



EXTRAIT

DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL METROPOLITAIN DU GRAND NANCY

POLITIQUE PUBLIQUE :
LA QUALITÉ URBAINE ET RÉSIDEN­TIELLE
AU SERVICE DE TOUS

SEANCE DU : 3 FEVRIER 2022

DELIBERATION N° : 14

OBJET :
PLU DE LUDRES - MISE EN COMPATIBILITÉ -
APPROBATION DE LA DÉCLARATION DE
PROJET " FONDATION SAINT CHARLES -
FOYER DE L'AUREORE"

RAPPORTEUR : Isabelle LUCAS

EXPOSE DES MOTIFS

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme régissant la mise en compatibilité des documents d'urbanisme (articles L.153-54 et suivants et R.153-13 et suivants du code de l'urbanisme), le Grand Nancy a engagé, par délibération en date du 12 novembre 2020, une procédure dite de "déclaration de projet". Celle-ci vise à établir l'intérêt général du projet de construction d'un foyer de personnes en situation de handicap intellectuel sur la propriété de l'EHPAD Sainte Thérèse et à permettre en conséquence la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Ludres.

L'intérêt général du projet du foyer de l'Aurore

Le foyer de l'Aurore a comme vocation la prise en charge complète et le logement de personnes en situation d'handicap intellectuel. Le foyer est géré par l'association «l'Aurore» avec le soutien de la fondation Saint Charles. Le mode d'organisation de l'association répond aux caractéristiques de l'habitat inclusif que l'Etat souhaite voir se développer

Le projet vise à la construction d'un bâtiment d'habitation permettant d'agrandir les capacités d'accueil du foyer de l'Aurore actuellement situé dans une aile indépendante de l'EPHAD Saint Thérèse. Le projet doit permettre la création de 12 places d'accueil dans un bâtiment d'environ 500 m² d'emprise au sol.

La nécessité du projet est motivée par les éléments suivants :

- La demande sur ce type d'accueil est forte.
- L'actuelle localisation du foyer dans l'EHPAD Sainte Thérèse rend difficile l'organisation de la vie quotidienne et bloque toute possibilité d'extension.

Le projet de nouvelle construction se situe à l'arrière de l'EHPAD Sainte Thérèse. Cette implantation a été choisie faute de parcelle directement mobilisable sur la commune de Ludres pour ce type de projet, d'où la nécessité de choisir des parcelles en zone Na. L'implantation répond également à un impératif économique. En effet, la maîtrise foncière des parcelles par la fondation Saint-Charles et par la commune permet d'atteindre l'équilibre financier pour l'opération. La localisation envisagée permet, en outre, une mutualisation des services avec l'EHPAD Saint-Charles et une proximité avec les services du centre ancien de Ludres et avec les lignes de transport en commun dont l'une dessert les ESAT de Ludres et Heillecourt.

Le projet répond à l'appel à projet national pour l'habitat inclusif et à l'enjeu de vieillissement de la population, notamment sur les communes périphériques de l'agglomération. Il s'inscrit également pleinement dans les objectifs des politiques publiques de l'habitat du Grand Nancy (via l'actuel Programme Local de l'Habitat et le Plan Métropolitain de l'Habitat en cours d'approbation), dans les orientations du SCoT Sud 54 et également dans les orientations du PADD du PLU de Ludres et du futur PLUi-HD de la métropole (Promouvoir la qualité d'habiter pour tous et la ville des proximités).

La mise en compatibilité du PLU de Ludres

Pour assurer la réalisation du projet, il est nécessaire de procéder à une évolution des règles d'urbanisme :

- Création d'un sous-secteur UEb qui autorise les constructions à usage d'habitation, permettant de rendre constructible l'emprise du projet actuellement classée en zone Na (zone naturelle protégée).
- Modification du règlement écrit et du zonage pour intégrer cette nouvelle zone UEb.

En application de la procédure décrite par le code de l'Urbanisme, le Président du Grand Nancy a donc mené une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du P.L.U :

- en élaborant le dossier correspondant ;
- en examinant conjointement avec l'Etat, les Personnes Publiques Associées et la Commune, les dispositions proposées pour mettre en compatibilité le document. Cet examen conjoint s'est concrétisé par une réunion organisée le 23 août 2021, lors de laquelle des remarques ont été émises et qui a fait l'objet d'un compte-rendu joint au dossier d'enquête publique.
- et enfin en prescrivant, par arrêté n° URBA0212 du 07 septembre 2021, une enquête publique portant sur l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du P.L.U. de Ludres.

La procédure a été dispensée d'évaluation environnementale par décision de la Mission Régionale d'Autorité environnementale.

L'enquête publique, réalisée conformément au code de l'environnement, s'est déroulée du 06 octobre 2021 au 06 novembre 2021 inclus, avec mise à disposition des dossiers de déclaration de projet et de mise en compatibilité 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.

Les registres disponibles à la Métropole du Grand Nancy et à la mairie de Ludres ont fait l'objet d'une observation concernant la hauteur du projet et le maintien de l'écran arbustif. Deux observations, formulées par la même personne, ont été réalisées par voie électronique et concernaient le reclassement d'un terrain en zone constructible (observations hors champ de l'enquête publique).

Le commissaire enquêteur a émis deux observations visant à corriger une partie de la notice explicative afin d'éviter une source de confusion dans le calcul de la superficie du projet, et demandant une précision sur le maintien ou non des arbres à haute tige.

Les observations recueillies à l'occasion de cette enquête publique ont donné lieu à une réponse de la Métropole, reprise dans le rapport du commissaire enquêteur et indiquant notamment que :

- Le projet ne dépassera pas R+1 et sera situé en cœur d'îlot, limitant l'impact visuel de celui-ci.
- Les arbres à haute tige existants seront conservés, garantissant le maintien de l'écran végétal.
- La demande de correction des surfaces a été intégrée à la notice.
- Les observations déposées par voie électronique et sans rapport avec l'objet de l'enquête publique seront intégrées à la concertation du PLUi en cours d'élaboration (un courrier a été directement adressé en ce sens au propriétaire).

En conclusion, le commissaire enquêteur dans ses conclusions motivées a rendu un **avis favorable sans réserve** assorti d'une recommandation visant à la prise en compte de l'observation émise par la Mission Régionale d'Autorité Environnementale et relative à la nécessité de réaliser une étude géotechnique préalable dans le cadre de la vente du terrain. Ce dernier point est bien pris en compte par le maître d'ouvrage et la commune propriétaire du terrain.

DELIBERATION

En conséquence et après avis favorable de la commission « Développement Urbain et Transition Ecologique » du 20/01/2022, il vous est demandé d'approuver la Déclaration de Projet relative au projet de construction du foyer de l'Aurore, qui entraînera la mise en compatibilité du PLU de Ludres.

La présente délibération fera l'objet, conformément aux articles L.153-59, R.153-20 et R.153-21 du code de l'urbanisme, d'un affichage en mairie et au siège de la Métropole pendant un mois et d'une mention dans un journal diffusé dans le département ainsi que sa publication au recueil des actes administratifs de la Métropole. Elle sera exécutoire à compter de sa transmission au Préfet et de l'accomplissement des mesures de publicité précitées.

Le PLU mis en compatibilité est tenu à la disposition du public à la mairie, à la Préfecture de Meurthe-et-Moselle, à la Métropole du Grand Nancy 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

POUR :	70
CONTRE :	0
ABSTENTIONS :	0
NE PREND PAS PART AU VOTE :	2 (M. BOILEAU et Mme RAVON)
NON VOTÉS :	3 (Mme BLANDIN, Mme ENGEL et Mme MARCHETTI)



CONSEIL METROPOLITAIN DU JEUDI 3 FEVRIER 2022

Affaire n° 14

14H30

ETAIENT PRESENTS

Mme ACKERMANN Danielle - Vandoeuvre
Mme BEAUDEUX Evelyne - 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. CHABIRA Hocine - Nancy
M. CHANUT Henri - Seichamps
Mme COLOMBO Muriel - Nancy
Mme COSTANTINI Anne-Mathilde - Laxou
Mme CREUSOT Nicole - Nancy
M. DA CUNHA Eric - Laneuveville
M. DESSEIN Jean-Pierre - Art-sur-Meurthe
Mme DEVOUGE Evelyne - Essey-lès-Nancy
Mme DIDELOT Anne-Sophie - Nancy
M. DONATI Patrice - Vandoeuvre
M. EHRENFELD Jean-Pierre - Laxou
Mme ENGEL Nathalie - Villers-lès-Nancy
M. FÉRON Hervé - Tomblaine
M. FICK Michel - Nancy
M. GIRSCH Bernard - Saulxures
Mme GRANDJEAN Carole - Nancy
M. GRAUFFEL Claude - Vandoeuvre
Mme GRUET Stéphanie - Malzéville
M. HABLLOT Stéphane - Vandoeuvre
M. HATZIG Patrick - Nancy

ETAIT EXCUSE

M. EL HARRADI Mounir - Nancy

AVAIENT DONNE POUVOIR

Mme DEBORD Valérie - Nancy
M. GARCIA Laurent - Laxou
M. GUILLEMARD Philippe - Nancy
Mme HAMIDI Hania - Tomblaine
M. MAGUIN Frédéric - Nancy
M. MIDON Jean-François - Saint-Max
M. PERROT Cyrille - Villers-lès-Nancy
M. PIERRONNET Romain - Nancy
Mme WIESER Laurence - Laxou
Mme RENAUD Dominique - Vandoeuvre
M. DAMOISEAUX Bruno - Vandoeuvre
Mme COLIN Sylvie - Laneuveville
M. MASSON Bertrand - Nancy
M. MURATET Franck - Nancy
M. CHOSEROT Christophe - Maxéville
M. HÉNART Laurent - Nancy
Mme BENMOKHTAR Sabrina - Nancy

M. JACQUEMIN Pascal - Villers-lès-Nancy
Mme JANDRIC Christelle - Nancy
Mme KHIROUNI Chaynesse - Nancy
M. KLEIN Mathieu - Nancy
M. KLING Bertrand - Malzéville
Mme KOMOROWSKI Régine - Vandoeuvre
M. LE SOLLEUZ Antoine - Nancy
M. LIESENFELT Alain - Dommartemont
Mme LUCAS Isabelle - Nancy
Mme MARCHETTI Nancy - Vandoeuvre
Mme MARREL Charlotte - Nancy
M. MATHERON Vincent - Jarville
Mme MERCIER Estelle - Nancy
Mme MICHEL Delphine - Nancy
M. MIRON Romain - Maxéville
M. OGIEZ Marc - Pulnoy
M. PENSALFINI Eric - Saint-Max
M. PETRONIO Maurizio - Houdemont
Mme PIBOULE Nadine - Vandoeuvre
M. RAINERI Serge - Nancy
Mme RAVON Véronique - Ludres
M. SADI Areski - Nancy
M. SARTELET Didier - Heillecourt
M. TENENBAUM Marc - Nancy
Mme VIEUX-MELCHIOR Catherine - Saint-Max
M. WATRIN Laurent - Nancy
M. WERNER François - Villers-lès-Nancy
Mme WUCHER Anne - Jarville
M. YILMAZ Bora - Nancy

à M. DESSEIN Jean-Pierre - Art-sur-Meurthe
à M. EHRENFELD Jean-Pierre - Laxou
à Mme GRANDJEAN Carole - Nancy
à M. SADI Areski - Nancy
à Mme MARREL Charlotte - Nancy
à Mme VIEUX-MELCHIOR Catherine - Saint-Max
à M. WATRIN Laurent - Nancy
à M. FICK Michel - Nancy
à Mme COLOMBO Muriel - Nancy
à Mme RAVON Véronique - Ludres
à Mme KOMOROWSKI Régine - Vandoeuvre
à M. DA CUNHA Eric - Laneuveville
à Mme CREUSOT Nicole - Nancy
à Mme MERCIER Estelle - Nancy
à Mme BOCOUM Martine - Maxéville
à Mme DIDELOT Anne-Sophie - Nancy
à Mme LUCAS Isabelle - Nancy

Le présent acte a été publié le :

07 FEV. 2022

Pour le Président, la conseillère métropolitaine déléguée

Isabelle LUCAS