



## EXTRAIT

### DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL METROPOLITAIN DU GRAND NANCY

**POLITIQUE PUBLIQUE :**  
LA QUALITÉ URBAINE ET RÉSIDEN-  
TIELLE  
AU SERVICE DE TOUS

**SEANCE DU :** 20 SEPTEMBRE 2019

**DELIBERATION N° :** 10

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

**RAPPORTEUR :** M. CANDAT

#### EXPOSE DES MOTIFS

La délibération n° 5 du Conseil métropolitain du 8 juillet 2016 portant délégations de l'Assemblée au Président et au Bureau prévoit la compétence du Bureau en matière de « modifications et modifications simplifiées des plans locaux d'urbanisme, du PLU ou des zones d'aménagement concerté » (IV. 1.1 6.).

En application de cette délibération, le Bureau métropolitain du Grand Nancy a, par une délibération n° 1 du 5 avril 2019, approuvé la modification du plan local d'urbanisme (PLU) de Fléville-devant-Nancy.

Toutefois, en vertu de l'article L. 5211-10 du code général des collectivités territoriales, le Conseil ne peut légalement déléguer au Bureau les « dispositions portant orientation en matière d'aménagement de l'espace communautaire ».

Or, en l'espèce, la modification approuvée lors du bureau du 5 avril 2019 comporte "l'instauration d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation" (résumé non technique, page 3). Elle entre donc dans le champ d'application de l'article précité. La compétence pour approuver la modification en cause appartient donc au Conseil.

Par conséquent, il est proposé de retirer la délibération n° 1 du Bureau du 5 avril 2019 et de délibérer l'approbation de la modification du P.L.U. de Fléville-devant-Nancy au présent Conseil.

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.

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.

### **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 attendu 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 :

- 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 seniors ;
- 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 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 publicité 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 ;
- Lors de la 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<sup>ème</sup> 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 6 septembre 2019, il vous est demandé :

- de retirer la délibération n° 1 du bureau du 5 avril 2019 ;
- 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**

M. BOULANGER ne prend pas part au vote