

Claude BASTIEN

Saint Dié des Vosges le 19 décembre 2019

24 rue des genêts

88100 SAINT DIE des VOSGES

Monsieur le Président

Métropole du GRAND NANCY

22-24 Viaduc KENNEDY

Case officielle 80036

54035 NANCY CEDEX

Objet : Modification du Plan Local d'Urbanisme de LUDRES

Enquête publique du 4 novembre au 5 décembre 2019

Monsieur le Président,

Par arrêté N° URBA0196, vous avez prescrit une enquête publique en vue de la modification du PLU de la ville de LUDRES.

Madame la Présidente du Tribunal Administratif m'avait désigné par ordonnance N°E19000107/54 en date du 24 septembre pour conduire cette enquête.

Cette enquête s'est déroulée comme prescrit du 4 novembre au 5 décembre 2019.

J'ai l'honneur de vous adresser mon rapport et mes avis et conclusions motivées, auxquels sont jointes les annexes et pièces citées au rapport, sous forme papier et numérique ainsi que le dossier de projet et les registres mis à disposition du public.

J'ai remis ce jour un exemplaire de ce même rapport et de ses conclusions à Madame la Présidente du Tribunal Administratif.

Par ailleurs, je vous informe de l'article R 123-20 du code de l'environnement qui ouvre la possibilité, sous un délai de quinze jours, à l'Autorité Organisatrice qui estimerait une insuffisance ou un défaut de motivation des conclusions susceptible de constituer une irrégularité dans la procédure, de saisir la Présidente du Tribunal Administratif qui peut également intervenir de sa propre initiative, sous un délai de quinze jours, auprès de l'auteur du rapport afin qu'il le complète.

Aussi, mon rapport ne saurait être valide que sous ce délai de quinze à compter de sa remise.

Me tenant à votre disposition, je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, mes respectueuses salutations.

En vous remerciant de votre confiance, je vous prie d'agréer, Madame la Présidente, l'expression des mes respectueuses et sincères salutations.

Le Commissaire Enquêteur



Claude BASTIEN

Métropole du GRAND NANCY

Modification du Plan Local d'Urbanisme de LUDRES

Enquête publique du 4 novembre 2019 au 5 décembre 2019

II AVIS ET CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

SOMMMAIRE :

| | |
|--|---|
| 1 Le projet soumis à l'enquête | 1 |
| 2 Déroulement de l'enquête | 1 |
| 3 Conclusions et avis du commissaire enquêteur | 2 |

1 Le projet soumis à l'enquête :

La présente enquête publique porte sur le projet de modification des dispositions du Plan Local d'Urbanisme de LUDRES en application des articles L 153-36 à 38 et L 153-40 à 44 du code de l'Urbanisme.

En l'occurrence, le maître d'ouvrage souhaite intégrer à une zone d'activités un secteur actuellement réservé à de l'habitat, sur une surface de l'ordre de 4 000 m², adapter le règlement de la zone considérée, ajuster un emplacement réservé, acter au règlement le changement de nom de la RD 674 et compléter les annexes au dit PLU.

2 Déroulement de l'enquête :

L'enquête s'est déroulée sans incident du 4 novembre 2019 au 5 décembre 2019 avec 3 permanences au siège de l'enquête désigné, la mairie de Ludres.

Le public a été régulièrement informé et a pu participer sans entrave à la consultation.

Un registre papier avait été déposé à la Métropole et à la mairie de Ludres ; la procédure n'imposait pas de registre dématérialisé, seulement la mise à disposition d'une adresse électronique.

Un seul courrier a été reçu au siège à Ludres et 3 visiteurs sont venus consulter le dossier et ont porté leur observation.

A la fin de l'enquête, j'ai clos les registres et les ai emportés avec les documents qui y ont été annexés ainsi que le dossier d'enquête.

J'ai notifié le PV de synthèse le 5 décembre 2019 et le maître d'ouvrage m'a transmis son mémoire en réponse le 16 décembre 2019.

3 Conclusions et avis du commissaire enquêteur :

3.1 Sur les avis des PPA et organismes extérieurs :

- sur les avis des PPA, tous favorables: dont acte
- sur l'avis de la MRAe : le secteur représente une surface de 4 000 m² environ faible au regard de l'étendue de la zone d'activités et constitue une enclave dans un site de qualité environnementale moyenne.

Les besoins en logements sociaux ont pu être satisfaits hors de ce secteur et le PLUIHD en cours d'élaboration inclura les besoins en logements sur tout le territoire de la Métropole,

En conclusion, le classement de cette enclave mineure en secteur d'activités était mal adapté à l'habitat et devait être corrigé.

3.2 Sur les observations du public :

Le public a exprimé implicitement son accord au projet.

La demande du maire de Ludres pour modifier la réglementation du stationnement, bien que fondée au regard de la sécurité est jugée réglementairement incertaine car éloignée de l'objet du projet.

La proposition de la Métropole de traiter les autorisations d'urbanisme afférentes au besoin par le sursis à statuer répond à la légalité de la procédure et permet d'aborder de façon pragmatique la question du stationnement au Dynapôle.

4 EN CONCLUSION de ce qui précède et des informations contenues dans le rapport d'enquête

Considérant,

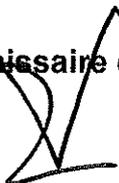
- la complétude du dossier soumis à l'enquête
- que la publicité réglementaire et au-delà par les moyens locaux, l'information a été régulièrement effectuée
- que l'enquête a été organisée conformément aux prescriptions de l'arrêté du Président de la Métropole N° s'est déroulée selon les prescriptions réglementaires

- que le public a eu toute latitude pour s'informer sur la base d'un dossier clair et accessible et qu'il a eu tout loisir de formuler ses observations propositions et contre-propositions par tous les moyens mis à sa disposition, registres d'enquête, courrier la complétude du dossier soumis à l'enquête dans chacun des 3 lieux retenus.
- que la publicité réglementaire et au-delà par les moyens locaux d'information a été régulièrement effectuée
- que l'enquête a été organisée conformément aux prescriptions de l'arrêté communautaire N° 2018/CCVSO/144 du 19 décembre 2018 et s'est déroulée selon les prescriptions réglementaires dont la procédure dématérialisée
- que le public a eu toute latitude pour s'informer sur la base d'un dossier clair et accessible et qu'il a eu tout loisir de formuler ses observations propositions et contre-propositions par tous les moyens mis à sa disposition, registres d'enquête, courriels et courriers, et de s'entretenir avec le commissaire enquêteur lors des 3 permanences à la mairie de LUDRES
- que les réponses aux observations figurant au procès-verbal de synthèse du 5 décembre 2019 ont été apportées par Monsieur le Président dans son mémoire du 16 décembre reçu le 18 décembre 2019
- que mes avis et observations ont été formulés dans le présent document « conclusions motivées » et dans le rapport d'enquête.

J'émet un AVIS FAVORABLE au projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de Ludres

Fait à Saint Dié des Vosges le 18 décembre 2019

Le commissaire enquêteur



Claude BASTIEN

Métropole du GRAND NANCY

Modification du Plan Local d'Urbanisme de LUDRES

Enquête publique du 4 novembre
2019 au 5 décembre 2019

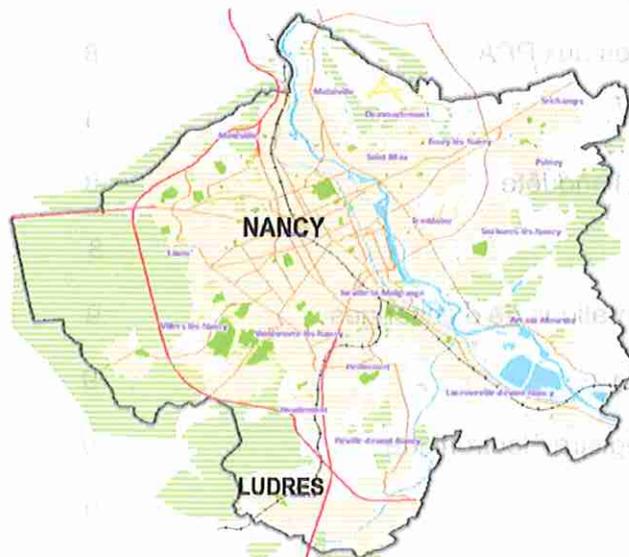
Rapport, avis et conclusions du commissaire enquêteur

Arrêté N° URBA0196

du 4 octobre 2019

Commissaire Enquêteur

Claude BASTIEN



I - RAPPORT du COMMISSAIRE ENQUETEUR

SOMMAIRE

| | | |
|---------|---|---|
| 1 | Généralités | 4 |
| 1.1 | Préambule | 4 |
| 1.2 | Objet de l'enquête | 4 |
| 1.3 | Cadre juridique | 4 |
| 1.4 | Nature et caractéristiques du projet | 5 |
| 1.4.1 | Evolution du zonage et modification d'emplacement réservé | 5 |
| 1.4.2 | Evolution du règlement de la zone UX | 6 |
| 1.4.3 | Changement de nom de la RD 570 | 6 |
| 1.4.4 | Mise à jour des annexes | 6 |
| 1.5 | Composition du dossier | 6 |
| 1.6 | Concertation durant l'étude | 7 |
| 2 | Organisation de l'enquête | 7 |
| 2.1 | Désignation du commissaire enquêteur | 7 |
| 2.2 | Modalités de l'enquête | 7 |
| 2.2.1 | Préparation de l'enquête | 7 |
| 2.2.2 | Contacts préalables, visites aux PPA | 8 |
| 2.2.3 | Visites des lieux | 8 |
| 2.2.4 | Concertation préalable à l'enquête | 8 |
| 2.2.5 | Information du public | 8 |
| 2.2.6 | Réunion publique d'informations de d'échanges | 9 |
| 2.2.7 | Déroulement de l'enquête | 9 |
| 2.2.7.1 | Mise à disposition du registre électronique | 9 |
| 2.2.7.2 | Registres d'enquête | 9 |
| 2.2.7.3 | Incidents relevés au cours de l'enquête | 9 |

| | |
|---|----|
| 2.2.7.4 Reports des observations sur l'ensemble des sites | 9 |
| 2.2.8 Climat de l'enquête | 10 |
| 2.2.9 Clôture de l'enquête | 10 |
| 2.3 Relation comptable des observations | 10 |
| 2.4 Notification du Procès Verbal de synthèse | 10 |
| 2.5 Mémoire en réponse du maitre d'ouvrage | 10 |
| 3 Analyse des observations du public | 10 |
| 3.1 Registre de Ludres | 10 |
| 3.2 Courrier remis au commissaire enquêteur | 10 |
| 3.3 Mémoire en réponse du maître d'ouvrage | 11 |
| 3.4 Commentaires du commissaire enquêteur | 11 |
| 4 Analyse des observations des PPA et MRAe | 12 |
| 4.1 Les PPA | 12 |
| 4.2 La MRAe | 12 |
| 4.3 Le mémoire du maitre d'ouvrage | 12 |
| 4.4 Commentaires du commissaire enquêteur | 13 |

Annexes :

- 1 : Ordonnance du TA désignant le commissaire enquêteur
- 2 Arrêté de mise à l'enquête du projet de modification du PLU
- 3 Procès verbal de synthèse
- 4 Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

Pièces jointes

- 1 Avis au public
- 2 Certificats d'affichage
- 3 Publications sur les sites Internet
- 4 Publication sur compte Facebook de la ville de Ludres
- 5 Annonces légales
- 6 Attestation de la Métropole de l'absence d'observation sur l'adresse électronique dédiée

I RAPPORT du COMMISSAIRE ENQUETEUR

1 Généralités

1.1 Préambule

La Métropole du Grand NANCY anciennement communauté urbaine du Grand Nancy (CUGN), est un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre, créé au 1^{er} juillet 2016 par un décret du 20 avril 2016, après avis favorable de la totalité des conseils municipaux des communes intéressées.

Elle regroupe 20 communes dont Ludres, pour une population totale de 266 000 habitants.

Elle exerce les compétences prévues à l'article L. 5217-2 du Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'élaboration des Plans Locaux d'Urbanisme ; toutefois Les autorisations d'urbanisme demeurent de la compétence des communes.

La ville de Ludres, constitue la porte d'entrée sud de la Métropole; elle comprend environ 6800 habitants, et compte une zone d'activités importante, le Dynapôle, qui intègre 374 entreprises.

Le document d'urbanisme en vigueur sur cette commune est un PLU approuvé par délibération en conseil communautaire - l'EPCI de l'époque- en date du 6 juillet 2007, puis revu dans le cadre d'une modification simplifiée le 24 juin 2016.

1.2 Objet de l'enquête

La présente enquête publique porte sur le projet de modification des dispositions du Plan Local d'Urbanisme de LUDRES en application des articles L 153-36 à 38 et L 153-40 à 44 du code de l'Urbanisme.

En l'occurrence, le maître d'ouvrage souhaite intégrer à une zone d'activités un secteur actuellement réservé à l'habitat, sur une surface de l'ordre de 4 000 m², adapter le règlement de la zone considérée, ajuster un emplacement réservé, acter au règlement le changement de nom de la RD 674 et compléter les annexes au dit PLU.

1.3 Cadre juridique :

La procédure de modification du PLU est soumise aux articles ci-dessus cités du code de l'urbanisme.

L'article L.153-37 indique que *"La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification."* Les modifications projetées ne comprenant pas l'ouverture à l'urbanisation de zone 2AU de moins de 9 ans, le projet n'est pas obligatoirement soumis à une décision préalable de l'organe communautaire. Après réalisation de la présente procédure, il sera présenté pour approbation à l'assemblée de la Métropole.

L'enquête est prescrite par l'article L153-41 du code de l'urbanisme et conduite en application des articles L 123-1 à L 123- 18 et R 123-1 à R 123-25 du code de l'environnement.

La consultation des Personnes Publiques Associées est régie par les articles L132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme

Par ailleurs, la consultation de l'Autorité environnementale est soumise aux dispositions du 3° de III de l'article L.122-4 du code de l'environnement et de l'article L.104-3 du code de l'urbanisme.

Le territoire a fait l'objet d'un SCOT géré par le Syndicat Mixte Nancy Sud Lorraine, qui a été consulté au titre des PPA, ainsi que le département de Meurthe et Moselle et la Chambre d'Agriculture compétente.

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale a également été saisie d'une demande d'examen au cas par cas sur la base des dispositions du 3° de III de l'article L.122-4 du code de l'environnement et de l'article L.104-3 du code de l'urbanisme pour déterminer si cette procédure est soumise ou non à évaluation environnementale.

Après analyse de la notice correspondante transmise par le Grand Nancy, l'Autorité environnementale a exempté la dite procédure d'évaluation environnementale, avec deux recommandations.

1.4 Nature et caractéristiques du projet :

Le projet a pour objet de modifier le PLU de Ludres, sur un secteur particulier de 4 000 m² environ, d'adapter le règlement afférent, d'acter le changement de dénomination de la RD 570 et intégrer deux annexes en vigueur.

1.4.1 Evolution du zonage du lieu-dit « Les Baraques » et modification de l'emplacement réservé N° 2 :

Le secteur des « Baraques » est localisé à l'entrée nord de la commune de Ludres au niveau du giratoire du même nom. Il est situé à l'interface entre les secteurs résidentiels du quartier Chaudeau et les activités économiques du Dynapôle. C'est un ensemble de terrain composé de quelques friches et de bâtiments de différentes tailles abritant diverses activités économiques et quelques logements associés. Il est séparé du quartier résidentiel de Chaudeau par la route de Fléville.

La zone classée résidentielle au PLU (zones UDb et UCe), comprend une partie de mixité sociale imposant un pourcentage minimal de logement sociaux.

Il apparaît cependant que ce classement en zone UDb à vocation résidentielle sociale n'est plus pertinent car d'une part le secteur est enclavé dans une vaste zone d'activités UX, le Dynapôle, et constitue de fait un emplacement non opportun pour un projet d'habitat; d'autre part, il s'avère que depuis l'approbation du PLU de Ludres en 2007, les programmes de logements sociaux réalisés ont atteint 21.6%, au-delà des objectifs et obligations de la commune.

Ainsi, la vocation résidentielle « des Baraques » est modifiée au profit d'une vocation économique. Le secteur auparavant classé en UCe au nord et en UDb au sud est reclassé en zone UX destinée à accueillir des activités économiques et la servitude de logement social est supprimée. Egalement, la zone UDb réglementant ce lieu étant exclusive du site, sera supprimée.

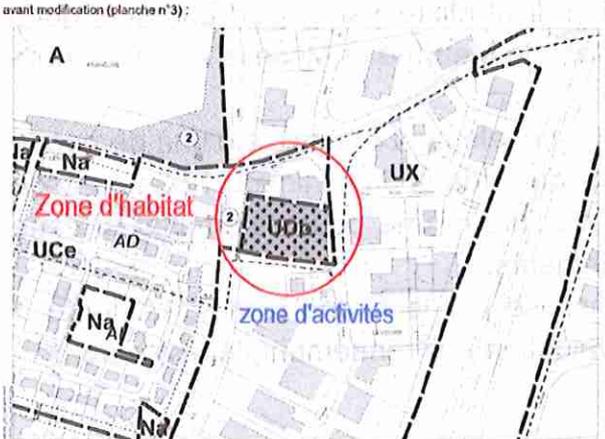
Enfin, les travaux d'aménagement du carrefour des baraques ayant été réalisés, l'emplacement afférent réservé numéro 2 au profit du département n'est plus nécessaire et

doit être levé et les parcelles concernées classées en UX.

Les schémas ci-dessous illustrent le projet de modification, avec la situation actuelle et celle projetée :

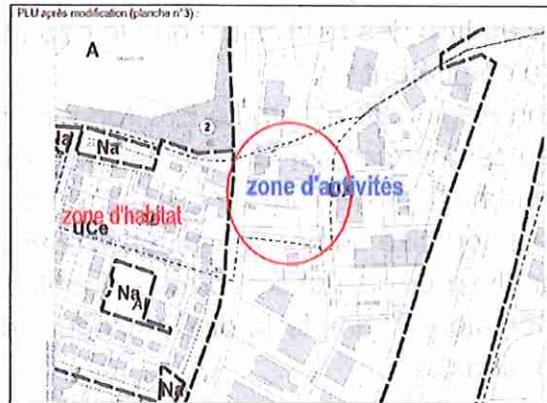
Etat actuel

PLU avant modification (planche n°3) :



Etat projeté

PLU après modification (planche n°3) :



1.4.2 Evolution du règlement de la zone UX

Deux logements existants restant sur le secteur UX, il importe de permettre leur évolution et adapter le règlement en autorisant leur extension, sur 30 m² au plus mesuré au sol et sans création de logement nouveau.

Par ailleurs, il a été constaté que la marge de recul fixée à 15 m le long de la RD 570 « route de Mirecourt » est par trop pénalisante et irréaliste, car la piste cyclable opère déjà un recul et la situation dans la commune est essentiellement de 5 m de recul plantés et engazonnés, qui est la mesure à adopter sur cette zone.

1.4.3 Changement de nom de la Route Départementale (RD) 570 :

Cette mesure technique résulte du transfert des voies départementales à la Métropole du Grand Nancy; cette voie sera désormais désignée au PLU « ex-RD 570- Route de Mirecourt ».

1.4.4 Mise à jour des annexes :

Les annexes au PLU intégreront les textes validés depuis la dernière modification, à savoir le règlement du service de gestion des déchets de la Métropole et l'arrêté préfectoral définissant les secteurs d'information des sols sur la commune de Ludres.

1.5 Composition du dossier :

Le dossier mis à l'enquête comprend (cf. article R 123-8 du code de l'environnement) :

0 L'arrêté de mise à l'enquête publique en date du 4 octobre 2019 et l'avis au public

1 La notice de présentation du projet

2 Le règlement écrit projeté

- 3 Règlement graphique- plan de zonage N° 3 à l'échelle du 1/2000
- 4 Le plan de zonage général à l'échelle du 1/5000
- 5 Le règlement du service public de gestion des déchets de la Métropole du GRAND NANCY
- 6 L'arrêté préfectoral du 2 janvier 2019 portant création du secteur d'information N° 54SIS04238 CALDIC à LUDRES
- 7 La décision de la MRAe en date du 23 octobre 2019 de ne pas soumettre le projet de modification du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Ludres (54), porté par la métropole du GRAND NANCY.
- 8 Les avis des Personnes Publiques Associées : Chambre d'Agriculture, département de Meurthe et Moselle, Syndicat mixte Nancy Sud Lorraine

1.6 Concertation durant l'étude :

Le maître d'ouvrage indique dans sa note de présentation du projet :

« En vertu de l'article L.300-2 du code de l'urbanisme en vigueur, la concertation préalable est réputée « facultative » dans le cadre des procédures de modification de plan local d'urbanisme.

Au regard de l'ampleur des modifications apportées au PLU, aucune démarche n'a officiellement été engagée en matières de concertation préalable à la consultation publique prévue dans le cours de la procédure. »

La concertation préalable, non obligatoire au regard de l'ampleur du projet n'a donc pas été réalisée.

2 Organisation de l'enquête

2.1 Désignation du commissaire enquêteur :

Par ordonnance N° E19000107/54 en date du 24 septembre 2019 (Annexe N° 1) Madame la Présidente du tribunal administratif m'a désigné pour procéder à la présente enquête publique.

J'ai déclaré sur l'honneur ne pas être intéressé à l'opération au sens de l'article L 125-3 du code de l'environnement.

2.2 Modalités de l'enquête

2.2.1 Préparation de l'enquête:

Dès ma désignation, j'ai pris contact avec la collectivité maître d'ouvrage et autorité organisatrice de l'enquête, représentée par M. Alexandre BUSSUTIL, assisté de Mme Elodie VELSIN directrice de l'urbanisme à la ville de Ludres, et les ai rencontrés le 3 octobre 2019.

J'avais reçu entretemps le dossier numérique par courriel.

Au cours de cette réunion, les représentants de la métropole m'ont présenté le projet et remis un dossier papier, puis nous sommes convenus de l'organisation de l'enquête et, en particulier, fixé les dates d'ouverture et clôture, celles des permanences, les modalités de mise à disposition du dossier pour le public, les mesures de publicité et toutes mesures pratiques.

L'arrêté communautaire ordonnant l'enquête a été rédigé en concertation et l'acte afférent a été signé le 4 octobre 2019 et porte le N° URBA0196 (Annexe N°2).

Il a fixé le déroulement de l'enquête du 4 novembre 2019 à 10h00 au 5 décembre 2019 à 17h30, avec 3 permanences au siège de l'enquête désigné, la mairie de Ludres, à l'ouverture le lundi 4 novembre de 10h00 à 12h00, le samedi 16 novembre de 10h00 à 12h00 et à la clôture le jeudi 5 décembre de 15h30 à 17h30.

Le dossier était également consultable aux jours et heures habituels d'ouverture au public à la Métropole du Grand Nancy -Direction de l'urbanisme, gratuitement depuis un poste informatique mis à disposition, ainsi qu'en mairie de Ludres et était téléchargeable sur le site Internet du maître d'ouvrage.

La publicité, l'avis au public et les différentes formes d'information du public ont également été déterminés en concertation ainsi que la date de remise du PV de synthèse, pour une organisation optimale de la consultation.

2.2.2 Contacts préalables, visites aux PPA :

Compte tenu de la modicité de la modification et surtout des avis favorables sans réserve des PPA, il n'a pas été jugé utile de les rencontrer, non plus que de prendre d'autres contacts, autrement qu'avec les représentants du maître d'ouvrage et de la commune de Ludres.

2.2.3 Visite des lieux

J'ai visité les lieux à l'issue de la réunion initiale du 3 octobre avec Mme Velsin de la ville de Ludres.

2.2.4 Concertation préalable à l'enquête

Le maître d'ouvrage a précisé, dans sa notice : *« En vertu de l'article L.300-2 du code de l'urbanisme en vigueur, la concertation préalable est réputée « facultative » dans le cadre des procédures de modification de plan local d'urbanisme. »*

Au regard de l'ampleur des modifications apportées au PLU, aucune démarche n'a officiellement été engagée en matières de concertation préalable à la consultation publique prévue dans le cours de la procédure. »

La faible ampleur de la modification est patente et je confirme la pertinence de la méthode adoptée.

2.2.5 Information du public

En cohérence avec le paragraphe précédent relatif à la concertation préalable, la gestation du projet n'a pas fait l'objet de publicité particulière.

La publicité réglementaire a été convenue en concertation avec la commission, dans sa forme et au fond, à savoir :

- Un affichage de l'avis au public (PJ N° 1) à la Métropole et à la mairie de Ludres cf. les certificats d'affichage (PJ N° 2 a et b).

- Une information au public sur le site Internet de la Métropole et de la ville de Ludres (capture d'écran PJ N° 3) avec pour cette dernière un lien renvoyant au site de la Métropole, dont au dossier numérique téléchargeable.

Egalement, la ville de Ludres a publié sur son compte Facebook l'information de l'enquête ainsi que le lien (PJ N° 4).

- L'avis au public a été publié dans les journaux locaux EST Républicain et Le Républicain Lorrain les 16 octobre et respectivement le 6 et le 7 novembre 2019 (PJ N° 5a, b, c, d).

- La ville de Ludres a communiqué également via son panneau lumineux au centre ville.

2.2.6 Réunion publique d'informations et d'échanges :

Néant, compte tenu de la modicité de la modification projetée, ainsi que l'absence de demande du public.

2.2.7 Déroulement de l'enquête

2.2.7.1 Mise à disposition du registre électronique :

La procédure n'imposait pas de registre dématérialisé, seulement la mise à disposition d'une adresse électronique pour recueillir les observations du public en l'occurrence

« enquetespubliques@grandnancy.eu » :

- article R 123-9 du code de l'Environnement « 3° *L'adresse du site internet comportant un registre dématérialisé sécurisé auxquelles le public peut transmettre ses observations et propositions pendant la durée de l'enquête. En l'absence de registre dématérialisé, l'arrêté indique l'adresse électronique à laquelle le public peut transmettre ses observations et propositions* »

2.2.7.2 Registres d'enquête :

Durant toute l'enquête, un registre papier a été déposé à la Métropole- Direction de l'urbanisme et au siège de l'enquête à la mairie de Ludres ; ils étaient disponibles aux heures d'ouverture des collectivités.

2.2.7.3 Incidents relevés au cours de l'enquête :

Je n'ai constaté aucun incident durant les permanences et aucun ne nous a été signalé en dehors de ces périodes.

2.2.7.4 Report des observations reçues par courrier :

Un seul courrier a été reçu, provenant du maire de Ludres ; il a été joint au registre d'enquête déposé à la mairie de Ludres, siège de l'enquête.

2.2.8 Climat de l'enquête :

L'enquête s'est fort correctement déroulée, dans une excellente ambiance de collaboration des édiles, des services de la Métropole et de la ville de Ludres.

Le public qui a participé à l'enquête, l'a fait dans un excellent esprit de civilité.

2.2.9 Clôture de l'enquête, transfert des registres

A la fin de l'enquête, le 5 décembre à 17h30, qui coïncidait avec la dernière permanence, j'ai clos le registre de Ludres puis celui de la Métropole et les ai emportés avec les documents qui y ont été annexés ainsi que le dossier d'enquête.

2.3 Relation comptable des observations :

Il n'a été reçu aucun courrier ni aucune observation sur le registre papier et à l'adresse électronique dédiée à la Métropole (attestation en PJ N° 6) ; au siège de l'enquête à la mairie de Ludres, j'ai reçu un courrier provenant du maire de Ludres que j'ai annexé au registre, et 3 visiteurs sont venus consulter le dossier et ont porté leur observation.

2.4 Notification du PV de synthèse :

J'avais préparé par avance le PV de synthèse que j'ai complété sur le champ à l'issue de la dernière permanence et l'ai remis au représentant du maître d'ouvrage- M. Alexandre Bussutil- qui m'avait apporté le registre papier déposé à la Métropole ainsi que l'information officielle de l'absence d'observation reçue par le canal de l'adresse électronique précitée.

Ainsi le PV de synthèse porte pour date de réception le 5 décembre 2019 et comprend en annexe la lettre du maire de Ludres qu'il m'avait adressée le 12 novembre 2019 (Annexe N° 3).

2.5 Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

Le maître d'ouvrage m'a transmis son mémoire en réponse le 16 décembre (Annexe N° 4)

3 Analyses des observations du public et commentaires du commissaire enquêteur :

3.1 Portées sur le registre papier de Ludres :

- 2 personnes ont exprimé leur absence de remarque par le sigle « RAS » signifiant qu'elles n'avaient pas d'observation quant au projet

- 1 personne a précisé qu'elle avait eu l'information via Internet a exprimé que « l'emplacement est plutôt voué à la suite de la zone industrielle »

En conclusion sur ce mode d'expression, on peut considérer que ces personnes sont favorables ou neutres à la réalisation du projet.

3.2 Courrier remis au commissaire enquêteur :

Ce courrier émane du maire de Ludres qui souhaite le complément du règlement de la zone UX quant au stationnement des véhicules, estimant insuffisantes les normes de l'article

UX 12 portant règlement des normes correspondantes et énonce les modifications désirées. Et, compte tenu de la gravité de la situation, M. le Maire de Ludres demande que cette modification soit actée avec le présent projet de modification du PLU sans attendre la réalisation du futur PLU intercommunal dont l'échéance à ce jour a été repoussée à 2022.

Le projet de rédaction de l'article UX12 serait ainsi corrigé par l'obligation de respecter des normes plus strictes en cas de changement de destination et, pour les nouveaux restaurants de prendre en compte les surfaces des terrasses.

M. le Maire de Ludres illustre la gravité de sa demande par des photos prises sur 3 rues du site 18 octobre entre 11 h et 13h30, montrant un stationnement anarchique, lié vraisemblablement à la fréquentation des restaurants qui par nature génèrent un afflux de clients aux heures du déjeuner. Il en ressort une sécurité dégradée pour les usagers de la route et pour les piétons dont le maire ne peut accepter qu'elle perdure.

3.3 Mémoire en réponse du Maître d'ouvrage :

Le maître d'ouvrage traite essentiellement du courrier du maire de Ludres, les observations du public allant soit dans le sens du projet soit n'émettent aucune observation.

La Métropole craint, si elle suit l'avis de la commune, de générer une irrégularité qui mettrait en péril l'application du PLU modifié et des décisions d'urbanisme qui en résulteraient. Elle propose de gérer ces difficultés lorsqu'elles se présenteront en usant de la procédure du sursis à statuer permise dans le cadre de l'élaboration du PLUi Habitat et Déplacements; cette procédure inclura une étude sur les normes de stationnement à l'échelle de la Métropole et en cohérence avec la politique de développement commercial traitant notamment des problématiques de stationnement.

3.4 Commentaires du commissaire enquêteur :

- sur les observations du public : je note l'avis implicitement favorable d'une personne et l'absence de remarque des deux autres, donc « non défavorables » au projet.

- sur le courrier du Maire de Ludres :

Je ne saurais me prononcer sur la légalité de la prise en compte de la demande du maire à ce stade de la procédure. Il reste qu'elle paraît fondée au regard des réels problèmes de stationnement et, partant, de sécurité des usagers, piétons en particulier.

Les risques pour la sécurité, qui sont donc avérés, doivent être traités sans délai. Les mesures de police sont de la compétence du maire ; plusieurs contrôles ont été réalisés à plusieurs reprises mais ils n'ont pas eu l'effet escompté, surtout dans la durée. Le Maire attribue ces difficultés à l'inadéquation du règlement de la zone pour résoudre les insuffisances de places de stationnement.

Il est patent que cette affluence aux abords des restaurants du quartier résulte d'un besoin qu'on ne peut nier, d'une part, et d'autre part on ne peut négliger une activité pourvoyeuse d'emplois, la restauration, dans des établissements régulièrement installés et pourvus des autorisations nécessaires.

Toutefois, il est probable que l'insécurité créée par la disproportion des besoins de stationnement avec le nombre d'emplacements disponibles ne pourra pas être réglée par la

seule modification du règlement du PLU dont les effets ne pourront se produire qu'à un terme de plusieurs années.

Cette situation ne semble pouvoir être immédiatement traitée que par des mesures de police adéquates, appliquées ponctuellement lors des heures critiques, ayant pour effet de réduire les vitesses pratiquées et sécuriser les déplacements des piétons. Pour obtenir un effet immédiat, ceci ressort du domaine des experts en sécurité routière, pas de l'urbanisme

La « raccroche » de l'amendement proposé par le maire au règlement du PLU, en cours d'enquête, paraît donc éloignée de l'objet de la procédure, et ne plaide pas favorablement pour sa prise en compte à ce stade car elle n'aura pas pu être examinée par l'ensemble des intervenants dans la démarche.

La proposition de la Métropole d'user de la faculté de surseoir à statuer, en arguant de l'élaboration en cours du PLU Habitat et Déplacements sur l'ensemble du territoire paraît une mesure à même de répondre ponctuellement aux préoccupations de la ville, pour les projets qui ressortiraient des critères avancés par le Maire.

Et pour le moyen terme, l'engagement d'une étude globale devrait permettre une administration plus efficiente de la problématique de ces secteurs.

En conclusion et compte tenu de ce qui précède, nous sommes favorables à l'adoption des mesures préconisées par la Métropole, pour le traitement immédiat et à moyen terme des règles de stationnement dans les zones d'activités, mais pas pour l'inclusion des modifications du règlement sollicitées par le Maire de Ludres.

4 Analyses des observations des PPA et de la MRAe et commentaires du commissaire enquêteur:

4.1 Les PPA :

Les trois PPA consultées, le Département de Meurthe et Moselle, la Chambre d'Agriculture et le Syndicat Mixte Nancy Sud Lorraine n'ont émis aucune observation particulière, autre que favorable.

4.2 La MRAe :

L'Autorité Environnementale avait été consultée dans le cadre du « cas par cas ».

Par décision en date du 23 octobre 2019, elle dispense le maître d'ouvrage de procéder à une évaluation environnementale, en recommandant de :

- « justifier de la réactualisation de ses besoins en logements et en zones d'activités économiques ;

-disposer d'une étude paysagère permettant de s'assurer du maintien de la qualité paysagère préalablement au changement d'affectation d'usage sur les secteurs reclassés UX »

4.3 Mémoire en réponse du Maître d'ouvrage :

Le mémoire fait référence au courrier de la Métropole adressé le 25/11/ 2019 à la MRAE.

Ainsi, la Métropole considère que le dit secteur, situé en marge de la zone d'activités dont la qualité paysagère est sinon médiocre, peu attrayante, et qu'il subit de fortes nuisances sonores, et toutes celles conséquentes d'un important trafic routier.

Elle indique la compatibilité de cette modification avec les orientations du PADD du PLUIHD en cours d'élaboration et affirme que le règlement actuel de la zone d'habitat étant moins contraignant que celui de la zone d'activités UX, la qualité paysagère du site ne pourra pas être moindre.

Quant aux besoins en logements, la commune ayant atteint son quota en logements sociaux, il est apparu plus utile de conforter la zone d'activités.

4.4 Commentaires du commissaire enquêteur :

- sur les avis des PPA : dont acte

- sur l'avis de la MRAe :

En introduction, il est fait remarquer que le secteur en question représente une surface de 4 000 m² environ, donc faible au regard de l'aire de la zone d'activités, et constitue une enclave dans la zone, au voisinage d'un mât et d'un bâtiment de télécommunications.

Par ailleurs, les besoins en logements sociaux qui avaient conduits à retenir cette option de réserver un espace d'habitat dans ce secteur à l'environnement de qualité moyenne, due notamment au fort trafic de l'ex RD et plus loin de l'autoroute sont maintenant satisfaits.

Compte tenu de l'élaboration en cours du futur PLUIHD, qui comportera l'étude des besoins en logements, pas seulement sur Ludres, mais collationnés sur le territoire de la Métropole, il ne paraît pas pertinent fin 2019 de consacrer crédits et efforts à une étude forcément partielle dans ce domaine.

Enfin la qualité paysagère actuelle sans être déficiente est banale et ne pourra qu'être améliorée.

En conclusion, je considère que le classement de cette petite enclave dans un secteur d'activités, s'il permettait de réaliser des logements -majoritairement sociaux- et de répondre à l'objectif règlementaire était mal adapté à ce type d'occupation du sol, soumis à une forte pollution due au trafic, et dans un site peu attrayant. Ce choix était un pis aller qui a pu être rectifié et qu'il convient de corriger.

Fait à Saint Dié des Vosges le 18 décembre 2019

Le commissaire enquêteur



Claude BASTIEN

TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE NANCY

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

N° E19000107/54

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Ordonnance du 24 septembre 2019

La présidente du tribunal administratif de Nancy

CODE : 1

Vu enregistrée le 24 septembre 2019, la lettre par laquelle la présidente de la métropole du Grand Nancy demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

le projet de modification du plan local d'urbanisme de la commune de Ludres ;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2019 ;

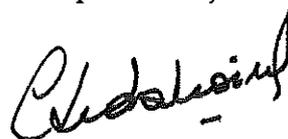
DECIDE

ARTICLE 1 : Monsieur Claude BASTIEN est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 3 : La présente décision sera notifiée à la métropole du Grand Nancy et à Monsieur Claude BASTIEN.

La présidente,



Corinne LEDAMOISEL

**métropole
GrandNancy**

EXTRAIT

**DU REGISTRE DES ARRETES DU PRESIDENT
DE LA METROPOLE DU GRAND NANCY**

du 4 OCTOBRE 2019

Le Président de la Métropole
du Grand Nancy

N° URBA0196

Objet : MODIFICATION DU PLU DE LUDRES - PRESCRIPTION D'UNE ENQUÊTE
PUBLIQUE

VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.300-6, L.153-54, L.153-55, L153-57 à L153-59 et R.153-13,

VU le code de l'environnement et notamment ses articles L.123-19 et R.123-2,

VU le décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement ;

VU l'ordonnance n° 2016-1060 du 3 août 2016 portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement ;

VU le décret n°2016-490 du 20 avril 2016 portant création de la Métropole du Grand Nancy ;

VU l'arrêté de délégation du 14 novembre 2017 relatif à la désignation de Monsieur Michel CANDAT, Vice-Président délégué à l'urbanisme et plan local d'urbanisme intercommunal ;

VU la délibération de l'assemblée communautaire du 6 juillet 2007 approuvant le plan local d'urbanisme ;

VU la délibération du conseil communautaire du 27 juin 2014 engageant la procédure de Déclaration de Projet afin de mettre en compatibilité le PLU de Ludres,

VU la délibération de l'assemblée communautaire du 25 juin 2015 approuvant la modification simplifiée du plan local d'urbanisme ;

VU la délibération de l'assemblée métropolitaine du 24 juin 2016 approuvant la modification du plan local d'urbanisme ;

VU la délibération du conseil métropolitain du 20 septembre 2019 approuvant la Déclaration de Projet d'extension et de modernisation de la déchetterie de Ludres et emportant mise en compatibilité du PLU ;

VU les pièces du dossier du plan local d'urbanisme en cours de modification et soumis à l'enquête publique ;

VU l'ordonnance n°E19000107/54 en date du 24 septembre 2019 par laquelle Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Nancy a désigné Monsieur Claude BASTIEN en qualité de commissaire enquêteur.

ARRÊTE

Article 1 :

Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de modification des dispositions du plan local d'urbanisme de la commune de Ludres, à compter du lundi 4 novembre 2019 à 10h00 jusqu'au jeudi 5 décembre 2019 à 17h30, soit pour une durée de 32 jours consécutifs.

Article 2 :

Monsieur Claude BASTIEN a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Nancy.

Article 3 :

Durant la durée de l'enquête, les pièces du dossier, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, seront déposés et consultables à la mairie de Ludres, siège de l'enquête publique, aux jours et heures habituels d'ouverture au public, ainsi qu'à la Métropole du Grand Nancy - bâtiment Chalnot – Direction de l'Urbanisme et de l'Ecologie Urbaine, du lundi au vendredi de 09h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h00.

Seront également joints au dossier d'enquête publique, les avis des personnes publiques associées à cette procédure et l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale.

L'intégralité du dossier d'enquête publique sera téléchargeable sur le site internet du Grand Nancy : <http://enquetespubliques.grandnancy.eu>.

Le dossier sera également consultable gratuitement depuis un poste informatique mis à disposition en mairie de Ludres.

Article 4 :

Le commissaire enquêteur assurera trois permanences en Mairie de Ludres, pour y recevoir les observations écrites ou orales du public :

- le lundi 4 novembre 2019 de 10h00 à 12h00,
- le samedi 16 novembre 2019 de 10h00 à 12h00,
- le jeudi 5 décembre 2019 de 15h30 à 17h30.

Article 5 :

Pendant la durée de l'enquête publique, le public pourra consigner ses observations écrites :

- sur les registres mentionnés au précédent article,
- par courrier électronique à l'adresse : GDN_enquetespubliques@grandnancy.eu,
- ou par courrier adressé au commissaire enquêteur à la mairie de Ludres, Place Ferri de Ludre, 54710 LUDRES.

Article 6 :

Toute information sur cette procédure pourra être demandée à la Direction de l'Urbanisme et de l'Ecologie Urbaine de la Métropole du Grand Nancy, immeuble Chalnot, qui en est l'autorité responsable.

Article 7 :

A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 3, les registres seront clos par le commissaire enquêteur, conformément aux articles R123-18 et suivants du code de l'environnement. Celui-ci disposera d'un délai de 30 jours pour transmettre :

au Président de la Métropole du Grand Nancy le dossier d'enquête et les registres accompagnés de son rapport, dans lequel figureront ses conclusions motivées,
- à la Présidente du Tribunal Administratif de Nancy son rapport et ses conclusions motivées.

Article 8 :

Une copie du rapport du commissaire enquêteur et de ses conclusions motivées sera adressée à Monsieur le Préfet de Meurthe-et-Moselle et à la commune de Ludres. Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public pendant une durée d'un an à compter de la date de clôture de l'enquête :

- à la Métropole du Grand Nancy, Direction de l'Urbanisme et de l'Ecologie Urbaine, ainsi que sur son site internet <http://enquetespubliques.grandnancy.eu> ;
- à la Préfecture de Meurthe-et-Moselle ;
- à la Mairie de Ludres.

Article 9 :

A l'issue de l'enquête et après réception des conclusions du commissaire enquêteur, le projet de P.L.U. modifié, éventuellement amendé pour prendre en considération les observations, propositions et contre-propositions qui seront recueillies pendant la durée l'enquête publique, sera soumis à l'approbation du Conseil de la Métropole du Grand Nancy.

Article 10 :

Un avis au public faisant connaître les modalités d'ouverture et d'organisation de l'enquête sera publié au moins quinze jours avant le démarrage de celle-ci et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête dans deux journaux locaux.

Cet avis et le présent arrêté seront affichés en mairie de Ludres ainsi qu'au siège de la Métropole du Grand Nancy quinze jours au moins avant le démarrage de l'enquête, et pendant toute la durée de celle-ci. Ceux-ci figureront également sur le site internet de la Métropole du Grand Nancy : <http://enquetespubliques.grandnancy.eu>.

**Pour le Président,
Le Vice-Président Délégué,**


Michel CANDAT

Le présent acte a été publié le : 14/10/2019
notifié le:

Département de Meurthe et Moselle

Métropole du GRAND NANCY

**Modification du Plan Local
d'Urbanisme de LUDRES**

Enquête publique du 4 novembre 2019 au 5
décembre 2019

**Procès verbal de synthèse des observations,
propositions et contre propositions orales et
écrites reçues du public**

(Article R 123-18 du Code de l'Environnement)

Arrêté N° URBA0196
du 4 octobre 2019

Commissaire Enquêteur
Claude BASTIEN

Conformément à l'arrêté N° URBA0196 en date du 4 octobre 2019, de Monsieur la Président de la Métropole du GRAND NANCY, portant organisation de l'enquête publique en vue de la modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de LUDRES, cette enquête s'est déroulée du lundi 4 novembre à 10h00 au jeudi 5 décembre à 17h30.

Durant cette période, les pièces du dossier et un registre d'enquête ont été déposés et consultables à la mairie de LUDRES, siège de l'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture au public, ainsi qu'à la Métropole du Grand Nancy du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h00.

Le dossier était téléchargeable sur le site Internet du Grand Nancy :

<http://enquetespubliques.grandnancy.eu>, et consultable depuis un poste informatique à la mairie de Ludres.

Les observations du public étaient reçues, outre les registres d'enquête, par courrier postal ou par courrier numérique à l'adresse figurant à l'arrêté.

J'ai pu échanger sur le projet avec M. le Maire de Ludres, ainsi qu'avec le chargé de mission urbanisme de la Métropole, M. Bussutil, et de la directrice de l'urbanisme de Ludres, Mme Velsin, qui se sont attachés à assurer les meilleures conditions d'accueil pour cette consultation publique.

A l'issue de l'enquête, les observations du public ont été consignées sur le registre d'enquête de Ludres et un courrier a été adressé au commissaire enquêteur. Aucune observation n'a été formulée sur le registre de la Métropole, non plus que par courrier électronique.

Ces observations portent, pour le registre de Ludres, en une simple transcription de la consultation du dossier et l'absence d'observation à formuler.

Un courrier postal m'a été remis, émanant de M. le Maire de Ludres, qui suggère un complément de modification du règlement relatif au stationnement des véhicules notamment sur le secteur du Dynapôle ; ce document est joint en au présent procès verbal.

Les PPA consultées ont émis un avis favorable sans réserve ; toutefois, la MRAe a émis deux recommandations pour lesquelles nous souhaitons connaître l'avis du maître d'ouvrage.

Le présent procès verbal est établi en deux exemplaires dont l'un est remis à M. le Président de la Métropole du Grand Nancy, représenté par M. Alexandre BUSSUTIL; le second exemplaire sera annexé au rapport d'enquête.

Fait à SAINT DIE des VOSGES

Le 5 décembre 2019

Le commissaire enquêteur



Claude BASTIEN

A NANCY

Le 5 décembre 2019

Pour la Métropole, le chargé de mission



Alexandre BUSSUTIL

Ludres, le 12 novembre 2019

Urbanisme

Monsieur Claude BASTIEN
Commissaire enquêteur
Mairie de LUDRES
Place Ferri de Ludre
54710 LUDRES

Affaire suivie par : Elodie VELVIN-service urbanisme

N/Réf. : PB/XD/GM/EV/19-00004297

Objet : MODIFICATION DU PLU DE LUDRES : demande d'apport réglementaire dans le cadre de l'enquête publique

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

La ville de LUDRES, en réponse au courrier de la Métropole en date du 23 septembre 2019, souhaiterait que, dans le cadre de la présente procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme, le règlement de la zone UX sur le stationnement des véhicules soit complété.

En effet, certains secteurs du Dynapôle sont confrontés aujourd'hui à d'importants problèmes de stationnement qui influent sur la sécurité de la circulation.

Afin d'illustrer mon propos, je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint quelques exemples.

Cette situation est due, pour majeure partie, à l'application de l'article UX 12 qui réglemente le stationnement des véhicules dont les normes ne sont pas suffisantes.

Aussi, au regard de ces enjeux, il est important pour la commune que le règlement en matière de stationnement dans la zone d'activités puisse évoluer sans attendre encore davantage le futur PLU Intercommunal dont l'échéance a été, pour l'heure, repoussée à 2022.

C'est pourquoi la ville de LUDRES souhaiterait le faire évoluer de la manière suivante :

Article UX 12 : Stationnement des véhicules

12.2.- Exceptions

Règlement actuel

Toutefois, les normes de stationnement des alinéas suivants ne sont pas applicables dans les 2 cas énoncés ci-après :

- Restauration de constructions existantes (sans création de nouveaux logements ou de superficie nouvelle)
- Extensions de constructions existantes à la date de révision du PLU dont l'importance ne dépasse pas 15% de la surface hors œuvre nette des planchers existants

Demande d'évolution

Toutefois, les normes de stationnement des alinéas suivants ne sont pas applicables dans les 2 cas énoncés ci-après :

- Restauration de constructions existantes (sans création de nouveaux logements ou de superficie nouvelle) **uniquement si aucun changement de destination de la construction n'est opéré**
- Extensions de constructions existantes à la date de révision du PLU dont l'importance ne dépasse pas 15% de la **surface de plancher et uniquement si aucun changement de destination de la construction n'est opéré**

12.5.- Normes générales applicables aux automobiles

4^{ème} paragraphe

Règlement actuel

Des places de stationnement réservées aux véhicules automobiles doivent être créés sur des emplacements aménagés en dehors des voies publiques selon les normes suivantes. Les nombres d'emplacements indiqués ci-après sont des minima :

[...]

- Construction à usage d'hôtellerie et de restauration :
 - 1 emplacement pour 2 chambres
 - 1 emplacement pour 10m² de salle de restaurant

Demande d'évolution

Des places de stationnement réservées aux véhicules automobiles doivent être créés sur des emplacements aménagés en dehors des voies publiques selon les normes suivantes. Les nombres d'emplacements indiqués ci-après sont des minima :

[...]

- Construction à usage d'hôtellerie et de restauration :
 - 1 emplacement pour 2 chambres
 - 1 emplacement pour 10m² de salle de restaurant **ou de terrasse (surfaces cumulées) dans la limite de 60m² de salle de restaurant**

Au-delà de 60 m² de surface de restaurant ou de terrasse (surfaces cumulées), il sera procédé à un examen particulier afin de déterminer le nombre minimal d'emplacements exigibles pour le stationnement du personnel, des fournisseurs et de la clientèle.

Je reste à votre disposition, ainsi que le service urbanisme, pour vous apporter tous les compléments d'information que vous souhaiterez à ce sujet.

Je vous remercie par avance de l'attention que vous porterez à cette demande et vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, mes salutations les plus distinguées et respectueuses.



Le Maire,

Pierre BOILEAU

1^{er} Vice-président du Grand Nancy

ville de Ludres

1, place Ferri de Ludre - BP 90072 - 54711 Ludres Cedex - Tél. : 03 83 26 14 33 - Fax : 03 83 26 10 58
mairie@ludres.com - www.ludres.com



métropole
Grand Nancy

Transmis le 16/12/19 -
Reçu le 18/12/19

Pôle Territoires, Mobilité, Environnement
Direction de l'urbanisme et de l'écologie urbaine
AB/TF/ALT 09122019

Procédure de modification du P.L.U. de LUDRES

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 Monsieur le commissaire enquêteur.

1. Réponse aux observations recueillies :

En résumé :

- Pas d'observation sur le registre disponible au Grand Nancy ;
- Pas d'observation sur le registre disponible en mairie de Ludres ;
- Pas observation reçue par voie électronique ;
- 1 courrier de la Ville de Ludres à l'attention du commissaire enquêteur ;
- 3 avis formulés par des personnes publiques associées qui ne requièrent pas de réponse ;
- 2 recommandations de la Mission Régionale d'Autorité environnementale.

Réponse au courrier de la ville de Ludres :

La commune de Ludres souhaiterait, au vu des difficultés de stationnement dans le Dynapôle, voir évoluer les règles de l'article 12 de la zone UX.

Avis du maître d'ouvrage :

Après échanges avec la ville de Ludres, nous proposons de gérer ce point par l'utilisation du sursis à statuer du PLUi HD qui permet de bloquer les projets qui iraient à l'encontre des orientations du Projet d'Aménagement de Développement Durables (PADD). Le PADD indique, entre autre, que les mutations commerciales dans les zones d'activités économiques existantes sont à éviter.

En effet, seules des demandes se rapportant à l'objet initial de la procédure peuvent faire l'objet d'ajustements après enquête publique, au risque de fragiliser la procédure de modification du PLU ou les futures décisions d'urbanisme. Dans ces conditions, il semble risqué de modifier les règles de stationnement dans la zone UX dans le cadre de cette procédure de modification du PLU de Ludres.

Enfin, il est prévu d'engager une réflexion approfondie sur l'évolution des normes de stationnement à l'échelle métropolitaine, à l'occasion de l'élaboration du PLUi Habitat Déplacements et en cohérence avec la stratégie de développement commercial qui incite à la limitation des mutations commerciales à l'intérieur des zones d'activités économiques, principale cause des problématiques de stationnement.

Recommandation émise par la Mission Régionale d'Autorité environnementale dans le cadre de la demande de cas par cas :

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) recommande de justifier de la réactualisation de ses besoins en logements et en zones d'activités économiques, de plus, de disposer d'une étude paysagère permettant de s'assurer du maintien de la qualité paysagère, préalablement au changement d'affectation d'usage sur les secteurs reclassés UX.

Avis du maître d'ouvrage :

Nous confirmons les éléments de réponse adressés à la MRAe, par courrier en date du 25 novembre 2019.

Le secteur, actuellement voué à de l'habitat et concerné par une servitude de logement social, se trouve à la marge de l'actuelle zone d'activités économiques du Dynapôle. Au vu de sa situation, le maintien d'une vocation résidentielle ne semble pas opportun (nuisance sonore, présence d'axe routier support de transporteurs, proximité d'un axe autoroutier, faiblesse de la qualité paysagère,...). Par ailleurs, les objectifs en termes de logement sociaux prévus par la loi SRU ayant été réalisés par la commune de Ludres, la servitude de mixité sociale n'a pu pas lieu d'être.

En outre, cette zone d'activités, de rayonnement métropolitain et constituant la porte d'entrée sud de l'agglomération en termes économique, se doit d'être confortée et accompagnée. Cela constitue, par ailleurs, une des orientations du PADD du PLUi HD en cours d'élaboration : « Favoriser le développement économique et la création d'emplois au sein de la Métropole ».

Enfin, ce site est actuellement réglementé par un zonage UD, relative à de l'habitat collectif. Son règlement est plus permissif que celui prévu par la zone UX. Ainsi, une évolution vers un zonage UX, notamment par ses articles 6, 7, 9 et 13, aurait peu d'impact sur la qualité paysagère.

Pôle Territoires, Mobilité, Environnement
Direction de l'urbanisme et de l'écologie urbaine
AB/TF/ALT 09122019

Procédure de modification du P.L.U. de LUDRES

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 Monsieur le commissaire enquêteur.

1. Réponse aux observations recueillies :

En résumé :

- Pas d'observation sur le registre disponible au Grand Nancy ;
- Pas d'observation sur le registre disponible en mairie de Ludres ;
- Pas observation reçue par voie électronique ;
- 1 courrier de la Ville de Ludres à l'attention du commissaire enquêteur ;
- 3 avis formulés par des personnes publiques associées qui ne requièrent pas de réponse ;
- 2 recommandations de la Mission Régionale d'Autorité environnementale.

Réponse au courrier de la ville de Ludres :

La commune de Ludres souhaiterait, au vu des difficultés de stationnement dans le Dynapôle, voir évoluer les règles de l'article 12 de la zone UX.

Avis du maître d'ouvrage :

Après échanges avec la ville de Ludres, nous proposons de gérer ce point par l'utilisation du sursis à statuer du PLUi HD qui permet de bloquer les projets qui iraient à l'encontre des orientations du Projet d'Aménagement de Développement Durables (PADD). Le PADD indique, entre autre, que les mutations commerciales dans les zones d'activités économiques existantes sont à éviter.

En effet, seules des demandes se rapportant à l'objet initial de la procédure peuvent faire l'objet d'ajustements après enquête publique, au risque de fragiliser la procédure de modification du PLU ou les futures décisions d'urbanisme. Dans ces conditions, il semble risqué de modifier les règles de stationnement dans la zone UX dans le cadre de cette procédure de modification du PLU de Ludres.

Enfin, il est prévu d'engager une réflexion approfondie sur l'évolution des normes de stationnement à l'échelle métropolitaine, à l'occasion de l'élaboration du PLUi Habitat Déplacements et en cohérence avec la stratégie de développement commercial qui incite à la limitation des mutations commerciales à l'intérieur des zones d'activités économiques, principale cause des problématiques de stationnement.

Recommandation émise par la Mission Régionale d'Autorité environnementale dans le cadre de la demande de cas par cas :

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) recommande de justifier de la réactualisation de ses besoins en logements et en zones d'activités économiques, de plus, de disposer d'une étude paysagère permettant de s'assurer du maintien de la qualité paysagère, préalablement au changement d'affectation d'usage sur les secteurs reclassés UX.

Avis du maître d'ouvrage :

Nous confirmons les éléments de réponse adressés à la MRAe, par courrier en date du 25 novembre 2019.

Le secteur, actuellement voué à de l'habitat et concerné par une servitude de logement social, se trouve à la marge de l'actuelle zone d'activités économiques du Dynapôle. Au vu de sa situation, le maintien d'une vocation résidentielle ne semble pas opportun (nuisance sonore, présence d'axe routier support de transporteurs, proximité d'un axe autoroutier, faiblesse de la qualité paysagère,...). Par ailleurs, les objectifs en termes de logement sociaux prévus par la loi SRU ayant été réalisés par la commune de Ludres, la servitude de mixité sociale n'a pu pas lieu d'être.

En outre, cette zone d'activités, de rayonnement métropolitain et constituant la porte d'entrée sud de l'agglomération en termes économique, se doit d'être confortée et accompagnée. Cela constitue, par ailleurs, une des orientations du PADD du PLUi HD en cours d'élaboration : « Favoriser le développement économique et la création d'emplois au sein de la Métropole ».

Enfin, ce site est actuellement réglementé par un zonage UD, relative à de l'habitat collectif. Son règlement est plus permissif que celui prévu par la zone UX. Ainsi, une évolution vers un zonage UX, notamment par ses articles 6, 7, 9 et 13, aurait peu d'impact sur la qualité paysagère.