

DÉPARTEMENT DE MEURTHE ET MOSELLE
MÉTROPOLE DU GRAND NANCY
VILLE DE NANCY

ENQUÊTE PUBLIQUE
RELATIVE A
LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA VILLE
DE NANCY

DU lundi 3 juin 2019 au jeudi 4 juillet 2019.

RAPPORT D'ENQUÊTE AVEC AVIS

DOSSIER / E 19000043/54

emplacement du sommaire

RAPPORT D'ENQUÊTE

I – GENERALITES

PREAMBULE :

La Métropole du Grand Nancy engage avec la ville de Nancy une nouvelle modification du Plan Local d'Urbanisme (ci-après dénommé le PLU) afin d'y apporter diverses prescriptions et la correction d'une erreur matérielle sur plan (planche n°13 des hauteurs) et de compléter les annexes avec différents documents exécutoires.

Il est rappelé que le PLU de la ville de Nancy a été approuvé par le Conseil de la Communauté Urbaine du Grand Nancy le 6 juillet 2007.

Il a été modifié successivement les 14 novembre 2008, 24 février 2011, 29 novembre 2013, 14 novembre 2014, 4 novembre 2016 et 21 septembre 2018.

L'évolution à venir de certains quartiers et de certains projets nécessite de modifier au fil du temps quelques points sans remettre en cause l'économie générale du PLU, tout en restant compatibles avec les enjeux et les orientations d'aménagement définies dans le PADD, Projet d'Aménagement et de Développement durable du PLU.

A ce titre la Métropole du Grand Nancy a sollicité auprès de la MRAE, Mission Régionale d'Autorité Environnementale et conformément à la réglementation, l'examen au cas par cas du présent projet de modification du PLU, afin de déterminer si la présente procédure est soumise ou non à évaluation environnementale.

Après examen de la notice explicative jointe au présent dossier la MRAE a exempté la présente procédure d'une évaluation environnementale.

Le dossier comporte également une mise à jour des annexes et la correction d'une erreur matérielle.

I - 1 Objet de l'enquête, les 7 points de modification du PLU actuel

La présente enquête publique porte sur 7 points :

1. Permettre la réalisation d'un projet de requalification de l'ancien site à vocation industrielle et d'activité dénommé « OAP Lobau-Trocante ».
C'est le principal élément du dossier de modification.

Cette zone de 1,03 hectares mute vers un espace résidentiel et une **OAP, Orientation d'Aménagement et de Programmation** spécifique est créée avec pour objectif notamment de mettre en valeur les architectures conservées (conciergerie et Halle avec cheminée d'usine).

Situé entre le Boulevard Lobau, la rue Charles III et le canal avec ses berges aménagées pour la promenade, le site accueillera par ailleurs de nouvelles constructions en 1^{er} et second rang qui devront s'inscrire dans la forme urbaine de la ville dense qui compose son environnement et compte tenu d'un espace central partagé à aménager, composant entre stationnement, aménagement paysagers et perspectives visuelles depuis et vers le canal riverain et ses chemins de promenade. Le règlement graphique du PLU est amené à y évoluer en terme de hauteurs autorisées, de recul et d'alignement notamment.

L'accès des véhicules légers sera organisé depuis le boulevard Lobau et la rue Charles III qui comporte à terme une liaison vers l'autre rive du canal et la voirie en attente.

L'OAP « Lobau-Trocante » vient compléter le cahier des OAP qui comporte deux autres secteurs d'aménagement déjà intégrés au PLU en vigueur, le secteur « Montplaisir » situé le long de l'Avenue du Général Leclerc à proximité de la commune de Vandoeuvre-lès-Nancy et le secteur « Avenue de la Libération » localisé entre l'Avenue de la Libération et la rue de la Foucotte avec notamment la présence de l'immeuble « PAM Saint Gobain »

2. Evolution des règles d'occupation et d'utilisation du sol admises sous condition pour les parcs et jardins publics.

Il s'agit de permettre la valorisation des parcs publics en autorisant les activités commerciales et de restauration à condition que ces activités soient directement liées aux activités de loisir des parcs publics et le règlement de la zone 2N est modifié en conséquence.

3. Evolution des règles graphiques d'implantation et de gabarit des hauteurs rue de la Tuilerie.

La configuration des terrains concernés et de la rue nécessite une évolution des règles d'urbanisme actuelles afin de permettre une meilleure intégration urbaine des futures constructions sur les potentiels fonciers résiduels. Il s'agit donc de faire évoluer les règles d'implantation et de hauteur/gabarit à l'extrémité de la rue de la Tuilerie.

4. Extension d'un emplacement réservé rue de Malzéville dans le cadre du PUP, Projet Urbain Partenarial « Voie de la Meurthe ».**

L'emplacement réservé initial est agrandi pour passer de 18 840 m² à 19388 m² afin de prévoir un complément d'emprise nécessaire à la future ligne de tramway/tram-train « voie de la Meurthe ».

****** A noter : Dans le cadre de la présente enquête la Métropole du Grand Nancy a souhaité, par courrier du 27 mai 2019, rajouter un nouveau point au présent dossier. Il s'agit du porté à connaissance, de la décision devenue exécutoire, de l'instauration du périmètre de Projet Urbain Partenarial, le PUP « Voie de la Meurthe-Rive de Meurthe nord ». (Conseil métropolitain, délibération du 5 avril 2019, courrier C1).

La décision et le plan y afférent ont été joints au registre d'enquête par mes soins le 3 juin 2019 à l'ouverture de l'enquête puisqu'il ne s'agit que d'une mise à jour des annexes. **(copie jointe annexe V-1)**.

5. Création d'un espace vert protégé rue de Dieuze.

Afin de protéger des cœurs d'îlot non urbanisés, espace de respiration dans le tissu urbain dense existant, un dispositif réglementaire dit « espace vert protégé » (EVP) est ajouté rue de Dieuze. Il vient compléter un ensemble d'EVP existants dans différents quartiers de la ville.

Le projet de création d'un espace vert protégé rue de Dieuze est conforme à la poursuite de la politique de la ville de créer autant que faire se peut des îlots de poumon vert au sein de l'espace urbain, afin de participer à la qualité urbaine et paysagère des quartiers, ici dans une parcelle divisée actuellement en zone de jardins, tout en permettant au sein de la même unité foncière, une possibilité d'urbanisation non négligeable en secteur UA.

6. Rectification d'une erreur matérielle.

La nomenclature de la zone UAb de la planche n°13 du plan des hauteurs est corrigé en UAa.

7. Mise à jour des annexes.

Également au titre de la mise à jour des annexes, plusieurs documents devenus exécutoires sont ajoutés au PLU de Nancy :

- Intégration du sursis à statuer du futur tracé de la nouvelle ligne de tramway
- Ajout du règlement du service public de gestion des déchets de la Métropole du Grand Nancy
- Intégration du périmètre UNESCO
- Ajout des 11 arrêtés préfectoraux portant création de secteurs d'information des sols (pollués) et des périmètres de secteur y afférents.
- ****** Comme indiqué ci-dessus j'y ai ajouté la décision de création du périmètre de PUP « Voie de la Meurthe - rive de Meurthe-Nord » et du plan d'ensemble y afférent. (annexe V-1).

I - 2 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- à L123-18 et R123-1 à R123-14
- l'arrêté du Président de la Métropole du Grand Nancy du 23 avril 2019 qui fixe les conditions du déroulement de la présente enquête publique.

I - 3 Composition du dossier mis à l'enquête publique

Le dossier mis à l'enquête comprends :

- Une notice explicative de 26 pages
-
- Le règlement général d'urbanisme modifié par la présente enquête
-
- Un « cahier des OAP, Orientations d'Aménagement et de Programmation » complété par la présente enquête avec l'OAP « Lobau-Trocante »
- La liste des emplacements réservés
-
- Les plans de zonage au 1/2000° n° 4, 5, 9, 19 et 20
-
- Les plans au 1/2000° des hauteurs n° 9, 13, 19 et 20
-
- Le plan d'assemblage au 1/10000°
-
- Les plans au 1/5000° des annexes 1, 2, 3 et 4

Au titre des annexes :

- Le règlement du service public de gestion des déchets de la Métropole du Grand Nancy
- Le plan du périmètre UNESCO
- Les 11 arrêtés préfectoraux portant création de secteurs d'information des sols (pollués) et des périmètres de secteur y afférents.
- Les avis des personnes publiques reçus.(Chambre d'Agriculture de Meurthe et Moselle, Syndicat Mixte Nancy Sud-Lorraine puis Département de Meurthe et Moselle le 25.06.2019) et la décision de la MRAE, Mission Régionale d'Autorité Environnementale, de ne pas soumettre le présent dossier de modification à évaluation environnementale.

** Comme indiqué page précédente j'y ai inclus la décision d'instauration du périmètre de PUP «Voie de la Meurthe - Rive de Meurthe nord ». Courrier C1.

Au titre des pièces administratives complémentaires j'y ai ajouté au fur et à mesure les deux avis de presse (annexe II) de 1ère et 2ème insertion ainsi que l'arrêté de mise à l'enquête publique,

II – ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

II - 1 Désignation du Commissaire-Enquêteur

Par ordonnance n° E 19000043/54 en date du 8 avril 2019 Mme la Présidente du Tribunal Administratif de Nancy m'a désigné comme commissaire enquêteur.

Par arrêté n° URBA0182 en date du 23 avril 2019 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 32 jours consécutifs, du lundi 3 juin 2019 à 12h00 au jeudi 4 juillet 2019 à 11h00,
- fixé les conditions de consultation des dossiers de modification du PLU de Nancy 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 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 de Nancy 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 3 juin 2019 de 12h00 à 14h00
- mardi 25 juin 2019 de 14h00 à 16h00
- jeudi 4 juillet 2019 de 9h00 à 11h00.

b) Contacts préalables

Je me suis rendu le vendredi 19 avril au siège de la Métropole du Grand Nancy pour prendre connaissance du dossier et de la problématique de la ville de Nancy. En présence de Mr Alexandre BUSSUTIL de la Métropole du Grand Nancy . Nous avons détaillé les points nécessitant la modification du PLU de Nancy et fixé les dates prévisionnelles d'enquête et les modalités de publicité et de documents réglementaires à produire.

A la suite une réunion de travail a été programmée le vendredi 10 mai 2019 à la mairie de Nancy avec Mr Christian ROBERT directeur du service urbanisme pour :

- affiner la position de la ville sur les 7 points de modification du PLU, compte tenu notamment de l'état d'avancement de différents projets,
- fixer les modalités de consultation des dossiers en mairie et au siège de la Métropole du Grand Nancy et contrôler l'effectivité des affichages,

Je me suis ensuite rendu 1/2 heure avant le début de ma permanence en mairie de Nancy pour parapher les deux registres d'enquête (dont un en partance au siège de la Métropole du Grand Nancy) et pointer les pièces du dossier soumis à enquête en mairie, également pour contrôler la mise en service du poste informatique à tenir à disposition du public et le fléchage à l'intérieur des services de la mairie.

c) Visite des lieux

Une visite des lieux préalable n'a pas été nécessaire compte tenu de la qualité des photos aériennes et des plans disponibles.

II - 3 Concertation préalable

Elle n'est pas prévue réglementairement pour ce type de dossier.

II - 4 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 3 juin 2019:

- première parution :

Le Républicain Lorrain le	mercredi 15 mai 2019
L'Est Républicain le	mercredi 15 mai 2019
- deuxième parution :

Le Républicain Lorrain le	mercredi 5 juin 2019
L'Est Républicain le	mercredi 5 juin 2019

(cf. annexe II).

Les délais de parutions réglementaires ont ainsi été respectés.

b) Affichage municipal et métropolitain

L'avis jaune réglementaire d'enquête publique a été affiché le vendredi 17 mai 2019 et le lundi 20 mai 2019 au panneau des annonces légales de la mairie de Nancy et de la Métropole. (**annexe I**)

J'ai pu constater pendant la durée de l'enquête la permanence de l'affichage sur les panneaux des affichages officiels de la mairie de Nancy. Les certificats d'affichage m'ont été remis les 5 juillet (Métropole) et 8 juillet (Mairie de Nancy).

c) Information et dossier dématérialisé

Le dossier a été rendu accessible le 3 juin 2019 sur le site de la Métropole à 12h00 à l'ouverture de l'enquête. L'avis d'enquête et l'arrêté l'ont été dès le 16 mai 2019.

<https://www.grandnancy.eu/publications-legales/enquetes-publiques/>

<http://enquetespubliques.grandnancy.eu>

L'ensemble du dossier était aisé à consulter comme j'ai pu le tester personnellement. (**Voir page(s) écran annexe III**).

d) Salle réservée à l'enquête

La salle réservée à l'enquête est la salle de réunion au service urbanisme, son accès fléché était indiqué dans le grand hall d'accueil de la mairie de Nancy.

II - 5 Consultation des services

J'ai échangé plusieurs mails avec les services de la ville et de la métropole pour le bon déroulement de l'enquête.

II - 6 Incidents relevés au cours de l'enquête

L'enquête s'est déroulée sans incident.

II - 7 Climat de l'enquête

L'enquête s'est déroulée dans un excellent climat.

II - 8 Clôture de l'enquête et modalités de transfert des registres

Le délai d'enquête a expiré le jeudi 4 juillet 2019 à 11h00, le registre a été clos par mes soins en mairie de Nancy 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 également le 4 juillet 2019. Les certificats d'affichage me sont parvenus les 5 juillet 2019 (Métropole) et 8 juillet 2019 (Mairie). (**annexes IV**).

II - 9 Relation comptable des observations du public

- permanence du lundi 3 juin 2019 de 12h à 14h
Pas de visite, pas d'observation.
- permanence du mercredi 25 juin 2019 de 14h à 16h
Trois visites avec demandes et deux courriers remis et annexés au registre (C2 et C3), un troisième concernant directement la mairie et son service espace vert. (**voir annexe V-2 à V-4**).
- Permanence du jeudi 4 juillet 2019 de 9h à 11h
Une Visite avec remise de courrier de motivation suite à la demande espace vert enregistrée le 25 juin. (annexe V-4)

II - 10 Consultation Internet et courriels

Site Internet de consultation :

<http://enquetespubliques.grandnancy.eu>

Adresse courriel ou le public pouvait transmettre ses observations:

GDN_enquetespubliques@grandnancy.eu

Le site mis à disposition n'a pas fait l'objet d'observation de la part du public, la Métropole n'étant par ailleurs pas en mesure de comptabiliser les éventuelles consultations à titre d'information.

II - 11 Avis des personnes publiques consultées

4 avis ont été recueillis avant et pendant l'enquête :

- Avis favorable de la Chambre d'Agriculture de Meurthe et Moselle du 12 avril 2019
- Avis favorable du Syndicat mixte Nancy Sud Lorraine du 30 avril 2019
- Avis favorable du Département de Meurthe et Moselle du 17 juin 2019
- Avis et décision de la MRAE en date du 27 mars 2019

Après examen de la notice explicative jointe au présent dossier la MRAE a décidé d'exempter la présente procédure d'une évaluation environnementale, les modifications proposées « n'ayant pas d'incidence notable sur l'environnement et la santé humaine ».

III - ANALYSE DES OBSERVATIONS

III - 1 Observations issues du public, procès verbal de synthèse

Comme il n'y a eu ni observation de la part des personnes publiques consultées ni observation aux registres d'enquête à disposition en mairie de Nancy et au siège de la Métropole, les observations et demandes enregistrées des quatre courriers en mairie sont reprises dans la copie du procès verbal de synthèse détaillé ci-après.

Pont à Mousson le 8 juillet 2019

Monsieur le Président
Métropole du Grand Nancy
22-24 Viaduc Kennedy CO 80036
54035 NANCY Cedex

Objet : Enquête publique modification du PLU de Nancy
Procès verbal de synthèse
Art ; R123-18 du Code de l'Environnement
Aff. Suivie par : Mr BUSSUTIL
P.J. : 4

L'article R123-18 stipule notamment :.../... Dès réception du registre 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.

Je vous prie donc de bien vouloir trouver ci-joint la synthèse des 4 observations et demandes consignées par courriers et annexées au registre pour l'enquête publique susvisée ainsi que mes observations comme j'en ai fais part à Mr Alexandre BUSSUTIL lors de notre réunion le 4 juillet en mairie de Nancy après la clôture de la présente enquête publique.

Je vous saurais gré de bien vouloir apporter soit les réponses soit les observations qui pourront contribuer à la rédaction et à la motivation de mes rapport et conclusions ceci dans le délai imparti de quinze jours à compter de la remise de la présente lettre.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président à l'expression de mes sentiments les meilleurs .

Patrick LANG
Commissaire Enquêteur

Courrier et PV reçu le : mercredi 10 juillet 2019

ENQUÊTE PUBLIQUE SUR LA MODIFICATION DU PLU DE NANCY

PROCÈS VERBAL DE SYNTHÈSE

Courrier n°1

Par courrier du 27 mai 2019 et après en avoir été informé au préalable par Mr BUSSUTIL Chargé de mission à la Métropole, Mr. le Vice-Président a souhaité rajouter un point au dossier de modification du PLU de la ville de Nancy :

- reporter au plan des annexes du PLU l'instauration d'un périmètre de **Projet Urbain Partenarial**, le PUP relatif à la voie de la Meurthe « Rive de la Meurthe nord », périmètre à l'intérieur duquel les propriétaires fonciers, les aménageurs ou les constructeurs participeront, dans le cadre de conventions à venir, à la prise en charge d'une partie du coût des travaux des trois derniers tronçons de voie à réaliser. Ce périmètre reprend notamment le périmètre de sursis à statuer lié à la voie de la Meurthe, ce dernier sera donc à supprimer du plan.

Puisqu'il s'agit d'une décision exécutoire par décision du Conseil métropolitain du 5 avril 2019, le PUP étant applicable, il s'agit d'un porté à connaissance du public et d'une mise à jour des annexes. A ce titre je suis favorable à l'incorporation du document et du plan au titre des annexes d'une part, et d'autre part à ce que les planches 2, 3 et 4 des annexes soient complétées en ce sens et que les périmètres de sursis à statuer y afférents soient supprimés de ces planches et de la légende.

Vous voudrez bien me confirmer que la délibération du 5 avril 2019 et le plan d'ensemble joint feront bien partie des annexes au même titre que le règlement du service public de gestion des déchets de la Métropole du Grand Nancy et le plan du périmètre UNESCO.

Courrier n°2

La société Bouygues Immobilier m'a fait parvenir une demande concernant un permis de construire déposé le 14 juin 2019 sur le secteur «OAP Lobau-Trocante », notifiée par Mme LEYVAL Cécile et MALGRAS Guillaume. Il s'agit d'y adapter la règle de stationnement prévue au règlement du PLU pour une résidence sénior de 115 logements avec service d'aide à la personne présente sur le site. Il est demandé de faire application du 2° alinéa de l'art. L151-35 du Code de l'Urbanisme avec la proximité "d'une station de transport public à moins de 500 mètres" et donc de réduire le nombre réglementaire de place de stationnement de 1 à 0,5 places par logement soit 58 places, Mr MALGRAS indiquant que par expérience moins de 40 places suffisent largement.

Le règlement du PLU peut-il être plus rigoureux que la loi ? La modification demandée au règlement pour le projet considéré ne me pose pas de problème... à moins que l'application de la loi au cas particulier soit de toute façon la règle ?

Courrier n°3

Le courrier n°3 et le plan et la demande de la société ADIM, agence de Laxou, présentés par Mme MOREAU et Mr. ANDRÉ Architecte concerne un point qui ne fait pas partie du dossier d'enquête, mais qui a été discuté avec les services de la ville de Nancy et l'Architecte des Bâtiments de France. Il s'agit d'un projet de construction en discussion sur une assiette foncière privée au 16 Avenue du Maréchal JUIN avec démolition d'un bâtiment collectif existant en recul de 5 mètres de l'alignement actuel de l'avenue.

Les arguments avancés en faveur d'une modification à inclure au dossier d'enquête en cours sont les suivants :

- la prescription d'implantation en recul de 5 mètres est « une anomalie » en terme de cohérence urbaine et qu'elle doit être remplacée par une prescription d'implantation en alignement ;
- la situation actuelle en recul présente deux inconvénients majeurs : une zone sur rue sans véritable statut formant un effet « recoin peu sécurisant » et un masque au soleil et à la vue subi par les immeubles mitoyens.

Il est demandé une modification de la règle d'implantation en recul en faveur d'une règle d'alignement strict. Au titre de la cohérence urbaine et de la volumétrie des immeubles existants dans l'avenue autour du projet, il est demandé également une modification de la règle de hauteur (gabarit 2) en faveur d'une règle avec gabarit 1.

Les arguments avancés : vu avec l'aval des services de la mairie, sachant qu'il y a peu de chance qu'il y ait une nouvelle procédure de modification de PLU avant les élections (2020) puis d'ici 2022 avant la sortie imminente du PLU... Peut-on considérer qu'il s'agit par analogie de corriger « une erreur matérielle », le POS puis le PLU de Nancy s'étant bornés à l'époque de leur instauration à suivre l'alignement des façades existantes avenue du Maréchal Juin et en faire la règle, aujourd'hui inadaptée au quartier construit...? Peut-on raccrocher cette modification ponctuelle d'alignement et de gabarit, donc modifier un plan et le règlement sans risquer une irrégularité de procédure..?

Peut-on sinon envisager que ce projet soit inclus dans une procédure de modification simplifiée à venir qui permettrait d'éviter un report à plus de deux ans si le PLU reste figé?

Courrier n° 4

Le courrier n°4 et le dossier fourni à l'appui concerne un point qui ne fait pas partie du dossier d'enquête. Mr et Mme PELISSIER, 2 rue Messier à Nancy, sollicitent à l'occasion de la modification du PLU, le classement d'un arbre remarquable, un hêtre pourpre centenaire.

Est-il possible de profiter de la modification du PLU pour inclure au plan concerné un pastillage pour un nouvel arbre remarquable en terrain privé ou faut-il attendre réglementairement une autre procédure de modification officielle ? Je pense au recours possible de voisins qui subissent les chutes de feuilles, de faines et autres débris... Et qui peuvent critiquer la procédure de classement par la ville sans information ou enquête préalable, classification "faite à leur insu" ...

Observations et remarques du Commissaire Enquêteur

A propos du dossier mis à l'enquête et compte tenu de mes échanges avec vos services pendant toute la durée de l'enquête, je n'ai par ailleurs aucune observation à formuler.

Je vous saurai gré de bien vouloir m'informer de votre position et de vos réponses dans le délai imparti par la réglementation. Je souhaite que cette réponse soit faite sous format word afin que je puisse l'inclure dans mon rapport et mes conclusions.

Fait à Pont à mousson le 6 Juillet 2019

Patrick LANG

Commissaire Enquêteur

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

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 Mme le commissaire enquêteur.

Réponse aux observations recueillies :

En résumé :

- Pas d'observations sur le registre disponible au Grand Nancy ;
- Pas d'observations sur le registre disponible en mairie de Nancy ;
- Pas observations reçues par voie électronique ;
- 4 demandes par courriers ;
- 3 avis formulés par des personnes publiques associées qui ne requièrent pas de réponse.

Courrier n°1 : Vous voudrez bien me confirmer que la délibération du 5 avril 2019, relative à l'instauration du périmètre de Projet Urbain Partenarial à la voie de la Meurthe, et le plan d'ensemble joint feront bien partie des annexes au même titre que le règlement du service public de gestion des déchets de la Métropole du Grand Nancy et le plan du périmètre UNESCO.

Avis du maître d'ouvrage :

L'instauration du périmètre de PUP de la Voie de la Meurthe, ainsi que son périmètre, étant exécutoire, ils feront bien partie des annexes du PLU, dont le plan sera porté au plan des annexes du PLU de Nancy.

Commentaire du Commissaire enquêteur : l'information demandée fera donc bien partie du dossier de PLU.

Courrier n°2 : La société Bouygues Immobilier a fait parvenir une demande afin d'adapter la règle de stationnement prévue au règlement du PLU pour une résidence senior. Il est demandé de faire application du 2° alinéa de l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme avec la proximité "d'une station de transport public à moins de 500 mètres" et donc de réduire le nombre réglementaire de place de stationnement de 1 à 0,5 places par logement. Le règlement du PLU peut-il être plus rigoureux que la loi ? La modification demandée au règlement pour le projet considéré ne me pose pas de problème, à moins que l'application de la loi au cas particulier soit de toute façon la règle ?

Avis du maître d'ouvrage :

Ledit article indiquant que « nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme », il se substitue donc d'office aux règles imposées dans le règlement concernant les normes de stationnement pour les établissements et les services qui accueillent des personnes âgées. Il n'y a donc pas lieu de faire évoluer le règlement de PLU de Nancy.

Commentaire du Commissaire enquêteur : si l'on considère que la signification juridique du terme nonobstant veut dire : « malgré ou sans égard à ou sans se laisser freiner par », le projet de résidence senior sera donc conforme à la règle nationale en matière de stationnement (Art. L151-35 Code Urba) s'il respecte la norme de 0,5 places par logement, sans avoir à modifier le règlement du PLU.

Courrier n°3 : Il est demandé une modification de la règle d'implantation en recul de 5 mètres sur l'avenue du Maréchal Juin en faveur d'une règle d'alignement strict. Au titre de la cohérence urbaine et de la volumétrie des immeubles existants dans l'avenue autour du projet, il est demandé également une modification de la règle de hauteur (gabarit 2) en faveur d'une règle avec gabarit 1.

Peut-on considérer qu'il s'agit par analogie de corriger « une erreur matérielle », le POS puis le PLU de Nancy s'étant bornés à l'époque de leur instauration à suivre l'alignement des façades existantes avenue du Maréchal Juin et en faire la règle, aujourd'hui inadaptée au quartier construit...? Peut-on raccrocher cette modification ponctuelle d'alignement et de gabarit, donc modifier un plan et le règlement sans risquer une irrégularité de procédure..?

Peut-on sinon envisager que ce projet soit inclus dans une procédure de modification simplifiée à venir qui permettrait d'éviter un report à plus de deux ans si le PLU reste figé?

Avis du maître d'ouvrage :

Les modifications éventuelles qui peuvent être apportées suite à l'enquête publique doivent uniquement concerner les points ayant été mis à l'objet de l'enquête publique. La modification d'autre point fragiliserait la procédure de modification de PLU, car n'ayant fait l'objet d'aucune information et de mise à disposition auprès du public durant la période de l'enquête publique.

Toutefois, cette demande pourrait être étudiée lors d'une future modification en accord avec la commune de Nancy.

Commentaire du Commissaire enquêteur : je prend acte de la solution proposée pour cette demande hors cadre de l'enquête, apprenant par ailleurs que d'autres demandes de modifications ou d'adaptation de certaines règles plus ou moins arrivent dans les services.

Le courrier n°4 et le dossier fourni à l'appui concerne un point qui ne fait pas partie du dossier d'enquête. Mr et Mme PELISSIER, 2 rue Messier à Nancy, sollicitent à l'occasion de la modification du PLU, le classement d'un arbre remarquable, un hêtre pourpre centenaire.

Est-il possible de profiter de la modification du PLU pour inclure au plan concerné un pastillage pour un nouvel arbre remarquable en terrain privé ou faut-il attendre réglementairement une autre procédure de modification officielle?

Avis du maître d'ouvrage :

Comme développé dans le point 3, cette demande ne peut être traitée dans le cadre de la procédure de modification de PLU en cours, mais pourra néanmoins être étudiée à l'occasion d'une autre modification.

Commentaire du Commissaire enquêteur : je prend acte de la solution proposée pour cette demande hors cadre de l'enquête.

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 à M. le Président de la Métropole du Grand Nancy.

Un exemplaire du rapport et des conclusions ont 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 3 juin 2019 au jeudi 4 juillet 2019 n'a pas fait apparaître de problèmes particuliers sur la finalité des propositions qui doivent permettre la modification du PLU de Nancy.

Fait à Pont à Mousson

Le vendredi 22 juillet 2019

Le Commissaire-Enquêteur

Patrick LANG

DÉPARTEMENT DE MEURTHE ET MOSELLE
Métropole - Grand Nancy
Modification du PLU de la commune de NANCY

ENQUÊTE PUBLIQUE

du lundi 3 juin 2019 au jeudi 4 juillet 2019

RELATIVE AU PROJET DE MODIFICATION DU PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA VILLE

DE NANCY

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES DE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Rappel du projet

La ville de Nancy fait partie de la Métropole du Grand Nancy, compétente en matière d'aménagement et de documents d'urbanisme. La Métropole du Grand Nancy engage avec la ville de Nancy une nouvelle modification du Plan Local d'Urbanisme afin d'y apporter diverses prescriptions et la correction d'une erreur matérielle sur plan (planche n°13 des hauteurs) et de compléter les annexes avec différents documents et décisions exécutoires.

L'évolution à venir de certains quartiers et l'avancement de certains projets nécessite de modifier quelques points du PLU sans remettre en cause son économie générale et tout en restant compatibles avec les enjeux et les orientations d'aménagement définies dans le PADD, Projet d'Aménagement et de Développement durable du PLU.

La modification proposée porte sur 7 points :

1. Permettre la réalisation d'un projet de requalification de l'ancien site à vocation industrielle et d'activité dénommé « Lobau-Trocante »
2. Evolution des règles d'occupation et d'utilisation du sol admises sous condition pour les parcs et jardins publics.
3. Evolution des règles graphiques d'implantation et de gabarit des hauteurs rue de la Tuilerie.
4. Extension d'un emplacement réservé rue de Malzéville dans le cadre du PUP, Projet Urbain Partenarial « Voie de la Meurthe- Rive de la Meurthe Nord ».
5. Création d'un espace vert protégé rue de Dieuze.
6. Rectification d'une erreur matérielle.
7. Mise à jour des annexes.

Les impacts environnementaux

Comme l'a souligné l'avis de l'Autorité Environnementale il n'y a pas d'impact négatif pour les projets exposés aux points 1 à 6. Il y a au contraire une amélioration des impacts paysagers et des espaces verts et plantés avec l'OAP « Lobau-Trocante » et rue de Dieuze notamment.

analyse et motivation du commissaire enquêteur

• Sur le dossier :

1. La volonté de réaménagement d'un ancien îlot à vocation industrielle et d'activités de plus d'1 hectares (OAP secteur Lobau-Trocante) en secteur UA « Centre-ville et cœur d'agglomération » est conforme et cohérente avec les prescriptions déjà édictées pour les deux autres OAP en cours, avenue de la Libération et secteur Montplaisir , avec conservation d'éléments remarquables comme la Halle et sa cheminée d'usine et l'ancienne conciergerie.

La modification projetée au PLU vise à permettre la construction de collectifs d'habitation (98 logements en accession) et d'une résidence senior (115 logements) organisés autour d'espaces partagés libres et plantés et comportant des perspectives paysagères depuis le boulevard Lobau, la rue Charles III et le canal et ses promenades.

Elle comprend notamment des adaptations de la règle d'alignement et de recul, des hauteurs et gabarits autorisés, qui sont compatibles et cohérentes avec les dispositions du PLU et de l'environnement bâti existant.

Ces dispositions sont en tout point conformes au PADD qui prescrit notamment dans ses principes :

3,2 « poursuivre la reconquête urbaine et construire un nouveau quartier »

3,3 « organiser la recomposition urbaine du secteur des friches industrielles » .../...

7,2 « Conforter les ambiances de chaque quartier »

7,3 « Mailler les équipements et services d'agglomération et de proximité »

2. Il s'agit de permettre une possibilité de transformation de bâtiment existant (maison alsacienne notamment) et de constructions directement liées à des activités commerciales, de bureau et de restauration conformes à l'animation et à la valorisation des parcs et jardins publics.
Cela ne déroge pas aux dispositions générales et à l'esprit du PLU.
3. La modification permettra dans l'environnement bâti existant au bout de la rue de la Tuilerie quelques projets d'habitation mieux intégrés en terme de gabarit et d'alignement.
4. L'extension proposée d'un emplacement réservé Rue de Maxéville devait permettre de promouvoir un élargissement d'emprise pour la future voie de la Meurthe nord, ce point devenant sans objet avec l'intégration aux annexes du PLU du dossier du périmètre de PUP (Projet Urbain Partenarial) instauré et rendu exécutoire.
5. Le projet de création d'un espace vert protégé Rue de Dieuze est conforme à la poursuite de la politique de la ville de créer autant que faire se peut des îlots de poumon vert au sein de l'espace urbain, afin de participer à la qualité urbaine et paysagère des quartiers, ici dans une actuelle zone de jardins, tout en permettant au sein de la même unité foncière, une possibilité d'urbanisation non négligeable en secteur UA. La protection mise en place permet aussi d'éviter l'urbanisation en second rang qui peut être à l'origine de difficultés de stationnement et de desserte ou d'accès.
6. La nomenclature de la zone UAb de la planche n°13 du plan des hauteurs est corrigée en UAa.

7. La mise à jour des annexes où j'ai rajouté dès le début de l'enquête le plan et dossier de périmètre du PUP « Voie de la Meurthe Nord » rendu exécutoire, ne comporte que des portés à connaissance.

• **Sur les courriers et demandes :**

Le courrier n°1 correspond à un porté à connaissance de l'instauration du périmètre de projet urbain partenarial devenu exécutoire, il n'y a donc aucun problème à ce qu'il soit joint au dossier des annexes du PLU.

Le courrier n°2 (Bouygues) vise à obtenir une règle de stationnement conforme à la loi pour un établissement d'accueil de personnes âgées et de services, il y sera donné une suite favorable.

Les courriers et demandes 3 et 4 (modification d'une règle d'alignement et de gabarit et protection d'un hêtre pourpre au titre des espaces boisés classés) ne peuvent aboutir dans le cadre de la présente enquête publique sans encourir l'illégalité et une annulation.

Constatant que :

- que le dossier est conforme aux dispositions du Code de l'Urbanisme et de l'Environnement,

- le dossier proposé à l'enquête est suffisamment clair et détaillé ;

- le public a été informé dans les formes réglementaires à la mairie de Nancy, au siège de la métropole du Grand Nancy et sur son site Internet ;

- les modifications et les rectifications préconisées ne sont pas de nature à modifier l'économie générale du PLU, en particulier pour le PADD,

En conséquence j'émet un avis favorable sans réserves au projet de modification du règlement du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Nancy.

Fait à Pont à Mousson

Le 22 juillet 2019

Le Commissaire-Enquêteur

Patrick LANG

Liste des annexes

- I AVIS D' ENQUÊTE PUBLIQUE
 - II INFORMATIONS DU PUBLIC ANNONCES LEGALES
 - III INFORMATIONS DU PUBLIC SITE INTERNET
 - IV CERTIFICATS D'AFFICHAGE
 - V COURRIERS ET DEMANDES :
 - 1. MÉTROPOLE DU GRAND NANCY ET PUP
 - 2. SOCIÉTÉ BOUYGUES IMMOBILIER
 - 3. SOCIÉTÉ ADIM -Est
 - 4. Mr et Mme PELISSIER
-