET RÉSIDEN­TIELLE
AU SERVICE DE TOUS

SEANCE DU : 5 AVRIL 2019

DELIBERATION N° : 1

OBJET :
APPROBATION DE LA MODIFICATION DU
P.L.U. DE FLÉVILLE-DEVANT-NANCY

RAPPORTEUR : M. CANDAT

EXPOSE DES MOTIFS

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la commune de Fléville-devant-Nancy a été approuvé par délibération du Conseil communautaire du 29 mars 2013. Pour rappel, la délibération n°4 du bureau métropolitain du 20 avril 2018 a approuvé le principe de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du «Pâquis de Manonchamp» et permis l'engagement de la procédure de modification correspondante.

Objectifs de la modification apportée au P.L.U. :

Il a été décidé d'engager une procédure de modification du P.L.U. pour :

- **Permettre l'ouverture à l'urbanisation la zone 2AU des Pâquis de Manonchamp**, identifiée dès 2013 comme secteur de développement urbain de Fléville-devant-Nancy, en continuité du village et à proximité de la polarité urbaine de centre-bourg. Le projet d'aménagement vise à proposer une diversification de l'offre de logements, en cohérence avec la situation démographique de la commune ;

Comme expliqué dans la délibération du bureau métropolitain du 20 avril 2018, ce projet d'aménagement a pour objectif de proposer une diversification de l'offre de logements, en cohérence avec la situation démographique de la commune. Sont en particulier identifiées des constructions destinées aux personnes âgées souhaitant quitter leur logement, souvent trop grand et difficile à entretenir, tout en restant sur la commune de Fléville-devant-Nancy, ainsi que des habitations destinées aux jeunes couples avec enfants, permettant de soutenir les effectifs de l'école communale.

Le projet propose ainsi la construction d'une centaine d'habitations composées de logements seniors, de logements collectifs conventionnés, maisons accolées et individuelles. Cette nouvelle offre d'habitats variés s'avère particulièrement pertinente pour répondre aux enjeux de parcours résidentiel.

De plus, l'analyse de la structure urbaine de la commune montre qu'il n'existe plus que deux zones à urbaniser à vocation d'habitation :

- la zone 1AU composée de 5 parcelles d'une superficie totale d'environ de 1,1 ha, et qui n'a fait l'objet d'aucune démarche particulière des propriétaires en vue d'un quelconque aménagement,

la zone 2AU dite « Les Pâquis de Manonchamp », composée de 3 parcelles d'une superficie totale d'environ de 4,6 ha.

Il persiste au sein du tissu bâti quelques « dents creuses », mais au vu de leur usage actuel, elles sont difficilement mobilisables à court terme et ne permettraient pas de répondre quantitativement au besoin de nouveaux logements sur la commune.

- **Faire évoluer les règles liées aux clôtures dans la zone UB pour un meilleur encadrement,**
- **Faire évoluer les règles liées aux hauteurs des constructions dans la zone UC pour une cohérence avec les zones avoisinantes.**
- **Annexer au PLU le règlement du service public de gestion des déchets de la Métropole du Grand Nancy.**

Ces évolutions réglementaires ne remettent pas en cause les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) du document d'urbanisme. Ces éléments sont détaillés dans le résumé non technique annexé à la présente délibération.

Pour rappel, la délibération n°4 du Bureau métropolitain du 20 avril 2018 a approuvé le principe de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du « Pâquis de Manonchamp » et permis l'engagement de la procédure de modification correspondante.

Bilan de l'enquête publique :

En vertu des articles L.103-2 et L.103-3 du code de l'urbanisme, la concertation est réputée « facultative » dans le cadre des procédures de modification de P.L.U. La commune a cependant souhaité engager un processus de concertation avec la population, sur le projet des « Pâquis de Manonchamp ». Celle-ci a permis d'échanger dans un premier temps avec les riverains proches du futur lotissement, le 23 mai 2018, puis avec l'ensemble des habitants de la commune le 13 juin 2018.

Les personnes publiques associées à la procédure de modification du PLU ont émis trois remarques sur le projet de modification. La commune de Fléville-devant-Nancy a demandé qu'une modification complémentaire soit apportée sur les hauteurs maximales autorisées sur les zones UC et 1AU, afin d'avoir une homogénéisation entre les zones UB, UC et 1AU, et que les clôtures en zone UB soit réglementées. De plus, La Multipole Sud Lorraine a demandé des précisions sur les densités et le nombre de logements attendus sur le futur quartier résidentiel « Les Pâquis de Manonchamp ». Enfin, la Chambre d'Agriculture a demandé que les chemins desservant les parcelles agricoles limitrophes soient maintenus.

L'enquête publique concernant cette modification a été prescrite par arrêté URBA0171 du 8 novembre 2018, conformément aux articles L.153-19 et R.153-8 à R.153-10 du code de l'urbanisme. Elle s'est déroulée du 17 décembre 2018 au 19 janvier 2019 inclus, avec mise à disposition des dossiers de P.L.U. en mairie et à la Métropole du Grand Nancy, ainsi que sur le site internet du Grand Nancy. Les observations du public pouvaient être consignées dans les registres d'enquête publique mis à disposition en mairie et au Grand Nancy ainsi que par courrier électronique au Grand Nancy.

Le registre disponible à la Métropole du Grand Nancy est resté vierge.

Sur le registre disponible en commune ou lors des permanences, **le commissaire enquêteur a recueilli 5 observations, dont 1 mémoire de l'association « Protégeons Manonchamp », association constituée par certains riverains du projet.**

2 observations sont également parvenues par voie électronique.

Les observations recueillies portaient sur :

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 08/04/2019

Une satisfaction quant à la création de ce projet, qui permettra l'arrivée de nouveaux habitants, de maintenir les classes d'écoles et d'ouvrir des logements adaptés pour les séniors ;

- Un manque d'information concernant l'organisation de l'enquête publique par le maître d'ouvrage ;
- Des critiques à l'égard de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU des Pâquis de Manonchamp provenant de l'association « Protégeons Manonchamp », qui demande l'annulation du projet et son déplacement sur d'autres secteurs de la commune ;
- Un prétendu vice de forme, concernant la compétence du Bureau métropolitain sur la procédure de modification du PLU ;
- Une prétendue atteinte à la loi ALUR au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées ;
- Une prétendue contradiction entre le PLUi en cours d'élaboration et la présente modification du PLU de Fléville-devant-Nancy ;
- Une demande de mesures compensatoires en termes d'aménagement des voiries dans le lotissement de l'Orée du Bois.

Le commissaire enquêteur a, quant à lui, fait part de trois remarques à la lecture du projet de modification :

- Indiquer dans le règlement de la zone 1AU, que la zone est concernée par un aléa moyen de retrait-gonflement des argiles ;
- Afficher au travers du règlement et de l'OAP le nombre de logements à prévoir ;
- Rectifier le règlement suite à une erreur matérielle à l'article 6 de la zone 1AU.

Les observations recueillies à l'occasion de cette enquête publique ont donné lieu à une réponse de la Métropole, reprise dans le rapport du commissaire enquêteur et indiquant notamment que :

- Les mesures de publicités liées à la procédure ont bien été respectées, conformément aux articles L.123-10 et R.123-9 à R.123-11 du code de l'environnement ;
- Les décisions concernant les modifications et modifications simplifiées des Plans Locaux d'Urbanisme sont bien déléguées au Bureau métropolitain par le Conseil métropolitain, suite à la délibération du Conseil métropolitain du 8 juillet 2016 ;
- Lors de délibération motivée du 20 avril 2018, il avait été justifié le besoin d'ouvrir à l'urbanisation de la zone 2AU des Pâquis de Manonchamp. **Ce secteur constitue bien la dernière grande réserve foncière sur la commune, les capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées étant trop faibles pour permettre la réalisation du projet souhaité ;**
- La modification du PLU de Fléville-devant-Nancy s'effectue en anticipation du PLUi HD, **de manière cohérente et dans le respect des objectifs et des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi HD, notamment la réduction de 160 ha de zones à urbaniser (AU) par rapport aux documents d'urbanisme en vigueur sur la Métropole du Grand Nancy ;**
- Le projet des Pâquis de Manonchamp permet l'atteinte des objectifs de production de logements établis dans le 6^{ème} PLH actualisé, d'ici 2022. De plus, le projet n'impacte pas les secteurs à enjeux forts de la Trame Verte et Bleue métropolitaine ;
- La révision du PLU de Fléville-devant-Nancy, approuvée en 2013, a fait l'objet d'un avis favorable du SCoT Sud 54 et de la chambre d'agriculture.

D'autres observations ont été formulées dans le mémoire de l'association « Protégeons Manonchamp », mais sont hors champs de la présente modification.

En conclusion générale, le commissaire enquêteur a émis un avis favorable sans aucune réserve. Néanmoins et au vu du contexte avec les riverains, le commissaire enquêteur recommande d'assurer une information à la population sur l'avancée des études et travaux du projet des « Pâquis de Manonchamp ».

A l'issue de l'analyse de ces observations et après lecture de l'avis du commissaire enquêteur, il est proposé de :

- Modifier le règlement selon la demande de la commune, à savoir, l'instauration d'une réglementation des hauteurs de clôtures en zone UB et une harmonisation des hauteurs maximales autorisées pour les constructions de la zone UC avec celle de la zone UB ;
- Rajouter à l'OAP la densité et le nombre de logements attendus, suite à la demande de la Multipole Sud Lorraine et du commissaire enquêteur;
- Préciser dans le règlement de la zone 1AU, que celle-ci est concernée par un aléa de retrait-gonflement des argiles de type moyen, comme conseillé par le commissaire enquêteur.
- Rectifier le règlement suite à l'erreur matérielle concernant l'article 6 de la zone 1AU identifiée par le commissaire enquêteur.

Concernant la remarque de la Chambre d'Agriculture, la desserte agricole a déjà été prise en compte dans l'OAP et sera traitée au moment du permis d'aménager.

Le dossier, modifié en conséquence, est donc désormais prêt à être approuvé.

DELIBERATION

En conséquence et après avis de la commission "Territoire" du 22 mars 2019, il vous est demandé d'approuver le projet de modification du P.L.U. de Fléville-devant-Nancy.

La présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R153-20 et R153-21 du code de l'urbanisme, d'un affichage en mairie et à la Métropole pendant un mois et d'une mention dans un journal diffusé dans le département ainsi que sa publication au recueil des actes administratifs de la Métropole. Elle sera exécutoire à compter de sa transmission au Préfet et de l'accomplissement des mesures de publicité précitées.

Le P.L.U. modifié est tenu à la disposition du public à la mairie, à la Préfecture de Meurthe-et-Moselle, à la Métropole du Grand Nancy - bâtiment Chalnot - Direction de l'urbanisme et de l'Ecologie urbaine ainsi que sur le site internet du Grand Nancy. Par ailleurs, le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur sont mis à la disposition du public pendant un an dans les conditions définies à l'article R123-21 du code de l'environnement.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

10 abstentions

BUREAU METROPOLITAIN DU VENDREDI 5 AVRIL 2019

Affaire n° 1

13H30

ETAIENT PRESENTS

Mme ANTOINE Anne-Marie - Laxou
M. BOILEAU Pierre - Ludres
M. BOULY Serge - Laneuveville
Mme BRENEUR Carole - Laxou
M. CANDAT Michel - Saulxures
M. CARPENA Jean-Paul - Vandoeuvre
Mme CARRARO Chantal - Nancy
M. CHANUT Henri - Seichamps
M. DAP Matthieu - Nancy
Mme DATI Malika - Nancy
Mme DEBORD Valérie - Nancy
M. DESSEIN Jean-Pierre - Art-sur-Meurthe
M. DONATI Patrice - Vandoeuvre
Mme ENGEL Nathalie - Villers-lès-Nancy
Mme GAVRILOFF Anne-Sophie - Saint-Max
M. HÉNART Laurent - Nancy
M. JACQUEMIN Pascal - Villers-lès-Nancy

Mme KHIROUNI Chaynesse - Nancy
M. KLING Bertrand - Malzéville
M. LECA Dominique - Laxou
Mme LEROY Marie-Christine - Dommartemont
Mme MAGADA Hinde - Tomblaine
M. MAGRON Daniel - Houdemont
M. MASSON Bertrand - Nancy
Mme NOEL Danièle - Nancy
M. PENSALFINI Eric - Saint-Max
Mme PETIOT Sylvie - Nancy
Mme PICCOLI Michelle - Pulnoy
M. PIERRONNET Romain - Nancy
M. ROSSINOT André - Nancy
M. SARTELET Didier - Heillecourt
Mme SIMONNET Chistine - Essey-lès-Nancy
Mme TALLOT Marie-Catherine - Nancy
M. THIEL Gilbert - Nancy

ETAIENT EXCUSES

M. BOULANGER Alain - Fléville
M. CHOSEROT Christophe - Maxéville
M. COULOM Thierry - Nancy
M. FÉRON Hervé - Tomblaine
M. HERBUVAUX Vincent - Nancy

M. HURPEAU Jean-Pierre - Jarville
Mme JURIN Valérie - Nancy
Mme LEVI-CYFERMAN Annie - Vandoeuvre
M. MATHERON Vincent - Jarville
Mme MEUNIER Julie - Nancy

AVAIENT DONNE POUVOIR

M. WERNER François - Villers-lès-Nancy
M. BREUILLE Michel - Essey-lès-Nancy
M. HABLOT Stéphane - Vandoeuvre
Mme KOMOROWSKI Régine - Vandoeuvre

à Mme ENGEL Nathalie - Villers-lès-Nancy
à Mme SIMONNET Chistine - Essey-lès-Nancy
à M. DONATI Patrice - Vandoeuvre
à M. CHANUT Henri - Seichamps

Le présent acte a été publié le : **08 AVR. 2019**

Pour le Président, le Vice-Président délégué :

M. CANDAT

