

DÉPARTEMENT DE MEURTHE ET MOSELLE

Métropole - Grand Nancy

PLU de la commune de FLEVILLE devant Nancy

ENQUÊTE PUBLIQUE

du lundi 17 décembre 2018 au samedi 19 janvier 2019

RELATIVE AU PROJET DE MODIFICATION DU PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE

DE FLEVILLE DEVANT NANCY

RAPPORT D'ENQUÊTE AVEC AVIS

DOSSIER : E 18000124/54

RAPPORT D'ENQUÊTE

I – GENERALITES

I - 1 Préambule

La commune de Fléville devant Nancy fait partie de la Métropole du Grand Nancy, compétente en matière d'aménagement et de documents d'urbanisme. La Métropole mène une étude groupée afin d'harmoniser les documents d'urbanisme et l'urbanisation de 6 communes du sud nancéen et en particulier : Fléville, Heillecourt et Laneuveville.

Avec son 6e PLH (Programme Local de l'Habitat) réalisé de manière concertée avec les communes sur la période 2017-2022, la Métropole du Grand Nancy s'engage à proposer une offre de logements diversifiée et de qualité, répondant aux besoins de tous les ménages, en cohérence avec les prescriptions du futur plan local d'urbanisme intercommunal du Grand Nancy. Le PLU de Fléville doit être compatible notamment avec les dispositions Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT Sud 54), du PADD (plan d'aménagement et de développement durable) du Grand Nancy et donc du PLH.

La présente enquête publique a pour objet la modification du plan local d'urbanisme de la commune de Fléville devant Nancy adopté en 2013.

Rappel des caractéristiques de la commune (rapport de présentation du PLU 2013) :

Fléville-devant-Nancy, commune de 2462 habitants au dernier recensement de la population de 2007, se situe au sud en seconde couronne de l'agglomération nancéenne.

Ses limites communales jouxtent les communes d'Heillecourt au nord, d'Houdemont à l'ouest, de Laneuveville-devant-Nancy à l'est et de Ludres au sud. Elle compte également aux franges de son territoire des espaces naturels boisés : le Bois des Fourneaux et le Bois du Frahaut, ainsi que des zones d'activités d'agglomération : le site de Frocourt au nord de la commune, et la zone industrielle de Ludres/Fléville à l'extrême sud.

Fléville est commune scindée en plusieurs entités urbaines distinctes et marquée par de fortes coupures naturelles et urbaines.

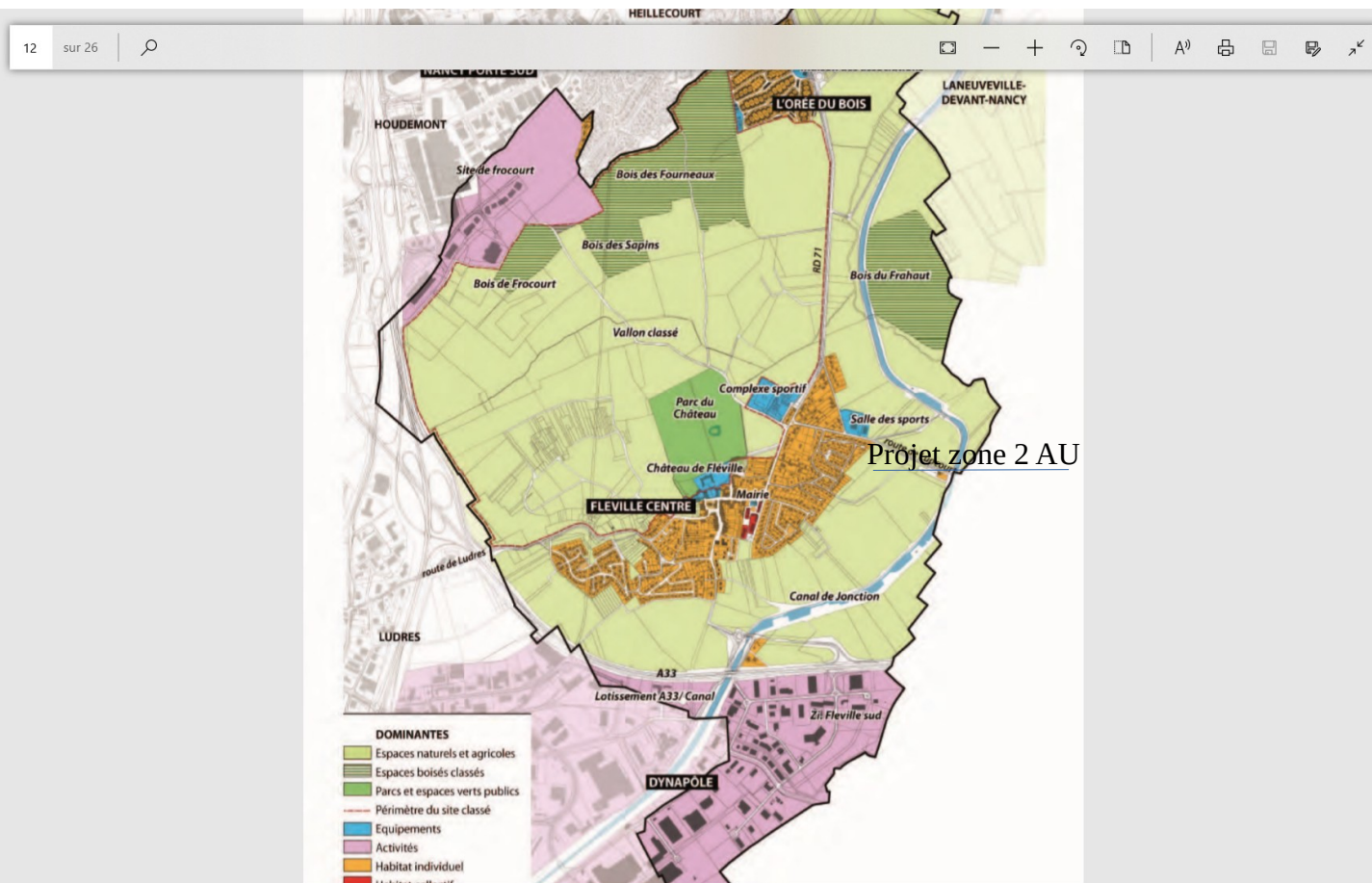
La structuration de la commune se caractérise par 4 polarités urbaines :

- 2 pôles d'habitat :

- le centre ancien au Sud, autour duquel se sont implantés plusieurs lotissements de taille moyenne, et la zone 2AU objet notamment de la présente enquête.*
- et l'Orée du Bois au Nord qui s'inscrit davantage en continuité du tissu urbain d'Heillecourt,*

- 2 pôles d'activités également situés à l'opposé l'un de l'autre :

- la zone industrielle et commerciale de Fléville Sud*
- et au Nord-Ouest, la zone de Frocourt.*



I - 2 Objet de l'enquête

La présente enquête publique a pour objet la modification du plan local d'urbanisme de la commune de Fléville devant Nancy (**ci-après dénommé le PLU**) approuvé par le Conseil de Communauté du Grand Nancy le 29 mars 2013.

Ce projet de modification a pour principal objectif l'ouverture à l'urbanisation (classement en zone 1 AU) de la réserve foncière créée lors de l'élaboration du PLU dite des Paquis de Manonchamp, il s'agit de l'unique zone à vocation d'habitat actuellement classée 2 AU au PLU de la commune de Fléville approuvé en 2013.

Son ouverture à l'urbanisation nécessite une modification du document d'urbanisme, précédée d'une délibération préalable et motivée afin de justifier l'utilité de l'ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées de la commune et compte tenu de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans cette zone. (Code de l'Urbanisme art. L153-38)

Une délibération motivée en ce sens a donc été prise le 20 avril 2018 par le bureau de la Métropole du Grand Nancy (**annexe 6-2**).

Dans les zones déjà urbanisées il subsiste une zone 1 AU d'environ 1,1 ha qui comporte des parcelles privées ou aucun projet compatible avec l'environnement bâti n'a été proposé et notamment depuis 2013 et une zone UE de 0,6 ha réservée pour un équipement public.

A l'occasion de l'étude de ce dossier il est important de rappeler l'analyse factuelle des éléments qui ont abouti au parti d'aménagement et à l'adoption du PLU de Fléville en 2013 :

Rappel du diagnostic communal et des enjeux (rapport PADD PLU 2013)

« Une population en baisse depuis les années 1990 malgré la construction de logements :

Comme beaucoup de communes de seconde couronne, ce n'est qu'à partir de la fin des années 60, que Fléville-devant-Nancy va significativement se développer : entre 1968 et 1975, sa population va passer de 323 à 1579 habitants. Les années 90 vont marquer la fin de cette forte période de croissance démographique.

Depuis cette date, la démographie est même en repli. Cette baisse résulte de la combinaison de plusieurs facteurs que l'on retrouve aujourd'hui dans de nombreuses communes de l'agglomération : vieillissement des résidents, diminution de la taille des ménages, saturation et manque de diversité dans l'offre de logement.

Ce phénomène de vieillissement de ses résidents va s'amplifier :

*Fléville-devant-Nancy a pendant longtemps été considérée comme une commune jeune, comparativement à d'autres communes de l'agglomération. Pourtant, ces dernières années, l'évolution de la structure par âge met en évidence une nette tendance au vieillissement des résidents. Entre 1999 et 2006, la part des 60/75 ans a augmenté de 79%. Les seniors représentent plus du quart de la population. A l'inverse, la proportion des moins de 15 ans a diminué sur cette même période. Au delà des évolutions concernant les tranches d'âges extrêmes, on constate que, comparativement au Grand Nancy, Fléville-devant-Nancy est marquée par une plus forte présence des tranches d'âges moyennes (entre 45 et 60 ans). **Leur présence laisse présager une poursuite, voire une amplification du phénomène de vieillissement pour les années à venir.***

Un profil encore familial mais une augmentation du nombre de petits ménages :

La proportion importante des ménages de 3 personnes met en évidence un profil encore familial. Ceux-ci représentent 35% de l'ensemble des ménages. Pourtant, en parallèle, on assiste à une augmentation du nombre de petits ménages (composés de 1 ou 2 personnes) ce qui illustre et confirme la tendance au vieillissement. Cette évolution se traduit en effet par le départ des enfants du domicile parental ainsi que par l'augmentation du nombre de personnes âgées vivant seules. Dans le cas de Fléville-devant-Nancy, ce sont plus particulièrement les ménages composés de deux personnes qui ont vu leur proportion augmenter puisque celle-ci est passée, entre 1999 et 2007, de 31 % à 39%. Sur cette même période, la part des ménages composés d'une seule personne est passée de 9 à 16 %.

Un parc de logements relativement récent et homogène :

*La grande majorité des logements à Fléville-devant-Nancy a été construite entre 1968 et 1989, la période la plus intense en construction se situant entre 1968 et 1975. Comparativement aux dates des constructions prévalant sur l'ensemble de la Communauté Urbaine, le parc de logements apparaît ainsi relativement récent : sur l'ensemble de l'agglomération, une part significative des logements est antérieure à 1968 et même à 1915. Le parc de logements de Fléville-devant-Nancy présente des caractéristiques très homogènes :
- une large majorité de maisons individuelles (94%) - des résidents le plus souvent propriétaires (92%) - des logements de grande taille (41 % dont 5 pièces ou plus).*

La commune souffre plus particulièrement d'un déficit en logements de petite taille et d'une offre locative insuffisante, susceptibles de satisfaire aux besoins de personnes âgées ou d'attirer de jeunes ménages en début de parcours résidentiel.

Nécessité de relancer une dynamique démographique mesurée pour retrouver un profil démographique équilibré :

Fléville-devant-Nancy connaît une perte de dynamisme démographique qui risque de se poursuivre dans les années à venir car les perspectives d'évolutions futures ne laissent pas présager d'amélioration. La commune se renouvelle à un rythme insuffisant et connaît un important processus de vieillissement de sa population.

L'accentuation prévisible de ces évolutions pose dès aujourd'hui la question du devenir des équipements publics (en terme de fréquentation, de coût supporté pour l'entretien, ...).

Cette tendance pose la question de ses capacités de développement en terme de localisation, d'envergure et de caractéristiques urbaines. Pour maintenir ses grands équilibres, la commune devra envisager une nouvelle phase de développement basée sur plus de mixité sociale et démographique. Cet objectif amène à reconsidérer les capacités d'extension de la commune et ce en cohérence avec les besoins définis dans le 6ePLH, (révisé pour la période 2017 – 2022).

La commune est devant la nécessité de procéder à un renouvellement générationnel tout en affichant une volonté de maîtrise du développement urbain. Il sous-entend d'envisager de nouvelles formes d'habitat diversifié (en statut et en forme) susceptibles de satisfaire au parcours résidentiel des ménages et de veiller à éviter un étalement urbain trop important... /... ».

Cinq ans plus tard la situation n'a pas permis d'évoluer dans ce sens (absence d'initiative privée viable dans la seule zone 1 AU existante, insuffisance de projet d'habitations, perte d'effectifs scolaires etc.).

La commune de Fléville présente donc un projet d'aménagement de la seule zone d'habitat 2 AU ou un aménageur privé peut assurer la maîtrise foncière.

I - 3 Cadre juridique

La procédure de modification du PLU est encadrée notamment par :

- le Code de l'Urbanisme, articles L153-36 à L 153-40, L153-19 et R 153-8
- le Code de l'Environnement, L123-1 à L123-18 et R123-1 à R123-14
- l'arrêté du Président de la Métropole du Grand Nancy du 8 novembre 2018 qui fixe les conditions du déroulement de la présente enquête publique

II – ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

II - 1 Désignation du Commissaire-Enquêteur

Par ordonnance n° E 18000124/54 en date du 24 octobre 2018 Mme la Présidente du Tribunal Administratif de Nancy m'a désigné comme commissaire enquêteur.

Par arrêté n° URBA0171 en date du 8 novembre 2018 Mr Michel CANDAT Vice-Président délégué à l'urbanisme et au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal a :

- fixé sur ma proposition le calendrier de l'enquête à 34 jours consécutifs, du lundi 17 décembre 2018 au samedi 19 janvier 2019 ;
- fixé les conditions de consultation des dossiers de modification du PLU de Fléville et de déroulement de l'enquête en mairie et au siège de la Métropole;
- indiqué le site Internet de consultation de la Métropole du Grand Nancy :

<http://enquetespubliques.grandnancy.eu>

et l'adresse courriel ou le public peut transmettre ses observations:

GDN_enquetespubliques@grandnancy.eu

- rappelé la désignation du commissaire enquêteur;
- rappelé les formalités de publicité, le déroulement de la procédure d'enquête et les suites réservées aux dossiers.

II - 2 Dossier destiné à l'enquête publique

- Registre d'enquête publique
- Notice de présentation
- Règlement
- Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Plan de zonage de la commune au 1/5000°
- Plan de zonage du village au 1/2000°

A NOTER : Le règlement du service public de gestion des déchets est porté à la connaissance du public à l'occasion de la présente enquête et à inclure au dossier de PLU.

AVIS DES ORGANISMES CONSULTES

- 26/10 AVIS Chambre des Métiers
- 07/11 AVIS Chambre d'Agriculture
- 12/11 AVIS Mairie de Fléville
- 19/11 AVIS Multipôle Sud Lorraine
- 27/11 AVIS Département Meurthe et Moselle

J'y ai fait inclure :

- L'arrêté d'enquête publique de la Métropole du Grand Nancy
- La décision motivée de la Métropole du Grand Nancy pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2 AU au PLU de Fléville
- 17/10 décision de la MRAE (Mission Régionale de l'Autorité Environnementale) de ne pas soumettre le projet de modification du PLU à évaluation environnementale.

II - 3 Modalités de l'enquête

a) Permanences du Commissaire-Enquêteur

Les heures de permanences ont été fixées compte tenu des jours et heures d'ouverture de la mairie au public, à savoir du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h

De façon à offrir au public la plus grande possibilité de consultation du dossier et notamment en ma présence, les permanences ont été fixées au :

- lundi 17 décembre 2018 de 14h à 17h
- mercredi 2 janvier 2019 de 14h à 17h
- le samedi 19 janvier 2019 de 10h à 12h.

b) Contacts préalables

Je me suis rendu le mercredi 7 novembre 2018 à la mairie de Fléville pour prendre connaissance du dossier et de la problématique de la commune. En présence de Mrs FRANÇOIS ET BUSSUTIL de la Métropole du Grand Nancy et Mrs BOULANGER et WEIDMANN Maire et Adjoint de la commune, Mme IZORCHE directrice générale des services municipaux. Nous avons fixé les dates d'enquête et les modalités de publicité et de documents réglementaires à produire.

A la suite une réunion de travail a été programmée le lundi 3 décembre 2018 pour :

- arrêter et pointer la liste et les pièces du dossier de modification du PLU soumis à enquête,
- fixer les modalités de consultation des dossiers en mairie et au siège de la Métropole du Grand Nancy et contrôler l'effectivité des affichages,
- me renseigner sur les derniers détails du dossier et de son historique,
- visiter les zones d'extension 1 AU et UE existantes et la zone prévisionnelle 2 AU.

II - 4 Concertation préalable

La présente procédure n'est pas soumise à la concertation préalable mais la mairie de Fléville a organisé une réunion d'information avec les riverains de la zone 2 AU dite des Paquis de Manonchamp puis une réunion publique en juin 2018 afin de présenter un premier projet d'aménagement par un lotisseur privé -Natixis- titulaire d'une promesse de vente sur l'ensemble des terrains affectés au projet.

II - 5 Information effective du public

a) Publicité légale de l'enquête dans la presse

Le code de l'environnement, stipule notamment dans son article R123-11 :

« I. - Un avis portant les indications mentionnées à l'article [R. 123-9](#) à la connaissance du public est publié en caractères apparents quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le ou les départements concernés. .../...

II.-L'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête désigne les lieux où cet avis doit être publié par voie d'affiches et, éventuellement, par tout autre procédé.

L'avis d'enquête est également publié sur le site internet de l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête, lorsque celle-ci dispose d'un site.

III.-.../... Ces affiches doivent être visibles et lisibles de la ou, s'il y a lieu, des voies publiques, et être conformes à des caractéristiques et dimensions fixées par arrêté du ministre chargé de l'environnement. »

Date de l'ouverture de l'enquête publique le lundi 17 décembre 2018 :

- première parution :

Le Républicain Lorrain le	mercredi 28/11/2018
L'Est Républicain	jeudi 29 novembre 2018
- deuxième parution :

Le Républicain Lorrain le	mardi 18 décembre 2018
L'Est Républicain le	jeudi 20 décembre 2018

(cf. annexes 2 et 4).

Les délais de parutions réglementaires ont ainsi été respectés.

b) Affichage Métropole du Grand Nancy et municipal

La Métropole a procédé à l'affichage de l'arrêté d'enquête sur son panneau des annonces légales le 30 novembre 2018.

J'ai constaté le même affichage sur le panneau de la mairie de Fléville le 3 décembre 2018 et la continuité de cet affichage en mairie lors de chacune de mes permanences **(cf annexe 1)**. A noter qu'une affiche a également été apposée à l'Orée du Bois sur un panneau municipal à l'autre extrémité de la commune.

Un certificat d'affichage m'a été délivré par la Métropole du Grand Nancy et le Maire de Fléville le 23 janvier 2019. **(cf annexes 5).**

c) autre information

J'ai constaté à l'ouverture de l'enquête publique que le dossier était consultable sur le site de la Métropole de Grand Nancy Maître d'ouvrage et celui de la mairie de Fléville-devant-Nancy. Il a été également rappelé sur la page facebook de la mairie de Fléville la tenue de la permanence du mercredi 2 janvier 2018 et celle du 19 janvier 2019 le jour même ... (cf. copies de pages écran, **annexes 3**).

e) Salle réservée à l'enquête

La commune de Fléville a mis à ma disposition un bureau en rez de chaussée équipé d'un ordinateur permettant notamment l'accès au dossier dématérialisé.

II - 6 Incidents relevés au cours de l'enquête

Néant.

II - 7 Climat de l'enquête

L'enquête s'est déroulée sans aucun problème.

II - 8 Clôture de l'enquête et modalités de transfert du registre

Le délai d'enquête a expiré le samedi 19 janvier 2019 à 12h00, le registre a été clos par mes soins en mairie de Fléville et j'ai emmené le dossier.

Le dossier et le registre tenu à disposition au siège de la Métropole du Grand Nancy m'ont été remis avec le certificat d'affichage le mercredi 23 janvier 2019.

II - 9 Relation comptable des observations du public

- permanence du lundi 17 décembre 2018 de 14h à 17h
Pas de visite, pas d'observation.
- permanence du mercredi 2 janvier 2019 de 14h à 17h
Pas de visite, pas d'observation.
- Permanence du samedi 19 janvier 2019 de 10h à 12h
3 observations consignées au registre.
5 visites et 2 observations au registre.

Observations écrites au registre de la Métropole du Grand Nancy :

Néant.

II – 10 Consultation Internet et courriels

- Le site de la Métropole du Grand Nancy qui permet de consulter les pièces du dossier soumis à la présente enquête publique :

<http://enquetespubliques.grandnancy.eu>

L'ensemble du dossier était aisé à consulter comme j'ai pu le tester personnellement.

- l'adresse courriel ou le public pouvait transmettre ses observations:

GDN_enquetespubliques@grandnancy.eu

Deux observations y ont été consignées les 6 janvier 2019 et 17 janvier 2019 par Mr Dominique PELLISSIER.

II – 11 Avis des personnes publiques consultées

- 07/11 Avis favorable de la Chambre d'Agriculture, 1 observation
- 17/10 Décision de la MRAE Mission régionale de l'Autorité Environnementale de ne pas soumettre à évaluation environnementale le projet de modification du PLU
- 26/10 Avis favorable de la Chambre des Métiers
- 12/11 Avis de la Mairie de Fléville, 3 observations
- 19/11 Avis favorable du Multipôle sud lorraine au titre des dispositions du SCOT sud 54 et du PLH, 1 observation
- 27/11 Avis du Département de Meurthe et Moselle

III - ANALYSE DES OBSERVATIONS

Les observations et mémoires visés ci-dessous seront analysées dans les réponses au procès verbal de synthèse détaillés ci-après **pages 25 à 48**.

III - 1 Observations issues du public

- Observations orales lors de mes permanences

Trois personnes ont discuté du projet sans consigner d'observations.

Mr. PELLISSIER est venu me déposer le mémoire qu'il a produit pour le registre sur le site Internet de la Métropole du Grand Nancy. Il a commenté le dépôt du mémoire du président de l'association « Protégeons Manonchamp » Mr Jean-Pierre KLEIN et sa propre intervention concernant notamment la légitimité de la prise de décision du Bureau de la Métropole dont il conteste la compétence pour délibérer à la place du Conseil métropolitain et l'étalement urbain induit par le projet d'urbanisation de la zone 2AU. Il s'interroge sur l'actuelle zone 1AU qui n'a pas fait l'objet de projet de construction (5 parcelles en indivision ou pas?) et sur l'accord éventuel entre co-propriétaires ou co-indivisaires à ce sujet. Il n'a pas souhaité inscrire d'autre observation au registre papier.

Mr. ALCARAZ Jean-Michel accompagné de Mr BEURNE Frédéric, domiciliés à l'Orée du Bois à Fléville a été rendu destinataire du mémoire de MR KLEIN déposé contre le projet d'urbanisation du « Paquis de Manonchamp » **qui sera examiné et commenté plus loin**, il ne souhaite pas intervenir au registre d'enquête mais me fait part des difficultés d'information rencontrées en général pour les actions de la municipalité et en particulier dans la concertation et la gestion de la commune. Pareil pour les décisions de la Métropole qui ne sont pas connues. Il s'associe aux propos de Mr BEURNE sur les difficultés de circulation rencontrées dans son quartier et consignées au registre d'enquête et s'inquiète des mesures compensatoires qui s'avèrent nécessaires si l'opération d'urbanisation de l'actuelle zone 2AU devait se faire.

Le comportement inquiétant des automobilistes qui empruntent les rues de son lotissement pour du transit au lieu de prendre l'axe principal ne doit pas être favorisé et augmenté par les flux de circulation que la nouvelle zone urbanisée va immanquablement générer.

Mr. Amaury BOULANGER dans le cadre de ses études d'architecture est venu discuter du projet de Fléville dans la cadre d'un mémoire sur les politiques patrimoniales et l'évolution urbaine du secteur Sud-Est de Nancy dont Fléville et le vallon nord du château, il a consulté le mémoire déposé par Mr KLEIN et ne souhaite pas intervenir au registre d'enquête.

- Observations écrites au registre de la mairie (copie annexe 11). :

Observations critiques du projet :

1. Observations de Mr Jean-Pierre KLEIN de Fléville, président de l'association « Protégeons Manonchamp » qui critique « l'extrême discrétion dont la maître d'ouvrage a fait preuve concernant l'information sur la tenue de cette enquête » et indique que la connaissance tardive de son existence ne lui a pas permis de me rencontrer. Il indique déposer « un document argumentaire réactualisé d'un mémoire de 35 pages ./ » (**examiné et commenté ci-après**) et qu'un membre de son association devrait pouvoir me rencontrer samedi 19 janvier avant clôture pour me présenter les arguments les plus rédhibitoires et me remettre un courrier les récapitulant. **Mais je n'ai vu personne à ce titre.**
2. Observations de Mr BEURNE Frédéric, de Fléville en présence de Mr ALCARAZ Jean-Michel indique dans un 1^{er} temps :
 - qu'ils sont solidaires du mouvement associatif « Protégeons Manonchamp » et qu'ils tiennent à ce que les arguments avancés « permettent de revoir le projet de façon raisonnable ».
 - qu'ils dénoncent des pratiques de communication « mettant les administrés devant le fait accompli »Dans un 2^{ème} temps : - vouloir un retour d'information sur leur demande de mesures compensatoires en terme de flux de circulation à maîtriser ou canaliser dans le lotissement de l'Orée du Bois (rond point, rues carrefour, trottoirs, passages piétons, ralentisseurs ...). Le comportement inquiétant des automobilistes qui empruntent déjà les rues de son lotissement pour du transit au lieu de prendre l'axe principal ne doit pas être favorisé et augmenté par les flux de circulation que la nouvelle zone urbanisée va immanquablement générer.

Observations en faveur du projet :

1. Observation de Mme Dominique DUFOUR de Fléville, souligne la nécessité de favoriser une augmentation de la population afin notamment de garantir des effectifs suffisants dans les écoles et une offre de logements adaptés qui permette de maintenir les personnes âgées dans la commune et suffisamment de monde dans le milieu associatif.
2. Observation de Mme Brigitte FINET de Fléville, dans le même sens.

3. Observations de Mr Raphaël BOULANGER de Heillecourt, a vécu et passé toute sa jeunesse à Fléville chez ses parents. Il constate comme plusieurs de ses camarades du village la perte d'effectifs scolaires et de licenciés dans les club sportifs flévillois et que » la commune a besoin de renouveler sa population, la jeunesse est nécessaire ».

- Observations écrites au registre de la Métropole du Grand Nancy

Néant.

- Observations écrites au registre dématérialisé

Détaillées et analysées ci-après à la rubrique PV de synthèse.

- Mémoire de Mr Jean-Pierre KLEIN

Détaillé et analysé ci-après à la rubrique PV de synthèse.

III – 2 Observations des PPA, personnes publiques consultées

Parmi les avis formulés 3 nécessitent une prise en compte .

- Avis de la Chambre d'Agriculture
La chambre indique à l'appui de son avis favorable qu'il convient de préciser que les chemins agricoles limitrophes du projet d'urbanisation devront être maintenus ou réaménagés en conséquence.
- Avis du Multipôle sud lorraine au titre des dispositions du SCOT sud 54
Le président préconise de rappeler dans l'OAP « Paquis de Manonchamp » et le règlement le nombre minimum de logements attendus, conformément au SCOT et au PLH.
- Avis de la Mairie de Fléville
Souhaite une modification de 3 points du règlement de la zone 1AU détaillés au PV de synthèse ci-après.

III - 3 Observations du commissaire enquêteur

Détaillées au PV de synthèse ci-après.

III - 4 Procès verbal de synthèse et réponse du maître d'ouvrage (annexe 9)

Copies pages suivantes :

Pont à Mousson le 23 janvier 2019
Monsieur le Président de la Métropole du Grand Nancy
Service Urbanisme et Écologie Urbaine
22-24 Viaduc Kennedy 54000 NANCY

Objet : Modification du PLU de la Commune de Fléville devant Nancy
Procès verbal de synthèse (art. R123-18 code Env.)
P.J. : Copies mémoire KLEIN et PELLISSIER, observations registres.

Monsieur le Président

J'ai l'honneur de vous informer par la présente de mon procès verbal de synthèse à propos de l'enquête publique réalisée à Fléville et au siège de la Métropole du Grand Nancy du lundi 17 décembre 2018 au samedi 19 janvier 2019.

L'article R123-18 du Code de l'Environnement stipule notamment : .../... « *Dès réception du (des) registre(s) et des documents annexés, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre, dans la huitaine, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles* ».

Dans le cadre de l'enquête publique réalisée je n'ai pas eu de visite durant mes deux premières permanences, le public s'est manifesté à la dernière journée du samedi 19 janvier 2019. Avec la publicité réalisée par voie de presse et d'affichages, sur les sites Internet de la Métropole du Grand Nancy et de la commune de Fléville, et compte tenu de la réunion d'information avec la population et notamment les riverains du projet d'extension de l'urbanisation dans la zone 2 AU secteur de « Manonchamp », je constate que les formalités d'information ont été correctement réalisées dans le cadre de la présente enquête publique.

La modification du PLU de Fléville (PLU adopté en 2013) ne concernant principalement que l'ouverture à l'urbanisation d'une seule zone à vocation d'habitat déjà prévue en 2013, il ne semble pas incompatible que peu de personnes se soient manifestées.

Je vous saurais gré de bien vouloir me transmettre, avec le Maire de Fléville, l'ensemble de vos réponses et analyses sur les observations et remarques et documents détaillés ci-après, sous quinzaine afin de clore mon rapport.

Observations orales lors de mes permanences

Deux personnes ont discuté du projet sans consigner d'observations.

Mr. PELLISSIER est venu me déposer le mémoire qu'il a produit pour le registre sur le site Internet de la Métropole du Grand Nancy. Il a commenté le dépôt du mémoire du président de l'association « Protégeons Manonchamp » Mr Jean-Pierre KLEIN et sa propre intervention concernant notamment la légitimité de la prise de décision du Bureau de la Métropole dont il conteste la compétence pour délibérer à la place du Conseil métropolitain et l'étalement urbain induit par le projet d'urbanisation de la zone 2AU. Il s'interroge sur l'actuelle zone 1AU qui n'a pas fait l'objet de projet de construction (5 parcelles en indivision ou pas?) et sur l'accord éventuel entre co-propriétaires ou co-indivisaires à ce sujet. Il n'a pas souhaité inscrire d'autre observation au registre papier.

Mr. ALCARAZ Jean-Michel accompagné de Mr BEURNE Frédéric, domiciliés à l'Orée du Bois à Fléville a été rendu destinataire du mémoire de MR KLEIN déposé contre le projet d'urbanisation du « Paquis de Manonchamp » **qui sera examiné et commenté plus loin**, il ne souhaite pas intervenir au registre d'enquête mais me fait part des difficultés d'information rencontrées en général pour les actions de la municipalité et en particulier dans la concertation et la gestion de la commune. Pareil pour les décisions de la Métropole qui ne sont pas connues.

Il s'associe aux propos de Mr BEURNE sur les difficultés de circulation rencontrées dans son quartier et consignées au registre d'enquête et s'inquiète des mesures compensatoires qui s'avèrent nécessaires si l'opération d'urbanisation de l'actuelle zone 2AU devait se faire. Le comportement inquiétant des automobilistes qui empruntent les rues de son lotissement pour du transit au lieu de prendre l'axe principal ne doit pas être favorisé et augmenté par les flux de circulation que la nouvelle zone urbanisée va immanquablement générer.

1- Observations écrites au registre de la mairie

qui appellent des éléments de réponse Observations écrites au registre de la mairie appelant votre analyse :

1. Observations de Mr Jean-Pierre KLEIN de Fléville, président de l'association « Protégeons Manonchamp » qui critique « l'extrême discrétion dont la maîtrise d'ouvrage a fait preuve concernant l'information sur la tenue de cette enquête » et indique que la connaissance tardive de son existence ne lui a pas permis de me rencontrer.
Il indique qu'un membre de son association devrait pouvoir me rencontrer avant clôture pour me présenter les arguments les plus réhabilitaires et me remettre un courrier les récapitulant. Mais je n'ai vu personne à ce titre.
2. Observations de Mr BEURNE Frédéric, de Fléville en présence de Mr ALCARAZ Jean-Michel indique dans un 1^{er} temps :
 - qu'ils sont solidaires du mouvement associatif « Protégeons Manonchamp » et qu'ils tiennent à ce que les arguments avancés « permettent de revoir le projet de façon raisonnable ».
 - qu'ils dénoncent des pratiques de communication « mettant les administrés devant le fait accompli »Dans un 2^{ème} temps :
 - vouloir un retour sur leur demande de mesures compensatoires en terme de flux de circulation à maîtriser ou canaliser dans le lotissement de l'Orée du Bois (rond point, rues carrefour, trottoirs, passages piétons, ralentisseurs ...).Le comportement inquiétant des automobilistes qui empruntent déjà les rues de son lotissement pour du transit au lieu de prendre l'axe principal ne doit pas être favorisé et augmenté par les flux de circulation que la nouvelle zone urbanisée va immanquablement générer.

2- Observations écrites au registre de la Métropole du Grand Nancy

Néant.

3- Observations écrites au registre dématérialisé

L'intégralité des textes est exposé en grisé, les analyses et commentaires de la Métropole et du Commissaire enquêteur y seront rajoutés en bleu et brun au fur et à mesure et en tant que nécessaire à partir des pages 25 à 43 .(**réponse Métropole en annexe 9**)

Observations n°1 au registre dématérialisé:

De : **Dominique Pellissier** <dominicpell@aol.com> A : GDN_enquetespubliques@grandnancy.eu
Date : **06/01/2019** 20:08 Objet : Modification du PLU à Fléville : mes réactions
Madame, Monsieur, M. le Commissaire-Enquêteur,
Veuillez trouver ci-dessous mes observations concernant ce projet décidé par le Bureau de la Métropole le 20/04/2018:

1/ Ce projet ne respecte pas les objectifs du PLUi, lequel PLUi est en cours de concertation, car il détruit 4 ha de terres agricoles au profit d'une opération d'étalement urbain, décidée par un promoteur privé conjointement avec le maire de Fléville, sans aucun vote du conseil municipal, ni même une simple information donnée en fin de séance du conseil par le maire.

2/ Ce même projet avait déjà été présenté à l' Etablissement Public Foncier de Lorraine, qui l'avait "retoqué" et qui avait demandé aux élus du conseil municipal de voter le retrait du projet. Ce qu'ils ont fait lors du conseil municipal du 2 mai 2016.

Je vous demande de bien vouloir m'indiquer vos observations sur ces propos.

3/ Ce projet n'a jamais été présenté à la population lors des élections municipales de 2014. Il a été imposé par le maire sans aucune concertation ni vote. Dans sa dernière version, celle qui fait l'objet de l'enquête publique en cours, il n'a même pas été soumis au vote du Conseil municipal, ni présenté dans le dernier bulletin municipal de novembre alors que la décision du Bureau de Métropole date d'avril 2018. Les habitants de Fléville ont été alertés il y a quelques jours seulement par des personnes invitées à la cérémonie des vœux du Maire.

Je souhaite avoir l'avis les observations du Maire de Fléville sur ces propos.

4/ Ce projet contrevient à la loi ALUR car celle-ci, en son article L123-13-1 alinéa 3, stipule que:
"Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. »

Or:

a/ L'organe délibérant n'est pas le Bureau de la Métropole, qui n'accepte pas la présence du public,mais le Conseil Métropolitain. Ce dernier n'a pas été consulté pour voter en motivant son vote.

b/ La motivation donnée par le Bureau écarte la zone UE, sans objet réel depuis des années, pourtant prévue dans le projet de PLUi après changement de zonage en 1AU, sans que le conseil municipal de Fléville n'ait cherché à savoir auprès du ou des propriétaire(s) si ce terrain était à vendre. En tout état de cause, un PLU n'a pas à être modifié uniquement pour satisfaire les intérêts privés d'un promoteur. A l'inverse, c'est un document prospectif opposable aux tiers, dont les promoteurs privés. Que ce terrain soit à vendre ou non ne change rien à l'affaire.

Ce terrain existe ; il peut même être prolongé par un autre terrain 1AU, plus au Sud. Les terrains 2AU, en l'état, ne sont pas constructibles et ne pourraient l'être que s'il n'y avait pas les deux terrains, UE et 1AU, écartés volontairement du projet.

J'ajoute une remarque concernant ces deux terrains: UE et 1AU. Dans le PLUi, ils sont considérés tous deux comme pouvant être dédiés à l'habitat. Et, dans l'exposé du Bureau de la Métropole, seul le terrain 1AU est considéré comme constructible: "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, » Il est curieux de parler ainsi. A Fléville, selon l'adjoint à l'urbanisme avec qui j'ai dialogué, M. Weidmann, c'est la commune qui va au-devant des propriétaires pour les inciter à vendre. Ainsi, M. Weidmann m'a dit que la zone 1AU était sur le point d'être vendue, car il ne reste plus qu'un propriétaire sur 5 à convaincre. Qui croire ?

Je vous demande de bien vouloir m'indiquer vos observations sur ces propos.

5/ Pourquoi le projet de zone à construire à l'Orée du Bois a-t-il été abandonné au profit - si j'ose dire - du projet de Manonchamp ? Le Bureau de la Métropole est muet sur ce point et se contente d'écrire: "De plus, la suppression des 5 Ha de la zone d'extension de l'Orée du Bois a permis la création d'une réserve foncière d'un peu plus de 4 Ha, route de Lupcourt dite « Les Pâquis de Manonchamp ». Une rumeur désagréable veut que les habitants de l'Orée du bois n'aient pas voulu de ce projet « qui va attirer la racaille » (sic) et le premier adjoint de l'époque, chargé de l'urbanisme, qui est devenu maire aujourd'hui, aurait cédé pour des raisons électorales.

Avec mes meilleures salutations,
Dominique Pellissier

Ce dernier point a été tranché avec le PLU adopté en 2013 mais appelle sans doute une mise au point supplémentaire.

Observations n°2 au registre dématérialisé:

A noter que ces observations constituent également un mémoire déposé en main propre lors de ma permanence du samedi 19 janvier .

De: Dominique Pellissier <dominicpell@aol.com> DN_enquetespubliques@grandnancy.eu

Objet: enquête publique motif. PLU de Fléville **Date:** 17 janvier 2019 à 09:55:39 **À:**

**Observations et contre-propositions de M. Dominique Pellissier
18, rue du puits à Fléville devant Nancy (annexe 7)**

1. Observation 1

L'article L 123-13-1 du Code de l'urbanisme, alinéa 3, stipule, à propos d'une modification d'un PLU pour faire passer une zone 2AU en 1AU, que :

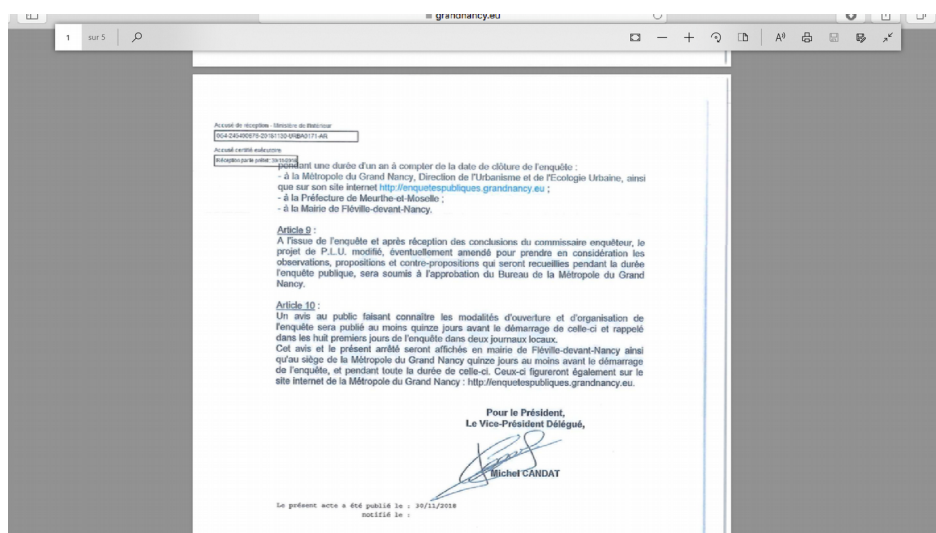
« Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones ».

J'observe que l'organe délibérant de la Métropole du Grand-Nancy, à savoir : le Conseil métropolitain, n'a pas été consulté, alors que, conformément à la page officielle de la métropole ci-dessous (Source : Grand Nancy, la métropole, organisation politique), il est précisé qu'il est bel et bien l'organe délibérant

Le Conseil métropolitain

Les décisions de la Métropole du Grand Nancy sont prises par le Conseil métropolitain, organe délibérant qui réunit 76 membres représentant les 20 communes qui la compose.

C'est le Bureau métropolitain qui a instruit le dossier, puis voté le 20/04/2018, à la place du Conseil. Je précise que, une fois l'enquête terminée, c'est à nouveau le Bureau qui approuvera ou non le projet, conformément à l'arrêté du Président, article 9 :



« Manifestement, il y a un vice de procédure au départ et à l'arrivée. Le vice initial a eu comme effet d'empêcher les citoyens d'assister à une délibération publique sur le projet en séance plénière du Conseil métropolitain. Les citoyens n'ont été prévenus du projet que par des participants, invités sur carton d'invitation, à la cérémonie des vœux du 4 janvier 2019 à Fléville !

Je vous demande de bien vouloir m'indiquer vos observations sur ces propos qui concernent la compétence du bureau de la Métropole du Grand Nancy qui est oui ou non habilité à délibérer et à décider selon délégation en bonne et due forme du Conseil métropolitain.

2/ Observation 2 :

Sur le fond maintenant, la « délibération motivée » – nonobstant le vice de procédure ci-dessus – est entachée d'irrégularités dans l'appréciation des « capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées ».

Dans la notice de présentation, il est dit :

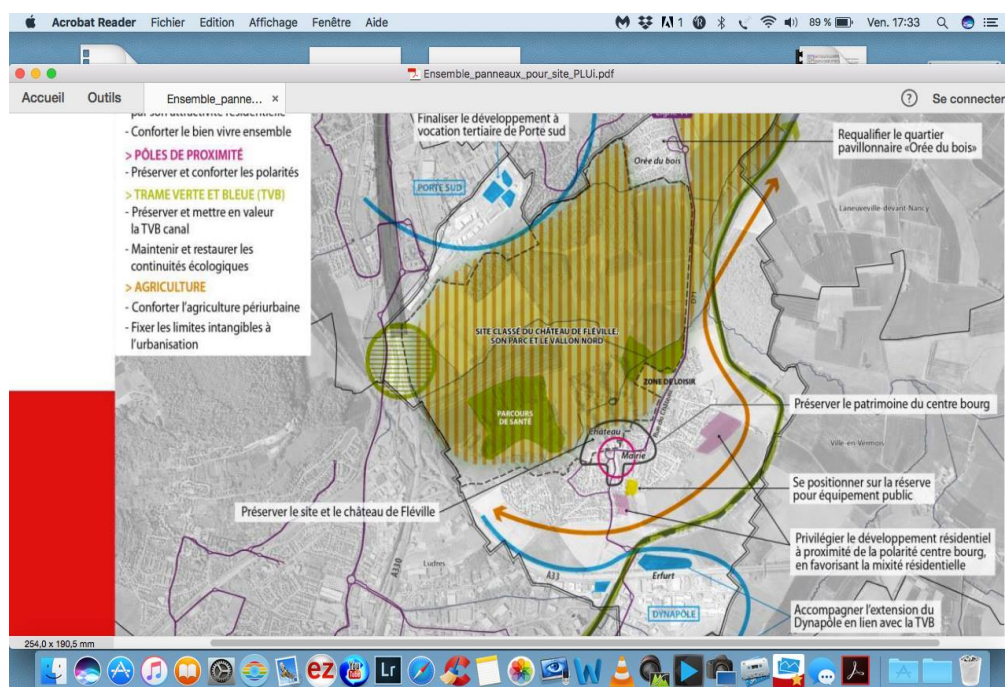
« Les « Paquis de Manonchamp » sont aujourd'hui la dernière grande réserve foncière de la commune. Les quelques dents creuses présentes au sein du tissu urbain existant semblent difficilement mobilisables vue leur usage et ne permettraient pas de répondre quantitativement aux nouveaux besoins en logement de la commune. La zone 1AU de 1,1 ha n'a fait l'objet d'aucune démarche particulière auprès des propriétaires en vue d'un quelconque aménagement. Au regard des faibles capacités d'urbanisation au sein du tissu urbain existant de la commune, et de la faisabilité opérationnelle du projet, l'ouverture à l'urbanisation de la réserve foncière des « Paquis de Manonchamp » est donc une suite logique dans la mise en œuvre du projet défini dans le P.L.U. ».

Non, les « Paquis de Manonchamp » ne sont pas « la dernière grande réserve foncière de la commune ». Il y a eu dans le passé (20 ans au moins !) une grande réserve foncière, toujours vide, en face de l'Orée du Bois avec un projet de construction qui a été retiré pour des raisons mystérieuses, au profit du projet actuel.

Outre la zone 1AU, pour laquelle la mairie admet qu'elle « *n'a fait l'objet d'aucune démarche particulière auprès des propriétaires en vue d'un quelconque aménagement* », donc, je traduis : pas de « délibération motivée » exigée par la loi (cf. supra, observation 1), il y a, jouxtant au nord de cette zone, un vaste terrain UE, inexploité depuis des années, qui pourrait changer de zonage et passer en 1AU.

L'ensemble a séduit les rédacteurs du PLUi (cf. infra : carte) qui l'ont inscrit dans la dernière mouture du PLUi comme alternative crédible au projet du maire, crédible parce qu'il respecte les trois grands objectifs du PLUi: empêcher l'étalement urbain ; respecter la biodiversité ; limiter les déplacements en voiture. De plus, ce projet alternatif permettra de tenir les objectifs de consommation de terres agricoles définis dans le SCOT Sud 54 pour la période 2014-2030 (cf. **mémoire de JP Klein**). »

Je vous demande de bien vouloir m'indiquer vos observations sur ces propos qui concernent une contestation de la motivation énoncée à l'appui du projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU des Paquis de Manonchamp ainsi qu'une remise en cause du classement de la zone UE et d'une zone à l'Orée du Bois : PLU approuvé en 2013.



3/ Observation 3 :

Cette observation interroge le bien-fondé d'un PLU, quel qu'il soit : une modification de PLU doit-elle être faite pour satisfaire les intérêts, commerciaux et pécuniaires, à court terme, d'un groupe organisé de personnes : propriétaires des terrains (dont le Maire lui-même) et promoteur déjà désigné ? Ou pour établir un zonage, conforme à l'intérêt général, opposable aux tiers ?

Dans son programme électoral de 2014, le candidat-maire ne fait aucune mention d'un projet de nouveau quartier. Il se contente d'écrire à la page 4 :

«Poursuite d'une politique du cadre de vie ambitieuse, réfléchie et concertée. Maintien d'une urbanisation modérée, dans le respect de l'environnement».

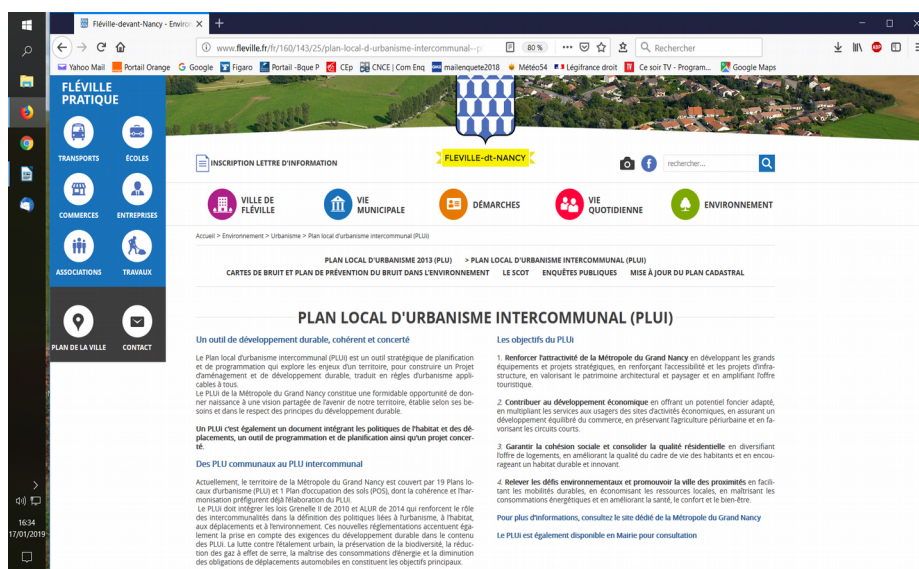
En 2016, le maire de Fléville a cherché à faire ce projet en impliquant l'Etablissement public foncier de Lorraine. Puis, ce dernier, jugeant le montage financier peu orthodoxe en raison d'un soupçon de prise illégale d'intérêt, avait demandé par lettre du 28 avril 2016 au Conseil municipal de retirer la délibération n° 2016-33 du 29 mars 2016. Ce qui a été fait par un vote le 2 Mai 2016.

Concernant cette seconde mouture du projet, le maire a organisé une réunion publique tutti frutti le 13 juin 2018, appelée « Présentation des grands projets » et devenue « réunion de concertation » dans la notice de modification du PLU. Le promoteur a pu montrer des diapos de son projet. Pour ma part, sur le plan de l'éthique politique, il ne me semble pas moral d'imposer aux habitants de Fléville des discours commerciaux afin de vanter les mérites de ce projet alors que le PLU n'est pas encore modifié. Il a été dit aussi que « les terrains ont déjà fait l'objet de promesses de vente » : on met la charrue avant les bœufs afin de forcer la main. Mais, à aucun moment, le maire n'a évoqué le vote du 20/04/2018 sur le projet par le Bureau métropolitain !

Je vous demande de bien vouloir m'indiquer vos observations sur ces propos qui concernent essentiellement la position de la mairie de Fléville

4/ Observation 4 :

Il y a un décalage entre la modification du PLU et les objectifs du PLUi, tels qu'ils sont exposés dans la site officiel de la commune :



A la lecture de cette copie d'écran, le décalage entre le discours officiel et le projet de modification du PLU est évident. Ma question est la suivante : est-il possible de modifier un PLU communal alors que le PLUi est en cours d'élaboration ?

Je vous demande de bien vouloir m'indiquer vos observations sur ces propos et l'interprétation du tableau produit.

5/ Observation 5 :

Le document titré « Décision MRAe » intrigue car il est sous-titré : « Décision de ne pas soumettre à évaluation environnementale le projet de modification du plan local d'urbanisme de la commune de Fléville-devant-Nancy (54) ». L'un des considérants explique :

« **Considérant** :

• le PLU de la commune de Fléville-devant-Nancy, réalisé notamment en préfiguration du futur plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi), approuvé le 29 mars 2013 par délibération du conseil communautaire du Grand Nancy » ;

Or, le PLU de Fléville ne peut en aucun cas préfigurer le futur PLUi ! Au contraire, il entre en conflit avec les objectifs du PLUi, donnés dans le point précédent 4.

Et la conclusion du document est encore plus surprenante :

« **conclut** :

qu'au regard des éléments fournis par la métropole du Grand Nancy, la modification du PLU de la commune de Fléville-devant-Nancy n'est pas susceptible d'entraîner d'incidence notable sur la santé humaine et l'environnement » ;

à tel point que l'on se demande légitimement quels sont exactement les « éléments fournis par la métropole du Grand-Nancy » pour arriver à cette conclusion. Je demande un éclaircissement.

Je vous demande de bien vouloir m'indiquer vos observations sur ces propos.

De son côté, M. Jean-Pierre Klein, Président de l'association « Sauvons Manonchamp » a détaillé, **dans un mémoire qui sera joint à l'enquête, sous son nom propre**, l'aspect technique du projet en pointant deux problèmes : « *il est facile de vérifier sur le terrain qu'au moins deux risques majeurs ont été passés sous silence : d'une part la rupture définitive totale, par le lotissement, du seul corridor biologique qualifié d'enjeu majeur dans le PPAD du PLUi (...) et d'autre part le danger tout particulier que représenterait l'imperméabilité de prairies naturelles localisées non pas dans le bassin versant du Frahaut comme le reste de la zone urbanisée du village (via le ruisseau du village récemment recalibré pour y faire face) en amont de zones inondables permettant d'en moduler les risques, mais dans celui du talweg qui abrite le canal de jonction, en lieu et place du ruisseau original* ».

Je vous demande de bien vouloir m'indiquer vos observations sur ces propos.

En conclusion, je demande :

1/ L'annulation de ce projet pour vice de procédure

2/ Le retour de ce projet - une fois modifié pour inclure, en lieu et place des terrains 2AU du Paquis, les terrains 1AU et UE (ce dernier étant devenu 1AU aussi, après changement de zonage) - dans le PLUi en cours d'élaboration, afin de respecter les enjeux écologiques d'aujourd'hui pointés par les responsables du Grand-Nancy eux-mêmes : lutte contre l'étalement urbain, respect de la biodiversité, construction éco-durable, limitation des déplacements automobiles, conforter l'agriculture péri-urbaine.

3/ Le projet modifié sera soumis à l'appréciation des habitants qui auront d'autres choix possibles pour l'avenir des terrains 2AU du Paquis: zone N par extension de la zone N du maire, créée dans le projet initial ? Ou zone A pour faire, par exemple, du maraîchage en circuit court ? Ou...? Etc. Bref, de la démocratie participative.

4/ Le vote du nouveau projet par l'assemblée délibérante de la Métropole, conformément à la loi.

Je vous demande de bien vouloir m'indiquer vos conclusions sur ces propos.

4- Mémoire de MR Jean-Pierre KLEIN au nom de l'association « Protégeons Manonchamp » déposé en mairie le 18 janvier 2019. (annexe 8)

Une première lecture de ce mémoire m'amène à un constat, énormément de polémique, de sous-entendus et de vocables critiques choisis à charge avec des explications détaillées en bas de page, tout ceci à l'encontre :

- de la procédure d'information puis de l'enquête publique,
- de la justification du projet,
- des élus de la mairie de Fléville et de la métropole du Grand Nancy,
- des fonctionnaires et chargés de mission métropolitains notamment.

Je retiendrai toutefois pour l'essentiel **des demandes d'information précise** sur :

- la critique et l'interprétation des mesures de publicité légales et diverses et de l'information préalable que l'intéressé juge tronquée et insuffisante,

.....

- la notion de bassin versant et de récupération des eaux pluviales et des eaux de ruissellement, étant nécessaire de préciser si les deux corridors verts et les noues cités au projet tel que prévu par l'OAP sont de nature à éviter d'inonder le quartier riverain et la rue de Lupcourt,

.....

- l'argumentation concernant la densité prévisionnelle d'un lotissement « trop démesuré et déséquilibré pour être légitime » et le fonctionnement des dessertes « non raccordables en l'état au réseau viaire existant » sans travaux conséquents ./., et les nuisances provoquées par la durée des travaux éventuels, les surplus de circulation ..., il pourra être précisé ici ce qu'imposent aux communes les prescriptions du SCOT sud 54 et le 6° PLH notamment

Apporter des éclaircissements sur les arguments avancés quant aux problèmes de surface des terrains prévus au projet, au nombre insuffisant de logements de moins de 5 pièces au nombre apparemment trop conséquent de logements (opération «one shot» comme le dit l'intéressé ou possibilité d'une opération à phases possibles en fonction de la demande et du rythme de vente ou de location?) prévus eu égard aux prévisions du SCOT et de la Métropole qui « obérerait les possibilités de construction des autres communesmembres ». Mr KLEIN laisse sous entendre que le projet de Fléville capterait les droits à construire des autres communes voisines ??

.....

- à l'éventuelle non conformité du projet aux dispositions du PADD et au PLUi ...

.....

- la prise de décision du bureau de la Métropole, autorité compétente ou non et les modalités de publicité de ses décisions,

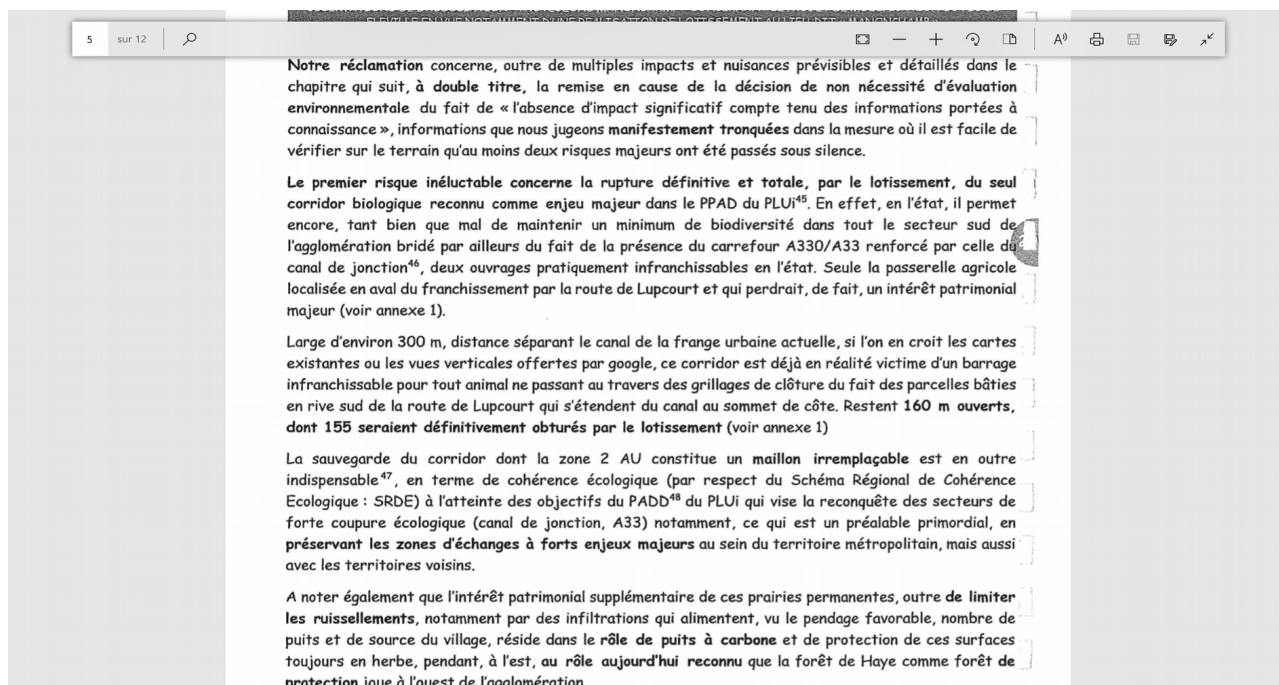
.....

- décision contestée de la MRAE de ne pas soumettre le projet à évaluation environnementale: rappel de la compétence de cette instance et de ce que prévoit la loi,

.....

- interprétation de la trame verte et d'un corridor écologique qui serait coupé par le projet de lotissement, selon plans et textes joints et interprétés pour étayer le mémoire à charge, votre analyse me permettra de me prononcer sur la pertinence ou non de ces propos :

Voir copie d'écran ci-dessous :



.....

- incompatibilité du projet de PLU modifié avec le futur PLUi ... et les dispositions du code de l'environnement : cf. « 4 fautes ... graves » selon des propos à commenter sur le PLUi, l'art. L123-13-1 du code de l'urbanisme, la délibération motivée et la légitimité d'un PLU, et de l'urbanisme : cf. « 2 fautes ... lourdes » selon des propos à commenter sur le corridor écologique indiqué dans la zone qui serait rompu et l'imperméabilisation des sols qui serait constitutive « d'un danger tout particulier »

.....

- la motivation de la décision du Bureau de la Métropole et la proposition alternative de substituer à la zone 2AU les zones UE (0,6ha) et 1AU (0,8 ou 1,1 ha?) existantes.

.....

étant entendu que Mr PELLISSIER soulève pour partie les mêmes arguments, la polémique un peu diffamatoire en moins, arguments auxquels il pourra être fait une réponse commune.

A propos de l'incapacité de l'actuelle zone 1 AU à répondre en partie à ce jour aux besoins identifiés au PLU de 2013, quelques informations seraient bien venues.

.....

J'attire l'attention sur le fait qu'un représentant de l'association « Protégeons Manonchamp » avait été annoncé comme devant venir me voir à la permanence du 19 janvier pour souligner « les cinq ou six arguments les plus rédhitoires et me remettre un courrier les récapitulant » mais je n'ai vu personne à ce titre.

Monsieur KLEIN indique vouloir obtenir un avis défavorable du commissaire enquêteur et le retrait du dossier ou vouloir dans le cas contraire obtenir son annulation par décision de justice.

.....

5- Observations des personnes publiques consultées

Parmi les avis formulés les 3 ci-dessous appellent des réponses de votre part :

- Avis de la Chambre d'Agriculture
La chambre indique à l'appui de son avis favorable qu'il convient de préciser que les chemins agricoles limitrophes du projet d'urbanisation devront être maintenus ou réaménagés en conséquence.
- Avis du Multipôle sud lorraine au titre des dispositions du SCOT sud 54
Le président préconise de rappeler dans l'OAP « Paquis de Manonchamp » et le règlement le nombre minimum de logements attendus, conformément au SCOT et au PLH.
J'ai la même remarque formulée plus loin.
- Avis de la Mairie de Fléville

1 sur 1

que vous y intégrez les modifications suivantes :

Tout d'abord, dans un objectif d'homogénéisation, nous souhaiterions que les clôtures en UB soient réglementées comme pour la zone UC ; à savoir : *La clôture sur rue, devra comporter un mur bahut qui ne doit pas excéder le tiers de la hauteur totale de la clôture fixée à 1,5 m maximum. Si elle est végétale, elle ne devra pas excéder 1,50 m.*

Par ailleurs, au regard du document produit, nous avons constaté que les hauteurs maximales dans l'ensemble de la zone 1AU sont limitées à 9m à l'égout et 12m au faîtage. Aussi, nous souhaiterions que les règles concernant les hauteurs soient similaires à ce que l'on retrouve à l'ensemble des zones résidentielles de la commune, soit : *7m à l'égout et 9m au faîtage.*

En outre et après relecture du règlement, nous avons remarqué une erreur matérielle concernant les hauteurs maximales possibles en zone UC, où nous autorisons 7m à l'égout et 10m au faîtage : ainsi, comme c'est le cas pour la zone 1AU, nous aimerions que soit appliqué *7m à l'égout et 9m au faîtage* et ce, dans un souci d'harmonisation.

En espérant que vous ferez droit à notre demande, et restant à votre disposition pour toute demande de renseignements complémentaires, nous

La municipalité souhaite une mise en cohérence et une mise à jour du règlement des zones 1AU et UC du PLU modifié.

Vous voudrez bien me confirmer la prise en compte des observations et des corrections qui en découlent dans la mesure où les modifications concernant les hauteurs de bâtiment ne seront pas incompatibles avec l'objectif de densité (environ 100 logements) à afficher dans l'OAP.

6- Examen du dossier de modification par la MRAE, Mission Régionale de l'Autorité Environnementale

La MRAE après analyse des éléments du dossier a décidé de ne pas le soumettre à une évaluation environnementale.

Elle relève que le secteur du projet d'urbanisation est soumis à un aléa moyen retrait-gonflement des argiles qui impose alors des prescriptions dans le règlement écrit de la zone 1AUa. On relève sur une cartographie un zonage au titre de cet aléa au Nord-Est du projet mais pas sur la zone du projet.

Le terrain est-il concerné par cet aléa moyen ?

6- Observations du commissaire enquêteur

1. La 1ère concerne la référence au SCOT et au PLH qui impliquent d'afficher au travers du règlement et de l'OAP « Paquis de Manonchamp » le nombre de logements à prévoir dans le projet d'urbanisation. Dans un rapport de compatibilité le PLU de Fléville doit préconiser une densité proche de 25 logements à l'hectare comme l'indique le SCOT pour les secteurs identifiés comme « urbains résidentiels » dans les communes du sud nancéien.
2. La 2ème concerne une erreur matérielle semble-t-il au niveau du règlement, art 1 AU6 page 71 où au 1^{er} alinéa apparaît une phrase que je ne vois pas dans la notice :
« les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en recul de 5 m de l'alignement du domaine public ou de l'emplacement réservé qui s'y substituant. »

Vous me confirmerez que cette phrase sera supprimée du règlement.

En conclusion Monsieur le Président ce procès verbal vous est remis lors de notre réunion de travail de ce jour en vue de disposer d'une réponse écrite pour la rédaction de mon rapport et de mes conclusions motivées, sur le projet de modification du PLU de la commune de Fléville et sur les observations formulées par les personnes publiques et le public.

Pour une bonne utilisation de votre réponse que j'intégrerai in extenso dans mon rapport je souhaite la recevoir en support papier et également sous format word dans ma messagerie.

Dans l'attente de vous lire, je vous prie de croire Monsieur le Président à mes salutations distinguées.

Le 23 janvier 2019
Le Commissaire enquêteur

Patrick LANG

Procès verbal notifié le mercredi 23 janvier 2019
Pour le Président de la Métropole du Grand Nancy :

Visa Mr Alexandre BUSSUTIL

Copie :
M. le Maire de FLEVILLE-DEVANT-NANCY

Visa Mr BOULANGER Maire de Fléville

Procédure de modification du P.L.U. de FLEVILLE-DEVANT-NANCY

Avis du maître d'ouvrage sur les remarques et avis recueillis lors de l'enquête publique en réponse au procès-verbal de synthèse de Monsieur le Commissaire-Enquêteur

Conformément à l'article R123-18 du code de l'environnement, le maître d'ouvrage de la procédure est amené à émettre ses observations éventuelles sur les remarques ou les propositions recueillies, ainsi que sur les questions formulées par M. le commissaire enquêteur.

1. Réponse aux observations recueillies :

En résumé :

- Pas d'observations sur le registre disponible au Grand Nancy ;
- 2 observations enregistrées et 1 mémoire de l'association « Protégeons Manonchamp » annexé au registre disponible en mairie de Fléville-devant-Nancy ;
- 2 observations reçues par voie électronique.
- 3 avis formulés par des personnes publiques associées.

OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

***Elle seront rajoutées en tant que de besoin en italique après chaque avis rendus.
En pièce jointe annexe 9.***

2. Concernant les observations écrites au registre en mairie : (annexe 11)

2. Observations de M. KLEIN :

Observations de Mr Jean-Pierre KLEIN de Fléville, président de l'association « Protégeons Manonchamp » qui critique « l'extrême discrétion dont la maître d'ouvrage a fait preuve concernant l'information sur la tenue de cette enquête » et indique que la connaissance tardive de son existence ne lui a pas permis de me rencontrer.

Avis du maître d'ouvrage :

Conformément aux articles L. 123-10 et R.123-9 à R.123-11 du code de l'environnement, les mesures de publicité ont été respectées pour l'organisation de l'enquête publique qui s'est déroulée du 17 décembre 2018 au 19 janvier 2019. A savoir :

- un affichage de l'avis d'enquête publique 15 jours avant en mairie, au siège de la métropole ainsi que sur le site internet ;
- une 1^{ère} publication dans deux journaux départementaux 15 jours avant le démarrage de l'enquête publique (Républicain Lorrain : 28/11/18 ; Est Républicain : 29/11/18) et une 2^{ème} publication dans les 8 premiers jours de l'enquête (Républicain Lorrain : 18/12/18 ; Est Républicain : 20/12/18).

En outre, une information a été reprise sur le site internet de la commune.

Par ailleurs, la délibération motivée justifiant l'ouverture à l'urbanisation et l'arrêté de mise à enquête publique ont fait l'objet d'un affichage d'un mois en mairie et au siège de la métropole. Enfin, la commune a souhaité, en préalable à l'enquête publique, organiser une réunion avec les riverains proches (23/05/18) du secteur des Pâquis de Manonchamp afin d'exposer les orientations et les principes du projet. Une deuxième réunion publique sur les projets communaux (13/06/18), à laquelle l'ensemble de la population était invité, a également été l'occasion de présenter le projet.

OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

Il est curieux de constater que ni Mr KLEIN , comme il l'indique lui même dans son mémoire contre le projet d'urbanisation page 8 au 2ème alinéa (à propos de la réunion d'information de juin 2018 ou était annoncé une enquête publique « pour novembre 2018 » sic ..., ni les membres de son association « protégeons Manonchamp », n'ont vu les affichages de l'avis d'enquête en mairie et à l'Orée du Bois à Fléville 15 jours avant le démarrage de l'enquête, pas plus que les avis et indications sur les sites Internet de la Métropole du Grand Nancy et de la mairie de Fléville, pas plus que les deux annonces sur la page facebook de la mairie rappelant les permanences des 2 janvier et 19 janvier 2019 (annexes 3-1 à 3-3). Ceci indépendamment des 4 annonces légales pour une enquête publique qui s'est déroulée pendant 34 jours. (cf. annexes 2 à 4).

Dans le cadre de la notion de transparence de la procédure il peut être utile de rappeler ici que l'enquête pouvait être réduite à 15 jours pour les projets dispensés d'évaluation environnementale (article L.123-9) :

« La durée de l'enquête publique est fixée par l'autorité compétente chargée de l'ouvrir et de l'organiser. Elle ne peut être inférieure à trente jours pour les projets, plans et programmes faisant l'objet d'une évaluation environnementale.

La durée de l'enquête peut être réduite à quinze jours pour un projet, plan ou programme ne faisant pas l'objet d'une évaluation environnementale. .../... »

2. Observations de M. BEURNE, en présence de M. ALCARAZ :

Ils indiquent dans un 1er temps :

- qu'ils sont solidaires du mouvement associatif « Protégeons Manonchamp » et qu'ils tiennent à ce que les arguments avancés « permettent de revoir le projet de façon raisonnable ». - qu'ils dénoncent des pratiques de communication « mettant les administrés devant le fait accompli »

Dans un 2ème temps :

- vouloir un retour sur leur demande de mesures compensatoires en terme de flux de circulation à maîtriser ou canaliser dans le lotissement de l'Orée du Bois (rond-point, rues carrefour, trottoirs, passages piétons, ralentisseurs ...).

Avis du maître d'ouvrage :

Concernant les mesures de communication, elles ont été évoquées dans le point précédent. Les remarques relatives aux aménagements des voiries existantes, et notamment pour des quartiers éloignés par le projet en question, sont hors champ de la modification du P.L.U. Toutefois et au vu des comptages réalisés sur le secteur de Fléville-Heillecourt, il n'apparaît aucun problème particulier de circulation. Le projet des Pâquis de Manonchamp, de par sa taille, n'aura pas d'impact significatif sur la circulation. Le traitement de la sortie sur la route de Lupcourt sera quant à lui travaillé au moment du permis d'aménager. Aucune mesure compensatoire n'est donc à envisager.

OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

A mon sens le point concernant d'éventuels problèmes de surcharge de circulation pourrait utilement être revu lorsque l'urbanisation de la zone prévue au Paquis de Manonchamp sera réalisée.

3. Concernant les observations écrites au registre dématérialisé par Monsieur PELLISSIER en date du 6 janvier 2019 : cf. annexe 7

3. Observation n°1 :

Ce projet ne respecte pas les objectifs du PLUi, lequel PLUi est en cours de concertation, car il détruit 4 ha de terres agricoles au profit d'une opération d'étalement urbain, décidée par un promoteur privé conjointement avec le maire de Fléville, sans aucun vote du conseil municipal, ni même une simple information donnée en fin de séance du conseil par le maire.

Avis du maître d'ouvrage :

Un des objectifs affiché dans le PADD du PLUi (*Orientation 3 : s'engager pour une métropole conviviale et vertueuse*) est de réduire de 160 hectares la consommation des espaces agricoles et naturels. Cet objectif doit s'observer de manière globale et à l'échelle de la métropole, et n'engage pas une consommation nulle d'espaces agricoles et naturels a fortiori pour les communes ne disposant pas de sites de renouvellement urbain. En conséquence, la modification du PLU de Fléville-devant-Nancy est compatible avec les travaux en cours d'élaboration du PLUi.

La zone 2AU des Pâquis de Manonchamp a été inscrite à l'occasion de l'élaboration du PLU approuvé en 2013. Pour rappel, la compétence d'élaboration des documents d'urbanisme est métropolitaine et l'exercice de cette compétence est partagé avec la commune. D'autre part, cela n'a fait l'objet d'aucune remarque au registre d'enquête publique en 2013 de la part population. En outre, lors de la révision du PLU de 2013, le SCoT Sud 54 et la chambre de l'agriculture ont émis des avis favorables.

OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

La zone 2AU a fait l'objet d'un classement en 2013 par la Métropole du Grand Nancy comme futur secteur de construction d'habitations, en compatibilité avec les prescriptions du SCOT Sud 54 notamment. Cette compatibilité est encore affirmée ici par la Métropole avec les documents d'étude du PLU intercommunal.

3. Observation n°2 :

Ce même projet avait déjà été présenté à l'Etablissement Public Foncier de Lorraine, qui l'avait "retoqué" et qui avait demandé aux élus du conseil municipal de voter le retrait du projet. Ce qu'ils ont fait lors du conseil municipal du 2 mai 2016.

Avis du maître d'ouvrage :

L'EPFL est un établissement public qui assure une mission de portage foncier pour le compte des collectivités et à leur demande. L'EPFL se substitue à la collectivité pour acheter le terrain, en vue d'un projet urbain d'initiative publique. Le retrait de la délibération sur le conventionnement avec l'EPFL et le souhait de voir le projet porté par un aménageur privé fut à l'initiative de la commune en partenariat avec l'EPFL, dont les prérogatives ne sont pas de décider de la maîtrise d'ouvrage publique ou privée d'une opération.

OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

L'EPFL est un opérateur foncier qui n'a pas pour rôle d'effectuer un contrôle d'opportunité. Comme exposé plus loin dans la réponse de la mairie, c'est à l'initiative de la mairie de Fléville, qui voulait lever tout risque contentieux quant à une parcelle initialement dans l'emprise du projet et appartenant à la famille du Maire (indivision), que l'EPML a demandé d'annuler une délibération de conventionnement. Il ne s'agit pas en l'espèce «de retoquer le projet ». La mairie indique par ailleurs qu'une convention avec l'EPFL n'était plus d'actualité puisque les propriétaires des terrains concernés ont refusé le prix proposé pour l'acquisition.

3. Observation n°3 :

Ce projet n'a jamais été présenté à la population lors des élections municipales de 2014. Il a été imposé par le maire sans aucune concertation ni vote. Dans sa dernière version, celle qui fait l'objet de l'enquête publique en cours, il n'a même pas été soumis au vote du Conseil municipal, ni présenté dans le dernier bulletin municipal de novembre alors que la décision du Bureau de Métropole date d'avril 2018. Les habitants de Fléville ont été alertés il y a quelques jours seulement par des personnes invitées à la cérémonie des vœux du Maire.

Avis du maître d'ouvrage :

La Métropole du Grand Nancy compétente en matière d'élaboration des documents d'urbanisme a respecté les mesures de publicité nécessaires. Aucune délibération du Conseil municipal n'est par ailleurs nécessaire dans le cadre d'une procédure de modification du PLU.

La commune a, par ailleurs, organisé volontairement deux réunions publiques (cf. 2. *Observations de M. KLEIN*).

3. Observation n°4 :

Ce projet contrevient à la loi ALUR car celle-ci, en son article L123-13-1 alinéa 3, stipule que: *"Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. »*

Or :

a/ L'organe délibérant n'est pas le Bureau de la Métropole, qui n'accepte pas la présence du public, mais le Conseil Métropolitain. Ce dernier n'a pas été consulté pour voter en motivant son vote.

b/ La motivation donnée par le Bureau écarte la zone UE, sans objet réel depuis des années, pourtant prévue dans le projet de PLUi après changement de zonage en 1AU, sans que le conseil municipal de Fléville n'ait cherché à savoir auprès du ou des propriétaire(s) si ce terrain était à vendre. En tout état de cause, un PLU n'a pas à être modifié uniquement pour satisfaire les intérêts privés d'un promoteur. A l'inverse, c'est un document prospectif opposable aux tiers, dont les promoteurs privés. Que ce terrain soit à vendre ou non ne change rien à l'affaire. Ce terrain existe ; il peut même être prolongé par un autre terrain 1AU, plus au Sud. Les terrains 2AU, en l'état, ne sont pas constructibles et ne pourraient l'être que s'il n'y avait pas les deux terrains, UE et 1AU, écartés volontairement du projet.

J'ajoute une remarque concernant ces deux terrains: UE et 1AU. Dans le PLUi, ils sont considérés tous deux comme pouvant être dédiés à l'habitat. Et, dans l'exposé du Bureau de la Métropole, seul le terrain 1AU est considéré comme constructible: "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, » Il est curieux de parler ainsi. A Fléville, selon l'adjoint à l'urbanisme avec qui j'ai dialogué, M. Weidmann, c'est la commune qui va au-devant des propriétaires pour les inciter à vendre. Ainsi, M. Weidmann m'a dit que la zone 1AU était sur le point d'être vendue, car il ne reste plus qu'un propriétaire sur 5 à convaincre. Qui croire ?

Avis du maître d'ouvrage :

Par délibération du conseil métropolitain du 8 juillet 2016, il a été délégué au Bureau métropolitain les décisions concernant les modifications et modifications simplifiées des Plans Locaux d'Urbanisme.

Nous confirmons les termes de la délibération du 20 avril 2018 par laquelle il est justifié le besoin d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU des Pâquis de Manonchamp.

Concernant la zone UE, celle-ci est destinée à l'accueil d'équipements publics d'intérêt collectif. Elle ne peut donc pas accueillir de projet à vocation résidentielle.

Le 6^{ème} PLH actualisé de la Métropole du Grand Nancy (délibération du Conseil métropolitain du 17 novembre 2017) prévoit la réalisation de 86 logements jusqu'à 2022 pour la commune de Fléville. Ces objectifs ne sont pas réalisables sur la zone 1AU de 1,1 hectare. Cette opération, d'environ une centaine de logements, sera phasée dans le temps. Le projet prévoit quant à lui une densité d'environ 22 logements à l'hectare ce qui rend compatible le PLU avec le SCoT Sud 54 qui préconise une densité minimale de 20 logements par hectare.

OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

Il ne m'appartient pas dans le cadre de la présente enquête de revenir sur le classement de la zone UE du PLU approuvé en 2013. Quant à la zone 1AU, il semble que la charge foncière réclamée par les propriétaires n'a pas permis d'accepter un avant projet privé qui aurait comporté beaucoup trop de logements pour rentabiliser l'opération du fait du prix demandé pour la vente des terrains.

3. Observation n°5 :

Pourquoi le projet de zone à construire à l'Orée du Bois a-t-il été abandonné au profit - si j'ose dire - du projet de Manonchamp ? Le Bureau de la Métropole est muet sur ce point et se contente d'écrire: "De plus, la suppression des 5 Ha de la zone d'extension de l'Orée du Bois a permis la création d'une réserve foncière d'un peu plus de 4 Ha, route de Lupcourt dite « Les Pâquis de Manonchamp ». Une rumeur désagréable veut que les habitants de l'Orée du bois n'aient pas voulu de ce projet « qui va attirer la racaille » (sic) et le premier adjoint de l'époque, chargé de l'urbanisme, qui est devenu maire aujourd'hui, aurait cédé pour des raisons électorales.

Avis du maître d'ouvrage :

La décision de supprimer l'ancien secteur à l'Orée du Bois en 2013 n'entre pas dans l'objet de la présente modification. Toutefois il est à rappeler que la suppression de ce secteur au profit du Pâquis de Manonchamp a été motivée par la proximité à la centralité de la commune et de ces services et commerces de proximité, et du fait de l'abandon de la Voie de Liaison Intercommunale (V.L.I.).

En outre, lors de l'enquête publique de 2013 la suppression du secteur de l'Orée du Bois (5 hectares) et la création du secteur du Pâquis de Manonchamp (4 hectares) n'ont fait l'objet d'aucune remarque défavorable.

OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

Cette polémique à propos de l'Orée du Bois n'a pas sa place dans la présente enquête qui n'a pas à revenir sur le PLU adopté et approuvé en 2013. La mairie précise par ailleurs sa position dans une réponse examinée plus loin ci-après. Pages 45 à 48 et produite en annexe 10.

4. Concernant les observations écrites au registre dématérialisé par Monsieur PELLISSIER en date du 17 janvier 2019 : (également annexe 7, même texte)

4. Observation n°1 :

L'article L 123-13-1 du Code de l'urbanisme, alinéa 3, stipule, à propos d'une modification d'un PLU pour faire passer une zone 2AU en 1AU, que :

« Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones ».

J'observe que l'organe délibérant de la Métropole du Grand-Nancy, à savoir : le Conseil métropolitain, n'a pas été consulté, alors que, conformément à la page officielle de la métropole ci-dessous (Source : Grand Nancy, la métropole, organisation politique), il est précisé qu'il est bel et bien l'organe délibérant

Le Conseil métropolitain

Les décisions de la Métropole du Grand Nancy sont prises par le Conseil métropolitain, organe délibérant qui réunit 76 membres représentant les 20 communes qui la compose.

C'est le Bureau métropolitain qui a instruit le dossier, puis voté le 20/04/2018, à la place du Conseil. Je précise que, une fois l'enquête terminée, c'est à nouveau le Bureau qui approuvera ou non le projet, conformément à l'arrêté du Président, article 9 :

« Manifestement, il y a un vice de procédure au départ et à l'arrivée. Le vice initial a eu comme effet d'empêcher les citoyens d'assister à une délibération publique sur le projet en séance plénière du Conseil métropolitain. Les citoyens n'ont été prévenus du projet que par des participants, invités sur carton d'invitation, à la cérémonie des vœux du 4 janvier 2019 à Fléville !

Avis du maître d'ouvrage :

Comme indiqué dans le point 3. *Observation n°4*, le Conseil métropolitain a délégué au Bureau métropolitain par délibération du 08 juillet 2016 les décisions concernant les modifications et modifications simplifiées des Plans Locaux d'Urbanisme.

OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

Comme j'ai pu l'indiquer à Mr PELLISSIER lors de ma permanence du 19 janvier 2019 les grandes structures comme la Métropole du Grand Nancy ont pouvoir de délégation à leur bureau pour un certain nombre de décision et délibérations. Voir à ce propos la délibération y afférente (annexe 6-1).

Il n'y a donc aucun vice de procédure comme tentent de le démontrer Mr PELLISSIER et Mr KLEIN.

4. Observation n°2 :

Sur le fond maintenant, la « délibération motivée » – nonobstant le vice de procédure ci-dessus – est entachée d'irrégularités dans l'appréciation des « capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées ».

Dans la notice de présentation, il est dit :

« Les « Paquis de Manonchamp » sont aujourd'hui la dernière grande réserve foncière de la commune. Les quelques dents creuses présentes au sein du tissu urbain existant semblent difficilement mobilisables vue leur usage et ne permettraient pas de répondre quantitativement aux nouveaux besoins en logement de la commune.

La zone 1AU de 1,1 ha n'a fait l'objet d'aucune démarche particulière auprès des propriétaires en vue d'un quelconque aménagement.

Au regard des faibles capacités d'urbanisation au sein du tissu urbain existant de la commune, et de la faisabilité opérationnelle du projet, l'ouverture à l'urbanisation de la réserve foncière des « Paquis de Manonchamp » est donc une suite logique dans la mise en œuvre du projet défini dans le P.L.U ».

Non, les « Paquis de Manonchamp » ne sont pas « la dernière grande réserve foncière de la commune ». Il y a eu dans le passé (20 ans au moins !) une grande réserve foncière, toujours vide, en face de l'Orée du Bois avec un projet de construction qui a été retiré pour des raisons mystérieuses, au profit du projet actuel.

Outre la zone 1AU, pour laquelle la mairie admet qu'elle « n'a fait l'objet d'aucune démarche particulière auprès des propriétaires en vue d'un quelconque aménagement », donc, je traduis : pas de « délibération motivée » exigée par la loi (cf. supra, observation 1), il y a, jouxtant au nord de cette zone, **un vaste terrain UE**, inexploité depuis des années, qui pourrait changer de zonage et passer en 1AU.

L'ensemble a séduit les rédacteurs du PLUi (cf. infra : carte) qui l'ont inscrit dans la dernière mouture du PLUi comme alternative crédible au projet du maire, crédible parce qu'il respecte les trois grands objectifs du PLUi: empêcher l'étalement urbain ; respecter la biodiversité ; limiter les déplacements en voiture. De plus, ce projet alternatif permettra de tenir les objectifs de consommation de terres agricoles définis dans le SCOT Sud 54 pour la période 2014-2030 (cf. mémoire de JP Klein). »

Avis du maître d'ouvrage :

Le secteur des Pâquis de Manonchamp constitue bien la dernière grande réserve foncière de la commune inscrite au PLU à vocation d'habitat. Comme indiqué dans le point 3. *Observation n°4*, nous confirmons les termes de la délibération motivée. Le secteur en face de l'Orée du Bois, est quant à lui, classé en zone A (agricole) et ne permet pas la réalisation d'un projet résidentiel.

OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

Il ne m'appartient pas dans le cadre de la présente enquête de revenir sur le classement de la zone UE du PLU approuvé en 2013 (0,6 ha ce qui n'a rien de vaste). Quant à la zone 1AU, il semble que la charge foncière réclamée par les propriétaires n'a pas permis d'accepter un avant projet privé qui aurait comporté beaucoup trop de logements. La polémique à propos de l'Orée du Bois n'a pas sa place dans la présente enquête qui n'a pas à revenir sur le PLU adopté et approuvé en 2013. La mairie précise par ailleurs sa position dans une réponse examinée plus loin ci-après, pages 45 à 48.

4. Observation n°3 :

Cette observation interroge le bien-fondé d'un PLU, quel qu'il soit : une modification de PLU doit-elle être faite pour satisfaire les intérêts, commerciaux et pécuniaires, à court terme, d'un groupe organisé de personnes : propriétaires des terrains (dont le Maire lui-même) et promoteur déjà désigné ? Ou pour établir un zonage, conforme à l'intérêt général, opposable aux tiers ?

Dans son programme électoral de 2014, le candidat-maire ne fait aucune mention d'un projet de nouveau quartier. Il se contente d'écrire à la page 4 :

«Poursuite d'une politique du cadre de vie ambitieuse, réfléchie et concertée. Maintien d'une urbanisation modérée, dans le respect de l'environnement».

En 2016, le maire de Fléville a cherché à faire ce projet en impliquant l'Etablissement public foncier de Lorraine.

Puis, ce dernier, jugeant le montage financier peu orthodoxe en raison d'un soupçon de prise illégale d'intérêt, avait demandé par lettre du 28 avril 2016 au Conseil municipal de retirer la délibération n° 2016-33 du 29 mars 2016. Ce qui a été fait par un vote le 2 Mai 2016.

Concernant cette seconde mouture du projet, le maire a organisé une réunion publique tutti frutti le 13 juin 2018, appelée « Présentation des grands projets » et devenue « réunion de concertation » dans la notice de modification du PLU. Le promoteur a pu montrer des diapos de son projet. Pour ma part, sur le plan de l'éthique politique, il ne me semble pas moral d'imposer aux habitants de Fléville des discours commerciaux afin de vanter les mérites de ce projet alors que le PLU n'est pas encore modifié. Il a été dit aussi que « les terrains ont déjà fait l'objet de promesses de vente » : on met la charrue avant les bœufs afin de forcer la main. Mais, à aucun moment, le maire n'a évoqué le vote du 20/04/2018 sur le projet par le Bureau métropolitain !

Avis du maître d'ouvrage :

Le classement d'une zone en 2AU permet de maîtriser l'ouverture à l'urbanisation pour accompagner un projet qui répond aux attentes de la commune et de la Métropole, en respectant les objectifs du SCoT Sud 54 et le 6^{ème} PLH actualisé.

Dans le cadre de la concertation qui a été menée par la commune, tous les éléments du projet ont été évoqués, notamment les prix de sorties maîtrisés demandés par la commune et les diversités des formes urbaines proposées, permettant, entre autre, à des primo-accédants de venir s'installer sur la commune.

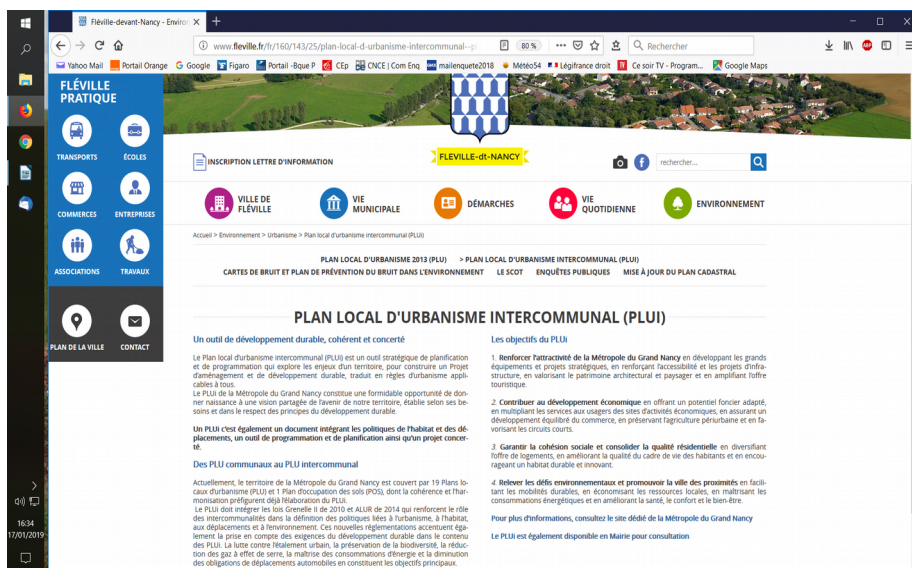
Concernant le rôle de l'EPFL, les éléments ont déjà été apportés au point 3. *Observation n°2.*

OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

Pour présenter une étude d'aménagement de ce type si un projet d'initiative publique n'est pas réalisable, un opérateur privé a nécessairement besoin de s'assurer d'une maîtrise foncière préliminaire pour déterminer la faisabilité d'une opération (fixation du prix d'achat des terrains). Il ne faut pas confondre par ailleurs le vote de la Métropole sur le classement d'une zone 1AU dans le cadre de la modification d'un PLU et un projet d'urbanisation qui fera l'objet d'un permis d'aménager.

4. Observation n°4 :

Il y a un décalage entre la modification du PLU et les objectifs du PLUi, tels qu'ils sont exposés dans le site officiel de la commune.



A la lecture de cette copie d'écran, le décalage entre le discours officiel et le projet de modification du PLU est évident. Ma question est la suivante : est-il possible de modifier un PLU communal alors que le PLUi est en cours d'élaboration ?

Avis du maître d'ouvrage :

L'article L.153-35 du code l'urbanisme stipule que : « *Entre la mise en révision d'un plan local d'urbanisme et l'approbation de cette révision, il peut être décidé une ou plusieurs révisions effectuées en application de l'article L. 153-34, une ou plusieurs modifications ou mises en compatibilité de ce plan. Les procédures nécessaires à une ou plusieurs révisions effectuées en application de l'article L. 153-34 peuvent être menées conjointement.* »

Ainsi, un PLU communal peut être modifié durant le temps d'élaboration du PLUi du Grand Nancy.

La modification du PLU de Fléville s'effectue certes en anticipation du PLUi HD, mais de manière cohérente et dans le respect des objectifs et orientations inscrits au PADD du PLUi.

OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

La réglementation est sans équivoque sur la modification d'un document d'urbanisme dans la mesure où elle est compatible avec le PADD, le SCOT Sud 54 et les études du PLUi.

4. Observation n°5 :

Le document titré « Décision MRAe » intrigue car il est sous-titré : « Décision de ne pas soumettre à évaluation environnementale le projet de modification du plan local d'urbanisme de la commune de Fléville-devant-Nancy (54) ». L'un des considérants explique :

« Considérant :

- le PLU de la commune de Fléville-devant-Nancy, réalisé notamment en préfiguration du futur plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi), approuvé le 29 mars 2013 par délibération du conseil communautaire du Grand Nancy » ;

Or, le PLU de Fléville ne peut en aucun cas préfigurer le futur PLUi ! Au contraire, il entre en conflit avec les objectifs du PLUi, donnés dans le point précédent 4.

Et la conclusion du document est encore plus surprenante :

« conclut :

qu'au regard des éléments fournis par la métropole du Grand Nancy, la modification du PLU de la commune de Fléville-devant-Nancy n'est pas susceptible d'entraîner d'incidence notable sur la santé humaine et l'environnement » ;

à tel point que l'on se demande légitimement quels sont exactement les « éléments fournis par la métropole du Grand-Nancy » pour arriver à cette conclusion. Je demande un éclaircissement.

Avis du maître d'ouvrage :

Comme indiqué dans le point 3. *Observation n°1*, le PLU de Fléville-devant-Nancy n'entre pas en contradiction avec les objectifs du PLUi en cours d'élaboration.

Dans le cadre de la demande d'examen au cas par cas auprès de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) et conformément à l'article R. 104-30 du code l'urbanisme, la Métropole du Grand Nancy a transmis à l'autorité environnementale :

- Une description des caractéristiques principales du document ;
- Une description des caractéristiques principales, de la valeur et de la vulnérabilité de la zone ou des zones susceptible(s) d'être touchée(s) par la mise en œuvre du document ;
- Une description des principales incidences sur l'environnement et la santé humaine de la mise en œuvre du document.

Ces éléments permettent à l'autorité environnementale d'apprécier les impacts environnementaux prévisibles de la modification du PLU et ainsi de se prononcer sur la nécessité ou non de procéder à une évaluation environnementale.

Lors de l'examen du dossier de cas par cas, la MRAe n'a exigé aucune demande complémentaire et a indiqué à la Métropole du Grand Nancy que la procédure de modification du PLU de Fléville-devant-Nancy n'était pas soumise à évaluation environnementale.

OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

Mettre en cause la décision de la MRAe à l'occasion de la modification du PLU de Fléville qui porte sur le simple classement d'une zone 2AU, validée au PLU de 2013, en 1AU ne pourrait se justifier que sur une erreur manifeste d'appréciation qui en l'espèce n'aurait aucun fondement sérieux.

4. Observation n°6 :

De son côté, M. Jean-Pierre Klein, Président de l'association « Sauvons Manonchamp » a détaillé, dans un mémoire qui sera joint à l'enquête, sous son nom propre, l'aspect technique du projet en pointant deux problèmes : « il est facile de vérifier sur le terrain qu'au moins deux risques majeurs ont été passés sous silence : d'une part la rupture définitive totale, par le lotissement, du seul corridor biologique qualifié d'enjeu majeur dans le PPAD du PLUi (...) et d'autre part le danger tout particulier que représenterait l'imperméabilité de prairies naturelles localisées non pas dans le bassin versant du Frahaut comme le reste de la zone urbanisée du village (via le ruisseau du village récemment recalibré pour y faire face) en amont de zones inondables permettant d'en moduler les risques, mais dans celui du talweg qui abrite le canal de jonction, en lieu et place du ruisseau original ».

Avis du maître d'ouvrage :

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, une étude a été réalisée sur l'identification de la Trame Verte et Bleue métropolitaine en 2017. Cette étude alimente désormais toutes les réflexions sur le PLUi et les évolutions de PLU communaux.

Le site n'est pas considéré comme un espace à enjeu fort au sein de la trame verte et bleue en termes de sensibilité. Les espaces à enjeux forts sont le canal de Jonction, au sud-est et à l'est de la commune, et le site inscrit du château de Fléville, son parc et le vallon Nord, au nord du ban communal. Le projet n'impacte en rien ces secteurs à enjeux forts. Ces éléments ont par ailleurs été transmis à la MRAe.

Au sujet de la gestion des eaux pluviales, cela sera traité dans le cadre du permis d'aménager, au titre de la loi sur l'eau. L'article 4.3 du règlement de PLU permet de prendre en compte les annexes sanitaires et les précautions en termes de gestion des eaux pluviales.

OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR : voir sous mémoire Mr KLEIN

4. Observation n°7 :

En conclusion, je demande :

1/ L'annulation de ce projet pour vice de procédure

2/ Le retour de ce projet - une fois modifié pour inclure, en lieu et place des terrains 2AU du Paquis, les terrains 1AU et UE (ce dernier étant devenu 1AU aussi, après changement de zonage) - dans le PLUi en cours d'élaboration, afin de respecter les enjeux écologiques d'aujourd'hui pointés par les responsables du Grand-Nancy eux-mêmes : lutte contre l'étalement urbain, respect de la biodiversité, construction éco-durable, limitation des déplacements automobiles, conforter l'agriculture péri-urbaine.

3/ Le projet modifié sera soumis à l'appréciation des habitants qui auront d'autres choix possibles pour l'avenir des terrains 2AU du Paquis: zone N par extension de la zone N du maire, créée dans le projet initial ? Ou zone A pour faire, par exemple, du maraîchage en circuit court ? Ou....? Etc. Bref, de la démocratie participative.

4/ Le vote du nouveau projet par l'assemblée délibérante de la Métropole, conformément à la loi.

Avis du maître d'ouvrage :

Le Grand Nancy confirme la compétence du Bureau métropolitain sur la modification du PLU de Fléville-devant-Nancy.

Les autres éléments de réponses ont été apportés dans le point 3. *Observation n°4.*

OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

- *il n'y a aucun vice de procédure,*
- *il n'y a pas lieu de reconsidérer les classements des zones UE et 2AU (en N) validés au PLU approuvé en 2013,*
- *le projet de classement de la zone 2AU en 1AU est compatible avec le SCOT Sud 54, le PLH et le PLUi notamment,*
- *il n'y a pas lieu de revenir sur la compétence de décision du bureau de la Métropole.*

A NOTER qu'une grande partie des arguments à charge de Mr PELLISSIER sont également repris dans le mémoire de Mr KLEIN examiné ci-après et font l'objet d'une réponse détaillée ci-dessus notamment au sujet :

- *de la publicité de l'enquête,*
- *du respect du PLUi,*
- *du rôle de l'EPFL,*
- *de la compétence de décision du bureau de la Métropole du Grand Nancy,*
- *des classements et vocations des zones UE et 1AU et de l'abandon du projet de zone d'habitat à l'Orée du Bois au PLU approuvé en 2013*

5. Concernant les observations écrites au mémoire joint à l'enquête publique de M. KLEIN au nom de l'association « Protégeons Manonchamp » déposé le 18 janvier 2019 : Réponses au commissaire enquêteur :

Au delà du caractère extrêmement polémique du mémoire présenté à charge contre la municipalité de Fléville et les élus et fonctionnaires de la commune et de la Métropole du Grand Nancy et contre le projet d'urbanisation, je retiendrai toutefois pour l'essentiel des demandes d'information précise sur :

- la critique et l'interprétation des mesures de publicité légales et diverses et de l'information préalable que l'intéressé juge tronquée et insuffisante,

Avis du maître d'ouvrage :

Les éléments de réponses ont été apportés dans le point 1. *Observations de M. KLEIN.*

OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

Rappel : *Il est curieux de constater que ni Mr KLEIN , comme il l'indique lui même dans son mémoire contre le projet d'urbanisation page 8 au 2ème alinéa (à propos de la réunion d'information de juin 2018 ou était annoncé une enquête publique « pour novembre 2018 » sic ..., ni les membres de son association « protégeons Manonchamp », n'ont vu les affichages de l'avis d'enquête en mairie et à l'Orée du Bois à Fléville 15 jours avant le démarrage de l'enquête, pas plus que les avis et indications sur les sites Internet de la Métropole du Grand Nancy et de la mairie de Fléville, pas plus que les deux annonces sur la page facebook de la mairie rappelant les permanences des 2 janvier et 19 janvier 2019. Ceci indépendamment des 4 annonces légales pour une enquête publique qui s'est déroulée pendant 34 jours. (cf. annexes XX).*

- la notion de bassin versant et de récupération des eaux pluviales et des eaux de ruissellement, étant nécessaire de préciser si les deux corridors verts et les noues cités au projet tel que prévu par l'OAP sont de nature à éviter d'inonder le quartier riverain et la rue de Lupcourt,

Avis du maître d'ouvrage :

Les éléments de réponses ont été apportés dans le point 4. *Observation n°6.*

OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR : C'est donc le permis d'aménager qui prendra en charge l'étude hydraulique au titre du respect des prescriptions de la loi sur l'eau. Cela n'est pas le rôle du document d'urbanisme.

- l'argumentation concernant la densité prévisionnelle d'un lotissement « trop démesuré et déséquilibré pour être légitime » et le fonctionnement des dessertes « non raccordables en l'état au réseau viaire existant » sans travaux conséquents ./., et les nuisances provoquées par la durée des travaux éventuels, les surplus de circulation ..., il pourra être précisé ici ce qu'imposent aux communes les prescriptions du SCOT sud 54 et le 6° PLH notamment

Avis du maître d'ouvrage :

Les éléments de réponses ont été apportés dans le point 3. *Observation n°4.*

- apporter des éclaircissements sur les arguments avancés quant aux problèmes de surface des terrains prévus au projet, au nombre insuffisant de logements de moins de 5 pièces, au nombre apparemment trop conséquent de logements (opération «one shot» comme le dit l'intéressé ou possibilité d'une opération à phases possibles en fonction de la demande et du rythme de vente ou de location?) prévus eu égard aux prévisions du SCOT et de la Métropole qui « obérerait les possibilités de construction des autres communes membres ». Mr KLEIN laisse sous-entendre que le projet de Fléville capterait les droits à construire des autres communes voisines ??

Avis du maître d'ouvrage :

L'opération sur les Pâquis de Manonchamp sera phasée dans le temps. Ce projet est compatible au 6^{ème} PLH actualisé de la Métropole (délibération du Conseil métropolitain du 17 novembre 2017) qui détaille les objectifs en termes de production de logement par commune, et ce jusqu'à 2022. Ce document territorialisé a par ailleurs été concerté et partagé avec les 20 communes de la Métropole. Le projet des Pâquis de Manonchamp permet de répondre aux objectifs fixés pour Fléville. La variété des logements proposée permettra de diversifier l'offre de logements sur la commune.

OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

Le projet d'urbanisation de la zone des Paquis de Manonchamp est cohérent avec les possibilités de construction prescrites par le SCOT Sud 54, le PLH et le PLUi.

Il y a une obligation de densité de construction qui s'impose aux communes membres de la Métropole du Grand Nancy selon une étude conjointe pour les communes du sud nancéien notamment avec Heillecourt et Laneuveville.

Il est faux de croire que l'objectif affiché pour le projet de Fléville obérerait les droits à construire des deux autres communes qui auront leur propre densité.

Par ailleurs il est annoncé que le projet sera phasé dans le temps, ce qui permet une éventuelle adaptation du permis d'aménager en fonction de la demande et du rythme de vente ou de locations des différents type de logements.

- la prise de décision du bureau de la Métropole, autorité compétente ou non et les modalités de publicité de ses décisions,

Avis du maître d'ouvrage :

Les éléments de réponses ont été apportés dans le point 3. *Observation n°4.*

- décision contestée de la MRAE de ne pas soumettre le projet à évaluation environnementale: rappel de la compétence de cette instance et de ce que prévoit la loi,

Avis du maître d'ouvrage :

Les éléments de réponses ont été apportés dans le point 4. *Observation n°5.*

- interprétation de la trame verte et d'un corridor écologique qui serait coupé par le projet de lotissement, selon plans et textes joints et interprétés pour étayer le mémoire à charge, votre analyse me permettra de me prononcer sur la pertinence ou non de ces propos

Avis du maître d'ouvrage :

Les éléments de réponses ont été apportés dans le point 4. *Observation n°6.*

- incompatibilité du projet de PLU modifié avec le futur PLUi ... et les dispositions du code de l'environnement : cf. « 4 fautes ... graves » selon des propos à commenter sur le PLUi, l'art. L123-13-1 du code de l'urbanisme, la délibération motivée et la légitimité d'un PLU, et de l'urbanisme : cf. « 2 fautes ... lourdes » selon des propos à commenter sur le corridor écologique indiqué dans la zone qui serait rompu et l'imperméabilisation des sols qui serait constitutive « d'un danger tout particulier »

Avis du maître d'ouvrage :

Les éléments de réponses ont été apportés dans les points 3. *Observation n°4.* et 4. *Observation n°6.*

OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

Les qualifications de « fautes graves » et de « fautes lourdes » ont des définitions juridiques bien précises et ces termes exagérés n'ont aucune place ni aucun fondement en l'espèce.

- la motivation de la décision du Bureau de la Métropole et la proposition alternative de substituer à la zone 2AU les zones UE (0,6ha) et 1AU (1,1 ha) existantes. A propos de l'incapacité de l'actuelle zone 1 AU à répondre en partie à ce jour aux besoins identifiés au PLU de 2013, quelques informations seraient bien venues.

Avis du maître d'ouvrage :

Les éléments de réponses ont été apportés dans le point 3. *Observation n°4.*

OBSERVATIONS GENERALES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE MEMOIRE DE Mr KLEIN :

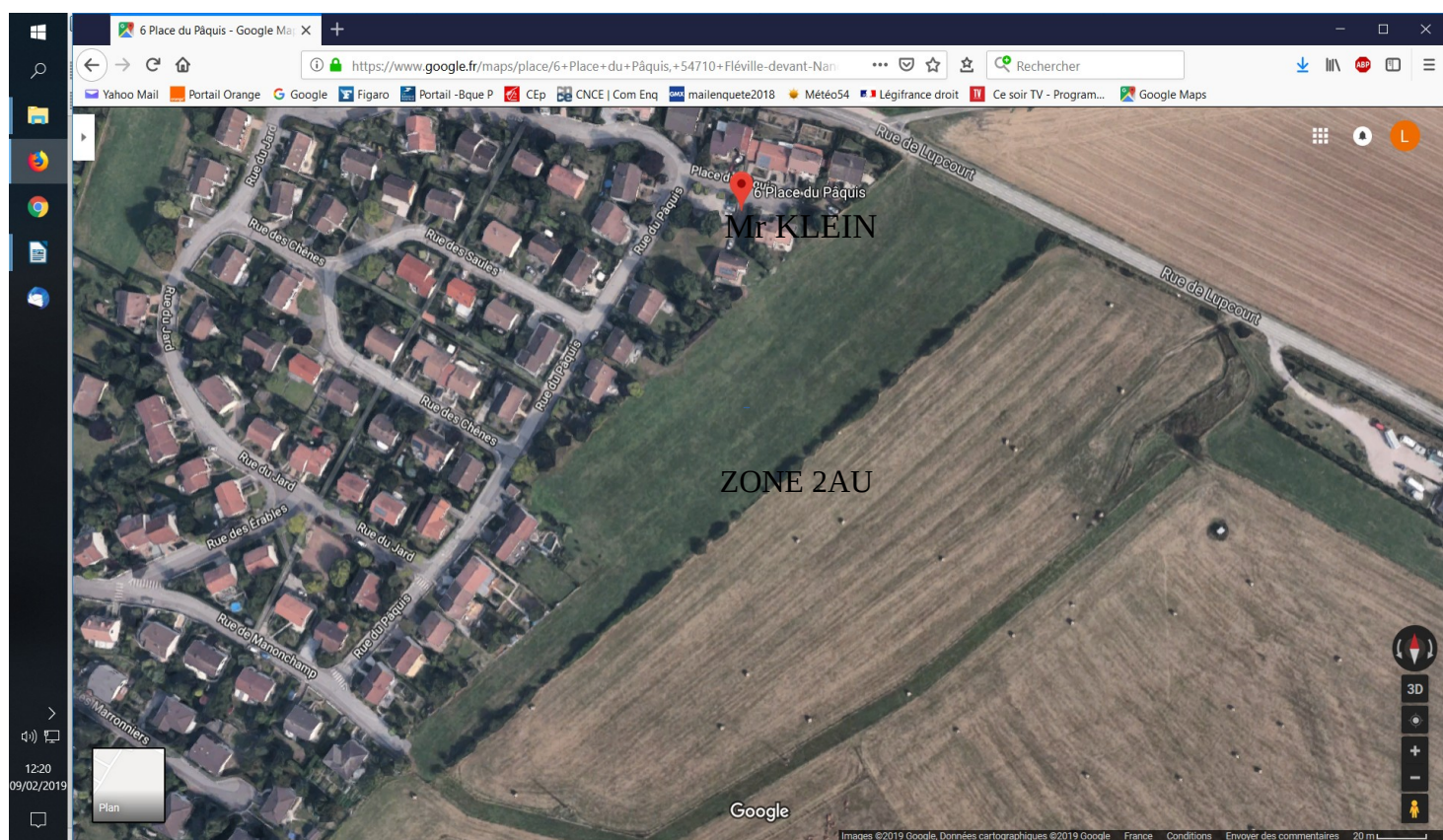
Se pose la question globale de l'intérêt à agir du Président de l'Association « Protégeons Manonchamp ». Il est utile de préciser que son intérêt à agir réside dans la proximité immédiate du projet d'urbanisation avec sa propriété , ouverte sur un espace libre de toute construction alors qu'elle fait partie d'une zone de lotissement .

Il serait plus favorable à un projet d'extension d'urbanisation dans une autre zone et au reclassement des terrains du projet actuel en zone naturelle.

Ce n'est pas le parti d'aménagement retenu en toute légalité lors de l'approbation du PLU de Fléville en 2013 par la Métropole du Grand Nancy en conformité avec les prescriptions du SCOT Sud 54 et du 6ème PLH , Programme Local de l'Habitat actualisé.

Voir plans ci-dessous :

Zone 2AU Pâquis de Manonchamp et terrain de Mr KLEIN 6 Place du Paquis





Les critiques utilisées à l'égard de la compatibilité du projet avec les lois et règlements et partant, à l'égard du SCOT Sud 54, du PLH et des études avancées sur le PLUi sont sans fondement. Des termes et des qualifications juridiques à charge sont mal utilisés ou hors sujet.

A propos des options alternatives longuement développées par Mr KLEIN, il a été démontré que le transfert des possibilités d'urbanisation de l'actuelle zone 2AU .../... « vers la zone UE (0,6ha) et 1AU (environ 0,8ha) » n'est ni envisageable, ni satisfaisante en regard des besoins identifiés et qu'il n'y a pas à revenir sur l'abandon en 2013 du secteur d'urbanisation possible à l'Orée du Bois, reclassé en terrains agricoles.

A noter à ce propos que Mr KLEIN, souhaitant des pratiques de concertations élargies, n'hésite pas à évoquer la possibilité d'une expropriation pour utilité publique en cas de désaccord des propriétaires des terrains à l'Orée du Bois « si la phase de concertation ne permet pas d'accord amiable ». Page 29 de son mémoire 3ème alinéa.

Pour conclure Mr KLEIN exprime sa volonté de saisir la juridiction administrative en cas de non prise en considération de ses critiques à l'égard de l'enquête et du projet d'urbanisation de la zone 2AU reclassée en 1AU, critiques qu'il estime réhabilitaires.

L'ensemble des réponses et des observations apportées par le maître d'ouvrage, à savoir la Métropole du Grand Nancy et en complément par la mairie de Fléville et le commissaire enquêteur devrait permettre de mieux l'éclairer sur la légalité de la procédure inhérente à la présente enquête publique, à savoir la modification du PLU de Fléville en vue de classer une zone 2AU approuvée en 2013 pour un nouveau secteur d'urbanisation, en zone 1AU constructible pour répondre aux besoins identifiés de nouvelles constructions en 2019.

6. Observations des personnes publiques consultées

Avis de la Chambre d'Agriculture

La chambre indique à l'appui de son avis favorable qu'il convient de préciser que les chemins agricoles limitrophes du projet d'urbanisation devront être maintenus ou réaménagés en conséquence.

Avis du maître d'ouvrage :

Cet aspect a été pris en compte dans l'OAP et fera l'objet d'une formalisation dans le permis d'aménager.

OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR : La Chambre d'Agriculture est la principale concernée pour délivrer un avis autorisé sur la consommation des espaces agricoles. Il y a ici validation du projet de classement de la zone 2AU eu égard aux espaces restitués à l'agriculture dans le PLU de Fléville approuvé en 2013.

Avis du Multipôle sud lorraine au titre des dispositions du SCOT sud 54

Le président préconise de rappeler dans l'OAP « Pâquis de Manonchamp » et le règlement le nombre minimum de logements attendus, conformément au SCOT et au PLH.

Avis du maître d'ouvrage :

La densité (environ 22 logements à l'hectare) et le nombre minimum de logements attendus (environ une centaine) seront précisés dans l'OAP.

Avis de la Mairie de Fléville

La municipalité souhaite une mise en cohérence et une mise à jour du règlement des zones 1AU et UC du PLU modifié.

Avis du maître d'ouvrage :

Le règlement sera modifié pour répondre aux demandes de la commune.

Avis de la Chambre de Commerce et de l'Industrie :

Nous venons de recevoir l'avis favorable de la CCI concernant la modification du PLU.

7. Examen du dossier de modification par la MRAE, Mission Régionale de l'Autorité Environnementale :

La MRAE après analyse des éléments du dossier a décidé de ne pas le soumettre à une évaluation environnementale. Elle relève que le secteur du projet d'urbanisation est soumis à un aléa moyen retrait-gonflement des argiles qui impose alors des prescriptions dans le règlement écrit de la zone 1AUa. On relève sur une cartographie un zonage au titre de cet aléa au Nord-Est du projet mais pas sur la zone du projet.

Le terrain est-il concerné par cet aléa moyen ?

Avis du maître d'ouvrage :

Le secteur des Pâquis de Manonchamp est concerné par un aléa de retrait des gonflements des argiles de type moyen, comme la totalité du village de Fléville-devant-Nancy. Il ne conduit pas à une interdiction de construire, mais constitue une information sur la nécessité de respecter des prescriptions techniques lors de la réalisation des fondations des constructions.

OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

*Il ne s'agit pas ici d'un oubli ou d'une erreur ou d'une faute...
De très nombreuses communes ont un ou plusieurs secteurs soumis à des aléas retrait-gonflement des argiles et de simples mesures de protection au niveau des fondations sont de nature à y remédier. Il convient de le préciser dans le règlement de zone et au niveau de chaque permis de construire concerné.*

La Métropole devra s'assurer qu'un alinéa le mentionne au règlement de la zone 1AU concernée.

8. Réponse aux interrogations de Monsieur le commissaire enquêteur :

1. La 1ère concerne la référence au SCOT et au PLH qui impliquent d'afficher au travers du règlement et de l'OAP « Pâquis de Manonchamp » le nombre de logements à prévoir dans le projet d'urbanisation. Dans un rapport de compatibilité le PLU de Fléville doit préconiser une densité proche de 25 logements à l'hectare comme l'indique le SCOT pour les secteurs identifiés comme « urbains résidentiels » dans les communes du sud nancéen.

Avis du maître d'ouvrage :

Pour les communes de la 3^{ème} couronne de l'agglomération nancéenne, dont fait partie Fléville-devant-Nancy, l'objectif de densité minimale en extension est de 20 logements à l'hectare.

La modification prévoit environ 22 logements à l'hectare pour une centaine de logements. Ces informations seront rajoutées à la notice d'OAP. La modification du PLU est donc compatible avec le SCoT et le PLH.

2. La 2ème concerne une erreur matérielle semble-t-il au niveau du règlement, art 1 AU6 page 71 où au 1er alinéa apparaît une phrase que je ne vois pas dans la notice : « les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en recul de 5 m de l'alignement du domaine public ou de l'emplacement réservé qui s'y substituant. ». Vous me confirmerez que cette phrase sera supprimée du règlement.

Avis du maître d'ouvrage :

Le règlement de PLU sera modifié en conséquence.

OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

Les observations et corrections sont prises en compte et je n'ai rien à ajouter.

III – 5 Réponses complémentaires de la mairie de Fléville à propos des mises en causes et observations formulées lors de l'enquête publique (annexe 10)

- Sur un éventuel manque d'informations
- Sur l'abandon d'un projet d'urbanisation à l'Orée du Bois (2013)
- Sur le portage foncier du projet actuel d'urbanisation

Mes observations sont rajoutées après chaque sujet détaillé par la mairie.

Observations écrites au registre dématérialisé :

Observations n°1 au registre dématérialisé :

N°3 : La commune souhaite apporter les éléments suivants :

Il est évoqué dans les propos que le projet d'urbanisation envisagé n'a jamais fait l'objet d'information à destination de la population. Le Conseil Municipal n'étant pas compétent en la matière, en l'occurrence la compétence en question est dévolue à l'établissement public de coopération intercommunal, la Métropole du Grand Nancy, ce n'était donc pas à lui de se prononcer sur un tel sujet, il n'y a donc aucune obligation de formaliser la démarche par l'adoption d'une délibération.

Néanmoins, pour porter à la connaissance des habitants cette ambition de construction, Mr le Maire avait déjà fait état de l'avancement de ce dossier lors de la cérémonie des vœux en janvier de l'année 2018, éléments qui ont été repris dans la presse. Par ailleurs, une réunion publique en date du 13/06/2018 à laquelle a été convié l'ensemble des Flévillois par le biais d'un tract glissé dans chaque boîte aux lettres, a été organisée en présence des différents acteurs, pour évoquer ce sujet.

Enfin, le 06 juin 2019, les riverains directs de l'opération, principaux intéressés, ont été invités personnellement à une réunion de concertation avec la mairie, le promoteur immobilier et les services métropolitains compétents en la matière. A cette occasion, la procédure administrative relative à l'enquête publique a été explicitée, ainsi que les dates prévisionnelles envisagées (en fin d'année 2018) pour son déroulement.

N'étant pas tenu par l'édition d'un acte administratif, le contact direct avec les Flévillois a été privilégié pour faire la communication de ce projet : il a semblé à la Municipalité que cette diffusion aurait plus d'impact qu'une délibération du conseil municipal dont la publicité s'opère seulement par un affichage et la diffusion dudit document sur le site internet de la commune. Ainsi, tout le monde a pu être averti et un défaut d'information ne peut en l'occurrence être caractérisé.

OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR : Ces remarques viennent confirmer les informations qui m'ont été communiquées lors de ma réunion préparatoire à l'enquête publique puis lors de la réunion de travail à l'occasion de la remise de mon procès verbal de synthèse.

La modification d'un PLU ne comporte pas de procédure de concertation comme une création ou une révision de PLU et en l'espèce deux réunions d'information ont bien été tenues à propos du projet d'urbanisation de la zone 2AU.

N°5 : Abandon du projet à l'Orée du Bois :

Vers la fin des années 80, un projet de lotissement avait en effet été envisagé dans la zone constructible en face de quartier de l'Orée du Bois pour éviter la fermeture de l'école implantée à cet endroit. Un vaste mouvement d'opposition des riverains s'est manifesté par le biais d'une pétition rassemblant plus de 300 signatures. Une minorité de personnes (environ 70) s'était, elle, prononcée en faveur de la construction de nouveaux pavillons. Face à une telle défiance, la municipalité de l'époque a décidé de renoncer.

Mr Alain BOULANGER, était effectivement dans l'équipe municipale à l'époque, en qualité d'Adjoint à l'urbanisme, pour autant il n'avait pas d'ambition électorale particulière à l'époque, puisqu'étant encore pleinement en activité professionnelle, son engagement en tant qu'élu n'avait d'autre ambition que de contribuer au rayonnement de Fléville.

Lors de la préparation du passage du POS de la commune en PLU en 2012, en ayant toujours à l'esprit la problématique sous-jacente suivante : le constat depuis le début des années 2000, d'une baisse lente mais progressive du nombre d'habitants, la zone constructible à l'Orée du Bois a été abandonnée au profit d'une réserve foncière dite des Pâquis de Manonchamp, située en proximité directe du cœur du village et de ses services et notamment de sa seule école encore en fonctionnement.

Plusieurs raisons ont motivé ce choix :

+ au début des années 90, le complexe scolaire de l'Orée du Bois, n'accueillant plus suffisamment d'enfants, en raison de l'évolution démographique, a bien été fermé et ses locaux ont trouvé une autre destination : au bénéfice des associations locales et des habitants par la possibilité de pouvoir disposer de salles pour pouvoir organiser des événements privés et familiaux.

Pour autant, l'école du cœur du village, en fonction de sa structure, a la capacité d'accueillir de nouveaux enfants.

Ensuite, la suppression de la zone constructible de l'Orée du Bois est aussi la conséquence de l'abandon du projet de VLI (voie de liaison intercommunale) au niveau du territoire métropolitain : cette nouvelle voie de circulation devait permettre de gérer le flux du trafic de plusieurs emplacements de terrains à bâtir : ceux de L'Orée du Bois de Fléville (5 hectares), et également des zones sur les territoires des communes de Laneuveville-devant-Nancy (16 hectares) et de Heillecourt (3 hectares). En l'absence d'une telle infrastructure, le réseau actuel de voirie n'aurait pas été en capacité d'absorber le potentiel flux de véhicules à venir.

Enfin, conscients de l'enjeu majeur de maintenir un niveau constant de population sans volonté d'extension exponentielle de l'urbanisation de la commune, d'éviter de nouvelles fermetures de classes et de préparer l'avenir, lors de l'établissement du PLU, les élus ont souhaité conserver une zone constructible à moyen terme d'une ampleur suffisante pour d'accueillir une centaine de logement : aussi les 05 hectares de la zone d'extension de l'Orée du Bois ont été supprimés au profit d'une réserve foncière d'un peu plus de 4 hectares Route de Lupcourt. Outre une localisation plus rationnelle par rapport au centre-bourg, ce transfert a participé à l'effort de réduction de consommation des espaces naturels et agricoles engagée par l'intercommunalité.

En 2013, le PLU de la commune intégrant la transformation du zonage (création de cette 2 AU), comme le prévoit la réglementation, a été soumis à enquête publique. Aucune remarque n'a été formulée à l'époque sur ce changement.

OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR : La mairie de Fléville revient en détail sur le parti d'aménagement qui a été retenu lors de la transformation du POS en PLU en 2013. La motivation de l'abandon d'une option d'aménagement d'un nouveau secteur d'habitat à l'Orée du Bois est largement justifiée par deux raisons historiques :

- l'opposition d'une large majorité de la population dont les riverains,***
- l'abandon du projet de voie de liaison intercommunale qui aurait permis d'y absorber une partie des flux de circulation du secteur à urbaniser.***

Il est rappelé à ce propos que le maître d'ouvrage (Commune, Métropole du Grand Nancy) est souverain dans son choix d'aménagement quand ses options sont compatibles avec les lois, règlements et documents d'urbanisme et normes supérieures (SCOT Sud 54, PLH ..).

Ainsi la création d'une zone 2AU lors du PLU approuvé en 2013 n'est pas à rediscuter à l'occasion de la présente enquête publique.

Point sur le rôle de l'EPFL :

L'établissement public foncier de Lorraine avait été sollicité à l'époque pour être le partenaire de la commune dans le montage du projet. De par ses compétences, son rôle était d'acquérir les terrains nécessaires à la mise en œuvre de l'action foncière telle qu'elle résultait du projet engagé par la collectivité. Une parcelle en indivision appartenant à la famille de Mr BOULANGER était effectivement incorporée dans le périmètre initial de futur projet de lotissement.

Par rapport à cette problématique, ce sont les services de la commune eux-mêmes qui ont soulevé et alerté sur le risque potentiel de prise illégale d'intérêts par rapport à ce rachat de la parcelle du fait de la fonction de Maire de Mr BOULANGER. C'est pourquoi, la commune a demandé à l'EPFL de lui écrire afin de lui demander de procéder au retrait de la délibération actant le partenariat avec l'organisme. Depuis, pour éviter toute ambiguïté, la parcelle en question a été totalement retirée du projet de lotissement et son classement en zone N est prévu dans la modification du PLU. **Le partenariat avec l'EPFL n'a malheureusement pas abouti parce que les propriétaires des terrains ont refusé le prix proposé par l'EPFL.**

En conséquence, la municipalité, désireuse de continuer et de persévérer dans son projet, s'est tournée vers des promoteurs privés. Une mise en concurrence s'est alors effectuée pour trouver un porteur immobilier avec lequel les élus ont construit le projet envisagé incluant un parcours résidentiel. Pour que ce projet puisse voir le jour, il fallait nécessairement un porteur du foncier, qui s'est présenté à la population.

OBSERVATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR : cette information lève toute ambiguïté sur la transparence de l'opération qui a amené à confier à un aménageur privé l'étude prévisionnelle d'urbanisation de la zone 2AU soumise à la présente enquête publique en vue de son classement en 1AU.

IV- TRANSMISSION DU DOSSIER A L'ISSUE DE L'ENQUÊTE

Le rapport du Commissaire-Enquêteur, ses conclusions, le dossier et le registre d'enquête ont été transmis ce jour mercredi 13 février 2019.

Un exemplaire du rapport et des conclusions a été transmis ce même jour à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nancy.

CONCLUSION 1ère partie

Pour conclure cette première partie du rapport, l'enquête publique menée du lundi 17 décembre 2018 au samedi 19 janvier 2019 n'a pas fait apparaître de problèmes particuliers sur son déroulement.

Je tiens à remercier Mr BOULANGER Maire et Mme IZORCHE directrice des services municipaux, Mr BUSSUTIL chargé de mission à la Métropole du Grand Nancy pour la qualité de leur accueil et leur disponibilité tout au long de l'enquête.

Fait à Pont à Mousson
Le mercredi 13 février 2019

Le Commissaire-Enquêteur

Patrick LANG

DÉPARTEMENT DE MEURTHE ET MOSELLE
Métropole - Grand Nancy
PLU de la commune de FLEVILLE devant Nancy

ENQUÊTE PUBLIQUE

du lundi 17 décembre 2018 au samedi 19 janvier 2019

RELATIVE AU PROJET DE MODIFICATION DU PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE

DE FLEVILLE DEVANT NANCY

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES DE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

RAPPEL DU PROJET

La commune de Fléville devant Nancy fait partie de la Métropole du Grand Nancy, compétente en matière d'aménagement et de documents d'urbanisme. La Métropole mène une étude groupée afin d'harmoniser les documents d'urbanisme et l'urbanisation de 6 communes du sud nancéen et en particulier : Fléville, Heillecourt et Laneuveville.

Avec son 6e PLH (Programme Local de l'Habitat) réalisé de manière concertée avec les communes sur la période 2017-2022, la Métropole du Grand Nancy s'engage à proposer une offre de logements diversifiée et de qualité, répondant aux besoins de tous les ménages, en cohérence avec les prescriptions du futur plan local d'urbanisme intercommunal du Grand Nancy.

La présente enquête publique a pour objet la modification du plan local d'urbanisme de la commune de Fléville devant Nancy adopté en 2013.

Il est proposé de classer la zone d'urbanisation future 2AU, lieu-dit « Paquis de Manonchamp » de 4,5 ha de prairies, en 1AU constructible afin d'y réaliser une opération d'aménagement compatible avec :

- les prescriptions du Schéma de Cohérence Territorial , SCOT Sud 54
- les prescriptions du 6° Programme Local de l'Habitat, PLH
- les options retenues par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Grand Nancy,
- le Programme d'Aménagement et de Développement Durable , PADD de Fléville

A cette occasion le règlement de la zone 1AU est mis à jour et le règlement du service public de gestion des déchets est porté à la connaissance du public à l'occasion de la présente enquête et à inclure au dossier de PLU.

Les différents points modifiés par cette enquête et abordés dans ce rapport ne portent pas atteinte à l'économie générale du P.L.U. et sont compatibles avec les enjeux et les orientations d'aménagement définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du P.L.U adopté et rendu exécutoire en 2013.

Après avoir :

- étudié le dossier de modification du PLU présenté par la Métropole du Grand Nancy et recueilli les informations complémentaires en vue de le compléter ;
- visité après une réunion de travail le lundi 3 décembre 2018 avec le Chargé de Mission de la Métropole, le Maire de Fléville et la Directrice Générale des services municipaux les zones d'extension urbaine prévues à court et moyen terme ;
- tenu 3 permanences destinées à recueillir les avis et observations du public ;
- rédigé et notifié au Président de la Métropole du Grand Nancy et au Maire de Fléville une note de synthèse le 23 janvier 2019 qui détaillait les observations orales et écrites du public, des Personnes Publiques consultées et du Commissaire Enquêteur et pour laquelle je souhaitais avoir les explications et des commentaires sur chaque points soulevés;

- pris connaissance par mail du jeudi 07 février 2019 puis par courrier le 09 février 2019 de l'ensemble des éléments de réponse apportés par le Président de la Métropole du Grand Nancy à ma note de synthèse et intégré et commenté le cas échéant ces réponses au présent rapport,
- pris connaissance par mail du mercredi 6 février 2019 des éléments de réponse apportés par la Directrice générale des services de la mairie de Fléville intégrés et commentés le cas échéant ces réponses au présent rapport,

Constaté :

- que le dossier et l'enquête publique sont conformes aux dispositions du Code de l'Urbanisme et de l'Environnement ;
- que l'option d'aménagement de la zone 2AU est compatible avec les documents de rang supérieur (SCOT Sud 54, PLH, études du PLUi) ;
- que le projet de développement de l'urbanisation dans la zone 2AU se situe dans l'aire urbaine de la commune, à la différence de ce que préconisent les opposants au projet Mrs KLEIN ET PELLISSIER comme alternative avec la réouverture d'une urbanisation à l'Orée du Bois, option abandonnée par le PLU approuvé en 2013;
- que la commune souffre plus particulièrement d'un déficit en logements de petite taille et d'une offre locative insuffisante, susceptibles notamment de satisfaire aux besoins de personnes âgées ou d'attirer des jeunes ménages en début de parcours résidentiel, déficit déjà constaté au PLU de 2013 ;
- que le public a été informé dans les formes réglementaires au siège de la Métropole du Grand Nancy et de la mairie de Fléville dans la presse et tout au long de l'enquête publique sur les sites Internet de la Métropole et de la mairie ;
- qu'il n'y a aucun vice de procédure ni d'interprétation dans les décisions prises et l'interprétation des textes et documents de rang supérieur qui s'imposent au PLU.

Les précisions et les informations apportées par le Président de la Métropole du Grand Nancy et la mairie de Fléville sont de nature à répondre aux observations :

- du public et des opposants au projet d'urbanisation,
- des personnes publiques consultées,
- du commissaire enquêteur.

Je donne par conséquent un avis favorable sans réserve,
assorti de la recommandation suivante:

- assurer une information de la population par exemple par le bulletin municipal sur l'avancée des travaux d'étude de ce dossier d'urbanisation et la légitimité de ce projet, afin d'éviter des interprétations, des malentendus ou des critiques d'opacité.

En ce qui concerne le permis d'aménager évoqué pour la phase ultérieure, un programme phasé pourra être adaptable à mon sens selon le remplissage réel des logements créés et proposés afin de mieux répondre à la demande et d'éviter de créer des habitations qui ne seraient pas occupées du fait d'un nombre de pièces inappropriées comme évoqué par une des critiques au projet d'aménagement.

Fait à Pont à Mousson le mercredi 13 février 2019
Le Commissaire-Enquêteur
Patrick LANG

Liste des annexes

- 1 Exempleaire affichage de l'avis d'enquête
- 2 - 1 Avis de presse n°1 de l'Est Républicain
- 2 - 2 Avis de presse n° 1 du Républicain Lorrain
- 3 - 1 Copie de page écran enquête publique Nancy Métropole
- 3 - 2 Copie de page écran enquête publique site mairie de Fléville
- 3 - 3 Copie page écran facebook du 2 janvier 2019
- 4 - 1 Avis de presse n°2 de l'Est Républicain
- 4 - 2 Avis de presse n° 2 du Républicain Lorrain
- 5 - 1 Certificat d'affichage Métropole du Grand Nancy
- 5 - 2 Certificat d'affichage Mairie de Fléville
- 6 – 1 Délibération de délégation de décisions au Bureau de la Métropole
- 6 – 2 Délibération préalable motivée pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU
- 7 Mémoire de Mr PELLISSIER (registre papier et Internet)
- 8 Mémoire de Mr KLEIN
- 9 Réponse Métropole du Grand Nancy au PV de synthèse
- 10 Réponse mairie de Fléville sur observations
- 11 Copie des observations au registre d'enquête papier.
