

DÉPARTEMENT DE MEURTHE ET MOSELLE

MÉTROPOLE DU GRAND NANCY

COMMUNE DE LUDRES

ENQUÊTE PUBLIQUE

RELATIVE A LA DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT

MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU DE LA COMMUNE DE LUDRES

du mercredi 6 octobre 2021 au samedi 6 novembre 2021

RAPPORT D'ENQUÊTE AVEC AVIS

DOSSIER / E 21000053/4

RAPPORT D'ENQUÊTE

PRÉAMBULE

La métropole du Grand Nancy regroupe 20 communes dont la ville de Ludres qui compte environ 6 300 habitants. La métropole exerce notamment la compétence en matière d'urbanisme et d'élaboration du PLU, Plan Local d'Urbanisme pour l'ensemble de ces communes.

Le plan local d'urbanisme (PLU) de Ludres a été approuvé par délibération en conseil communautaire en date du 6 juillet 2007, puis modifié dans le cadre de deux modifications simplifiées le 24 juin 2016 et le 31 janvier 2020. Il a également fait l'objet d'une première mise en compatibilité suite à une déclaration de projet le 20 septembre 2019.

La présente mise en compatibilité a pour objectif de permettre l'implantation d'un bâtiment accueillant un foyer de personnes en situation de handicap intellectuel sur le site de l'EHPAD Sainte Thérèse (**Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes**) situé lui en zone UE du PLU actuel.

Pour mettre en œuvre le projet prévu en partie sur un terrain actuellement non constructible (zonage actuel Na) appartenant à la ville, le document d'urbanisme doit être **mis en compatibilité par une procédure de déclaration de projet**. La zone UE contiguë voit ainsi son emprise et son règlement évoluer pour s'assurer de la bonne implantation d'un projet qui présente un caractère d'intérêt général justifié dans le dossier.

La déclaration de projet est une procédure qui permet de mettre en compatibilité de manière simple et accélérée le document d'urbanisme avec le projet, cette procédure, notamment au titre du Code de l'Urbanisme, doit permettre de se prononcer d'une part sur l'intérêt général de l'opération et, d'autre part, sur la mise en compatibilité du PLU de Ludres.

L'enquête publique concernant cette opération porte donc à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence.

L'approbation de cette déclaration de projet emportera modification du PLU.

PHOTOS DU SITE D'IMPLANTATION ET DU PLU AVANT ET APRÈS ENQUÊTE

I – GENERALITES

I - 1 Objet de l'enquête

Conformément à l'article L300-6 du code de l'urbanisme, une action ou une opération d'aménagement au sens du code de l'urbanisme ou de la réalisation d'un programme de construction, qui présente un caractère d'intérêt général, peut faire l'objet d'une déclaration de projet.

Cette dernière entraîne l'adaptation des règles d'urbanisme pour permettre la mise en œuvre du projet via une procédure de mise en compatibilité des Plans Locaux d'Urbanisme, régie par les dispositions du Code de l'urbanisme. Cette déclaration de projet est menée par le Président de la Métropole du Grand Nancy et a fait l'objet d'une délibération du conseil communautaire en date du 12 novembre 2020 (**annexe I**).

I - 2 Cadre juridique

La présente procédure d'enquête publique est régie

- au titre du code de l'urbanisme, par les articles :
 - art. L 104-3, L 153-54 à L 153-59
 - art. L 300-6
 - art. R 104-8 à R 104-9
 - art. R 153-15 à R 153-17
- au titre du code de l'environnement, par les articles :
 - art. L 126-1
 - art. R 126-1 à R 126-2

En ce qui concerne l'évaluation environnementale prévue au code de l'urbanisme, art. L 300-6, l'évolution du zonage au PLU était susceptible de faire l'objet d'une évaluation environnementale.

Après examen dit « au cas par cas » et au vu de la notice environnementale produite par la Métropole du Grand Nancy, l'Autorité environnementale a exempté la présente procédure d'une évaluation environnementale.

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

- Pièces techniques
 1. notice de présentation
 2. règlement d'urbanisme
 3. plan de zonage au 1/2000°
 4. Plan de zonage au 1/5000°

- Pièces administratives

1. Délibération du conseil métropolitain du Grand Nancy du 12/11/2020
2. Ordonnance n° E21000053/54 du tribunal administratif de Nancy
3. Arrêté d'ouverture d'enquête publiques du 07/09/2021
4. Décision de la MRAe (Mission Régionale de l'Autorité Environnementale)
5. Procès verbal de la réunion d'examen conjoint des PPA (Personnes Publiques Associées)
6. Avis de la CDPENAF (Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers)
7. Annonces légales 1^{er} avis du 16/09/2021
8. Annonces légales 2^{ème} avis du 08/10/2021

I – 4 Caractéristiques et analyse du site d'implantation et du projet

- sur le site prévu :

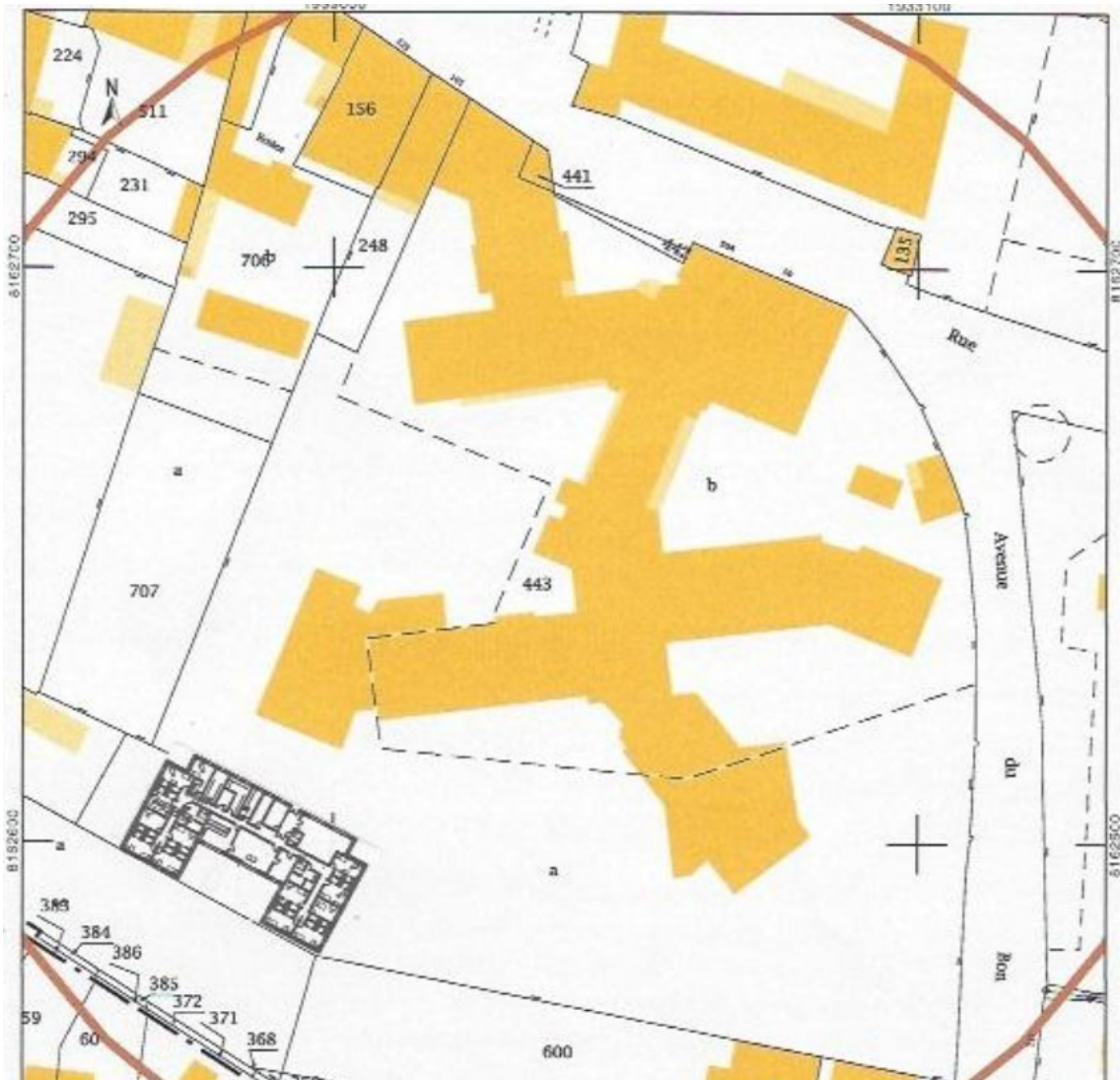
Le périmètre du projet se situe dans le centre ancien de la commune, en partie sur l'arrière de la parcelle AB 0443 où se trouve le parc de l'EHPAD Sainte Thérèse (propriété de la Fondation Saint Charles) et sur la parcelle AB0167 aujourd'hui en friche et appartenant à la commune de Ludres. (photos pages 3 et 6).

Un accès au site est déjà possible par l'Avenue du Bon Curé grâce à la présence d'une ouverture vers le parking attenant à l'EHPAD. Cet accès permet de rejoindre l'arrière de la parcelle et donc l'emplacement du projet.

- sur le détail de l'opération projetée :

- Construction d'une résidence aux normes d'accessibilité, d'une surface au sol de 500 m² et de plain-pied (un seul niveau), en forme de U, donnant sur un patio terrasse.
- 2 colocations de 6 personnes, sur 130 m² chacune, dans 2 ailes séparées, mais reliées à un même espace de vie commune de 230 m² environ.
- Places de parking et jardin privés.
- Chaque résident(e) disposera d'une chambre équipée de sanitaires séparés.
- Les espaces communs sont constitués d'une salle d'activités, d'une salle de séjour modulable, d'un patio et d'une cuisine, l'ensemble permettant le plein développement d'une vie collective.

A noter : les caractéristiques du futur immeuble prévoient la possibilité d'ajouter un étage à la construction, avec la même distribution que pour le premier niveau, dans l'objectif d'accueillir dans le même état d'esprit des personnes âgées et/ou handicapées moteur. **Ceci appelle une remarque dans mes conclusions page 22.**



I - 5 Contexte du projet et son intérêt général

Sa justification est construite principalement autour de quatre constats :

1. Accueillir et prendre en charge des personnes en situation de handicap intellectuel mais dotées d'une certaine autonomie, ce qui permet de leur assurer une vie sociale équilibrée avec un travail à proximité et avec l'assistance d'une animatrice et d'aidants ainsi que de bénévoles. Ce mode d'organisation répond aux caractéristiques de l'habitat inclusif (décret n° 2019-629 du 24/06/2019) que l'État souhaite voir se développer.
2. Bénéficier de l'expérience, du savoir faire d'une association présente depuis des décennies. L'association « de l'Aurore » qui bénéficie du soutien de la Fondations Saint Charles de Nancy a pour vocation de prendre en charge complètement des personnes fragiles qui rencontrent des difficultés d'ordre intellectuel et d'accès au logement et qui malgré une certaine autonomie, présentent une charge pour leur famille.

3. Créer un établissement adapté aux besoins d'un public vulnérable et qui permettra d'accueillir plus de résidents , 12 personnes dans une 1ère phase au lieu de 5 qui sont actuellement suivies et hébergées dans une aile de l'actuel EHPAD Sainte Thérèse, voisin immédiat du projet. Ces 5 personnes sont hébergées dans un bâtiment où il est difficile d'organiser la vie quotidienne (la configuration des locaux d'un EHPAD n'est pas réellement prévue pour accueillir durablement et efficacement un public).
4. Un choix d'implantation justifié par des considérations d'ordre économiques et pratiques, les autres sites pré-étudiés n'assurant pas la faisabilité du projet.

- sur l'intérêt public de l'opération :

Le public fragile visé s'intègre ainsi aux ménages prioritaires identifiés par l'État pour bénéficier des actions menées dans le cadre de son plan quinquennal « logement d'abord ».

Sur le plan local cette opération répond aux préoccupations de la Métropole du Grand Nancy qui au travers de ses plans locaux de l'Habitat successifs (PLH 6ème version) met en avant la nécessité de trouver des solutions pour permettre aux personnes en situation de handicap, de quelque nature qu'il soit, d'avoir un accès à un logement.

La motivation de sa réalisation est renforcée par le mode de fonctionnement du bâtiment projeté qui se conforme aux prescriptions édictées par l'État dans l'appel à projet pour l'habitat inclusif : chambres individuelles avec espaces communs et accompagnement.

Avec le vieillissement de la population largement constaté dans l'agglomération nancéenne ce projet répond également au besoin de certaines familles qui ont de plus de mal à supporter la charge d'une personne en situation de dépendance.

I - 6 Mise en compatibilité du PLU de Ludres

Pour permettre la réalisation du projet, il est nécessaire de modifier quelques éléments graphiques et écrit du PLU actuellement en vigueur, ceci dans le respect des orientations du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable). Le PADD dans ses objectifs préconise notamment de répondre à des besoins en logements spécifiques et de conforter le centre ancien.

Il n'y a donc pas de contradiction entre la réalisation du projet et les préconisations du PADD. Il convient d'observer qu'il s'agit par ailleurs d'une modification très ponctuelle à l'intérieur d'une enceinte privée déjà desservie par un accès à partir de l'avenue du Bon Curé.

- Mise en compatibilité du règlement graphique :

Auparavant situé dans une des zones Na, zone naturelle qui en l'état ne permet pas la réalisation d'une construction destinée à l'habitation, il est proposé de classer le périmètre du projet du foyer de l'Aurore dans un sous-secteur UEb au plan de zonage. Ceci afin de permettre la réalisation du projet sur le secteur sans aller à l'encontre des règles prévues pour le reste de la zone UE.

Avant modification, la zone Na concernée mesure 6 319 m². Suite à la création de la zone UEb (1 738m²), la zone Na mesure 5 024 m², soit 1 295 m² de réduction (20,5 %) le reste des 1 738m² provenant de la zone UE préexistante(soit 443 m²).

- Mise en compatibilité du règlement écrit :

De ce fait une mise à jour du règlement de la zone UE est nécessaire tant au niveau des dispositions générales (1) qu'au niveau de l'article UE 2 (2).

(1) La zone UE « comprend un secteur UEb accueillant de l'Habitat »

(2) Rajout au 1^{er} alinéa : « Dans l'ensemble de la zone ... ainsi que le secteur UEa et à l'exception du secteur UEb....

Les autres articles du règlement de la zone UE correspondent aux caractéristiques du projet de construction.

Pour exemple :

- *L'article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques réglemente l'implantation à 3 mètres au moins en retrait de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile ;*
- *L'article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives permet l'implantation en limite séparative ou en recul ;*
- *L'article 9 : Emprise au sol réglemente l'emprise au sol qui ne doit pas excéder 50% de l'unité foncière*
- *L'article 10 : Hauteur maximum des constructions indique que la hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres à l'égout de toiture.*

II – ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

II - 1 Désignation du Commissaire-Enquêteur

Par ordonnance n° E21000053/54 en date du 10 août 2021 Mme la Présidente du tribunal administratif de Nancy m'a désigné comme commissaire enquêteur.

Par arrêté n° URBA0212 en date du 07 septembre 2021 Mr le Président de Métropole du Grand Nancy a :

- fixé sur ma proposition le calendrier de l'enquête à 32 jours consécutifs, du mercredi 6 octobre 2021 à 10h00 au samedi 6 novembre 2021 à 12h00 ;
- fixé les conditions de consultation des dossiers papiers et de déroulement de l'enquête et des permanences en mairie de Ludres lieu principal de déroulement de la présente enquête publique;
- fixé également les conditions de consultation du dossier dématérialisé au siège de la Métropole à Nancy, bâtiment Chalnot- direction de l'urbanisme et de l'écologie urbaine ;

- indiqué le site internet de consultation de la métropole:
<http://enquetespubliques.grandnancy.eu>
et l'adresse courriel dédiée destinée au dépôt d'observations :
<http://enquetespubliques.grandnancy.eu>
- rappelé la désignation du commissaire enquêteur , les formalités de publicité, les conditions de déroulement de l'enquête et la suite réservée au dossier.

II - 2 Modalités de l'enquête

a) Permanences du Commissaire-Enquêteur

Afin de recevoir les observations orales ou écrites les jours et heures de permanence ont été fixées à la mairie de Ludres compte tenu des jours et heures d'ouverture :

- le mercredi 6 octobre 2021 de 15h00 à 17h00
- le lundi 25 octobre 2021 de 15h00 à 17h00
- le samedi 6 novembre 2021 de 10h00 à 12h00

b) Contacts préalables

Je me suis rendu le 06 septembre 2021 à 9h en mairie de Ludres pour prendre connaissance du dossier et de la problématique de l'enquête. En présence notamment de Messieurs Pierre BOILEAU maire de LUDRES, Gaspard ANCEL Chargé de mission planification urbaine à la métropole du Grand Nancy et de Mme Elodie Velsin responsable du service urbanisme de Ludres, nous avons fixé le planning et les conditions de déroulement de l'enquête.

A la suite une réunion de travail a été fixée au 28 septembre 2021 pour pointer les dossiers complétés et les deux registres d'enquête. J'ai contrôlé à cette occasion les points d'affichage et visité le site d'implantation du projet.

II - 3 Concertation préalable

Elle n'est pas prévue réglementairement pour ce type de dossier toutefois le maire de Ludres a informé les riverains immédiats du projet avec un rapport ci-joint. (**cf. annexe Iv**).

II - 4 Consultation et avis des organismes et services de l'État

- Les personnes publiques associées

Le 23 août 2021 une réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées a été organisée conformément aux dispositions de l'art. L 121-4 du Code de l'Urbanisme. Elle a fait l'objet d'un procès verbal de synthèse joint au dossier d'enquête.

Les services et organismes suivants ont formulé leur avis et observations:

1. Direction Départementale des Territoires, DDT 54
Avis favorable , faire figurer la date de réunion d'examen conjoint dans la notice de présentation du projet ;
 2. Conseil départemental 54
Avis favorable, pas de remarque ;
 3. Chambre de Commerce et d'Industrie
Avis favorable, pas de remarque ;
 4. Chambre d'Agriculture 54, par courrier
Avis favorable, pas de remarque
 5. Ville de Ludres
Correction d'une erreur matérielle dans la notice de présentation ;
 6. Multipôle Sud 54
Absent, pas d'observation notifiée.
- Consultation de la MRAE , Mission Régionale de l'Autorité Environnementale

En ce qui concerne l'évaluation environnementale prévue au code de l'urbanisme, art. L 300-6, l'évolution du zonage au PLU était susceptible de faire l'objet d'une évaluation environnementale. Après examen dit « au cas par cas » et au vu de la notice environnementale produite par la Métropole du Grand Nancy, l'Autorité environnementale, dans sa décision du 07 juillet 2021, a exempté la présente procédure d'une évaluation environnementale, mais en rappelant « *au titre des mouvements de tassement différentiel du sol (zone d'aléa moyen ou fort), qu'une étude géotechnique préalable sera à fournir en cas de vente de terrain non bâti constructible à destination résidentielle* ».

- Consultation de la CDPENAF
Avis favorable, pas de remarque.

II - 5 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 mercredi 6 octobre 2021.

- première parution :
 - Le Républicain Lorrain le jeudi 16 septembre 2021
 - L'Est Républicain le - « - « - «
- deuxième parution :
 - Le Républicain Lorrain le vendredi 8 octobre 2021
 - L'Est Républicain le - « - « - «

(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 mardi 21 septembre 2021 au panneau des annonces légales de la mairie de Ludres et de la Métropole du Grand Nancy. (**annexe VI**)

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 Ludres. Les certificats d'affichage permanents m'ont été remis en fin d'enquête le 06 novembre par la ville de Ludres et le 08 novembre par la Métropole du Grand Nancy (**annexes III**).

c) Autre information municipale et métropolitaine

La présente enquête publique a fait l'objet d'une très large information par la ville de Ludres (**certificat annexe IV**).

- affichages de l'avis d'enquête :
 - sur la porte d'entrée de la Maison et de l'EHPAD Sainte Thérèse,
 - sur la clôture d'enceinte de son parc coté accès Avenue du Bon Curé,
 - à l'entrée du Parc public Sainte Thérèse situé en face du site,
- information dans le magazine communal « Ludres Info » du mois d'Octobre distribué à la population les 25 et 26 septembre (et disponible en mairie),
- information sur le réseau social « facebook » de la ville les 6 et 24 octobre 2021,
- information sur les panneaux lumineux
- information directe des riverains immédiats

d) Information et dossier dématérialisé

Le dossier a été rendu accessible sur les sites Internet de la Métropole du Grand Nancy et de la ville de Ludres (sur la page d'accueil dans les actualités) avant l'ouverture de l'enquête. **(annexes V).**

d) Salle réservée à l'enquête et climat de l'enquête

La salle réservée à l'enquête était une salle de réunion au 1^{er} étage, desservie par un escalier central et un ascenseur. Elle était parfaitement adaptée pour recevoir le public et exposer des plans.

La présente enquête publique s'est déroulée dans d'excellentes conditions.

II - 6 Clôture de l'enquête et modalités de transfert des registres

Le délai d'enquête a expiré le samedi 6 novembre 2021 à 12h00, le registre a été clos par mes soins en mairie de Ludres 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 le lundi 8 novembre 2021.

Les certificats d'affichage en date du 6 novembre (Mairie de Ludres) et du 8 novembre (Métropole) m'ont été remis le 8 novembre en mairie de Ludres lors de la notification de mon PV de synthèse.

II - 7 Relation comptable des observations du public

- permanence du mercredi 6 octobre 2021 de 15h00 à 17h00
Pas de visite, pas d'observation.
- permanence du lundi 25 octobre 2021 de 15h00 à 17h00
Pas de visite, pas d'observation.
- Permanence du samedi 6 novembre 2021
Une observation consignée au registre.

Visite de deux personnes pour explication du projet de construction.

A noter : deux visites à l'accueil pour consulter le dossier mais sans formuler d'observation ou de demande.

Deux demandes sur sur le site Internet de consultation de la Métropole.

III - ANALYSE DES OBSERVATIONS

III - 1 Observations issues du public

Mr BUR Cyril de Ludres, 207 rue de Secour, « conscient de l'utilité du projet se pose des questions sur la hauteur du projet de construction, et de sa visibilité s'il doit être supérieur à R + 1, et sur le devenir de hauts conifères et de l'écrin de verdure en cœur de village ».

Visite de Soeur Marie Louise DEFAUX du Foyer Aurore et d'une résidente Gwenola HASCOET (EHPAD Sainte Thérèse) pour prendre connaissance ou confirmation du projet et me donner des précisions sur le site d'implantation. Pas d'observation au registre.

III - 2 Observation sur le site Internet

Mr Jean Maxime HUET de Ludres :

« **Demande de révision de la parcelle AI 918 actuellement en Zone A, à classer en Zone Artisanale dans le prochain PLUI de la mairie de Ludres.** » Cette demande, formulée le 31 octobre 2021 puis réitérée le 06 novembre « **demande de révision de la parcelle AI 918 actuellement en zone A agricole, en zone U urbaine constructible ou Zone A Artisanale** » ... peut être notée pour en débattre lors d'une révision ultérieure du PLU de Ludres mais ne concerne pas la présente enquête publique.

III - 3 Observation de la MRAe

« au titre des mouvements de tassement différentiel du sol (zone d'aléa moyen ou fort), une étude géotechnique préalable sera à fournir en cas de vente de terrain non bâti constructible à destination résidentielle ».

Cette observation est indiquée en fait comme une obligation à remplir, donc a valeur de réserve à lever pour valider la vente du terrain destiné à la construction. Puisque la construction doit aussi être réalisée sur une partie du parc attenant de l'EHPAD Sainte Thérèse, l'étude géotechnique devra à mon sens être réalisée sur la totalité de l'emprise prévue pour le bâtiment.

III - 4 Observations du commissaire enquêteur

A propos de la notice page 13 § C et pour éviter une source de confusion je propose de rectifier deux mots et de préciser des surfaces de zone dans ce paragraphe comme suit :

"C Mise en compatibilité du règlement graphique :

Auparavant situé en zone Na, le périmètre du projet du foyer de l'Aurore est maintenant zoné en UEb afin de permettre la (réglementation) **réalisation** du projet sur le secteur sans aller à l'encontre des **régulations règles** prévues pour le reste de la zone UE. Avant modification, la zone Na mesure 6 319 m², après modification la zone Na mesure 5 024 m², soit 1 295 m² de réduction (XX%).

La réduction de la zone Na est décomposée comme suit :

443 m²(issus de la parcelle AB 0167) + 852 m²(issus de la parcelle AB 443)

= 1 295 m²

La création de la zone UEb porte donc sur une superficie de 1 738m² dont une partie de la zone UE préexistante (1295 + 443)

Le sous-secteur UEb est ajouté au plan de zonage."

III - 5 Procès verbal de synthèse et réponse de la Métropole

Conformément à la réglementation j'ai notifié et détaillé le lundi 8 novembre en mairie de Ludres mon procès verbal de synthèse, destiné à Mr le Président de la Métropole du Grand Nancy. Cette notification (copie jointe ci-dessous) a été faite et commentée avec Mr. Gaspard ANCEL chargé de mission à la Métropole en présence notamment de Mr le Maire de Ludres et de Mme Elodie Velsin responsable du service urbanisme de la ville.

La réponse au PV de synthèse par courrier en date du 17 novembre 2021 reçu le 19 novembre est reprise à la suite de chacun de mes blocs d'observation ci-après en italique, elle est jointe également en **annexe VII**.

Patrick LANG

Pont à Mousson le 08 novembre 2021

Commissaire enquêteur

161 Rue Maurice Barrès

54700 Pont à Mousson

Monsieur le Président Métropole du Grand Nancy

22-24 Viaduc Kennedy CO 80036 54035 NANCY Cedex

Objet : Enquête publique déclaration de projet emportant

modification du PLU de la ville de Ludres

Procès verbal de synthèse

PJ : PV deux pages.

.../... 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 de mes observations pour l'enquête publique susvisée comme j'en ai fait part à Mr Gaspard ANCEL lors de notre réunion le lundi 8 novembre 2021 en mairie de Ludres après la clôture de la présente enquête publique, enquête qui bien que largement annoncée par les publicités légales et sur différents supports, sur votre site Internet et celui de Ludres, n'a pas occasionné d'affluence pendant mes permanences. Il est vrai qu'il s'agit d'une opération très ponctuelle à l'intérieur d'une enceinte privée déjà desservie par une voie. Il faut noter toutefois :

- une observation au registre d'enquête à Ludres concernant la hauteur du projet et le maintien de l'écran arbustif ;

- une demande exprimée deux fois sur le site de consultation Internet par Mr HUET Jean Maxime de Ludres pour un reclassement de terrain en zone constructible ou artisanale du PLU, demande hors sujet dans la présente enquête.

Je vous saurais gré de bien vouloir apporter vos observations qui me permettront de terminer la rédaction 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,

Accusé de réception : 08 novembre 2021

**ENQUÊTE PUBLIQUE SUR LA DÉCLARATION DE PROJET
EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU DE LA VILLE DE
LUDRES**

du mercredi 6 octobre au samedi 6 novembre 2021

PROCÈS VERBAL DE SYNTHÈSE

(ET RÉPONSE DU MAÎTRE D'OUVRAGE)

Le dossier proposé à l'enquête est parfaitement clair et structuré :

- quant à la nature et la consistance du projet de construction,
- quant au caractère d'intérêt général qui nécessite la modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville de Ludres afin de créer une zone UEb pour permettre la réalisation du projet.

Durant mes permanences des 06, 25 octobre 2021 je n'ai reçu ni observation ni courrier. A la permanence de clôture du samedi 6 octobre 2021 j'ai reçu 2 visiteuses pour une information sur le projet. Une seule observation est consignée au registre d'enquête de Ludres et une sur le site Internet de consultation.

Observation consignée au registre :

Mr BUR Cyril de Ludres, 207 rue de Secour, conscient de l'utilité du projet se pose des questions sur la hauteur du projet de construction, et de sa visibilité s'il doit être supérieur à R + 1, et sur le devenir de hauts conifères et de l'écrin de verdure en cœur de village.

Avis du maître d'ouvrage :

« le projet ne dépassera pas R + 1 et sera utilisé en cœur d'îlot, il n'aura donc pas d'impact visuel important. De plus sa surface au sol limitée évite la coupe des arbres de haute tige présents à proximité, préservant ainsi l'ambiance paysagère existant au sein du parc. »

Commentaire du Commissaire enquêteur :

Le doute est levé sur le peu de visibilité du projet, limité au plus à R + 1 dans un parc et un cadre de verdure conservé en l'état.

Observation sur le site Internet :

Mr Jean Maxime HUET de Ludres :

« Demande de révision de la parcelle AI 918 actuellement en Zone A, à classer en Zone Artisanale dans le prochain PLUI de la mairie de Ludres. » Cette demande, formulée le 31 octobre 2021 puis réitérée le 06 novembre « **demande de révision de la parcelle AI 918 actuellement en zone A agricole, en zone U urbaine constructible ou Zone A Artisanale** » ... peut être notée pour en débattre lors d'une révision ultérieure du PLU de Ludres mais ne concerne pas la présente enquête publique.

Avis du maître d'ouvrage :

« Ces demandes ne concernent pas la présente procédure de déclaration de projet mais relèvent de l'élaboration du PLUi-HD. Elles seront intégrées à la concertation PLUi-HD et seront étudiées dans ce cadre. Monsieur HUET sera également averti par courrier de la prise en compte de ces observations dans le cadre de la concertation PLUi-HD. »

Commentaire du Commissaire enquêteur :

Bien que hors cadre de la présente enquête la demande de Mr HUET est prise en compte dans le cadre d'une étude ultérieure.

Avis et observation de la MRAe :

Au vu du dossier présenté la MRAe a décidé de ne pas soumettre à évaluation environnementale la mise en compatibilité du PLU de Ludres emportée par la présente déclaration de projet.

Toutefois il est nécessaire de prendre en compte le rappel de la MRAe quant à la nécessité de fournir une étude géotechnique préalable en cas de vente d'un terrain non bâti constructible à destination résidentielle en zone d'aléa mouvement de terrain, ce qui semble être le cas du terrain communal à vendre pour la réalisation du projet .

Avis du maître d'ouvrage

« Le rappel de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale est bien pris en compte par le maître d'ouvrage ainsi que la commune propriétaire du terrain. »

Commentaire du Commissaire enquêteur :

L'étude géotechnique devrait donc être jointe à l'acte de vente puis au permis de construire.

Observations et remarques du Commissaire Enquêteur

A propos de la notice page 13 § C et pour éviter une source de confusion je propose de rectifier deux mots et de préciser des surfaces de zone dans ce paragraphe comme suit :

1) .../...C Mise en compatibilité du règlement graphique :)

Auparavant situé en zone Na, le périmètre du projet du foyer de l'Aurore est maintenant zoné en UEb afin de permettre la (réglementation) **réalisation** du projet sur le secteur sans aller à l'encontre des ~~régulations~~ **règles** prévues pour le reste de la zone UE.

Avant modification, la zone Na mesure 6 319 m², après modification la zone Na mesure 5 024 m² , soit 1 295 m² de réduction (XX%).

La réduction de la zone Na est décomposée comme suit :

443 m²(issus de la parcelle AB 0167) + 852 m²(issus de la parcelle AB 443) = **1 295 m²**

La création de la zone UEb porte donc sur une superficie de 1 738m² dont une partie de la zone UE préexistante (1295 + 443)

Le sous-secteur UEb est ajouté au plan de zonage."

Avis du maître d'ouvrage

« La nouvelle formulation proposée par Monsieur le Commissaire Enquêteur sera prise en compte et la notice modifiée en conséquence. »

Commentaire du Commissaire enquêteur :

Dont acte .

2) A propos de la démarche d'information menée auprès des riverains et dont j'ai reçu le compte rendu, des précisions sont à apporter sur le maintien ou non des espaces plantés, le maintien ou non d'arbres à haute tige et les éventuelles plantation de compensation le cas échéant, dans la mesure où des arbres ont été abattus sur le terrain communal proposé à la vente et dans la mesure où il serait nécessaire d'en abattre d'autre dans le parc existant pour permettre l'accès à la zone de chantier.

Avis du maître d'ouvrage

« Les arbres à haute tige seront conservés dans le cadre du projet, l'accès à la zone de chantier se fera directement par l'avenue du Bon Curé avec un accès direct à l'intérieur des parcelles ne nécessitant pas de coupes pour accéder au chantier. »

Commentaire du Commissaire enquêteur :

Une prescription en ce sens sera à inclure au permis de construire.

.../...

A propos du dossier mis à l'enquête et compte tenu de mes échanges avec vos services, je n'ai par ailleurs pas d'autre observation ou question à formuler.

Fait à Pont à mousson le 8 novembre 2021

Patrick LANG

Commissaire Enquêteur

IV- TRANSMISSION DU DOSSIER A L'ISSUE DE L'ENQUÊTE

Le rapport du Commissaire-Enquêteur et ses conclusions, ont été transmis ce jour à Monsieur le Président de la Métropole du Grand Nancy. Les registres et les dossiers ont été remis dès le 8 novembre.

Un exemplaire du rapport et des conclusions ont été transmis ce même jour à Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Nancy.

.../...

CONCLUSION 1ère partie

Pour conclure cette première partie du rapport, l'enquête publique menée du 06 octobre 2021 au 06 novembre 2021 n'a pas fait apparaître de problèmes particuliers sur la finalité et le déroulement des opérations qui doivent permettre d'approuver d'une part, le projet de construction et, d'autre part, la modification du PLU de la commune de Ludres dans le cadre de la présente déclaration de projet.

Fait à Pont à Mousson le 22 novembre 2021

Le Commissaire-Enquêteur

Patrick LANG

DÉPARTEMENT DE MEURTHE ET MOSELLE

MÉTROPOLE DU GRAND NANCY

COMMUNE DE LUDRES

**ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE A LA DÉCLARATION DE PROJET
EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU DE LA COMMUNE
DE LUDRES**

du mercredi 6 octobre 2021 au samedi 6 novembre 2021

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES DE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Rappel du projet

La présente mise en compatibilité du PLU de la ville de Ludres a pour objectif de permettre l'implantation d'un bâtiment accueillant un foyer de personnes en situation de handicap intellectuel sur le site de l'EHPAD Sainte Thérèse (Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes propriété de la Fondation Saint Charles) situé lui en zone UE du PLU actuel, à proximité immédiate du centre ancien de la commune, bien desservi en administrations, services et transports en commun.

Pour mettre en œuvre le projet prévu en partie sur un terrain de 4 ares 43 actuellement non constructible (zonage actuel Na , zone naturelle) appartenant à la ville, le document d'urbanisme doit être mis en compatibilité par une procédure de déclaration de projet. La zone UE contiguë voit ainsi son emprise et son règlement évoluer pour s'assurer de la bonne implantation d'un projet qui présente par ailleurs un caractère d'intérêt général justifié dans le dossier.

La nécessité d'utiliser un terrain situé en zone naturelle au PLU résulte d'une étude préalable où plusieurs autres implantations avaient été étudiées sur des biens immobiliers appartenant à la fondation Saint Charles sur la commune de Nancy, mais n'ont pas permis de faire émerger une alternative viable pour des raisons techniques, financières et juridiques.

Comme l'a souligné l'avis de l'Autorité Environnementale il n'y a pas d'impact négatif pour le projet proposé et le dossier a été exempté d'une procédure d'évaluation environnementale,

analyse et avis du commissaire enquêteur

Constatant que :

- le dossier d'enquête publique 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 Ludres et aux abords du site prévu pour la construction ainsi qu'au siège de la Métropole du Grand Nancy et sur leur site Internet,
- il convient d'observer que la présente enquête publique a fait l'objet d'une très large information qui n'a pas soulevé d'intérêt auprès de la population vu le caractère extrêmement ponctuel de l'opération à l'intérieur essentiellement d'un parc privé avec accès privé existant par l'avenue du Bon Curé,

- sur l'intérêt général

Le projet doit permettre :

- d'accueillir et de prendre en charge des personnes en situation de handicap intellectuel mais dotées d'une certaine autonomie, ce qui permet de leur assurer une vie sociale équilibrée avec un travail à proximité et avec l'assistance d'une animatrice et d'aidants ainsi que de bénévoles.

Ce mode d'organisation répond aux caractéristiques de l'habitat inclusif (décret n° 2019-629 du 24/06/2019) que l'État souhaite voir se développer.

- de bénéficier de l'expérience, du savoir faire d'une association présente sur le site depuis des décennies (prise en charge complète de personne fragiles qui rencontrent des difficultés d'ordre intellectuel et d'accès au logement)
- de créer un établissement adapté aux besoins d'un public vulnérable et qui permettra d'accueillir plus de résidents

- sur l'intérêt public de l'opération :

Le public fragile visé s'intègre ainsi aux ménages prioritaires identifiés par l'État pour bénéficier des actions menées dans le cadre de son plan quinquennal « logement d'abord ». Sur le plan local cette opération répond aux préoccupations de la Métropole du Grand Nancy qui au travers de ses plans locaux de l'Habitat successifs (PLH 6ème version) met en avant la nécessité de trouver des solutions pour permettre aux personnes en situation de handicap, de quelque nature qu'il soit, d'avoir un accès à un logement.

- sur la modification du PLU

Les différents points modifiés au règlement de la zone UE et sur les documents graphiques du PLU par cette procédure et abordés dans les pièces du dossier ne portent pas atteinte à son économie générale et sont compatibles avec les enjeux et les orientations d'aménagement définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du P.L.U. de la commune de Ludres dont un des objectifs notamment est de conforter la vocation du centre ancien en logements spécifiques.

- sur l'insertion du projet dans l'environnement :

Le bâtiment projeté présente une surface au sol limitée, il évite la coupe des arbres de haute taille présents à proximité et préserve ainsi l'ambiance paysagère existante au sein du parc de l'EHPAD Sainte Thérèse. Étant construit de plain-pied, avec une potentielle extension en hauteur ne dépassant pas un niveau supplémentaire, sa présence restera discrète au regard de la faible densité de constructions dans le voisinage direct.

La nouvelle construction (avec ou sans étage) sera également difficilement discernable depuis les voies publiques avec la présence d'un massif arboré et des bâtiments existants de l'EHPAD à l'angle de deux rues (Rue de la Gare et Avenue du Bon Curé).

En conséquence j'émet un avis favorable sans réserves :

- sur la déclaration de projet et son intérêt général,
- au projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Nancy,
- assorti de la recommandation suivante : **donner effectivement suite à l'observation de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale dans son avis du 07 juillet 2021: « au titre des mouvements de tassement différentiel du sol (zone d'aléa moyen ou fort), une étude géotechnique préalable sera à fournir en cas de vente du terrain non bâti constructible à destination résidentielle »**

Observation : Sur le projet ultérieur d'agrandissement du bâtiment de plein pied pour édifier un étage complémentaire, la notice explicative indique :

« les caractéristiques du futur immeuble prévoient la possibilité d'ajouter un étage à la construction, avec la même distribution que pour le premier niveau, dans l'objectif d'accueillir dans le même état d'esprit des personnes âgées et/ou handicapées moteur. »

Cela veut dire à mon sens qu'au moment des travaux les logements et installations du rez de chaussée seront inutilisables et que les publics fragiles occupants seront à reloger ailleurs .

Fait à Pont à Mousson
Le 22 novembre 2021
Le Commissaire-Enquêteur

Patrick LANG