

Métropole du Grand Nancy

~

Commune de Maxéville

**Projet de modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Maxéville**

**ENQUÊTE PUBLIQUE
du 17 juin 2024 au 17 juillet 2024**

**Ordonnance n° 24000021/54 du 29 mars 2024
du Président du Tribunal Administratif de Nancy**

**Conclusions motivées et avis
du commissaire-enquêteur**

**Commissaire enquêteur :
Philippe GILLES**

SOMMAIRE

I. RAPPEL DES PRINCIPALES PROBLÉMATIQUES DU PROJET SOUMIS À L'ENQUÊTE PUBLIQUE	2
I.1. Principaux attendus du projet de modification du PLU de Maxéville	2
I.1.1. Accompagnement du Plan Guide des Rives de Meurthe au moyen des mesures suivantes :	2
I.1.1.1 Modification de l'OAP (orientation d'aménagement et de programmation) Jaurès / Vallin	2
I.1.1.2 Modification du règlement graphique du PLU	2
I.1.2. Accompagnement de la revalorisation de l'ancien secteur d'implantation du centre technique municipal	3
I.1.3. Correction d'une erreur matérielle dans le règlement graphique	3
I.2. Principales contraintes à prendre en compte	4
I.2.1. Le niveau d'artificialisation des sols généré par la réorganisation de l'OAP Jaurès / Vallin au regard de la programmation de logements prévue sur le site	4
I.2.2. La proximité du secteur à enjeux de l'OAP Jaurès / Vallin avec le périmètre des abords d'un monument historique	4
I.2.3. le niveau de sensibilité au phénomène de retrait gonflement des argiles	4
I.2.4. Le niveau d'exposition du secteur au risque inondation	4
I.3. Principales préoccupations exprimées au cours de l'enquête	4
I.3.1. Préoccupations concernant le changement de zonage dans le secteur du Sentier du Dimanche et la hauteur des futurs bâtiments	4
I.3.2. Préoccupations relatives au devenir du Stanislas Moto Club in situ	5
I.3.3. Demande de la commune de Maxéville formulée auprès du CE afin de pouvoir réaliser une modification complémentaire	5
I.4. Questionnement auquel doit répondre l'enquête publique	6
- Quel est le niveau d'incidence des modifications projetées sur l'environnement des secteurs concernés ?	6
- Quelle réponse apporte-il aux besoins de la population actuelle et future et à l'amélioration de son cadre de vie ?	6
II. PARTICIPATION DU PUBLIC À CETTE ENQUÊTE	6
II.1. Intérêt du public pour le projet	6
II.2. Intérêt pour l'enquête	7
II.3. Qualité de l'information reçue sur le projet	7
II.4. Qualité de l'information reçue sur l'enquête publique	7
III. CONCLUSIONS MOTIVÉES DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR	8
III.1. Sur l'intérêt général du projet	8
III.1.1. Adaptation aux besoins	8
III.1.2. Point de vue environnemental	8
III.1.3. Observation déposée par la Ville de Maxéville	8
III.2 Réponses apportées dans le mémoire en réponse	9
III.2.1. question relative à la programmation de l'habitat	9
III.2.2. question relative à la résorption de la vacance	9
III.2.3. question relative aux logements vacants	9
IV. AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR	10

I. RAPPEL DES PRINCIPALES PROBLÉMATIQUES DU PROJET SOUMIS À L'ENQUÊTE PUBLIQUE

La Métropole du Grand Nancy (MGN) a engagé l'élaboration d'un PLUi-HD dans lequel seront fusionnés les plans locaux d'urbanisme (PLU) des 20 communes membres. A ce jour, ce PLUi-HD (plan local d'urbanisme intercommunal-habitat-déplacements), mis en chantier en 2015, se trouve dans l'attente de son approbation dont l'échéance est envisagée à la mi-2025. La temporalité de certains projets, leur émergence et la chronologie de leur évolution, sont en décalage avec cette date d'approbation potentielle et les dispositions qui permettraient d'accompagner et de valider ces projets, d'ores et déjà inscrites dans le projet de PLUi-HD, ne se retrouvent pas dans le PLU de Maxéville. L'attente de cette échéance menaçant la réalisation de certains d'entre eux, la MGN en lien avec la commune de Maxéville entreprend de présenter le projet de modification du PLU de Maxéville.

I.1. Principaux attendus du projet de modification du PLU de Maxéville

I.1.1. Accompagnement du Plan Guide des Rives de Meurthe au moyen des mesures suivantes :

I.1.1.1 *Modification de l'OAP (orientation d'aménagement et de programmation) Jaurès / Vallin*

L'émergence de projets (mise en vente de lots immobiliers) se profile sur ce secteur et il est urgent de faire évoluer les dispositions de l'OAP existante afin de mieux pouvoir les encadrer et les accompagner. Il s'agit de modifier le zonage du PLU, les règles d'implantation et de hauteur et de créer 4 sous-secteurs. Un schéma permettant une vue synoptique de ces projets d'évolution du secteur de l'OAP est présenté dans la modification.

I.1.1.2 *Modification du règlement graphique du PLU*

Le projet de requalification des Rives de Meurthe est un enjeu majeur de la mise en chantier du futur Parc Urbain. Ce changement de dénomination de l'ancien Boulevard Meurthe-Canal témoigne en effet de la volonté des élus de faire de cet ancien axe ferroviaire une véritable colonne structurante qui favorisera les mobilités douces et les aménagements paysagers, de détente et de loisirs. Il s'avère par conséquent nécessaire de modifier en particulier les zones 1AU du Sentier du Dimanche et les Emplacements Réservés (ER) qui bordent la voie ferrée. Les aménagements suivants sont programmés :

➤ Fermeture de la zone à urbaniser 1AU du Sentier du Dimanche :

Composée essentiellement de jardins familiaux, le zonage évolue de 1AU en 2Na pour 2,35 ha les préservant ainsi de toute possibilité de construction en dehors des abris de jardins de 12 m² maximum.

➤ Accompagnement réglementaire de l'aménagement du futur Parc Urbain :

Reclassement de zones UB, UD, UY, 1AU, et 2N en zone 1N pour obtenir une réglementation homogène de l'emprise du futur Parc Urbain

➤ Modification des emplacements réservés (ER) :

Modification et ajouts d'emplacements réservés, pour favoriser l'aménagement des espaces public du futur Parc Urbain, acquisitions diverses au profit de la MGN pour élargir certains axes et favoriser le maillage des modes actifs sont également nécessaires.

➤ Divers aménagements sont également au programme nécessitant une évolution du PLU :

- la création d'une passerelle franchissant le Canal de la Marne au Rhin assurant la liaison entre le secteur des anciennes brasseries et le secteur Jaurès / Vallin et améliorant les liaisons douces Est / Ouest,

- la création d'un pôle d'échange multimodal au nord de l'agglomération ainsi qu'un parking relais.

Ces projets nécessitent également diverses acquisitions de parcelles par la MGN et la création d'emplacements réservés qui leur sont inhérents.

I.1.2. Accompagnement de la revalorisation de l'ancien secteur d'implantation du centre technique municipal

À la suite du transfert récent du centre technique municipal sur un nouveau site, la MGN en lien avec la commune de Maxéville, souhaite reclasser la parcelle 267 (Zone UY) où sont implantés les désormais anciens bâtiments afin de lui conférer une vocation habitat (zone UB) qui correspond plus à son environnement résidentiel actuel.

I.1.3. Correction d'une erreur matérielle dans le règlement graphique

A proximité de la mairie, avenue du commandant Charcot, un secteur plus récent que le centre ancien aurait logiquement dû faire l'objet d'un zonage UB au regard de l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, ouvrant ainsi une possibilité de construction en second rang selon une bande graphique portée au règlement. Or, ce secteur a été affecté d'un zonage UA correspondant au centre ancien de la commune. Il est par conséquent proposé de modifier le zonage de ce secteur d'un zonage UA vers un zonage UB.

I.2. Principales contraintes à prendre en compte

I.2.1. Le niveau d'artificialisation des sols généré par la réorganisation de l'OAP Jaurès / Vallin au regard de la programmation de logements prévue sur le site.

Le secteur de l'OAP est d'ores et déjà entièrement artificialisé, et n'est pas concerné, selon l'avis de la MRAE, par des zonages environnementaux remarquables ou des milieux sensibles.

I.2.2. La proximité du secteur à enjeux de l'OAP Jaurès / Vallin avec le périmètre des abords d'un monument historique

La Maison Paul Cavalier est classée dans cette catégorie. Les constructions seront donc soumises à l'avis d'un architecte des bâtiments de France (ABF) .

I.2.3. Le niveau de sensibilité au phénomène de retrait gonflement des argiles

Le secteur de l'OAP Jaurès / Vallin est concerné par ce phénomène dont il faudra tenir compte lors de l'édification des constructions .

I.2.4. Le niveau d'exposition du secteur au risque inondation

Le classement du secteur de l'OAP Jaurès / Vallin en zone verte (risque modéré) de prévention du Plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) de la Meurthe sur la commune de Maxéville a été approuvé le 27 février 2012.

Le développement nouveau peut être autorisé sous certaines conditions (implantation sur vide sanitaire inondable ou sur pilotis, premier niveau de plancher implanté au-dessus de la cote de crue de référence...). Les prescriptions du PPRI doivent être prises en compte pour l'édification des constructions .

I.3. Principales préoccupations exprimées au cours de l'enquête

I.3.1. Préoccupations concernant le changement de zonage dans le secteur du Sentier du Dimanche et la hauteur des futurs bâtiments

Elles sont exprimées par le public inquiet du devenir des jardins familiaux au regard de la programmation de logements à proximité du site de l'OAP Jaurès/Vallin. Cependant, cette inquiétude n'a plus lieu d'être dans la mesure où la fermeture du secteur à l'urbanisation fait muter les parcelles concernées d'un zonage 1AU (à urbaniser) à un zonage 2Na (naturel, avec abris de jardin de moins de 12 m² tolérés). De même, l'intérêt s'est porté sur la hauteur des futurs bâtiments. Le plan d'épannelage indiqué schématiquement par sous-secteur (variant de R+1 à R+5) dans la notice explicative de la modification a servi de support à l'explication qui a été fournie par le commissaire-enquêteur.

I.3.2. Préoccupations relatives au devenir du Stanislas Moto Club in situ

186 observations ont été recensées portant sur la revendication du maintien du Stanislas Moto Club (SMC) sur son site actuel. De plus, le président du club et un de ses membres ont été reçus lors de la dernière permanence du 06/07/2024 afin d'évoquer le sujet avec le commissaire-enquêteur. Dans une atmosphère courtoise, les représentants du SMC ont très bien compris que la revendication collective dont ils étaient

porteurs concernait un secteur du PLU de Maxéville non impacté par le périmètre de la modification en cours. De ce fait, ils ont également admis que la qualification de la totalité de leurs observations serait « Hors sujet », mais ferait l'objet d'un traitement par une autre voie dont le maître d'ouvrage se réserve le choix.

I.3.3. Demande de la commune de Maxéville formulée auprès du CE afin de pouvoir réaliser une modification complémentaire

Cette demande a été formulée par courrier non cacheté et consignée par le service urbanisme de la Ville de Maxéville à titre d'observation dans le registre papier tenu en mairie. Elle est signée du Maire de Maxéville, Monsieur Christophe CHOSEROT. S'agissant d'une observation, elle a été transmise au maître d'ouvrage à l'occasion de la remise du procès-verbal de synthèse d'enquête publique.

Il s'agit d'une demande de modification complémentaire justifiée par la volonté de la commune de regrouper l'ensemble des activités liées à « la scolarité-les temps péri/extrascolaires » sur le site unique du Groupe Scolaire André VAUTRIN de Maxéville. Cette problématique avait été abordée en réunion de préparation de l'enquête avec les représentants de la Ville de Maxéville.

Outre le fait que cette solution permet de remédier à une dispersion de la restauration scolaire sur 3 établissements, accompagnée des problèmes induits en matière de logistique, de maintenance des bâtiments, d'accessibilité PMR (personnes à mobilité réduite), de fatigue des enfants liée à des déplacements récurrents, et des activités péri/extra scolaires pour les mêmes raisons, cette demande va dans le sens des buts que la Métropole du Grand Nancy (MGN) affirme poursuivre dans sa réponse.

Le caractère d'urgence de la demande est justifié par le lancement de l'opération en 2023, qui évolue avec le recrutement en cours de l'équipe de maîtrise d'œuvre pour une définition de projet (APD) et dépôt de permis de construire pour fin 2024, alors que l'approbation du PLUi-HD est évoquée pour la mi-2025.

Les futures dispositions du PLUi-HD dans lequel ce projet est inscrit, permettraient de répondre à la demande de permis de construire inhérente à la construction de cette salle multi-activités, contrairement au PLU de Maxéville dans sa formulation actuelle.

La Métropole du Grand Nancy souhaite accompagner ce projet et afin de ne pas en pénaliser la réalisation, propose d'amender le projet de modification en cours, en complétant le point 3 de la notice de présentation qui traite de l'incohérence des règles d'implantation avec le tissu urbain existant (impossibilité de construire en recul par rapport à l'alignement). Le maître d'ouvrage présente cette proposition comme une anticipation des dispositions du PLUi-HD en attente d'approbation.

I.4. Questionnement auquel doit répondre l'enquête publique

- Quel est le niveau d'incidence des modifications projetées sur l'environnement des secteurs concernés ?
- Quelle réponse apporte-t-il aux besoins de la population actuelle et future et à l'amélioration de son cadre de vie ?

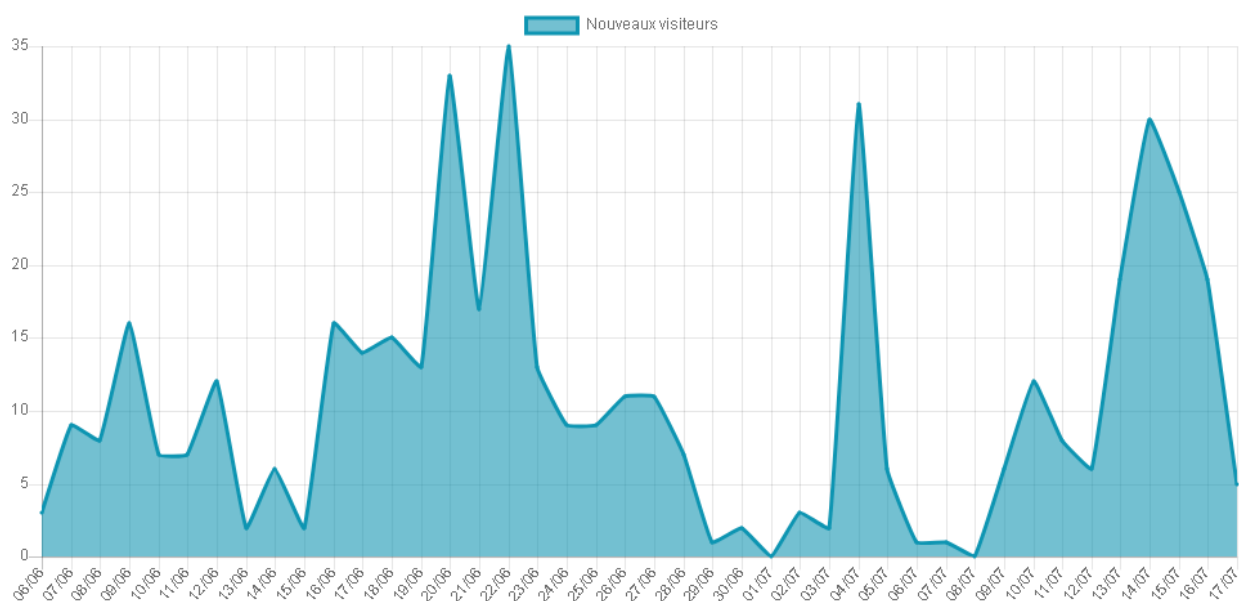
II. PARTICIPATION DU PUBLIC À CETTE ENQUÊTE

II.1. Intérêt du public pour le projet

Dans le cadre de l'élaboration de la partie nord du plan guide de l'aménagement des Rives de Meurthe, le public de Maxéville a eu l'occasion de participer, depuis 2021, aux 2 ateliers de travail sur le secteur Lafayette, une conférence numérique, et une balade urbaine passant par le Sentier du Dimanche. Sachant que le projet de modification concernant ce secteur reprend pour l'essentiel les propositions du plan guide, et qu'une présentation des dispositions prévues dans le PLUi-HD concernant le secteur de Maxéville, a eu lieu en janvier 2024, l'intérêt pour le projet demeure soutenu comme l'indique le niveau de curiosité chronologique des visiteurs sur le site dématérialisé de l'enquête :

Nombre de nouveaux visiteurs

Total visiteurs uniques : 452



Le nombre de téléchargements et de visionnages est également significatif :

Nombre de téléchargements de chaque document du dossier de l'enquête

Téléchargements : 99 Visionnages : 180

II.2. Intérêt pour l'enquête

L'enquête a permis le dépôt de 188 observations au total. Bien que la majeure partie d'entre elles (186) portent sur une préoccupation identique et qualifiée de hors sujet, elle aura cependant permis à ce public d'exprimer son inquiétude et d'interpeller les décideurs locaux sur le devenir d'un équipement sportif considéré comme du plus haut intérêt en matière de loisirs, de patrimoine et d'environnement.

Mais aussi et surtout, elle aura permis à la Ville de Maxéville d'interpeller le maître d'ouvrage sur une préoccupation d'une teneur stratégique primordiale en matière de délai, concernant le projet de salle multi-activités via le dépôt et la consignation d'une observation au registre d'enquête.

II.3. Qualité de l'information reçue sur le projet

Malgré l'absence de concertation préalable, le public a pu bénéficier d'un très bon niveau d'information sur le sujet du projet, tant par voie dématérialisée dès l'ouverture de l'enquête que par voie matérielle. Le dossier de consultation étant bien construit et d'autant plus clair que les ajouts demandés par le CE au maître d'ouvrage ont contribué à une plus grande fluidité dans la consultation.

II.4. Qualité de l'information reçue sur l'enquête publique

Outre la publicité légale (annonces légales de l'Est républicain et du Républicain Lorrain), et affichage de l'avis d'enquête sur panneau officiel, les services de la Ville de Maxéville et de la Métropole du Grand Nancy sont restés à l'écoute de mes différentes demandes portant à la fois sur le renforcement spatial de l'affichage de l'avis d'enquête publique sur les lieux concernés par la modification et sur la publicité extralégale en mettant tous les moyens à leur disposition pour annoncer l'ouverture de l'enquête publique mais également et surtout les permanences (panneaux électroniques de la ville, site internet, réseau Facebook etc..).

III. CONCLUSIONS MOTIVÉES DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

III.1. Sur l'intérêt général du projet

III.1.1. Adaptation aux besoins

La mise en œuvre du PLUi-HD de la MGN (Métropole du Grand Nancy) a fait l'objet de nombreux reports au rythme de ses différentes étapes d'élaboration. À ce jour, il n'est pas encore approuvé. La date avancée pour cette approbation est la mi-2025. Certains projets émergent et les difficultés liées à leur accompagnement administratif peut nuire à leur réalisation, tant de nombreux paliers doivent être franchis par leurs porteurs dès leur conception. Partant de ce constat, il apparaît évident que les projets qui se profilent sur le secteur de l'OAP Jaurès/ Vallin ne peuvent matériellement être accompagnés que par le seul et unique document d'urbanisme auxquels ils doivent se référer et actuellement en vigueur, que constitue le PLU de Maxéville.

Cependant, les dispositions inscrites dans ce dernier ne permettent pas d'accompagner ces projets dans les mêmes conditions que le permettraient le PLUi-HD. Il convient par conséquent de le modifier à la lumière des dispositions du projet de PLUi-HD, dans un souci d'ergonomie de fusion prochaine.

De ce fait, la modification permettra de mieux encadrer la mise en œuvre du chantier d'aménagement des Rives de Meurthe Nord et du projet de Parc Urbain, le renouvellement urbain engagé sur le secteur Jaurès / Vallin, le changement de destination du site de l'ancien centre technique municipal et la rectification du zonage UA vers UB du secteur concerné avenue du Commandant Charcot. De même, la conduite des différents projets, notamment la mise en chantier de la passerelle prévue pour franchir le canal au niveau des anciennes brasseries afin de relier le secteur Lafayette et Jaurès / Vallin et enfin, le projet de plateforme d'échange multimodale et de parking relais au niveau des Fourches Patibulaires, contribueront à améliorer les mobilités .

Ces modifications vont dans le sens de l'intérêt de la population qui verra apparaître un nouveau quartier aéré, avec des hauteur de bâtiment limitées, des aménagements permettant la fluidité des mobilités et un Parc Urbain comportant des aménagement paysagés et de loisirs à leur disposition.

III.1.2. Point de vue environnemental

La lecture de l'avis conforme de la MRAE permet de comprendre que l'empreinte environnementale du projet est très faible. Il peut même être positif si l'on observe la fermeture à l'urbanisation des jardins familiaux du secteur du Sentier du Dimanche.

III.1.3. Observation déposée par la Ville de Maxéville

La demande de modification complémentaire émanant de la Ville de Maxéville porte sur un secteur évoqué au paragraphe C de la notice explicative. La Métropole du Grand Nancy (MGN) souhaite accompagner cette demande en amendant la modification en cours au même point C, pour permettre la construction de la salle Multi-activités de la commune. Les motivations avancées sont nombreuses et recevables.

En lien avec la commune de Maxéville, la MGN a déjà engagé la correction d'une erreur matérielle à cet endroit précis en demandant la modification du zonage UA vers un zonage UB permettant de construire en second rang avenue du commandant Charcot selon une bande de terrain identifiée au règlement graphique du PLU. Les parcelles concernées par la demande de modification complémentaire sont contigües à celui-ci.

L'avis conforme porté par la MRAE sur cette correction d'erreur matérielle concernant les 3 parcelles cadastrées AB 192, 734 et 735, d'une superficie de 0,23 ha, situées à proximité de l'avenue du Commandant Charcot, est qu'elle observe que les modifications des règlements présentées ci-dessus permettent de s'adapter au contexte local, sans incidences négatives sur l'environnement.

Il n'existe, a priori, pas d'éléments incitant à penser que sur des parcelles contigües à ces dernières et qui permettraient la construction de la future salle multi-activités, l'incidence environnementale serait différente.

III.2. Sur les réponses apportées dans le mémoire en réponse

III.2.1. Question relative à la programmation liée au logement inscrite dans la notice explicative

La réponse du maître d'ouvrage au commissaire enquêteur comporte des indications contradictoires au sujet de la question portant sur la durée de la programmation figurant dans l'orientation programmatique (court terme et période 2025-2043). De plus, compte tenu du fait que le PLU de Maxéville ne comporte pas de volet Habitat, il aurait été intéressant de développer ce sujet en expliquant comment cette programmation est en phase avec les dispositions existantes dans le Plan Métropolitain de l'Habitat (PMH), avec des éléments chiffrés.

L'ensemble manque de clarté et de précisions au regard de l'enjeu.

III.2.2. Question relative à l'objectif de résorption de la vacance

Les précisions figurant dans la réponse du maître d'ouvrage concernant la fiche n° 3 figurant dans le PMH auraient également pu accompagner l'orientation programmatique de la modification. En effet, il aurait été utile de préciser au public de quelle façon les travaux d'élaboration du PLUi-HD encadrent la problématique sensible de l'habitat et comment les réflexions concernant le territoire de Maxéville y sont prises en compte à ce sujet.

III.2.3. Question relative aux logements vacants

Il paraît difficile de se référer à un document en cours d'élaboration tel que le PLUi-HD, sans expliquer en quoi ses travaux d'élaboration peuvent éclairer le contexte de l'orientation programmatique, dont en l'occurrence, comment il est prévu de remettre sur le marché des logements vacants.

IV. AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Compte tenu de ce qui précède et en particulier :

- de l'intérêt général du projet de modification
- de l'intérêt de l'observation déposée par la Ville de Maxéville qui aurait parfaitement pu figurer dans la demande originelle sans en changer la nature
- de l'absence d'inconvénients identifiés induits par le projet
et après avoir examiné les observations du public

En formulant les recommandation suivantes :

- amender le projet de modification du PLU de Maxéville, en complétant le point 3 de la notice de présentation qui traite de l'incohérence des règles d'implantation avec le tissu urbain existant (impossibilité de construire en recul par rapport à l'alignement).
- éclaircir l'argumentaire et abonder le contexte de l'orientation programmatique concernant les 150 logements figurant dans la notice explicative en page 16.

J'émet un
AVIS FAVORABLE
AU PROJET PRÉSENTÉ PAR LA MÉTROPOLE DU GRAND NANCY
DE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE DE MAXÉVILLE

Fait à Domgermain, le 16 août 2024

le Commissaire-enquêteur

**Le commissaire
enquêteur
Philippe GILLES**

Enquête publique n°24000021/54
Conclusions et Avis du CE-16/08/2024

Philippe GILLES
Commissaire-Enquêteur