

DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL  
METROPOLITAIN DU GRAND NANCY

**POLITIQUE PUBLIQUE :**  
DÉVELOPPEMENT URBAIN

**SEANCE DU :** 30 MARS 2023

**OBJET :**  
APPROBATION DE LA MODIFICATION DU  
PLU DE LUDRES

**DELIBERATION N° :** 18

**RAPPORTEUR :** Isabelle LUCAS

**EXPOSE DES MOTIFS**

Le Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Ludres (PLU) a été approuvé par délibération du conseil communautaire en date du 6 juillet 2007, puis modifié en bureau communautaire par modification simplifiée le 25 juin 2015, par modification le 24 juin 2016, en conseil métropolitain par mise en compatibilité suite à une déclaration de projet le 20 septembre 2019, par modification le 31 janvier 2020 et par conseil métropolitain par mise en compatibilité suite à une déclaration de projet le 3 février 2022.

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

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

- **Modification de l'OAP « Les Blanches Vignes » et modification du zonage sur le secteur.** La vocation d'une partie des parcelles concernées par l'OAP « Les Blanches Vignes » (parcelles AB 169 et AB 171) n'est plus en phase avec les indications programmatiques inscrites dans l'OAP. Ainsi, ces parcelles prévues à l'origine pour du logement senior vont voir s'implanter une maison médicale. Il est donc nécessaire de modifier l'OAP pour permettre la construction de cette maison médicale qui permettra de renforcer l'offre de soin sur la commune.
- **Suppression de l'OAP Brassens.** Le secteur « Georges Brassens », situé en zone 1AU, est concerné par un périmètre d'OAP. En effet, la commune de Ludres a défini un schéma d'aménagement global, approuvé en juin 2016 lors de la modification de son PLU, destiné à accompagner une évolution du site dans le cadre d'une opération d'habitat, secteur initialement prévu pour de l'équipement, en zone UE. Aujourd'hui, la commune a la maîtrise foncière des terrains concernés par l'OAP. Elle réfléchit à l'évolution du projet sur ce secteur et les orientations définies initialement dans l'OAP ne sont plus à l'ordre du jour, il convient de supprimer l'OAP et reclasser le secteur en zone UD.
- **Modification du règlement écrit concernant les clôtures.** L'objectif de cette modification est d'intégrer des règles communes à l'ensemble des zones et d'apporter des précisions sur les règles de hauteur dans les zones UA, UC, UD et 2AU.
- **Modification des servitudes d'utilité publique.** Plusieurs servitudes d'utilité publique ont été supprimées. Il convient de mettre à jour les annexes du PLU suite à ces suppressions.

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

Dans le cadre de la procédure le dossier de modification a fait l'objet d'une étude "cas par cas" par la personne publique. La mission régionale d'autorité environnementale a rendu un avis conforme le 3 janvier 2023 indiquant que la modification du PLU n'était pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine et que par conséquent il n'était pas nécessaire de réaliser une évaluation environnementale.

### **Bilan de l'enquête publique :**

En vertu des articles L. 103-2 et L. 103-3 du code de l'urbanisme, la concertation est réputée « facultative » dans le cadre des procédures de modification de P.L.U. Deux réunions d'information ont cependant été organisées à l'initiative de la commune de Ludres les 4 et 5 janvier 2023 en présence du commissaire enquêteur.

Conformément à l'article L. 153-40 du code de l'urbanisme, les personnes publiques associées à la procédure de modification du PLU ont été consultées sur la base du dossier d'enquête publique. La Chambre d'Agriculture, la Chambre de Commerce et d'Industrie, le Conseil Départemental de Meurthe et Moselle ont fait savoir que le dossier de modification du PLU de Ludres n'appelait pas de remarque particulière. La Multipole Sud Lorraine a rendu un avis favorable en ajoutant qu'il aurait pu être mené une réflexion pour préserver par des dispositifs réglementaires le cœur d'îlot en lien avec le projet Brassens. Cette remarque ne constitue cependant pas une recommandation mais une simple réflexion.

L'enquête publique concernant cette modification a été prescrite par arrêté URBA0216 du 14 décembre 2022, conformément aux articles L. 153-19 et R. 153-8 à R. 153-10 du code de l'urbanisme. Elle s'est déroulée du 16 janvier 2023 au 15 février 2023 inclus, avec mise à disposition des dossiers de P.L.U. en mairie et à la Métropole du Grand Nancy, ainsi que sur le site internet du Grand Nancy. Les observations du public pouvaient être consignées dans les registres d'enquête publique mis à disposition en mairie et au Grand Nancy ainsi que par courrier électronique au Grand Nancy.

Le registre disponible à la Métropole du Grand Nancy n'a fait l'objet d'aucune observation. 15 observations ont été déposées sur le registre dématérialisé. 11 observations ont été inscrites sur le registre d'enquête disponible en mairie de Ludres :

L'essentiel de ces observations concernent les deux premiers points de la modification avec une attention particulière sur les projets qui seront réalisés sur ces secteurs et qui sont portés par la ville de Ludres. Ainsi, plus que la modification du PLU, ce sont les projets en eux-mêmes qui ont été le plus générateurs d'observations. Elles portent notamment sur la programmation, l'urbanisation du secteur des Blanches Vignes et l'artificialisation correspondante, l'accroissement des flux automobiles et l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement proche.

**Les observations recueillies à l'occasion de cette enquête publique ont donné lieu à une réponse de la Métropole, en lien avec la ville de Ludres. Ces éléments de réponse ont été repris dans le rapport du commissaire enquêteur et indiquent notamment que :**

La Métropole du Grand Nancy prend acte des observations effectuées dans le cadre de l'enquête publique et rappelle que la densification des espaces déjà urbanisés est un impératif dans le cadre de la stratégie globale de réduction de la consommation des espaces agricoles naturels et forestiers. La réduction de plusieurs dizaines d'hectares de terrains voués à être urbanisés sur des secteurs sensibles sur la commune dans le cadre du PLUi nécessite dès à présent de penser le développement urbain de la commune dans les parties déjà urbanisées.

Ces enjeux environnementaux et de préservation d'un cadre de vie agréable sont partagés par la métropole, dans le cadre des politiques urbaines et de préservation de la biodiversité et de la nature en ville, qui sont menées dès aujourd'hui et qui seront accentuées dans le cadre de l'élaboration en cours du PLUi HD. Ce sera l'occasion également de développer de nouveaux outils de préservation du patrimoine architectural et paysager, en lien avec l'étude de valorisation du patrimoine menée par la métropole avec les 20 communes.

Sur le secteur des Blanches Vignes, le projet de maison médicale s'implante côté rue de Secours, en prolongement des constructions existantes. Le reste du secteur des Blanches Vignes constitue effectivement un cœur d'îlot dont l'urbanisation sera questionnée dans le cadre des travaux en cours sur le PLUi HD et dans une vision globale de réponse aux besoins sur la commune de Ludres.

Le choix de l'implantation du projet de maison médicale s'est opéré dans le cadre d'un dialogue entre la commune de Ludres et les professionnels de santé avec pour objectif le maintien d'une offre de santé de qualité sur la commune. Cette localisation permet de conforter le cœur ancien comme centralité, dans une logique de ville des proximités, et apporte des services complémentaires à ceux déjà présents, dont la pharmacie.

**En conclusion générale, le commissaire enquêteur a émis un avis favorable sans aucune réserve**

Afin de prendre en compte la demande de la commune de Ludres réalisée lors de l'enquête publique, il est proposé de modifier le dossier suite à l'enquête publique. Cette modification porte sur le point n°3 concernant la hauteur des clôtures. A la demande de la commune de Ludres, il est proposé que la hauteur maximale des clôtures sur rue initialement modifiée à 1m70 soit abaissée à 1m55. Cette abaissement doit permettre un maintien des qualités paysagères de la commune perceptibles depuis l'espace public.

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

## **DELIBERATION**

En conséquence et après avis de la commission Développement Urbain - Transition Ecologique du 16 mars 2023, il vous est demandé d'approuver le projet de modification du P.L.U. de Ludres.

En application de l'article L153-23 du code de l'urbanisme la présente délibération ainsi que le plan local d'urbanisme modifié seront publiés sur le portail national de l'urbanisme. Ils seront exécutoires à compter de leur transmission au Préfet et de l'accomplissement de la publication précitée.

Le P.L.U. modifié est tenu à la disposition du public à la mairie, à la Préfecture de Meurthe-et-Moselle, à la Métropole du Grand Nancy - bâtiment Chalnot - Direction de l'Urbanisme et de l'Ecologie urbaine ainsi que sur le site internet du Grand Nancy. Par ailleurs, le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur sont mis à la disposition du public pendant un an dans les conditions définies à l'article R. 123-21 du code de l'environnement.

**ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ**

ETAIENT PRESENTS

Mme ACKERMANN Danielle - Vandoeuvre  
Mme BEAUDEUX Evelyne - Nancy  
Mme BENMOKHTAR Sabrina - Nancy  
Mme BILLOT Véronique - Nancy  
Mme BLANDIN Chloé - Nancy  
Mme BOCOUM Martine - Maxéville  
M. BOILEAU Pierre - Ludres  
Mme BOILLON Muriel - Nancy  
M. BOULANGER Alain - Fléville  
M. BREUILLE Michel - Essey-lès-Nancy  
M. CHANUT Henri - Seichamps  
M. CHOSEROT Christophe - Maxéville  
Mme COLIN Sylvie - Laneuveville  
Mme COSTANTINI Anne-Mathilde - Laxou  
Mme CREUSOT Nicole - Nancy  
M. DA CUNHA Eric - Laneuveville  
Mme DEBORD Valérie - Nancy  
M. DESSEIN Jean-Pierre - Art-sur-Meurthe  
Mme DEVOUGE Evelyne - Essey-lès-Nancy  
Mme DIDELOT Anne-Sophie - Nancy  
M. EHRENFELD Jean-Pierre - Laxou  
Mme ENGEL Nathalie - Villers-lès-Nancy  
M. FÉRON Hervé - Tomblaine  
M. FICK Michel - Nancy  
M. GIRSCH Bernard - Saulxures  
M. GRAUFFEL Claude - Vandoeuvre  
Mme GRUET Stéphanie - Malzéville

ETAIENT EXCUSES

M. EL HARRADI Mounir - Nancy  
M. GUILLEMARD Philippe - Nancy  
Mme HAMIDI Hania - Tomblaine  
Mme KHIROUNI Chaynesse - Nancy

AVAIENT DONNE POUVOIR

M. JACQUEMIN Pascal - Villers-lès-Nancy  
M. PIERRONNET Romain - Nancy  
M. RAINERI Serge - Nancy  
Mme VIEUX-MELCHIOR Catherine - Saint-Max  
Mme LUCAS Isabelle - Nancy  
M. DAMOISEAUX Bruno - Vandoeuvre  
M. MASSON Bertrand - Nancy  
M. CHABIRA Hocine - Nancy  
M. GARCIA Laurent - Laxou  
M. DONATI Patrice - Vandoeuvre  
M. HABLLOT Stéphane - Vandoeuvre  
Mme JANDRIC Christelle - Nancy  
M. WERNER François - Villers-lès-Nancy

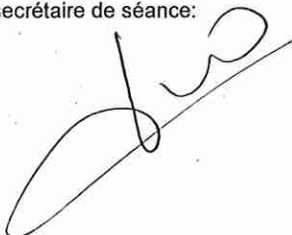
M. HATZIG Patrick - Nancy  
M. HÉNART Laurent - Nancy  
M. KLEIN Mathieu - Nancy  
M. KLING Bertrand - Malzéville  
Mme KOMOROWSKI Régine - Vandoeuvre  
M. LE SOLLEUZ Antoine - Nancy  
M. LIESENFELT Alain - Dommarthemont  
Mme MARREL Charlotte - Nancy  
M. MATHERON Vincent - Jarville  
Mme MATHIEU Annette - Nancy  
Mme MERCIER Estelle - Nancy  
Mme MICHEL Delphine - Nancy  
M. MIDON Jean-François - Saint-Max  
M. MIRON Romain - Maxéville  
M. MURATET Franck - Nancy  
M. OGIEZ Marc - Pulnoy  
M. PENSALFINI Eric - Saint-Max  
M. PETRONIO Maurizio - Houdemont  
Mme PIBOULE Nadine - Vandoeuvre  
Mme RAVON Véronique - Ludres  
Mme RENAUD Dominique - Vandoeuvre  
M. SARTELET Didier - Heillecourt  
Mme STEPHANUS Nicole - Vandoeuvre  
M. TENENBAUM Marc - Nancy  
M. WATRIN Laurent - Nancy  
Mme WIESER Laurence - Laxou  
Mme WUCHER Anne - Jarville

M. MAGUIN Frédéric - Nancy  
M. PERROT Cyrille - Villers-lès-Nancy  
M. SADI Areski - Nancy  
M. YILMAZ Bora - Nancy

à Mme BILLOT Véronique - Nancy  
à Mme KOMOROWSKI Régine - Vandoeuvre  
à M. MIDON Jean-François - Saint-Max  
à M. OGIEZ Marc - Pulnoy  
à Mme GRUET Stéphanie - Malzéville  
à Mme STEPHANUS Nicole - Vandoeuvre  
à Mme MERCIER Estelle - Nancy  
à Mme BLANDIN Chloé - Nancy  
à M. EHRENFELD Jean-Pierre - Laxou  
à Mme PIBOULE Nadine - Vandoeuvre  
à M. GRAUFFEL Claude - Vandoeuvre  
à Mme BEAUDEUX Evelyne - Nancy  
à Mme ENGEL Nathalie - Villers-lès-Nancy

Le présent acte a été publié le :

Le secrétaire de séance:



Le Président :  
Mathieu KLEIN