

Département de Meurthe-et-Moselle (54)

Métropole du Grand Nancy

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Projet, sollicité par la Métropole du Grand Nancy, portant sur l'élaboration d'une part du Plan Local d'Urbanisme intercommunal Habitat et Déplacements (PLUi-HD) de la Métropole du Grand Nancy et d'autre part des Périmètres Délimités des Abords des Monuments Historiques

Ordonnance modificative N° E24000112/54 du 28/01/2025
de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nancy

Durée de l'enquête : 33 jours, du 02 Avril au 05 Mai 2025

La Commission d'enquête :

- *M. Jean-Patrick ERARD, Président,*
- *M. Jean-Marie BRIARD, M. Gilbert JANCOVICI, M. Patrick GRANGE-NICOT et Mme. Marguerite-Marie POIRIER, membres titulaires*
- *M. Bernard CAREY et Mme. Guylène CAILLARD, membres suppléants*

SOMMAIRE

1. GENERALITES	9
1.1. OBJET DE L'ENQUETE	9
1.2. CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUETE PUBLIQUE	10
1.2.1. Sur le PLUi-HD.....	10
1.2.2. Sur le PDAMH	10
1.2.3. Sur l'enquête publique	10
1.3. COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE	11
2. LES PROJETS.....	21
2.1. PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi-HD).....	21
2.1.1. Préambule.....	21
2.1.2. État initial de l'environnement.....	22
2.1.2.1. Patrimoine paysager.....	22
2.1.2.2. Patrimoine historique.....	22
2.1.2.3. Milieux naturels et biodiversité.....	22
2.1.2.4. L'eau sur le territoire de la Métropole du Grand Nancy.....	23
2.1.2.5. Air, Climat et Énergie	26
2.1.2.6. Risques et nuisances : inondations, bruits et cavité d'origine naturelle.....	30
2.1.2.7. Déchets.....	34
2.1.2.8. Ressources en matériaux (granulats et sel)	38
2.1.3. Diagnostic.....	39
2.1.3.1. Statut et identité de la Métropole.....	39
2.1.3.2. Positionnement stratégique et réseaux.....	39
2.1.3.3. Caractéristiques Territoriales, Paysagères et Patrimoniales	39
2.1.3.4. Économie et secteurs-clés.....	40
2.1.3.5. Défis et besoins pour l'Avenir.....	40
2.1.3.6. Équipements et Services.....	41
2.1.4. Synthèse des enjeux	42
2.1.4.1. La géographie de l'agglomération grand nancéienne	42
2.1.4.2. Les enjeux du territoire métropolitain au regard de la trame verte et bleue	42
2.1.4.3. Les espaces et activités agricoles et forestières.....	43
2.1.4.4. Les paysages, le cadre de vie et le patrimoine.....	43
2.1.4.5. La gestion des ressources naturelles	44
2.1.4.6. Climat – Air – Energie	44
2.1.4.7. Les pollutions, nuisances et déchets.....	45
2.1.4.8. Les risques majeurs	45
2.1.5. Indicateurs de suivi	45
2.1.6. Programme d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).....	50
2.1.7. Règlement	52
2.1.8. Les espaces sites et secteurs de projet	55
2.1.9. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).....	58
2.1.9.1. Les OAP thématiques.....	59
2.1.9.2. Les OAP territoriales.....	59
2.1.9.3. Les OAP sectorielles.....	60
2.1.10. Programme d'Orientations et d'Actions (POA)	62
2.1.10.1. POA « Habitat »	62
2.1.10.2. POA « Mobilités »	64
2.1.11. Bilan de concertation	66
2.2. PERIMETRES DELIMITES DES ABORDS DES MONUMENTS HISTORIQUES (PDAMH)	68
2.2.1. Les articles du Code du Patrimoine	69

2.2.2.	<i>Les éléments de procédure</i>	69
2.2.3.	<i>Etat actuel</i>	69
2.2.4.	<i>Les dossiers</i>	69
2.2.5.	<i>Passage du périmètre actuel au périmètre projeté</i>	70
2.2.5.1.	Chartreuse de Bosserville à Art-Sur-Meurthe.....	70
2.2.5.2.	Le château de Fléville à Fléville-devant-Nancy	72
2.2.5.3.	Le Domaine de Montaigu à Laneuveville-devant-Nancy et Jarville-la-Malgrange.....	74
2.2.5.4.	Le château de l'Abbé Bouzey à Laneuveville-devant-Nancy	75
2.2.5.5.	Ancienne chaufferie de la Rochette à Laneuveville-devant-Nancy	76
2.2.5.6.	La cure d'Air Trianon à Malzéville	77
2.2.5.7.	La Douëra et l'église Saint-Etienne à Malzéville.....	78
2.2.5.8.	Le site préhistorique de la Fourasse à Maxéville	79
2.2.5.9.	Le château de Saulxures à Saulxures-Lès-Nancy.....	80
2.2.6.	<i>Avis de la Métropole</i>	81
2.2.7.	<i>Visites et rencontres avec les commissaires enquêteurs</i>	81
2.2.7.1.	La Chartreuse de Bosserville à Art-sur-Meurthe.....	81
2.2.7.2.	Le château de Fléville à Fléville-devant-Nancy	82
2.2.7.3.	Le château de l'Abbé Bouzey à Laneuveville-devant-Nancy.....	82
2.2.7.4.	Ancienne chaufferie de la Rochette à Laneuveville-devant-Nancy	83
2.2.7.5.	La Cure d'Air Trianon à Malzéville	83
2.2.7.6.	Le château de Saulxures	84
3.	ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	87
3.1.	DESIGNATION DE LA COMMISSION D'ENQUETE	87
3.2.	ACTIONS PREPARATOIRES	87
3.2.1.	<i>Réunion « Prise de contact »</i>	87
3.2.2.	<i>Réunion préparatoire</i>	88
3.2.3.	<i>Réunions de la commission d'enquête</i>	89
3.2.4.	<i>Réunion avec les élus</i>	91
3.2.5.	<i>Visite des lieux concernés</i>	91
3.3.	INFORMATION DU PUBLIC	91
3.3.1.	<i>Publicité légale</i>	91
3.3.1.1.	Dans les journaux locaux	91
3.3.1.2.	Affichage sur les lieux d'enquête et les lieux concernés par une OAP	92
3.3.2.	<i>Publicité extra légale</i>	92
3.4.	CONSULTATION DU DOSSIER SOUMIS A L'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE	92
3.5.	MODALITES D'ACCUEIL DU PUBLIC	92
3.6.	CONSIGNATION DES OBSERVATIONS, REMARQUES, PROPOSITIONS, CONTRE-PROPOSITIONS DU PUBLIC	93
3.7.	INCIDENTS RELEVES LORS DE L'ENQUETE PUBLIQUE.....	93
4.	DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	95
4.1.	DEROULEMENT DE L'ENQUETE	95
4.2.	DEROULEMENT DES PERMANENCES.....	95
4.3.	CLIMAT DE L'ENQUETE PUBLIQUE	97
4.4.	CLOTURE DE L'ENQUETE.....	97
4.5.	BILAN COMPTABLE DE LA PARTICIPATION DU PUBLIC.....	97
4.5.1.	<i>Bilan du registre dématérialisé</i>	97
4.5.2.	<i>Relation comptable des visites lors des permanences, des observations portées aux registres papier, et par courriels et courrier</i>	99
4.6.	GRILLE DE LECTURE DES OBSERVATIONS	101
4.6.1.	<i>Codification des observations</i>	101
4.6.2.	<i>Thèmes retenus</i>	102
4.7.	BILAN DES INTERVENTIONS RECUEILLIES	103

4.7.1.	Récapitulatif par thèmes	104
4.7.2.	Récapitulatif par commune	105
4.8.	PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS ET MEMOIRE EN REPONSE DU PETITIONNAIRE	106
4.8.1.	Procès-verbal de synthèse	106
4.8.2.	Mémoire en réponse du pétitionnaire.....	106
5.	OBSERVATIONS DE LA MRAE, DE LA CDPENAF ET DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES	108
5.1.	AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE (MRAE), ANALYSE ET SYNTHESE	108
5.1.1.	Présentation succincte de l'avis simple	108
5.1.2.	Avis détaillé de l'Ae avec analyse par thématiques environnementales.....	109
5.1.2.1.	La consommation d'espaces naturels et agricoles.....	109
5.1.2.2.	L'habitat.....	113
5.1.2.3.	Les zones d'activités	115
5.1.2.4.	La préservation des milieux naturels	117
5.1.2.5.	Les risques et nuisances.....	118
5.1.2.6.	La ressource en eau potable	120
5.1.2.7.	Climat - air - énergie	121
5.1.2.8.	Paysages – sites classés et patrimoine	122
5.1.2.9.	Déchets.....	122
5.1.2.10.	Modalités et indicateurs de suivi	122
5.2.	AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA)	123
5.2.1.	Avis de la CDPENAF.....	124
5.2.2.	Conseil Départemental 54 (CD54).....	124
5.2.3.	Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH).....	126
5.2.4.	DDT (synthèse des points majeurs)	129
5.2.4.1.	Prévention des risques naturels et miniers	129
5.2.4.2.	Prévention des nuisances et pollutions	133
5.2.4.3.	Prévention des milieux naturels et de la biodiversité	135
5.2.4.4.	Prise en compte du volet agricole et forestier.....	136
5.2.4.5.	Performance énergétique	137
5.2.4.6.	Sûreté de certaines enceintes	138
5.2.5.	Multipole ScoT Sud 54.....	138
5.2.6.	EMZD (Etat-Major de la Zone de Défense de Metz)	143
5.2.6.1.	Performance énergétique	143
5.2.6.2.	Sûreté de certaines enceintes	144
5.2.6.3.	Accès aux services publics.....	145
5.2.6.4.	Parkings et mobilité.....	145
5.2.6.5.	Intégrité des zones militaires	146
5.2.7.	Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) :.....	147
5.2.7.1.	Analyse de l'état initial de l'environnement.....	147
5.2.7.2.	Alignements.....	147
5.2.7.3.	Trame verte et continuité paysagère	148
5.2.7.4.	Bouclages viaires	149
5.2.7.5.	Prise en compte de l'histoire des sites.....	151
5.2.7.6.	Urbanisation en coteaux.....	151
5.2.7.7.	Changements de vocation.....	152
5.2.7.8.	Abords des monuments historiques.....	152
5.2.7.9.	Identification des ensembles urbains et éléments patrimoniaux	155
5.2.8.	Chambre de Commerce et de l'Industrie (CCI54)	156
5.2.9.	Chambre d'agriculture	157
5.2.9.1.	Règlement écrit.....	157
5.2.9.2.	Observations sur les territoires communaux.....	159
5.3.	AVIS DES CONSEILS MUNICIPAUX ET DES EPCI VOISINS	163
6.	ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC.....	184

6.1.	SUR LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi-HD)	184
	Commune d' ART SUR MEURTHE.....	184
	Commune de DOMMARTEMONT	197
	Commune d'ESSEY-LES-NANCY	205
	Commune de FLEVILLE-DEVANT-NANCY	217
	Commune de HEILLECOURT.....	256
	Commune de HOUEMONT	276
	Commune de JARVILLE-LA-MALGRANGE	278
	Commune de LANEUVEVILLE-DEVANT-NANCY	281
	Commune de LAXOU.....	308
	Commune de LUDRES.....	320
	Commune de MALZEVILLE.....	336
	Commune de MAXÉVILLE	352
	METROPOLE du GRAND NANCY	356
	Commune de NANCY	385
	Commune de PULNOY.....	399
	Commune de SAINT-MAX.....	410
	Commune de SAULXURES-LES-NANCY	414
	Commune de SEICHAMPS	420
	Commune de TOMBLAINE.....	425
	Commune de VANDOEUVRE-LES-NANCY	428
	Commune de VILLERS-LÈS-NANCY	444
6.2.	SUR LES PERIMETRES DELIMITES DES ABORDS DES MONUMENTS HISTORIQUES (PDA MH)	458
	Commune d'Art-sur-Meurthe.....	458
	Commune de Fléville.....	459
	Commune de Laneuveville-devant-Nancy.....	463
	Commune de Malzéville.....	464
	Commune de Saulxures-lès-Nancy	465
7.	QUESTIONS OU REMARQUES DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE	468
7.1.	OBSERVATIONS PORTANT SUR LA QUALITE DU DOSSIER SOUMIS A L'ENQUETE PUBLIQUE.....	468
7.2.	OBSERVATIONS PORTANT SUR LA PUBLICITE DE L'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE ET LA CONCERTATION.....	470
7.3.	OBSERVATIONS SUR QUELQUES POINTS SAILLANTS DU DOSSIER	473

TABLE DES ANNEXES

- ❖ **Annexe 1** : Ordonnance de désignation de la commission d'enquête et suppléants par le TA de Nancy (1 page)
- ❖ **Annexe 2** : Ordonnance modificative de désignation de la commission d'enquête et suppléants par le TA de Nancy (1 page)
- ❖ **Annexe 3** : Arrêté métropolitain° ARR_401 du 5 mars 2025 (9 pages)
- ❖ **Annexe 4** : Avis d'enquête publique unique (1 page)
- ❖ **Annexe 5** : Publication 1^{ère} insertion dans le journal (1 page)
- ❖ **Annexe 6** : Publication 2^{ème} insertion dans le journal (1 page)
- ❖ **Annexe 7** : Publication 1^{ère} insertion dans le journal (1 page)
- ❖ **Annexe 8** : Publication 2^{ème} insertion dans le journal (1 page)
- ❖ **Annexe 9** : Certificats d'affichage (22 pages)
- ❖ **Annexe 10** : Tableau général des observations (87 pages)
- ❖ **Annexe 11** : Procès-verbal Synthèse des observations avec annexes (254 pages)
- ❖ **Annexe 12** : Mémoire en réponse MGN (413 pages)
- ❖ **Annexe 13** : Mémoire en réponse UDAP (10 pages)

LISTE DES TABLEAUX

TABEAU 1 - EVOLUTION DES SUPERFICIES DES ZONES ENTRE LES 19 PLU ET LE PLUi-HD	21
TABEAU 2 - INDICATEURS SUIVIS PAR LA METROPOLE DU GRAND NANCY	49
TABEAU 3 - STRUCTURE DU REGLEMENT LITTERAL POUR TOUTES LES ZONES	54
TABEAU 4 - LISTE DES OAP TERRITORIALES	60
TABEAU 5 - LISTE DES OAP SECTORIELLES	62
TABEAU 6 - CALENDRIER DES REUNIONS DE TRAVAIL DE LA COMMISSION D'ENQUETE.....	90
TABEAU 7 - DATES D'INSERTION DE L'AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE DANS LES MEDIAS D'ANNONCES LEGALES	91
TABEAU 8 - TABLEAU DES PERMANENCES TENUES PAR LA COMMISSION D'ENQUETE	96
TABEAU 9 - DATES DE DEPOT DES CONTRIBUTIONS SUR LE REGISTRE DEMATERIALISE.....	99
TABEAU 10 - NOMBRE DE VISITES PAR PERMANENCE	100
TABEAU 11 - RELATION COMPTABLE DES VISITES ET DES OBSERVATIONS DEPOSEES	101
TABEAU 12 - ABREVIATIONS DES NOMS DES VILLES CONSTITUTIVES DE LA METROPOLE	102
TABEAU 13 - THEMES RETENUS POUR L'EXPLOITATION DES OBSERVATIONS.....	103
TABEAU 14 - REPARTITION DES THEMES PAR COMMUNES.....	105
TABEAU 15 - AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES.....	123
TABEAU 16 - AVIS DES COMMUNES CONSTITUTIVES ET DES EPCI VOISINS.....	163

LISTE DES FIGURES ET PHOTOS

FIGURE 1 - METROPOLE DU GRAND NANCY ET SES 20 COMMUNES CONSTITUTIVES	9
FIGURE 2 - ESPACES ET SECTEURS DE PROJETS SUR LA METROPOLE.....	56
FIGURE 3 - PDA DE CHARTREUSE DE BOSSERVILLE A ART-SUR-MEURTHE.....	71
FIGURE 4 - PDA RESPECTIFS DE LA CHARTREUSE DE BOSSERVILLE, ...	72
FIGURE 5 - PDA DU CHATEAU DE FLEVILLE A FLEVILLE-DEVANT-NANCY	73
FIGURE 6 - PDA DU DOMAINE DE MONTAIGU	74
FIGURE 7 - PDA DU CHATEAU DE L'ABBE DE BOUZÉY A LANEUVEVILLE-DEVANT-NANCY.....	75
FIGURE 8 - PDA DE L'ANCIENNE CHAUFFERIE DE LA PAPETERIE DE LA ROCHETTE A LANEUVEVILLE-DEVANT-NANCY	76
FIGURE 9 - PDA DE LA CURE D'AIR TRIANON A MALZEVILLE	77
FIGURE 10 - PDA DE LA DOUËRA ET DE L'EGLISE SAINT MARTIN A MALZEVILLE.....	78
FIGURE 11 - PDA DE L'ENCEINTE PREHISTORIQUE DE LA FOURASSE A MAXEVILLE	79
FIGURE 12 - PDA DU CHATEAU DE SAULXURES A SAULXURES-LES-NANCY	80
FIGURE 13 - DIAGRAMME REPRESENTANT LES CONSULTATIONS DU REGISTRE DEMATERIALISE	98
FIGURE 14 - DIAGRAMME REPRESENTANT LES DEPOTS D'OBSERVATIONS SUR LE REGISTRE DEMATERIALISE	99
FIGURE 15 - DIAGRAMME DE PARETO DE LA REPARTITION DES OBSERVATIONS PAR THEMES.....	104
FIGURE 16 - PDA DU CHATEAU DE FLEVILLE REVU APRES ENQUETE PUBLIQUE	460
FIGURE 17 - PDA DU CHATEAU DE FLEVILLE REVU APRES ENQUETE PUBLIQUE (VERSION RAPPROCHEE)	461

1. GENERALITES

1.1. Objet de l'enquête

La présente enquête publique unique est relative au projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) valant Programme Local de l'Habitat (PLH) et Plan de Mobilité (PDM), résumé sous l'appellation PLUi-HD de la Métropole du Grand Nancy et au projet de Périmètres Délimités des Abords des Monuments Historiques des communes d'Art-sur-Meurthe, Fléville-devant-Nancy, Jarville-la-Malgrange, Laneuveville-devant-Nancy, Malzéville, Maxéville et Saulxures-lès-Nancy.

Cette enquête publique est diligentée par la Métropole du Grand Nancy.

Pour rappel, la Métropole du Grand Nancy, située au centre du département de Meurthe-et-Moselle, comprend 20 communes constitutives comme indiqué dans la figure ci-après. Le projet de PLUi-HD couvre l'ensemble du périmètre de la métropole et de ses 20 communes, à l'exclusion du périmètre couvert par le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV), approuvé par arrêté préfectoral du 20 décembre 2019 et modifié par arrêté préfectoral du 22 novembre 2022, au sein du Site Patrimonial Remarquable de Nancy.



Figure 1 - Métropole du Grand Nancy et ses 20 communes constitutives

Elle compte 257 412 habitants (INSEE – 2021)

1.2. Cadre juridique de l'enquête publique

1.2.1. Sur le PLUi-HD

Le PLUi-HD répond aux dispositions législatives et réglementaires :

- du code de l'urbanisme : articles L.101-1, L.101-2, L.102-2-1, L.104-1, L.132-7 et L.132-9, L.151-1 à L.153-60, et R.151-1 à R.153-22,
- du code général des collectivités territoriales aux articles L.4251-1, L.4424-9 et L.4433-7,
- du code des transports : articles L.1214-1, L.1214-2, L.1231-1,
- du code de l'énergie : article L.141-5-3

La Métropole du Grand Nancy est couverte par le Schéma de Cohérence Territorial SCoT Sud 54 approuvé en octobre 2024.

Elle a également approuvé son Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) le 30 mars 2023.

Comme indiqué dans l'objet de cette enquête publique, le projet de PLUi-HD vaut Programme Local de l'Habitat (PLH) et Plan de Mobilité (PDM). Ainsi, 2 programmes d'orientations et d'actions (POA) sur ces thématiques figurent dans le PLUi-HD. Leurs orientations sont reprises et déclinées au sein d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques.

1.2.2. Sur le PDAMH

Les abords d'un monument historiques sont protégés en vertu des articles L.621-30, L.621-31 et R.621-93 du code du patrimoine.

Conformément à l'article L.621-30-II 2^{ème} alinéa du code du patrimoine, les abords d'un monument historique sont protégés dans un périmètre de 500 mètres. Ainsi, tous les travaux, à l'intérieur du périmètre de protection, en covisibilité avec le monument historique, sont soumis à l'avis conforme de l'architecte des bâtiments de France.

L'article L.621-30-I offre la possibilité de modifier ce périmètre de protection autour d'un monument historique pour prendre en compte les ensembles d'immeubles, bâtis ou non, qui forment avec le monument historique un ensemble cohérent, ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur.

1.2.3. Sur l'enquête publique

L'enquête publique est encadrée par les articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-33 du code de l'environnement.

1.3. Composition du dossier d'enquête publique

Le dossier soumis à l'enquête publique est composé de 8 pièces :

- Pièces du PLUi-HD,
- Pièces du PDA MH
- Pièces liées à la procédure d'élaboration du PLUi-HD,
- Avis des personnes publiques associées, des communes, des EPCI et communes limitrophes et réponses de la Métropole du Grand Nancy,
- Avis de la CDPENAF,
- Avis de la CRHH et réponse de la Métropole du Grand Nancy,
- Avis de la MRAe et mémoire en réponse de la Métropole du Grand Nancy,
- Pièces liées à l'enquête publique

1. Pièces du PLUi-HD (2 368 pages – 170 986 Ko)

1.1. Le rapport de présentation comprenant 7 tomes (1 289 pages – 91 007 Ko) :

- L'état initial de l'environnement (464 pages – 39 842 Ko),
- Le diagnostic (151 pages - 20 997 Ko),
- Le bilan de la consommation foncière (24 pages - 2 547 Ko)
- L'inventaire des capacités de stationnement (32 pages - 3 038 Ko),
- L'évaluation environnementale et son résumé non technique (389 pages - 18 713 Ko),
- La justification des choix (218 pages – 5 416 Ko),
- Les indicateurs de suivi (11 pages – 454 Ko),

1.2. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) (58 pages – 21 508 Ko)

1.3. Règlement (382 pages – 7 332 Ko)

- Règlement littéral (286 pages – 5 202 Ko),
 - Annexe 1 : éléments bâtis et paysagers protégés (58 pages – 1 041 Ko),
 - Annexe 2 : emplacements réservés (26 pages – 595 Ko),
 - Annexe 3 : règlement des clôtures (12 pages – 494 Ko),
- Règlement graphique

Plans règlement graphique – 57 plans A0 – 28 plans thématiques format A2

- Grand Nancy

1 plan général

format A0 – Echelle 1/20 000

Zonage :

U : zone urbaine

AUo : zone urbaine ouverte

AUf : zone urbaine fermée

N : zone naturelle

Nxxx : zones naturelles (secteurs Ne, Nj, Nx, Nenr)

A : zone agricole

Ap : zone agricole (zone de proximité)

As : zone agricole (secteur de sauvegarde)

7 plans thématiques

Plan thématique 1 : Mixité fonctionnelle
Format A0 - Echelle 1/20 000

Plan thématique 2 : Mixité sociale
Format A0 - Echelle 1/20 000

Plan thématique 3 : Stationnement
Format A0 - Echelle 1/20 000

Plan thématique 4 : Nature en ville
Format A0 - Echelle 1/20 000

Plan thématique 5 : Implantations
Format A0 - Echelle 1/20 000

Plan thématique 6 : Hauteurs
Format A0 - Echelle 1/20 000

Plan thématique 7 : Qualité urbaine
Format A0 - Echelle 1/20 000

- Art-sur-Meurthe

2 plans généraux (indics 1 et 2)

Format A0 – Echelle 1/2 500

1 plan général

Format A0 – Echelle 1/4 500

Plans thématiques - Format A2

- Dommartemont

1 plan général

Format A0 – Echelle 1/2 000

Plans thématiques – Format A2

- Essey-lès-Nancy

2 plans généraux

Format A0 – Echelle 1/2 500

1 plan général

Format A0 – Echelle 1/3 500

Plans thématiques – Format A2

- Fléville-devant-Nancy

3 plans généraux

Format A0 – Echelle 1/2 500

1 plan général

Format A0 – Echelle 1/4 000

Plans thématiques – Format A2

- Heillecourt

1 plan général

Format A0 – Echelle 1/3 000

Plans thématiques – Format A2

- Houdemont

1 plan général

Format A0 – Echelle 1/3 000

Plans thématiques – Format A2

- Jarville-La Malgrange

1 plan général

Format A0 – Echelle 1/2 500

Plans thématiques – Format A2

- Laneuveville-devant-Nancy

3 plans généraux
Format A0 – Echelle 1/2 500

1 plan général
Format A0 – Echelle 1/5 000

Plans thématiques – Format A2

- Laxou

2 plans généraux
Format A0 – Echelle 1/2 500

1 plan général
Format A0 – Echelle 1/3 500

Plans thématiques – Format A2

- Ludres

4 plans généraux
Format A0 – Echelle 1/2 500

1 plan général
Format A0 – Echelle 1/4 000

Plans thématiques – Format A2

- Malzéville

2 plans généraux
Format A0 – Echelle 1/2 500

1 plan général
Format A0 – Echelle 1/4 000

Plans thématiques – Format A2

- Maxéville

2 plans généraux
Format A0 – Echelle 1/2 500

1 plan général
Format A0 – Echelle 1/4 500

Plans thématiques – Format A2

- Nancy

5 plans généraux

Format A0 – Echelle 1/2 500

1 plan général Nancy Est

Format A0 – Echelle 1/4 000

1 plan général Nancy Ouest

Format A0 - Echelle 1/4 000

Plans thématiques Nancy Est – Format A2-A0

Plans thématiques Nancy Ouest – Format A2-A0

- Pulnoy

1 plan général

Format A0 – Echelle 1/2 500

Plans thématiques – Format A2

- Saint Max

1 plan général

Format A0 – Echelle 1/2 500

Plans thématiques – Format A2

- Saulxures-lès-Nancy

1 plan général

Format A0 – Echelle 1/4 000

1 plan général

Format A0 – Echelle 1/2 500

Plans thématiques – Format A2

- Seichamps

1 plan général

Format A0 – Echelle 1/3 000

Plans thématiques – Format A2

- Tomblaine
2 plans généraux
Format A0 – Echelle 1/2 500

1 plan général
Format A0 – Echelle 1/3 500

Plans thématiques – Format A2

- Vandœuvre-lès-Nancy
4 plans généraux
Format A0 – Echelle 1/2 500

1 plan général
Format A0 – Echelle 1/4 500

Plans thématiques – Format A2

- Villers-lès-Nancy
3 plans généraux
Format A0 – Echelle 1/2 500

1 plan général
Format A0 – Echelle 1/4 000

Plans thématiques – Format A2

1.4. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) (461 pages – 45 738 Ko)

- Espaces, sites et secteurs de projet (317 pages – 29 307 Ko),
- OAP thématique : adaptation au changement climatique (acc), bruit et air (24 pages – 2 215 Ko),
- OAP thématique : habitat (22 pages – 1 324 Ko),
- OAP thématique : localisation préférentielle du commerce et principes d'aménagement (18 pages – 1 933 Ko),
- OAP thématique : Mobilités (17 pages – 1 811 Ko),
- OAP thématique : Patrimoines (63 pages – 9 148 Ko),

Biodiversité et TVB

Paysage et cadre de vie

Patrimoine architectural et culturel

1.5. Programme d'Orientations et d'Actions (POA) (178 pages – 5 401 Ko)

- POA – Habitat (102 pages - 2 237 Ko),
- POA – Mobilités (47 pages – 1 486 Ko),
- POA – Mobilités – Annexe accessibilité (29 pages – 1 678 Ko)

1.6. Annexes

1.6.1. Liste des annexes

1.6.2. Liste et notice des Servitudes d'Utilité Publique (SUP)

1.6.3. Plan métropolitain des SUP relatives à la conservation du patrimoine

1.6.4. Plan métropolitain des SUP relatives aux ressources et aux équipements

1.6.5. Plan métropolitain des SUP relatives à la salubrité et à la sécurité publiques

1.6.6. Plans communaux des SUP

1.6.7. SUP I1 : canalisation Air Liquide – Laxou et Vandœuvre-lès-Nancy

1.6.8. Notice des annexes informatives

1.6.9. Plan métropolitain des annexes informatives (plan n°1)

1.6.10. Plan métropolitain des annexes informatives (plan n°2)

1.6.11. Plans communaux des annexes informatives (plan n°1)

1.6.12. Plans communaux des annexes informatives (plan n°2)

1.6.13. Plan d'Exposition au Bruit des Aéroports

1.6.14. Droit de Préemption Urbain Renforcé

1.6.15. Périmètre de préemption dans un espace naturel sensible

1.6.16. Droit de Préemption Commercial

1.6.17. Périmètre de sursis à statuer

1.6.18. Zone d'Aménagement Concerté

1.6.19. Périmètre de développement prioritaire économie d'énergie : obligation de raccordement à un réseau de chaleur

1.6.20. Bois ou forêt relevant du régime forestier

1.6.21. Périmètre de voisinage d'infrastructure de transport terrestre (secteur affecté par le bruit)

1.6.22. Périmètre des zones à risque d'exposition au plomb

1.6.23. Annexes sanitaires : gestion des déchets

- 1.16.24. Annexes sanitaires : assainissement
- 1.16.25. Annexes sanitaires : eau potable
- 1.16.26. Annexes sanitaires : eaux pluviales
- 1.16.27. Annexes sanitaires : plans
- 1.16.28. Règlement local de publicité d'Heillecourt
- 1.16.29. Règlement local de publicité de Villers-lès-Nancy
- 1.16.30. Secteurs d'Information sur les Sols
- 1.16.31. Périmètre d'un bien inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO
- 1.16.32. Zone tampon d'un bien inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO
- 1.16.33. Bande de recul le long des axes à grande circulation
- 1.16.34. Périmètre minier de concession pour l'exploitation ou le stockage
- 1.16.35. Zonage archéologique
- 1.16.36. Carte de couverture de la défense extérieure contre l'incendie (DECI)
- 1.16.37. Risque sismique
- 1.16.38. Aléa mouvement de terrain
- 1.16.39. Aléa retrait gonflement des argiles
- 1.16.40. Aléa affaissement minier du bassin ferrifère de Nancy
- 1.16.41. Aléa affaissement lié aux sondages salins (avec porté à connaissance)
- 1.16.42. Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (avec porté à connaissance)

2. Pièces des propositions de Périmètre Délimité des Abords (PDA)

- 2.1. Plan général PDA Métropole du Grand Nancy
- 2.2. Projet de Périmètre Délimité des Abords (PDA) de la Chartreuse de Bosserville à Art-sur-Meurthe
 - 2.2.1. Notice (21 pages)
 - 2.2.2. Plan
- 2.3. Projet de Périmètre Délimité des Abords (PDA) du château de Fléville-devant-Nancy
 - 2.3.1. Notice (29 pages)
 - 2.3.2. Plan

- 2.4. Projet de Périmètre Délimité des Abords (PDA) du château de l'Abbé Bouzey à Laneuveville-devant-Nancy
 - 2.4.1. Notice (24 pages)
 - 2.4.2. Plan
- 2.5. Projet de Périmètre Délimité des Abords (PDA) de l'ancienne cartonnerie de La Rochette à Laneuveville-devant-Nancy
 - 2.5.1. Notice (22 pages)
 - 2.5.2. Plan
- 2.6. Projet de Périmètre Délimité des Abords (PDA) du Domaine de Montaigu à Laneuveville-devant-Nancy
 - 2.6.1. Notice (18 pages)
 - 2.6.2. Plan
- 2.7. Projet de Périmètre Délimité des Abords (PDA) de la Douëra et de l'église Saint-Martin à Malzéville
 - 2.7.1. Notice (28 pages)
 - 2.7.2. Plan
- 2.8. Projet de Périmètre Délimité des Abords (PDA) de « La Cure d'Air Trianon » à Malzéville
 - 2.8.1. Notice (19 pages)
 - 2.8.2. Plan
- 2.9. Projet de Périmètre Délimité des Abords (PDA) de l'enceinte préhistorique de la Fourasse à Maxéville
 - 2.9.1. Notice (12 pages)
 - 2.9.2. Plan
- 2.10. Projet de Périmètre Délimité des Abords (PDA) du château de Saulxures-lès-Nancy
 - 2.10.1. Notice (21 pages)
 - 2.10.2. Plan
- 2.11. Délibérations des communes (16 pages)
- 2.12. Avis de la Métropole du Grand Nancy sur les projets de Périmètre Délimité des Abords (PDA) (10 pages)

3. Pièces liées à la procédure d'élaboration du PLUi-HD

- 3.1. Délibération de prescription de l'élaboration du PLUi-HD du 03/07/2015 (13 pages)
- 3.2. Délibération d'arrêt du 26/09/2024 (18 pages)
- 3.3. Délibération arrêtant le bilan de la concertation du 26/09/2024 (20 pages)
- 3.4. Annexe 1 à la délibération arrêtant le bilan de la concertation du 26/09/2024 (318 pages)
- 3.5. Annexe 2 à la délibération arrêtant le bilan de la concertation du 26/09/2024 (20 pages)
- 3.6. Deuxième délibération d'arrêt du 06/02/2025 (10 pages)

4. Avis des personnes publiques associées, des communes, des EPCI et communes limitrophes et réponses de la Métropole du Grand Nancy

- 4.1. Avis des personnes publiques associées (116 pages)
- 4.2. Avis des communes membres de la Métropole (146 pages)
- 4.3. Avis des EPCI et communes limitrophes à la Métropole (8 pages)
- 4.4. Réponses de la Métropole du Grand Nancy aux avis des personnes publiques associées, communes membres, communes limitrophes et EPCI voisins (35 pages)

5. Avis de la CDPENAF

- 5.1. Avis de la CDPENAF du 08/01/2025 (1 page)

6. Avis de la CRHH et réponse de la Métropole du Grand Nancy

- 6.1. Avis de la CRHH du 18/12/2024 (3 pages)
- 6.2. Réponse de la Métropole du Grand Nancy à l'avis de la CRHH (4 pages)

7. Avis de la MRAe et mémoire en réponse de la Métropole du Grand Nancy

- 7.1. Avis de la MRAe n° MRAe 2025AGE18 du 20/02/2025 (29 pages)
- 7.2. Réponse de la Métropole du Grand Nancy à l'avis de la MRAe (18 pages)

8. Pièces liées à l'enquête publique

- 8.1. Ordonnance de désignation de la commission d'enquête E24000112/54 du 28/01/2025 (2 pages)
- 8.2. Arrêté d'ouverture d'enquête publique unique ARR_401 du 05/03/2025 (9 pages)
- 8.3. Note de présentation non technique (9 pages)

2. LES PROJETS

2.1. Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi-HD)

2.1.1. Préambule

L'intercommunalité autour de Nancy a démarré en 1959 avec la création du District de l'agglomération nancéienne regroupant à l'origine 12 communes dont l'objectif était d'assurer l'alimentation en eau potable et le traitement des eaux usées de ces collectivités. Il évolue en 1964 par l'adhésion de deux nouvelles communes puis, entre 1966 et 1971, il regroupe 17 communes, se dote de nouvelles compétences : réserves foncières, voirie, incendie, transports et déchets. Son extension se poursuit jusque dans les années 1990 où il comprend 20 communes. En 1996, cette intercommunalité est transformée de district en communauté urbaine composée de 20 communes et ses compétences se trouvent étendues. Suite à l'élargissement du statut de métropole par la loi NAPTAM, la Communauté Urbaine du Grand Nancy (CUGN), grâce au rayonnement de ses fonctions métropolitaines et à son très fort taux de coopération intercommunale, peut se transformer en métropole le 1^{er} juillet 2016.

L'élaboration du PLUi de la Métropole du Grand Nancy a été lancée le 7 juillet 2015 avec la délibération prise en Conseil Métropolitain. Le projet proposé a été élaboré pendant 10 ans.

Le territoire de la Métropole du Grand Nancy couvre aujourd'hui 14 105 ha et est occupé par 257 412 habitants.

La densité moyenne est de 1 809 hab./km².

Sur les 20 communes constitutives, 19 ont actuellement un PLU et une commune est au RNU.

Le passage de 19 PLU et 1 RNU au PLUi va conduire à une recomposition des données territoriales rassemblées dans le tableau ci-après.

	19 PLU(s) et 1 RNU		Projet de PLUi		
Zonage	Surfaces	% du territoire	Surfaces	% du territoire	Evolution
U	6 035 ha	42%	6 205 ha	43%	170
AU	765 ha	5%	115 ha	1%	-650
A	1 850 ha	13%	2 795 ha	20%	945
N	5 455	38%	4 990 ha	35%	-465
Total	14 105 ha	100%	14 105 ha	100%	

Avec U : zone urbaine – AU : zones à urbaniser – A : zones agricoles – N : zones naturelles

Tableau 1 - Evolution des superficies des zones entre les 19 PLU et le PLUi-HD

Le territoire artificialisé (U+AU) va passer de 6 800 ha (48%) à 6 320 ha (44%), soit -480 ha.

Le territoire en agronaturel (A+N) va passer de 7 305 ha (51%) à 7 785 ha (+55%), soit +480 ha.

2.1.2. État initial de l'environnement

L'état initial a pour but d'identifier les principaux facteurs environnementaux susceptibles d'être impactés par la mise en place du PLUi-HD.

2.1.2.1. Patrimoine paysager

Différentes unités paysagères composent le territoire de la Métropole du Grand Nancy d'ouest en est :

- le **plateau** couvert par la forêt de Haye (plus de 10 000 hectares) à l'ouest du territoire métropolitain. Paysage à dominante naturelle et boisée, il s'étend sur les communes de Maxéville, Laxou, Villers-lès-Nancy, Vandœuvre-lès-Nancy, Houdemont et Ludres, et forme un épais écrin vert autour de l'agglomération depuis le Toullois,
- les **coteaux**,
- la **vallée de la Meurthe, ses canaux et sa plaine agricole**, paysage constitué de plateaux calcaires et de coteaux encadrant la plaine alluviale de la Meurthe.

2.1.2.2. Patrimoine historique

La Métropole du Grand Nancy dispose d'un patrimoine diversifié (*religieux, industriel, militaire...*), témoin de son riche passé.

Pas moins de 330 monuments historiques sont répertoriés dont 61 sont classés et/ou inscrits sur le territoire métropolitain (hors PSMV).

La ville de Nancy stricto sensu sera traitée ultérieurement au présent PLUi.

2.1.2.3. Milieux naturels et biodiversité

Le territoire de la Métropole du Grand Nancy est composé de milieux naturels diversifiés dont certains font office de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques dans le cadre des Trames Verte et Bleue (TVB) régionales et locales.

On compte :

Des réservoirs de biodiversité d'intérêt national ou régional :

- un **site Natura 2000** d'intérêt communautaire répertorié FR4100157 « Plateau de Malzéville ». Ce site s'étend sur 439 ha dont 56% couvre la Métropole. Ce site accueille 153 espèces végétales inventoriées dont 59 considérées comme remarquables, 8 protégées en Lorraine, et 3 interdites de cueillette. Au niveau de la faune des espèces remarquables ont été répertoriées : 8 espèces de papillons de jour et 4 espèces de reptiles. Cependant, aucune espèce animale d'intérêt communautaire n'a été inventoriée sur le site. De même, aucune espèce d'intérêt communautaire (inscrite à l'annexe II de la Directive « Habitats »), n'a été observée sur le Plateau de Malzéville.
- **six espaces naturels sensibles (ENS)** : 54F70 Bois des Fourasses et plateau de Villers(341 ha), 54P86 Plateau de Malzéville (521 ha), 54P84 Butte Sainte-Geneviève à Essey-lès-Nancy (37 ha), 54A74 Îles du Foulon et de l'Encensoir (17 ha), 54A69 Zones humides alluviales de Bosserville (32 ha), 54Z65 Zone pionnière d'Art-sur-Meurthe (19 ha),
- **cinq ZNIEFF de type I** : ZNIEFF 410008842 Plateau de Malzéville et butte Sainte-Geneviève à Essey-lès-Nancy, ZNIEFF 410030039 le Bois des Fourasses et plateau de Villers-lès-Nancy, ZNIEFF 410030390 la zone Pionnière à Art-sur-Meurthe, ZNIEFF 410030376 Les Îles du Foulon et de l'Encensoir à Tomblaine, ZNIEFF 410030385 les zones humides alluviales de Bosserville à Art-sur-Meurthe,

- **deux ZNIEFF de type II** : ZNIEFF 410030461 Vallée de la Meurthe de la source à Nancy, ZNIEFF 410030457 Plateau de Haye et Bois de l'Evêque,
- **une forêt de protection** : la forêt de Haye,
- **un Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope (APPPB)** : les mares à Tritons de Saulxures-lès-Nancy,
- **un site classé** : le Château de Fléville-devant-Nancy, son parc et le vallon nord.

Des réservoirs de biodiversité d'intérêt SCoT :

- **Les cours d'eau et leur ripisylve**

Concerne les berges de la Meurthe, du canal de jonction, les prés humides

- **Les zones humides**

600 ha de zones humides effectives ont été identifiées sur le territoire de la Métropole du Grand Nancy.

4 communes sont particulièrement concernées : Laneuveville-devant-Nancy (11% du territoire communal), Art-sur-Meurthe (12%), Fléville-devant-Nancy (9%), Saulxures-lès-Nancy (6%).

Six types de zones humides ont été recensées :

- Situées en bord cours d'eau,
- Localisées en plaine alluviale correspondant à des zones humides situées au niveau du lit majeur des cours d'eau,
- Concernées par les deux premières catégories,
- Situées en fond de vallon de tête de bassin versant,
- Situées en bordure de plan d'eau,
- Zones humides ponctuelles qui n'ont pas ou peu de lien avec le réseau hydrographique.

- **Les vergers**

Situés majoritairement sur les coteaux de Maxéville à Ludres en passant par Laxou, Villers-lès-Nancy, Vandœuvre-lès-Nancy et Houdemont, Malzéville à Essey-lès-Nancy.

- **La trame thermophile**

Pelouses calcaires sèches sur les pentes et plateaux.

2.1.2.4. L'eau sur le territoire de la Métropole du Grand Nancy

Concernant les **eaux souterraines**, trois aquifères sont présents sur le territoire de la métropole du Grand Nancy. Parmi eux, deux sont d'une vulnérabilité notable face aux pollutions engendrées par l'activité humaine :

- L'aquifère des calcaires du Dogger, situé au niveau du plateau calcaire de l'ouest de la métropole est le plus sensible aux problèmes de pollution. Ce phénomène s'explique par l'absence de filtration des eaux par le calcaire,
- L'aquifère des alluvions de la Meurthe dans la vallée. Sa composition en sables et graviers le rend perméable et donc vulnérable,
- Le troisième aquifère est celui des grès du trias inférieur. Il se situe sur les territoires de plaines, principalement à l'est et au sud de la métropole. Cette nappe aquifère est captive, c'est-à-dire isolée de la surface du sol par une formation géologique imperméable, et très profonde, ce qui la rend moins sensible à d'éventuelles pollutions.

Quant aux **eaux superficielles** de la Métropole du Grand Nancy, le réseau hydrographique de l'agglomération nancéenne est composé de la Meurthe et ses affluents, du canal de la Marne-au-Rhin, du canal de jonction

de Nancy, des petits ruisseaux de la plaine agricole et des étangs et gravières.

- La Meurthe traverse les communes de : Art-sur-Meurthe, Jarville-la-Malgrange, Laneuveville-devant-Nancy, Malzéville, Maxéville, Nancy, Saint-Max, Tomblaine.
- Le Canal de la Marne-au-Rhin traverse les communes de : Maxéville, Nancy, Jarville-la-Malgrange, Laneuveville-devant-Nancy, Art-sur-Meurthe
- Le canal de jonction relie le canal de la Marne-au-Rhin au canal des Vosges (10 km). Sur la Métropole, il traverse les communes de Ludres – Fléville – Laneuveville-devant-Nancy,
- Différents ruisseaux se jettent dans la Meurthe sur le territoire de la Métropole comme : le Grémillon, le Boudonville, la Villette, le Nabécor, le Brichambeau, le Frahaut, l'Asnée, l'Amezule. Certains de ces ruisseaux sont tout ou partie enterrés, d'autres à ciel ouvert.

L'eau potable

Le Schéma Directeur d'Alimentation en Eau potable du Grand Nancy a été élaboré en 2009. Ce document propose une programmation pluriannuelle de travaux fixant les priorités d'interventions avec six problématiques principales :

- la diversification de la ressource, sa sécurisation, et l'amélioration du traitement,
- la sécurisation du réseau de distribution,
- la préservation de la ressource par réduction des pertes en réseau,
- la réhabilitation des infrastructures,
- l'amélioration de la desserte,
- la qualité de l'eau.

Actuellement, la Moselle est **l'unique ressource d'eau de surface pour l'alimentation en eau brute de la Métropole**. La prise d'eau est effectuée à Messein avec une réserve à Richardmémil. Après deux prétraitements sur le site de prélèvement (dégrillage et tamisage), l'eau brute est acheminée jusqu'à l'usine de traitement Edouard Imbeaux située à Vandœuvre-lès-Nancy, par 2 aqueducs de 11 km ,où l'eau subit de nouveaux traitements avant distribution (coagulation, floculation, décantation, filtration sur sable, ozonisation, filtration sur charbon actif et posy-chloration.

Le prélèvement d'eau annuel est de l'ordre de de 17 à 20 Mm³.

La tendance sur 10 ans est à la baisse.

En vue de diversifier la ressource en eau , la Métropole du Grand Nancy travaille sur une prise d'eau dans la Meurthe au niveau de la commune de Vigneulles, comprenant un pré-traitement de l'eau prélevée et la pose d'une conduite de 22 km jusqu'à l'usine d'eau potable de Vandœuvre-lès-Nancy. Cette nouvelle ressource sera utilisée conjointement avec celle de la Moselle et pourra la suppléer totalement en cas de débit d'étiage trop faible ou de pollution de la Moselle. Cette nouvelle ressource en eau potable devrait être mise en service fin 2025.

Le **réseau d'assainissement** est constitué de :

- 1 426 km de collecteurs de diamètre de 200 à 2 500 mm, dont :
 - 364 km pour eaux usées (EU),
 - 464 km en eaux pluviales (EP),
 - 584 km en réseau unitaires (EU+EP),
- 97 ouvrages de rétention dont 25 bassins enterrés,
- 35 000 regards,

- 22 000 bouches avaloirs,
- 44 stations de refoulement ou postes de relevage,
- 262 déversoirs d'orage,
- 261 dispositifs d'assainissement non collectifs ont été recensés en 2022 parmi lesquels 229 ont été contrôlés par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) et 185 déclarés conformes à la réglementation (81%),
- une station d'épuration située à Maxéville (mise en service en 1971). Cette STEP a une capacité de 500 000 équivalents-habitants (400 000 pour la filière urbaine et 100 000 pour la filière industrielle). Elle traite les eaux usées des 20 communes de la Métropole ainsi que celles de Brasserie de Champigneulle et des communes de Champigneulle, Frouard et Pompey. En 2022, 25 876 157 m³ ont été traités.

La Gestion des Milieux Aquatiques et Prévention des Inondations (GEMAPI)

Plusieurs projets visent à gérer les affluents de la Meurthe, qui sont des cours d'eau périurbains fortement influencés par le ruissellement urbain et imbriqués dans les réseaux d'eaux pluviales.

Les projets mentionnés incluent :

- La construction du bassin des plaines rives droite à Essey-lès-Nancy. Cet ouvrage à ciel ouvert, prévu sur la période 2025-2027, aura pour fonction de prétraiter les eaux et d'écarter les débits de pointe de plusieurs réseaux pluviaux provenant de Pulnoy et Seichamps. Il fera l'objet d'un traitement paysager et ses démarches préalables (DUP, acquisitions foncières) sont en cours. Ce projet vient compléter la renaturation et le renforcement hydraulique du Grémillon réalisé de 2017 à 2019.
- Un programme de renaturation du ruisseau le Frahaut dans le centre de Laneuveville-devant-Nancy, prévu sur 2022-2023. Ce projet inclut des mesures de maîtrise et d'accompagnement des rejets du réseau unitaire.
- Un programme global de protection contre les inondations et de restauration de la qualité du ruisseau du Fonteno et de ses affluents (Frocourt, Moulin, Pré Teint), prévu sur 2023-2024. Ce programme vise à :
 - restaurer la diversité des écoulements et des habitats écologiques pour soutenir la biodiversité et développer le pouvoir auto-épurateur du milieu.
 - recréer et diversifier la ripisylve.
 - protéger la population riveraine contre les inondations, notamment en limitant les impacts des débordements. Cela implique la création d'un volume de stockage des crues dans le Bois de Renémont à Jarville-la-Malgrange et l'optimisation hydraulique des bassins de rétention de Pré la Dame et Pré à Houche à Heillecourt.
 - améliorer l'aspect paysager pour accroître l'intégration des ruisseaux au tissu urbain existant. Cela inclut l'étude de la création de cheminements et la réouverture du Fonteno canalisé dans la rue de Renémont.

La gestion du risque inondation est encadrée par les documents ci-après :

- Le **PGRI** (Plan de Gestion du Risque Inondation) établi au niveau du bassin hydrographique Rhin-Meuse, approuvé en décembre 2015, a pour vocation à définir des objectifs permettant de réduire

la vulnérabilité des territoires aux inondations, de renforcer la surveillance, la prévision, l'information sur les phénomènes d'inondation et l'éducation des citoyens.

- Deux **PAPI** (Plan d'Action et de Prévention des Inondations), l'un pour la Meurthe, l'autre pour le Madon, sont en cours d'élaboration.
- Au sein du territoire métropolitain, les communes d'Art-sur-Meurthe, Jarville-la-Malgrange, Laneuveville-devant-Nancy, Malzéville, Maxéville, Nancy, Saint-Max et Tomblaine sont concernées par les débordements de la Meurthe. Ces communes ont fait l'objet de deux Plans de Prévention des Risques inondations (**PPRI**) :
 - Le PPRI de la Meurthe et de ses affluents en décembre 2010, qui concerne les communes d'Art-sur Meurthe et de Laneuveville-devant-Nancy.
 - Le PPRI de la rivière Meurthe sur l'agglomération de Nancy en février 2012, qui concerne Jarville-la Malgrange, Malzéville, Maxéville, Nancy, Saint-Max et Tomblaine. Les inondations du ruisseau du Grémillon concernent les communes d'Essey-lès-Nancy, Pulnoy, Saint-Max et Seichamps. La commune de Jarville-la-Malgrange a été concernée par les inondations du ruisseau Le Fonteno. Ces risques d'inondations liés aux ruisseaux ne font actuellement pas l'objet de plans de gestion spécifiques.

2.1.2.5. Air, Climat et Énergie

AIR

Contexte et objectifs

Plusieurs documents-cadres nationaux et régionaux définissent des objectifs en matière de qualité de l'air. La Métropole du Grand Nancy s'est engagée dans une politique climat-air-énergie, notamment par l'élaboration d'un Plan climat-air-énergie territorial (PCAET).

Le premier PCAET (2012-2018) avait pour objectif d'élargir les actions aux enjeux de préservation de la qualité de l'air.

Il existe des objectifs de réduction des émissions pour plusieurs polluants, fixés à différentes échelles (France, Grand Est, Grand Nancy) et pour différents horizons (2020, 2030, 2050).... Parmi les polluants mentionnés figurent les COVNM (Composés Organiques Volatils Non Méthaniques), les NOx (Oxydes d'azote), le NH3 (Ammoniac), le SO2 (Dioxyde de soufre) et les PM2.5 (particules fines)....

Surveillance de la qualité de l'air

ATMO Grand Est est l'association agréée de surveillance de la qualité de l'air (AASQA) dans le Grand Est, et joue un rôle dans la surveillance dans le Grand Nancy.

La surveillance porte sur le suivi des émissions de polluants rejetés par les activités humaines (industrie, transports, agriculture, etc.). Les émissions sont souvent exprimées en kilogrammes ou tonnes par an. Dans le Grand Nancy, un inventaire cadastral des émissions est utilisé.

La surveillance inclut également la mesure des concentrations de polluants dans l'air ambiant via des stations de mesure.

État de la qualité de l'air et origine des polluants

Une pollution de fond est concentrée autour des grands axes routiers de la Métropole, dépassant les recommandations fixées par l'OMS.

La carte stratégique air d'ATMO Grand Est (2015-2019) met en évidence l'impact important du trafic routier sur la qualité de l'air. La pollution se concentre le long des principaux axes de transport (A31, A33, A330, D674, D30) et dans le centre-ville de Nancy.

Les sources de certains polluants sont identifiées, comme le dioxyde de soufre (SO₂) qui provient de la combustion du charbon, du fioul et du pétrole. Les sources principales de COVNM incluent les peintures, solvants, industrie chimique et agroalimentaire; celles des NOx sont le transport routier et les centrales électriques ; celles du NH3 sont l'utilisation d'engrais et l'élevage.

Prise en compte de la qualité de l'air intérieur

Les enjeux de la qualité de l'air intérieur sont également mentionnés.

CLIMAT

Plusieurs documents-cadres internationaux, européens, nationaux et régionaux fixent des objectifs en matière de climat, notamment l'Accord de Paris, le Pacte Vert européen, la Loi Climat française, la Stratégie Nationale Bas Carbone (SNBC) et le SRADDET Grand Est.

La Métropole du Grand Nancy s'est engagée dans une politique climat-air-énergie à travers le PCAET. Le premier PCAET (2012-2018) était une démarche pionnière incluant la qualité de l'air en plus du climat et de l'énergie. Un nouveau PCAET est prévu pour 2023-2028.

Les objectifs en matière de climat sont la **réduction des émissions de gaz à effet de serre** (GES).

Caractéristiques et évolution du climat nancéen :

La métropole nancéenne est située à la limite entre un **climat océanique dégradé** et un **climat semi-conti-nental**.

Le relief et le tissu urbain créent un microclimat, caractérisé par des **étés chauds et humides** et des **hivers froids**.

La température moyenne annuelle à Nancy est de 9,6°C. Les vents de secteur Nord-Est ("Bise") sont fréquents.

Le territoire a déjà franchi le cap symbolique des **+2°C par rapport à l'ère préindustrielle**, ce qui équivaut à un déplacement climatique de 200 à 300 km vers le Sud (similaire au climat de Dijon).

Depuis la fin des années 1990, la tendance est à l'**accélération du réchauffement**.

Vulnérabilité du territoire et Impacts du changement climatique :

Le territoire a été mis à l'épreuve par le passé par des événements météorologiques extrêmes (crues).

Le changement climatique a des impacts sur les **milieux naturels** (biodiversité, eau, sols, forêts), les **activités humaines** (tourisme, entreprises, agriculture), la **population** (santé, cadre de vie) et les **infrastructures clés** (réseaux électriques, de transport, de télécommunications).

Il existe un enjeu à développer la **capacité de résilience** pour faire face à ces événements et assurer la continuité des services essentiels.

Les aléas climatiques (canicules, sécheresses, inondations, tempêtes) peuvent avoir des conséquences importantes, comme la vulnérabilité des infrastructures modernes. Les vagues de chaleur posent notamment des risques pour les systèmes de climatisation des équipements stratégiques de télécommunications et les réseaux de transport.

Les **entreprises** sont exposées à des risques physiques (dus aux aléas) et des risques de transition (liés aux changements vers un monde bas-carbone), entraînant des difficultés d'approvisionnement, des perturbations d'activités, une hausse des coûts, des remises en cause de modèles d'affaires et des risques pour la santé des salariés.

L'**agriculture** est l'un des premiers secteurs impactés, sensible à l'augmentation des températures et aux changements de précipitations, ce qui affecte les rendements et avance les saisons de fauche.

La **santé** de la population est également affectée, avec un risque accru d'allergies respiratoires et de maladies infectieuses (maladie de Lyme, moustique tigre, progression de l'ambroisie).

Émissions de Gaz à Effet de Serre et séquestration du Carbone :

Pour limiter le réchauffement climatique sous les +2°C, il est nécessaire de stopper les émissions de gaz à effet de serre.

La **séquestration carbone** par les écosystèmes naturels (forêts, prairies, sols agricoles) est un élément important, évalué par le stock de carbone et les flux annuels de CO₂.

Enjeux Principaux liés au Climat :

Les principaux enjeux identifiés sont l'**adaptation au changement climatique** et la **réduction des émissions de gaz à effet de serre**.

En résumé, la partie Climat aborde l'urgence de la transition écologique, les objectifs internationaux et locaux, les spécificités du climat de Nancy et son évolution marquée par le réchauffement, ainsi que la vulnérabilité du territoire et les impacts de ce changement sur divers secteurs (naturels, économiques, sanitaires, infrastructurels). Elle met également en avant les émissions de GES et la séquestration carbone comme leviers d'action.

LES BESOINS & RESSOURCES ÉNERGÉTIQUES

Cette section aborde les consommations, les productions, les potentiels, l'approvisionnement en énergie et la politique menée par la Métropole du Grand Nancy dans ce domaine.

Contexte et politique énergétique

La partie sur l'énergie s'inscrit dans le cadre de l'urgence de la transition énergétique et écologique.

La Métropole du Grand Nancy s'est engagée depuis longtemps dans la réduction des consommations énergétiques, initiée dès 2006 avec le projet PlanETE.

En 2012, la Métropole a mis en œuvre un PCAET pour 2012-2018, dépassant les obligations légales en incluant la qualité de l'air. Un nouveau PCAET est prévu pour 2023-2028.

La politique locale est alignée sur les objectifs nationaux (Loi TECPV, SNBC) et régionaux (SRADDET Grand Est) de réduction des émissions de GES et de la consommation d'énergie.

Les objectifs du SRADDET pour le Grand Est incluent une réduction de la consommation d'énergie finale de 29 % d'ici 2030 et de 55 % d'ici 2050 par rapport à 2012. La part des énergies renouvelables et de récupération (EnR&R) doit atteindre 41 % de la consommation finale en 2030 et 100 % en 2050. Les émissions de GES doivent être réduites de 54 % en 2030 et 77 % en 2050 par rapport à 1990.

Le PCAET de la Métropole fixe des objectifs similaires, avec notamment une baisse de 40 % des émissions de GES d'ici 2030 et le facteur 4 d'ici 2050. Pour la consommation d'énergie finale, les objectifs sont -20 % en 2030 et -50 % en 2050 par rapport à 2012. Pour les EnR&R, l'objectif est 70 % de la consommation finale en

2050, dont 35 % produits localement. La production locale d'EnR est visée par une multiplication par 3 en 2030, 4,5 en 2040 et 6 en 2050 par rapport à 2019.

Consommation d'énergie

En 2021, la Métropole du Grand Nancy a consommé plus de 7 000 GWh d'énergie finale, représentant 35 % des consommations du Sud Meurthe-et-Moselle et 4 % du département et du Grand Est.

La consommation par habitant dans le Grand Nancy (2,4 tep/hab) est inférieure à la moyenne départementale et régionale (2,8 tep/hab).

La consommation est principalement dominée par les secteurs **résidentiel et tertiaire** (46 %) ainsi que **l'industrie** (35 %).

Le secteur des **transports** représente 19 % de la consommation finale en 2021. La part des transports est relativement moins importante que dans d'autres zones, ce qui s'explique par le caractère urbain du territoire favorisant les alternatives à la voiture individuelle.

Une tendance à la hausse des consommations globales d'énergie est observée depuis 2014, malgré une réduction dans les transports routiers. Les secteurs agricole et industriel ont enregistré une hausse significative (+17 % entre 2014 et 2021).

Le territoire présente une forte **dépendance aux énergies carbonées et fossiles**, le gaz naturel (30 %), le charbon (21 %) et le pétrole (19 %) représentant la majeure partie de l'approvisionnement énergétique en 2021. Les EnR ne couvraient que 8,3 % des consommations en 2021. Cette dépendance rend le territoire vulnérable aux fluctuations des prix de l'énergie.

Les **besoins énergétiques sont essentiellement liés à la chaleur** (chauffage et eau chaude).

La consommation d'énergie est concentrée dans certaines communes, avec Nancy (26 %), Laneuveville-devant-Nancy (21 %), Vandœuvre-lès-Nancy (11 %) et Laxou (7 %) représentant les 2/3 des consommations. Laneuveville-devant-Nancy se distingue par un profil fortement marqué par l'industrie.

Dans le secteur résidentiel, le gaz naturel est la principale énergie utilisée (51 % en 2021), suivi par l'électricité (26 %).

La **précarité énergétique** liée au logement et à la mobilité quotidienne est un enjeu, accentuée par la hausse des prix de l'énergie (+84 % pour le fioul, +44 % pour l'électricité, +38 % pour les carburants, +34 % pour le gaz de ville entre 2007 et 2022 en euros constants).

Production d'énergie

La production d'énergie sur le territoire a atteint 300 GWh en 2021, dont 76 % d'énergies renouvelables.

La Métropole du Grand Nancy est la première productrice d'énergie en Meurthe-et-Moselle.

Bien qu'en progression, cette production ne couvre que **4 % des consommations d'énergie finale** du territoire.

La production est principalement portée par la valorisation énergétique des déchets et l'essor des pompes à chaleur.

L'incinération des déchets à l'usine de Ludres est la première source de production d'énergie (50 % de la production totale), dont 53 % est considérée comme renouvelable.

Les filières de production thermique (chaleur) représentent 76 % de la production énergétique, tandis que l'électricité (15 %) est minoritaire, issue principalement de l'incinération, du petit hydraulique et du solaire photovoltaïque.

Potentiels de production d'Énergies Renouvelables et de Récupération (EnR&R)

Le potentiel de production d'EnR&R dans le Grand Nancy est estimé entre 2 145 et 2 396 GWh/an (hors aérothermie), ce qui représente un potentiel de multiplication par 6 de la production actuelle.

Ce potentiel, bien que théorique et soumis à diverses contraintes (réglementaires, techniques, financières, sociales, paysagères, environnementales), est à valoriser.

Les potentiels les plus significatifs sont identifiés dans le **solaire photovoltaïque** (potentiel net de 394 GWh/an, dont 189,4 GWh/an sur toiture) et la **géothermie**.

Le potentiel de la **méthanisation** à partir des biodéchets est estimé à 23 GWh/an (potentiel net), bien qu'il n'y ait pas de production actuelle sur le territoire métropolitain.

Le potentiel **hydraulique**, basé sur la rénovation de barrages existants, est estimé à 41,6 GWh/an.

Le potentiel de développement du **bois-énergie** semble réduit en raison de l'absence de ressource locale fortement mobilisable.

Le potentiel de valorisation de la **chaleur fatale** industrielle n'est pas estimé faute d'étude.

Réseaux d'Approvisionnement

Le territoire est traversé par des lignes du réseau de transport et de distribution d'électricité (RTE gère le réseau haute tension). Le réseau électrique doit s'adapter à l'essor des EnR&R et de la mobilité électrique.

Un réseau de distribution de gaz existe.

Des **réseaux de chaleur** performants sont en place, notamment ceux gérés par SEEV (Vandœuvre-lès-Nancy) et ESTIA (Nancy). Ces réseaux sont considérés comme des outils d'accélération de la transition énergétique. Plus de 80 % de l'approvisionnement des réseaux de chaleur est issu d'énergies renouvelables ou de récupération (valorisation des déchets, biomasse, cogénération). L'usine d'incinération de Ludres joue un rôle central.

Il existe des projets d'extension et d'interconnexion des réseaux de chaleur pour augmenter la desserte et la part d'EnR&R.... L'objectif est de passer d'environ 350 GWh/an à environ 485 GWh/an d'énergie distribuée par ces réseaux.

Facture Énergétique

La facture énergétique nette du territoire (solde entre les dépenses de consommation et les recettes de production locale) est en hausse, représentant une perte de capitaux pour le territoire.

En synthèse, la partie énergie du document dresse un état des lieux de la consommation et de la production d'énergie dans la Métropole du Grand Nancy, met en évidence une forte dépendance aux énergies fossiles et un potentiel significatif mais sous-exploité pour les énergies renouvelables locales. Elle souligne également le rôle important des réseaux de chaleur alimentés par des EnR&R et les efforts de la Métropole pour atteindre les objectifs de transition énergétique fixés aux niveaux national et régional, malgré les défis tels que la précarité énergétique et la nécessité d'amplifier les efforts de réduction des émissions.

2.1.2.6. Risques et nuisances : inondations, bruits et cavité d'origine naturelle

Risque sites pollués

La Lorraine est la 4ème région française en termes de nombre de sites pollués. La présence de sites et sols pollués est une conséquence de l'activité industrielle, commerciale et artisanale intense passée dans la région. La pollution des sols représente un risque direct pour la santé humaine et un risque indirect via la contamination des eaux souterraines.

Dans le contexte de la pression urbaine et de la lutte contre l'étalement urbain, la reconversion des friches industrielles et des sites pollués est un enjeu majeur. Ces anciens sites peuvent potentiellement offrir des

hectares pour de nouvelles activités ou de l'habitat. Cependant, la dépollution peut entraîner des surcoûts et des délais, et limiter les usages futurs de certains terrains en fonction de la nature et du taux de pollution.

Cadre Réglementaire et Bases de Données

La gestion de ces sites est encadrée par une réglementation de plus en plus contraignante. Pour sensibiliser les acteurs aux risques liés à la pollution des sols, des inventaires des sites ayant accueilli des activités potentiellement polluantes ont été développés.

Deux bases de données principales sont utilisées pour recenser ces sites :

- **BASOL** : Cet inventaire recense les sites et sols pollués, ou potentiellement pollués, qui ont fait l'objet d'une action des pouvoirs publics, que ce soit à titre préventif ou curatif.
- **BASIAS** : Cet inventaire recense les sites industriels et activités de services, en activité ou non, qui *pourraient* avoir occasionné une pollution des sols, indépendamment du niveau de dangerosité potentiel. Une grande partie de ces sites sont des établissements comme des garages ou des stations-service, pour lesquels aucune action publique n'est nécessaire pour l'instant, bien qu'une pollution effective puisse être découverte ultérieurement.

La Loi ALUR de 2014 a renforcé ce cadre en imposant l'élaboration des **Secteurs d'Informations sur les Sols (SIS)**. Ces secteurs désignent les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution, notamment en cas de changement d'usage, afin de protéger la sécurité, la santé publique et l'environnement. L'élaboration des SIS est en cours par l'État et leur publication par département est prévue sur Géorisques.

Les modalités de gestion et de réaménagement des sites pollués sont décrites dans la circulaire du 8 février 2007. Le règlement du PLUi doit spécifier que les zones concernées par un site pollué peuvent être soumises à des interdictions, limitations et/ou prescriptions d'occupation et d'utilisation du sol.

Situation dans la Métropole du Grand Nancy

Sur le territoire de la Métropole du Grand Nancy, un nombre significatif de sites pollués ou potentiellement pollués est identifié.

- **Sites BASOL** : En 2020, **32 sites** sont identifiés dans la base de données BASOL pour le Grand Nancy. La commune de **Nancy concentre le plus de sites BASOL (23 sites)**, suivie de Laneuveville-devant-Nancy (4 sites), Vandœuvre-lès-Nancy (4 sites), Ludres (2 sites), Malzéville (2 sites), Heillecourt (1 site), Houdemont (1 site), Laxou (1 site), Saint-Max (1 site) et Seichamps (1 site). Le statut de ces sites varie :
 - **21 sites** sont traités avec surveillance et/ou restriction d'usage. La pollution résiduelle est compatible avec l'usage actuel, mais des précautions sont nécessaires en cas de changement d'usage ou de travaux.
 - **9 sites** sont en cours d'évaluation, avec une pollution avérée ayant conduit à l'engagement d'actions par les responsables. Ces sites sont localisés à Saint-Max, Nancy, Seichamps et Laneuveville-devant-Nancy.

- **2 sites** sont mis en sécurité et/ou doivent faire l'objet d'un diagnostic, la pollution n'étant pas avérée mais suspectée. Ils sont à Vandœuvre-lès-Nancy et Maxéville.
- **Sites BASIAS** : En 2020, la base de données BASIAS recense **1 568 sites** industriels et activités de service sur le territoire métropolitain. Le cœur métropolitain présente la plus forte densité de sites BASIAS. Les communes comptabilisant le plus grand nombre de ces sites sont Nancy (558 sites), Maxéville (157 sites), Ludres (132 sites), Laxou (97 sites) et Villers-lès-Nancy (92 sites).

Risque lié à la dissolution du sel

Il est important de noter un risque spécifique lié au sous-sol dans certaines zones : le risque d'affaissements causés par la dissolution du sel. Ce risque, distinct de la pollution chimique des sols par des activités industrielles de surface, est localisé notamment sur la commune de Laneuveville-devant-Nancy. Des études spécifiques ont été menées sur les risques liés aux mines dans le bassin salifère. Dans les zones concernées par un risque faible de dissolution du sel, la constructibilité est possible sous réserve d'une étude et du respect des règles de l'art de construire. Ce phénomène peut provoquer des affaissements et déformations en surface, pouvant causer des dégâts aux constructions si des précautions ne sont pas prises.

Risque bruit / nuisances sonores

Les nuisances sonores sont identifiées comme l'une des principales nuisances pour les personnes vivant en milieu urbain ou à proximité de grandes infrastructures de transport. L'exposition prolongée ou une surexposition au bruit peut produire une sensation désagréable, voire gênante.

Effets sur la santé : Les effets du bruit sur l'Homme sont multiples. On distingue :

- Les effets auditifs : fatigue auditive pouvant mener à une perte auditive.
- Les effets non auditifs : effets cardiovasculaires, stress, perturbation du sommeil, irritation nerveuse, etc. Certaines personnes, comme les jeunes enfants, les asthmatiques, les insuffisants respiratoires chroniques et les personnes âgées, sont souvent plus sensibles à la pollution sonore, et les effets peuvent être aggravés par des efforts physiques intenses.

Cadre réglementaire et outils de gestion :

- L'Union Européenne a établi une politique commune en matière de bruit dans l'environnement par la directive du 25 juin 2002, dans le but d'harmoniser la gestion. Cette directive impose notamment la réalisation de cartes stratégiques du bruit et de plans d'actions (PPBE).
- La France est engagée dans la lutte contre le bruit depuis 1992.
- Les documents d'urbanisme, comme les PLU, doivent être compatibles avec les conditions d'utilisation des sols exposés aux nuisances du bruit des aéronefs. Ils doivent également déterminer les conditions pour réduire les nuisances sonores.
- Le PPBE du département de la Meurthe-et-Moselle dresse un bilan des actions et fixe de nouveaux objectifs.
- Des outils réglementaires tels que le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome Nancy/Essey/Tomblaine, les cartes stratégiques de bruit et le classement sonore ont été mis en place.

Sources principales de bruit sur le territoire du Grand Nancy :

- Les réseaux routiers (autoroutes, routes nationales, voiries principales urbaines comme avenues et boulevards, voies confinées comme les rues en U). Les voiries urbaines secondaires supportant un faible trafic ne sont généralement pas sources de nuisance significative.
- Les réseaux ferroviaires (principalement la ligne n° 70000 Metz-Nancy-Épinal). L'impact acoustique dépend notamment du ralentissement des trains aux arrêts.
- Le trafic aérien.
- Les industries, notamment les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) reconnues comme bruyantes ou susceptibles de l'être (ex: Grands Moulins, Novacarb, Casse Auto, carrières). La modélisation du bruit industriel est réalisée, parfois via des mesures complémentaires ou des hypothèses d'émission.

Exposition de la population dans le Grand Nancy:

- La cartographie sonore du Grand Nancy permet de préciser le degré d'exposition de la population.
- Les nuisances sonores dues aux **infrastructures routières** impactent le plus de population, notamment le long des autoroutes **A31 et A330**. Elles concernent aussi près de 50 établissements d'enseignement et 12 établissements de santé.
- Concernant le trafic ferroviaire, les communes de **Maxéville, Jarville-la-Malgrange et Laneuveville-devant-Nancy** sont les plus impactées. Plus de 2 100 personnes y seraient concernées par ces nuisances.
- Au moment de l'élaboration des cartes de bruit stratégiques (données 2015), les nuisances sonores dues à l'aérodrome, aux ICPE et au tramway n'avaient pas d'incidence notable sur la population.
- Des tableaux fournissent des estimations de l'exposition moyenne (Lden) et du nombre de personnes et d'établissements exposés au-dessus des valeurs limites (Lden > 68 dB(A) pour les routes, > 73 dB(A) pour les voies ferrées).

Actions et enjeux:

- Des actions volontaires de lutte contre le bruit ont été menées, comme la réalisation de murs anti-bruit à Maxéville, Laxou et Vandœuvre-lès-Nancy, des mesures de réduction de vitesse, et des actions de surveillance du trafic.
- Des travaux d'enrobés sont prévus sur certaines portions de routes métropolitaines (A33 à Vandœuvre-lès-Nancy et Ludres) pour réduire les nuisances.
- La **réduction de la place de l'automobile** est identifiée comme un enjeu important pour diminuer les nuisances sonores qu'elle génère.
- Un enjeu plus général est de poursuivre l'articulation entre développement urbain et nuisances afin de ne pas accroître la vulnérabilité des populations et d'augmenter les risques.

Risque d'exposition au champ électromagnétique

L'exposition aux champs électromagnétiques est considérée comme un des **risques majeurs**. Avec la généralisation de la téléphonie mobile et le renforcement des réseaux d'antennes relais, les champs électromagnétiques sont devenus des éléments familiers de l'environnement.

Nature du risque et sources d'exposition : Les champs électromagnétiques peuvent potentiellement avoir des **conséquences sur la santé**, en fonction de leur puissance et de la distance à la source. Les sources mentionnées dans les sources sont principalement :

- Les **lignes électriques**, notamment à haute tension, qui émettent des ondes à basse fréquence. La sous-partie concernant l'approvisionnement en énergie dans la section CLIMAT-AIR-ÉNERGIE aborde spécifiquement l'exposition aux rayonnements électromagnétiques émis par les lignes électriques. Le territoire de la Métropole est traversé par des lignes de transport (RTE) à très haute et haute tension, structurées autour de Laneuveville-devant-Nancy. Le réseau de distribution (ENEDIS), majoritairement enfoui, couvre l'ensemble des communes.
- Les **antennes de téléphonie mobile**, qui émettent des radiofréquences.

D'autres sources de champs électromagnétiques sont également mentionnées, comme le **wifi**, les **four micro-ondes**, et la **radio FM**. Les ondes à basse fréquence (comme celles des lignes électriques à haute tension) et celles à très haute fréquence (ultraviolets, rayons X et gamma) font l'objet de normes strictes.

Cadre Réglementaire : La gestion de l'exposition aux champs électromagnétiques est encadrée par la réglementation.

- Un **décret (n°2002-775 du 3 mai 2002)** transpose une recommandation européenne et fixe les **seuils d'exposition du public** aux champs électromagnétiques.
- La **loi n° 2009-967 du 3 août 2009** (dite loi Grenelle 1) prévoit la mise en place d'un dispositif de **surveillance et de mesure des ondes électromagnétiques**. Elle visait à identifier d'ici fin 2012 les points noirs avec un taux d'exposition supérieur à la moyenne nationale.
- La **loi Abeille du 9 février 2015** renforce la sobriété, la transparence, l'information et la concertation. Elle énonce des principes sur l'information du public concernant les projets d'installations d'antennes-relais. Les maires doivent être systématiquement informés des nouveaux projets et peuvent proposer une concertation. Cette loi permet également de demander des **mesures de l'exposition aux ondes électromagnétiques** dans les logements ou lieux publics.

Les seuils d'exposition réglementaires mentionnés sont :

- Pour les antennes de téléphonie mobile : **41 V/m**.
- Pour le wifi et les four micro-ondes : **61 V/m**.
- Pour la radio FM : **28 V/m**.

Situation dans la Métropole du Grand Nancy : Sur le territoire de la Métropole, des stations radio-électriques sont implantées. Une **charte des stations de base de téléphonie mobile** a été établie en 2004 (étendue en 2011) entre les communes du Grand Nancy et les opérateurs (Bouygues Télécom, Orange France, SFR, Free). L'objectif de cette charte est d'organiser les relations pour gérer l'implantation et l'utilisation des stations dans le **respect de l'information, de la concertation et de la transparence**.

2.1.2.7. Déchets

La gestion des déchets dans la Métropole du Grand Nancy détaille les types de déchets, les cadres réglementaires et les objectifs, ainsi que les actions spécifiques menées sur le territoire et leurs résultats.

Types de Déchets

- **Déchets ménagers** : déchets domestiques produits par les ménages, incluant les ordures ménagères non recyclables, les déchets recyclables (papier, métaux, plastiques, verre), et les biodéchets (déchets alimentaires, déchets de jardin). Les déchets dangereux ne doivent pas être mélangés aux ordures ménagères et nécessitent un traitement spécifique.
- **Déchets d'activités**, classés en quatre types:
 - **Déchets inertes** : ne subissent pas de modification chimique, physique ou biologique significative et ne brûlent pas, ne sont pas biodégradables, ni ne détériorent l'environnement ou la santé humaine. Ils proviennent principalement d'activités de BTP (briques, tuiles, sables, gravats, etc.).
 - **Déchets non dangereux (anciens DIB)** : ne sont ni ménagers, ni dangereux, ni inertes. Ils peuvent se décomposer, brûler, fermenter ou rouiller (emballages usagés, déchets de production, produits usagés, matériaux divers). Leurs circuits de traitement sont variés (centres de stockage de classe 2, usines d'incinération, centres de tri, etc.).
 - **Déchets dangereux (anciens DIS)** : présentent des caractéristiques dangereuses (explosif, inflammable, toxique, corrosif, etc.). Les exemples incluent l'amiante, les déchets de soins et médicaments, les solvants, les huiles usagées... Les installations classées déclarent leur production si elle dépasse 10 tonnes/an. Le traitement inclut incinération, stockage, récupération, recyclage. La région Lorraine représente 4,3% des déchets dangereux déclarés en France. Deux centres de stockage de déchets ultimes dangereux sont présents en Lorraine, à Jeandelaincourt (géré par FRANCE DÉCHETS) et à Laimont (55) (géré par DECTRA), acceptant notamment l'amiante.
 - **Déchets d'activités de soin à risques infectieux (DASRI)** : déchets présentant des risques infectieux, chimiques, toxicologiques, liés à la radioactivité ou mécaniques. Ils nécessitent un circuit d'élimination sécurisé, généralement par incinération. La majorité des DASRI de Lorraine sont incinérés dans la région à Ludres (54) et Tronville-en-Barrois (55).

Objectifs et Plans de Référence

- La gestion des déchets est encadrée par de nombreux objectifs et plans.
- **Objectifs européens** : fixent des objectifs de recyclage (50% pour les déchets ménagers, 70% pour les déchets de construction et démolition d'ici 2020). Ils imposent des programmes nationaux de prévention et établissent une hiérarchie de gestion : prévention, réemploi, recyclage, valorisation, élimination. Le principe est de considérer les déchets comme des ressources exploitables. La collecte séparée d'au moins papier, métal, plastique et verre est obligatoire depuis 2015.
- **Objectifs nationaux** : visent à réduire la quantité de déchets, augmenter le recyclage et améliorer le traitement. Depuis juillet 2002, seuls les déchets ultimes, non dangereux non valorisables, et quelques apports divers sont enfouis en Centres de Stockage des Déchets Ultimes (CSDU). Des objectifs ont été fixés pour réduire les quantités incinérées ou mises en décharge par habitant.
- **Planification régionale** :
 - **Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets (PRPGD 2019)** : couvre l'ensemble des déchets (inertes, non dangereux, dangereux) d'origine ménagère ou professionnelle. Il fixe des objectifs de réduction, recyclage et traitement à 6 et 12 ans.
 - **Plan d'Élimination des Déchets Industriels (PREDI)** : approuvé en 1997, il dresse un état des lieux des déchets dangereux d'origine industrielle en Lorraine.

- **Plan Régional d'Élimination des Déchets d'Activités de Soins (PREDas) de Lorraine** : approuvé en 1997.
- **Plan Régional d'Élimination des Déchets Dangereux (PREDD)** : les déchets dangereux sont classifiés selon une décision européenne transposée en droit français.
- **Plan Départemental de Gestion des Déchets du BTP (PDGDBTP)** : aborde les déchets issus du bâtiment et des travaux publics, variés en types et matériaux. La production annuelle dans le SCot Sud 54 est estimée à 1 335 000 tonnes, principalement dans l'agglomération nancéenne. Il vise la valorisation maximale et l'implication des maîtres d'ouvrage.
- **Plan Départemental de Prévention et de Gestion des Déchets non dangereux (PPGDND)** : révisé en 2010 (succédant au plan de 2001), il fixe des objectifs de réduction, recyclage et traitement pour 2019 et 2025. Il couvre les déchets solides non dangereux du service public, les déchets non dangereux de l'assainissement et les déchets non dangereux d'activités économiques.

Gestion des déchets dans la Métropole du Grand Nancy

- La Métropole a la compétence de collecte et de traitement des déchets des ménages et encombrants.
- L'organisation de la collecte et du traitement est assurée par la Direction des Déchets et les services municipaux. Des marchés sont attribués à différents opérateurs pour pré-collecte, collecte, tri, gestion des déchetteries, reprise de matériaux, et traitement.
- **Déchets ménagers** : la collecte non-recyclable est mécanisée (bacs individuels ou conteneurs) et incinérée au centre de valorisation de Ludres. La production annuelle de déchets par habitant a diminué de 28,3 kg entre 2009 et 2015, atteignant l'objectif de réduction de 7% du PLP 2010-2015.
- **Collecte sélective** : concerne papier, verre, et emballages recyclables, qui représentent près de 30% du poids des déchets ménagers. Le verre et le papier sont principalement récoltés par apport volontaire en conteneurs. Les emballages sont collectés en porte-à-porte (écosacs, écobacs). Le taux de refus de tri des emballages s'est dégradé en 2022.
- **Prévention des déchets et sensibilisation** : Le Programme Local de Prévention des Déchets (PLP) a mené des actions pour sensibiliser les ménages, notamment sur la réduction des biodéchets, la promotion du réemploi et de la réparation, l'éco-consommation, et la lutte contre le gaspillage alimentaire. Le Grand Nancy a organisé un Village de la Réparation et du Réemploi. L'objectif du PLP a été atteint, avec une diminution de 28,3 kg/habitant/an de production de déchets entre 2009 et 2015. Un nouveau PLP est en révision pour 2016-2017, axé sur la lutte contre le gaspillage alimentaire, la réparation/réemploi et la gestion des biodéchets. Les objectifs du PLP actuel (qui vise une réduction de 15%) incluent la lutte contre le gaspillage alimentaire, la gestion des biodéchets sur lieu de production, le réemploi, les emballages zéro déchet, les textiles sanitaires lavables, et la promotion de l'écoconsommation.
- **Valorisation des déchets collectés** :
 - **Collecte sélective** : après collecte, les déchets recyclables sont triés. Les emballages mélangés sont triés pour séparer les matériaux avant envoi chez les recycleurs. Le verre est envoyé pour éliminer les indésirables avant recyclage. Une partie du papier est acheminée directement chez le papetier pour recyclage.
 - **Déchetteries** : La Métropole dispose de neuf déchetteries gardiennées. Les déchets collectés en déchetteries incluent gravats, divers, cartons, végétaux, bois, ferrailles, plâtre, huisseries, DEEE, déchets diffus spécifiques, meubles, etc..

- **Réemploi et réparation** : la promotion de ces pratiques vise à réduire les déchets et valoriser les acteurs locaux. Jusqu'en 2021, une collecte annuelle en porte-à-porte des encombrants était organisée, mais ces déchets étaient enfouis en raison de la méthode de collecte qui ne permettait pas le tri. La Métropole révisé actuellement ce service, envisageant notamment le recours à un service d'apport volontaire sur rendez-vous.
- **Textiles** : collectés séparément. Leur quantité jetée dans les ordures ménagères a diminué entre 2011 et 2019.
- **Déchets d'activité de soins (DASRI)** : un dispositif de collecte pour les particuliers en auto-traitement existait jusqu'en 2015. Désormais, la collecte et le traitement des DASRI des particuliers sont gérés par l'éco-organisme Dastri, tandis que les professionnels font appel à des prestataires privés.
- **Biodéchets** : en 2014, un tiers des ordures ménagères étaient des biodéchets (déchets de jardin et de cuisine), représentant environ 23 000 tonnes incinérées. La valorisation des déchets verts collectés en déchetterie permet de produire du compost mis à disposition des habitants. Le compostage partagé est proposé pour les habitants en habitat collectif.
- **Déchets toxiques des ménages** : une collecte est organisée dans 7 des 9 déchetteries. En 2022, 221,8 tonnes ont été collectées et traitées gratuitement par EcoDDS. Les déchets dangereux des professionnels sont traités par des entreprises privées.
- **Déchets d'équipements électriques et électroniques (DEEE)** : une collecte est organisée en déchetteries depuis 2001. Les producteurs sont responsables de leur collecte et traitement depuis 2006.
- **Incinération** : les ordures ménagères et certains déchets industriels banals (DIB) sont incinérés à l'usine de Ludres, permettant une valorisation énergétique (électricité et chaleur). En 2022, le tonnage de DIB incinéré a fortement augmenté.
- **Enfouissement** : principalement pour les déchets ultimes ou ceux ne pouvant être triés ou valorisés. En 2022, les déchets des bennes "divers" des déchetteries ont été acheminés vers une installation extérieure en raison de problèmes techniques locaux.

Forces et faiblesses de la gestion des déchets du BTP dans le Département

- **Points forts** : collecte des déchets professionnels en déchetterie (60% des déchetteries), gestion collective des déchets de peinture, nombreuses installations de recyclage des déchets banals, filière de recyclage des inertes en développement, filière de valorisation organique développée pour les déchets verts, solutions de stockage pour l'amiante lié.
- **Points faibles** : acceptation des déchets non basée sur la localisation du chantier mais du siège social de l'entreprise, absence de plateforme de regroupement des déchets BTP, capacités insuffisantes des centres de stockage d'inertes, saturation de la filière de stockage de déchets banals ultimes, manque de solutions de valorisation pour certains déchets (plâtre, certains bois de démolition).

Synthèse - Forces et enjeux du territoire Métropolitain concernant les déchets

- **Forces** : politique de gestion active et efficace visant à réduire la production et assurer la valorisation. Cela inclut un programme local de prévention co-construit, des équipements et services facilitant le tri et la valorisation (conteneurs, déchetteries), l'existence de filières locales/régionales de valorisation et traitement, et une valorisation énergétique performante des déchets résiduels.
- **Enjeux** :

- Adapter la gestion des déchets ménagers résiduels (baisse de quantité) et des emballages (hausse) compte tenu de l'extension des consignes de tri (potentielle adaptation des fréquences de collecte, augmentation des volumes de stockage).
- Sécuriser la collecte des déchets et développer la collecte en apport volontaire.
- Développer des solutions de proximité pour les biodéchets, notamment via le compostage partagé.
- Réserver les emplacements pour les équipements de gestion des déchets.
- Moderniser le réseau de déchetteries (agrandissement, nouvelles implantations).

2.1.2.8. Ressources en matériaux (granulats et sel)

La France a un besoin annuel moyen d'environ 400 millions de tonnes de granulats, incluant sables, gravillons et cailloux, pour la construction de routes, de chemins de fer, ainsi que pour la fabrication du béton utilisé dans les bâtiments et infrastructures.

En Meurthe-et-Moselle, notamment dans le territoire du SCoT Sud 54, les ressources alluvionnaires ont été fortement exploitées depuis les années 1950. Les ressources géologiques principales sont les sables et graviers alluvionnaires présents dans les lits de la Meurthe et de la Moselle, utilisés comme matériaux de qualité (béton pour ouvrages d'art), et la roche massive (calcaires du Bajocien, Bathonien et Oxfordien).

Le **Schéma Départemental des Carrières SDC 54** s'inscrit dans une démarche de recherche de matériaux de substitution pour faire face à la réduction des réserves alluvionnaires dans les vallées de la Meurthe et de la Moselle. Au début des années 2000, le sud de la Meurthe-et-Moselle exportait des matériaux alluvionnaires, tandis que le Bassin de Nancy, le plus gros consommateur, importait des alluvions. Pour compenser l'épuisement des granulats alluvionnaires, l'ouverture de carrières de roches massives est autorisée. Un scénario favorisant les carrières lorraines est considéré comme nécessaire pour maintenir l'autosuffisance de la Lorraine en granulats à l'horizon 2020, impliquant la recherche de gisements de qualité, leur réservation, l'ouverture de nouvelles carrières, le développement du recyclage et la création de plateformes de transport multimodales. L'exploitation des carrières peut générer des nuisances et pollutions, notamment sur les eaux superficielles et souterraines lors de l'extraction de matériaux alluvionnaires.

Concernant le sel, son exploitation a débuté avec le développement du procédé Solvay pour la fabrication du carbonate de soude, entraînant l'expansion des Salines de Lorraine. En 1910, 16 salines étaient actives autour de Nancy. Actuellement, le gisement de sel gemme de Varangéville est exploité par extraction minière (environ 200 000 tonnes par an) et par dissolution (environ 500 000 tonnes par an). Le sel brut miné est utilisé pour le déneigement et l'industrie. La dissolution permet d'obtenir un sel pur raffiné pour la consommation humaine et animale ainsi que pour la chimie et l'adoucissement de l'eau. La mine de Varangéville est la seule mine de sel encore en activité en France. Le sel est également utilisé dans la vallée de la Meurthe pour la production de carbonate de calcium par Solvay et Novacarb, qui stockent leurs effluents dans de grands bassins.

2.1.3. Diagnostic

2.1.3.1. Statut et identité de la Métropole

Le Grand Nancy a obtenu le statut de métropole en raison de son niveau d'intégration en tant que communauté urbaine, le plus élevé en France, et de la présence de fonctions "métropolitaines". Ces fonctions comprennent le développement et l'aménagement économique et social, la recherche et l'enseignement supérieur, l'aménagement de l'espace métropolitain (PLUi, PDU, mobilités), et la politique locale de l'habitat (PLH). La métropole a également reçu du Conseil départemental 54 des compétences en matière d'aides au logement (fonds de solidarité), d'aide aux jeunes en difficulté, ainsi que de tourisme, culture et gestion des équipements sportifs.

2.1.3.2. Positionnement stratégique et réseaux

Géographiquement, le Grand Nancy se positionne stratégiquement entre l'Europe du Nord et le Bassin Méditerranéen. Elle constitue le cœur d'un bassin de vie étendu. Bien qu'elle soit une "petite métropole" à l'échelle européenne, un positionnement partagé par la plupart des agglomérations françaises en raison de la tradition centralisatrice autour de la région parisienne, elle est la deuxième plus grande agglomération du Grand Est. Contrairement à d'autres grandes villes de la région, elle ne bénéficie pas de la dynamique d'une métropole limitrophe importante (comme Paris pour la Champagne-Ardenne, le Luxembourg/Allemagne pour la Moselle, ou l'Allemagne/Bâle pour l'Alsace).

Le Grand Nancy est un territoire engagé dans la coopération territoriale, notamment au sein du pôle métropolitain européen du sillon lorrain. Ce réseau, formé autour d'Épinal, Nancy, Metz et Thionville, est le premier pôle métropolitain français créé en 2011. Il sert de lieu de dialogue, de partage, d'alliance et de convergence stratégique, agissant comme un outil de coopération pour la visibilité du territoire lorrain et de lobbying. Ses objectifs incluent la défense des intérêts métropolitains, le renforcement de l'identité régionale, et le développement d'ingénierie pour des projets nationaux, la culture, le tourisme, la santé et les financements européens.

2.1.3.3. Caractéristiques Territoriales, Paysagères et Patrimoniales

La métropole nancéienne est fortement marquée par sa géographie et son histoire. Le relief (plateaux comme Haye et Malzéville, coteaux, buttes) et la rivière Meurthe ont conditionné l'urbanisation. La rivière Meurthe, autrefois source de contraintes (crues, inondations), est aujourd'hui un élément valorisé dans les projets d'aménagement. Le plateau de Malzéville, face au plateau de Haye, est un site naturel remarquable (environ 450 hectares) référencé Natura 2000 pour sa biodiversité.

L'identité territoriale est également forgée par son patrimoine artistique et architectural. Le développement urbain et artistique se sont confondus à diverses périodes, donnant notamment naissance à la Place Stanislas, inscrite au patrimoine mondial de l'UNESCO. Le tissu urbain ancien de Nancy (Ville Vieille, XIII^{ème} siècle) est caractérisé par un labyrinthe de rues étroites, tandis que la Ville Neuve (à partir de 1588) présente un tissu orthogonal avec des îlots très denses percés de petites cours intérieures. L'ensemble Ville Vieille - Ville Neuve est protégé au titre du Secteur Sauvegardé.

La Métropole est engagée dans la protection de son patrimoine naturel, avec 11,9 % du territoire classé en forêt de protection et 5,4 % en Espace Naturel Sensible (ENS). Une étude de la Trame Verte et Bleue (TVB) a

identifié 10 260 hectares d'espaces naturels essentiels au bon fonctionnement écologique. L'urbanisation et les infrastructures de transport sont les principaux facteurs perturbant la continuité écologique de cette TVB. Une carte de sensibilité de la TVB a été élaborée pour guider les projets de développement selon la logique "Éviter / Réduire / Compenser".

2.1.3.4. Économie et secteurs-clés

La métropole de Nancy se distingue par plusieurs fonctions de commandement ou d'excellence, notamment dans les domaines économique, financier, universitaire, de recherche, de santé et du numérique. Elle est le cœur d'une zone d'emplois de plus de 500 000 habitants. Son économie est largement tertiaire (87,5 % des emplois) et à dominante publique, ce qui la rend relativement résiliente aux aléas économiques, bien que l'atonie démographique soit un facteur de fragilité potentiel.

Trois secteurs sont particulièrement différenciants pour le territoire :

- **La Santé** : avec un emploi sur cinq dans ce secteur, la santé constitue une spécialisation majeure, portée par le CHRU, le premier employeur de l'agglomération. Le Grand Nancy est le 2ème pôle hospitalier du Grand Est, reconnu pour ses disciplines phares (cardiologie, cancérologie, neurologie...) et ses outils de recherche et d'innovation. Le CHRU de Nancy est également labellisé Institut Hospitalo-universitaire Infiny. Cette excellence attire des patients des départements et régions voisins. Un schéma directeur immobilier prévoit la restructuration du CHRU d'ici 2030, regroupant les activités sur deux sites (Brabois et centre-ville). Le "virage domiciliaire" vise à réduire les séjours hospitaliers et à renforcer la proximité des soins. Le territoire bénéficie d'une bonne couverture médicale de proximité.
- **L'Université et la Recherche** : la métropole est le 2ème EPCI du Grand Est en termes d'effectifs dans l'enseignement supérieur et la première intercommunalité étudiante de France rapportée à sa population. Elle offre une grande diversité de formations, excellant notamment dans la santé, l'ingénierie et la recherche. La reconfiguration de certains pôles universitaires est en cours ou à venir.
- **La Banque, Assurance, Finance** : le Grand Nancy est la deuxième place financière du Grand Est, soutenant le développement économique territorial.

Les zones d'activités économiques (ZAE), autrefois majoritairement industrielles, sont devenues mixtes. Le Dynapôle reste axé sur l'industrie et la logistique, Nancy Porte Sud sur l'industrie et la construction, tandis que le Technopôle Nancy-Brabois se concentre sur les services aux entreprises, la formation supérieure et la recherche, particulièrement en santé.

2.1.3.5. Défis et besoins pour l'Avenir

Le diagnostic met en évidence plusieurs défis :

- **Développement économique** : Le manque de foncier et d'immobilier adapté freine les implantations et extensions d'entreprises. Il est nécessaire de consolider l'offre foncière et immobilière, de repenser les espaces économiques et de créer les conditions d'un développement sobre et résilient. Un

axe prioritaire est le renforcement des chaînes de valeurs sur des secteurs d'avenir peu délocalisables (alimentaire, économie circulaire, ENR) pour accroître la résilience.

- **Mobilité et accessibilité** : l'augmentation des échanges soulève la question de l'adaptation des infrastructures de transport. La position de Nancy est désavantagée par rapport à Metz pour les liaisons TGV Est-Ouest. Le corridor Européen Nord-Sud dont elle fait partie est fragile. Le Plan métropolitain des Mobilités (P2M) vise un report modal vers les transports en commun et le vélo. Les besoins identifiés incluent la création d'une 5^{ème} ligne de Bus à Haut Niveau de Service (BHNS), le renforcement du réseau, l'amélioration de sa performance, et le déploiement de parkings-relais. Une évolution fondamentale des pratiques de mobilité est nécessaire pour atteindre les objectifs environnementaux, notamment en matière de qualité de l'air. Un schéma logistique territorial a été élaboré pour une distribution urbaine durable. L'accessibilité aérienne dépend principalement de hubs extérieurs.
- **Habitat et logement** : la stabilisation démographique attendue pourrait atténuer les besoins quantitatifs, mais les évolutions sociodémographiques (augmentation des personnes seules, familles monoparentales, vieillissement) créent de nouveaux besoins. Des enjeux majeurs concernent l'adaptation des logements pour le maintien à domicile, la lutte contre l'habitat indigne et non décent. De nombreux logements, notamment les maisons pavillonnaires des années 1950-1980 et une partie du parc HLM, nécessitent une amélioration de leur performance énergétique. Le soutien aux copropriétés fragiles est mis en œuvre via divers dispositifs. La lutte contre la vacance des logements est également une priorité.
- **Aménagement de l'espace** : les besoins en aménagement impliquent de concilier préservation (patrimoine, nature) et développement, de prendre en compte les dimensions urbaines, sociales, économiques, de préserver la santé et la qualité de vie, et de maintenir l'armature urbaine équilibrée. Le tissu urbain présente un potentiel de densification et de mutation sur des sites identifiés pour l'habitat, les activités économiques et des usages mixtes.

2.1.3.6. Équipements et Services

La métropole dispose d'équipements structurants pour l'accueil d'affaires et le tourisme. Le Grand Nancy Thermal, ouvert en 2023, est un complexe unique combinant diverses fonctions (aqualudique, santé). La couverture médicale de proximité est bonne, bien que le secteur de la médecine de ville soit confronté à des défis liés aux professionnels de santé et au vieillissement de la population. Les équipements de proximité se redéploient pour s'adapter aux évolutions du tissu urbain et aux nouveaux pôles générateurs de flux.

En résumé, le diagnostic décrit une métropole intégrée, au positionnement stratégique, dotée d'identités fortes liées à sa géographie et son patrimoine. Elle s'appuie sur des secteurs d'excellence comme la santé, l'enseignement supérieur et la recherche. Cependant, elle doit relever des défis importants pour maintenir son attractivité et sa résilience, notamment en matière de dynamisme économique, de mobilité, de qualité du bâti et d'adaptation aux transitions écologiques et démographiques.

2.1.4. Synthèse des enjeux

L'analyse de l'état initial de l'environnement (EIE) a permis de définir 8 familles d'enjeux repris ci-après :

2.1.4.1. La géographie de l'agglomération grand nancéienne

- Favoriser la présence de l'eau en ville en :
 - Renforçant la préservation et la gestion des zones humides, des ruisseaux (à l'instar des travaux engagés sur le Grémillon),
 - Favorisant le recours aux techniques dites alternatives de gestion des eaux pluviales, à l'instar des dernières opérations d'aménagement métropolitaines : Bois La Dame, Ecoquartier Biancamaria, Plateau de Haye et Nancy Grand Cœur, ...
- Intégrer dans le choix des zones d'urbanisation les fonctions du sol ,notamment pour leur rôle régulateur (air, eau, climat) et support d'activités économiques (agriculture, sylviculture).

2.1.4.2. Les enjeux du territoire métropolitain au regard de la trame verte et bleue

- Préserver les habitats associés aux espèces remarquables,
- Préserver et améliorer le fonctionnement global des milieux écologiques majeurs : zones humides, zones thermophiles, APPB, ZSC, ZPS,
- Concilier les différents usages entre développement urbain et la valorisation pour les loisirs, les aménités et la préservation des milieux naturels,
- Maintenir et remettre en bon état les continuités écologiques :
 - Pérenniser les réservoirs de biodiversité,
 - Préserver et / ou remettre en bon état les corridors, même urbains,
- Intégrer la biodiversité dans les futurs aménagements et opérations d'urbanisation,
- Maintenir et aménager des îlots végétalisés permettant le renforcement de la nature ordinaire dans l'espace urbain,
- Aménager des espaces de transition ville / nature nécessaires, des milieux naturels (secteurs périphériques à la zone Natura 2000, sur les lisières forestières et agricoles, les berges des cours d'eau, ...),
- Préserver le patrimoine végétal sur l'espace public, notamment les arbres remarquables,
- Valoriser les espaces verts existants ainsi que les berges des cours d'eau et canaux pour améliorer le cadre de vie,
- Intégrer dans les projets de développement des espaces verts de proximité et de convivialité,
- Améliorer l'accessibilité des espaces verts de proximité,
- Créer des jardins et vergers familiaux dans les opérations neuves et de rénovation,
- Maîtriser la fréquentation du public dans les réservoirs de biodiversité,
- Diversifier les fonctions, les usages et la taille des espaces verts de respiration du tissu urbain,

- Rééquilibrer la répartition des espaces verts, leur qualité et leur diversité, facteurs d'égalité urbaine entre les habitants,
- Valoriser économiquement les services écosystémiques de la trame verte et bleue.
-

2.1.4.3. Les espaces et activités agricoles et forestières

- Préserver et gérer durablement les terres agricoles en privilégiant un développement dans l'enveloppe urbaine existante (densification par comblement des dents creuses, renouvellement de l'habitat vacant, etc.,
- Étudier la possibilité de réhabiliter prioritairement les friches,
- Limiter le développement urbain en extension consommateur d'espaces agricoles,
- Garantir la pérennité des exploitations agricoles en préservant les possibilités de développement des sites existants et en facilitant l'implantation de nouvelles structures agricoles sur le territoire,
- Prendre en compte les déplacements agricoles dans les projets d'aménagement, des traversée de ville mais aussi maintenir des voies spécifiques à la circulation des engins agricoles dans les projets de développement urbain,
- Soutenir les projets d'installations agricoles sur le territoire,
- Soutenir toutes les filières de production présentes sur le territoire de la Métropole,
- Faciliter le développement des activités de diversification (circuits courts, énergies renouvelables, etc.),
- Maintenir des agricultures variées,
- Maintenir et développer une agriculture et sylviculture multifonctionnelle dans le projet de développement de la Métropole,
- Assurer une visibilité foncière à moyen terme,
- Contribuer à maintenir une agriculture viable économiquement,
- Valoriser les productions agricoles et sylvicoles,
- Garantir des espaces agricoles fonctionnels (non mités et bien desservis)

2.1.4.4. Les paysages, le cadre de vie et le patrimoine

- Maintenir la qualité des unités paysagères naturelles non urbanisées,
- Poursuivre la structuration des futurs projets d'aménagement,
- Poursuivre l'ouverture de la ville vers l'eau,
- Préserver et mettre en valeur les sites patrimoniaux,
- Améliorer le cadre de vie par la préservation et la valorisation du patrimoine,
- Préserver la diversité et améliorer la qualité de vie des quartiers,
- Améliorer la qualité architecturale et paysagère des parcs d'activités,

- Concilier préservation et valorisation du patrimoine architectural, paysager et urbain et création contemporaine,
- Envisager la révision de la ZPPAUP (SPR Saint-Pierre / Bonsecours),
- Évaluer la nécessité de faire évoluer les périmètres de 500 mètres d'abords des Monuments Historiques en périmètres délimités des abords,
- Valoriser et partager toujours plus d'espace public,
- Finaliser la charte des espaces publics,
- Favoriser une architecture qualitative et bioclimatique, intégrée au tissu existant,
- Mettre en place un Règlement Local de Publicité intercommunal (RLPi).

2.1.4.5. La gestion des ressources naturelles

- Réserver les emplacements nécessaires aux équipements et ouvrages de distribution, collecte, stockage et traitement des eaux,
- Poursuivre les améliorations en termes de gestion des eaux pluviales dans une logique de plus en plus intégrée (fonction hydraulique, écologiques, loisirs, paysagères, ...),
- Développer la présence de l'eau en ville,
- Tous les sites localisés sur le territoire métropolitain ont cessé d'être exploités (carrières, gisement salifère, granulats)

2.1.4.6. Climat – Air – Energie

L'adaptation au changement climatique

- La prévention des risques sanitaires liés au changement climatique
- La promotion d'aménagements résilients aux aléas climatiques et favorables à la santé
- La protection de la biodiversité et la préservation des ressources naturelles du territoire face aux impacts du changement climatique
- La diminution de la vulnérabilité des services urbains au changement climatique

La réduction des émissions de gaz à effet de serre

- La promotion d'un urbanisme bas carbone et économe en énergie fossile
- L'accompagnement de la transition énergétique du parc bâti du territoire
- L'essor des mobilités durables et décarbonées
- La promotion d'une économie et des modes de consommation bas carbone
- Le développement des réseaux de chaleur et de leur interconnexion

La réduction de l'exposition à la pollution de l'air

- L'amélioration de la qualité de l'air
- La conception d'un urbanisme favorable à la santé et au bien-être, notamment avec une approche intégrée des enjeux de la qualité de l'air,

2.1.4.7. Les pollutions, nuisances et déchets

- Renforcer l'information des populations concernant les pollutions et nuisances
- Réduire la place de l'automobile et par conséquent les nuisances sonores qu'elle génère
- Consignes de tri
- Sécuriser la collecte des déchets par la résolution des points noirs
- Développer des solutions de proximité pour la gestion des biodéchets
- Réserver des emplacements nécessaires aux équipements et ouvrages relatifs à la gestion des déchets,
- Moderniser le réseau de déchetteries

2.1.4.8. Les risques majeurs

- Renforcer l'information des populations vulnérables
- Continuer le développement de la connaissance du risque inondation
- Poursuivre l'articulation entre développement urbain et nuisances
- Mieux prendre en compte les flux de transport de matières dangereuses en milieu urbain
- Poursuivre la gestion intégrée des eaux pluviales

2.1.5. Indicateurs de suivi

Le code de l'urbanisme stipule que dans le cas d'un PLUi soumis à autorisation environnementale, le rapport de présentation doit présenter les critères, indicateurs et modalités pour l'analyse des résultats de l'application du PLUi. En particulier, l'exploitation de ces indicateurs doit permettre d'identifier les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées (article R.151-3 du code de l'urbanisme).

Par ailleurs, dans le cadre d'un PLUi tenant lieu de PLH et de PDU, une analyse des résultats de l'application du PLUi-HD par rapport aux objectifs prévus en matière de politique de l'habitat et des déplacements doit être effectuée tous les six ans. Et pour finir, un bilan de l'application des dispositions du PLUi-H relatives à l'habitat par rapport aux objectifs du PLH doit être réalisé dans les trois ans au plus tard à compter de la délibération portant approbation du PLUi-HD.

Le tableau ci-après présente les 50 critères et indicateurs retenus par la Métropole du Grand Nancy pour suivre l'avancement des grandes orientations présentées dans le PADD.

PADD	INDICATEURS	SOURCE	PERIODICITE
AMBITION 1 : OFFRIR UN NOUVEL ELAN A L'ATTRACTIVITE ET AU RAYONNEMENT DE LA METROPOLE			
Renforcer l'attractivité de la métropole	Fréquentation de la gare de Nancy	MGN	1 an
	Comptages routiers (A31) – Evolution du trafic	MGN	1 an
	Evolution de la population et taux d'accroissement naturel/migratoire	INSEE, Observatoire SCALEN	1 an (les données sont actualisées chaque année, mais les évolutions sont calculées sur des périodes de 6 ans : chiffre de 2021, et évolution 2015-2021)
	Part de la population de la Métropole du Grand Nancy au sein de la région Grand Est	INSEE, Observatoire SCALEN	1 an (les données sont actualisées chaque année, mais les évolutions sont calculées sur des périodes de 6 ans : chiffre de 2021, et évolution 2015-2021)
	Nombre d'actifs occupés résident dans la MGN	INSEE, Observatoire SCALEN	1 an (les données sont actualisées chaque année, mais les évolutions sont calculées sur des périodes de 6 ans : chiffre de 2021, et évolution 2015-2021)
Renouveler la stratégie de rayonnement au service de la promotion du territoire	Enseignes nationales et internationales (place de la MGN dans la part des enseignes de réseaux des centre villes en France)	CODATA	3 ans
	Nombre de visiteurs	MGN, Office du tourisme	1 an
	Nombre de nuitées	MGN, Office du tourisme	1 an
	Offre d'hébergement : nombre de lits en hôtel	Office du tourisme	1 an
Valoriser les patrimoines naturels, historiques et culturels de la métropole	Nombre d'éléments et de surface des prescriptions surfaciques de protection de la biodiversité contribuant aux continuités	MGN	3 ans

	écologiques (classés en L151-23 du CU et EBC)		
	Nombre d'éléments et de surface des prescriptions surfaciques de protection des paysages contribuant au maintien de la nature en ville (article L151-19 du CU et protections patrimoniales)	MGN	3 ans
Produire une offre résidentielle pour une métropole accueillante	Production de logements (nombre de logements produits)	SITADEL Logements commencés-SCALEN	1 an
	Production de logements (dont nombre de logements en accession sociale ou abordable)	Métropole	1 an
	Logements réhabilités ayant bénéficié d'aides publiques (nombre et évolution)	SCALEN	1 an
Conforter le rôle majeur du cœur d'agglomération	Cellules commerciales exploitées (nombre et évolution)	SCALEN	1 an
	Vacance commerciale (évolution taux brut et taux comparé avec les centres-villes en France)	CODATA, SCALEN	1 an
	Répartition sectorielle des commerces et services en rez-de-chaussée (part en %)	CODATA, SCALEN	3 ans
	Profil des principaux linéaires commerciaux (Services, équipements de la personne, Horeca, équipements de ma maison..._Part en %)	SCALEN	3 ans
	Vacance résidentielle (nombre de logements vacants et évolution)	SCALEN Source : INSEE	1 an (les données sont actualisées chaque année, mais les évolutions sont calculées sur des périodes de 6 ans : chiffre de 2021, et évolution 2015-2021)

AMBITION 2 : CONFORTER UNE METROPOLE DU BIEN VIVRE ENSEMBLE

Encourager la ville des proximité	Nombre d'équipements sportifs, culturels et de services aux particuliers pour 1 000 habitants	INSEE, Observatoire SCALEN	6 ans
	Part de la population à moins de 5 min d'un espace vert (parc, square, jardins, etc.) et d'un espace naturel	SCALEN	6 ans
	Part des logements collectifs	INSEE, observatoire SCALEN	1 an

Promouvoir un habitat de qualité pour tous	Part des locataires	INSEE, observatoire SCALEN	1 an
	Taux de logements sociaux	Bailleurs sociaux, observatoire SCALEN	1 an
	Prix immobiliers à l'achat (dans le neuf et dans l'ancien)	Observatoire SCALEN	1 an
Construire un projet global des mobilités de demain	Parts modales (voiture individuelle, TC, vélo et piéton)	MGN	3 ans
	Linéaires de pistes cyclables	MGN	1 an
	Nombre de places de stationnements vélos	MGN	1 an
	Suivi de l'évolution du trafic – Comptages routiers	MGN	1 an

AMBITION 3 : S'ENGAGER POUR UNE METROPOLE CONVIVIALE ET VERTEUSE

Aménager une métropole nature	Surface des zones U et AU au sein des continuités écologiques	MGN/Observatoire SCALEN	3 ans
	Etat des masses d'eau	AERM	6 ans
	Adéquation et conformité des performances des STEP au regard de l'accueil des populations	MGN_Services techniques de l'eau et de l'assainissement	3 ans
	Volume d'eau consommé par habitant	MGN_Services techniques de l'eau et de l'assainissement	1 an
	Rendement moyen du réseau de distribution d'eau potable	MGN_Services techniques de l'eau et de l'assainissement	1 an
	Volume des effluents vers le milieu naturel	MGN_Services techniques de l'eau et de l'assainissement	1 an
	Superficie artificialisée par l'urbanisation dans les zones à risques	MGN, DDT	3 ans
	Nombre d'ICPE dans le tissu urbain mixte	GEORISQUES	3 ans
	Nombre de constructions nouvelles en secteur soumis aux risques classés en aléas moyens à fort (par type de risque)	MGN, DDT	1 an

	Nombre de constructions nouvelles situées dans une zone exposée à des dépassement de bruit	MGN, DDT	3 ans
	Nombre de logements exposés à des valeurs concentrations de polluants atmosphériques supérieurs aux limites réglementaires	ATMO GE	3 ans
Promouvoir la qualité urbaine			
Encourager la sobriété foncière et énergétique et bien gérer les déchets	Surface consommée sur les ENAF	OCSGE2	6 ans
	Nombre d'ha urbanisés dans les zones AU situées en périphérie de l'enveloppe urbaine de 2024	MGN	1 an
	Nombre de logements et constructions réalisés dans l'enveloppe urbaine de 2024 par rapport à la production globale	MGN	3 ans
	Densités des opérations (nb de logements/ha) et typologies bâties	MGN	1 an
	Consommation énergétique des secteurs résidentiel et transport par habitant	ATMO GE	5 ans
	Energie distribuée par les réseaux de chaleur urbain (GWh/an)	MPM, CT4	3 ans
	Emissions de GES par secteur d'activités	ATMO GE	1 an
	Production des énergies renouvelables	ATMO GE	3 ans
	Part de la production d'EnR dans la consommation énergétique	ATMO GE	3 ans
	Tonnage des déchets collectés	MGN	1 an

Tableau 2 - Indicateurs suivis par la Métropole du Grand Nancy

2.1.6. Programme d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Le Programme d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) exprime une vision partagée et stratégique du développement de la Métropole en définissant les grandes orientations des politiques publiques pour les 15 à 20 années à venir.

Les enjeux identifiés à l'échelle de la Métropole du Grand Nancy ont été transcrits dans le PADD sous forme de 2 défis complémentaires et constituant le socle des orientations générales :

Défi n°1 : Le défi de l'attractivité pour une métropole entreprenante et innovante,

Défi n°2 : Le défi de la transition vers un nouveau mode de développement pour relever le défi de la transition écologique et de l'adaptation au changement climatique

et afin de répondre à ces deux défis, le PADD s'organise autour de 3 ambitions qui sont déclinées en 11 orientations :

Ambition 1 : Offrir un nouvel élan à l'attractivité économique et au rayonnement de la Métropole

- **Orientation 1** : Renforcer l'attractivité de la Métropole
 - *Assurer et renforcer l'accessibilité de la métropole nancéienne*
 - *Penser les mobilités à l'échelle du bassin de Nancy*
 - *Favoriser le développement économique et la création d'emplois au sein de la Métropole*
- **Orientation 2** : Renouveler la stratégie de rayonnement au service de la promotion du territoire
 - *Accroître le rayonnement des fonctions métropolitaines du Grand Nancy*
 - *Renforcer le positionnement de la Métropole du Grand Nancy en tant que pôle commercial métropolitain majeur du Grand Est*
 - *Développer le tourisme d'affaires et de loisirs*
- **Orientation 3** : Valoriser les patrimoines naturels, historiques et culturels de la Métropole
 - *Renforcer l'image de la « Métropole Nature »*
 - *Valoriser et mettre en valeur les sites patrimoniaux de la Métropole*
 - *Assurer le bien-être des habitants et la bonne santé environnementale du territoire*
- **Orientation 4** : Produire une offre résidentielle pour une métropole accueillante
 - *Produire une offre de logement suffisante, adaptée et diversifiée*
 - *Renforcer la qualité du parc existant*
- **Orientation 5** : Conforter le rôle majeur du cœur d'agglomération

- *Poursuivre la valorisation économique et commerciale du cœur métropolitain*
- *Reconquérir une qualité résidentielle dans le centre historique*
- *Aménager un cœur d'agglomération de qualité*

Ambition 2 : Conforter une Métropole du bien-vivre ensemble

- **Orientation 6** : Encourager la ville des proximités : vers une Métropole du ¼ d'heure
 - *Répondre aux besoins de proximité*
 - *Favoriser l'usage des modes actifs pour les déplacements de courtes et moyennes distances*
 - *Favoriser une agriculture périurbaine répondant aux besoins de la population*
- **Orientation 7** : Promouvoir un habitat de qualité pour tous
 - *Assurer les équilibres résidentiels*
 - *Poursuivre la recomposition urbaine et l'effort de mixité des quartiers de la politique de la ville (Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain : NPNRU)*
 - *Adapter l'habitat existant et la production neuve aux besoins spécifiques de la population*
 - *Répondre aux besoins de toutes les populations*
- **Orientation 8** : Construire un projet global des mobilités de demain
 - *Le Plan Métropolitain des Mobilités pour révolutionner les déplacements*
 - *Adapter les services de mobilités aux besoins des usagers*
 - *Favoriser la multimodalité et l'intermodalité*
 - *Prendre en compte les évolutions des usages et des comportements*

Ambition 3 : S'engager pour une Métropole conviviale et vertueuse

- **Orientation 9** : Aménager une Métropole nature
 - *Assurer la préservation et la mise en valeur de la biodiversité au sein de la trame verte et bleue*
 - *Valoriser la nature en ville*
 - *Adapter le développement de la Métropole aux risques et aux nuisances*
 - *Promouvoir la qualité urbaine*
 - *Construire la ville de demain en privilégiant des formes urbaines diversifiées, innovantes et qualitatives*

- *Rendre la ville agréable en s'appuyant sur le patrimoine, les identités locales et les espaces publics*
- *Renforcer l'identité de la Métropole par la mise en scène paysagère du territoire et la structuration des franges urbaines*
- **Orientation 11** : Encourager la sobriété foncière et énergétique et bien gérer les déchets
 - *Objectif 32 : Gérer le foncier de manière économe*
 - *Objectif 33 : Réduire les consommations d'énergie et produire des énergies renouvelables*
 - *Objectif 34 : Informer sur l'état et la capacité des réseaux (ENEDIS, GRDF, chaleur urbaine, etc ...) et anticiper les nouveaux besoins*
 - *Objectif 35 : Poursuivre le développement des communications numériques*
 - *Objectif 36 : Limiter la production de déchets à la source et bien les valoriser*

2.1.7. Règlement

Le territoire couvert par le PLUi-H est divisé en quatre types de zones : zone urbaine (U), à urbaniser (AU), naturelles et forestière (N) et agricoles (A) dont les délimitations sont reportées sur le plan général du règlement graphique.

Les zones urbaines dites « zones U »

Les zones U comprenant les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics déjà existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones U occuperont 6 205 hectares (44%).

Les zones à urbaniser dites « zones AU »

Les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation sont classés en zone à urbaniser.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les OAP et, le cas échéant, le règlement. La zone est alors classée en AUo (ouverte à l'urbanisation).

Les zones AUo occuperont 115 hectares.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à

une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme intercommunal comportant notamment les OAP de la zone. La zone est alors classée en AUf (fermée à l'urbanisation).

Dans ce règlement, les règles relatives à l'urbanisation des zones AUo sont également reportées sur les plans thématiques du règlement graphique et à l'article AU8 du titre « *espaces, sites et secteurs de projets* ».

Les zones agricoles dites « zones A ».

Les secteurs des communes, équipés ou non, à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles sont classés en zone agricole.

Ap : secteur dit « *secteur de proximité* » pour le maintien, le développement ou l'implantation d'activités de production maraîchère ou arboricole, exercée par des agriculteurs professionnels ou par des particuliers.

As : secteur dit « *secteur de sauvegarde* » préservé de toute nouvelle construction.

Les zones A occuperont 2 795 hectares (20%)

Les zones naturelles et forestières dites « zones N »

Les secteurs des communes, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, ou de l'existence d'une exploitation forestière, ou en raison de leur caractère d'espaces naturels, ou par nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, ou encore par nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues sont classés en zone naturelle et forestière.

La zone N comporte des secteurs spécifiques indicés au plan général du règlement graphique qui correspondent à des secteurs à dominante urbaine au regard de leurs fonctions mais « à dominante naturelle » au regard de l'occupation des sols. Ils sont généralement équipés et n'accueillent aucune activité agricole, pastorale ou forestière.

Ne : secteur « naturel équipé » regroupant des espaces urbains fortement végétalisés, généralement à vocation récréative ou sportive et constitutifs de la trame verte urbaine.

Nj : secteur « naturel jardiné » regroupant les jardins, potagers et vergers, privés ou partagés ainsi que les secteurs opérationnels de reconquête des côteaux enfrichés.

Nx : secteur regroupant les zones de carrières.

Nenr : secteur destiné à la production des énergies renouvelables.

Les zones N occuperont 4 990 hectares (35%).

Structure du règlement écrit

Le règlement écrit présente des dispositions propres à chaque type de zone (U, AU, A et N)

Il est construit selon la structure suivante :

ARTICLE 1 : Mixité fonctionnelle

ARTICLE 2 : Mixité sociale

ARTICLE 3 : Stationnement

Ces articles encadrent le contenu programmatique des projets, s'agissant des destinations des constructions, des obligations en matière de mixité sociale de l'habitat et de normes de stationnement.

ARTICLE 4 : Espaces verts, paysagers et nature en ville

ARTICLE 5 : Implantations

ARTICLE 6 : Hauteurs

ARTICLE 7 : Qualité urbaine et architecturale

Ces articles encadrent les formes urbaines, la volumétrie des constructions et la qualité environnementale, paysagère et architecturale des projets.

ARTICLE 8 : Espaces, sites et secteurs de projets

Cet article établit les dispositions relatives aux sites aux secteurs ou aux espaces de projets, portant à la fois sur la programmation et les formes urbaines. Le cas échéant, cet article renvoie aux dispositions des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles ou territoriales du PLUi-HD.

ARTICLE 9 : Voies et réseaux

Cet article fixe les dispositions relatives à la desserte par les voies et réseaux.

Tableau 3 - Structure du règlement littéral pour toutes les zones

Éléments bâtis et paysagers protégés

L'annexe 1 du règlement écrit présente les **éléments du patrimoine bâti, paysager ou éléments de paysage à protéger** pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

Ils sont identifiés au plan général du règlement graphique par les figurés suivants :



et répertoriés dans une liste figurant en annexe 1 du règlement écrit faisant apparaître par commune : l'identifiant de l'élément, sa description, sa typologie, ses spécificités, ses références cadastrales, son adresse.

Les prescriptions relatives aux éléments bâtis protégés sont contenues dans un tableau qui suit la liste des éléments. Ces prescriptions se substituent à celles édictées aux articles « *qualité architecturale et urbaine* », « *implantations* » et « *hauteurs* » du règlement écrit.

Emplacements réservés

Les **emplacements réservés** constituent des zones de projet délimités par le PLUi-HD en application du Code de l'urbanisme (article L.151-41 1° à 4°)

Ils sont repérés dans le règlement graphique par le figuré suivant :



et répertoriés dans une liste figurant en annexe n°2 du règlement écrit faisant apparaître par commune : le n° de l'emplacement réservé, le type d'emplacement réservé, sa description (projet envisagé), la collectivité bénéficiaire, la surface de l'emplacement réservé en m².

Réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ou aux espaces verts, ces emplacements traduisent un engagement des collectivités publiques relatif aux équipements publics projetés sur leur territoire.

Règlement des clôtures

L'annexe 3 du règlement écrit fournit des règles qui s'ajoutent à celles fixées par les articles U7 et AU7 « *Qualité urbaine, architecturale et paysagère* ».

2.1.8. Les espaces sites et secteurs de projet

Les **espaces, sites et secteurs de projet** font référence aux OAP territoriales et sectorielles qui sont développées au point 2.1.9., aux Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), aux secteurs de Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), aux Périmètres d'Attente de Projet Global d'Aménagement (PAPAG) et aux grandes opérations privées significatives. Ils ont une vocation résidentielle, économique ou d'équipement.

Ces différents espaces, sites et secteurs de projet sont formalisés sur la carte ci-après :

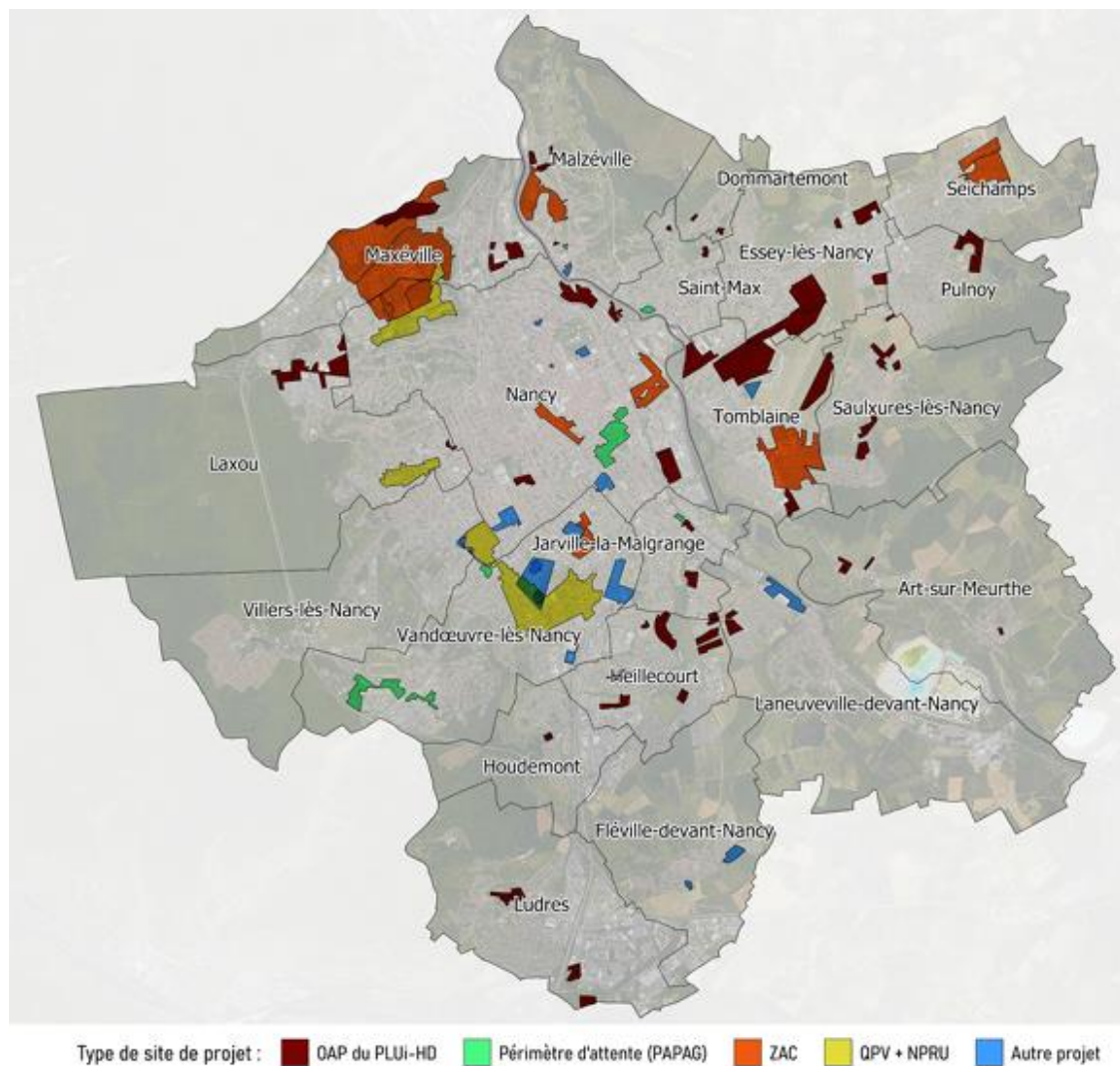


Figure 2 - Espaces et secteurs de projets sur la Métropole

Zones d'Aménagement Concerté (ZAC)

Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)	
Malzéville	Savons
Maxéville	Plateau de Haye Ferme Saint Jacques
Nancy	Austrasie Nancy Centre Gare Plateau de Haye
Seichamps	La Haie Cerlin La Louvière
Tomblaine	Bois La Dame
Vandœuvre-lès-Nancy	Biancamaria

Périmètres d'Attente de Projet Global d'Aménagement

Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG)
Jarville-la-Malgrange
Quartier de l'Ecluse Nord
Malzéville
Impasse des jardins Fleuris
Nancy
Saint-Pierre - Bonsecours - Secteur des Hôpitaux
Saint-Max
France Carte
Vandoeuvre-lès-Nancy
CROUS
Hippodrome
Rue du Morvan

Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville (QPV) et Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU)

QPV + NPNRU
Laxou
Les Provinces
Maxéville
Plateau de Haye
Nancy
Haussonville / Les Nations
Plateau de Haye
Vandoeuvre-lès-Nancy
Haussonville / Les Nations

Les Projets

Les Projets
Fléville-devant-Nancy
La Noue
Paquis de Manonchamps
Laneuveville-devant-Nancy
Rives de Sainte Valdrée
Malzéville
Site Eis
Nancy
Cité administrative
Hôtel de la Monnaie
Rectorat
Villemin - Maringer
ARTEM
Ecole Donzelot
Louis Armand
Tomblaine
DSP Aéroport
Vandœuvre-lès-Nancy
Caserne Faron
Pôle de l'Eau
Tour des Nations
Evolution Parc des Expositions
AMI Nations
Roberval - ALTADIS
Villers-lès-Nancy
Ecole Donzelot
Louis Armand

2.1.9. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**, documents d'exécution du PADD, sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un lien de compatibilité.

Elles ont pour objet de préciser, sur les secteurs à enjeux du territoire de la Métropole du Grand Nancy, les orientations de la collectivité en matière d'aménagement, d'habitat, de transport, de déplacement, mais aussi permettre d'encadrer les projets futurs, en définissant les grands principes d'aménagement, tandis que le règlement en établit les normes.

Elles sont définies par les articles L151-6 et Article L151-7 du Code de l'urbanisme.

Le projet de PLUi-HD comprend 5 OAP thématiques, 6 OAP territoriales et 52 OAP sectorielles dont 17 sont englobées dans une OAP territoriale.

2.1.9.1. Les OAP thématiques

Les OAP thématiques ont pour objet de préciser les orientations générales du PADD sur des thématiques particulières et d'affiner la territorialisation des objectifs poursuivis. Elles visent à apporter plus de qualité dans les projets urbains.

Les 5 OAP thématiques développées dans le PLUi-HD sont :

- OAP Thématique « *Habitat* »
- OAP Thématique « *Mobilités* »
- OAP Thématique « *Localisation préférentielle du commerce et principes d'aménagement* »
- OAP Thématique « *Patrimoines* »
 - Biodiversité et trames vertes et bleues (TVB)
 - Paysage et cadre de vie
 - Patrimoine architectural et culturel
- OAP Thématique « *Adaptation au changement climatique (acc), bruit et air* »

2.1.9.2. Les OAP territoriales

A l'échelle d'un quartier ou de plusieurs communes, elles ont pour objectif de présenter l'organisation générale souhaitée sur ces secteurs stratégiques pour le développement urbain de la Métropole.

Les 6 OAP territoriales identifiées dans le PLUi-HD sont les suivantes :

Indicatif	Nom du site	Communes	OAP sectorielles englobées
OAP.A	Rives de Meurthe Nord	Maxéville, Nancy	- OAP-MAX.01 : Secteur Rond-point Lafayette - OAP-MAX.02 : Secteur Ilots Jaurès-Vallin et terrains Bellanger - OAP-MAX.04 : Secteur Ilots Jaurès-canal - OAP-NAN.01 : Secteur Alstom élargi - OAP-NAN.04 : Secteur site des Grands Moulins
OAP.B	Saint-Pierre - Bonsecours	Nancy	Aucune OAP sectorielle englobée
OAP.C	Sillon du Fonteno - Bacquéchamps	Jarville-la- Malgrange, Heillecourt, Laneuveville- devant- Nancy	- OAP-HEI.01 : Secteur Sillon du Fonteno - OAP-HEI.03 : Secteur Bacquéchamps – Heillecourt - OAP-LAN.01 : Secteur Bacquéchamps – Laneuveville-devant-Nancy - OAP-HEI.02 / OAP-JAR.02 : Secteur Montaigu
OAP.D	Entrée ouest	Laxou	- OAP-LAX.01 : Secteur Ancienne carrière - OAP-LAX.02 : Secteur Avenue du Rhin - OAP-LAX.03 : Secteur Avenue de la Résistance
OAP.E	Quartier Kléber & Cœur Plaines Rive Droite	Essey-lès- Nancy	- OAP-ESS.01 : Secteur Kléber - OAP-ESS.02 : Secteur CPRD-Est
OAP.F	Méchelle – Picot – Plaine Flageul	Tomblaine	- OAP-TOM.01 : Secteur Plaine Flageul - OAP-TOM.02 : Secteur Méchelle – Picot

Tableau 4 - Liste des OAP territoriales

2.1.9.3. Les OAP sectorielles

Au nombre de 52, et s'appuyant sur le contexte urbain de chaque secteur, elles définissent les conditions futures d'urbanisation en termes d'aménagement et de programmation, mais également le phasage de l'urbanisation selon trois périodes de référence :

- Urbanisation à court terme : 2025 – 2030
- Urbanisation à moyen terme : 2031 – 2036
- Urbanisation à long terme : 2037 – 2042

Indicatif	Nom du site
Art-sur-Meurthe	
OAP-ART.01	Entre les Routes
OAP-ART.02	Porte Noire
OAP-ART.03	Coteau des Vignes
Dommartemont	
OAP-DOM.01	Relinchamps
OAP-DOM.02	Jean Rostand
Essey-lès-Nancy	
OAP-ESS.01*	Quartier Kléber & Cœur Plaines Rive Droite – Secteur Kléber
OAP-ESS.02*	Quartier Kléber & Cœur Plaines Rive Droite – Secteur CPRD Est
OAP-ESS.03	Avenue 69e Régiment d'Infanterie
OAP-ESS.04	Route d'Agincourt
Heillecourt	
OAP-HEI.01*	Sillon du Fonteno – Bacquéchamps - Secteur Sillon du Fonteno
OAP-HEI.02*	Sillon du Fonteno – Bacquéchamps - Secteur Bacquéchamps - Heillecourt
OAP-HEI.03*	Sillon du Fonteno – Bacquéchamps - Secteur Montaigu
OAP-HEI.04	Les Mûriers
OAP-HEI.05	Vignes des Sables
OAP-HEI.06	Le Pré Jalet
OAP-HEI.07	La Petite Partie
Houdemont	
OAP-HOU.01	Grands jardins
Jarville-la-Malgrange	
OAP-JAR.01	Quai de l'Écluse
OAP-JAR.02*	Sillon du Fonteno – Bacquéchamps - Secteur Montaigu
OAP-JAR.03	BNP Paribas
Laneuveville-devant-Nancy	
OAP-LAN.01*	Sillon du Fonteno – Bacquéchamps - Secteur Bacquéchamps – Laneuveville-devant-Nancy
Laxou	
OAP-LAX.01*	Entrée ouest – Secteur Ancienne carrière
OAP-LAX.02*	Entrée ouest - Secteur Avenue du Rhin
OAP-LAX.03*	Entrée ouest - Secteur Avenue de la Résistance
OAP-LAX.04	Sainte-Anne
Ludres	
OAP-LUD.01	Sainte-Blaine
OAP-LUD.02	Mauvais Lieu et Pré-la-Dame
Malzéville	
OAP-MAL.01	Demie Lieue
OAP-MAL.02	Bas-Savlons
OAP-MAL.03	Avenue Leclerc
OAP-MAL.04	Jardins Fleuris
Maxéville	
OAP-MAX.01*	Rives de Meurthe Nord - Secteur Rond-point Lafayette
OAP-MAX.02*	Rives de Meurthe Nord - Secteur Ilots Jaurès-Vallin et terrains Bellanger

OAP-MAX.03	Les Balins
OAP-MAX.04*	Rives de Meurthe Nord - Secteur Ilots Jaurès-canal
Nancy	
OAP-NAN.01*	Rives de Meurthe Nord - Secteur Alstom élargi
OAP-NAN.02*	Rives de Meurthe Nord - Secteur site des Grands Moulins
OAP-NAN.03	Nancy Thermal / Champ de Mars
OAP-NAN.04	Marcel Brot
Pulnoy	
OAP-PUL.01	Route de Seichamps (phase 1)
OAP-PUL.02	Route de Seichamps (phase 2)
OAP-PUL.03	Route de Cerville
Saint-Max	
OAP-SAI.01	Rue des Fuchsias
OAP-SAI.02	Chemin des Brigeottes
Saulxures-lès-Nancy	
OAP-SAU.01	Avenue du Château et Hauts-Jardins
OAP-SAU.02	La Roseraie
OAP-SAU.03	Cœur de Saulxures - Malora
OAP-SAU.04	Solère Sud
Tomblaine	
OAP-TOM.01*	Méchelle – Picot – Plaine Flageul - Secteur Méchelle – Picot
OAP-TOM.02*	Méchelle – Picot – Plaine Flageul - Secteur Plaine Flageul
OAP-TOM.03	Village artisanal
OAP-TOM.04	7 ^e RHC

* OAP sectorielles enalobées dans une OAP territoriale.

Tableau 5 - Liste des OAP sectorielles

2.1.10. Programme d'Orientations et d'Actions (POA)

Le PLUi-HD valant Programme Local de l'Habitat (PLH) et Plan de Mobilité (PDM), 2 Programmes d'Orientations et d'Actions ont été définis, l'un sur l'habitat, l'autre sur les mobilités. Leurs orientations sont reprises et déclinées au sein d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques.

2.1.10.1. POA « Habitat »

Le POA « Habitat » est organisé autour de 4 grandes orientations et de 34 actions.

Orientation 1 : Adapter la production de logements aux parcours résidentiels et maintenir le taux de logement social à 26% dans une logique de rééquilibrage territorial et de mixité sociale

- Action 1 : Produire une moyenne de 1 079 logements par an
- Action 2 : Renforcer les dispositifs métropolitains pour la mobilisation du foncier
- Action 3 : Mobiliser le parc privé vacant
- Action 4 : Poursuivre la mise en œuvre de l'article 55 de la loi SRU
- Action 5 : Territorialiser la production de logements
- Action 6 : Étudier les signaux émergents pouvant entraîner des évolutions du marché de l'habitat

- *Action 7 : Favoriser l'accès social et/ou abordable à la propriété*
- *Action 8 : Promouvoir le logement des salariés du secteur privé*
- *Action 9 : Achever la mise en œuvre du Programme de Rénovation Urbaine 2004-2016 (PRU)*
- *Action 10 : Mettre en œuvre le Nouveau Projet de Renouvellement Urbain (NPRU) sur 3 Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville au titre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain 2017-2029, dans la continuité du Projet de Rénovation Urbaine 2004-2016*
- *Action 11 : Mettre en œuvre une politique concertée de vente de logements HLM en adéquation avec le marché local et les politiques urbaines*
- *Action 12 : Adapter l'offre des logements étudiants à l'évolution de la géographie universitaire en lien avec la rénovation des cités universitaires traditionnelles gérées par le CROUS*
- *Action 13 : Développer le parc à destination des jeunes en insertion et favoriser leur accès au logement autonome*
- *Action 14 : Poursuivre l'adaptation du parc existant et la production de logements neufs en faveur des seniors*
- *Action 15 : Poursuivre l'adaptation dans le parc existant et la production de logements neufs pour les personnes en situation de handicap*

Orientation 2 : Adapter l'habitat existant et la production neuve aux enjeux de la transition écologique

- *Action 16 : Poursuivre et intensifier l'amélioration énergétique du parc privé*
- *Action 17 : Contribuer à la lutte contre l'habitat indigne et non décent*
- *Action 18 : Contribuer à la connaissance des copropriétés, à la prévention de leur fragilité et au traitement de leurs difficultés*
- *Action 19 : Poursuivre la réhabilitation du parc HLM*
- *Action 20 : Dans le neuf, produire des logements économes en énergie, bas carbone, résilients et innovants*
- *Action 21 : Veiller au devenir de secteurs pavillonnaires*
- *Action 22 : Prendre en compte la santé dans l'habitat*
- *Action 23 : Développer des actions de sensibilisation et d'accompagnement des ménages pour un bon usage des logements et des technologies*

Orientation 3 : Contribuer à la mise en œuvre du droit au logement dans une logique de mixité sociale

- *Action 24 : Assurer une gestion partagée de la demande de logement social et assurer le droit à l'information du demandeur*
- *Action 25 : Définir et mettre en œuvre une politique intercommunale des attributions*
- *Action 26 : Faire du Fonds de Solidarité Logement un outil de la politique locale de l'habitat*

- *Action 27 : Favoriser l'accès des ménages les plus fragiles à un logement adapté*
- *Action 28 : Améliorer la connaissance des besoins des publics en difficultés et renforcer la coordination des structures pour favoriser l'accès au logement accompagné ou autonome*
- *Action 29 : Mettre en œuvre le plan d'actions territoriales et partenariales pour le Logement d'Abord*
- *Action 30 : Mettre en œuvre le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage*

Orientation 4 : Une gouvernance à adapter

- *Action 31 : Piloter, suivre et animer la politique de l'habitat*
- *Action 32 : Renouveler le cadre de réflexion de la politique locale de l'habitat*
- *Action 33 : Faire évoluer les dispositifs d'animation*
- *Action 34 : Évaluer la mise en œuvre de la politique locale de l'habitat*

Chaque **action** fait l'objet d'une **fiche action** comprenant :

- Contexte
- Contenu
- Modalités de mise en œuvre
- Partenariat
- Moyens financiers
- Critères d'évaluation
- Échéancier

2.1.10.2. POA « Mobilités »

Le présent POA est la déclinaison opérationnelle du Plan Métropolitain des Mobilités (P2M) approuvé par le conseil métropolitain en novembre 2021 et de l'OAP Mobilités.

Le POA « Mobilités » est organisé autour de 4 grandes orientations et de 27 actions.

Orientation A : Apaiser la mobilité, développer une ville des proximités

- *Action 1 : Faciliter et sécuriser les itinéraires piétons*
- *Action 2 : Aménager des espaces publics dédiés aux piétons animés et conviviaux*
- *Action 3 : Renforcer les zones piétonnes et les connexions à pied et à vélo*
- *Action 4 : Mettre en œuvre le schéma d'infrastructure cyclable*
- *Action 5 : Développer une offre en stationnement adaptée à tous les besoins des cyclistes*

- *Action 6 : Développer des services complémentaires pour les cyclistes*
- *Action 7 : Actualiser le schéma de voirie et pacifier le réseau viaire à toutes les échelles*
- *Action 8 : Optimiser et augmenter l'usage des parkings en ouvrage*
- *Action 9 : Réduire le stationnement sur voirie pour libérer de l'espace public*

Orientation B : Développer l'usage des transports collectifs, la multimodalité et la mobilité partagée, intégrer les innovations

- *Action 10 : Optimiser le réseau urbain*
- *Action 11 : Développer l'offre et l'usage du réseau ferroviaire*
- *Action 12 : Innover dans les Mobilités*
- *Action 13 : Faciliter le rabattement tous modes sur les pôles multimodaux*
- *Action 14 : Effacer les frontières entre les réseaux (billettique et tarification)*
- *Action 15 : Mieux coordonner les offres de mobilité et renforcer les partenariats à l'échelle du bassin de vie*
- *Action 16 : Encourager le covoiturage*
- *Action 17 : Faciliter l'autopartage*

Orientation C : Concevoir une ville adaptée aux besoins de mobilité de tous, adapter l'offre de mobilité aux temporalités des besoins des usagers

- *Action 18 : Optimiser l'organisation de la logistique urbaine*
- *Action 19 : Favoriser la cyclologistique et le fret fluvial*
- *Action 20 : Rendre la ville accessible à tous*
- *Action 21 : Tenir compte des déplacements de tourisme et de loisirs*
- *Action 22 : Introduire la notion de chronomobilité dans l'offre de mobilité*

Orientation D : Informer et sensibiliser les usagers, accompagner le report modal

- *Action 23 : Observer et informer sur tous les modes de transport*
- *Action 24 : Faire connaître le réseau cyclable et les services alternatifs à la voiture*
- *Action 25 : Mettre en œuvre le schéma directeur des jalonnements tous modes*
- *Action 26 : Accompagner les changements de pratiques de mobilité*
- *Action 27 : Accompagner les plans de mobilité d'entreprises, d'administrations, d'établissements scolaires*

Une **annexe accessibilité** est jointe à ce POA « Mobilités » avec 4 actions :

- *Action 1 : Poursuivre la mise en accessibilité des arrêts de transports collectifs*

- *Action 2 : Renforcer l'accessibilité de l'information voyageurs*
- *Action 3 : Poursuivre l'aménagement de places de stationnement PMR sur l'espace public et dans les parkings publics*
- *Action 4 : Compléter la charte de l'aménagement des espaces publics du Grand Nancy*

Chaque **action** fait l'objet d'une **fiche action** comprenant :

- Enjeux
- Objectifs
- Mesures
- Déjà engagé
- Illustration
- Indicateurs de suivi et d'évaluation
- Parties prenantes
- Calendrier
- Coût
- Report modal : Modéré – Fort – Très fort

2.1.11. Bilan de concertation

Le bilan de la concertation a été formalisé par la délibération n°DEL20240926_C03 prise lors du Conseil de la Métropole du 26 septembre 2024, suivie de 2 annexes.

Lors du Conseil Communautaire du 13 février 2015, les modalités de collaboration avec les communes ont été précisées.

Lors de la délibération du Conseil Communautaire du 3 juillet 2015, la Métropole a prescrit l'élaboration du PLUi-HD et a fixé les objectifs et les modalités de la concertation préalable.

Conformément aux articles L103-2, L103-3, L103-4 et L103-6 du Code de l'Urbanisme, cette concertation a été menée pendant toute la durée d'élaboration du PLUi-HD, depuis le 25 janvier 2016 jusqu'au 6 mai 2024, soit 3 mois mini avant l'arrêt du projet de PLUi-HD en associant les habitants, les associations locales ainsi que les personnes publiques associées et les personnes concernées.

L'ouverture et la clôture de cette concertation ont été annoncées par voie de presse ainsi que sur le site internet de la Métropole. Elle aura duré un peu plus de 8 ans.

La déclinaison des moyens de concertation et d'information a permis d'informer régulièrement les habitants et les acteurs du territoire, en garantissant la transparence de la démarche.

Les objectifs de la concertation étaient les suivants :

- Donner accès à une information pédagogique tout au long de la procédure et fournir une information claire sur le projet de PLUi-HD aux différents stades de son élaboration,
- Sensibiliser la population aux enjeux du territoire et aux évolutions sociétales, afin de favoriser l'appropriation du projet par l'ensemble des acteurs et utilisateurs du territoire communautaire,

- Permettre à chacun d'exprimer ses attentes, ses idées et ses points de vue sur l'aménagement du territoire communautaire, en organisant le recueil des avis de tous ceux qui souhaitent apporter leur contribution et réflexion sur le projet de territoire.

Les modalités de la concertation ont été définies par la métropole comme suit :

- En matière d'information et de sensibilisation :
 - Diffusion d'une plaquette de présentation après le lancement de la procédure visant à expliciter la démarche et préciser les modalités de concertation,
 - Création d'un site internet dédié au PLUi qui mettra à disposition des informations et permettra à chacun de déposer des avis ou propositions,
 - Diffusion d'informations pédagogiques relatives au PLUi par le biais de supports et moyens de communication diversifiés : Grand Nancy Actu devenu ensuite Métropoly, bulletins municipaux, presse réunions publiques en communes, panneaux d'exposition en mairie et à la Métropole, ...
- En matière d'écoute et de dialogue :
 - Mise à disposition dans chacune des 20 communes et au siège de la Métropole, aux jours et heures habituels d'ouverture, d'un registre de concertation, destiné à recevoir les observations et suggestions du public. Ces registres ont été accompagnés d'un dossier rassemblant au fur et à mesure de l'avancée de la procédure, les pièces essentielles à la compréhension du public,
 - Recueil des observations écrites adressées par courriers ou par e-mails,
 - Organisation d'ateliers de coproduction avec la société civile en préalable à l'établissement du Projet d'Aménagement et de Développement Durable,
 - Organisation de réunions publiques en communes permettant de débattre avec la population sur les enjeux de développement et les modalités de mise en œuvre.

Cette concertation a été caractérisée par 3 phases :

Une première phase a été organisée par la Métropole à l'automne / hiver 2017 – 2018 autour :

- d'ateliers de coproduction avec les élus métropolitains et communaux, les acteurs publics, les partenaires de la société civile, des associations.
- de réunions publiques dans chacune des 20 communes de la métropole entre septembre 2017 et février 2018 qui ont réuni plus de 1 000 participants et 400 cartes ont été produites puis analysées pour en tirer une synthèse.

Une seconde phase a été organisée pour restituer les productions de la 1^{ère} phase et partager les orientations du PADD :

- 11 réunions publiques se sont déroulées en 2018 dont 4 par secteur et à échelle intercommunale (Sud-Est, Plaine Rive Droite, Entrée Nord et Entrée Ouest) et 7 réunions de quartier sur la commune de Nancy.

- Une exposition dans chaque commune et au siège de la Métropole pendant 3 mois à l'automne 2018 et qui a porté sur :
 - les défis et enjeux du PLUi-HD,
 - le bilan de la 1^{ère} phase,
 - les cartes d'enjeux par commune et par grand territoire.

Ces réunions ont accueilli environ 800 personnes.

Toutes ces réunions publiques ont été annoncées par affichage, annonces légales, articles dans la presse locale.

Une 3^{ème} phase s'est déroulée en 2023-2024 avec :

- 3 réunions par grand secteur et à l'échelle intercommunale (Sud-Est, Ouest et Est),
- 18 réunions à l'échelle communale,

Elles ont réuni environ 1 100 personnes.

En résumé, la concertation du PLUi-HD de la Métropole du Grand Nancy a été un processus multi-outils visant à recueillir l'avis des acteurs et du public pour façonner le projet politique du PLUi, notamment le PADD, en mettant l'accent sur le développement durable, la qualité de vie et la structure territoriale.

2.2. Périmètres Délimités des Abords des Monuments Historiques (PDAMH)

La Métropole du Grand Nancy est riche de nombreux monuments historiques classés, et le PLUi-HD en projet est l'occasion d'adapter les périmètres délimités des abords qui les protègent aux réalités du terrain et de leur environnement. Le projet de PDA envisage de remplacer les anciens périmètres intangibles de 500 mètres autour de chacun d'eux, tel que le code du patrimoine les imposait avant la loi du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (dite loi LCAP).

Ce travail de détermination a été réalisé par l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine des services de l'État en Meurthe-et-Moselle, pour les communes de la métropole, à l'exception de Nancy, dont la densité de MH demandera dans un avenir proche un traitement global spécifique. Il s'agit donc de proposer, pour les **10 monuments historiques situés dans 7 des communes** de la Métropole, des périmètres spécifiques adaptés à chaque situation

Cette loi prescrit aussi la consultation des propriétaires de ces monuments par la commission d'enquête, qui

sont invités à formuler un avis sur le PDA proposé autour de leur propriété.

2.2.1. Les articles du Code du Patrimoine

Conformément au I de l'article 4 du décret n° 2019-617 du 21 juin 2019, ces dispositions sont applicables aux procédures de création ou de modification d'un périmètre délimité des abords initiées à compter du lendemain de la publication du présent décret.

2.2.2. Les éléments de procédure

L'organe délibérant de l'autorité compétente se prononce sur le projet de périmètre délimité des abords en même temps qu'il arrête le projet de plan local d'urbanisme conformément à l'article L. 153-14 du code de l'urbanisme après avoir consulté, le cas échéant, la ou les communes concernées. En cas d'accord de l'architecte des Bâtiments de France et de cette autorité compétente sur le projet de périmètre délimité des abords, l'enquête publique prévue par l'article L. 153-19 du même code porte à la fois sur le projet de plan local d'urbanisme et sur le projet de périmètre délimité des abords.

Lors de l'élaboration ou de la révision d'une carte communale, l'organe délibérant de l'autorité compétente se prononce sur le projet de périmètre délimité des abords après avoir consulté, le cas échéant, la ou les communes concernées. En cas d'accord de l'architecte des Bâtiments de France et de cette autorité compétente sur le projet de périmètre délimité des abords, l'enquête publique prévue par l'article L. 163-5 du code de l'urbanisme porte à la fois sur le projet de carte communale et sur le projet de périmètre délimité des abords.

Cette démarche simultanée avec l'élaboration du PLUi-HD permet d'assurer la complémentarité entre document d'urbanisme (*règlement graphique et écrit, orientations d'aménagement*) et servitude patrimoniale mais surtout de diminuer les contraintes puisqu'une fois le périmètre délimité des abords approuvé par arrêté préfectoral (*après l'enquête publique*), **tous les travaux à l'extérieur du périmètre ne seront plus soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, alors que ceux situés à l'intérieur le seront. Les PDA mettent ainsi fin à la notion de covisibilité.**

2.2.3. Etat actuel

Avant l'adoption des périmètres délimités, la protection des 10 monuments historiques s'applique avec le seul critère de 500 mètres.

2.2.4. Les dossiers

Pour chaque monument historique, le dossier rappelle :

- La présentation de l'UDAP,
- Le contexte historique,
- L'étude du périmètre actuel,

- La proposition de périmètre délimité des abords,
- Les enjeux protégés à l'intérieur du périmètre,
- La comparaison entre les deux périmètres.

2.2.5. Passage du périmètre actuel au périmètre projeté

Lors de la modification d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu, l'organe délibérant de l'autorité compétente se prononce sur le projet de périmètre délimité des abords après avoir consulté, le cas échéant, la ou les communes concernées. En cas d'accord de l'architecte des Bâtiments de France et de cette autorité compétente sur le projet de périmètre délimité des abords, le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent diligente une enquête publique unique portant à la fois sur le projet de modification du document d'urbanisme et sur le projet de périmètre délimité des abords.

Le commissaire enquêteur consulte le propriétaire ou l'affectataire domanial des monuments historiques concernés. Le résultat de cette consultation figure dans le rapport du commissaire enquêteur.

Après avoir reçu le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, le préfet sollicite l'accord de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu ou de carte communale et de l'architecte des Bâtiments de France sur le projet de périmètre délimité des abords, éventuellement modifié pour tenir compte des conclusions de l'enquête publique. En cas de modification du projet de périmètre délimité des abords, l'autorité compétente consulte, le cas échéant, à nouveau la ou les communes concernées.

À défaut de réponse dans les trois mois suivant leur saisine, l'autorité compétente et l'architecte des Bâtiments de France sont réputés avoir donné leur accord.

En cas de modification du projet de PDA, l'architecte des Bâtiments de France est également consulté.

La création d'un périmètre délimité présente un double objectif :

- D'une part, adapter la protection des abords aux espaces qui présentent un intérêt patrimonial et qui concourent à la mise en valeur du monument, en cohérence avec le territoire, la topographie et l'environnement général qui en constitue le cadre et en supprimant le critère du champ de visibilité.
- D'autre part, limiter le nombre de dossiers d'autorisation d'urbanisme devant être transmis à l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine pour y faire l'objet d'un examen par l'Architecte des Bâtiments de France.

Les schémas présentés ci-après par l'UDAP montrent les modifications proposées aux périmètres actuels.

2.2.5.1. Chartreuse de Bosserville à Art-Sur-Meurthe

L'UDAP a proposé un périmètre délimité des abords après une visite de terrain avec les représentants de la commune le 6 juin 2023 et toute une série de réunions de travail.

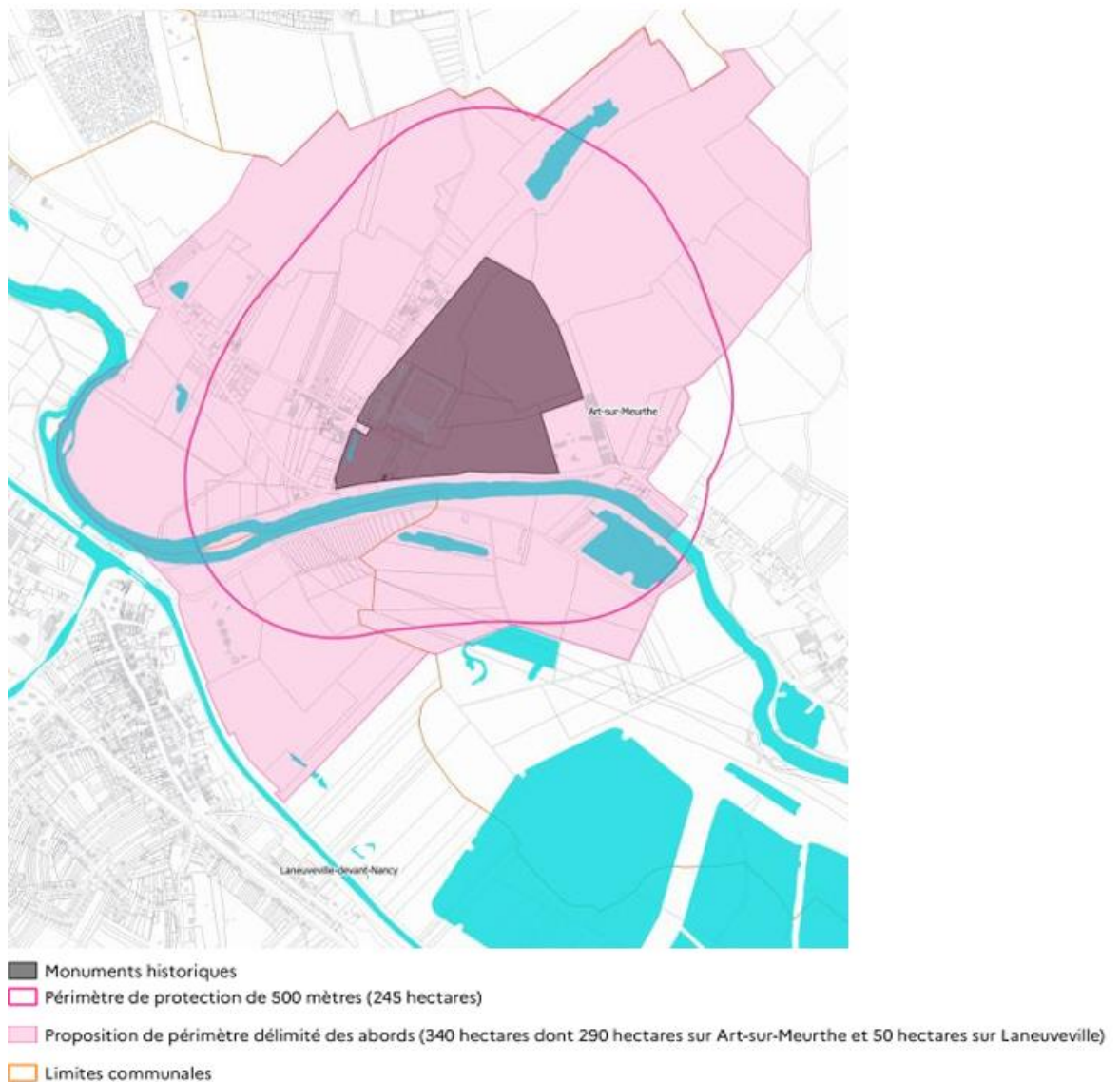


Figure 3 - PDA de Chartreuse de Bosserville à Art-sur-Meurthe

Le projet de périmètre couvre une superficie de 340 ha (dont 290 sur Art-sur-Meurthe et 50 sur Laneuveville-devant-Nancy) alors que le périmètre automatique des 500 mètres couvrirait 245 ha (dont 225 ha sur Art-sur-Meurthe et 20 ha sur Laneuveville-devant-Nancy).

Sont inclus dans le périmètre délimité des abords :

- L'emprise du vallon de Bosserville,
- La totalité du hameau de Bosserville,
- La vallée de la Meurthe située en vis-à-vis,

Par ailleurs, l'Architecte des Bâtiments de France propose de faire correspondre les limites sud du PDA de la Chartreuse de Bosserville avec les limites est des PDA du domaine de l'abbé Bouzey et de la chaufferie de la Rochette à Laneuveville-devant-Nancy comme indiqué sur le plan ci-après.

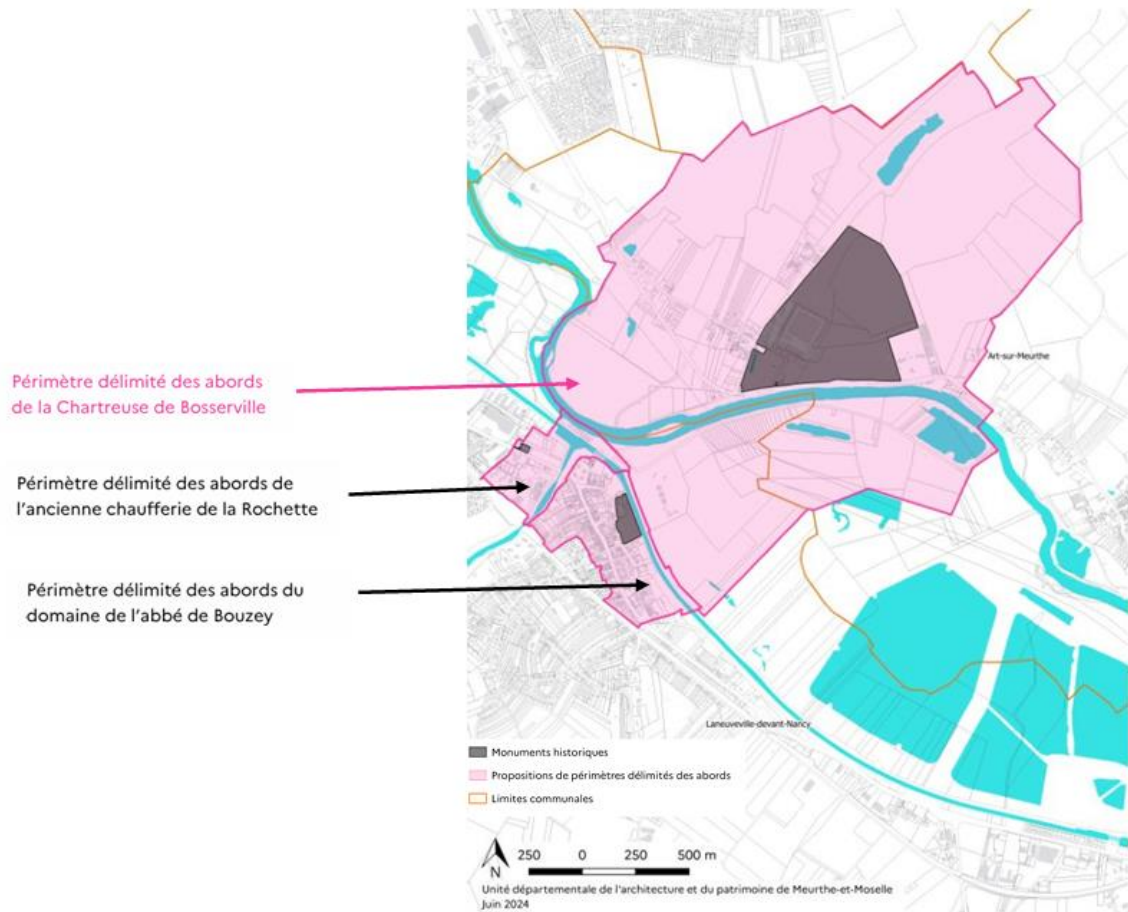


Figure 4 - PDA respectifs de la Chartreuse de Bosserville, de l'ancienne chaufferie de la Rochette et du domaine de l'Abbé de Bouzey

Le 23 septembre 2024, le projet de PDA a été adopté à l'unanimité par le conseil municipal d'Art-sur-Meurthe.

À noter que les OAP-ART.01 « *Entre les routes* » et OAP-ART.02 « *Porte Noire* » seront concernées par ce périmètre.

2.2.5.2. Le château de Fléville à Fléville-devant-Nancy

L'UDAP a proposé un périmètre délimité des abords après une visite de terrain avec les représentants de la commune le 21 juin 2023 et toute une série de réunions de travail.

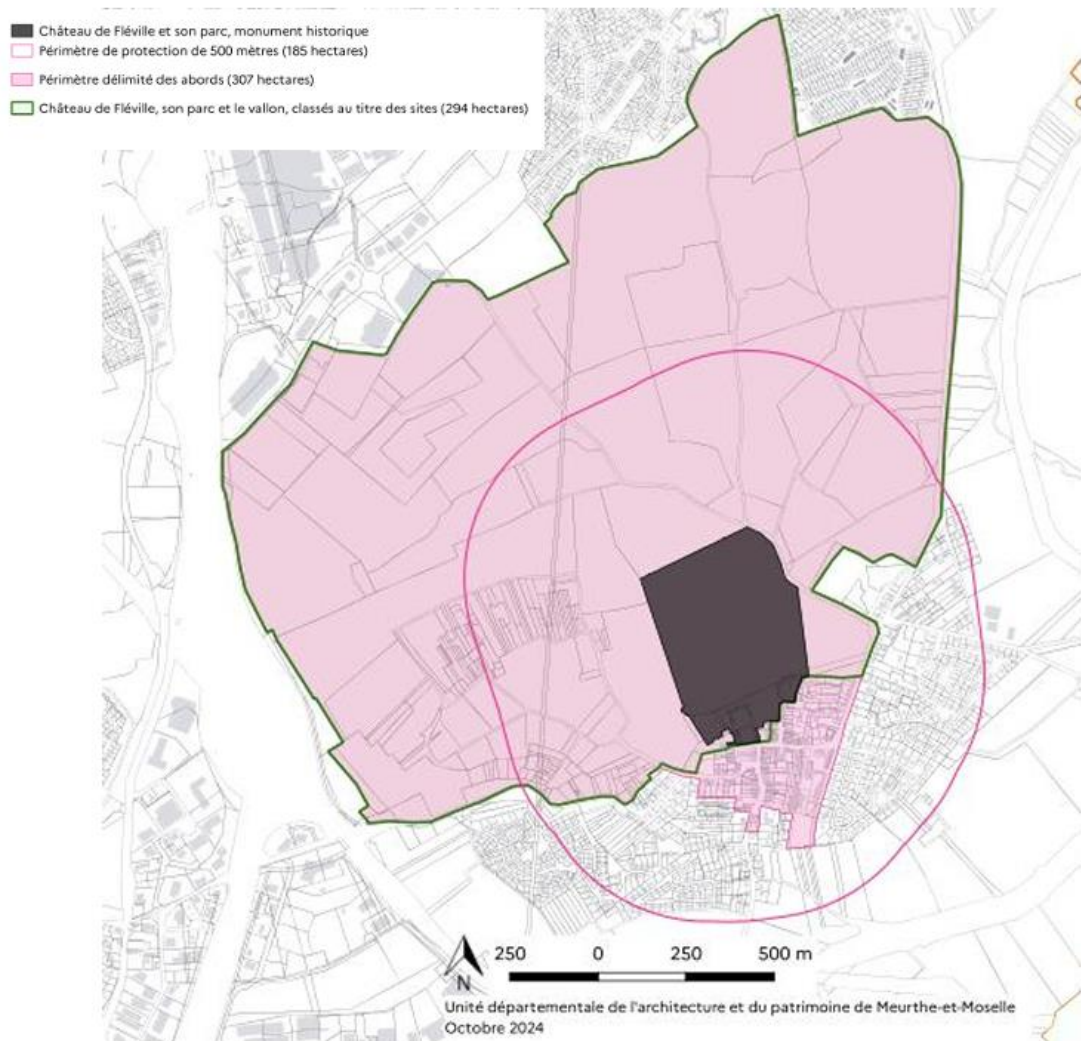


Figure 5 - PDA du Château de Fléville à Fléville-devant-Nancy

Le projet de périmètre couvre une superficie de 307,5 ha, alors que le périmètre automatique des 500 mètres couvrirait 185 ha.

Sont inclus dans le périmètre délimité des abords :

- L'emprise du village ancien de Fléville-devant-Nancy,
- L'emprise du site classé au titre du code de l'environnement du parc du château de Fléville-devant-Nancy,
- Les entrées et limites de ville offrant des perspectives sur le monument historique :
 - Entrée est : rue du Château et route Départementale,
 - Entrée ouest : rue de Ludres et début de la rue du Breuil,
 - Entrée sud : rue Léon Ducret et ruelle du Haut-Village.

Le 24 septembre 2024, le projet de PDA a été adopté à l'unanimité par le conseil municipal de Fléville-devant-Nancy.

2.2.5.3. Le Domaine de Montaigu à Laneuveville-devant-Nancy et Jarville-la-Malgrange

L'UDAP a proposé un périmètre délimité des abords après une visite de terrain avec les représentants de la commune de Laneuveville-devant-Nancy le 31 août 2023 et avec les représentants de la commune de Jarville-la-Malgrange le 4 octobre 2023 et toute une série de réunions de travail.

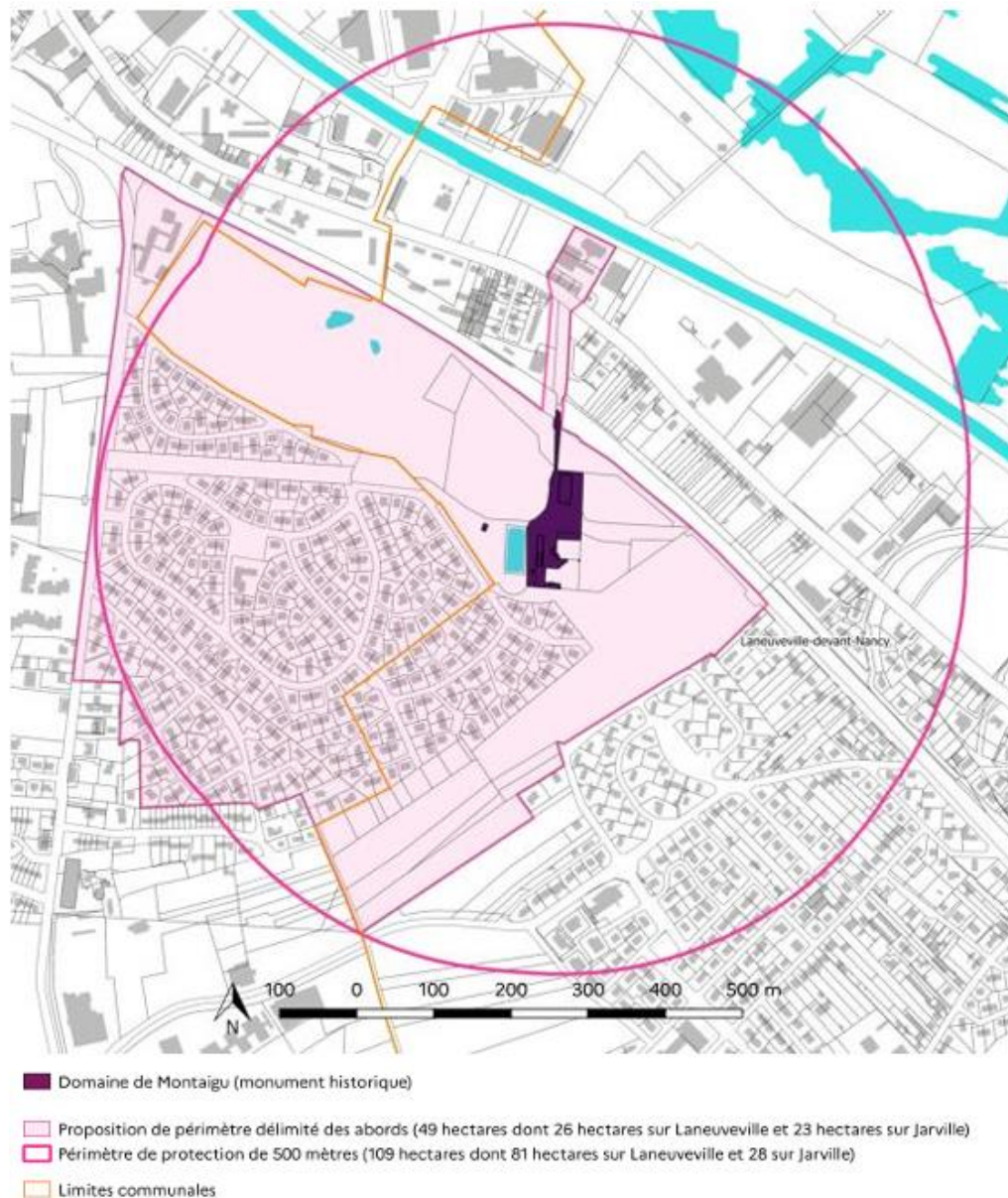


Figure 6 - PDA du Domaine de Montaigu

Le projet de périmètre couvre une superficie de 49 ha (26 ha sur le territoire de Laneuveville-devant-Nancy et 23 ha sur celui de Jarville-la-Malgrange) alors que le périmètre automatique des 500 mètres couvrirait 109 ha (81 ha sur Laneuveville-devant-Nancy et 28 ha sur Jarville-la-Malgrange).

Sont inclus dans le périmètre délimité des abords :

- Le parc actuel de Montaigu avec le Féru des sciences (musée du Fer),
- L'îlot situé sur le prolongement de l'avenue de Montaigu,

- Les deux lotissements homogènes qui forment un ensemble jouxtant le monument historique,
- Les terrains laissés naturels au sud-est du monument historique,

Le 12 décembre 2023, le projet de PDA a été adopté à l'unanimité par le conseil municipal de Jarville-la-Malgrange et le 14 mars 2024, adopté à l'unanimité par le conseil municipal de Laneuveville-devant-Nancy.

À noter que l' OAP-JAR.03 « Site BNP PARIBAS » sera concernée par ce périmètre.

2.2.5.4. Le château de l'Abbé Bouzey à Laneuveville-devant-Nancy

L'UDAP a proposé un périmètre délimité des abords après une visite de terrain avec les représentants de la commune le 31 août 2023 et toute une série de réunions de travail.



Figure 7 - PDA du Château de l'Abbé de Bouzey à Laneuveville-devant-Nancy

Le projet de périmètre couvre une superficie de 28 ha alors que le périmètre automatique des 500 mètres couvrirait 109 ha.

Sont inclus dans le périmètre délimité des abords :

- Le centre ancien de Laneuveville-devant-Nancy,
- L'entrée sud du centre-ville de Laneuveville-devant-Nancy,
- L'entrée nord du centre-ville de Laneuveville-devant-Nancy.

- La rue de la Gare.

Le 14 mars 2024, le projet de PDA a été adopté à l'unanimité par le conseil municipal de Laneuveville-devant-Nancy.

2.2.5.5. Ancienne chaufferie de la Rochette à Laneuveville-devant-Nancy

L'UDAP a proposé un périmètre délimité des abords après une visite de terrain avec les représentants de la commune le 31 août 2023 et toute une série de réunions de travail.

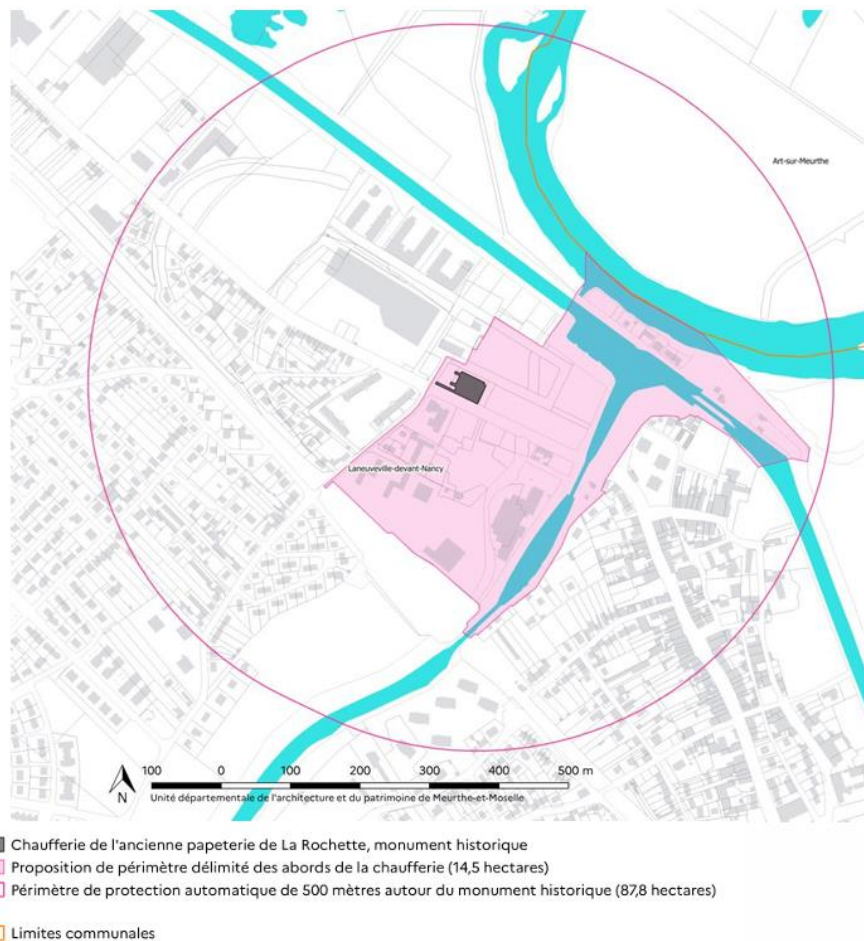


Figure 8 - PDA de l'ancienne chaufferie de la papeterie de La Rochette à Laneuveville-devant-Nancy

Le projet de périmètre couvre une superficie de 14,5 ha, alors que le périmètre automatique des 500 mètres couvrirait 87,5 ha.

Sont inclus dans le périmètre délimité des abords :

- La partie de l'ancienne zone industrielle occupée par la cartonnerie,
- L'îlot situé de l'autre côté de la rue Lucien Galtier,

- Les tronçons du canal de la Marne-au-Rhin et du canal de jonction encadrant l'ancienne zone industrielle.

Le 14 mars 2024, le projet de PDA a été adopté à l'unanimité par le conseil municipal de Laneuveville-devant-Nancy.

2.2.5.6. La cure d'Air Trianon à Malzéville

L'UDAP a proposé un périmètre délimité des abords après une visite de terrain avec les représentants de la commune le 18 juillet 2023 et toute une série de réunions de travail.

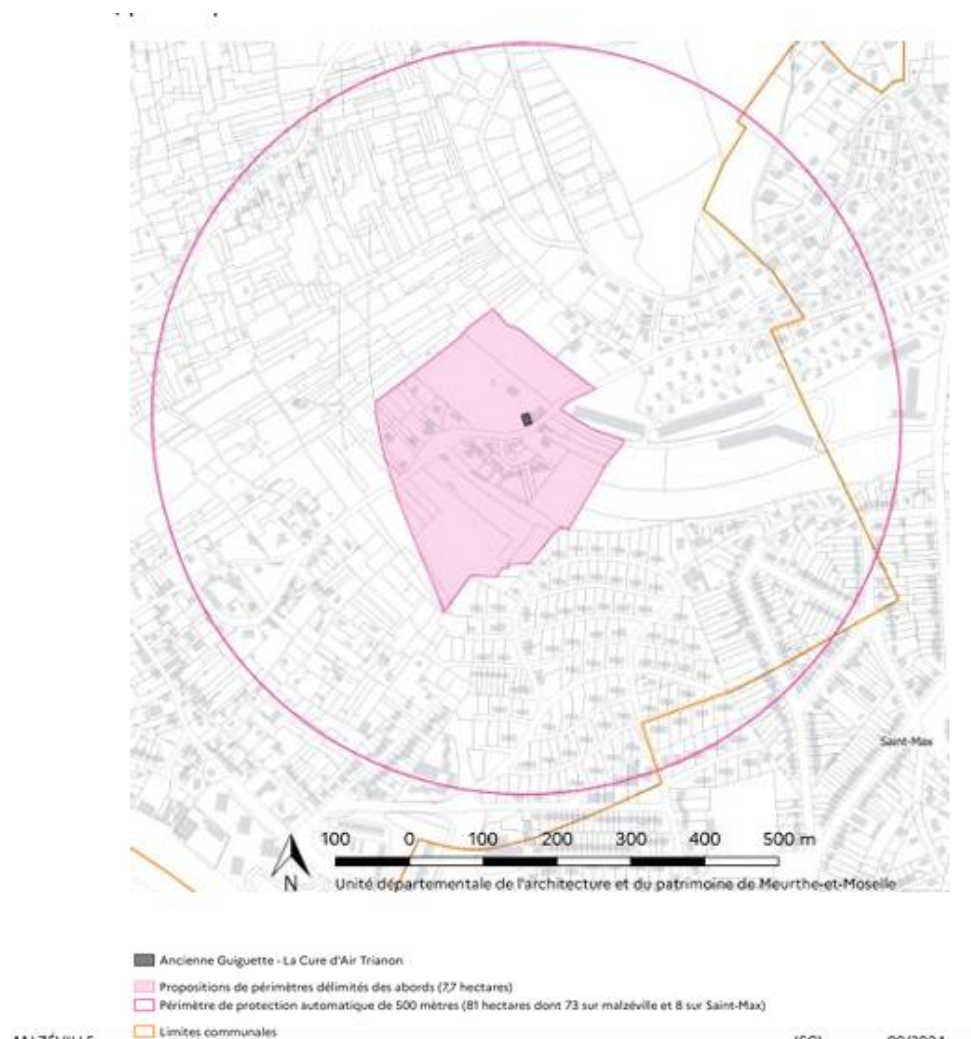


Figure 9 - PDA de la Cure d'Air Trianon à Malzéville

Le projet de périmètre couvre une superficie de 7,7 ha (en totalité sur Malzéville) alors que le périmètre automatique des 500 mètres couvrirait 81 ha (dont 73 sur Malzéville et 8 sur le territoire de Saint-Max).

Sont inclus dans le périmètre délimité des abords :

- La propriété Bichaton,
- L'emprise du site classé du parc de l'Abiétinée et de la Cure d'Air Trianon,

- Les îlots pavillonnaires jouxtant la Cure d'Air Trianon.

Le 16 octobre 2023, le projet de PDA a été adopté à l'unanimité par le conseil municipal de Malzéville.

2.2.5.7. La Douëra et l'église Saint-Etienne à Malzéville

L'UDAP a proposé un périmètre délimité des abords après une visite de terrain avec les représentants de la commune le 18 juillet 2023 et toute une série de réunions de travail.

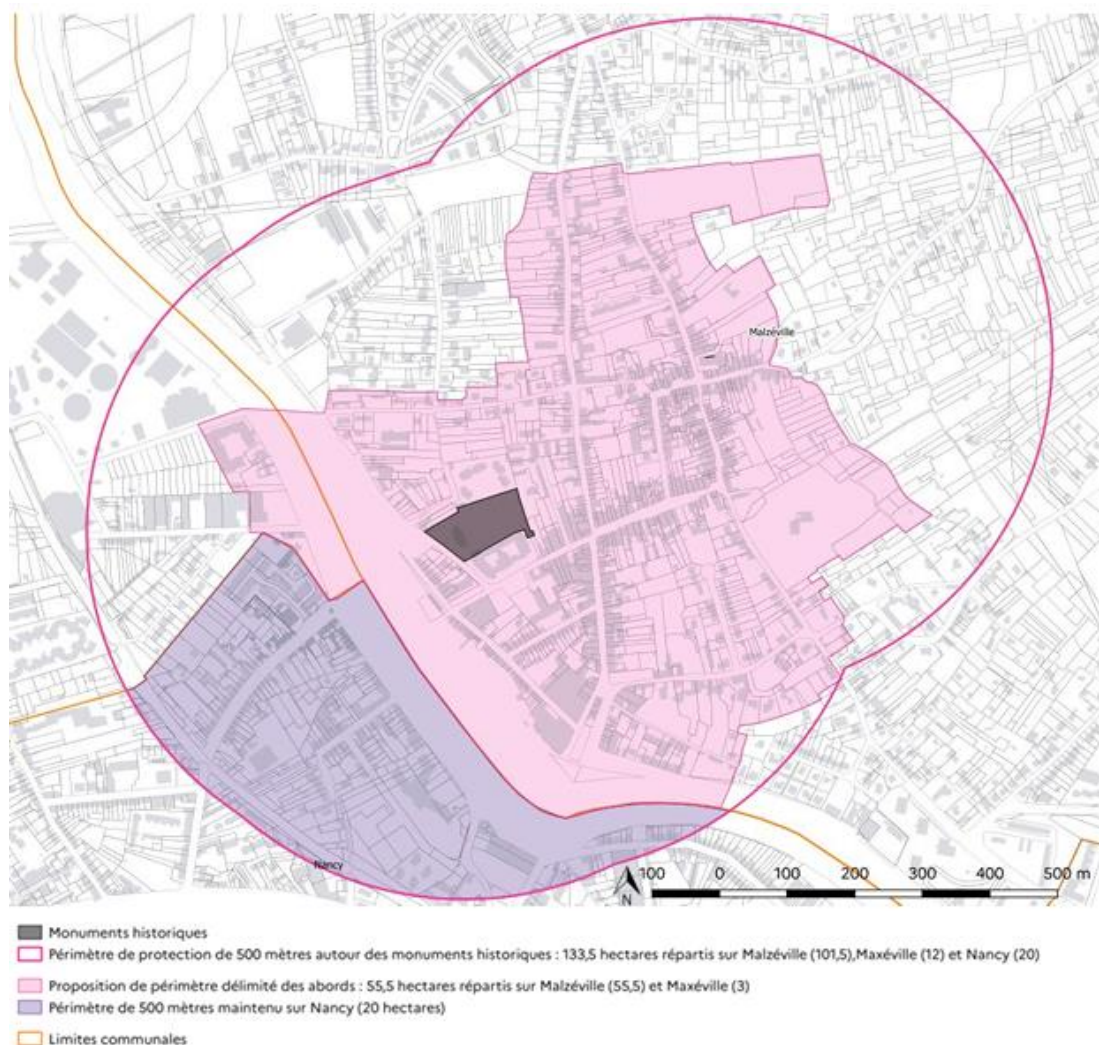


Figure 10 - PDA de la Douëra et de l'Eglise Saint Martin à Malzéville

Le projet de périmètre couvre une superficie de 55,5 ha (dont 52,5 ha sur le territoire de Malzéville et 3 sur celui de Maxéville) alors que le périmètre automatique des 500 mètres couvrirait 133,5 ha (dont 101,5 ha sur Malzéville, 12 sur Maxéville et 20 ha sur Nancy).

Sont inclus dans le périmètre délimité des abords :

- Le centre ancien de Malzéville,

- Les faubourgs du XIX^{ème} – début XX^{ème},
- Les rives de Meurthe,
- Le secteur urbain plus récent situé à proximité de la Douëra.

Le 16 octobre 2023, les projets de PDA ont été adoptés à l'unanimité par le conseil municipal de Malzéville.

À noter que l' OAP-MAL.04 « *Jardins Fleuris* » est à proximité de ce périmètre.

2.2.5.8. Le site préhistorique de la Fourasse à Maxéville

L'UDAP a proposé un périmètre délimité des abords après une visite de terrain avec les représentants de la commune le 26 juin 2023 et le 27 juillet 2023 et toute une série de réunions de travail.

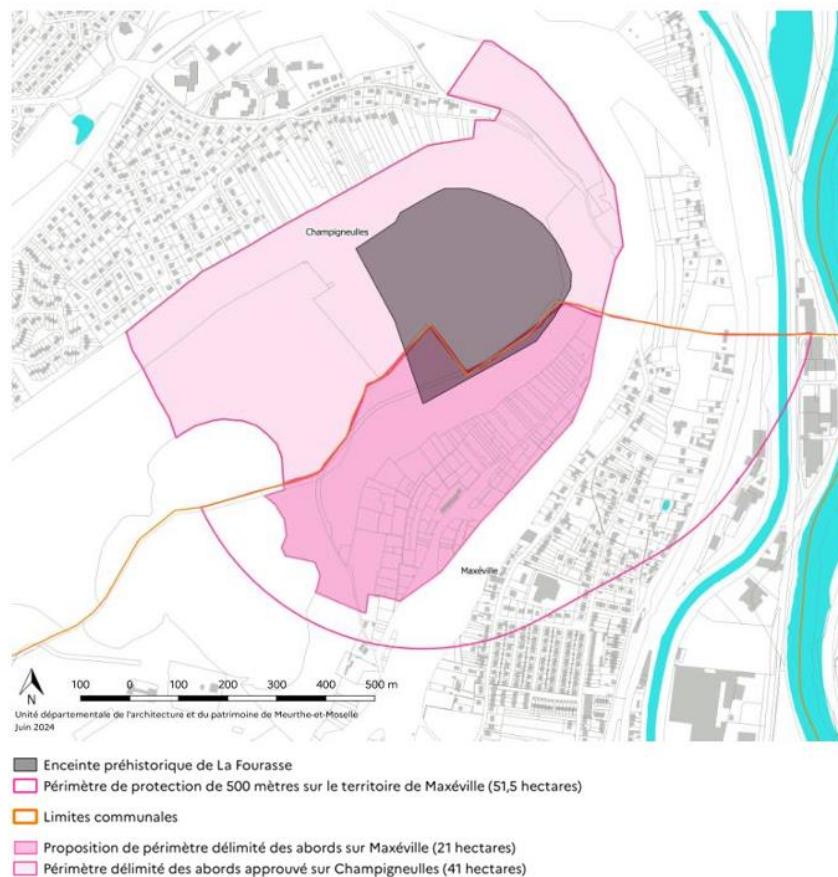


Figure 11 - PDA de l'enceinte préhistorique de la Fourasse à Maxéville

Le projet de périmètre couvre une superficie de 21 ha alors que le périmètre automatique des 500 mètres couvrait 51,5 ha.

Sont inclus dans le périmètre délimité des abords :

- La colline d'implantation de l'enceinte préhistorique constituée d'espaces boisés,

Le 22 septembre 2023, le projet de PDA a été adopté à l'unanimité par le conseil municipal de Maxéville.

2.2.5.9. Le château de Saulxures à Saulxures-lès-Nancy

L'UDAP a proposé un périmètre délimité des abords après une visite de terrain avec les représentants de la commune le 19 juin 2023 et toute une série de réunions de travail.

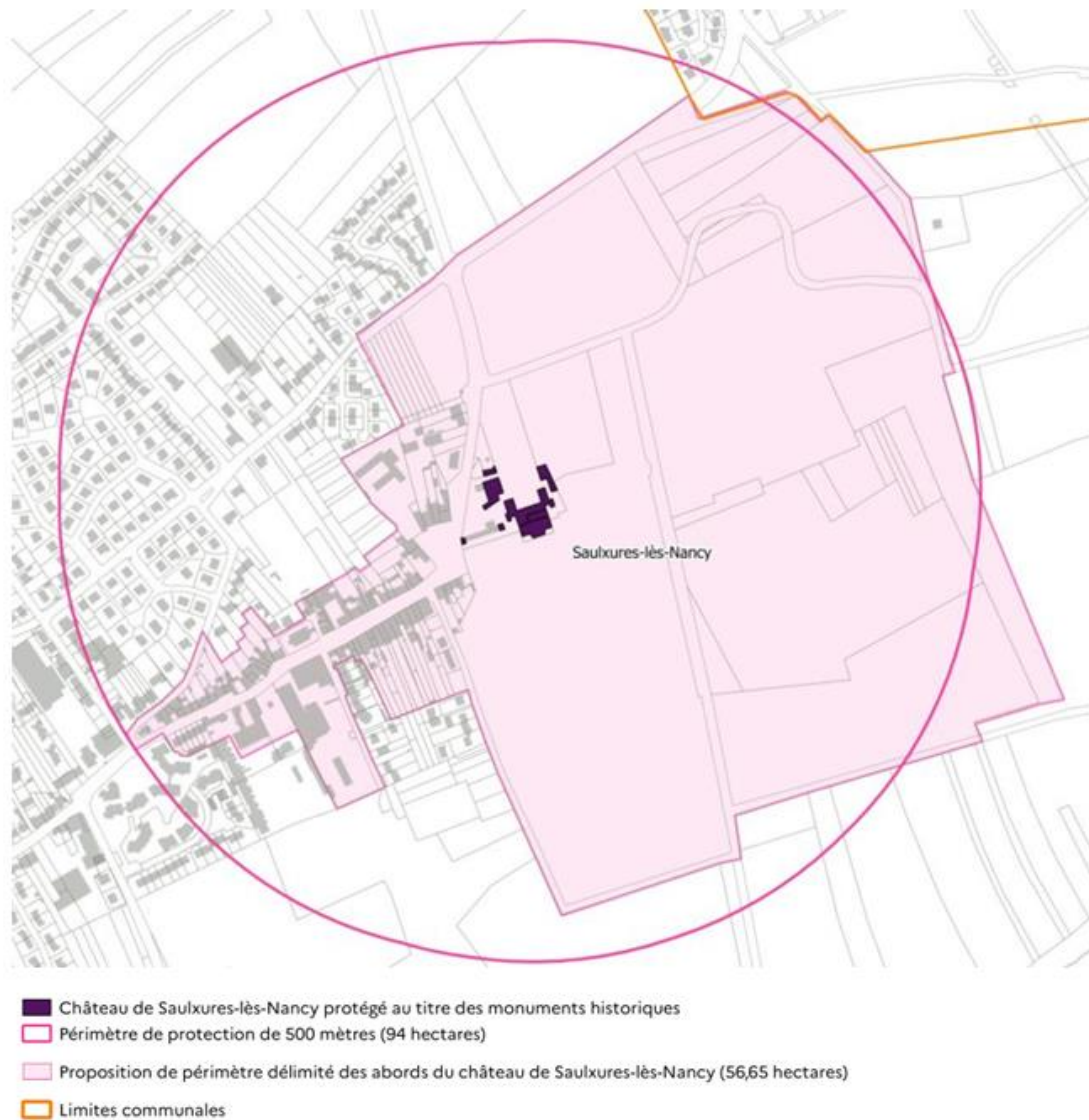


Figure 12 - PDA du Château de Saulxures à Saulxures-lès-Nancy

Le projet de périmètre couvre une superficie de 56,65 ha alors que le périmètre automatique des 500 mètres couvrirait 94 ha.

Sont inclus dans le périmètre délimité des abords :

- L'ensemble du parc du Château,
- Le centre ancien de Saulxures-lès-Nancy formé autour de la Grande Rue,

- L'îlot bâti vis-à-vis du Château, avenue du Château,
- Les parcelles agricoles au nord du Château,
- Les parcelles agricoles à l'est du Château.

À noter que l'OAP-SAU.02 « *La Roseraie* » est dans le PDA.

Le 5 décembre 2023, le projet de PDA a été adopté à l'unanimité par le conseil municipal de Saulxures-lès-Nancy.

2.2.6. Avis de la Métropole

Les différents projets de PDA des monuments historiques mentionnés ont été adoptés à l'unanimité par le Conseil Communautaire dans sa séance du 26 septembre 2024 en précisant que les périmètres proposés ciblent les enjeux historiques et urbains de chaque territoire ainsi que des enjeux paysagers en intégrant des espaces naturels environnant les monuments historiques et les mettant en valeur.

2.2.7. Visites et rencontres avec les commissaires enquêteurs

Conformément au point IV de l'article R.621-93 du code du patrimoine, « *le commissaire enquêteur consulte le propriétaire ou l'affectataire domanial des monuments historiques concernés. Le résultat de cette consultation figure dans le rapport du commissaire enquêteur* ».

Il faut noter que sur les 10 Monuments Historiques qui font l'objet d'un nouveau PDA, 3 sont des propriétés communales, pour lesquelles les conseils municipaux concernés se sont prononcés, préalablement à l'enquête publique, en faveur du PDA proposé par l'UDAP. Il s'agit du domaine de MONTAIGU à Laneuveville-devant-Nancy et Jarville -la-Malgrange, de La DOUËRA et de l'église SAINT-MARTIN à Malzéville et Maxéville, et du site préhistorique de la FOURASSE à Maxéville. Il n'était donc pas nécessaire que les commissaires enquêteurs effectuent à nouveau cette démarche auprès des propriétaires. Une simple visite extérieure des 3 sites a suffi pour prendre la mesure de l'emprise nouvelle des PDA.

2.2.7.1. La Chartreuse de Bosserville à Art-sur-Meurthe

Rencontre avec Monsieur DOMANGE, directeur adjoint de l'école Saint Michel à Bosserville :

Présentation de l'établissement et ses enseignements très variés et novateurs. L'école accueille 850 élèves dont 300 internes et emploie une cinquantaine de personnes.

La Chartreuse appartient à l'Évêché et elle est mise à disposition par un commodat renouvelable.

La gestion et l'entretien des bâtiments contribuent à une énorme part du budget pour permettre de disposer de moyens modernes (machines, outillages, engins...) et de locaux agréables (peintures, mobilier, chauffage...)

Les bâtiments

Ils sont nombreux, avec une partie très ancienne (Cloître et bâtiments attenants) et une partie plus moderne, conséquence des nécessités d'adaptation aux missions de l'école.

L'apparence de l'état général traduit la vétusté, mais l'ensemble est complet et reste imposant.

Il n'y a pas de visites, sauf lors des journées du patrimoine et à l'occasion des rentrées scolaires mais uniquement pour les élèves et leur famille.

Le Périmètre de protection...

Le périmètre proposé n'appelle pas de remarque et varie très peu avec le précédent tracé.

Aucun souci avec les voisinages, proches ou plus éloignés. Tout semble en harmonie et bien organisé.

Monsieur DOMANGE se tient à la disposition de la commission si besoin.

2.2.7.2. Le château de Fléville à Fléville-devant-Nancy

Dès la première permanence et la rencontre avec M. et Mme de BRYAS, propriétaires du château, une invitation à constater sur place l'impact des hauteurs de potentielles constructions liées à la création de zones de bonification situées à la toute proximité du Château.

Ces zones permettraient des hauteurs de construction disparates sans commune mesure avec l'existant qui par ailleurs représente une forme évidente d'harmonie.

Cette forme d'excès est permise par le fait que le PDA a été sensiblement modifié surtout coté vieux village et il nous semble qu'il doit être revu très sérieusement à la hausse afin de ne pas autoriser ces zones.

La forte participation du public lors des 3 permanences ainsi que sur le registre dématérialisé démontre sans équivoque que les habitants sont très attentifs, voire jaloux de leur patrimoine.

L'essentiel, pour ne pas dire la totalité des revendications, porte sur la modification du PDA et la création des zones de bonification en un lieu particulièrement mal adapté.

À noter que parmi cette affluence, il a été enregistré différents documents particulièrement argumentés élaborés par Madame De Bryas, ainsi qu'un document émanant de l'association des amis du patrimoine de Fléville.

2.2.7.3. Le château de l'Abbé Bouzey à Laneuveville-devant-Nancy

Prise de contact par téléphone avec madame Karine LEROY SONZOGNI qui était en déplacement au moment de l'enquête et qui a confirmé par courriel ses remarques :

Avis favorable sur le principe mais émet ses craintes au regard d'un risque de prolifération d'antennes du fait qu'elle est particulièrement électrosensible aux émissions générées. Madame SONZOGNI a fait parvenir un courriel pour confirmer ses craintes :

Bonjour Monsieur

Je confirme par le présent mail la teneur de mes propos tenus ce jour par téléphone :

Dans le cadre de l'enquête publique relative à la modification du PLU et notamment de sa restriction, je vous fais part de l'inquiétude suivante:

Je suis propriétaire d'un bâtiment appelé " château de l'Abbé Bouzey " classé monument historique à Laneuveville devant Nancy .

J'y habite évidemment par passion des monuments historiques et non sans contraintes...

Mais je suis très électrosensible aux ondes magnétiques (antennes...) et me sais protégée de l'implantation d'éventuelles antennes relais du fait du périmètre de protection actuelle.

Réduire ce périmètre reviendrait à réduire la protection actuelle dont je bénéficie .

Je rappelle que depuis un Décret rendu en 2020 par le Président Macron, les opérateurs de téléphonie ont la possibilité d'implanter des nouvelles antennes selon leur bon vouloir.

Le développement de l'IA ne fera qu'accroître ce phénomène...

Or, personnellement (et cela devrait concerner l'ensemble de la population...), je ne dois pas être à moins de 500 m d'une antenne dans le pire des cas...

Sinon, s'ensuivent de nombreux symptômes risquant d'entraîner à terme une maladie grave type Alzheimer, et si par impossible une telle antenne était édifiée, je me verrais dans l'obligation de quitter un lieu que je restaure et embellis depuis presque 20 ans...

Telle est ma grande crainte en cas de réduction du périmètre.

Merci de me tenir informée des suites de cette enquête et de ses conséquences quant à cette préoccupation essentielle pour moi.

Dans l'attente de votre réponse,

Bien cordialement

Karine Leroy Sonzogni

2.2.7.4. Ancienne chaufferie de la Rochette à Laneuveville-devant-Nancy

Prise de contact avec monsieur Xavier BEGHIN, directeur de ADIM EST :

Monsieur BEGHIN a confirmé par un courriel qu'il donne un avis favorable au PDA,

RE: Enquête publique pour le PLUI et PDA de la métropole du Grand Nancy

BEGHIN Xavier

Bonjour M.BRIARD,

Je n'ai pas d'observations particulières à formuler sur le nouveau périmètre tel qu'il est envisagé dans le cadre du projet de PLUi.

Bien cordialement

Xavier BEGHIN - Directeur ADIM EST

2.2.7.5. La Cure d'Air Trianon à Malzéville

❖ Après une prise de contact téléphonique avec Mme BICHATON, propriétaire du site, le commissaire enquêteur rencontre la maîtresse des lieux dans sa propriété le 17 avril. Madame BICHATON l'habite, après ses grands-parents et parents, et l'entretient au mieux.

❖ Le long de la rue Pasteur, la CURE D'AIR est un bâtiment remarquable, grand restaurant de plein air construit pour Louis ROYER en 1903, sous une structure métallique en fer « pudlé » (le même que celui de la Tour Eiffel). Cette structure « moderne », à large portée qui rend inutile les poteaux au centre, a été préfabriquée dans les ateliers nancéiens du métallier Frédéric SHERTZER, sur les plans de l'architecte Georges BIET. Des verrières publicitaires dessinées par Henri BERGÉ vantent les boissons à la mode. Le restaurant ouvre à la belle saison et la bourgeoisie nancéienne qui vient s'y détendre jouit d'une vue panoramique, surtout depuis le toit terrasse.

❖ L'entreprise ayant fait faillite en 1909, la famille BICHATON rachète le site et y transforme un « chalet » en grande maison de campagne selon les principes de l'Art Nouveau. Elle aménage un parc de belle facture, avec plantes choisies, arbres rares, fabriques, espaces de loisirs et jardin potager.

❖ On visite aujourd'hui cette belle propriété, pour admirer l'ensemble, mais surtout la bâtisse d'avant-garde qui n'a servi de restaurant que 7 ans, avant de devenir une dépendance originale, témoin d'une époque où les habitants de la plaine nancéienne venaient le dimanche chercher le « bon air » sur les hauteurs (300 m d'altitude !...) boisées de Malzéville.

Compte-tenu de la situation de sa propriété, à mi-pente, et de son environnement bâti et paysager, Madame BICHATON juge approprié ce nouveau périmètre délimité des abords, bien en accord avec les espaces verts et le bâti alentour.

Elle juge également pertinent d'englober dans ce même périmètre le parc de l'Abiétinée, compte-tenu de l'homogénéité des espèces végétales des deux sites, et du rôle important de l'art des jardins dans les arts décoratifs au début du XXème siècle.

2.2.7.6. Le château de Saulxures

Rencontre avec Monsieur Amaury de VALENCE, propriétaire du château qui souhaite :

❖ ***Dans un premier temps*** Il présente un document de requêtes par rapport au PLUI-HD et au PDA, ainsi qu'un relevé de « Registre parcellaire graphique 2024 télédéclaré -Ilot 6» de son activité agricole subventionnée par la PAC Européenne.

Pour mémoire le château a été édifié avec l'autonomie d'usage à l'époque que lui conférait son activité agricole avec sa ferme à proximité immédiate : 6 ha de prairie du parc de 14 ha, constituent une activité agricole actée par la PAC Européenne – SCEA VALSOLOR – dont le registre parcellaire graphique 2024-ilot 6 – restitue avec précision la cartographie.

Depuis 2009 une activité événementielle – SARL Valoreven – s'est développée au rez-de-chaussée du château classé ERP 3ème catégorie. Cela satisfait en partie les besoins financiers importants d'entretien du château. Le PLU actuel de Saulxures dispose d'une réglementation particulière pour le château, ses dépendances et son parc.

Ce régime juridique particulier a disparu dans le PLUI qui ne semble pas avoir pris en compte ces deux activités dont il est exclu qu'elles disparaissent pour raison d'incompatibilité d'urbanisme.

Le zonage inscrit un réservoir de biodiversité dans le secteur sud qui ne semble pas adapté. Aucune espèce animale n'a été identifiée pour satisfaire cette qualification – Le bassin d'eau existant est un bassin ordinaire de rétention alimenté par les eaux pluviales des bâtiments – Le pré de 3 ha est une prairie banale .

Monsieur de Valence demande :

- un zonage qui reconnaît les activités agricole et événementielles existantes depuis plus de 20

ans.

- Le maintien d'un sous-secteur réglementaire pour l'ensemble « château – dépendances – parc de 14 ha – section AH 59, 60, 61, 62.

Il réclame que soit conservée la réglementation particulière pour le château, ses dépendances et son parc :

Le zonage inscrit un réservoir de biodiversité dans le secteur sud qui ne semble pas adapté. Aucune espèce animale n'a été identifiée pour satisfaire cette qualification – Le bassin d'eau existant est un bassin ordinaire de rétention alimenté par les eaux pluviales des bâtiments – Le pré de 3 ha est une prairie banale .

Monsieur de Valence demande :

- un zonage qui reconnaît les activités agricole et événementielle existantes depuis plus de 20 ans.
- Le maintien d'un sous-secteur réglementaire pour l'ensemble « château – dépendances – parc de 14 ha – section AH 59, 60, 61, 62.

et les autorisations suivantes :

- constructions et extensions à condition qu'elles soient limitées à 20% de la surface de plancher de l'ensemble bâti existant.
- changement de destination à usage d'habitation, bureau, services, hébergement, activités artisanales, récréatives, événementielles, commerciales, loisirs, agricoles, piscicole, forestière.
- réalisation d'un plan d'eau
- implantation de panneaux solaires.

❖ **Dans un deuxième temps** : concernant le PDA du château, un dossier de la DRAC via l'UDAP Nancy lui a été adressé par une lettre du 26 mars 2025.

Monsieur De Valence présente les remarques suivantes :

Le périmètre projeté ne traite plus de façon uniforme l'ensemble du bâti du village.

- *la majeure partie de protection vise une zone agricole inconstructible à l'Est du château où il ne peut rien se passer – la distance de 500 mètres est même dépassée en limite Est.*
- *une zone en bordure Ouest, dont une partie en zone U, le long de l'herbe la rue est exemptée d'avis conforme, alors qu'elle est en vis à vis immédiat du parc du château.*
- *Des futurs secteurs avec projet de construction en cours d'identification sont soumis à l'avis conforme de l'ABF et d'autres non malgré une distance équivalente par rapport au château.*

Il semble équitable de traiter dans le même rayon le périmètre protégé de façon uniforme.

La contrepartie des aides publiques a été fondée sur un régime de protection sous l'autorité des DRAC. Mais il n'y a plus de subventions (voir notre demande deux ans de suite pour le ravalement de la façade Sud du château) : le régime de protection ne semble plus fondé ! Pour mémoire le château a par ailleurs trois salons intérieurs classés Monument Historique (arrêté ministériel).

Nous serions d'accord pour une désinscription du château à l'inventaire des Monuments Historiques – ce qui permettrait aux Saulxurois de faire leurs travaux avec moins de sujétions !

Nous avons le projet de protéger physiquement les abords de l'entrée du château en réalisant un boisement de la parcelle AE9 de 3,58 ha sous l'égide du CRPF, dans le cadre d'un label Bas-Carbone (juin 2020) – Ce boisement aurait constitué un rééquilibrage avec le projet immobilier en face... Le contrat était prêt ! Mais le DRAC nous a notifié une facturation préalable de 0,56€/m2 soit 20048€ pour les fouilles préventives.... Projet abandonné malgré le courage du propriétaire âgé de plus de 70 ans.

Ceci pour dire que notre sens de la protection passait par une démarche active, opérationnelle et néanmoins coûteuse.

En conclusion, si l'ISMH du château est maintenue, la démarche du « tout protéger » dans le périmètre serait équitable pour les Saulxurois.

Visite du Château

Monsieur De Valence fait d'abord visiter au commissaire enquêteur l'**extérieur du château**. 14 hectares entourés par un mur dont la hauteur atteint à certains endroits 5 m. Une très grande partie en prairie et en parc où des bovins sont installés. On y trouve aussi un étang, des anciens potagers et vergers dans une autre partie entourée. Et des arbres multiséculaires, marronniers, hêtres, tilleuls..

De nombreux bâtiments entourent le château, certains sont neufs (Hangar agricole) et très harmonieux (construction en bois et matériaux de récupération comme les fenêtres incluses sur les côtés et dont les petits carreaux sont aux dimensions de ceux du château. D'autres sont en cours de réfection de toiture et d'autres en mauvais état mais conservés. Chaque bâtiment est dédié à une activité, garage, matériel agricole, matériels de réception et de décors, appartement nuptial, appartements familles des mariés....

En faisant le tour le commissaire enquêteur admire la beauté du château ravalé depuis peu. La toiture est en très bon état. Tous les volets sont malheureusement fermés en temps normal et ne sont ouverts que lors des réceptions de mariage ou de séminaires. La terrasse devant est très vaste et bien décorée.

L'intérieur : une partie est réservée pour les appartements personnels. Une autre dans les étages que le commissaire enquêteur n'a pas visitée est restée pour le moment « dans son jus » en attente de réfection... Le rez-de-chaussée est utilisé pour les bureaux, les réceptions et comporte plusieurs salles et cuisines refaites à neuf et magnifiquement décorées.

Trois salons sont classés et témoignent de leur ancienneté. Le mobilier est usé, les murs défraîchis mais tout est intact et quelques pièces de décors (tableaux, gravures, vases, pianos et clavecin) témoignent de la qualité de la demeure au temps de sa gloire lorsque la princesse Eugénie est venue y séjourner.

L'occupation par les Allemands puis les Américains pendant la guerre est encore visible par les dégradations infligées. Quelques traces de balles dans les miroirs par exemple.

L'avenir repose sur le fils de Monsieur de Valence, ce dernier confiant qu'avec l'âge, l'entretien de cet ensemble devient très compliqué

Monsieur de Valence estime que classement et inscription restent un handicap et confirme les propos envoyés pour ses observations quant au PLUi et au PDA.

3. ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

3.1. Désignation de la commission d'enquête

Par désignation de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nancy, dans l'ordonnance n° E24000112/54 du 27 novembre 2024 (**annexe 1**), l'enquête a tout d'abord été confiée à une commission d'enquête publique composée de 3 membres :

Président :

Monsieur Jean-Patrick ERARD,

Membres titulaires :

Madame Marguerite-Marie POIRIER

Monsieur Patrick GRANGE-NICOT

Membre suppléant :

Monsieur Bernard CAREY

Le 10 janvier 2025, au siège de la Métropole du Grand Nancy, les membres de la commission ont rencontré Madame Romaine CHASTELOUX-RIVIERE, directrice de l'urbanisme et de l'écologie urbaine à la Métropole et Monsieur Thibaut FRANCOIS, responsable de la planification urbaine à la Métropole. Dès le début de cette réunion le président de la commission d'enquête attire l'attention sur l'effectif de la commission désignée par le Tribunal Administratif. Avec trois membres elle paraît sous-estimée par rapport à la population des vingt communes de la Métropole. Il est demandé aux élus la possibilité de constituer une commission d'enquête avec cinq commissaires enquêteurs.

Le 28 janvier 2025, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nancy fait suite au courrier de la Métropole enregistré le 27 janvier 2025 et modifie l'ordonnance n° E24000112/54 en désignant une commission d'enquête publique de cinq membres (**annexe 2**) :

Président :

Monsieur Jean-Patrick ERARD,

Membres titulaires :

Madame Marguerite-Marie POIRIER

Monsieur Patrick GRANGE-NICOT

Monsieur Gilbert JANCOVICI

Monsieur Jean-Marie BRIARD

Membre suppléant :

Monsieur Bernard CAREY

Madame Guylène CAILLARD

3.2. Actions préparatoires

3.2.1. Réunion « Prise de contact »

Le 10 janvier 2025, au siège de la Métropole du Grand Nancy, les membres de la commission ont rencontré Madame Romaine CHASTELOUX-RIVIERE et Monsieur Thibaut FRANCOIS, responsables du projet.

Lors de cette réunion sont abordés plusieurs sujets :

- La demande d'augmentation du nombre de commissaires enquêteurs (cf. ci-dessus)a
- Compte tenu de l'attente d'une délibération du conseil métropolitain programmé le 6 février 2025, il s'avère que cette enquête publique pourra se réaliser en avril-mai 2025.
- Cette enquête se déroulera du 2 avril 2025 au 5 mai 2025 soit pendant trente-trois jours.

- Les permanences, dont une le samedi matin, se tiendront à trois reprises dans chacune des vingt mairies.
- La procédure et le calendrier des différentes étapes de l'enquête publique sont exposés par le président de la commission. Sont ainsi arrêtées les modalités de préparation et de mise en place des dossiers et des registres d'enquête publique dans les vingt mairies, les dates et lieux de remise du procès-verbal de synthèse des observations et du mémoire en réponse de la Métropole, et enfin de la remise du rapport et des conclusions motivées.
- La possibilité d'une rencontre avec les élus, en particulier avec Madame Isabelle LUCAS, première adjointe et déléguée à l'urbanisme de la mairie de Nancy et Monsieur Vincent MATHERON, maire de Jarville et vice-président de la Métropole.
- La publicité légale en retenant deux quotidiens : l'Est Républicain et le Républicain Lorrain. Les affichages sur les tableaux administratifs réglementaires des vingt communes.
- La publicité extra-légale en incitant les communes à diffuser l'avis d'enquête via leurs bulletins municipaux, leurs sites internet, leurs panneaux électroniques et tout autre moyen à leur disposition.
- La préparation d'une visite des lieux sur deux sorties pour voir les lieux concernés par l'enquête et plus particulièrement les sites sur lesquels sont projetées de OAP. Les endroits potentiellement problématiques et les bâtiments et monuments classés objet d'un PDA.
- La connaissance des associations de défense estimées à trois.
- Les dossiers mis en place dans les mairies, les sites internet et le registre dématérialisé sera la version à la date du dossier arrêté par la délibération du 6 février 2025.
- Les conditions matérielles devront permettre de consulter les dossiers dans de bonnes conditions d'accessibilité et d'espace. La présence d'un ordinateur est souhaitable.
- Le registre dématérialisé sera géré par « Registredemat »
- La Métropole adressera à la commission la liste des PPA consultées ainsi que les courriers de saisine.
- La métropole mettra une salle de travail à disposition de la commission d'enquête selon les disponibilités en fonction des dates demandées.
- La présentation rapide du dossier de PLUi-HD avec mise en relief des problématiques et des thématiques abordées.

3.2.2. Réunion préparatoire

Une réunion préparatoire s'est tenue le 18 février 2025 à la Métropole en présence de Monsieur Gaspard ANCEL, chargé de mission planification urbaine à la Métropole.

Cette réunion avait pour but de préparer, en concertation avec la commission d'enquête, l'arrêté d'ouverture d'enquête publique.

Les modalités des permanences sont définies, les dates et les heures sont fixées pour les vingt mairies.

Les différents chapitres du projet d'arrêté sont étudiés un à un.

Une première version de l'arrêté d'organisation a été adressée par courriel à la commission d'enquête pour validation.

Dès confirmation de cette validation, la Métropole du Grand Nancy a produit l'arrêté métropolitain d'organisation de l'enquête publique unique, arrêté n° ARR_401 du 5 mars 2025 (**annexe 3**) ainsi que l'avis d'enquête publique (**annexe 4**).

3.2.3. Réunions de la commission d'enquête

La commission d'enquête s'est réunie une première fois le 10 janvier 2024 pour une première prise de contact qui a permis à ses membres de faire connaissance.

Une deuxième réunion le 18 février en matinée a rassemblé les cinq membres de la commission. Y ont été définies les règles de fonctionnement de la commission en ce qui concerne la répartition des tâches et des missions.

Les liaisons entre les membres et les outils utilisés (Téléphones, conversation WhatsApp, Visio, Informatique..) sont présentés par le président de la commission d'enquête.

Le calendrier ci-après avec des dates de rendez-vous durant cette enquête définit les différentes étapes.

date	Lieu	objet

Fonctionnement de la commission

mardi 18 février 2025	Bâtiment Chalnot	réunion de travail : fonctionnement de la commission
mardi 11 mars 2025	Siège Métropole	réunion de travail : répartition des tâches au sein de la commission
mercredi 9 avril 2025	Bâtiment Chalnot	réunion de travail : - passage en revue des observations suite aux premières permanences, - définition des thèmes retenus, - vérification bonne compréhension du fonctionnement DROPBOX par l'équipe, - intégration des mails dans le registre dématérialisé
mercredi 9 avril 2025	Bâtiment Chalnot	Démonstration utilisation du SIG Métropole Grand Nancy par les urbanistes
mercredi 9 avril 2025	Bâtiment Chalnot	Répartition des chapitres à rédiger au sein de la commission
mercredi 23 avril 2025	Bâtiment Chalnot	Analyse des observations - Validation des thèmes
mercredi 23 avril 2025	Bâtiment Chalnot	Lecture collégiale du PV de synthèse et du rapport à mi-parcours
mardi 6 mai 2025	Bâtiment Chalnot	Réception des registres papiers, clôture des registres, enregistrement des pièces annexées aux registres
mardi 6 mai 2025	Bâtiment Chalnot	Calendrier d'entrées des observations dans le tableau des observations - Lecture du PV de synthèse - Définition et distribution des tâches jusqu'à la remise du PV de synthèse
mardi 20 mai 2025	Bâtiment Chalnot	Organisation des thèmes des observations Point sur le rapport, avancement de la rédaction
mardi 20 mai 2025	Bâtiment Chalnot	Présentation et discussion sur les méthodes à utiliser pour la rédaction des conclusions motivées
lundi 26 mai 2025	Bâtiment Chalnot	Présentation du mémoire en réponse de la MGN et commentaires
mercredi 28 mai 2025	Bâtiment Chalnot	Analyse du mémoire en réponse et intégration dans le rapport. Report des analyses de la CE
lundi 2 juin 2025	Bâtiment Chalnot	Rédaction commune des conclusions motivées et avis
mercredi 4 juin 2025	Bâtiment Chalnot	Validation définitive du rapport. Point sur les indemnités demandées par les membres de la CE. Arbitrages
mercredi 4 juin 2025	Bâtiment Chalnot	Remise officielle du rapport, des conclusions motivées et avis, et annexes à la MGN

Tableau 6 - Calendrier des réunions de travail de la commission d'enquête

3.2.4. Réunion avec les élus

Le 9 avril 2025 la commission d'enquête a rencontré dans les locaux de la Métropole, Monsieur Vincent MATHERON, vice-président à la Métropole et Madame Isabelle LUCAS, adjointe au maire de Nancy et conseillère métropolitaine en charge de l'urbanisme. Participaient à cette réunion Madame Romaine CHASTELOUX-RIVIERE et Monsieur Gaspard ANCEL.

À cette occasion un tour d'horizon du PLUi-HD a permis de mieux connaître les ambitions et les difficultés de ce projet conséquent.

3.2.5. Visite des lieux concernés

Les 14 et 15 mars, la commission a parcouru les vingt communes, guidée par Monsieur Thibault François.

Chaque lieu concerné par une OAP a fait l'objet d'une visite particulière avec des explications et descriptions très claires, permettant de bien situer ces opérations dans l'environnement.

À l'occasion de ces déplacements la commission a également pu constater l'affichage en mairies de l'avis d'enquête publique.

3.3. Information du public

3.3.1. Publicité légale

3.3.1.1. Dans les journaux locaux

Réglementairement, l'avis d'enquête publique doit être diffusé quinze jours avant le début de l'enquête, puis dans les huit jours qui suivent, dans au moins deux journaux d'annonces légales.

Dans le cadre de cette enquête publique unique, la Métropole du Grand Nancy a fait réaliser cette diffusion via deux journaux locaux habilités à publier les annonces légales dans le département de Meurthe-et-Moselle : l'Est Républicain et le Républicain Lorrain, aux dates figurant dans le tableau ci-après :

Journal	Annonce légale	Périodicité	Diffusion	Annexe n°
Est Républicain	1 ^{ère} insertion : 12/03/2025	quotidien	Départ.	Annexe 5
	2 ^{ème} insertion : 03/04/2025			Annexe 6
Républicain Lorrain	1 ^{ère} insertion : 12/03/2025	quotidien	Départ.	Annexe 7
	2 ^{ème} insertion : 03/04/2025			Annexe 8

Tableau 7 - Dates d'insertion de l'avis d'enquête publique dans les médias d'annonces légales

Les délais de parutions ont ainsi été respectés.

3.3.1.2. Affichage sur les lieux d'enquête et les lieux concernés par une OAP

Les avis d'enquête ont bien été affichés sur les panneaux administratifs de toutes les mairies. Leur présence a pu être vérifiée à chacune des permanences des commissaires enquêteurs.

Il est cependant à noter qu'il n'y a pas eu d'affichage sur les lieux concernés par une OAP.

Un certificat d'affichage de chaque mairie a été adressé à la commission d'enquête en fin d'enquête (**voir annexe 9**).

3.3.2. Publicité extra légale

Les communes ont bien informé les habitants en utilisant : le site internet et le site Facebook des mairies des communes constitutives, les panneaux électroniques d'information, les bulletins municipaux ou des affichettes dédiées (comme à Nancy).

3.4. Consultation du dossier soumis à l'enquête publique unique

Le dossier d'enquête (PLUi-HD et PDA MH) sous forme papier était mis à disposition du public selon les modalités suivantes :

- au siège de la Métropole du Grand Nancy,
- dans chacune des mairies des 20 communes de la Métropole du Grand Nancy, excepté pour la commune de Malzéville où le dossier était consultable au Centre Technique Municipal, 30 rue des Chenevières,
- lors des permanences de la commission d'enquête mentionnées dans le tableau ci-après,

Le dossier d'enquête publique unique était également consultable en version dématérialisée à l'adresse: <https://www.registredemat.fr/plui-pda-mgn> et il y avait la possibilité de consulter sur demande le dossier sur un poste informatique tenu à disposition du public dans chacune des 20 mairies et au siège de la Métropole aux jours et heures d'ouverture habituels.

3.5. Modalités d'accueil du public

Les salles mises à disposition des commissaires-enquêteur permettaient, dans l'ensemble, réception et consultation dans de bonnes, voire parfois très bonnes conditions.

3.6. Consignation des observations, remarques, propositions, contre-propositions du public

Le public a pu consigner ses observations pendant toute la durée de l'enquête publique :

- sur les registres d'enquête unique à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le président de la commission d'enquête, mis à disposition dans les mairies des communes (excepté pour la commune de Malzéville où le dossier était consultable au Centre Technique Municipal, 30 rue des Chenevières) ainsi qu'au siège de la Métropole du Grand Nancy, aux jours et heures habituels d'ouverture,
- sur le registre dématérialisé à l'adresse suivante : <https://www.registredemat.fr/plui-pda-mgn>,
- par courrier au président de la commission d'enquête à l'adresse suivante : 22-24, viaduc Kennedy - CO 80036 - 54035 NANCY Cedex,
- par courriel à l'adresse dédiée suivante : plui-pda-mgn@registredemat.fr

3.7. Incidents relevés lors de l'enquête publique

Il n'y a pas eu d'incident durant cette enquête.

Accueil du public : il a été très bon dans 2/3 des communes, et médiocre dans d'autres

Laxou : le commissaire enquêteur a disposé des meilleures conditions possibles, et l'équipe municipale a été très disponible et active.

Malzéville : les conditions ont été parfaites, et l'enquête s'est très bien déroulée

Maxéville : la salle était très exigüe, et ne permettait pas d'étaler les plans. A la 2^e permanence, le public a pu être accueilli dans une grande salle. Mais à la 3^e, retour dans le local initial. Mais comme le public a été très peu nombreux, personne n'a souffert de l'étroitesse des locaux.

Saint-Max : le commissaire enquêteur n'avait pas de salle dédiée. Tout s'est passé dans le hall d'accueil sur une surface de l'ordre de 50 x 50 cm. Le commissaire enquêteur a été obligé de répartir le dossier soumis à l'enquête publique sur le sol même. Aucun intérêt par le personnel communal. « Nous n'avons pas d'autre place à vous proposer ».

Métropole : l'accueil du public s'est fait dans une salle de réunion spacieuse certes mais le dossier n'était pas directement accessible au public. Il était dans une armoire à côté du service sécurité. Il fallait, à chaque fois, le demander et transporter les cartons dans la salle. Par ailleurs, le hall d'accueil était en pleine rénovation. Véritable chantier, du bruit, des interpellations. Un passage sécurisé a été pratiqué pour que le public, lors des permanences, puisse accéder à la salle.

Domartemont : Dossier soumis à l'enquête publique était dans ses cartons mais à disposition du public avec le registre d'enquête à proximité.

Nancy : l'idéal. Les dossiers étaient à disposition et bien organisés, le public guidé vers la salle de permanence. Salle de permanence qui était très spacieuse.

Villers-lès Nancy : les trois sites ont été très judicieusement choisis et la responsable administrative du dossier très disponible, a facilité les transferts du dossier.

En termes **d'information du public**, il n'y a eu aucun affichage sur les sites des OAP.

Pour les **PDA, les propriétaires et affectataires** ont été avertis tardivement dans la procédure : 26 et 27 mars 2025.

4. DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

4.1. Déroulement de l'enquête

L'enquête publique unique, prescrite par l'arrêté métropolitain n° ARR_401 du 05 mars 2025, s'est déroulée sur une durée de 33 jours consécutifs du mercredi 2 avril 2025 à 9h00 au lundi 5 mai 2025 à 12 heures.

4.2. Déroulement des permanences

Conformément à ce même arrêté, 63 permanences ont été tenues sur l'ensemble des 20 communes constitutives de la Métropole du Grand Nancy ainsi qu'au siège de la Métropole, à des dates et horaires convenus avec la Métropole pour y recevoir les observations, propositions, contre-propositions du public selon le calendrier figurant ci-après.

Ce **planning des permanences** dans chacune des communes de l'agglomération a pu faciliter l'accès de tous les habitants aux dossiers et registres tout au long de l'enquête, et sur des plages hebdomadaires et journalières différentes. Une commune étendue et peu homogène, Villers-Lès-Nancy, a jugé judicieux de réaliser ses 3 permanences dans trois lieux différents, pour être au plus proche des habitants (entre ces plages, dossier et registre étaient accessibles en mairie).

Entre ces plages de rencontre possible avec les commissaires enquêteurs, ces derniers se sont assurés auprès du personnel communal que le **dossier complet et les registres d'enquête** étaient bien à disposition du public dans chaque siège d'enquête, aux heures habituelles d'ouverture de ces bâtiments communaux.

Le public a pu également consulter le dossier sur un **poste numérique** dans les lieux d'enquête. La plupart des communes proposaient cette possibilité, soit sur un poste informatique dans la salle de permanence (6 lieux), soit le plus souvent dans une salle proche (10 lieux). Pour Villers, deux lieux sur 3 ne le permettaient pas. Cette possibilité n'a cependant pas été utilisée, les habitants ayant majoritairement consulté le dossier depuis leur domicile.

Le dossier complet a également été consultable sans interruption sur le **site internet** de la métropole du Grand Nancy.

Le **registre numérique** dédié et **l'adresse internet** spécifique ont également recueilli les observations des habitants de la première à la dernière heure d'enquête.

Calendrier des permanences			
VILLES	DATES	HORAIRES	LIEUX
ART-SUR-MEURTHER	Mercredi 2 avril 2025 Samedi 12 avril 2025 Lundi 5 mai 2025	17h00 - 19h00 10h00 - 12h00 10h00 - 12h00	Mairie, 20, rue Georges Chepfer
DOMMARTEMONT	Samedi 5 avril 2025 Jeudi 24 avril 2025 Vendredi 2 mai 2025	9h00 - 11h00 17h - 19h00 17h00 - 19h00	Mairie, 12, rue Haute
ESSEY-LES-NANCY	Mercredi 2 avril 2025 Samedi 12 avril 2025 Vendredi 2 mai 2025	9h00 - 11h00 9h00 - 11h00 14h00 - 16h00	Mairie, Place de la République
FLEVILLE-DEVANT-NANCY	Mercredi 2 avril 2025 Lundi 14 avril 2025 Samedi 3 mai 2025	14h00 - 16h00 9h00 - 11h00 9h00 - 11h00	Mairie, 18, rue du Château
HEILLECOURT	Mercredi 2 avril 2025 Vendredi 11 avril 2025 Samedi 3 mai 2025	14h00 - 16h00 10h00 - 12h00 10h00 - 12h00	Mairie, 58, Grande rue
HOUEMONT	Mercredi 2 avril 2025 Vendredi 11 avril 2025 Samedi 26 avril 2025	17h00 - 19h00 14h00 - 16h00 10h00 - 12h00	Mairie, 2, Allée Gaston Lelièvre
JARVILLE-LA-MALGRANGE	Mercredi 2 avril 2025 Lundi 14 avril 2025 Samedi 19 avril 2025	17h00 - 19h00 14h00 - 16h00 9h00 - 11h00	Mairie, 25, rue de la République
LANEUVILLE-DEVANT-NANCY	Samedi 5 avril 2025 Lundi 14 avril 2025 Vendredi 25 avril 2025	10h00 - 12h00 17h00 - 19h00 9h00 - 11h00	35, Rue du Général Patton
LAXOU	Mercredi 2 avril 2025 Jeudi 17 avril 2025 Samedi 26 avril 2025	9h00 - 11h00 17h00 - 19h00 10h00 - 12h00	Mairie, 3, avenue Paul Déroulède
LUDRES	Mercredi 2 avril 2025 Samedi 19 avril 2025 Vendredi 2 mai 2025	10h00 - 12h00 10h00 - 12h00 14h00 - 16h00	Mairie, 1, Place Ferri de Ludres
MALZEVILLE	Mercredi 2 avril 2025 Samedi 12 avril 2025 Mardi 29 avril 2025	14h00 - 16h00 9h00 - 11h00 17h00 - 19h00	Centre Technique Municipal, 30, rue des Chenevières
MAXEVILLE	Mercredi 2 avril 2025 Jeudi 17 avril 2025 Samedi 3 mai 2025	17h00 - 19h00 10h00 - 12h00 9h00 - 11h00	Mairie, 14 rue du 15 septembre 1944
NANCY	Mercredi 2 avril 2025 Vendredi 11 avril 2025 Samedi 26 avril 2025	17h00 - 20h00 17h00 - 20h00 9h00 - 12h00	Hôtel de Ville, 1, Place Stanislas
PULNOY	Mercredi 2 avril 2025 Samedi 19 avril 2025 Mardi 29 avril 2025	14h00 - 16h00 10h00 - 12h00 10h00 - 12h00	Mairie, 2, rue du Tir
SAINT-MAX	Jeudi 3 avril 2025 Samedi 19 avril 2025 Mercredi 30 avril 2025	17h00 - 19h00 10h00 - 12h00 17h00 - 19h00	Mairie, 37 avenue Carnot
SAULXURES-LES-NANCY	Lundi 7 avril 2025 Jeudi 17 avril 2025 Samedi 26 avril 2025	14h00 - 16h00 10h00 - 12h00 10h00 - 12h00	Mairie, 2 rue de Tomblaine
SEICHAMPS	Lundi 7 avril 2025 Jeudi 17 avril 2025 Samedi 3 mai 2025	9h00 - 11h00 16h00 - 18h00 10h00 - 12h00	Mairie de Seichamps, Avenue de l'Europe
TOMBLAINE	Vendredi 4 avril 2025 Samedi 26 avril 2025 Vendredi 2 mai 2025	15h00 - 17h00 9h00 - 11h00 9h00 - 11h00	Mairie, Place Goethe
VANDOEUVRE-LES-NANCY	Jeudi 3 avril 2025 Samedi 12 avril 2024 Vendredi 25 avril 2025	9h00 - 12h00 9h00 - 12h00 14h00 - 17h00	Mairie, 7 rue de Parme
VILLERS-LES-NANCY	Lundi 7 avril 2025 Samedi 19 avril 2025 Mercredi 30 avril 2025	14h00 - 16h00 10h00 - 12h00 17h00 - 19h00	Centre socio-culturel du Placieux, 16 boulevard du Dr Cattenoz Centre Culturel des Ecraignes, 6 rue Albert 1 ^{er} MJC Jean Savine, 3bis boulevard des Essarts
METROPOLE	Mercredi 2 avril 2025 Jeudi 17 avril 2025 Lundi 5 mai 2025	9h00 - 12h00 17h00 - 20h00 9h00 - 12h00	Siège de la Métropole du Grand Nancy 22-24 Viaduc Kennedy

Tableau 8 - Tableau des permanences tenues par la commission d'enquête

4.3. Climat de l'enquête publique

L'enquête s'est déroulée dans un climat favorable à l'expression du public.

La plupart des responsables du dossier, tant administratifs qu'élus, ont été disponibles aux sollicitations de la commission. Les communes ont généralement été actives pour faciliter les permanences : accueil physique, information, locaux appropriés, accessibles et équipés, ont permis des visites sans problème.

Cependant quelques rares équipes communales ont semblé peu, voire pas du tout motivées, ni même informées, sur cette enquête, ce qui a parfois obligé le commissaire enquêteur à réclamer locaux, tables, fléchage... appropriés à l'accueil de visiteurs ayant besoin de consulter des cartes et dossier volumineux et de s'exprimer en confidentialité. Il lui a parfois été nécessaire de justifier ces demandes en expliquant les principes de l'enquête publique... Les conditions se sont améliorées après ces demandes, et, aux dernières permanences, le public a pu participer correctement.

Les relations avec le porteur de projet ont été favorables au travail de la commission. Les services de la Métropole ont fourni les documents, une fiche de procédure précisant les modalités d'organisation de l'enquête aux personnels communaux, et l'aide nécessaires, avec diligence.

La plupart des visiteurs se sont présentés individuellement ou en couple, mais certaines permanences ont reçu des **groupes**, dont le commissaire a dû organiser le flux.

Les permanences se sont bien déroulées.

4.4. Clôture de l'enquête

Suivant l'article R.123-18 du code de l'environnement, à l'expiration du délai d'enquête, le 5 mai 2025 à 12h, les services de l'agglomération ont récupéré les registres d'enquête dans les 20 mairies et au siège du Grand Nancy. Ces registres d'enquête ont été mis à disposition de la commission d'enquête, et clos par elle, le 6 mai à 10h00.

Les commissaires enquêteurs en ont pris possession. Ils ont comptabilisé les pièces-jointes, avant de clôturer et signer les registres, qu'ils ont emportés pour rédiger le procès-verbal de synthèse.

Le registre dématérialisé a été clôturé informatiquement le 05/05/2025 à 12h00.

4.5. Bilan comptable de la participation du public

La commission a recueilli 687 observations et 13 pétitions, rassemblant 988 signatures identifiées. Ces contributions sont ainsi réparties :

4.5.1. Bilan du registre dématérialisé

Le site Registre Dématérialisé, qui mettait le dossier à disposition du public et en garde les statistiques (alors que les mairies et le site de la métropole ne réalisent pas ces dernières), annonce :

Ordonnance N° E24000112/54 du 28/01/2025 – Rapport d'enquête publique

- 2 114 visites du site durant les 33 jours d'enquête,
- 2 402 téléchargements de certaines pièces du dossier,
- 1 637 visionnages,
- 386 observations déposées (331 directement sur le registre dématérialisé, et 55 courriels, qui ont été intégrés au registre dématérialisé). Au total, compte tenu des doublons et des messages comportant plusieurs observations différentes, ce sont **349 observations** que la commission a retenues.

Les éléments statistiques de ce bilan sont formalisés ci-après.

Nombre de nouveaux visiteurs

Total visiteurs uniques : 2114

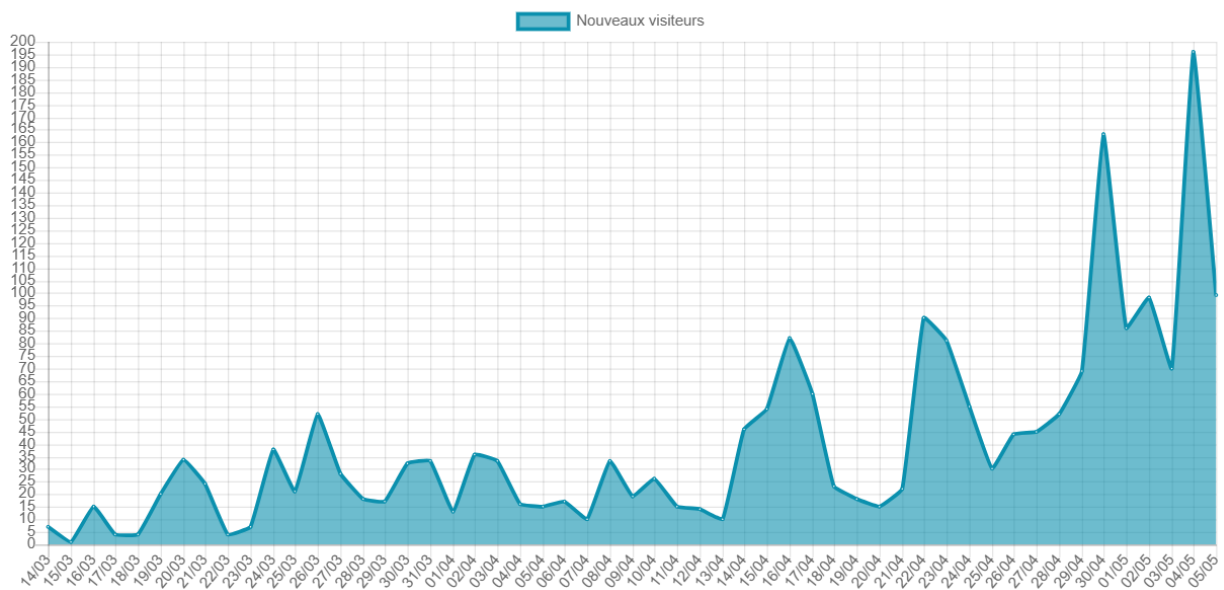


Figure 13 - Diagramme représentant les consultations du registre dématérialisé

Nombre total d'observations

Observations : 386

Nombre d'observations déposées par jour

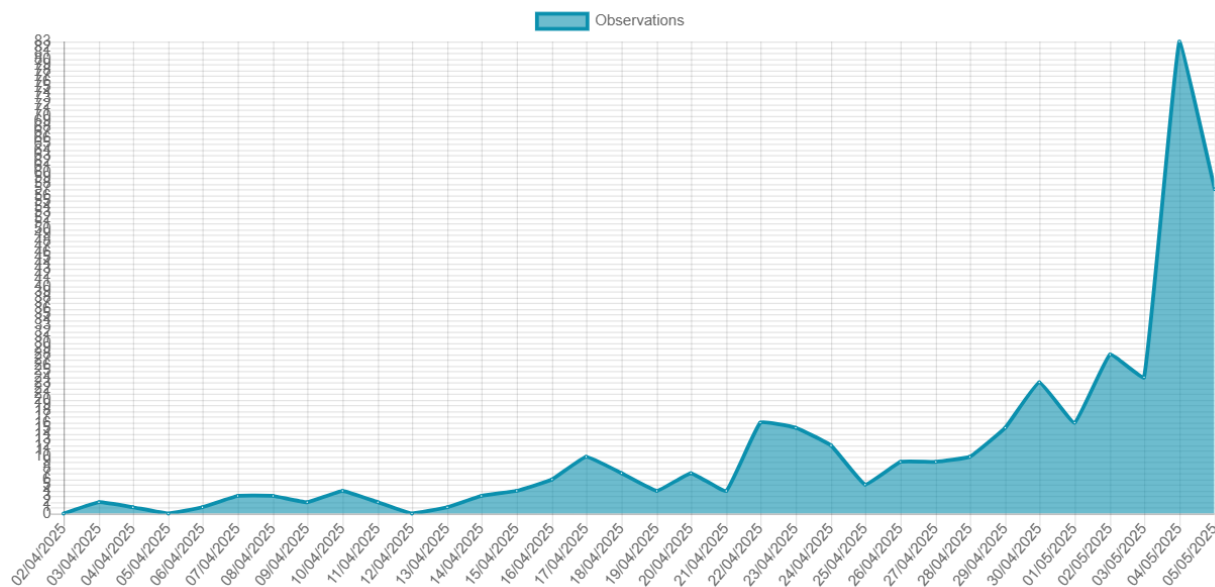


Figure 14 - Diagramme représentant les dépôts d'observations sur le registre dématérialisé

Lundi	Mardi	Mercredi	Jeudi	Vendredi	Samedi	Dimanche
		02/04/2025 0	03/04/2025 2	04/04/2025 1	05/04/2025 0	06/04/2025 1
07/04/2025 3	08/04/2025 3	09/04/2025 2	10/04/2025 4	11/04/2025 2	12/04/2025 0	13/04/2025 1
14/04/2025 3	15/04/2025 4	16/04/2025 6	17/04/2025 10	18/04/2025 7	19/04/2025 4	20/04/2025 7
21/04/2025 4	22/04/2025 16	23/04/2025 15	24/04/2025 12	25/04/2025 5	26/04/2025 9	27/04/2025 9
28/04/2025 10	29/04/2025 15	30/04/2025 23	01/05/2025 16	02/05/2025 28	03/05/2025 24	04/05/2025 83
05/05/2025 57						
TOTAUX par jour de la semaine						
77	38	46	44	43	37	101

Tableau 9 - Dates de dépôt des contributions sur le registre dématérialisé

Le nombre des visites et messages déposés n'a cessé de croître au cours de l'enquête, le dimanche 4 mai, veille de la clôture, enregistrant 83 observations.

Les 386 observations déposées et la fréquentation du site manifestent l'intérêt marqué des habitants pour ce PLUi-HD.

4.5.2. Relation comptable des visites lors des permanences, des observations portées aux registres papier, et par courriels et courrier.

Les visites aux permanences (avec observations écrites sur le registre ou livrées oralement au commissaire

enquêteur), se sont réparties selon le tableau suivant :

lieu de permanence	perm. 1 visites	perm. 1 obs	perm. 2 visites	perm. 2 obs	perm. 3 visites	perm. 3 obs	TOTAL visi- teurs	TOTAL nb de pers ayant écrit sur regis. papier
Art-sur-Meurthe	sept	4	5	1	12	2	21	10
Dommartemont	8	2	6	6	9	5	23	13
Essey	7	7	5	5	5	6	17	18
Fléville	3	3	12	12	12	14	27	29
Heillecourt	11	4	4	5	15	8	30	17
Houdemont	3	1	0	0	3	2	6	3
Jarville-Malgrange	0	0	2	1	1	1	3	2
Laneuveville	6	6	4	5	3	3	13	14
Laxou	7	5	2	2	6	5	15	12
Ludres	3	4	14	5	4	2	21	11
Malzéville	5	4	3	3	19	13	27	20
Maxéville	1	1	2	1	1	1	4	4
Nancy	5	3	1	1	0	0	6	4
Pulnoy	2	2	4	1	2	0	8	3
Saint-Max	1	0	5	2	7	4	13	6
Saulxures	1	1	5	1	3	0	9	2
Seichamps	1	1	5	1	3	2	9	4
Tomblaine	1	0	2	0	1	1	4	1
Vandoeuvre-	2	8	2	2	0	0	4	10
Villers	7	6	8	6	11	10	26	22
Métropole	0	0	4	1	11	13	15	14
							302	219

Tableau 10 - Nombre de visites par permanence

Parmi ces visiteurs, certains étaient porteurs de **pétitions** : 13 pétitions ont été signées par des associations ou des collectifs¹ et remises lors des permanences : 988 signatures ont pu y être décomptées.

Courriels : 55 personnes se sont exprimées par courriel (parfois pour doubler leur observation papier ou numérisée sur Registre Dématérialisé).

Courriers papier : 45 courriers sont parvenus par voie postale ou ont été déposés sous enveloppe dans les sièges de l'enquête publique.

Nota : Certaines personnes ayant émis plusieurs fois le même message via différents supports, et d'autres ayant posé dans un même message plusieurs observations ou questions différentes, la comptabilisation n'a pas été aisée.

Privilégiant les questions évoquées plutôt que les auteurs des observations, la commission a pu retenir le décompte suivant, constituant le tableau de la **relation comptable des observations délivrées via les 4 supports possibles**.

¹ La commission a dénombré environ 10 associations ou collectifs dont (sans être exhaustif) : ADEF – Sauvons nos côteaux – Association du Côteau du Bas Savlon – Association Malzette – Défense et avenir du patrimoine nancéen – Association DEVIBRA – Association APECV Saint-Fiacre – Association de la Salamandre de l'Asnée – Flore 54 – Association des Amis de la Cure d'Air

RELATION COMPTABLE DES OBSERVATIONS ET DES VISITES LORS DES PERMANENCES							
Communes	Nombre de visites pendant les permanences	Nombre de contributions				Pétitions d'associations et de collectifs, (avec nombre de signatures)	Nombre total de remarques par commune
		Registres papiers	Registre dématérialisé	Courriels	Courriers		
ART-SUR-MEURTHE	21	7	4	4	1	2 : (90), (8)	16
DOMMARTEMONT	23	13	3	0	2	0	18
ESSEY-LES-NANCY	17	9	3	4	2	0	18
FLEVILLE-DEVANT-NANCY	27	28	44	3	2	0	77
HEILLECOURT	30	18	3	2	5	3 : (194) (10) (10)	28
HOUEMONT	6	4	0	0	0	0	4
JARVILLE-LA-MALGRANGE	3	3	0	1	0	0	4
LANEUVILLE-DEVANT-NANCY	13	10	112	3	2	0	127
LAXOU	15	26	6	3	0	1	35
LUDRES	21	13	16	4	0	5 : (115) (192) (60) (18) (220)	33
MALZEVILLE	27	23	18	5	1	3 : (20) (8) (8)	47
MAXEVILLE	4	4	14	0	1	0	19
NANCY	6	16	10	5	10	0	41
PULNOY	8	4	5	3	0	0	12
SAINT-MAX	13	5	2	1	1	0	9
SAULXURES-LES-NANCY	9	2	2	1	0	0	5
SEICHAMPS	9	1	4	2	0	0	7
TOMBLAINE	4	2	1	1	2	0	6
VANDOEUVRE-LES-NANCY	4	14	4	2	13	0	33
VILLERS-LES-NANCY	26	32	44	6	0	2 : (18) (17)	82
METROPOLE	15	2	54	5	5	0	66
Totaux	301	236	349	55	47	treize : (988 signatures + ?)	687

Tableau 11 - Relation comptable des visites et des observations déposées

301 personnes (particuliers, entreprises, professions juridiques, bailleurs sociaux, etc.) se sont ainsi mobilisées pour produire **687 remarques** (observations, propositions, critiques, demandes ou approbations) via les 4 supports à leur disposition (registre papier, registre dématérialisé, courriel, courrier).

Nous pouvons constater que l'utilisation du registre dématérialisé a été privilégiée par rapport au registre papier et au courrier papier, avec respectivement **404 contributions pour 283**.

Dans l'élaboration de ce tableau, la commission d'enquête a choisi de consolider au niveau de la Métropole toutes les contributions que l'analyse de leur contenu ne permettait pas d'attribuer à une commune particulière.

Si l'on considère l'ensemble « registres papier, registre dématérialisé, courriels, courriers et pétitions », pas moins de **1 600 interventions** auront été comptabilisées, en tenant compte des redondances.

4.6. Grille de lecture des observations

4.6.1. Codification des observations

Les observations relevées sont ainsi codifiées :

RP : registre papier

RD : Registre dématérialisé.

Le n° correspond soit au n° de l'observation sur registre papier, soit au n° d'entrée sur le registre dématérialisé.

Les courriels sont également repérés par leur n° d'entrée dans le registre dématérialisé.

Les abréviations suivantes ont été données par la commission d'enquête pour chacune des communes constitutives de la Métropole du Grand Nancy :

VILLES	ABREVIATION
ART-SUR-MEURTHE	A
DOMMARTHEMONT	D
ESSEY-LES-NANCY	E
FLEVILLE-DEVANT-NANCY	F
HELLECOURT	He
HOUEMONT	Ho
JARVILLE-LA-MALGRANGE	J
LANEUVILLE-DEVANT-NANCY	La
LAXOU	Lx
LUDRES	Lu
MALZEVILLE	Mz
MAXEVILLE	Mx
NANCY	N
PULNOY	P
SAINT-MAX	SM
SAULXURES-LES-NANCY	Sa
SEICHAMPS	Se
TOMBLAINE	T
VANDOEUVE-LES-NANCY	Va
VILLERS-LES-NANCY	Vi
METROPOLE	M

Tableau 12 - Abréviations des noms des villes constitutives de la Métropole

Exemples : *RP A1 : 1^{ère} observation du registre papier d'Art-sur-Meurthe*
 RD1 est la 1^{ère} observation du registre dématérialisé.

4.6.2. Thèmes retenus

12 thèmes ont été retenus par la commission après réflexion sur les contributions. Le contenu de chacun est ainsi défini :

	Thème	Contenus
1	Biodiversité / Environnement	Faune / Flore / ZH
2	ER	Emplacement réservé / Acceptation / contestation / Modification
3	Hors champ du PLUi-HD	Sujet non traité par le PLUi-HD
4	OAP / PAPAG / Projets	Acceptabilité / Justification / Modifications / Contestation
5	Opérations déjà engagées	sur la base du précédent PLU
6	Opinion sans argumentaire Hors champ du PLUi-HD	"leçons" données aux CE, aux élus, aux urbanistes, à la Métropole, sans argumentaire
7	Principes du PLUi-HD	Calculs évolution démographie à justifier Consommation foncière Densité Inéquité de traitement Solidarité Répartition des logements sociaux réhabiliter plutôt que construire mépris de la propriété individuelle Mobilité
8	PDA	Acceptabilité périmètre
9	Qualité du dossier	Erreurs à rectifier (orientation plans, etc ...) Compléments à apporter : - cours d'eau non mentionnés, - noms de zones trop rares, - éléments patrimoniaux remarquables, - éléments paysagers (dont arbres remarquables) Accès PMR dans maisons privées Piscines
10	Règlement	Aaffiner ou corriger : - Hauteurs excessives ou insuffisantes, - Adapter, modifier certains articles du règlement littéral, - Implantation contestée, non comprise
11	Risques et nuisances	Alea retrait / gonflement des argiles Bruit / nuisances sonores Pollutions Ruisement / inondation
12	Zonage	Contestation du classement de ma propriété Cœurs d'îlot et franges Tracé à modifier Incohérences

Tableau 13 - Thèmes retenus pour l'exploitation des observations

4.7. Bilan des interventions recueillies

Au bilan, les différentes observations recueillies, quelle que soit leur origine (registres papier, registre dématérialisé, courriels, courriers, pétitions), ont été consolidées sur un tableur comportant le n° de l'observation (codification), sa date d'émission, son origine, les coordonnées de son auteur (sauf s'il souhaitait rester anonyme), l'adresse du lieu concerné par l'observation ou la parcelle, le thème de l'observation, le contenu de l'observation, le renvoi aux pièces jointes à l'observation. Ce tableau figure en **annexe 10**.

4.7.1. Récapitulatif par thèmes

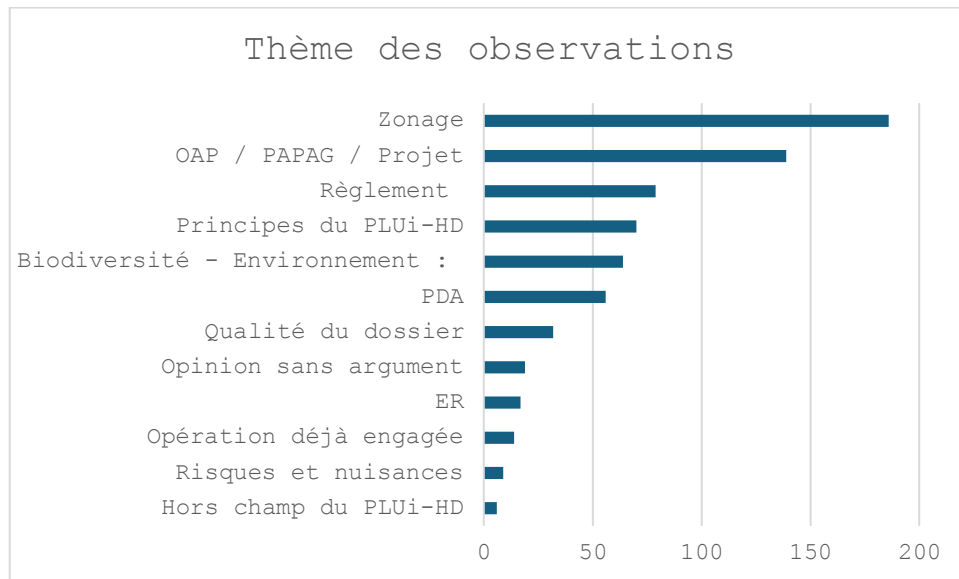


Figure 15 - Diagramme de Pareto de la répartition des observations par thèmes

Analyse globale :

La commission d'enquête constate une forte représentation des demandes de changement de **classement des parcelles** dans le zonage prévu :

- soit de particuliers mécontents que leurs terrains ne soient plus constructibles alors qu'ils l'étaient dans les PLU communaux précédents,
- soit de riverains qui souhaitent que les parcelles autour des leurs ne soient pas constructibles :
 - pour la qualité du paysage et leur propre tranquillité
 - pour la protection de la biodiversité à laquelle ils sont attachés dans leur milieu « rural ».

Cette **biodiversité** est très souvent évoquée dans certaines communes où les habitants, seuls ou en associations, veulent préserver leur environnement naturel (Ludres, Malzéville, Villers...).

Elle constate également une mobilisation **contre certaines OAP** ou Espace Réservés , et **contre des Cœurs d'îlots** et franges urbaines, que des habitants refusent vigoureusement, la plupart du temps en arguant de la protection de la biodiversité dans la métropole et de l'absence de besoins en logements supplémentaires. Certains demandent surtout de petites rectifications de tracés de zone ou de sentiers. Beaucoup pointent la saturation de certains quartiers, dans lesquels ils demandent qu'on n'ajoute pas de constructions.

Les habitants contestent aussi la **nécessité de logements nouveaux** : plusieurs ont repris les chiffres de l'INSEE et jugent que ni l'évolution de la démographie ni celle de l'emploi ne justifient l'augmentation de population prévue dans le dossier.

Un bon nombre d'habitants conteste certains points du **règlement graphique** :

- Les hauteurs de construction autorisées leur semblent excessive pour l'harmonie des quartiers (mais quelques rares visiteurs réclament des hauteurs plus élevées dans des quartiers nouveaux).

- Les pourcentages de logements sociaux, qui paraissent excessifs dans certaines communes (des habitants pointent l'inéquité de leur répartition selon les communes ou quartiers).
- Les coefficients de surface à garder en terre et végétaux (CBS et CPT), qui sembleraient trop réduire (voire empêcher) les possibilités de construction sur certaines parcelles.
- La réglementation des clôtures semble abusive et/ou inappropriée pour la faune.

Certains habitants se plaignent d'un **dossier difficile à lire**, trop complexe et pas assez clair, parfois incohérent entre les diverses parties, et sur certains points incomplet (plans, cours d'eau, annexes, listes d'éléments patrimoniaux remarquables...).

Dans les 7 communes comportant des Monuments Historiques, les propositions de nouveaux Plans Délimités des abords sont majoritairement approuvées, si l'on excepte *deux* d'entre eux.

Certains déclarants prennent un avis tranché, pour ou contre, sans argument particulier.

Il faut enfin noter une mobilisation non négligeable contre des projets déjà engagés, dans le cadre des PLU actuellement en vigueur, et donc hors champ du PLUI-HD en projet.

4.7.2. Récapitulatif par commune

	Communes																		
	Art-sur-Meurthe	Domremont	Essey-lès-Nancy	Fléville-devant-Nancy	Heillecourt	Houdemont	Jarville-la-Malgrange	Lanueuveville-devant-Nancy	Laxou	Ludres	Malzeville	Maxéville	Nancy	Pulnoy	Saint-Max	Saulxures-lès-Nancy	Seichamps	Tombaine	Vandœuvre-lès-Nancy
Thèmes	Hors champ du PLUI-HD						1	1				1						1	1
	Risques et nuisances			1	4			2		1			1						
	Opération déjà engagée																		14
	ER		7								3				3		2		1
	Opinion sans argument								1	4				1					2
	Qualité du dossier								4				3		1				5
	PDA			54							1		6		3		1		3
	Biodiversité - Environnement :	4		2		4		6		12	1								1
	Principes du PLUI-HD		2		15			1	3	5	3	5	2	1					10
	Règlement			1					17	2	3	3	16	2	1	2			11
Zonage	OAP / PAPAG / Projet	5						104	1	4	10	2	1	1	2	1		2	2
		8	9	17	22	5	4	2	16	9	5	26	5	15	7	2	1	5	3

Tableau 14 - Répartition des thèmes par communes

Il est impossible de tirer des généralités de la grande hétérogénéité de la participation du public selon les communes. On peut simplement constater que certaines communes sont très peu représentées, et que là où les habitants se sont exprimés, ce sont les *projets* qui ont suscité la plus grande mobilisation d'opposants, avec groupes organisés et pétitions.

4.8. Procès-verbal de synthèse des observations et mémoire en réponse du pétitionnaire

4.8.1. Procès-verbal de synthèse

Le procès-verbal de synthèse a été élaboré tout au long de l'enquête publique unique et finalisé dès la clôture de l'enquête, à partir du 6 mai 2025, date de récupération des registres papier par la commission d'enquête.

Conformément à l'article R.123-18 du code de l'environnement, le 12 mai 2025 à 14h30 à la Métropole du Grand Nancy, la commission d'enquête a présenté et commenté ce PV de synthèse des observations à la Métropole du Grand Nancy, porteur de projet, représenté par monsieur Thibaut FRANÇOIS, responsable de la planification urbaine à la Métropole, en présence de :

- Monsieur Vincent MATHERON, Vice-Président délégué au développement urbain, au logement, aux ressources humaines et financières, à la mutualisation, à la Métropole du Grand Nancy,
- Madame Isabelle LUCAS, Conseillère déléguée à l'urbanisme et à la stratégie foncière à la Métropole du Grand Nancy,
- Madame Romaine CHASTELOUX-RIVIERE, Directrice de l'Urbanisme et de l'Écologie Urbaine, Métropole du Grand Nancy,
- Madame Sandrine CHASSARD, Responsable planification et paysage, Unité départementale de l'architecture et du patrimoine de Meurthe-et-Moselle,
- Madame Alexandra POIDEVIN, Directrice du Pôle Planification et Projets à l'Agence SCALEN,
- Monsieur Gaspard ANCEL, chargé de mission planification urbaine,
- des membres de la commission d'enquête

Les membres de la commission d'enquête ont présenté les aspects quantitatifs et qualitatifs des observations et notamment ont fait un point des observations les plus prégnantes dans chacune des 20 communes constitutives de la Métropole du Grand Nancy. Par ailleurs, ils ont aussi évoqué les questions relatives à la qualité du dossier, l'absence de mention des bureaux d'études qui ont travaillé sur le dossier, le fait que certaines pièces du dossier dataient et qu'il aurait été bon d'avoir une actualisation de certaines données, et de ce fait, un état d'avancement des projets déjà mentionnés dans le rapport de présentation.

En fin de restitution, le PV de synthèse (**annexe 12**) a été signé par les deux parties. La commission d'enquête a remis le PV de synthèse sous format papier et sous format électronique au porteur de projet en lui rappelant de fournir un mémoire en réponse sous 15 jours, soit avant le 27 mai 2025.

4.8.2. Mémoire en réponse du pétitionnaire

Le 26 mai 2025 à 16h30, dans le délai requis de 15 jours prévu à l'article R.123-18 du code de l'environnement, le même groupe s'est trouvé à nouveau réuni à la Métropole du Grand Nancy pour la remise du mémoire en réponse au PV de synthèse.

Ce mémoire en réponse (**annexe 13**) est constitué :

Pour la Métropole

- d'un courrier officiel de la Métropole de remise du mémoire en réponse, signé Vincent MATHERON,

- d'un mémoire en réponse au PV de synthèse (remarque par remarque) en reprenant le support de la Commission d'Enquête,
- d'un mémoire en réponse complémentaire qui complète les réponses apportées remarque par remarque. Il s'articule autour des thèmes qui ont prédominé lors de l'enquête. Il est assorti d'une annexe listant les études de référence préalables à l'élaboration du PLUi-HD.
- d'annexes : les réponses de la Métropole aux PPA, MRAe et aux communes membres (pièces figurant également dans le dossier d'enquête publique),

Pour l'UDAP

- d'un mémoire en réponse de l'UDAP constitué d'un courrier rappelant ses réponses aux observations concernant les PDA ainsi que la proposition d'extension du PDA du Château de Fléville suite à l'enquête publique.

5. OBSERVATIONS DE LA MRAe, DE LA CDPENAF ET DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

5.1. Avis de l'autorité environnementale (MRAe), analyse et synthèse

Saisie pour avis par la Métropole du Grand Nancy pour l'élaboration de son PLUi-HD le 21 novembre 2024, la MRAe a rendu son avis signé Christine MESUROLLE le 20 février 2025 sous N° 2025AGE18 (29 pages).

5.1.1. Présentation succincte de l'avis simple

La Métropole du Grand Nancy, située au centre du département de la Meurthe-et-Moselle (54), comprend 20 communes pour 257 412 habitants en 2021 et une densité moyenne de 1 809 habitants/km². La démographie est stable sur la métropole, voire en légère augmentation. Environ 52 % du territoire est artificialisé, le reste est composé de milieux naturels, forestiers et agricoles dont des espaces remarquables et/ou protégés. Le territoire comprend également de nombreux éléments bâtis patrimoniaux et est concerné par de nombreux risques naturels (inondation, mouvement de terrain, retrait et gonflement des argiles...) et anthropiques (affaissement minier, risque industriel, nuisances sonores...).

La métropole est couverte par le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) Sud 54 approuvé en octobre 2024; elle a approuvé son Plan Climat Air-Energie-Territoriale (PCAET) le 30 mars 2023. Le projet de PLUi vaut Programme Local de l'Habitat (PLH) et Plan De Mobilité (PDM).

Ainsi 2 Programmes d'Orientations et d'Actions (POA) sur ces thématiques figurent dans le PLUi-HD ; leurs orientations sont reprises et déclinées au sein d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques.

L'Ae souligne positivement cette cohérence et la bonne articulation entre la stratégie (POA) et les actions opérationnelles du PLUi-HD. Elle souligne également la qualité du dossier avec la cohérence entre les différents documents le constituant, la qualité de l'évaluation environnementale, ainsi que la qualité de la stratégie et le caractère très opérationnel du PLUi-HD.

La métropole souhaite renforcer son attractivité (démographique et économique) et développer un projet global de mobilités afin de renforcer son positionnement notamment commercial et résidentiel. Aussi, elle souhaite accueillir 320 habitants supplémentaires par an soit un taux de variation annuel moyen de +0,1 %. Elle souhaite également valoriser et protéger le patrimoine naturel et historique, développer une métropole de nature, sobre en énergie et préservant ses ressources. Il est ainsi prévu une consommation d'espaces par artificialisation des sols de 113 ha à l'horizon 2043 dont 43 ha pour l'habitat, 51 ha pour les activités économiques et 19 ha pour les équipements.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale (Ae) sont :

- la consommation d'espaces/artificialisation des sols;
- la préservation des milieux naturels ;
- la gestion durable de la ressource en eau ;
- la prise en compte des risques naturels et anthropiques;
- l'adaptation du territoire au changement climatique.

À ce titre, l'Ae souligne positivement les points suivants :

- le projet de PLUi-HD prévoit une consommation foncière moindre que celle prévue par le SCoT Sud 54 approuvé récemment, en cohérence avec la réduction de la consommation d'espaces fixée par la loi Climat et Résilience et le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires de la région Grand Est (SRADDET) ;
- la présentation d'un bilan de la consommation d'espaces et l'importante réduction de consommation d'espaces/artificialisation des sols réalisée par rapport aux documents d'urbanisme en vigueur, soit notamment une réduction de 650 ha de zones à urbaniser (AU) .

5.1.2. Avis détaillé de l'Ae avec analyse par thématiques environnementales

5.1.2.1. La consommation d'espaces naturels et agricoles.

Le besoin de 1 498 logements en extension de l'urbanisation est identifié, soit 8 % du besoin global d'ici 2043, réparti sur 43 ha dans différents secteurs de projets, dont certains présentent des enjeux environnementaux sans justification du choix du site, ni déclinaison de la séquence « Eviter, Réduire, Compenser » (ERC) .

Le dossier présente le potentiel de densification et de mutation des espaces économiques (103,6 ha disponibles), mais précise que ce potentiel n'est pas suffisant pour anticiper le développement économique, d'où la nécessité d'ouvrir 51 ha en extension de l'urbanisation sur des secteurs de projet identifiés.

Certains emplacements réservés sont inscrits en zone naturelle et agricole (N/A) et sont identifiés comme potentiellement impactant pour l'environnement (biodiversité, risque), sans justification, ni déclinaison de la séquence ERC. De plus, le dossier ne justifie pas si ces emplacements réservés sont inclus dans les calculs de consommation d'espaces dans la mesure où la destination de certains de ces emplacements sera à terme incompatible avec la sauvegarde des espaces naturels et agricoles.

L'Ae estime que les justifications liées au besoin économique sont insuffisamment fondées alors qu'il génère une consommation d'espaces importante (51 ha) localisée sur des secteurs de projet présentant des enjeux environnementaux (boisements, zones humides, espèces protégées, proximité de continuités écologiques ...) sans justification, ni déclinaison de la séquence « Eviter, Réduire, Compenser » (ERC).

L'Ae rappelle que le principe est l'évitement des zones à risques, ainsi que des milieux naturels les plus remarquables et sensibles.

Analyse de la commission d'enquête :

Le porteur de projet devra répondre de manière circonstanciée à cette observation.

Réponse de la Métropole :

En préambule, la métropole indique qu'une réponse spécifique de la métropole à l'avis de la MRAE a été faite et jointe au dossier d'enquête publique.

Sur le point plus précis de la justification des besoins en matière de développement économique et d'accueil d'entreprises, le projet de PLUi vise deux objectifs principaux :

- Sanctuariser des fonciers de nature économique pour de l'activité productive, artisanale et de services.

- Limiter fortement les possibilités d'implantation du commerce dans les ZAE existantes dont la vocation commerciale n'est pas avérée.

Ces orientations stratégiques au regard des besoins économiques ont également été précisées dans le Schéma d'Accueil des Entreprises (SAE) voté par le Conseil Métropolitain en juillet 2024. L'élaboration de ce SAE a été l'occasion de dresser des constats partagés, notamment le fait que les besoins locaux sont de moins en moins satisfaits avec une demande essentiellement endogène qui s'externalise partiellement hors de la métropole faute de solutions adaptées et à court terme. La question immobilière et foncière reste très structurante pour réussir l'implantation des entreprises et accompagner leur développement.

Pour le Grand Nancy, elle s'avère même primordiale à court terme si elle veut rester attractive et les orientations stratégiques du PADD visent donc à :

- Structurer et rendre lisible l'offre immobilière et foncière,
- Proposer une offre diversifiée qualitative et résiliente,
- Consolider et renforcer l'accueil des entreprises,
- Articuler une politique d'aménagement économique à l'échelle du Sud 54.

Globalement, l'ambition est de s'appuyer sur les ZAE existantes en explorant des possibilités d'extension qui restent limitées, en identifiant des potentiels de densification et en mobilisant prioritairement des espaces déjà artificialisés (friches économiques, militaires...). Ces orientations sont parfaitement en phase avec un souci de sobriété foncière, d'équilibre au sein de la Métropole et de complémentarité avec les territoires voisins de la Métropole. Cependant, la consommation foncière d'espaces naturels, agricoles et forestiers est nécessaire pour répondre aux besoins car :

- Le taux de rétention foncière pourrait s'avérer élevé dans une perspective de raréfaction de terrains. En effet, une grande majorité des fonciers identifiés constitue très majoritairement des réserves foncières pour d'éventuels développements futurs d'entreprises existantes ;
- La capacité de renouvellement du foncier à vocation économique et commercial diminue au fil des ans ;
- La nature de certains projets économiques nécessite une implantation à l'extérieur des zones urbanisées.

Ainsi, il s'avère nécessaire d'anticiper les besoins en foncier économique et ainsi prévoir des possibilités d'extension de certains sites d'activités existants. Dans ce cas, il s'agit de tirer parti des aménagements et des réseaux déjà présents sur les sites existants pour envisager leur développement dans la continuité des espaces déjà bâtis.

Ces extensions mobiliseraient des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) et notamment pour les sites du Dynapôle, de la Porte Verte, de la ZI Heillecourt, du projet de Village artisanal notamment à Tomblaine. Ces extensions envisagées à court ou moyen termes représenteraient une consommation potentielle de 27,5 ha. En outre, une surface de près de 25 ha de terrains agricoles est réservée pour les projets de modernisation de la soudière de la Madeleine, propriété de Novacarb, à Laneuveville-devant-Nancy : près de 9 ha sont dédiés aux projets Novawood et Novasteam et 16 ha sont constitués en réserve foncière.

Au total, une surface de près de 51 ha d'ENAF pourrait être mobilisée pour le développement économique du territoire métropolitain, soit 45 % du total des surfaces d'ENAF potentiellement consommées à l'horizon 2043. Le développement économique constituerait ainsi le premier poste de consommation foncière. Au

regard des périodes de référence définies par la Loi Climat et Résilience pour l'atteinte de l'objectif ZAN en 2050, le rythme annuel de la consommation d'ENAF à vocation d'activités économiques entre 2021 et 2043 diminuerait de près de 45 % par rapport à celui mesuré entre 2011 et 2021.

Il est utile de rappeler que des réserves foncières à vocation économique inscrites dans les actuels PLU communaux (souvent en zone 2AU) ont été éteintes, dans une logique de sobriété foncière mais également de préservation des enjeux de biodiversité. De plus, un acte fort a été posé par le PLUi en matière de développement commercial, à savoir qu'aucune nouvelle zone commerciale n'est prévue.

L'abandon des zones à urbaniser (*dont le foncier à vocation économique) dans le PLUi HD se concrétise ainsi :

- Zones AU reclassées en zone Agricole > 155 ha :
 - o Cœur Plaines Rive Droite* (Essey + Saulxures),
 - o Le secteur « Golf habitat » à Pulnoy
 - o L'extension de la ZAC de LaLouvière à Seichamps*,
 - o Une partie de la réserve foncière « Cœur de Saulxures »,
 - o L'extension du Neuf Pont à Laneuveville *.
- Zones AU reclassées en zone Naturelle > 115 ha :
 - o Coteaux de Ludres,
 - o Plateau de Villers*,
 - o Sillon du Fonteno à Jarville,
 - o Grands jardins à Houdemont.

La métropole propose que l'évaluation environnementale du PLUi HD approuvé puisse être complétée sur ce point.

D'autre part, le Schéma d'Accueil des Entreprises ayant été approuvé de manière concomitante à l'arrêt du projet de PLUi HD, ce dernier n'a notamment pas pu prendre en compte les éléments programmatiques et de spécialisation des zones. Ces éléments seront intégrés au PLUi HD à l'occasion d'une prochaine modification du PLUi. Néanmoins, le Schéma d'Accueil des Entreprises a été étroitement réfléchi et conçu en cohérence avec les travaux menés dans le cadre de l'élaboration du PLUi HD et notamment sur le volet sobriété foncière.

Analyse de la commission d'enquête :

Les réponses du porteur de projet sont satisfaisantes. La commission d'enquête note positivement le complément qui sera apporté par La Métropole à l'évaluation environnementale.

À noter que 0,8 ha d'une parcelle de 1,07 ha, non construite, à Malzéville, sont inscrits en zone urbaine (U) alors que situés en Zone Spéciale de Conservation (ZSC), au titre de Natura 2000 avec, comme unique justification, la présence d'un jardin privé ne remettant ainsi pas en cause l'état de conservation du site Natura 2000. Cette justification n'explique pas pourquoi la parcelle n'est pas classée en zone naturelle (N).

Analyse de la commission d'enquête :

Le porteur de projet devra répondre à cette observation.

Réponse de la Métropole :

Une réponse spécifique de la métropole à l'avis de la Multipole Sud Lorraine a été faite, comme à tous les PPA ayant émis des réserves ou recommandations, il convient de s'y référer.

Sur ces points précis, la métropole rappelle que le rapport entre le PLUi HD et le SCoT Sud 54 est un rapport de compatibilité, qui doit être assurée de manière globale, et non pas orientation par orientation. La métropole a fait le choix méthodologique de ne pas mentionner les densités de logements dans les secteurs de projet couverts notamment par des OAP; il ne s'agit pas d'un manque.

Les objectifs de densité minimale fixés par le SCoT Sud 54 ont été une donnée prise en compte mais la métropole a privilégié une approche contextualisée et qualitative selon les spécificités urbaines, paysagères et environnementale de chaque sites de projets, tout en garantissant globalement le respect des objectifs de densité fixés par le SCoT : **Les objectifs de densité ont donc été adaptés à chaque contexte urbain, plutôt qu'une approche arithmétique qui aurait consisté à respecter une densité fixée selon une armature territoriale regardée à l'échelle du bassin de vie et non à l'échelle du site d'implantation lui-même ou de son quartier environnant.**

La méthodologie de travail mise en place sur les OAP avec des agences d'urbanistes s'est basé sur un diagnostic complet et multi-thématiques de chaque site, puis sur une hiérarchisation des enjeux puis la réalisation de plusieurs scénarios d'aménagement et enfin la stabilisation d'un scénario final « optimisé » techniquement, programmatiquement et économiquement, travaillé avec chaque commune.

Chaque secteur de projet dispose d'un objectif précis de production de logements qui, rapporté à la surface du secteur, peut donner une indication de la densité. Cette indication ne serait néanmoins pas précise dans la mesure où certaines surfaces dans les OAP sont vouées à ne pas être artificialisées (espace vert public, TVB, etc...) et où la mixité fonctionnelle recherchée avec des surfaces d'activités (commerces, services ou équipements, etc...) peut également diminuer les surfaces dédiées à la création de logements. **Ces chiffres ne seraient donc pas comparables l'un à l'autre et leur affichage peut poser certains risques d'incompréhension avec des effets contre-productifs : la densité n'est qu'un chiffre qui ne rend pas compte des perceptions réelles dans l'espace public : il a donc semblé préférable de parler de formes urbaines et de viser leur diversité pour répondre à tous les besoins et composer un paysage urbain plus rythmée, agréable et conviviale.**

De manière purement quantitative, la métropole garantit que la densité minimale globale recherchée par le SCoT Sud 54 pour le territoire est bien respectée et que les objectifs de production de logements dans les OAP et secteurs de projet tiennent bien compte de la qualité de la desserte par les transports en commun, via notamment le respect du principe de densification supplémentaire autour des axes ou points d'arrêt (800 m autour des gares et 300 m autour des lignes à haut niveau de service). Il peut d'ailleurs être observé que la densité moyenne des OAP du PLUi HD est supérieure aux objectifs minimaux fixés par le SCoT Sud 54, ce qui concourt en partie au respect des objectifs de sobriété foncière : L'objectif est rempli avec une approche spatiale, en outre plus pertinente.

À l'échelle métropolitaine dans l'ensemble des sites de projets strictement dédiés à l'habitat et encadrés par une OAP sectorielle :

- **La densité moyenne est plus élevée que l'objectif du SCoT** : 3 600 logements selon les objectifs de densité minimale du SCoT / 3 965 selon la programmation définie dans le PLUi ;
- **Aux abords des gares et des lignes de transport collectif performantes, la programmation des OAP (1 510 logements) est compatible** avec l'objectif issu de l'application des densités minimales du ScotSud54 (1 600 logements).

La métropole propose que la justification des choix du rapport de présentation du PLUI HD approuvé puisse être complétée sur ce point.

Analyse de la commission d'enquête :

Sans pour autant avoir justifié clairement le non-classement de la zone mentionnée en zone naturelle N, la réponse du porteur de projet est satisfaisante quant à la justification des choix dans leur globalité, ce qui sera porté au rapport de présentation du PLUi-HD lors de son approbation.

5.1.2.2. L'habitat

- le PLUi-HD estime un besoin d'environ 19 425 logements supplémentaires à l'horizon 2043 afin d'accueillir la population nouvelle, de tenir compte du desserrement des ménages et du renouvellement du parc, répartis selon l'armature territoriale du SCoT 54 Sud , soit un objectif de production annuelle de 1 079 logements. Le besoin semble cohérent avec la dynamique territoriale observée et compatible avec les orientations du même SCoT.
- le PLUi-HD fixe l'objectif de reconquête d'environ 2 700 logements vacants, à savoir abaisser de 9,2 % à 7 % le taux de logements vacants à l'horizon 2043 ainsi que des objectifs de renouvellement urbain et de densification (mobilisation du potentiel estimé à 185 ha pour environ 15 227 logements soit 78 % du besoin, en logements).

L'Ae recommande de fixer des densités de logements par ha dans les secteurs de projets définis, de préciser si des secteurs de projets sont situés dans des périmètres de majoration de densité, du fait d'infrastructures de transports en commun performantes comme fixé par le SCoT Sud 54.

Commentaire de la commission d'enquête :

Le porteur de projet devra répondre à cette observation

Réponse de la Métropole :

Une réponse spécifique de la métropole à l'avis de la Multipole Sud Lorraine a été faite, comme à tous les PPA ayant émis des réserves ou recommandations, il convient de s'y référer.

Sur ces points précis, la métropole rappelle que le rapport entre le PLUi HD et le SCoT Sud 54 est un rapport de compatibilité, qui doit être assurée de manière globale, et non pas orientation par orientation. La métropole a fait le choix méthodologique de ne pas mentionner les densités de logements dans les secteurs de projet couverts notamment par des OAP; il ne s'agit pas d'un manque.

Les objectifs de densité minimale fixés par le SCoT Sud 54 ont été une donnée prise en compte mais la métropole a privilégié une approche contextualisée et qualitative selon les spécificités urbaines, paysagères et

environnementale de chaque sites de projets, tout en garantissant globalement le respect des objectifs de densité fixés par le SCoT : **Les objectifs de densité ont donc été adaptés à chaque contexte urbain, plutôt qu'une approche arithmétique qui aurait consisté à respecter une densité fixée selon une armature territoriale regardée à l'échelle du bassin de vie et non à l'échelle du site d'implantation lui-même ou de son quartier environnant.**

La méthodologie de travail mise en place sur les OAP avec des agences d'urbanistes s'est basé sur un diagnostic complet et multi-thématiques de chaque site, puis sur une hiérarchisation des enjeux puis la réalisation de plusieurs scénarios d'aménagement et enfin la stabilisation d'un scénario final « optimisé » techniquement, programmatiquement et économiquement, travaillé avec chaque commune.

Chaque secteur de projet dispose d'un objectif précis de production de logements qui, rapporté à la surface du secteur, peut donner une indication de la densité. Cette indication ne serait néanmoins pas précise dans la mesure où certaines surfaces dans les OAP sont vouées à ne pas être artificialisées (espace vert public, TVB, etc...) et où la mixité fonctionnelle recherchée avec des surfaces d'activités (commerces, services ou équipements, etc...) peut également diminuer les surfaces dédiées à la création de logements. **Ces chiffres ne seraient donc pas comparables l'un à l'autre et leur affichage peut poser certains risques d'incompréhension avec des effets contre-productifs : la densité n'est qu'un chiffre qui ne rend pas compte des perceptions réelles dans l'espace public : il a donc semblé préférable de parler de formes urbaines et de viser leur diversité pour répondre à tous les besoins et composer un paysage urbain plus rythmée, agréable et conviviale.**

De manière purement quantitative, la métropole garantit que la densité minimale globale recherchée par le SCoT Sud 54 pour le territoire est bien respectée et que les objectifs de production de logements dans les OAP et secteurs de projet tiennent bien compte de la qualité de la desserte par les transports en commun, via notamment le respect du principe de densification supplémentaire autour des axes ou points d'arrêt (800 m autour des gares et 300 m autour des lignes à haut niveau de service). Il peut d'ailleurs être observé que la densité moyenne des OAP du PLUi HD est supérieure aux objectifs minimaux fixés par le SCoT Sud 54, ce qui concourt en partie au respect des objectifs de sobriété foncière : L'objectif est rempli avec une approche spatiale, en outre plus pertinente.

À l'échelle métropolitaine dans l'ensemble des sites de projets strictement dédiés à l'habitat et encadrés par une OAP sectorielle :

- La densité moyenne est plus élevée que l'objectif du SCoT : 3 600 logements selon les objectifs de densité minimale du SCoT / 3 965 selon la programmation définie dans le PLUi ;
- Aux abords des gares et des lignes de transport collectif performantes, la programmation des OAP (1 510 logements) est compatible avec l'objectif issu de l'application des densités minimales du ScotSud54 (1 600 logements).

La métropole propose que la justification des choix du rapport de présentation du PLUi HD approuvé puisse être complétée sur ce point.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête juge cette réponse satisfaisante.

5.1.2.3. Les zones d'activités

Le dossier recense 23 zones d'activités économiques et plusieurs pôles commerciaux de périphérie ou intermédiaires. Il présente le potentiel de densification et de mutation de ces espaces, à savoir à l'horizon 2043. Malgré ce potentiel significatif, le dossier indique qu'il n'est pas suffisant pour anticiper le développement économique et que 51 ha sont nécessaires pour assurer la dynamique économique.

L'Ae estime ces justifications insuffisamment fondées au vu de certains secteurs de projet identifiés pour des activités économiques et qui présentent de forts enjeux environnementaux. Il s'agit par exemple de l'OAP « Mauvais lieu et Pré de la Dame », de 7,32 ha, à Ludres (activités économiques) ou de l'OAP « Méchelle-Picot plaine Flageul » de 50,94 ha à Tomblaine (activités de loisirs et mixtes).

L'Ae recommande de justifier davantage la nécessité d'ouvrir 51 ha à l'urbanisation pour des activités économiques, présenter les alternatives de localisation possibles aux secteurs de projets présentant des enjeux environnementaux après application des mesures d'évitement, de réduction et de compensation afin de justifier que le choix finalement retenu est celui du moindre impact environnemental.

Analyse de la commission d'enquête :

Le porteur de projet devra répondre à ces deux observations.

Réponse de la Métropole :

Le secteur « Mauvais-Lieu et Pré-la-Dame » sur Ludres : L'évaluation environnementale identifie de forts enjeux environnementaux sur le site « Mauvais Lieu » en raison de la très bonne fonctionnalité écologique du milieu. Il est ainsi clairement identifié en tant que réservoir de biodiversité. Malgré la forte réduction du projet opéré sur le site (initialement de 10 Ha), de forts enjeux environnementaux subsistent sur ce secteur.

Conscients de ceux-ci et malgré la réduction déjà opérée, la métropole et la commune de Ludres envisagent de réduire très sensiblement la zone vouée à être urbanisée après l'enquête publique. Le secteur « Pré la Dame » permettra quant à lui des projets déjà autorisés et qui ont fait préalablement l'objet d'une autorisation environnementale intervenue avant l'approbation du PLUi.

Le secteur « Méchelle-Picot-Flageul » à Tomblaine : L'OAP prévoit la construction d'une armature paysagère comme composante fédératrice de l'aménagement du secteur. Les enjeux de préservation des continuités écologiques sur le secteur sont importants, notamment du fait de la présence d'une zone humide, révélée à l'occasion d'investigations complémentaire en 2024 qui fut une année très pluvieuse.

La métropole et la commune envisagent donc de renforcer, après l'enquête publique, la trame environnementale est-ouest par le renforcement de la trame verte et bleue le long de la rue de la Fraternité, incluant la préservation intégrale des zones humides avérées et le décalage du projet vers l'avenue Nelson Mandela (cf observation déposée pendant l'enquête publique par Crédit Mutuel Aménagement pour plus de détail).

Concernant la justification des 51Ha, se référer aux éléments déjà exposés précédemment sur la justification des fonciers à vocation économique en point 1.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête juge cette réponse satisfaisante.

Le projet de PLUi-HD précise la localisation préférentielle des équipements en fonction du rôle de chaque commune dans l'armature urbaine. Ils sont inscrits en zone urbaine (U) et en sous-secteur de zone d'équipement Ne.

L'Ae s'interroge sur les secteurs Ne correspondant à des zones d'équipements à vocation de nature mais non identifiés comme des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) alors que le règlement y autorise les équipements socio-culturels ainsi que les cimetières. Selon l'Ae, ces occupations du sol ne semblent pas compatibles avec le maintien du caractère naturel des lieux et devraient plutôt être classées en zone urbaine du PLUi-HD.

Commentaire de la commission d'enquête :

Le porteur de projet devra répondre à cette observation

Réponse de la Métropole :

Le secteur naturel « équipé » (Ne) regroupe les espaces urbains fortement végétalisés, généralement à vocation récréative ou sportive et constitutifs, dans un certain sens, de la trame « verte urbaine ». Il comprend notamment les principaux parcs publics et espaces verts aménagés, les équipements et installations sportives disposant d'espaces extérieurs, certains cimetières de grande taille, etc. Ces secteurs se situent généralement en marge du tissu urbain et constituent des espaces de transition vers les espaces agricoles ou forestiers, nécessaires aux déplacements de certaines espèces.

La constructibilité dans ces secteurs Ne est très encadrée et l'artificialisation y est limitée. Seuls sont autorisés :

- Les constructions, les aménagements les installations ou les travaux nécessaires au fonctionnement, à la gestion, à l'entretien ou à l'exploitation des équipements existants ou autorisés dans le secteur « Ne » (parcs urbains, équipements sportifs, équipements socio-culturels, cimetières et activités funéraires, campings, etc.). L'emprise au sol maximale est de 5000 mètres carrés cumulés sur une même unité foncière à condition que cette surface n'excède pas 30 % de celle de l'unité ;
- Les aménagements, installations et travaux nécessaires à la protection et à la sauvegarde des sites et paysages ou à leur mise en valeur récréative ou pédagogique ainsi qu'à la prévention et à la gestion des risques.

La métropole confirme son souhait de maintenir ces équipements qui concourent à la trame verte urbaine en zone Ne.

La métropole souligne également que ces espaces ne sont pas à ce jour comptabilisés comme des espaces naturels, agricoles ou forestiers et que leur éventuel classement en zone urbaine n'entraînerait pas de facto une nouvelle consommation.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête juge cette réponse satisfaisante.

Ceci étant, l'Ae souligne positivement les mesures prises pour protéger les commerces en centre-ville et limiter la consommation foncière.

5.1.2.4. La préservation des milieux naturels

L'Ae s'interroge sur la localisation de certains secteurs de projets identifiés par le dossier, comme pouvant être impactants pour les continuités écologiques et les milieux naturels du territoire (zones humides, prairies, zones de risque naturel, enjeux espèces...). En effet, malgré les mesures d'Évitement, de Réduction et de Compensation (ERC) préconisées, le dossier ne présente pas les alternatives de localisation possibles des secteurs de projet à enjeux, afin de justifier que le choix finalement retenu est celui du moindre impact environnemental. La présentation des alternatives de localisation possibles est la première mesure d'évitement à présenter.

L'Ae recommande de distinguer la période de consommation d'espaces (2021-2030) de celle d'artificialisation des sols (2031-2040) pour l'application du PLUi-HD en reprenant celles du SCoT Sud 54.

Commentaire de la commission d'enquête :

Le porteur de projet devra répondre à ces deux observations

Réponse de la Métropole :

Une réponse spécifique et détaillée de la métropole a été faite dans le mémoire complémentaire sur la méthode de prise en compte des enjeux environnementaux.

Sur ce point précis, il peut être rappelé également la stratégie générale employée à l'occasion de l'élaboration du PLUi HD en ce qui concerne la déclinaison de la séquence E-R-C :

- Éviter l'urbanisation des réservoirs de biodiversité et des sites à haute valeur ajoutée environnementale, en lien avec les efforts de sobriété foncière : 480 Ha d'anciennes zones urbaines ou de réserves foncières reclassés en zone naturelle ou agricole. En complément, le principe a été posé de n'ouvrir à l'urbanisation aucune zone humide avérée, et d'éviter les secteurs classés en zones naturelle ou agricole dans les PLU communaux alors en vigueur.
- Réduire l'impact de l'urbanisation en protégeant les espaces de nature en ville : 540 Ha préservés pour la nature en ville dans le tissu urbain.
- Compenser par l'inscription de contraintes plus fortes sur l'urbanisation avec des nouveaux outils tels que les CBS/CPT + la généralisation de l'inscription des mesures compensatoires de l'évaluation environnementale au sein de chacune des OAP.

La démarche a été itérative : analyse de la sensibilité des éléments de la TVB, "sacralisation" des zones humides, abandon des OAP sectorielles à fort impact, réduction d'un certain nombre d'autres OAP, adaptation des curseurs CPT/CBS à proximité des zones sensibles.

Les alternatives possibles sont les secteurs identifiés dans les PLU communaux, mais qui ont été éteints du fait des impacts environnementaux. Seuls ont été conservés les secteurs à moindre impact environnemental.

L'évaluation environnementale présente bien la cartographie et le recensement de ces secteurs évités avec notamment la reconquête agricole et naturelle. L'analyse du zonage du PLUi HD intégrant cette stratégie globale E-R-C montre des incidences résiduelles. Celles-ci sont évaluées et qualifiées dans le volet « Analyse des incidences ». **Les OAP reprennent bien les mesures compensatoires relatives aux incidences résiduelles des projets.**

Concernant le volet consommation foncière / artificialisation, le dossier de PLUi HD s'articule bien autour des deux périodes de référence, en lien avec les orientations de sobriété foncière précisées dans le SCoT Sud 54. Néanmoins et en l'absence d'éléments permettant à ce jour de préciser et d'observer l'artificialisation par rapport à la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, le choix a été fait de se fonder sur une enveloppe potentielle de consommation foncière sur la période de référence 2031 – 2040 pour pouvoir dimensionner le PLUi HD sur le volet consommation foncière et rendre compte des efforts réalisés par la métropole en la matière.

L'évaluation régulière du PLUi HD, notamment sur le volet sobriété foncière, permettra de suivre régulièrement l'atteinte des objectifs de baisse de la consommation foncière, puis, une fois les observatoires mis en place, de continuer ce suivi sur l'artificialisation des sols en vue d'aboutir aux objectifs fixé sur le ZAN par la loi Climat et Résilience.

Le Tome 7 du rapport de présentation relatif aux indicateurs de suivi du PLUi HD prévoit le suivi de la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers. Cet indicateur est également repris dans les indicateurs de suivi de l'évaluation environnementale. À compter de 2030, il s'agira de suivre également la mesure de l'artificialisation mais il faudra pour cela que les observatoires soient opérationnels (base régionale OCSGE et observatoire national de l'artificialisation).

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête juge cette réponse satisfaisante.

5.1.2.5. Les risques et nuisances

L'Ae rappelle que le principe est l'évitement des zones à risques, ainsi que des milieux naturels les plus remarquables et sensibles. Elle rappelle également la nécessité de délimiter et de caractériser, dès le stade de la planification, les zones humides (diagnostic pédologique et de la flore) afin de pouvoir effectivement les protéger puisqu'elles sont des sites essentiels pour l'adaptation des territoires au changement climatique, notamment au regard des risques liés aux inondations et à la raréfaction de la ressource en eau. Elle rappelle qu'elle a publié à cet effet un « point de vue de la MRAe Grand Est » qui précise ses attentes et donnent des références réglementaires en matière de zones humides.

Le dossier ne précise pas si des secteurs de projets sont localisés sur des sols potentiellement pollués. De plus, en cas de pollution des sols, le règlement écrit ne prévoit pas de dispositions propres à garantir la compatibilité des sols par rapport aux destinations projetées.

L'Ae souligne l'importance de connaître les pollutions le plus en amont possible, afin d'anticiper les choix de localisation des logements, équipements et activités, et éviter d'implanter sur les secteurs très pollués des établissements accueillant des personnes sensibles (enfants, malades et personnes âgées) et des logements.
Concernant la pollution des sols :

- *s'assurer de la compatibilité des sols par rapport aux usages projetés dès l'élaboration du PLUi-HD ;*

- conditionner l'ouverture de l'urbanisation à des études de pollution des sols, à l'élaboration d'une Evaluation Quantitative des Risques Sanitaires (EQRS), à la définition et la mise en œuvre d'un plan de gestion des pollutions avec Analyse des Risques Résiduels (ARR), et à la production de l'attestation établie par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués et exigée par la réglementation (article L.556-1 du code de l'environnement).

Commentaire de la commission d'enquête :

Le porteur de projet devra répondre à cette observation.

Réponse de la Métropole :

La métropole rappelle que les Secteurs d'Informations pour les Sols (SIS) sont annexés au PLUi HD et gérés par l'État. Ces SIS ont bien été intégrés dans l'analyse des SSEI.

La métropole rappelle également que la gestion de la constructibilité en cas de pollution des sols est encadrée par un dispositif national qui s'applique, en plus des règles d'urbanisme. Ces dispositions réglementaires sont gérées au stade du dépôt de permis de construire et imposent la production d'études et d'attestations relatives à la prise en compte de la pollution dans le projet de construction.

C'est, en effet, la délivrance d'une autorisation d'urbanisme (permis de construire ou permis d'aménager par exemple) qui est conditionnée à des études de pollution des sols, à l'élaboration d'une évaluation quantitative des risques sanitaires (EQRS), à la définition et la mise en œuvre d'un plan de gestion des pollutions avec analyse des risques résiduels (ARR), et à la production de l'attestation établie par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués et exigée par la réglementation.

C'est donc bien au stade des projets, et non pas de la planification, que ces études devront être réalisées car elle suppose une démarche itérative avec un projet architectural suffisamment précis permettant de fixer les mesures de dépollution au cas par cas, ce qui n'est pas le rôle du document d'urbanisme.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête juge cette réponse satisfaisante.

Par ailleurs, alors qu'il y a des enjeux sur le territoire concernant les carrières, le dossier n'indique pas comment le projet de PLUi-HD s'inscrit dans les objectifs du Schéma Régional des Carrières (SRC) approuvé en novembre 2024 et dont l'avant-projet était disponible au moment de la rédaction du dossier. Le PLUi devrait en tenir compte vu que le SCoT sud 54 n'est pas intégrateur de ce document puisque approuvé antérieurement au schéma régional des carrières.

L'Ae recommande de préciser la compatibilité directe du PLUi-HD avec le Schéma Régional des carrières (SRC).

Commentaire de la commission d'enquête :

Le porteur de projet devra répondre à cette observation.

Réponse de la Métropole :

Au moment de finaliser le projet de PLUi HD à l'été 2024, la révision du schéma de cohérence territoriale SCoT Sud 54 était encore en cours, approuvé depuis lors du Conseil syndical du 12 octobre 2024. Par conséquent, le PLUi HD est désormais concerné par la compatibilité avec le SCOT intégrateur révisé, qui s'est lui-même bien assuré de la prise en compte et de la compatibilité avec le SRC.

Il est à noter que le territoire du Grand Nancy ne dispose d'aucun site à enjeux identifié dans le SRC. L'articulation avec le SRC pourra néanmoins être précisée dans l'évaluation environnementale du PLUi HD approuvé.

Analyse de la commission d'enquête :

Réponse satisfaisante dès lors que l'analyse des sites identifiés dans le SRC aura été portée à l'évaluation environnementale, tel que précisé.

5.1.2.6. La ressource en eau potable

Le règlement écrit de la zone urbaine (U) autorise les piscines à hauteur d'une par unité foncière sans justifier d'une ressource en eau suffisante dans un contexte de raréfaction de cette ressource lié notamment au changement climatique.

L'Ae rappelle que la protection de la ressource en eau est une mesure identifiée dans le plan d'actions du PCAET (Plan Climat-Air-Energie Territorial) de la métropole concernant la ressource en eau potable :

- *s'assurer sur le long terme de la capacité de la Métropole à dispenser une eau potable en quantité et qualité suffisantes, notamment en intégrant les perspectives des effets du changement climatique sur la disponibilité, la suffisance et la permanence des ressources en eau ;*
- *annexer au PLUi-HD les arrêtés préfectoraux relatifs à la protection des captages d'eau potable ;*
- *compléter le dossier par la localisation des aires d'alimentation des captages en eau potable ainsi que par des dispositions pour protéger la ressource en eau en quantité et en qualité ;*
- *éviter autant que possible l'urbanisation des périmètres de protection des captages et de leurs aires d'alimentation, et justifier, le cas échéant, l'ouverture de zones à urbaniser dans ces périmètres.*

Commentaire de la commission d'enquête :

Le porteur de projet devra répondre aux items de cette observation

Réponse de la Métropole :

Le dimensionnement des installations de production d'eau potable de la Métropole tient compte des besoins projetés en intégrant l'évolution de population à l'horizon 2043. La filière de traitement mise en place permet de distribuer une eau conforme à la réglementation.

L'EIE mentionne les différents projets de la métropole en matière de gestion de l'approvisionnement en eau potable. Un projet de diversification de la ressource en eau est actuellement engagé par la Métropole et permettra de fiabiliser davantage le système de distribution d'eau actuel. Ce projet s'inscrit dans une démarche globale de diminution des prélèvements de la Métropole depuis plusieurs décennies. L'incidence

des prélèvements de la Métropole sur cette nouvelle ressource sera évaluée en tenant compte des perspectives d'évolution de la ressource liées au changement climatique.

La métropole propose que l'évaluation environnementale du PLUi HD approuvé puisse être complétée sur ce point.

La métropole rappelle que les arrêtés préfectoraux relatifs à la protection des captages d'eau potable sont des servitudes d'utilité publique et qu'elles sont donc, à ce titre, disponibles sur le géoportail de l'urbanisme. Les périmètres de protection de captage sont bien matérialisés dans les plans des SUP, en annexe du PLUi HD. La liste des SUP reprend bien le nom de chaque captage et mentionne la référence de l'acte instituant la SUP et qui peut ainsi être téléchargé ou consulté sur le géoportail. Il n'y a pas d'obligation réglementaire d'annexer les arrêtés préfectoraux aux PLU/PLUi.

L'étude du régime d'interdiction et de réglementation de l'arrêté de protection de captage de Champigneulle ne remet pas en cause l'OAP « des Bâins ».

La métropole propose que l'évaluation environnementale du PLUi HD approuvé puisse être complétée sur ce point et que l'OAP mentionne, pour rappel, l'existence du périmètre de protection de captage.

Analyse de la commission d'enquête :

Réponses satisfaisantes, en prenant en compte les engagements de complétude mentionnés par le porteur de projet

5.1.2.7. Climat - air - énergie

Le PCAET approuvé 30 mars 2023 couvre la période 2023-2028. Les objectifs du PCAET sont repris dans le Programme d'Orientations et d'Actions (POA) « habitat » et « mobilités » ainsi que dans l'ensemble des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques plus particulièrement celle relative au Changement climatique. Le dossier précise que le PLUi-HD est compatible avec le PCAET de la Métropole.

L'Ae n'a pas de remarque sur ce point.

L'Ae recommande cependant de justifier la localisation des secteurs de zone NénR destinés aux centrales photovoltaïques, en déclinant la séquence « Éviter, Réduire, Compenser » (ERC), en retenant la solution du moindre impact environnemental et prioriser leur développement sur des surfaces bâties.

Réponse de la Métropole :

La métropole a intégré dans son projet de PLUi HD les éléments du PCAET (Plan Climat Air Energie Territorial). **A ce titre, le choix a été fait d'établir une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) thématique relative à « l'adaptation au changement climatique, bruit et air ». Le règlement d'urbanisme a également été établi, en lien avec l'ambition de la métropole concernant le changement climatique, avec notamment des règles plus souples que celles existantes dans les PLU communaux, pour favoriser la pose de panneaux photovoltaïques en toiture, y compris dans les secteurs patrimoniaux.**

La métropole est donc pleinement en accord avec la priorisation du développement du photovoltaïque sur des surfaces bâties, permettant, par exemple, d'utiliser les friches industrielles ou militaires pour préférentiellement répondre à nos besoins en termes d'habitat ou de développement économique. C'est

tout le sens également du travail réalisé par la métropole avec les communes pour identifier les Zones d'Accélération ENR et donnant priorité à l'utilisation de « la 5ème façade » des bâtiments existant ou à venir. Le cadastre solaire développé par la métropole est également un outil précieux pour accompagner les administrés dans les démarches de pose de panneaux photovoltaïques en toiture.

Néanmoins, la métropole a identifié dans son projet de PLUi HD 2 secteurs Nennr :

- Dans l'enceinte du CPN de Laxou dans le cadre d'un projet en cours de diversification de l'approvisionnement énergétique et qui prendrait place sur un ancien terrain sportif, donc déjà artificialisé, au sein même du site.
- À Malzéville, dans le prolongement d'un projet urbain à vocation résidentielle en cours de construction, sur une ancienne friche industrielle qui a été déconstruite et dépolluée.

L'installation de panneaux photovoltaïque au sol n'a pas été favorisée dans le cadre du projet de PLUi HD et a donc été privilégiée en toiture.

Analyse de la commission d'enquête :

Ces réponses sont satisfaisantes.

5.1.2.8. Paysages – sites classés et patrimoine

Le territoire est marqué par de nombreuses richesses environnementales, patrimoniales et paysagères. Le dossier recense ainsi plusieurs espaces protégés comme la Zone Spéciale de Conservation (ZSC) du Plateau de Malzéville, la forêt de protection du « massif de Haye », plusieurs Espaces Naturels Sensibles (ENS42), Arrêtés Préfectoraux de Protection de Biotope (APPB), Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) et cours d'eau dont la Meurthe. Il recense également de nombreux éléments patrimoniaux (bâtiments classés au titre des monuments historiques, sites classés, Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV46) du centre de Nancy...).

L'Ae souligne l'aspect positif des points de sauvegarde du patrimoine, tel que développés dans les dispositifs du PLUi-HD.

5.1.2.9. Déchets

Sans qu'il en soit fait spécifiquement état, mais tel que défini dans les orientations du SCoT Sud 54, l'Ae cautionne la priorité au réemploi-recyclage-valorisation des déchets dans le cadre de l'économie circulaire, tout en veillant à la bonne insertion des équipements de collecte avec des emplacements identifiés dans les documents d'urbanisme.

5.1.2.10. Modalités et indicateurs de suivi

Tel que précisé dans le SCoT Sud 54, les valeurs de départ et les valeurs cibles à atteindre avec leur fréquence d'actualisation et les modalités correctrices en cas de non atteinte des objectifs poursuivis devront être regroupés dans un tableau unique pour éviter les doublons.

Par ailleurs, la France s'est dotée d'une Stratégie Nationale Bas Carbone (SNBC) en 2015 fixant pour objectif la division par quatre des émissions de gaz à effet de serre (GES) à l'horizon 2050. La SNBC révisée et approuvée le 21 avril 2020 a pour but de respecter les termes de l'Accord de Paris signé lors de la COP21, avec l'objectif d'aboutir à une neutralité carbone dès 2050.

Aussi, la MRAe examinera la façon dont les projets qui lui sont soumis contribuent à la réalisation de cet objectif fondamental pour les générations à venir.

Fin de l'analyse synthèse de l'avis MRAe soit 5 pages pour un dossier de 29 pages. L'avis complet et l'ensemble des réponses du porteur de projet figurent en annexes.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de ces données (5 à 8) et les estime satisfaisantes.

5.2. Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

SAISINE DES PPA(s)					
PPA	Date de saisine	Déclaration réception	Retour	Avis	Recommandations
Conseil Régional du Grand Est	17/10/2024	06/12/2024	-	Favorable tacitement	
Conseil Départemental 54	17/10/2024	23/10/2024	22/01/2025	Favorable	8
Direction Départementale du Territoire 54	17/10/2024	23/10/2024	15/01/2025	Favorable avec réserves	14
Préfecture Meurthe-et-Moselle	17/10/2024	23/10/2024	15/01/2025	Favorable avec réserves	5
SNCF Réseau	17/10/2024	10/11/2024	-	Favorable tacitement	
Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) - DREAL	17/10/2024	-	18/12/2024	Favorable avec recommandations	
Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) - ABF	19/06/2024		28/06/2024		35
Syndicat Mixte de la Multipole Sud Lorraine	17/10/2024	29/10/2024	21/01/2025	Favorable	4
Chambre du Commerce et de l'Industrie	17/10/2024	13/11/2024	20/01/2025	Favorable	0
Chambre d'Agriculture	17/10/2024	24/10/2024	08/01/2025	Favorable avec réserves	0
Chambre des Métiers et de l'Artisanat	17/10/2024	28/10/2024	-	Favorable tacitement	

Tableau 15 - Avis des Personnes Publiques Associées

5.2.1. Avis de la CDPENAF

Considérant que :

- la Métropole du Grand Nancy affiche un objectif de production de logements de 1 079 par an, soit 19 425 sur la durée totale du document, afin de répondre aux besoins liés au desserrement de la taille des ménages et à l'augmentation du nombre d'habitants,
- 92 % de ces logements seront produits en renouvellement urbain, afin de limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers,
- le projet de PLUi présente une consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers de 113 ha, soit en-dessous des préconisations fixées par le SCoT Sud 54, approuvé le 12 octobre 2024, permettant ainsi de répondre aux objectifs du ZAN,

les membres de la commission émettent un **avis favorable** au projet.

Commentaire de la commission d'enquête :

La commission prend acte de cet avis.

5.2.2. Conseil Départemental 54 (CD54)

Il est nécessaire d'intégrer les cartes à jour du PDIPR avec inscription des circuits de randonnées déjà inscrits et ceux projetés sur la Métropole du Grand Nancy (voir les cartes en annexe).

Le Département attire votre attention sur la jonction avec les circuits de randonnées des territoires limitrophes à la Métropole dans un objectif de continuité territoriale.

Réponse de la Métropole :

Le Conseil Départemental demande d'intégrer les cartes à jour du PDIPR au sein du PLUi-HD. Les sentiers, chemins et itinéraires inscrits et projetés seront bien reportés dans les plans des annexes du PLUi HD. De plus, à l'issue de la prochaine révision du PDIPR sur le territoire du Grand Nancy, prévue en 2025 sur la base des itinéraires de la Métropole à Pied élaborés en étroite collaboration avec vos services et la Fédération Française de Randonnée », la métropole procédera à une mise à jour de ces annexes.

Il est à noter qu'une partie des itinéraires du PDIPR est par ailleurs matérialisée au sein du règlement graphique, par le biais d'une protection au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme en vertu duquel, au droit des voies ou des chemins à conserver ou à créer, identifiés au plan général du règlement graphique, les constructions, aménagements ou installations doivent conserver les continuités et ne pas compromettre la circulation piétonne ou cyclable.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de cette réponse.

Bois des Fourasses et plateau de Villers-lès-Nancy : le site s'appelle désormais Pelouses de Villers : changer la dénomination de l'ENS Plateau de Villers.

Globalement, les ENS sont bien décrits mais les programmes qui y sont menés sont peu développés, contrairement aux actions trame verte et bleue (coteaux, atlas,...).

La carte synthèse des enjeux environnementaux ne semble pas faire apparaître les ENS.

Réponse de la Métropole :

Le Conseil départemental demande à revoir certaines rédactions relatives aux milieux naturels et notamment au Schéma Départemental des Espaces Naturels Sensibles (SDENS).

Les évolutions rédactionnelles proposées seront reprises, dans les différentes pièces correspondantes du rapport de présentation.

Concernant l'évaluation environnementale et notamment la carte des enjeux issues de l'état

initial de l'environnement, les ENS sont bien pris en compte et sont classés en réservoirs de biodiversité, au même titre que les éventuelles zones humides effectives ou mares qu'ils renferment.

Dans un souci de clarté de la représentation, il a été décidé de ne pas mentionner les

différents statuts de protection liés à ces espaces (sites NATURA 2000, A.P.P.B., Z.N.I.E.F.F.,

etc.). En revanche, l'État Initial de l'Environnement intégré au rapport de présentation mentionne bien les différents statuts de protection et notamment les ENS présents sur le territoire et incluant leur carte de localisation.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de cette réponse.

OAP THÉMATIQUE « PATRIMOINES » : les enjeux soulevés par le récent atlas communautaire de la biodiversité n'ont pas ou partiellement été intégrés, et notamment les dernières données/orientations fixées en matière :

- d'habitats à haute valeur environnementale ;
- d'écopaysages métropolitains ;
- de biodiversité non patrimoniale ;
- de réseau écologique global.
- rédaction de la politique départementale de l'état initial de l'environnement à modifier ;
- fortes orientations pour la préservation et la réhabilitation de la biodiversité et des continuités écologiques qui ne s'appuient néanmoins pas sur les dernières études, en raison des délais nécessaires à l'écriture des documents.

Réponse de la Métropole :

Le Conseil départemental suggère de mentionner l'Atlas de la Biodiversité Métropolitaine au sein de l'OAP Patrimoines dans le volet Biodiversité. Cette mention sera bien ajoutée au sein de l'OAP Patrimoines, afin que chaque porteur de projet puisse, au besoin, profiter de cette connaissance, afin d'éclairer au mieux les choix et les solutions environnementales liées aux projets à venir.

La Métropole souhaite également rappeler que l'Atlas de la Biodiversité Métropolitaine achevé en 2024 a permis essentiellement de parfaire la connaissance naturaliste du Grand Nancy, de développer – notamment avec le soutien du Conseil Départemental – les actions de sensibilisation et d'animation auprès de tous les

publics, mais surtout d'élaborer un Plan d'Action Biodiversité sur les 12 prochaines années, qui se veut opérationnel.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de cette réponse.

Le POA Habitat évoque dans sa dernière fiche les obligations de la Métropole vis-à-vis des prescriptions du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage. Au-delà du projet de rénovation de la principale aire permanente d'accueil de Manitas, les 22 places en terrains familiaux locatifs, comme l'identification d'un lieu pour la création d'une aire de grands passages pérenne n'ont pas été réalisées au terme de l'échéance du schéma actuel. L'actuelle fiche intégrée dans le POA reste au stade des études et des intentions sans apporter de garantie concernant la réalisation de ces opérations spécifiques. Le Département précise ici que le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage entre en révision, pour une adoption du schéma révisé envisagée en début d'année 2026.

Réponse de la Métropole :

Le Conseil départemental rappelle les prescriptions du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage. À ce jour, les objectifs concernant les places de terrains familiaux locatifs ne sont pas atteints, tout comme l'identification d'une aire de grand passage sur le territoire métropolitain. Vous regrettez à ce titre l'absence de garantie dans le PLUi HD, notamment au sein du POA Habitat, concernant la réalisation de ces opérations spécifiques. Dans le cadre de l'élaboration du projet de PLUi HD et faute d'accord préalable sur une solution satisfaisante, je tiens à vous indiquer que le choix a été fait de ne pas bloquer la capacité de réaliser une aire de grand passage sur le territoire métropolitain.

Concernant les objectifs de place de terrains familiaux, là encore, le projet de PLUi HD rend possibles des projets connus, comme par exemple le projet à Jarville-la-Malgrange et l'inscription d'un STECAL au plan de zonage, et n'obère pas pour autant de futurs projets. Le PLUi HD ne sera donc pas bloquant sur ces points, même si, à date, la localisation de ces équipements n'est pas précisée.

Enfin, vous évoquez la révision du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage à horizon début 2026. Je tiens à vous confirmer la volonté de la métropole de participer activement au processus de révision de ce schéma que vous avez enclenché, et de la poursuite du travail à la recherche d'une solution d'accueil pérenne pour l'aire de grand passage.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de cette réponse.

5.2.3. Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH)

Le CRHH recommande d'être vigilant sur les objectifs de production de logements au regard des orientations du SCot Sud 54.

Réponse de la Métropole :

Le marché immobilier est caractérisé par des cycles, où alternent crise, reprise économique ou plan de relance gouvernemental. Depuis 2000, la France a connu deux périodes de crises majeures qui ont largement impacté le niveau de la production de logements.

A cette crise économique, il faut ajouter les conséquences de la réduction de loyer de solidarité (RLS) introduite par la loi de finance de 2018, qui a amputé la capacité d'investissement des bailleurs dans la production de logements neufs depuis 2019.

Ainsi, pour lisser les effets des crises économiques sur le niveau de construction d'un territoire, il est communément admis de procéder à une analyse statistique sur une durée plus longue, de 10 ans par exemple.

En effet, la période considérée par le CRHH pour évaluer le niveau de production de la Métropole du Grand Nancy, à savoir 2018-2023, intègre quatre années de crises économiques sans précédent (soit 848 unités par an sur cette période). En comparaison, le **niveau de construction constaté sur la Métropole du Grand Nancy entre 2014 et 2023, soit sur une période de 10 ans est de 1 022 logements par an. C'est-à-dire, un volume de production proche de l'objectif retenu pour le PLUi HD.**

La justification des choix sur le volet Habitat précise la détermination des besoins en production de logements :

- Les besoins pour répondre au desserrement des ménages,
- Les besoins liés au renouvellement du parc existant,
- Les besoins liés à de nouveaux arrivants.

Enfin, ce volume s'inscrit dans un rapport de compatibilité avec les objectifs de production définis par le Scot Sud 54 pour la Métropole du Grand Nancy.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de cette réponse.

Le CRHH recommande de revoir à la hausse l'objectif de récupération du parc vacant et de prévoir des indicateurs d'évaluation des actions entreprises.

Réponse de la Métropole :

Sur le Grand Nancy, la vacance de marché représente les $\frac{3}{4}$ des logements vacants qui résultent du fonctionnement du marché locatif. Cette vacance de courte durée, dite vacance « conjoncturelle » correspond principalement à une vacance de mise en service ou une vacance de rotation. Il s'agit le plus souvent de logements inoccupés du seul fait de la mobilité des ménages (location ou vente d'un logement) ou alors du fait de la réalisation de petits travaux d'entretien. Cette vacance de courte durée est nécessaire au fonctionnement du marché du logement puisqu'elle permet la fluidité des parcours résidentiels ainsi que l'entretien du parc de logements.

La vacance de longue durée (2 ans et plus) concerne 27% des logements vacants du parc privé à l'échelle de la Métropole, soit 3 480 logements en 2019. Parmi ces logements vacants depuis au moins 2 ans, près de 1

300 sont recensés comme vacants depuis plus de 5 ans, ce qui représente 10 % du parc total de logements privés vacants.

La lutte contre la vacance est un défi coûteux et de longue haleine. La Métropole a décidé de concentrer ses ressources sur la lutte contre la vacance structurelle, dont les causes sont multiples et complexes.

En plus des dispositifs qu'elle co-finance avec l'ANAH (Pacte territorial, OPAH-RU, Logement d'Abord avec captation de logements privés grâce à l'intermédiation locative...), la Métropole consacre un budget supplémentaire de 360 000 € sur ses propres ressources entre 2024 et 2029 pour la remise de logements vacants sur le marché.

Par conséquent, retenir un objectif de résorber annuellement 150 logements vacants de longue durée reste donc très ambitieux, puisque s'il est atteint, cela reviendrait à traiter un quart de la vacance structurelle sur une durée de 6 ans.

L'évaluation triennale de l'application des dispositions du PLUi HD relatives à l'habitat permettra de suivre régulièrement l'atteinte des objectifs que nous nous sommes fixés et nous questionnera, le cas échéant, sur l'évolution de notre ambition.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de cette réponse.

Le CRHH recommande de définir des objectifs chiffrés de réhabilitation du parc HLM, et de généraliser les servitudes de mixité sociale (SMS) pour les OAP et les ZAC.

Réponse de la Métropole :

Concernant la réhabilitation du parc HLM, les politiques engagées dans le cadre du NPRU sont longuement développées dans les pièces écrites du PLUi HD. Le NPRU porte aujourd'hui sur 3 quartiers regroupant plus de 10 400 logements HLM, soit un peu plus du tiers du parc locatif social.

Le NPRU prolonge le PRU mis en œuvre sur le territoire depuis 2004 et qui a permis de mener une politique de rénovation d'ampleur sur 7 QPV répartis sur 9 communes. Le PRU a concerné 14 000 logements.

Si les QPV bénéficient de politiques spécifiques de l'ANRU, d'autres quartiers ou groupes Résidentiels ont pu être rénovés ou seront prochainement rénovés dans le cadre des Conventions d'Utilité Sociale (CUS) signées avec l'État, la Métropole du Grand Nancy et le Conseil départemental de Meurthe-et-Moselle. La plupart des CUS ont été signées en 2019, pour une durée de 6 ans. Elles sont donc arrivées à terme en 2024.

Il faut également souligner que la loi climat et résilience de 2021 qui met en œuvre la Stratégie Nationale Bas Carbone (SNBC) renforce les objectifs de rénovation du parc existant, en interdisant à la location à compter de 2025, des logements qui sont classés en G, en 2028 s'ils sont en F et en 2032 si c'est E.

Ainsi et afin de répondre aux objectifs de la SNBC, les bailleurs sociaux sont actuellement engagés dans l'élaboration de stratégies de décarbonation (sortir des énergies fossiles, réhabiliter pour atteindre les étiquettes A ou B, construire mieux...).

Les nouvelles générations de CUS en cours d'élaboration pour la période 2025-2030 devront donc intégrer des objectifs importants en matière de décarbonation et de rénovation énergétique.

Pour toutes ces raisons, des objectifs chiffrés en matière d'amélioration du parc existant (hors NPRU) n'ont pas été intégrés au POA habitat du PLUi HD.

Toutefois, on peut signaler que la convention de délégation des aides à la pierre de la Métropole du Grand Nancy qui a été renouvelée en 2024 a retenu un objectif de rénovation de 1 570 logements classés E/F/G sur la période 2024 – 2029.

Concernant la mise en œuvre des nouveaux outils de servitude de mixité sociale, ce dispositif vise à s'appliquer pour les autorisations d'urbanisme uniquement dans le diffus. En effet et a contrario, la production de logements sociaux dans les ZAC ou les OAP est gérée à l'échelle de l'opération d'aménagement et non pas permis par permis. On retrouve ainsi dans chaque OAP et pour chaque ZAC un objectif de production de logements locatifs sociaux à atteindre globalement. Ces secteurs ne sont donc pas exonérés d'obligation de production de logements sociaux.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de cette réponse.

5.2.4. DDT (synthèse des points majeurs)

5.2.4.1. Prévention des risques naturels et miniers

Prévention du risque de mouvements de terrain

- En pages 366 et 378 du tome 1 sur l'État Initial de l'Environnement (EIE), il est indiqué que seule la commune de Ludres possède un PPRMT (PPR mouvements de terrain des Coteaux de la Moselle) approuvé par arrêté préfectoral en date du 23/09/1999. Sans préjudice du respect du règlement de ce PPRMT, il convient toutefois de préciser que, sur la commune de Ludres, il existe une connaissance plus récente des aléas mouvements de terrain réalisée par le Cerema en mai 2018. Sa cartographie est également à intégrer.
- En page 376, il est indiqué dans le tableau que des zones concernées par ce risque sont « *constructibles sous réserve d'une étude sols* ». Cette formulation pourrait suggérer que la constructibilité ne serait pas remise en cause quel que soit le résultat de l'étude. Il conviendra de la remplacer par « *constructibles sous conditions de préciser le niveau d'aléa et prendre en compte le risque dans le projet d'urbanisme* ». En cohérence, il est recommandé de préciser la partie « *incidence sur constructibilité* » des tableaux page 411 (sous réserve de prise en compte d'étude géotechnique préalable).

Dans le document « 20240820_PLUi_MGN_Annexes_INFO » la liste des communes concernées est à corriger : certaines sont en effet citées à tort, quand d'autres sont à ajouter.

Dans un objectif de gestion des eaux pluviales, le PLUi privilégie leur infiltration à la parcelle. Cependant, cette infiltration est à proscrire en zone d'aléa fort et à n'autoriser dans les zones d'aléa moyen et faible qu'avec la condition de ne pas aggraver le risque de mouvement de terrain.

Commentaire de la commission d'enquête :

Le porteur de projet devra répondre sur l'ensemble des points de cette observation, avec précision et en justifiant ses réponses.

Réponse de la Métropole :

La cartographie issue des études réalisées par le Cerema pourra être intégrée aux annexes du PLUi-HD afin de disposer de la connaissance la plus récente concernant les aléas mouvements de terrain.

La formulation page 376 sera corrigée et le tableau page 411 modifié.

La liste des communes concernées par le risque mouvements de terrain sera corrigée.

Le Schéma Directeur d'Assainissement de la Métropole est actuellement en cours de révision. Il intégrera bien les recommandations formulées l'Etat. **Le futur SDA sera annexé au PLUi HD par voie de modification, le moment venu**

Analyse de la commission d'enquête :

Réponses satisfaisantes, en prenant en compte les engagements de complétude et correctifs mentionnés par le porteur de projet.

En page 347, le tome 1 sur l'Etat Initial de l'Environnement (EIE) indique l'existence d'un PPRM. Or cet acronyme signifie communément « Plan de Prévention des Risques Miniers ». Il convient de préciser, comme cela est le cas par ailleurs dans le document, qu'il s'agit en réalité du PPR Mouvements de Terrain (PPRMT) des coteaux de Moselle approuvé le 23/09/1999.

Commentaire de la commission d'enquête :

Le porteur de projet devra répondre à cette observation.

Réponse de la Métropole :

Cette correction sera apportée dans l'EIE à chaque fois que cela est nécessaire.

Analyse de la commission d'enquête :

Réponse satisfaisante.

Prévention du risque de chute de bloc et risque lié aux cavités souterraines

Le rapport de présentation décrit clairement ce risque. En page 375, il est indiqué dans le tableau que des zones concernées par ce risque sont « constructibles sous réserve d'une étude sols ». Comme pour le risque de mouvements de terrain, cette formulation pourrait suggérer que la constructibilité ne serait pas remise en cause quel que soit le résultat de l'étude. Il conviendra de la remplacer par « *constructibles sous conditions de préciser le niveau d'aléa et prendre en compte le risque dans le projet d'urbanisme* ». Il est recommandé de préciser en cohérence la partie « *incidence sur constructibilité* » des tableaux page 390 (sous réserve de prise en compte d'étude géotechnique préalable).

Dans le document « 20240820_PLUi_MGN_Annexes_INFO » la liste des communes concernées est à corriger : certaines sont en effet citées à tort, quand d'autres sont à ajouter.

Dans le document « 20240820_PLUi_MGN_Annexes_INFO » la liste des communes concernées est à corriger : certaines sont en effet citées à tort, quand d'autres sont à ajouter.

Commentaire de la commission d'enquête :

Réponses à apporter sur ce point en termes de constructibilité et liste des communes à corriger si nécessaire.

Réponse de la Métropole :

La formulation sera corrigée. La liste des communes concernées sera corrigée.

Analyse de la commission d'enquête :

Réponse satisfaisante

Prévention du risque inondation

L'OAP LAX.04 prévoit la réalisation de logements alors que sa partie sud est traversée par un cours d'eau busé en son point bas. Cette partie a été fortement impactée par les événements orageux de mai 2012. Une analyse des relevés de hauteur d'eau et de la topographie, également annexée à l'avis et accompagnée d'un courrier explicatif à la mairie de Laxou, permet de caractériser un niveau de risque incompatible avec la réalisation de logements ainsi qu'avec la création d'un accès, lui-même en secteur fortement inondable. Les projets de constructions et *a fortiori* de logements sont à exclure de ce secteur.

Afin de prendre en compte les cours d'eau busés dont les berges ont disparu, le règlement fixera pour ceux-ci une largeur inconstructible par rapport à leur axe en tenant compte le cas échéant du caractère dense du bâti existant.

Commentaire de la commission d'enquête :

La commission s'inquiète que l'OAP Ste Anne, où il est prévu 45 logements au PLUi-HD, ait pu être envisagée sur une zone à risque identifiée. D'autres OAP ont également été identifiées à risque potentiel d'inondation (Lafayette et Alstom). Le pétitionnaire devra apporter une réponse circonstanciée sur ce point

ainsi que sur les mesures conservatoires envisagées quant au risque inondation en général, en cohérence avec le SCoT54 .

Réponse de la Métropole :

Concernant l'OAP Sainte Anne et en accord avec la ville de Laxou, la parcelle AE300 la plus concernée par l'aléa inondation sera rendue inconstructible et l'OAP et le plan de zonage seront modifiés en conséquence. De plus, le ruisseau qui traverse le site Saint Anne sera reporté sur le plan des annexes afin de faire respecter les règles de recul correspondantes.

La présence du risque inondation sur les secteurs de projet Lafayette et Alstom est représentée sur le schéma des OAP sous le nom de zone inondable. Cette zone inondable correspond à la zone V dite de « Prévention » du PPRI de la rivière Meurthe qui concerne les communes de Jarville-la-Malgrange, Malzéville, Maxéville, Nancy, Tomblaine et Saint-Max. Cette zone du PPRI autorise de nouvelles constructions à condition de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux, de préserver le libre écoulement des eaux et les zones d'expansion des crues. De plus, les constructions devront respecter les prescriptions constructives imposées par le règlement du PPRI (voir pages 15 et 16 du règlement du PPRI).

De façon générale, le PLUi-HD intègre des mesures conservatoires concernant le risque inondation en prenant en compte les deux PPRI en vigueur sur le territoire du Grand Nancy (PPRI de la Meurthe Grand Nancy et PPRI de la Vallée de la Meurthe et ses affluents) ainsi que les secteurs d'aléa inondation figurant à l'atlas des zones inondables. Cette prise en compte est détaillée page 215 à 217 de la justification des choix.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête prend note de l'engagement d'inconstructibilité de la parcelle AE300 et la mise à jour des plans de l'OAP Sainte Anne

Risques miniers des bassins ferrifères :

Le rapport de présentation décrit ce risque, cependant il est à compléter au sein des cartographies (Plan_annexes_2) sur lesquelles apparaît bien une étiquette « AAM » (Aléa Affaïssement Minier du bassin ferrifère), mais ni périmètre ni légende.

Commentaire de la commission d'enquête :

Apporter si nécessaire les éléments de réponse.

Réponse de la Métropole :

Les cartographies seront complétées si besoin.

Analyse de la commission d'enquête :

Réponse satisfaisante

Risques miniers du bassin salifère

- Dans les annexes informatives et en page 386 du Tome 1 du rapport de présentation, des zones d'influences des sondages d'exploitation dans le bassin salifère doivent être mises à jour et réduites pour certains sondages qui ont fait l'objet de porter-à-connaissance :
 - ✓ PAC sondages du 11/03/2016 de la concession de Bosserville et du 07/08/2023 de la concession de Pont-Saint-Phlin à Art-sur-Meurthe ;
 - ✓ PAC du 09/06/2016 de la concession de Sainte-Valdrée, du 24/09/2021 de la concession les Aulnois et du 07/08/2023 de la concession de Pont-Saint-Phlin à Laneuveville-devant-Nancy ;
 - ✓ PAC du 09/06/2016 de la concession de Sainte-Valdrée à Fléville-devant-Nancy.

Dans le document « 20240820_PLUi_MGN_Annexes_INFO » la liste des communes concernées est à corriger : certaines sont en effet citées à tort, quand d'autres sont à ajouter.

Dans le règlement de la zone U, le chapeau de zone mentionne la présence d'un seul sondage à Laneuveville-devant-Nancy. Cette information est à corriger, car la zone est concernée par 3 sondages d'exploitation et le périmètre d'influence d'un sondage en zone A. La commune de Tomblaine est également concernée par 3 sondages d'exploitation.

Commentaire de la commission d'enquête :

Apporter si nécessaire les éléments de réponse.

Réponse de la Métropole :

Les demandes de mises à jour ou de corrections seront effectuées.

Analyse de la commission d'enquête :

Réponse satisfaisante

5.2.4.2. Prévention des nuisances et pollutions

Sites et sols pollués

Les OAP territoriales mentionnent le principe général de positionnement des logements à l'écart des sources de pollution. Cependant l'OAP A dite « Rives de Meurthe Nord » prévoit des logements dans le sous-secteur ACJ4, lequel est situé sur un site pollué aux abords de la cité judiciaire. Afin de lever cette contradiction apparente et d'assurer une meilleure transparence sur la nécessité de procéder à la dépollution du secteur, la prise en compte de cet enjeu doit être explicitée dans l'OAP sectorielle, quand bien même le plan des annexes informatives identifie ce secteur parmi les secteurs d'information sur les sols.

Commentaire de la commission d'enquête :

Apporter les éléments de réponse.

Réponse de la Métropole :

Ces éléments sont connus et ont été prises en compte dans le plan guide élaboré spécifiquement sur ce secteur suite à des études urbaines spécifiques. Comme évoqué ci-avant, les aspects relatifs à la pollution sont en outre gérés par la législation environnementale sur les sites et sols pollués au moment du dépôt du permis de construire.

L'OAP Rives de Meurthe Nord sera néanmoins modifiée pour intégrer une mention concernant la zone à dépolluer.

Analyse de la commission d'enquête :

Réponse satisfaisante

Assainissement

Les paragraphes sur le traitement des boues urbaines et l'évolution de la STEP doivent être mis à jour, car les informations ont plus de 2 ans. En effet, l'obligation d'hygiénisation des boues a pris fin début 2023. Le dossier évoque une injection du biométhane dans le réseau qui devrait être opérationnel fin année 2022.

Un nouveau Schéma Directeur d'Assainissement est en cours d'élaboration afin de définir la politique d'assainissement de la Métropole pour la prochaine décennie.

Commentaire de la commission d'enquête :

Apporter si nécessaire les éléments de réponse.

Réponse de la Métropole :

Les mises à jour concernant ce volet seront effectuées.

Analyse de la commission d'enquête :

Réponse satisfaisante

Eaux pluviales

Le PLUiHD est ainsi compatible avec le SCoT intérateur des dispositions du SDAGE sur la gestion des eaux pluviales.

Cependant cette infiltration est à proscrire en zone d'aléa fort mouvement de terrain et à n'autoriser, dans les zones d'aléa moyen et faible, qu'à la condition de ne pas aggraver le risque.

Commentaire de la commission d'enquête :

Apporter si nécessaire les éléments de réponse.

Réponse de la Métropole :

Le Schéma Directeur d'Assainissement de la Métropole est actuellement en cours de révision. **Il intégrera bien les recommandations formulées l'Etat. Le futur SDA sera annexé au PLUi HD par voie de modification, le moment venu.**

Analyse de la commission d'enquête :

Réponse satisfaisante

Eau potable

Le rendement du réseau s'est établi à 88 % en 2022. Cette valeur mériterait d'être actualisée à 2023.

Commentaire de la commission d'enquête :

Apporter si nécessaire les éléments de réponse.

Réponse de la Métropole :

Cette valeur sera actualisée si la valeur pour 2023 est connue.

Analyse de la commission d'enquête :

Réponse satisfaisante

5.2.4.3. Prévention des milieux naturels et de la biodiversité

État initial de l'environnement:

Le rapport de présentation ne précise pas que la butte Sainte-Geneviève est en site géré par le Conservatoire des Espaces Naturels Lorrain (CENL). Ceci est à ajouter.

Dans l'état initial de l'environnement, la carte « *continuité écologique dans le DOO du SCoT Sud* » (p.37), il y a une inversion dans la légende entre les réservoirs d'intérêt SCoT et les réservoirs d'intérêt national et régional. Ceci est à corriger.

Commentaire de la commission d'enquête :

Apporter si nécessaire les éléments de réponse.

Réponse de la Métropole :

Les remarques concernant les éléments ci-dessus seront prises en compte et les documents concernés modifiés en conséquence.

Analyse de la commission d'enquête :

Réponse satisfaisante

Trame verte et bleue et préservation des espaces naturels:

Les cimetières tels que Barthou à Vandoeuvre-lès-Nancy ou Préville à Nancy sont classés en zone naturelle équipement. Ils comportent des alignements d'arbres significatifs et quelques espaces encore en pleine terre ; toutefois, ils sont très majoritairement minéralisés et imperméabilisés. Au regard de leurs caractéristiques, de leur localisation en milieu urbain, et de la manière dont le PLUiHD considère par ailleurs la protection des éléments de nature en ville, il vous est recommandé de classer ce secteur en zone urbaine U.

Commentaire de la commission d'enquête :

Apporter les éléments de réponse.

Réponse de la Métropole :

Le secteur naturel « équipé » (Ne) regroupe les espaces urbains fortement végétalisés, généralement à vocation récréative ou sportive et constitutifs, dans un certain sens, de la trame « verte urbaine ». Il comprend notamment les principaux parcs publics et espaces verts aménagés, les équipements et installations sportives disposant d'espaces extérieurs, certains cimetières de grande taille, etc. Ces secteurs se situent généralement en marge du tissu urbain et constituent des espaces de transition vers les espaces agricoles ou forestiers, nécessaires aux déplacements de certaines espèces.

La constructibilité dans ces secteurs Ne est très encadrée et l'artificialisation y est limitée. Aussi, la Métropole confirme son souhait de maintenir ces équipements qui concourent à la trame verte urbaine en zone Ne, ce sont en effet des réservoirs « relais » de biodiversité dans le déplacement de certaines espèces. Ces espaces ne sont pas à ce jour comptabilisés comme des espaces naturels, agricoles ou forestiers et que leur éventuel classement en zone urbaine n'entraînerait pas de facto une nouvelle consommation foncière. Ces espaces sont déjà considérés comme des espaces « consommés ».

Analyse de la commission d'enquête :

Réponse satisfaisante

5.2.4.4. Prise en compte du volet agricole et forestier

En zone Ap, pour les bâtiments liés à l'exploitation agricole (châssis, serres, abris pour animaux, etc.), l'emprise au sol maximale est de 2 000 mètres carrés cumulés sur une même unité foncière ou unité de jardinage à condition que cette surface n'excède pas 20 % de celle de l'unité (p. 223). Compte tenu de la destination de ces secteurs, la surface de 2 000 m² paraît excessive, notamment pour les abris pour animaux. Il est recommandé de distinguer les constructions légères facilement réversibles telles que les serres sans fondations des autres constructions.

En zone N, les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation forestière sont autorisées, sans limite de nombre, ni d'emprise au sol. Compte tenu de la surface très importante de la zone N, cette possibilité de construction doit être retirée. Si des projets particuliers sont identifiés, un ou plusieurs sous-secteurs particuliers et restreints en surface pourront être envisagés.

Commentaire de la commission d'enquête :

Le porteur de projet devra répondre sur ces deux items.

Réponse de la Métropole :

Le règlement sera adapté afin d'intégrer une différenciation entre les constructions légères facilement réversibles des autres constructions.

La Métropole étudiera la demande de l'Etat concernant la suppression de la faculté de développer en zone N des constructions liées à l'exploitation forestière, afin d'évaluer l'impact d'une telle modification sur le territoire.

Analyse de la commission d'enquête :

Réponses satisfaisantes

5.2.4.5. Performance énergétique

L'enjeu de résorption des passoires thermiques est majeur, particulièrement lors de la réhabilitation ou conversion de sites en logements.

C'est le cas pour certains bâtiments des casernes Verneau, Blandan et Drouot. Si les casernes ont été repérées comme éléments remarquables en tant qu'architecture militaire, dans le cadre de l'étude pour la protection et la valorisation du patrimoine architectural, urbain et paysager réalisé en amont du PLUi, une différenciation doit pouvoir être faite entre les bâtiments principaux et les bâtiments annexes. Pour les bâtiments annexes, l'isolation par l'extérieur doit pouvoir être envisagée.

Commentaire de la commission d'enquête :

Il conviendra, pour le porteur de projet, de répondre en conformité et en cohérence avec les observations du Ministère des armées et des anciens combattants, PPA ajoutée et non répertoriée, ayant porté les avis sous mentionnés dans les temps et délais impartis.

Réponse de la Métropole :

Le règlement écrit du PLUi-HD intègre déjà bien la possibilité demandée « *Si un bâtiment (ou partie de bâtiment) présente un style, une époque ou une typologie différente, les règles peuvent être adaptées tout en tenant compte du contexte dans lequel il s'inscrit. Ce bâtiment (ou partie de bâtiment) sera donc régi par les dispositions générales.* »

Analyse de la commission d'enquête :

Réponse satisfaisante

5.2.4.6. Sûreté de certaines enceintes

Le règlement prévoit bien que les clôtures existantes puissent être restaurées à l'identique. Pour les clôtures nouvelles, leur hauteur est limitée à 1,60 m et des ajournements sont imposés. Il convient de prévoir des exceptions pour les enceintes au titre de la sécurité, comme certains équipements ou installations publics, par exemple les sites militaires, afin de prévenir intrusions et actes de surveillance.

Commentaire de la commission d'enquête :

Pour ce qui concerne les enceintes militaires, cf. le commentaire CE ci-dessus

Réponse de la Métropole :

Une exception sur les règles de clôtures concernant les sites militaires sera introduite dans le règlement sur ce volet.

Analyse de la commission d'enquête :

Réponse satisfaisante

5.2.5. Multipole ScoT Sud 54

La Multipole Nancy Sud Lorraine recommande de justifier plus fortement la production de logements de 15% supérieure aux objectifs définis par le SCOT.

La Multipole fixe un objectif de production maximum de 935 logements par an pour la Métropole du Grand Nancy alors que cette dernière retient une hypothèse de 1 079 logements par an dans son PLUi HD, soit un écart annuel de 144 logements (15%). L'écart entre les objectifs de production définis par le SCOT et ceux de la Métropole du Grand Nancy s'explique principalement par des différences entre les hypothèses de projection retenues.

En ce qui concerne le desserrement, la Multipole retient une hypothèse 1,73 personnes par ménage en 2040. Ce qui entrainerait la création annuelle de 592 nouveaux ménages. Or, l'hypothèse retenue par le Grand Nancy est fondée sur une autre temporalité. Elle est fondée sur un taux de 1,72 personnes par ménage en 2042. Ce qui entrainerait la création annuelle de 698 nouveaux ménages. Les différences entre les hypothèses de projection de taille moyenne des ménages entraînent donc un écart de production de 106 logements.

Réponse de la Métropole :

En ce qui concerne le renouvellement du parc de logements, pour la Métropole, la Multipole applique un taux de renouvellement de 0,12 pour 100 au parc de logements recensé par l'INSEE en 2019. Cela donne un potentiel de renouvellement annuel de 178 logements. Mais, compte tenu des caractéristiques de son parc et de son marché immobilier, le Grand Nancy est soumis à une plus forte pression de besoins en constructions nouvelles que les autres territoires du Sud 54. De nombreux programmes immobiliers y sont réalisés grâce à des opérations de démolition / reconstruction. Aussi, le parc HLM bénéficie actuellement d'un important programme de renouvellement urbain.

Ces situations ont conduit le Grand Nancy à calculer un taux de renouvellement de 0,144 pour cent. Ce taux extrapolé à partir des observations passées, est appliqué au parc de logements de 2020 (source INSEE). Cela donne un potentiel de renouvellement annuel de 215 unités.

Les différences entre les hypothèses de renouvellement du parc se traduisent par un écart de production de 37 logements.

Au final, en tenant compte des écarts générés par les différences méthodologiques, l'objectif de production retenu par le Grand Nancy pour le PLUi HD est cohérent avec les objectifs retenus par le SCoT (soit $935 + 106 + 37 = 1\,078$).

En comparaison et outre ces aspects méthodologiques, le niveau de construction constaté sur la Métropole du Grand Nancy entre 2014 et 2023 est de 1 022 logements par an, c'est-à-dire, un volume de production proche de l'objectif retenu pour le PLUi HD.

Il convient également de signaler que le potentiel foncier et de logements sera régulièrement évalué, afin de préciser si certaines zones classées en réserve foncière 2AUF doivent être effectivement ouverte à l'urbanisation après modification du PLUi ou pas.

Analyse de la commission d'enquête :

Réponse satisfaisante

La Multipole Nancy Sud Lorraine recommande d'intégrer des éléments permettant de spatialiser et hiérarchiser les zones d'activités économiques du Grand Nancy en lien avec l'actuel Schéma d'Accueil des Entreprises.

Réponse de la Métropole :

En matière de développement économique et d'accueil d'entreprises, le projet de PLUi vise deux objectifs principaux :

- Sanctuariser des fonciers de nature économique pour de l'activité productive, artisanale et de services.
- Limiter fortement les possibilités d'implantation du commerce dans les ZAE existantes dont la vocation commerciale n'est pas avérée.

Concernant la question du foncier à vocation économique et dans la perspective du ZAN, l'objectif poursuivi par la Métropole est bien de conserver des gisements fonciers adaptés au développement économique et à la diversité des besoins des entreprises (locaux d'activité, bureaux, entrepôts...).

Ces orientations stratégiques ont été précisées dans le Schéma d'Accueil des Entreprises voté par le Conseil Métropolitain en juillet 2024. L'ambition est de s'appuyer sur les ZAE existantes en explorant des possibilités d'extension qui restent limitées, en identifiant des potentiels de densification et en mobilisant prioritairement des espaces déjà artificialisés (friches économiques, militaires...). Ces orientations sont parfaitement en phase avec un objectif de sobriété foncière, d'équilibre au sein de la Métropole et de complémentarité avec les territoires voisins de la Métropole.

Le Schéma d'Accueil des Entreprises ayant été approuvé de manière concomitante à l'arrêt

du projet de PLUi HD, ce dernier n'a pas pu prendre en compte notamment les éléments programmatiques et de spécialisation des zones. Le SAE sera intégré au PLUi HD à l'occasion d'une prochaine modification du PLUi. Néanmoins, le Schéma d'Accueil des Entreprises a été étroitement réfléchi et conçu en cohérence avec les travaux menés dans le cadre de l'élaboration du PLUi HD et notamment sur le volet sobriété foncière.

Analyse de la commission d'enquête :

Réponse satisfaisante

La Multipole Nancy Sud Lorraine recommande d'encadrer plus fortement les activités commerciales dans les Zones d'Activités Economiques (ZAE).

Réponse de la Métropole :

Pour rappel, un acte fort a été posé par le PLUi en matière de développement commercial.

Aucune nouvelle zone commerciale n'est prévue. Le développement du commerce en périphérie est concentré sur des sites historiques bien identifiées notamment dans l'OAP Commerce. Celle-ci détermine des espaces préférentiels pour l'implantation du commerce.

Concernant la limitation des possibilités d'implantations commerciales dans les ZAE, la Métropole a clairement fait le choix d'éviter le risque de retournement fonctionnel des zones d'activités économiques par un mitage commercial non maîtrisé. A cet égard, les restrictions imposées par un zonage indicé L en matière d'implantation commerciale sont lisibles et suffisantes. Il convient de concilier de manière pragmatique, au plus près de la réalité des marchés immobiliers et fonciers et des usages, développement économique et liberté d'entreprise. Dans un souci de lisibilité pour les entreprises et pour les services instructeurs des autorisations d'urbanisme, il n'est pas paru souhaitable de complexifier les règles d'implantation du commerce en particulier.

Par conséquent, le projet de PLUi de la Métropole vise bien à interdire, par défaut, la présence, à date, du commerce dans les ZAE et à encadrer leur mutation. Les zones indicées « L » permettront aussi d'éteindre à terme les possibilités d'implantation commerciale dans toutes les ZAE du territoire métropolitain. Le risque d'un développement commercial non contrôlé dans les ZAE ou le reste du territoire est donc très limité, eu égard aux nouvelles règles du PLUi, aux orientations de l'OAP Commerce et du Schéma de Développement commercial métropolitain.

Analyse de la commission d'enquête :

Réponse satisfaisante

La Multipole Sud Lorraine relève de possibles incohérences entre l'OAP Commerce et le zonage PLUi

Réponse de la Métropole :

- Sur la zone de la Sapinière à Laxou : les orientations ne sont pas incompatibles entre l'OAP et l'inscription d'un zonage indicé « L ». Il rend possible les mutations de bâtiments commerciaux actuels à long terme, en cohérence avec l'OAP territoriale « Entrée Ouest ». Il n'empêche pas le maintien des établissements commerciaux existants.
- Sur la zone de la Porte Verte, la possibilité de son extension au Sud est indiquée en zone « M » autorisant l'installation du commerce alors que ni l'OAP sectorielle ni l'OAP commerce n'indique un développement commercial sur ce secteur à urbaniser qui, pour rappel, est fermé à l'urbanisation (zone AUf). Une cohérence est effectivement à rechercher sur ce site dont la programmation reste à affiner.

Analyse de la commission d'enquête :

Réponse satisfaisante

La Multipole Nancy Sud Lorraine recommande de renforcer les justifications relatives à la définition de l'armature commerciale métropolitaine, en lien avec les définitions du SCOT.

Réponse de la Métropole :

La clé de lecture présentée dans la justification des choix du PLUi HD permet de bien établir la correspondance entre l'armature commerciale de la Métropole et les prescriptions du DAACL. Je rappelle toutefois le rapport de compatibilité entre le PLUi HD et les orientations du SCoT, qui n'impose pas un strict respect mais une compatibilité globale, d'où la notion de correspondance et non de conformité.

Concernant le secteur de la Plaine Flageul, celui-ci pourrait théoriquement être considéré comme un site nouveau proposant un potentiel de développement commercial, non pas dans une logique de zone commerciale mais bien de mixité fonctionnelle et d'accompagnement d'un projet urbain. Référencé comme un pôle commercial intermédiaire et classé au PLUi en zone de mixité (M), ce site en devenir permet, au cas par cas, des implantations commerciales en lien avec des activités de loisirs et des activités de bureaux ou de restauration. Elles resteront toutefois très circonscrites et ciblées. Elles seront seulement de nature à compléter secondairement une offre à dominante de sport et loisirs prévue dans le cadre d'un plan de commercialisation encadré, associant le porteur du projet et la Métropole.

En aucun cas, le secteur de la Plaine Flageul n'a vocation à devenir une zone commerciale, dans le respect des équilibres commerciaux existants sur le territoire métropolitain. Le secteur est d'ailleurs couvert par une OAP qui précise les intentions programmatiques et restreint donc les capacités de développement commercial. Je souligne également que le site ne peut être considéré comme un espace agricole, naturel ou forestier et qu'il ne rentre donc pas dans le décompte de la consommation d'espace. Il s'agit d'une friche d'activités militaires sur laquelle s'est développée une végétation spontanée et qu'on pourrait qualifier d'emprise urbaine partiellement boisée.

D'autres ZAE non commerciales autorisent le commerce de détail, en particulier les ZAC de la Louvière à Seichamps et des Savlons à Malzéville. Dans les deux cas, il est envisagé de proposer une offre commerciale très limitée. Dans le premier cas, il s'agit de déployer une capacité résiduelle de 200 m² de surface de vente. Dans le second cas, l'OAP commerce identifie le site des Savlons comme un pôle commercial intermédiaire

pour lequel est prévue une offre d'accompagnement au supermarché MATCH déjà présent et au développement résidentiel et urbain à proximité, dans une cohérence recherchée avec l'offre de centre-bourg de la commune.

Analyse de la commission d'enquête :

Réponse satisfaisante

La Multipole relève également certaines demandes d'éclaircissement sur la consommation foncière.

Réponse de la Métropole :

- Le secteur des Plaines Flageul est considéré comme une friche d'activités militaires et donc non consommateur d'ENAF.
- La ZAC de la Louvière est une ZAC métropolitaine déjà aménagée et la consommation foncière correspondante a déjà été intégrée au bilan de la consommation passée.
- Le secteur des Bâlins est considéré en intégralité comme une friche d'activités extractives et donc non consommateur d'ENAF.

Analyse de la commission d'enquête :

Réponse satisfaisante

La Multipole suggère également de définir l'enveloppe urbaine.

Réponse de la Métropole :

La détermination d'une éventuelle enveloppe urbaine n'a pas d'incidence sur l'identification des espaces naturels, agricoles et forestiers, et donc sur le calcul de la consommation d'espace. A ce stade et eu égard à l'atteinte des objectifs de sobriété foncière, il ne nous apparaît pas pertinent de délimiter une enveloppe urbaine à date, qui sera mouvante au fil des années et de la réalisation des projets. Pour autant, nous proposons de compléter le rapport de présentation par la délimitation d'une enveloppe urbaine, en précisant la méthodologie de la délimitation retenue.

Analyse de la commission d'enquête :

Réponse satisfaisante

la Multipole suggère de préciser les densités résidentielles dans les secteurs de projet et notamment les OAP.

Réponse de la Métropole :

La métropole a fait le choix de ne pas mentionner les densités de logements dans les secteurs de projet couverts notamment par des OAP; il ne s'agit pas d'un manque mais d'un choix.

En effet, l'élaboration des OAP du PLUi HD s'est fondée sur une démarche innovante, autour d'une approche urbaine en itération avec une approche pré-opérationnelle évaluant la faisabilité technique et économique de chaque secteur de développement, intégrant bien dans les données d'entrée les objectifs de densité fixés par le SCoT Sud 54 mais sans en faire un prérequis strictement obligatoire. La métropole a donc privilégié une approche contextualisée et qualitative, tout en garantissant globalement le respect des objectifs de densité fixés par le SCoT. Les objectifs de densité ont donc été adaptés à chaque contexte urbain plutôt qu'une approche arithmétique qui aurait consisté à respecter une densité fixée selon une armature territoriale regardée à l'échelle du bassin de vie et non à l'échelle du site d'implantation lui-même ou de son quartier environnant.

Les densités de chaque OAP de secteur sont donc variables, ajustées au contexte urbain, architectural, patrimonial et paysager et aux besoins locaux de diversification de l'offre d'habiter aux trois échelles que constituent la métropole, la commune et le quartier. Chaque secteur de projet dispose d'un objectif précis de production de logements qui, rapporté à la surface du secteur, peut donner une indication de la densité. Cette indication ne serait néanmoins pas précise dans la mesure où certaines surfaces dans les OAP sont vouées à ne pas être artificialisées et où la mixité fonctionnelle recherchée peut diminuer les surfaces dédiées à la création de logements. Ces chiffres ne seraient donc pas comparables l'un à l'autre et leur affichage peut poser certains risques d'incompréhension avec des effets contre-productifs. La métropole garantit que la densité minimale globale recherchée par le SCoT Sud 54 pour le territoire est bien respectée et que les objectifs de production de logements dans les OAP et secteurs de projet tiennent bien compte de la qualité de la desserte par les transports en commun, via notamment le respect du principe de densification supplémentaire autour des axes ou points d'arrêt (800 m autour des gares et 300 m autour des lignes à haut niveau de service). Il peut être observé que la densité moyenne des OAP du PLUi HD est supérieure aux objectifs minimaux fixés par le SCoT Sud 54, ce qui concourt en partie au respect des objectifs de sobriété foncière.

À l'échelle métropolitaine et dans l'ensemble des sites de projets strictement dédiés à l'habitat et encadrés par une OAP sectorielle :

- La densité moyenne est plus élevée que l'objectif du SCoT : 3 600 logements selon les objectifs de densité minimale du SCoT ; 3 965 selon la programmation définie dans le PLUi ;
- Aux abords des gares et des lignes de transport collectif performantes, la programmation des OAP (1 510 logements) est compatible avec l'objectif issu de l'application des densités minimales du Scot-Sud54 (1 600 logements)

Analyse de la commission d'enquête :

Réponse satisfaisante

5.2.6. EMZD (Etat-Major de la Zone de Défense de Metz)

5.2.6.1. Performance énergétique

Les casernes Verneau et Blandan ainsi que la caserne Drouot implantées respectivement à Nancy et à Vandoeuvre sont soumises à l'interdiction d'isolation par l'extérieur des façades qui comportent des éléments d'architecture et d'ornement sauf si ceux-ci peuvent être protégés ou reconstitués à l'identique et de manière qualitative.

Afin de préserver la possibilité d'effectuer des travaux d'amélioration énergétique, je demande la possibilité d'infléchir cette disposition afin qu'elle ne concerne que le patrimoine visible depuis l'espace public.

Commentaire de la commission d'enquête :

Pour ce qui concerne les enceintes et espaces militaires, le porteur de projet devra prendre en compte les exigences propres à la Défense Nationale.

Réponse de la Métropole :

L'enjeu de préservation des éléments bâtis protégés nécessite de préserver l'ensemble des façades des bâtiments en interdisant l'isolation thermique par l'extérieur sur les façades qui comportent des éléments d'architecture et d'ornement qu'il convient de préserver et de mettre en valeur (moulures, mosaïques, modénatures, cartouche datant la construction, sculptures, ...) sauf si ceux-ci peuvent être protégés ou reconstitués à l'identique de manière qualitative.

Les casernes mentionnées abritent des fonctions support du ministère de la défense, ainsi les règles patrimoniales associées à la protection de ces bâtiments ne semblent pas rentrer en contradiction avec des exigences propres à la défense nationale.

Analyse de la commission d'enquête :

Réponse satisfaisante

5.2.6.2. Sûreté de certaines enceintes

Par ailleurs, les règles patrimoniales imposent une hauteur de clôtures sur rue limitée à 1,60 mètres avec des limitations de mur-bahut à 1 mètre et l'obligation pour les dispositifs le long des sentiers de rester à claire-voie, tandis que les règles sécuritaires relatives à la protection des bâtiments prévoient une hauteur minimale de 2,15 mètres.

Aussi, il conviendrait de modifier ces dispositions aux abords des emprises militaires afin que toute reconstruction de murs d'enceinte des casernes puisse au minimum pouvoir se faire à l'identique et les enceintes neuves atteindre 2,15 mètres sans ajournement.

Commentaire de la commission d'enquête :

Pour ce qui concerne les enceintes et espaces militaires, le porteur de projet devra prendre en compte les exigences propres à la défense nationale.

Réponse de la Métropole :

Une exception sur les règles de clôtures concernant les sites militaires sera introduite dans le règlement sur ce volet.

Analyse de la commission d'enquête :

Réponse satisfaisante

5.2.6.3. Accès aux services publics

Je demande l'ajout des Armées aux services publics figurant dans les généralités du règlement écrit. Ainsi dans le paragraphe 4.1 Sous-destination locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, « les casernes » pourraient être ajoutées.

Commentaire de la commission d'enquête :

Apporter si nécessaire les éléments de réponse.

Réponse de la Métropole :

La définition des destinations et sous-destinations qui figure dans le règlement écrit reprend l'Arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions. Certaines définitions sont complétées avec des éléments issus du guide ministériel concernant « l'évolution de la réglementation applicable aux destinations des constructions dans les PLU(i) ».

Comme indiqué dans le règlement la sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État. Sans être citées en exemple, les casernes militaires correspondent à ce type de constructions.

Analyse de la commission d'enquête :

Réponse satisfaisante

5.2.6.4. Parkings et mobilité

Enfin, pour les *Espaces, sites et secteurs du projet*, il est projeté (page 232) l'implantation d'un parking silo d'environ 350 places, au sein d'une opération mixte parking / logements collectifs sur le secteur de l'ancien Mess des officiers. Le projet devra assurer deux accès au parking silo, au Nord depuis l'avenue du maréchal Juin et au Sud depuis la rue du général Frère. Ce dernier ne pourra être réalisé sans impacter le mess Haxo.

Aussi, je vous informe que ma priorité sera de garantir l'intégrité de cet immeuble militaire.

Commentaire de la commission d'enquête :

Pour ce qui concerne les enceintes et espaces militaires, le porteur de projet devra prendre en compte les exigences propres à la défense nationale.

Réponse de la Métropole :

L'OAP « Nancy-Thermal-Champ-de-Mars » dispose d'orientations particulières sur la gestion du stationnement à l'échelle du périmètre de l'OAP. Le site devra accueillir un parking silo sur le secteur de l'ancien Mess des officiers, afin de reconstituer à minima l'offre de stationnement existante et de répondre aux besoins des équipements situés à proximité : Nancy Thermal et le Parc Sainte-Marie. Cet ouvrage sera

l'occasion de gérer les stationnements sur une emprise au sol plus faible et de désimperméabiliser plus d'espaces publics dans une logique plus vertueuse. À ce stade, l'OAP propose :

D'implanter un parking silo d'environ 350 places, au sein d'une opération mixte parking silo / logements collectifs sur le secteur de l'ancien Mess des officiers. Le parking silo prendra place en socle R+2 maximum et pourra être surmonté de logements collectifs pour une hauteur totale de R+3/R+4. Le projet devra assurer deux accès au parking silo : une au Nord depuis l'avenue du Maréchal Juin et une au Sud.

D'enterrer le stationnement en souterrain pour les opérations de logements collectifs,

De favoriser la désimperméabilisation et la végétalisation des aménagements dédiés au stationnement.

La Métropole du Grand Nancy prend note de la volonté de garantir l'intégrité du bâtiment abritant le mess Haxo. Le principe de raccordement au parking silo au sud vers la rue Général Frère constitue une opportunité que la métropole a souhaité inscrire, même si effectivement cet accès nécessite de se rapprocher de l'armée pour négocier celui-ci et le foncier correspondant, et en étudiant les capacités de compensation des places de stationnement du mess Haxo qui seraient supprimées, le cas échéant.

Pour l'heure, il s'agit d'une OAP avec donc un rapport de compatibilité global n'obligeant pas à la réalisation stricte de toutes les orientations (même si cet accès serait très utile). Il ne s'agit pas d'un emplacement réservé mais plus d'une intention d'accès. De plus, la construction du silo est plutôt envisagée sur un phasage long terme (2037-2042). D'ici là, la métropole pourra affiner le projet et étudier avec l'Armée toutes les éventualités et évolutions possibles.

Analyse de la commission d'enquête :

Réponse satisfaisante

5.2.6.5. Intégrité des zones militaires

Je vous rappelle enfin, ma ferme opposition à tout projet de nature à porter atteinte à un immeuble militaire. Ainsi, l'ancien mess des officiers serait en partie impacté par la construction d'un accès à un parking silo situé en périphérie immédiate du quartier militaire tel que précisé dans l'OAP Nancy thermal / Champ de Mars alors que la création d'un accès est possible au niveau de la rue de la Légion Erangère.

Par ailleurs, je vous informe que le périmètre de la Métropole du Grand Nancy n'est grevé d'aucune servitudes radioélectriques relevant du ministère des Armées, ces dernières sont abrogées depuis 2015.

Commentaire de la commission d'enquête :

Pour ce qui concerne les enceintes et espaces militaires, le porteur de projet devra prendre en compte les exigences propres à la défense nationale.

Réponse de la Métropole :

S'il subsiste des servitudes relevant du ministère des Armées dans la liste des SUP annexée au PLUi-HD, ces dernières seront supprimées.

La Métropole du Grand Nancy prend note de la volonté de garantir l'intégrité du bâtiment abritant le mess Haxo (cf point précédent).

Analyse de la commission d'enquête :

Réponse satisfaisante

5.2.7. Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) :

5.2.7.1. Analyse de l'état initial de l'environnement

Page 97 : la liste des sites inscrits au titre du code de l'environnement (loi 1930) a été mise à jour à la suite de la publication du décret du 5 mai 2022 relatif à la désinscription des sites inscrits couverts par une autre servitude patrimoniale plus forte. Etant couverts par un site patrimonial remarquable, ne figurent plus sur la liste des sites de Meurthe-et-Moselle :

- Le carrefour des rues de la Source, de la Charité et du Cheval Blanc,
- Le cours Léopold,
- La Grande Rue,
- La place Carnot,
- La place d'Alliance, la rue d'Alliance et la rue Girardet,
- La place du Colonel Fabien et la rue des Dames (quartier de la Charité),
- La place Joseph Malval (quartier de la Charité),
- Le quartier Saint-Epvre.

Page 106 : Le document doit être mis à jour pour intégrer l'approbation du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du SPR « Cœur d'Agglomération ».

Page 114 : Le rapport de présentation fait référence au label « Patrimoine XXe ». Depuis la loi Liberté de Création, Architecture et Patrimoine de 2016, ce label a évolué et se dénomme désormais « Architecture Contemporaine Remarquable ».

Commentaire de la commission d'enquête :

Ces remarques font état d'un manque d'actualisation récurrent et de mise à jour des documents portés au dossier mis à la disposition du public au cours de l'enquête.

Réponse de la Métropole :

L'Etat initial de l'environnement sera mis à jour pour prendre en compte les évolutions mentionnées ci-dessus.

Analyse de la commission d'enquête :

Réponse satisfaisante après mise à jour de l'état initial de l'environnement.

5.2.7.2. Alignements

Sur plusieurs OAP (OAP A – Rives de Meurthe Nord- îlots Jaurès Canal, OAP A – Rives de Meurthe Nord Alstom), le projet propose de varier les retraits sur espaces publics. Si cet urbanisme permet d'animer une séquence urbaine, il convient toutefois d'être vigilant à maintenir des front bâtis. Peut-être faut-il cibler des décrochés d'alignements pour marquer les fonctions spécifiques de certains bâtiments. Par ailleurs des alignements d'arbres peuvent matérialiser des alignements impossibles à réaliser autrement.

Ainsi, dans l'OAP-Ilot Jaurès Vallin et terrains Bellanger : La poche de stationnement situé sur la séquence n° 3 doit être positionné en cœur d'îlot et non pas sur rue, pour maintenir un front de rue structuré.

Commentaire de la commission d'enquête :

Apporter si nécessaire les éléments de réponse.

Réponse de la Métropole :

Globalement, il convient de rappeler que la méthodologie de travail mise en place sur les OAP avec des agences d'urbanistes s'est basée sur un diagnostic complet et multi-thématiques de chaque site, puis sur une hiérarchisation des enjeux puis la réalisation de plusieurs scénarios d'aménagement et enfin la stabilisation d'un scénario final « optimisé » techniquement, programmatiquement et économiquement, travaillé avec chaque commune.

Ainsi, les demandes de modification seront étudiées mais ne donneront pas toutes lieu à modification car elles peuvent être en contradiction avec le parti d'aménagement retenu suite à différents scénarios.

Sur ce cas précis de l'OAP RDM Nord, la Métropole prend note de ces suggestions, cependant l'objectif recherché dans ces OAP est bien de varier les alignements sur rue et les décrochages d'une séquence à l'autre, c'est un choix urbanistique concernant le renouvellement urbain de ces secteurs considérant notamment les besoins de percée visuelle sur les cœurs d'îlot, de circulation de l'air et du soleil favorisant un urbanisme bioclimatique et de rythme différent de la trame urbaine « classique » de la ville sans toutefois se placer en rupture totale. Il s'agit d'un choix assumée par la métropole, la ville de Nancy et les urbanistes de prendre un parti pris différent sur ce secteur par rapport à la composition urbaine et architecturale «classique» des îlots des 2 ZACs Stanislas Meurthe et Austrasie du secteur central des Rives de Meurthe, ce point est également une demande forte issue de la concertation publique et qui peut tout à fait se concilier avec le respect du patrimoine de ce quartier.

Concernant l'OAP Jaurès Valin, l'idée poursuivie par l'OAP (issue également du Plan Guide d'aménagement des Rives des Meurthe Nord élaboré par l'agence Intensités après une large concertation) est de disposer ces poches de stationnement directement accessibles depuis les voies de circulation et d'éviter la congestion des cœurs d'îlots par le stationnement. Il s'agit d'un parti d'aménagement pris par la métropole dans une logique de transition écologique et de cœur d'îlot apaisé et végétalisé. En effet et si la structuration du front de rue peut être un élément d'analyse au moment de réfléchir à la composition urbaine d'un projet, il n'en constitue pas pour autant une obligation ni un pré-requis mais doit être mis en balance avec les autres enjeux.

Analyse de la commission d'enquête :

Réponse satisfaisante

5.2.7.3. Trame verte et continuité paysagère

Plusieurs OAP proposent des trames paysagères, trames vertes ou trames paysagères dédiées au mode de déplacement actif qui ne disposent pas de continuité au-delà du périmètre de l'OAP, ou dont le fonctionnement n'apparaît pas réaliste. En conséquence toutes les OAP devraient être vérifiées et pour certaines retravaillées afin de matérialiser ces continuités.

Pour l'OAP Alstom- Rue de Malzéville : Il est nécessaire de prévoir le franchissement de la voie paysagère dédié aux modes de déplacement actif par les voies structurantes. Par ailleurs, il est à craindre que la mise en place d'une nouvelle voie de TCSP ne puisse pas cohabiter avec les déplacements en mode actif et ne crée une nouvelle rupture infranchissable (comme la voie ferrée).

Par ailleurs, l'espace qui semble ménagé pour ces trames devrait être épaissi pour favoriser une réelle fonctionnalité à ces espaces.

Commentaire de la commission d'enquête :

Apporter si nécessaire les éléments de réponse.

Réponse de la Métropole :

Globalement, il convient de rappeler que la méthodologie de travail mise en place sur les OAP avec des agences d'urbanistes s'est basé sur un diagnostic complet et multi-thématiques de chaque site, puis sur une hiérarchisation des enjeux puis la réalisation de plusieurs scénarios d'aménagement et enfin la stabilisation d'un scénario final « optimisé » techniquement, programmatiquement et économiquement, travaillé avec chaque commune. L'élaboration des OAP du PLUi HD s'est fondée sur une démarche innovante, autour d'une approche urbaine, paysagère et environnementale en itération avec une analyse pré-opérationnelle évaluant la faisabilité technique et économique de chaque secteur de développement.

Ainsi, les demandes de modification seront étudiées mais ne donneront pas toutes lieu à modification car elles peuvent être en contradiction avec le parti d'aménagement retenu suite à différents scénarios.

Dans ce cas précis, la métropole indique que la notion de continuité verte a bien été prise en compte en amont des réflexions et qu'il conviendrait de donner des exemples plus précis pour mesurer le sens des demandes.

Spécifiquement pour l'OAP Rives de Meurthe Nord (incluant le secteur Alstom), un plan guide concerté et co-construit a été élaboré par l'agence Intensités et traduit ensuite dans le PLUi HD. Les traversées et trame verte et bleue Est-Ouest entre la Meurthe et le canal ont été prises en compte et confrontées aux enjeux de « mobilité ». L'OAP précise bien les différentes orientations relatives à ces aspects et les points de passage à créer pour favoriser cette perméabilité Est-Ouest. Globalement, un juste partage de l'espace public a été recherché sur ce secteur qui fait l'objet d'un projet opérationnel spécifique de parc le long de l'ancienne voie ferrée, au delà du document PLUi.

Analyse de la commission d'enquête :

Réponse satisfaisante

5.2.7.4. Bouclages viaires

Les OAP à clarifier ou retravailler dans ce sens sont :

- OAP-ART.01 – Entre les routes (Art-sur-Meurthe)
- OAP-ART.03 – Coteaux des Vignes (Art-sur-Meurthe)
- OAP-DOM.01 - Relinchamps (Dommartemont)
- OAP- ESS.03 -Avenue 69^e régiment d'infanterie (Essey-les-Nancy)
- OAP-HEI.05 -Vignes des Sables (Heillecourt)
- OAP-LAX.04 -Sainte-Anne (Laxou)
- OAP -LUD.01 -Sainte-Blaine (Ludres)
- OAP MAL.01 – Demi-Lune (Malzéville)
- OAP MAL.02 – Bas Savlon (Malzéville)
- OAP-NAN.03 – Nancy thermal/Champ de Mars
- OAP SAI.02 – Rue des Fuchsiais (Saint-Max)
- OAP SAI.02 - Chemin des Brigeottes (Saint-Max)
- OAP-SAU.01- Avenue du Château et Haut-Jardins (phase 3) (Saulxures-les-Nancy)
- OAP-SAU.03 -Cœur de Saulxures (phase 1)

Plusieurs jonctions semblent possibles avec des voies en attente. Néanmoins, elles ne sont pas proposées. Quelques continuités pour les modes actifs sont proposées, il convient de les doubler par des voies automobiles, à minima en sens unique.

Commentaire de la commission d'enquête :

Apporter si nécessaire les éléments de réponse.

Réponse de la Métropole :

Globalement, il convient de rappeler que la méthodologie de travail mise en place sur les OAP avec des agences d'urbanistes s'est basé sur un diagnostic complet et multi-thématiques de chaque site, puis sur une hiérarchisation des enjeux puis la réalisation de plusieurs scénarios d'aménagement et enfin la stabilisation d'un scénario final « optimisé » techniquement, programmatiquement et économiquement, travaillé avec chaque commune. L'élaboration des OAP du PLUi HD s'est fondée sur une démarche innovante, autour d'une approche urbaine, paysagère et environnementale en itération avec une analyse pré-opérationnelle évaluant la faisabilité technique et économique de chaque secteur de développement.

Ainsi, les demandes de modification seront étudiées mais ne donneront pas toutes lieu à modification car elles peuvent être en contradiction avec le parti d'aménagement retenu suite à différents scénarios.

Dans ces cas précis, la métropole indique que la qualité de la desserte du réseau viaire et des transports en commun a été étudiée pour chaque OAP. La Métropole étudiera toutefois ces suggestions pour les OAP mentionnées.

Cependant et dans certains cas, les possibilités de jonctions avec des voies existantes n'ont pas été retenues dans l'OAP pour ne pas interrompre des percées paysagères ou parce que ces jonctions sont techniquement impossibles, voire créeraient des situations conflictuelles peu souhaitables. La dimension économique a également été étudiée pour que les OAP soient crédibles et réalisables.

Analyse de la commission d'enquête :

Réponse satisfaisante

5.2.7.5. Prise en compte de l'histoire des sites

Il conviendrait d'élaborer l'OAP territorial Saint-Pierre – Bonsecours dans le cadre de la révision de la ZPPAUP en PVAP afin de bénéficier d'éléments plus concrets, notamment pour ce qui concerne la requalification et la végétalisation des axes structurants.

Par ailleurs, le Auchan Lobau, ainsi que son parking devraient être intégrés à l'OAP de ce secteur.

Commentaire de la commission d'enquête :

Apporter si nécessaire les éléments de réponse.

Réponse de la Métropole :

La Métropole prend note de cette observation pour les futures procédures d'évolution du PLUi-HD en lien avec l'OAP territoriale « Saint-Pierre – Renée 2- Bonsecours ».

Des études urbaines pré-opérationnelles spécifiques seront lancées dans les années à venir pour préciser le projet urbain sur ce secteur en concertation avec toutes les parties prenantes et serviront de base à une évolution ultérieure du PLUi qui dans l'attente a inscrit un PAPAG sur ces secteurs.

Analyse de la commission d'enquête :

Réponse satisfaisante

Dans l'OAP -LUD.01 -Sainte-Blaine (Ludres) (page 191), le projet s'implante en partie sur le parc de l'ancien château de Ludres. Le projet doit être revu pour mieux prendre en compte l'histoire et l'intégrité du site : maintenir le fonds du parc du château en espace vert, s'appuyer sur les chemins de ronde et chemins existants pour créer des bouclages viaires ou des cheminements pour les mobilités actives.

Commentaire de la commission d'enquête :

Apporter si nécessaire les éléments de réponse.

Réponse de la Métropole :

Le projet n'est pas implanté sur le parc de l'ancien château de Ludres mais en limite. La remarque de l'UDAP porte sur une version avant-projet du PLUi HD amendée pour l'arrêt du projet.

Analyse de la commission d'enquête :

Réponse satisfaisante

5.2.7.6. Urbanisation en coteaux

Pour les OAP-DOM.01 – Relinchamps (Dommartemont) et SAI.02 Chemin des Brigeottes (Saint-Max), si la topographie et le maintien des arbres les mieux préservés et les plus remarquables sont inscrits dans les OAP, il est toutefois regrettable d'urbaniser ces sites qui constituent des îlots verts, d'autant plus si la trame viaire proposée ne permet pas de bouclage avec la trame existante.

Commentaire de la commission d'enquête :

Apporter si nécessaire les éléments de réponse.

Réponse de la Métropole :

La Métropole du Grand Nancy prend acte de ces observations. **Un compromis a été trouvé entre une urbanisation historique complète du secteur et la préservation totale de ce cœur d'îlot.** Le projet d'OAP ainsi établi préserve un cœur d'îlot vert au sein du tissu bâti existant et futur.

+ Se référer au mémoire complémentaire de la métropole et notamment aux considérations générales sur la préservation des cœurs d'îlot et de la prise en compte du volet environnemental dans l'élaboration de ce PLUi HD (démarche E-R-C).

Analyse de la commission d'enquête :

Réponse satisfaisante

5.2.7.7. Changements de vocation

Il convient de préciser si les activités actuellement en place sont abandonnées ou relocalisées, auquel cas, il faudra préciser leur nouvel emplacement et les aménagements prévus pour leur implantation :

ESS-04- Route d'Agincourt : indiquer le devenir de la déchetterie

MAX-03-Les Balins : indiquer le devenir du parcours motos

Commentaire de la commission d'enquête :

Apporter si nécessaire les éléments de réponse.

Réponse de la Métropole :

La mutation de ces activités étant envisagée à moyen et long termes, il n'est pas possible d'indiquer dès aujourd'hui leur devenir avec précision. Pour autant, un PLUi HD doit se projeter et anticiper les mutations futures et éventuelles et surtout ne pas attendre que les activités évoluent ou s'éteignent pour réfléchir au devenir des secteurs considérés. **Il s'agit avant tout d'un document d'urbanisme et de planification. L'accueil et l'accompagnement des entreprises sont gérés hors du PLUi HD.**

Analyse de la commission d'enquête :

Réponse satisfaisante

5.2.7.8. Abords des monuments historiques

A. Rives de Meurthe Nord - Grands-Moulins : A ce stade l'ABF n'est pas favorable à la démolition du silo n°64. Par ailleurs l'angle et les linéaire de la rue de la Vanne et la rue de l'Abbé Lemire doivent être structurés (alignement, clôtures,...) et qualifiés (fonctions, statut public ou privé).

C. Sillon du Fonteno et Bacquéchamps : L'équipement scolaire ne devrait pas être entouré de logements pour le mettre en valeur et lui offrir un écrin paysager, qu'il mérite vu son statut de bâtiment public. Par ailleurs, il est regrettable d'urbaniser la zone entre le collège et la zone dédiée au maraîchage : la continuité paysagère et écologique n'est pas confortée mais réduite à son minima, contrairement aux indications écrites.

D. Laxou – Entrée Ouest : Le périmètre de l'OAP devrait être élargi pour intégrer la requalification et la végétalisation de l'avenue de la Résistance, l'aménagement (végétalisation ou l'implantation d'ombrières) du parking du centre commercial, et la requalification de l'entrée du parcours de santé de la Sapinière et prévoir son accès via les mobilités actives à l'échelle du quartier.

F. Méchelle-Picot-Plaine Flageul : Il est préférable de ne pas prévoir l'îlot D pour ne pas miter l'espace non urbaniser et réellement conforter la continuité paysagère

Commentaire de la commission d'enquête :

Apporter les éléments de réponses aux 4 points ci-dessus.

Réponse de la Métropole :

Globalement, il convient de rappeler que la méthodologie de travail mise en place sur les OAP avec des agences d'urbanistes s'est basé sur un diagnostic complet et multi-thématiques de chaque site, puis sur une hiérarchisation des enjeux puis la réalisation de plusieurs scénarios d'aménagement et enfin la stabilisation d'un scénario final « optimisé » techniquement, programmatiquement et économiquement, travaillé avec chaque commune. L'élaboration des OAP du PLUi HD s'est fondée sur une démarche innovante, autour d'une approche urbaine, paysagère et environnementale en itération avec une analyse pré-opérationnelle évaluant la faisabilité technique et économique de chaque secteur de développement.

Ainsi, les demandes de modification seront étudiées mais ne donneront pas toutes lieu à modification car elles peuvent être en contradiction avec le parti d'aménagement retenu suite à différents scénarios.

Concernant l'OAP des Grands Moulins, l'avis de l'ABF porte sur l'avant-projet de PLUi HD et depuis le silo a été protégé et classé Monument Historique. **Cette observation n'a plus lieu d'être et l'OAP sera modifiée suite à la remarque de la ville de Nancy à l'enquête publique, afin de mentionner et de prendre en compte ce classement du silo.**

Concernant l'OAP Sillon du Fonteno Baguéchamps, se référer au mémoire complémentaire émis par la métropole et notamment aux éléments sur la prise en compte de l'environnement et de la biodiversité dans la planification urbaine et aux éléments sur les besoins en logement + se référer aux réponses faites ci-après dans la partie Heillecourt et Laneuveville. **Nous invitons également l'UDAP à comparer les zonages entre les PLU actuels et le PLUi pour se rendre compte du nombre d'Ha reclassés en zone naturelle et agricole et objectiver/ nuancer son avis sur les corridors écologiques.**

Concernant l'OAP Entrée ouest à Laxou, les mobilités ont été prises en compte à l'échelle du grand périmètre et intégrée, au besoin, dans les orientations d'aménagements du secteur, en cohérence avec le Plan Métropolitain des Mobilités, mais l'aménagement des espaces publics et des voiries / accès n'est pas du ressort du PLUi HD. Enfin l'aménagement des parkings (ombrière et/ou végétalisation ont été réglementés au niveau national par la Loi Climat Résilience et ses différents décrets d'application). Le PLUi HD n'a pas à prévoir des règles plus contraignantes sur cet aspect qui, de plus, évolue régulièrement à l'échelle nationale.

Analyse de la commission d'enquête :

Réponse satisfaisante

ART- 01- Entre les Routes : Pour la phase 1, il convient de se limiter à des hauteurs équivalentes à R+1+ combles, en prévoyant un alignement en retrait de la rue Napoléon 1er (vu l'environnement et la topographie), avec une bande paysagère. Si la phase 1 s'articule correctement au réseau viaire, il ne semble pas en être de même pour la phase 2.

ART-02-Porte Noire : L'OAP doit être moins tranchée sur la répartition entre les logements intermédiaires et individuel pour permettre le panachage au sein de la zone en respectant un principe de 50-50.

DOM- 01- Relinchamps : Il est regrettable d'urbaniser cet ilot vert, d'autant qu'avec un rétrécissement de la voirie la circulation n'apparaît pas aisée, surtout sans continuité des circulations automobiles avec la rue Saulcy. A minima si cette zone devait être urbanisée, un bouclage avec la rue du Saulcy, au moins en sens unique, devra être trouvé.

DOM-02- Jean Rostand : Il convient de maintenir le recul par rapport au chemin d'Amance, compte-tenu de la pente. Par ailleurs, vu la densité annoncée, une vigilance sera à apporter sur la taille des logements qui seront proposés.

HEIL-04-Les Muriers : Il est regrettable de proposer l'implantation des constructions sur la zone la plus arborée du périmètre de l'OAP. Ainsi, il convient d'imposer le maintien d'un maximum d'arbres. De plus, la continuité de la circulation automobile doit être proposée avec la rue Ampère.

HOUD- 01- Grands Jardin : le schéma doit préciser les zones privilégiées pour l'implantation bâtie et les espaces de pleine terre

LAX-04- Sainte-Anne : il convient de préciser comment doit être géré l'inondabilité pour la phase 1

LUD-02- Mauvais Lieu : Il est regrettable d'ouvrir à l'urbanisation ce site actuellement forestier.

MAL-01- Demie Lieue : Pour assurer une meilleure intégration du projet dans son environnement bâti, il conviendrait de privilégier l'implantation des logements collectifs en front de rue.

MAL-02-Bas Savlons : Le projet devrait assurer une continuité viaire Est-Ouest et (/ou) maintenir un cœur d'ilot végétalisé.

MAL-04-Jardins Fleuris : Il est nécessaire de matérialiser une bande végétalisée entre la maison individuelle et le projet de collectif.

MAX-03- Les Ballins : L'OAP devrait traiter de la gestion des circulations et du stationnement dans ce secteur lors d'évènement au Zénith et de la requalification complète de la voirie d'accès au Zénith, à la salle des fêtes et à la déchetterie, y compris pour prendre en compte mobilités actives.

NAN.03 – Nancy Thermal/Champ de Mars : La proposition de la forme urbaine et d'implantation perpendiculaire à la rue du bâtiment isolé au Nord du square Donop ne se justifie pas et n'est pas cohérente avec son environnement bâti.

NAN.04 – Marcel Brot : Décaler ou agrandir vers l'Est le parvis végétalisé de la tour des coopérateurs pour la mettre en valeur depuis la route M 674.

PUL-01 et 01 Route de Seichamps : Le périmètre de la phase 2 apparaît difficile à urbaniser compte tenu de la présence de la station météo, il serait préférable de ne pas ouvrir ce secteur à l'urbanisation. En conséquence un bouclage viaire au sein de phase 1 est nécessaire.

SAI.02 Chemin des Brigeottes : Il serait préférable de proposer une urbanisation uniquement le long du Chemin des Brigeottes, dans la continuité de l'urbanisme de la rue.

SAU-02- La Roseaie : pour garantir la mise en valeur de la perspective sur le château depuis l'entrée de ville il convient de proposer des logements individuels, maxi R+1., particulièrement le long de l'avenue du Château. Dans le même objectif, le long de cette voie, la lisière paysagère doit être épaissie.

SAU-03- Cœur de Saulxures-Malora : il est nécessaire de proposer un schéma de réseau viaire et d'implantation plus simple pour correspondre aux indications écrites de l'OAP.

Commentaire de la commission d'enquête :

Apporter les éléments de réponses aux 18 points ci-dessus, les problématiques de LAX-04 et d'autres OAP ayant été relevées par ailleurs.

Réponse de la Métropole :

Globalement, il convient de rappeler que la méthodologie de travail mise en place sur les OAP avec des agences d'urbanistes s'est basé sur un diagnostic complet et multi-thématiques de chaque site, puis sur une hiérarchisation des enjeux puis la réalisation de plusieurs scénarios d'aménagement et enfin la stabilisation d'un scénario final « optimisé » techniquement, programmatiquement et économiquement, travaillé avec chaque commune. L'élaboration des OAP du PLUi HD s'est fondée sur une démarche innovante, autour d'une approche urbaine, paysagère et environnementale en itération avec une analyse pré-opérationnelle évaluant la faisabilité technique et économique de chaque secteur de développement.

Ainsi, les demandes de modification seront étudiées mais ne donneront pas toutes lieu à modification car elles peuvent être en contradiction avec le parti d'aménagement retenu suite à différents scénarios.

Nous étudierons avec attention ces suggestions, en lien avec les communes concernées, pour voir dans quelle mesure certaines OAP peuvent être améliorées. Mais, sur le principe, la métropole considère que les équilibres ont été trouvés entre les différents enjeux auxquels un projet urbain doit répondre et en lien avec tous les services concernés (Mobilités, Transports, Habitat, Développement Economique, etc...) pour une vision transversale et un projet intégré.

Plusieurs réunions ont eu lieu sur chaque site pour concilier les différents enjeux et les prioriser, tout en restant dans une faisabilité technique et économique crédibles. Ces échanges itératifs amènent aux OAP proposées.

Analyse de la commission d'enquête :

Réponse satisfaisante hors LAX-04 traité par ailleurs

5.2.7.9. Identification des ensembles urbains et éléments patrimoniaux

Comme indiqué à la suite de la reprise des éléments de l'étude pour la protection et la valorisation du patrimoine architectural, urbain et paysager dans le PLUi, l'UDAP souhaiterait voir repéré en tant qu'élément ou ensemble urbain :

- A Laxou : les maisons de ville Boulevard Hardeval
- A Malzéville, les immeubles de rapport situés au 84 et 86 rue de la République, ainsi que le bâtiment de la période industrielle situé au 101 de la même rue, et le bâti traditionnel situé au 100 rue Pasteur. Les villas situées au 61, 89 rue Pasteur (référéncé dans l'itinéraire d'architecture du CAUE dédié à Malzéville devraient également être repérées.
- A Maxéville : Il y a plusieurs villas rue de la Justice dont le 74 rue de la Justice, Maison de Louis Fleck, qui a reçu l'équerre d'argent pour la tour des coopérateurs à Nancy.
- A Vandoeuvre : le 2 rue Pierre et Marie Curie, du 47 au 51 de la même rue, tous identifiés dans le fascicule Itinéraire de découverte Nancy Art Déco (Gilles Marseille)
- A Tomblaine, le bâtiment rond du CEREMA situé au 71 rue Grande Haie
- Les lotissements de Clairlieu à Villers-les-Nancy, Montaigu à Jarville et Laneuveville, et l'Orée du Bois à Fléville mériteraient d'être identifiés comme ensemble urbain pour leur caractère uniforme, qu'il est nécessaire de préserver.

Commentaire de la commission d'enquête :

Apporter si nécessaire les éléments de réponse.

Réponse de la Métropole :

Se référer au mémoire complémentaires de la métropole et notamment aux considérations générales, notamment sur le volet patrimonial. Ces suggestions seront étudiées, en lien avec les communes concernées, afin de compléter la liste correspondante au besoin, mais de manière privilégiée par voie de modification du PLUi HD.

Analyse de la commission d'enquête :

Réponse satisfaisante

5.2.8. Chambre de Commerce et de l'Industrie (CCI54)

En application de la loi Climat & Résilience de 2021, il est prévu de réduire la consommation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF). Nous passerions ainsi de 15 Ha/an à 6,4 Ha/an entre 2021 et 2043, soit 129 Ha disponibles. À ce jour, 113 Ha font déjà l'objet de projets, dont 51 Ha pour du développement économique. Avec l'attribution d'une part significative de cette réserve foncière au projet Novacarb, notre territoire ne dispose au mieux que de 16 hectares à partager entre nouveaux projets économiques, habitation et équipements dans les vingt prochaines années. Cette rareté du foncier, conjuguée aux nouvelles contraintes d'aménagement, notamment le passage à 30% de la surface dédiée aux espaces verts, compromet sérieusement notre capacité à maintenir une dynamique de développement économique soutenue

Réponse de la Métropole :

En premier lieu, le Schéma d'Accueil des Entreprises adopté par le conseil métropolitain le 11 juillet 2024, en phase avec le projet PLUi HD, identifie de manière précise les capacités et potentiels fonciers pour l'activité économique, les cibles préférentielles pour des implantations et les perspectives temporelles d'aménagement ou de mise sur le marché.

Ce document se présente comme une feuille de route qui décline des objectifs stratégiques et des actions opérationnelles permettant de concilier développement économique et maîtrise foncière, en complémentarité avec les territoires voisins. En ce sens, la Métropole souhaite aller plus loin sur la coopération territoriale en matière d'aménagement économique.

Sur le seul territoire du Grand Nancy, **le chiffre de 51 ha disponibles**, que vous citez, ne reflète qu'une réalité partielle, ne prenant en compte que les surfaces potentiellement sources de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). Or, le potentiel est beaucoup plus important, intégrant par exemple :

- **14,6 Ha** correspondant à la poursuite et à la finalisation des opérations d'aménagement en cours sur les ZAC économiques en cours (terrains libres).
- **21,1 Ha** de potentiel de densification de terrain à vocation économique existants, y compris dents creuses.
- **63,5 Ha** de potentiel de mutation (friches d'activités hors ZAC ou OAP mixtes) : Plaine Flageul, les Balins, 7^{ème} RHC, Klépierre.

Sur ce dernier point, concernant les terrains liés à la DSP de l'Aéropôle de Grand Nancy-Tomblaine, nous avons, ensemble devant le comité d'orientation réuni le 21 janvier 2025, mis en avant que le PLUi allait justement permettre le développement de cette friche, ce que les PLU antérieurs ne permettaient pas.

Analyse de la commission d'enquête :

Réponse satisfaisante

5.2.9. Chambre d'agriculture

5.2.9.1. Règlement écrit

- Le règlement de la zone A limite la taille des logements de gardiennage à 150 m². Cependant, le Protocole relatif à la construction en zone agricole de la Meurthe-et-Moselle n'impose pas de limite en ce sens. Ainsi, en cohérence avec le Protocole, nous souhaitons que la limite de taille pour les logements de gardiennage soit levée.
- Le règlement prévoit des secteurs Ap, orientés vers le maraichage ou l'arboriculture, où la taille et la hauteur des constructions agricoles sont limitées. Nous considérons que la zone agricole a pour vocation de représenter l'activité dans toute sa diversité, maraichage et arboriculture y compris, et souhaitons donc que les secteurs Ap soient supprimés au profit d'un zonage A, sans indice.

- Certains secteurs agricoles définis autour d'exploitations existantes se trouvent parfois enclavés au sein de zones inconstructibles (N, As ou réservoirs de biodiversité) et n'offrent que trop peu de potentiel de développement. En ce sens, nous émettons le souhait que ces secteurs soient encore élargis pour garantir la pérennité des exploitations.

Commentaire de la commission d'enquête :

Apporter les éléments de réponse sur ces trois points.

Réponse de la Métropole :

Si le protocole est muet sur le sujet de la taille des logements de gardiennage, il ne s'agit pas pour autant d'une absence qui oblige la métropole à l'être également, dans le cadre de son PLUi HD. La métropole s'est engagée à des efforts considérables sur la sobriété foncière avec le souhait que les efforts soient partagés entre tous les acteurs (ceux de l'habitat, du développement économique, etc...) et donc que des limites de constructibilité puissent s'imposer aux particuliers, comme aux agriculteurs.

Aucune autre remarque ne porte à priori sur ce point à l'enquête publique, la métropole entend donc maintenir le principe d'un seuil maximum.

La Chambre demande, par ailleurs, la suppression du secteur Ap, jugé trop restrictif, tandis que le classement en zonage Agricole A générique serait suffisant, autorisant en subsidiarité toutes les activités, y inclus le maraîchage et l'arboriculture.

Le projet de PLUi HD arrêté prévoit effectivement des sous-secteurs en zone Agricole, notamment un secteur Ap dit « secteur agricole de proximité » destiné au maintien, au développement ou à l'implantation d'activités de production maraîchère ou de vergers, exercées par des agriculteurs professionnels, par des collectifs ou par des particuliers.

Cette zone vise notamment à favoriser la réappropriation des secteurs opérationnels de reconquête des coteaux enfrichés en autorisant les constructions ou installations nécessaires à leur gestion et leur entretien, notamment par le pâturage extensif. Au sein de cette zone, toute construction ou installation est interdite à l'exception :

- De celles nécessaires aux activités maraîchères ou arboricoles ou aux activités d'élevage liées à l'entretien des sites ;
 - o L'emprise au sol maximale des constructions autorisées est de 20 mètres carrés cumulés sur une même unité foncière ou unité de jardinage, à condition que cette surface n'excède pas 20 % de celle de l'unité ;
 - o Les châssis, serres et abris pour animaux dont la hauteur au-dessus du sol est maximum de 4 m, et dont la surface au sol n'excède pas 2 000 m² sur une même unité foncière ou unité de jardinage ou 20 % de l'unité.
- Des équipements d'intérêt général nécessaires à l'entretien à la gestion ou à la valorisation des secteurs de coteaux ;

- Des constructions non agricoles liées à l'entretien des jardins et vergers (locaux de stockage de matériel) à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Cette identification n'empêche pas l'exploitation agricole des terrains concernés par un exploitant agricole. Elle permet juste de limiter, sur des espaces bien identifiés et réduits, les constructions plus spécifiques liées aux activités ainsi fléchées et d'éviter la concurrence de l'installation d'une exploitation agricole plus conventionnelle. Il s'agit d'un accompagnement mesuré de la politique menée par la métropole sur l'agriculture de proximité et en lien avec le Plan Alimentaire Territorial, et que la métropole entend poursuivre et maintenir dans le PLUi HD qui sera proposé à l'approbation.

La métropole souligne que ce secteur Ap représente une surface de 65 Ha sur les 2 800 Ha de zones agricoles tout confondu (A, Ap, As), soit 2,3 % de la zone agricole totale.

Analyse de la commission d'enquête :

Concernant la taille des logements de gardiennage et au-delà des efforts consentis par le porteur de projet sur la consommation foncière, les règles d'équité doivent s'appliquer aussi bien aux particuliers qu'aux agriculteurs, également concernés par le desserrement des ménages et les coefficients surfaciques prévus par famille dans le cadre d'attributions de logements sociaux. Le seuil de 150 m² n'a donc pas lieu d'être.

5.2.9.2. Observations sur les territoires communaux

1. Seichamps



Le secteur As intègre un bâtiment de l'EARL de la Ferme du Paquis ainsi qu'un logement de gardiennage remettant en cause toute possibilité de développement. Ainsi, nous demandons qu'un secteur constructible soit défini autour de ce site d'exploitation pour en garantir la pérennité, comme proposé ci-dessus.

2. Saulxures-Lès-Nancy



Le secteur à urbaniser AUo a été défini à proximité directe d'une exploitation générant des périmètres de réciprocité. L'OAP associée mentionne la construction de logements individuels au sein du périmètre, ce qui aggraverait la situation pour l'exploitation. De ce fait, nous souhaitons que ces distances réglementaires soient mentionnées au sein de l'OAP pour être par la suite prises en compte lors des aménagements. De plus, l'agriculteur accède à ses bâtiments par une parcelle de la zone AU. Il faudra veiller, dans l'OAP, à maintenir un accès adapté pour que Monsieur Bernard accède à son site d'exploitation.

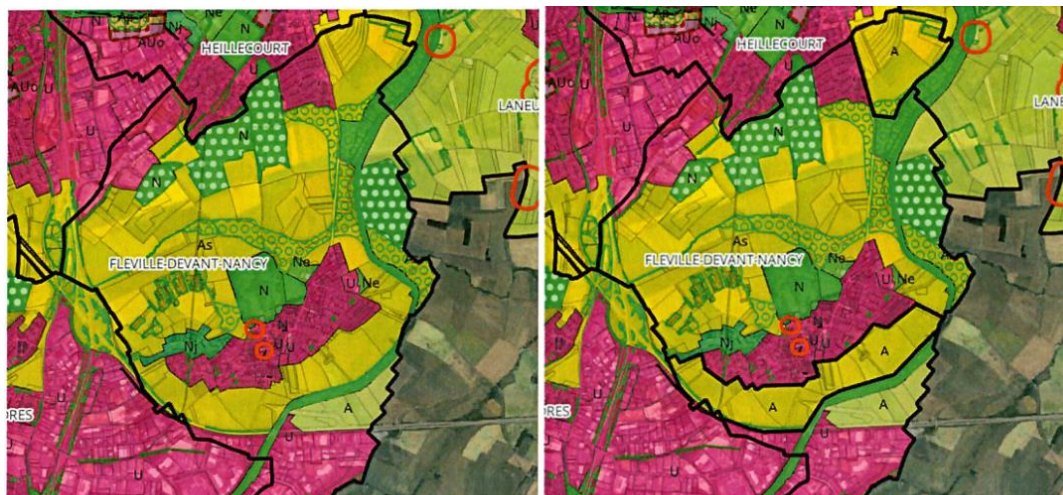
3. Art-Sur-Meurthe



Le site d'exploitation de l'Ecole d'équitation des Deux Rives se trouve enclaver dans un trop petit secteur agricole constructible, ce qui limite ses opportunités de développement. De plus, le bâtiment le plus au Nord est un bâtiment d'élevage et stockage de fourrage de l'EARL de la Gare et se retrouve dans le secteur agricole inconstructible. Ce classement empêche l'exploitation de développer un site autour d'un bâtiment existant et compromet donc son développement.

De ce fait nous demandons que les limites du secteur agricole constructible soient redéfinies comme proposé ci-dessus.

4. Fléville-Devant-Nancy



A Fléville-devant-Nancy, nous nous inquiétons de voir que la majorité de la zone agricole est inconstructible. Ce classement en As empêche complètement l'installation de nouvelles exploitations sur le ban communal et empêche les exploitations existantes de relocaliser leurs bâtiments, aujourd'hui situés au sein de la zone urbaine, vers la zone agricole.

Ainsi, nous demandons que les secteurs As soient retravaillés pour garantir la pérennité de l'activité agricole à l'échelle de la commune, comme proposé ci-dessus.

5. Ludres



Le site d'exploitation de l'Ecole d'équitation de Ludres se trouve enclaver dans un trop petit secteur agricole constructible, ce qui limite ses opportunités de développement. Ainsi, nous demandons à ce la délimitation du secteur As soit révisée pour garantir la pérennité de l'exploitation, comme indiqué ci-dessus.

Commentaire de la commission d'enquête :

Le porteur de projet devra répondre clairement à ces 5 recommandations valant réserves.

Réponse de la Métropole :

- Concernant les communes de Ludres et de Seichamps, la métropole entend donner une suite favorable à la demande de la Chambre d'Agriculture. **Les limites A : AS seront étudiées finement avec chaque commune concernée.**
- Concernant spécifiquement la commune de Saulxures-lès-Nancy, la Chambre d'Agriculture cible la zone AUo (ouverte à l'urbanisation) dite de la Roseraie et le périmètre de réciprocité généré par l'exploitation voisine et située en plein cœur du village. **La métropole rappelle que ce secteur est réputé urbanisable dans le PLU de Saulxures-lès-Nancy en vigueur et qu'un permis d'aménager a déjà été accordé sur le secteur pour la construction de logements.**
- Concernant la commune d'Art sur Meurthe, la métropole estime que le classement A / As sur la ferme Saint Phlin (Ecole d'équitation des deux Rives) permet de concilier les enjeux de préservation / développement de l'activité agricole présente et les enjeux de préservation de la biodiversité et des paysages. **Elle n'entend pas donner une suite favorable à cette demande.**

En revanche et concernant le bâtiment agricole isolé de l'EARL de la gare, considérant le zonage du projet de PLUi HD arrêté qui empêche toute évolution, **la métropole entend donner une suite favorable à la demande de la Chambre d'Agriculture mais dans sur une surface moindre que celle présentée par la Chambre d'Agriculture, eu égard aux enjeux environnementaux et paysagers.**

- Concernant la commune de Fléville-devant-Nancy, la métropole estime que le classement A / As permet de concilier les enjeux de préservation / développement de l'activité agricole présente et les enjeux de préservation de la biodiversité et des paysages. **Elle n'entend pas donner une suite favorable à cette demande sur la partie sud du territoire visible depuis l'autoroute été en lien avec les protections MH et sites inscrits de Fléville-devant-Nancy.**

Analyse de la commission d'enquête :

Réponses satisfaisantes

5.3. Avis des Conseils Municipaux et des EPCI voisins

SAISINE DES COLLECTIVITES			
PPA	Saisie le :	Retour :	Avis
CC Bassin de Pompey	17/10/2024	21/01/2025	Favorable
CC Moselle et Madon		29/01/2025	Favorable
CC Seille et Grand Couronné		23/01/2025	Favorable
Champigneulles		21/01/2025	Favorable
Ville-en-Vermois		27/12/2024	Favorable
Dommartemenont		09/12/2024	Favorable
Essey-lès-Nancy		19/12/2024	Favorable
Fléville-devant-Nancy		11/12/2024	Favorable avec réserves
Heillecourt		10/12/2024	Défavorable
Houdemont		16/12/2024	Favorable
Jarville-la-Malgrange		24/12/2024	Favorable
Laneuveville-devant-Nancy		19/12/2024	Favorable
Laxou		Non signé, non acté	Défavorable
Ludres		10/12/2024	Favorable
Malzéville		25/11/2024	Favorable
Maxéville		24/12/2024	Favorable
Nancy		16/12/2024	Favorable
Pulnoy		07/01/2025	Favorable
Saint-Max		17/12/2024	Favorable
Saulxures-lès-Nancy		24/12/2024	Favorable
Seichamps		17/12/2024	Favorable
Tomblaine		17/01/2025	Défavorable
Vandœuvre-lès-Nancy		17/12/2024	Favorable
Villers-lès-Nancy		13/11/2024	Favorable

Tableau 16 - Avis des communes constitutives et des EPCI voisins

- **commune d'ART-SUR-MEURTHER** : Pas d'avis enregistré valant avis favorable.
- **commune de DOMMARTEMONT** : Favorable à l'unanimité
- **commune d'ESSEY-LES-NANCY** : Favorable à l'unanimité
- **commune de FLEVILLE-DEVANT-NANCY** : favorable à l'unanimité assorti des quatre réserves suivantes :

- 1/ Faire figurer l'emplacement réservé pour le contournement de Fléville entre la bretelle de l'autoroute A33 sortie du Dynapôle-Fléville Centre et la RD 71 / route de Lupcourt.
- 2/ Indiquer les allées techniques manquantes à l'Orée du Bois (Allées techniques Verlaine / Baudelaire ; Manet / Renoir).
- 3/ Retravailler le périmètre de protection des abords du château.
- 4/ Améliorer la desserte de la commune de Fléville en matière de transport en commun.

Commentaire de la commission d'enquête :

Le porteur de projet devra répondre aux quatre items de cette observation

Réponse de la Métropole :

Par courrier du 11 avril 2025, la Métropole a répondu à chacun de ces points :

Concernant l'ancien emplacement réservé pour le contournement de Fléville.

Le Conseil municipal demande de réintroduire l'emplacement réservé pour le contournement de Fléville entre la bretelle de l'autoroute A33 sortie du Dynapôle - Fléville centre et la RD 71 / route de Lupcourt. Le projet de PLUi HD a effectivement supprimé l'ancien emplacement réservé n°8 concernant la déviation Est de Fléville pour le compte du Conseil Départemental de Meurthe-et-Moselle et à sa demande. N'ignorant pas les désagréments fréquents que peuvent poser les pratiques de nombreux automobilistes qui passent par le centre-ville de Fléville pour éviter les bouchons sur l'autoroute A33, la métropole n'a pas pour autant souhaité reprendre, à sa charge et sous sa responsabilité, ce projet porté en son temps par le Département. En effet, les contraintes budgétaires et environnementales, dont la sobriété foncière, ne nous permettent pas d'envisager la réalisation de ce projet, non inscrit par ailleurs dans le plan pluriannuel d'investissement relatif à la mise en œuvre du Plan Métropolitain des Mobilités. **En l'absence de justification, d'ébauche de projet et de ligne budgétaire dédiée, il n'est pas possible d'inscrire un tel emplacement réservé au PLUi HD, même par précaution. J'attire cependant votre attention sur le fait que les terrains situés entre la bretelle autoroutière et la route de Lupcourt sont classés en zone agricole, qui constitue un statut très protecteur et limitant considérablement les capacités constructibles, assurant ainsi la préservation sur le long terme de cet emplacement même « non réservé ».**

Concernant l'identification des allées techniques manquantes à l'Orée du bois

Le Conseil municipal demande l'identification des allées techniques Verlaine/Baudelaire et Manet / Renoir sur l'Orée du Bois. **Nous prenons bonne note de ces manques, en vue d'une évolution du projet de PLUi HD après l'enquête publique. L'identification de ces deux allées sera bien reportée sur le plan de zonage de la commune au titre des chemins à conserver, selon vos souhaits.**

Concernant l'adaptation du périmètre délimité des abords du Château de Fléville

Le Conseil municipal demande que la proposition de périmètre délimité des abords (PDA) du Château de Fléville soit retravaillée. Le périmètre proposé a été établi par l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP), dont c'est la prérogative, en étroite concertation avec la commune de Fléville-devant-Nancy. Nous sommes attentifs, tout comme vous, à la qualité paysagère et patrimoniale de notre territoire, ainsi qu'aux préoccupations qui nous ont été exposées par M. DE BRYAS qui représente l'indivision propriétaire du Château de Fléville. En parallèle de votre demande, nous ne doutons pas que M. DE BRYAS produise une réclamation à l'occasion de l'enquête publique unique qui portera sur le projet de PLUi HD et les PDA dont celui relatif au Château de Fléville, et qui se déroulera du 2 avril au 5 mai 2024. A ce titre, je vous rappelle que la commission d'enquête a l'obligation de contacter les propriétaires des Monuments Historiques concernés pour recueillir leur avis. A l'issue, la commission d'enquête pourra alors émettre un avis sur les observations de M. DE BRYAS et sur votre demande puis, en fonction de celui-ci, l'Etat aura à étudier une éventuelle évolution du PDA, toujours en étroite collaboration avec la commune de Fléville-devant-Nancy.

Concernant l'amélioration de la desserte de la commune en matière de transport en commun

Le conseil municipal demande l'amélioration de la desserte de la commune de Fléville en matière de transport en commun. Comme vous le savez, le PLUi HD est un document stratégique de planification traitant des questions d'aménagement spatial du territoire. Il n'agit pas, directement ou indirectement, sur la qualité de la desserte en transport en commun. Ce volet est géré par la métropole et en lien avec chaque commune, dans le cadre du contrat de DSP relative à l'exploitation du réseau de transports en commun.

Enfin, nous avons également abordé deux points lors de notre réunion en commune le 7 avril dernier :

• Des demandes de modification de zonage de la part de la Chambre d'agriculture sur deux secteurs de la commune avec un passage en zone A alors que ces secteurs sont classés en zone As dans le PLUi pour limiter les constructions agricoles, du fait des impacts paysagers négatifs mais également pour préserver de toute constructibilité future le secteur Sud en cas de projet à venir à long terme (cf point 1 sur le contournement)

• Une demande de votre commune de clarification sur les hauteurs et notamment le dispositif de secteurs de bonification, qui s'applique sur certains secteurs adjacents au cœur historique qui est lui en limitation stricte des hauteurs. Comme nous nous y sommes engagés, les services reviendront vers vous pour clarifier la justification de cette distinction, basée, après vérifications, sur la différence de tissu urbain. En fonction de l'explication de ces impacts, des modifications seront alors possibles.

Analyse de la commission d'enquête :

La Commission d'Enquête salue la recherche de solutions entre la Métropole et la commune.

Elle prend acte de l'engagement de la Métropole à adapter le PLUi-HD sur certains points.

Par ailleurs, la Commission d'Enquête tient à signaler que l'UDAP a fait une nouvelle proposition de PDA du Château de Fléville suite aux observations faites.

- **commune de HEILLECOURT** : Défavorable à l'unanimité avec les principaux points bloquants suivants :

1) Incohérences majeures du PLUi-HD entre les engagements du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) et l'engorgement inévitable de la Grande rue si le projet est adopté.

2) Consommation excessive de terres agricoles.

3) Création excessive de logements neufs sans avoir réfléchi sur la réhabilitation du bâti existant.

4) Réduction drastique de la part laissée à l'habitat individuel.

5) L'OAP ne donne pas une part suffisamment importante à la trame verte.

Commentaire de la commission d'enquête :

Le porteur de projet devra répondre aux points ci-dessus, en prenant en compte les évolutions liées à la concertation engagée auprès de la commune.

Réponse de la Métropole :

La métropole confirme son souhait de maintenir le principe d'urbanisation sur le secteur Sillon du Fonteno et Bacquéchamps, avec des adaptations sur Heillecourt post enquête publique suite aux échanges avec la commune d'Heillecourt, notamment **la suppression du secteur Bacquéchamps Heillecourt Sud qui amènera une réduction du nombre de logements global et une moindre consommation foncière.**

· Le secteur Nord situé sur les communes de Heillecourt et Jarville-la-Malgrange passera de 50 à 80 logements, en compensation de la dédensification du Sud du projet sur votre commune,

· L'implantation d'une polarité agricole périurbaine sera décalée vers le Sud du secteur ; en fonction de l'avancement de ce projet, des adaptations pourront être faites si besoin par modification ultérieure du PLUi-HD,

- Sur la partie centrale et Sud de l'OAP :
 - o La zone AUf la plus au Sud sera reclassée en zone Agricole dans le PLUi-HD, soit 4 Ha qui correspondaient à environ 150 logements.
 - o La zone AUf la plus au Nord d'environ 4 Ha sera maintenue avec l'indication d'une voie à créer en pointillé rouge à l'arrière du collège et une baisse de la densité avec la valeur minimale imposée par le SCOT de 30 logements / ha, soit environ 120 logements au lieu d'environ 150. En résumé, l'OAP sur le secteur Sud passera de 300 logements, à environ 150 logements.
- Comme indiqué en séance, les formes urbaines ne peuvent pas être indiquées à ce stade dans le PLUi-HD car comme convenu à ce stade la zone à urbaniser est « fermée », dans l'attente de nouvelles études et d'une modification du PLUi-HD le moment venu. Les élus ont toutefois bien noté votre souhait d'habitat avec des formes urbaines intermédiaires entre l'individuel et le collectif. Ceci sera retravaillé plus en détail avec votre commune avant l'ouverture future de la zone à l'urbanisation, dont le phasage passera « à court terme / 2025 -2031 », mais qui nécessitera une modification ultérieure du PLUi-HD.

Analyse de la commission d'enquête :

En se satisfaisant du dialogue positif entre la commune et la Métropole, la commission d'enquête prend note des réponses apportées.

- **commune de HOUEMONT:** Favorable à l'unanimité (3 abstentions)
- **commune de JARVILLE-LA-MALGRANGE :** Favorable à l'unanimité
- **commune de LANEUVEVILLE :** Favorable à la majorité (20 pour, 8 contre)
- **commune de LAXOU :** Avis défavorable demandé mais non acté

Réponse de la Métropole sur les points de désaccords :

Concernant l'OAP Saint Anne :

Les contraintes liées aux événements orageux de mai 2012 nous amènent collectivement à devoir retravailler la constructibilité de ce secteur Saint Anne pour tenir compte des hauteurs d'eau constatées sur cet épisode exceptionnel. C'est en ce sens que vous avez proposé d'acter l'inconstructibilité de la parcelle AE 300 et de modifier l'OAP Saint Anne et le plan de zonage en conséquence. En contrepartie, vous sollicitez la suppression de la protection « Élément Paysager Protégé » sur la parcelle voisine AE 299 et en réintroduisant dans l'OAP le principe de constructibilité sur cette parcelle, concernée également par l'aléa inondation mais à la marge et dans une moindre mesure. Une OAP rectificative vous sera proposée en vue de s'assurer que les nouvelles dispositions ainsi apportées vous conviennent et sont conformes à nos échanges. Il s'agira également de bien faire reporter sur le plan des annexes le ruisseau qui traverse le site Saint Anne, afin de faire respecter les règles de recul correspondantes. Nous nous sommes d'ores-et-déjà rapprochés de la DDT 54 pour récupérer cette donnée manquante et la réintroduire post enquête publique.

Concernant l'OAP Entrée Ouest et spécifiquement l'ancien CEPAL :

Le plan thématique relatif à la mixité fonctionnelle prévoit un secteur dit « d'Intensité » au sein duquel très peu de destinations sont strictement interdites (exploitation forestière, entrepôt, cuisine dédiée à la vente en ligne). L'OAP Entrée Ouest envisage, pour le site de l'ancien CEPAL, plusieurs options en termes de programmation :

- Des opérations de logements en renouvellement urbain.
- Une opération de tertiaire en réhabilitation avec environ 5 500 m² SDP.

Nos échanges ont permis de confirmer que les dispositions réglementaires du PLUi HD (orientations programmatiques inscrites dans l'OAP « Entrée Ouest » et règlement) répondent bien à vos attentes.

Concernant les éléments bâtis protégés :

Nous avons pris bonne note de l'erreur constatée sur l'identification d'une protection sur le bâtiment sis au 69 rue de la libération à Laxou (et non le 67), correspondant à la parcelle AH 217 (et non AH 483). L'annexe 1 du règlement littéral ainsi que le plan de zonage (général et thématique) seront corrigés en ce sens. Concernant plus globalement l'application de ces dispositifs de protection, l'identification précise sur le plan de zonage de bâtiments à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme impose que toute demande d'urbanisme soit « conforme » à cette protection et impose donc sa non-démolition. Le non-respect de celle-ci est un motif suffisant de refus, en application de l'article L. 421-6 du code de l'urbanisme, sans aucun autre besoin de justification. Comme cela a été évoqué ensemble et au besoin, les services métropolitains et/ou le CAUE peuvent vous accompagner sur l'instruction de permis de construire sur des constructions protégées et notamment pour s'assurer du respect des prescriptions attachées à cette protection (cf annexe 1 du règlement littéral relatif aux protections patrimoniales par typologie).

Concernant les autres demandes formulées à l'appui de votre avis défavorable :

(Règlementation des clôtures, suppression de protections paysagère sur le site de la marie et le site Sadoul), je vous confirme que celles-ci seront bien prises en compte postenquête publique.

Enfin et à l'occasion de notre temps d'échange, vous nous avez fait part de remarques et observations complémentaires issues, soit de sollicitations par des habitants soit d'une analyse complémentaire du projet de PLUi HD par vos services. Nous avons évoqué plusieurs évolutions à intégrer post enquête publique comme des protections à supprimer, des hauteurs à adapter.

Comme évoqué ensemble, il sera nécessaire que ces observations et demandes puissent être formulées, soit par les habitants soit par la commune, au moment de l'enquête publique qui se déroulera du 2 avril au 5 mai, au risque de ne pas pouvoir les étudier et amender le projet de PLUi HD en vue de son approbation.

Analyse de la commission d'enquête :

Tout en se satisfaisant du dialogue positif entre la commune et la Métropole, la commission d'enquête prend note des réponses apportées.

- commune de LUDRES : Favorable à l'unanimité assorti de 2 réserves :

	Cœurs d'îlots, seconds rangs et franges urbaines protégés Les protections susvisées doivent être supprimées pour l'ensemble des arrières d'habitation appartenant à la même unité foncière. Cela concerne notamment les arrières des habitations : -des rues Goncourt et Rabelais, - du Grand Chemin, - du chemin de la Cuse et de la rue Joseph Pretot (à noter qu'une habitation est en cours de construction sur les parcelles AB70 et 71 au 120 rue des Blanches Vignes, la protection doit être supprimée) - de la rue des Blanches Vignes - des rues Antonin Daum, rue Henri Cartan et rue Joseph Marie Jacquard Les protections mises en œuvre créées des inégalités de traitement entre les différents propriétaires. En effet, les protections réduisent la constructibilité de la parcelle alors que d'autres parcelles ont déjà été aménagées et/ou disposent d'une surface plus grande sans contraintes. Par ailleurs, l'occupation des parcelles et donc la prise en compte des enjeux environnementaux est déjà garantie par l'application du Coefficient de Biotope Surficiel (CBS) et du Coefficient de Pleine Terre (CPT). La protection des autres cœurs d'îlots doit être maintenue au regard des enjeux environnementaux et paysagers comme l'espace de vergers situé entre la nouvelle maison des médecins et la rue des Blanches Vignes.
	Mixité fonctionnelle La partie située à l'Est de l'A330 du Dynapole est inscrite en secteur L- activités limitées. Le secteur L interdit l'artisanat et le commerce de détail (tableau P.34 du règlement). Il convient de pouvoir rééchanger sur les implications potentielles d'un tel classement/règlementation au regard des activités existantes (traiteur Paganis, vente point P, Mercedes) et projetées et d'en adapter le contenu au besoin. A noter que les constructions destinées au secteur de la construction (maçonnerie, peinture,...) sont intégrées dans la sous-destination « industrie » autorisée en secteur L.

Commentaire de la commission d'enquête :

Le porteur de projet devra répondre à ces deux réserves.

Réponse de la Métropole :

A) *Cœurs d'îlots, seconds rangs et franges urbaines protégées.*

Le Conseil municipal demande de supprimer les protections cœurs d'îlots, seconds rangs et franges urbaines protégées concernant les rues suivantes et au motif que l'application des coefficients CPT/CBS sera suffisante pour protéger ces secteurs d'une urbanisation irraisonnée :

- Les rues Goncourt et Rabelais
- La rue du Grand Chemin
- Le chemin de la Cuse et la rue Joseph Pretot
- La rue des Blanches Vignes
- Les rues Antonin Daum, Henri Cartan et Joseph Marie Jacquard.

Nous prenons bonne note de ces demandes, en vue d'une évolution du projet de PLUiHD après l'enquête

publique. Ces protections de cœurs d'îlots seront bien supprimées du plan de zonage de la commune de Ludres, sauf concernant la parcelle cadastrée AI 589, propriété communale et pour laquelle vous avez accepté de maintenir la protection.

En revanche, les échanges techniques lors de la réunion du 26 février dernier ont amené à proposer, en contrepartie, la modification du plan thématique relatif à la nature en ville afin de bien s'assurer que le régime d'application des CPT/CBS est bien de nature à assurer le même niveau de protection. Ces modifications ayant fait consensus portent sur :

- **Les rues Goncourt et Rabelais >>> passer la frange bâtie supérieure et voisine de la zone As en secteur 6 (contre secteur 5 actuellement).**
- **La rue des Blanches Vignes >>> étendre le secteur 6 sur la totalité des parcelles concernées par la suppression de la protection cœur d'îlot (contre secteur 5 actuellement).**

B) Mixité fonctionnelle et notamment le secteur L – activités limitées.

La réforme relative au nouveau règlement d'urbanisme, notamment portant sur les destinations et sous-destinations, ne permet pas de différencier le commerce de détail et l'artisanat. Toutefois il est nécessaire de préciser que les activités artisanales sont désormais réparties au sein de deux sous-destinations en fonction de leur dominante. La sous-destination "industrie" recouvre les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie (Construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgiques, maçonnerie, menuiserie, peinture, etc.). Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances. S'agissant d'une inquiétude également relevée par ailleurs par certains acteurs économiques du territoire, nous examinerons comment accentuer cette précision dans le règlement à l'issue de l'enquête publique.

Analyse de la Commission d'enquête :

La Commission d'Enquête estime que la Métropole a amené une réponse permettant de créer des ouvertures à la problématique « cœurs d'îlots » et une réponse détaillée sur le point de la mixité fonctionnelle à la commune.

Et sept recommandations :

	Mixité fonctionnelle Il convient de sortir les logements communaux sis 116 rue Jean Charcot de la zone E (activités-équipements) et les intégrer à la zone D (secteurs de diversité) comme le secteur pavillonnaire, s'agissant de logements indépendants de l'école de musique et du stade de football.
	Coefficient de Biotope Surfacing (CBS) et Coefficient de Pleine Terre (CPT) Un secteur 5 (CBS de 0.5 dont CPT de 0.3) a été appliqué pour les deux zones AUo (activités ouverte à l'urbanisation) situées lieu-dit « Le Mauvais Lieu ». Il s'agit de la même réglementation en matière d'espaces verts, paysagers et nature en ville que la majorité des secteurs pavillonnaires de la Ville. Au regard des enjeux et besoins économiques, il convient d'appliquer un secteur plus souple sur cette réglementation tout en préservant des enjeux environnementaux et paysagers : à inscrire en secteur 2 ou 3. A noter que l'ensemble du Dynapole (sauf le site SEVEAL et site de la méthanisation inscrit en secteur 2) est identifié en secteur 1 (CBS de 0.3 dont CPT de 0.1). A noter également que la zone AUo la plus au sud est concernée par le projet de plateforme CSR d'Onyx/Véolia.
	Éléments environnementaux protégés Il convient de supprimer la protection parcelles AK 617 et AM1366 cédées par la Ville. Celles-ci correspondent à un espace déjà actuellement occupé par l'hôtel et qui fait l'objet d'un projet de parking.
	Emplacement réservé – CTM Rue Pierre et Marie Curie La Ville a besoin d'espaces de stockage pour le centre technique municipal. Aussi, afin de répondre au besoin en équipement de la Ville, il convient de mettre en œuvre un emplacement réservé au profit de la Ville de Ludres à l'arrière du centre technique municipal sis 463 rue Pierre et Marie Curie. Comme il convient d'en assurer l'accès, l'emplacement réservé doit être implanté de manière partielle sur les parcelles AK59, AK565 et AK564. Une servitude de passage sera instituée pour les autres bénéficiaires.

Réponse partielle de la Métropole sur le premier des 4 points recensés :

Le Conseil municipal a également demandé que les logements communaux du 116 rue Jean Charcot passent en secteur de Diversité et non en secteur d'Équipement. Nous prenons bonne note de cette demande, en vue d'une évolution du projet de PLUi HD après l'enquête publique. Le plan thématique relatif à la mixité fonctionnelle sera bien modifié en ce sens. La Mission Régionale de l'Autorité environnementale cible le secteur Mauvais Lieu comme un secteur à forts enjeux environnementaux et dont il faudrait éviter l'urbanisation. Ainsi, vous avez convenu de la nécessité de limiter au maximum l'urbanisation de ce terrain, propriété communale, et acté plusieurs évolutions sensibles sur cet espace.

	Marges de recul – secteur Maurepré ▪ Marges de recul « interquartiers » Il convient de supprimer les marges de recul du secteur Maurepré mais également du secteur Blasserue : rue du Pré Malnoi, rue de Maurepré, rue Blasserue et rue des Mazurots. En effet, ces secteurs ne revêtent aucun intérêt patrimonial qui justifie l'application d'un tel outil (aucune mise en œuvre sur le restant de la commune) et la mise en œuvre de recul particulier. Par ailleurs, elles alourdissent la lecture du document alors que la réglementation générale couvre les implantations. En raison de tréfonds, il y a lieu de maintenir la marge de recul de 5m entre les limites des propriétés de l'avenue Charles CHONE et rues Cartan&Marie Jacquard. ▪ Marges de recul le long des grands axes de circulation Le long des grands axes de circulation (M570, route de Fléville, rue Marie Marvingt, avenue du Bon Curé), les constructions de faible importance (abri de jardin, piscine,...) doivent être possible. Les constructions de faible hauteur n'impacteront pas les entrées de ville. A noter un traitement différent de part et d'autre de l'avenue du Bon Curé (marge de recul à supprimer). De même les habitations de la rue Evariste Gallois doivent pouvoir réaliser des constructions de faible importance dans la marge de 10m indiquée avec l'espace Chaudeau et le parking UGC.
	Marge de recul – Dynapole Il convient de supprimer la disposition graphique n°5 relative à l'implantation de la marge de recul au niveau des rues Bernard Palissy et Victor Lemoine. Aucun intérêt paysager ou d'aménagement (élargissement voirie) ne justifie de l'application de cet outil sur ce secteur. Aucun recul graphique n'ayant été appliqué sur le restant du Dynapole.
	Clôtures Il convient de reprendre l'écriture du PLU actuel à savoir : - le long des cheminements piétons, la hauteur maximale des clôtures est de 2m (comme pour les limites séparatives) - aucune référence à un dispositif à claire-voie

Commentaire de la commission d'enquête :

Le porteur de projet devra répondre aux sept recommandations mentionnées ci-dessus.

Réponse complémentaire de la Métropole sr les 3 derniers points :

Concernant différentes adaptations mineures sur le plan de zonage et le règlement littéral Le Conseil municipal demande :

- La suppression d'une protection environnementale sur les parcelles AK 617 et AM 1366, artificialisées et sans éléments végétaux.

- L'instauration d'un emplacement réservé au bénéfice de la commune pour l'extension de son Centre Technique Municipal.
- La suppression d'anciennes marges de recul issues du PLU de Ludres et qui n'ont plus d'utilité dans le PLUi HD. L'adaptation des règles de clôture pour le territoire de Ludres en annexe du règlement littéral.

Nous prenons bonne note de ces demandes d'adaptation, en vue d'une évolution du projet de PLUi HD après l'enquête publique. Le plan de zonage et le règlement littéral seront bien modifiés selon vos souhaits.

Analyse de la commission d'enquête :

la commission note que la Métropole prend en compte les différentes recommandations émises par la commune de Ludres et s'engage à traiter ces points dans le règlement littéral et le plan de zonage après l'enquête publique.

- commune de MALZÉVILLE : Favorable à la majorité (3 contre)

Le Conseil municipal a émis deux demandes d'évolution :

-Concernant la ZAC des Savlons : demande de revoir le plan thématique sur la mixité fonctionnelle sur la ZAC, en déplaçant la limite entre le secteur « Activités Mixtes » Mixte et le secteur « Activités Limitées » :

Réponse de la Métropole :

N'ayant pas connaissance des projets en cours, le projet de PLUi HD a effectivement reporté la délimitation présente dans le PLU communal au niveau de l'OAP des Savlons, telle que réalisée à l'occasion de la modification effectuée en 2019 et en lien avec la stratégie commerciale. Nous prenons bonne note de cette demande, en vue d'une évolution du projet de PLUi-HD après l'enquête publique. Je vous confirme que le plan thématique relatif à la mixitéfonctionnelle sera bien modifié en ce sens, en étendant le secteur d' « Activités Mixtes » conformément à vos souhaits et aux projets en cours.

- Concernant le statut réglementaire de la parcelle AB 625, rue du colonel Driant, le Conseil municipal demande l'évolution du zonage sur la parcelle AB 625 rue du colonel Driant pour permettre les activités économiques et les extensions éventuelles, tout en préservant le bâti exceptionnel et le parc arboré.

Réponse de la Métropole :

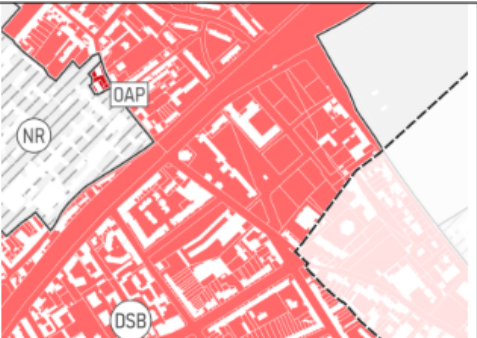
Le projet de PLUi HD a classé cette parcelle AB 625 en zone naturelle avec une protection paysagère du parc arboré. La construction édifiée est bien repérée au plan de zonage comme bâtiment d'habitation existant pouvant faire l'objet d'extensions ou d'annexes, mais ne permettant pas effectivement pas une diversification des usages et destinations. Il s'agit là du report des dispositions existantes dans le PLU de Malzéville. Nous prenons bonne note de cette demande, en vue d'une évolution du projet de PLUiHD après l'enquête publique. Le plan de zonage sera bien modifié en ce sens, en étendant le secteur U de la rue du colonel Driant jusqu'à l'habitation existante en prenant soin de bien maintenir les protections paysagères et patrimoniales en place.

Analyse de la commission d'enquête :

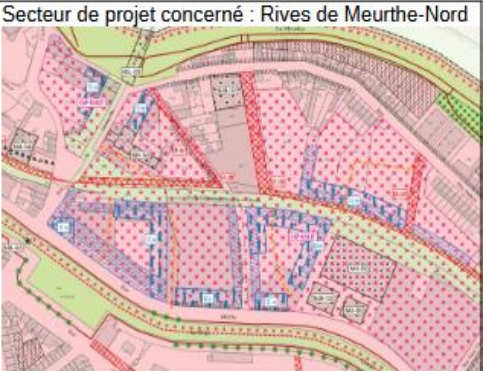
La commission d'enquête prend note des réponses et engagements formulés par le porteur de projet.

- **commune de MAXÉVILLE** : Favorable à l'unanimité

- **commune de NANCY** : Favorable à l'unanimité assorti des onze recommandations suivantes :

Champ réglementaire	Modifications demandées	Précisions
Mixité fonctionnelle	1 _ Compléter la retranscription des règles de destination des unités foncières classées en zone UE du PLU actuel (équipements publics) dans le règlement graphique du PLUi-HD, secteur « Activités » indicé E.	Liste non exhaustive des équipements concernés : Fac de lettre, ensemble scolaire Chopin, collège Niki de Saint-Phalle, musée de l'école de Nancy ...
Mixité Sociale	2 _ Réduire les secteurs « ZAC » aux parcelles restant à commercialiser, les zones déjà bâties devant être soumises à la réglementation générale, soit à un seuil bas de déclenchement de la règle de 35% de logements sociaux par opération ;	ZAC concernées : ZAC Austrasie
		 ZAC Nancy Grand Cœur
	3 _ Classer en zone non réglementée le secteur correspondant à l'opération d'aménagement des anciens hôpitaux Villemin -Maringer-Fournier, couverte par un Permis d'Aménager ;	
	4 _ Supprimer les secteurs de Servitudes de Mixité Sociale Majorée (SMSM) issus de la modification du PLU	Sites concernés : tous les SMSM
Espaces verts, paysagers et nature en ville	5 _ Supprimer la protection d'espace paysager	Parcelle BK 532 dans sa totalité

		
Hauteurs	6 _ Compléter la transcription du plan détaillé des hauteurs du PLU de Nancy dans le nouveau règlement graphique des Hauteurs du PLUi HD	- Le site de l'ancien collège Louis Armand : revenir à une hauteur maximale de 15 m dont 12 à l'égout ;  - Périmètre de la ZAC d'Austrasie : revenir à une hauteur maximale de 22 m sauf sur les parcelles AX 305 et AV 15 où il faut revenir à une hauteur maximale de 15 m à l'égout;  - Le secteur de projet Villemin - Maringer – Fournier : revenir à une hauteur maximale de 19 m sur les secteurs prévus à 22 et 25m 

	7 _ Supprimer les règles de hauteur minimale des constructions reportées sur le plan général du règlement graphique	Secteur de projet concerné : Rives de Meurthe-Nord 
Implantation	8 _ Supprimer les polygones d'implantation des constructions principales sur le règlement graphique général	
	9 _ Supprimer les polygones d'implantation des façades des constructions principales sur le règlement graphique général	
	10 _ Supprimer les polygones d'implantation des façades des constructions principales avec décalage des façades principales imposé sur le règlement graphique général	
Les emplacements réservés	11 _ Ajouter un emplacement réservé pour le compte de la Ville de Nancy, au titre des équipements publics sur la parcelle AP 639	

Commentaire de la commission d'enquête :

Le porteur de projet devra répondre aux onze recommandations mentionnées ci-dessus.

Réponse de la Métropole :

Adaptations sur la mixité fonctionnelle concernant l'identification de certains équipements publics :

Les équipements (type collège – fac...) repasseront en secteur d'équipement (E) au plan thématique n°1 sur la mixité fonctionnelle ;

Retirer le secteur VMF des SMS :

Le secteur VMF sera inscrit en site de projet au plan thématique n°2 sur la mixité sociale ;

Demande d'évolution des SMS sur les ZAC :

Le périmètre de la ZAC Austrasie sera ajusté sur tous les plans thématiques dont celui sur la mixité sociale au strict périmètre de la ZAC (et retour des SMS dès la clôture des ZAC pour imposer des LLS lors de changements de destination) ;

Supprimer les SMS majorées reprises des règles du PLU actuel :

La Métropole supprimera ses SMS majorées ;

Supprimer la protection paysagère sur la parcelle BK 532 constructible sur VMF :

Suppression actée par la Métropole de même pour SOLOREM et Batigère

Modification des hauteurs :

- sur collège Louis Armand (12 m égout 15 m total) :

La modification sera faite sur Nancy et le reste revient à la carte PLU.

- sur la ZAC Austrasie (22 m sauf parcelles AX 305 et AV15 à 15 m à l'égout) :

On repartira de l'existant au PLU en reprenant strictement les limites du périmètre de la ZAC.

- sur VMF (repasser hauteur max à 19 m sur les secteurs à 22/25 m) :

La Métropole se mettra en conformité avec cette recommandation.

Modification du plan de zonage sur Rives de Meurthe Nord :

Sur le principe, maintien des règles strictes sur le plan comme outil de discussion / négociation avec les promoteurs (modification de PLUi HD possible) + évolution des règles graphiques sur la friche.

Ajout d'un emplacement réservé sur la parcelle AP 639 pour l'extension du groupe scolaire :

La Métropole se mettra en conformité avec cette recommandation.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête prend note du dialogue constructif entre la Métropole et la ville de Nancy et en acte les résultats.

- **commune de PULNOY** : Favorable à la majorité (20 pour, 1 contre)

- **commune SAINT-MAX** : Favorable à l'unanimité assorti des recommandations suivantes :

1 - Le site de l'OAP « France Cartes » présente des caractéristiques paysagères tout à fait remarquables en raison d'absence de vis-à-vis direct et d'ouverture vers le Sud. Ce site ne présentant pas de caractéristique paysagère interne spécifique, des arbres d'alignements et la création d'un parc boisé devront l'intégrer dans la trame Verte et Bleue (TVB) de la métropole.

2 - Conservation de l'OAP existante 89 Rue Gambetta (Menuiserie Moulin)

3 - OAP des Brigeottes : abaisser d'un cran le niveau de "biotope" (passer de 0,6 à 0,4)

4 - Terrain Ramberti : classification en zone U de la parcelle AI 767 + division de la parcelle AI 768, pour une surface totale de 4000 m² (croisement Rues Pasteur et Diderot)

5 - L'emplacement réservé n°22 (secteur Charcot) doit inclure également une partie de la parcelle AK 57 comme indiqué dans la notice explicative de modification du PLU d'octobre 2023

6 - Retirer le cœur d'ilôt sur la parcelle AH 46 sis 11 Chemin des Brigeottes et instaurer une OAP (voirie + 3 maisons maximum)

7- Réintégration de l'emplacement réservé n°18 de l'Impasse des Magnolias (supprimé en Mai 2022 lors de la modification du PLU)

Il est sollicité de la part de la Métropole du Grand Nancy, un courrier d'intention sur la faisabilité des aménagements demandés, à réception de la délibération exécutoire de Saint-Max.

Commentaire de la commission d'enquête :

Le porteur de projet devra répondre aux sept recommandations mentionnées ci-dessus.

Réponse de la Métropole :

Par courrier du 28 mars 2025 la Métropole a répondu à chacun de ces points.

Concernant le site Cartamundi (France Cartes) rue Alexandre 1er Le Conseil municipal demande de supprimer le périmètre d'attente (PAPAG) instauré sur le site Cartamundi (ex France Cartes) et de le remplacer par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle afin d'envisager sa mutation dès l'approbation du PLUi HD. Pour rappel, le périmètre d'attente avait été instauré dans la version arrêtée du PLUi HD dans l'attente que les négociations avec le nouveau propriétaire du site aboutissent à un projet qui répondait à vos différentes attentes et nous satisfaisait. **Nous prenons bonne note de cette demande, en vue d'une évolution du projet de PLUi HD après l'enquête publique. Le cahier des « espaces sites et secteurs de projets » sera bien complété par une OAP Frances Cartes, sur la base des éléments travaillés lors de la réunion technique du 19 février dernier et en s'assurant que les éléments de programmation conviennent à toutes les parties. Nous nous assurerons également de la mise en cohérence du règlement graphique.**

Concernant la menuiserie Moulin au 89 rue Gambetta Le Conseil municipal demande le rétablissement dans le projet de PLUi HD de l'OAP existante au PLU de Saint Max dite OAP Ruelle du Gaussaire. Cette actuelle OAP couvre l'espace compris entre la rue Gambetta et l'ancienne zone 2AU des Coteaux qui a été reclassée depuis de nombreuses années en zone naturelle. Or, il s'avère que le projet de PLUi HD a éteint la constructibilité sur l'arrière de cette emprise, sur environ un tiers de l'épaisseur de ce secteur. Aussi, **au vu de ces éléments et du rappel des dispositions existantes dans le règlement pour garantir la qualité urbaine d'un futur projet sur cet espace, vous avez convenu du maintien du zonage en l'état et de la non nécessité d'inscrire une OAP sur la zone considérée.**

Concernant l'OAP sur le chemin des Brigeottes Le Conseil municipal demande d'abaisser les coefficients CBS/CPT, en passant notamment le CBS de 0,6 à 0,4. L'OAP des Brigeottes est aujourd'hui concernée par le secteur 6, correspondant à un CBS 0,6 dont CPT 0,4. **Nous prenons bonne note de cette demande, en vue d'une évolution du projet de PLUi HD après l'enquête publique. Nous sommes conscients des contraintes d'aménagement sur ce secteur, avec notamment la topographie et l'espace réservé à la future voie douce des Coteaux. Les échanges techniques lors de la réunion du 24 février dernier, en lien avec votre AMO qui vous accompagne sur l'aménagement de ce secteur, ont amené à proposer une diminution plus mesurée de ces coefficients, avec un passage en secteur 5 correspondant à un CBS 0,5 dont CPT 0,3, à l'instar du classement de la zone construite au sud du secteur. Cette proposition ayant fait consensus, le plan thématique relatif à la nature en ville sera bien modifié en ce sens.**

Concernant le classement du terrain Ramberti. Le Conseil municipal demande de revoir la limite entre la zone U et la zone N sur le terrain situé au croisement des rues Pasteur et Diderot, afin de laisser une zone constructible équivalente à 4 000 m². **Nous prenons bonne note de cette demande, en vue d'une évolution du projet de PLUi HD après l'enquête publique. Le plan de zonage sera bien modifié en ce sens, sur les parcelles AI 767 et 768.**

Concernant les cœurs d'îlots, seconds rangs et franges urbaines protégées Le Conseil municipal demande de retirer le cœur d'îlot sur la parcelle AH 46 sis 11 chemin des Brigeottes et d'instaurer une OAP sur cette parcelle pour la préserver d'une sur-densification. **Nous prenons bonne note de cette demande, en vue d'une évolution du projet de PLUi HD après l'enquête publique. Cette protection de cœurs d'îlots sera bien supprimée du plan de zonage de la commune de Saint Max. En revanche, les échanges techniques lors de**

la réunion du 24 mars dernier ont amené à proposer en contrepartie la modification du plan thématique relatif à la nature en ville afin de bien s'assurer que le régime d'application des CPT/CBS est bien de nature à éviter une densification irraisonnée. Cette modification ayant fait consensus consiste à faire passer la parcelle AH 46 en secteur 6 correspondant à un CBS 0,6 dont CPT 0,4 (contre secteur 5 actuellement). Aussi, au vu de ces éléments et du rappel des dispositions existantes dans le règlement pour garantir la qualité urbaine d'un futur projet sur cet espace, vous avez convenu de la non nécessité d'inscrire une OAP sur la parcelle considérée.

Concernant les emplacements réservés Le Conseil municipal demande d'inclure dans l'emplacement réservé n°22 (secteur Charcot) une partie de la parcelle AK 57 conformément à la dernière modification du PLU et 2023. S'agissant d'un ER au bénéfice de la commune, l'ER n°22 sera bien modifié en ce sens sur le plan de zonage à l'issue de l'enquête publique.

Le Conseil municipal demande le rétablissement de l'ancien ER sur l'impasse des Magnolias et qui avait été supprimé lors de la modification du PLU en 2022. S'agissant d'un ER au bénéfice de la métropole compétente en matière de voirie, nous étudierons avec les services concernés la faisabilité de cette réintroduction et notamment si cette future voie répond à la définition de l'intérêt métropolitain, au regard des servitudes de passage existantes sur ce chemin.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de cet engagement de la Métropole à reprendre tous ces points après l'enquête publique.

- **commune de SAULXURES-LES-NANCY** : Favorable à l'unanimité (25 votants)

- **commune de SEICHAMPS** : Favorable à l'unanimité (27 votants)

- **commune de TOMBLAINE** : Défavorable à l'unanimité (29 votants) justifié par les 2 principaux points suivants :

1) OAP Plaine Flageul et 7^{ème} RHC : aires d'accueil pour gens du voyage doivent être interdites dans ces secteurs pour cause d'insécurité.

2) La parcelle AH 142 : contradiction du porteur de projet sur le zonage de cette parcelle.

Commentaire de la commission d'enquête :

Le porteur de projet devra répondre aux deux réserves mentionnées ci-dessus.

Réponse de la Métropole :

Par courrier du 19 mars 2024, la Métropole a répondu à chacun de ces points :

Concernant le premier point de désaccord relatif à la constructibilité de la parcelle AH 142, le projet de PLUi HD arrêté a inscrit cette parcelle en zone constructible avec une vocation mixte autorisant l'habitat. Suite aux différents échanges que nous avons pu avoir sur le sujet et au regard des arguments que vous avez avancés,

je vous confirme que cette parcelle sera bien rendue inconstructible à l'issue de l'enquête publique, conformément à vos souhaits. L'OAP correspondante sera ajustée également en ce sens.

Concernant le second point de désaccord et relatif à l'implantation de l'aire d'accueil des gens du voyage, je vous confirme l'abandon du projet sur le site du 7ème RHC. Nous travaillons actuellement à la recherche d'une autre solution d'accueil pérenne.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission note cette volonté de recherche d'un compromis et trouver des solutions aux problématiques émises par la commune.

- **commune de VANDOEUVRE** : Favorable à l'unanimité assorti des observations et recommandations suivantes :

1) Le bâtiment d'angle de l'ancienne caserne Faron (VAN-023) a été identifié comme bâti protégé. Sur ce point, pour ne pas bloquer la mutation future de ce site à enjeu, la Commune souhaite supprimer cette protection et imposer la conservation des éléments de façade dans un futur projet d'aménagement.

2) La pointe sud du cimetière du Sud n'est plus classée en zone naturelle Ne mais en zone urbaine U. il conviendra de classer cette zone en Ne, comme le reste du cimetière, pour garantir son utilisation actuelle.

3) Concernant l'emplacement réservé n°133, la commune rappelle sa volonté de création d'un barreau routier à cet endroit, pour créer un bouclage routier et fluidifier la circulation dans ce secteur en impasse régulièrement engorgé.

4) Concernant le PAPAG-06, la commune souhaite que son emprise soit revue pour prendre en compte et permettre les projets de l'hippodrome connus à ce jour.

5) La Commune souhaite permettre dans le secteur BARTOU des programmes mixtes (logements, commerces, activités) là où le PLUi-HD l'identifie comme secteur d'activités uniquement.

6) Concernant spécifiquement le site de l'église Saint-François d'Assise, la Commune souhaite ajouter une protection environnementale pour les espaces verts de type coeurs d'îlots.

7) Il apparaît également nécessaire d'engager dès maintenant une réflexion sur les mutations des secteurs Réveilleux et Parc des Expos, avec un enjeu fort de préservation ou réintroduction de la biodiversité.

8) Vandœuvre contribue déjà fortement à la production de logements sociaux sur son territoire et demande une hausse du seuil de déclenchement à 25 logements.

9) Le PLUi-HD territorialise la production de logements dans l'OAP thématique Habitat, en fonction de la typologie des communes. A ce titre, Vandœuvre est classée en première couronne élargie (communes de plus de 8 000 habitants). Ce classement ne tient pas compte de son statut de deuxième ville du département. Ainsi, il est proposé de revoir ce classement pour une territorialisation qui prenne en compte les spécificités vandopériennes.

10) Concernant les équipements, ils sont bien identifiés à l'échelle métropolitaine, selon leurs fonctions (habitat, activités économiques...). Toutefois, le CHRU mériterait d'être intégré dans les sites de projets au regard de sa restructuration en cours.

11) Une minoration trop importante du nombre de stationnements pour certains programmes immobiliers et un risque d'augmentation des difficultés ont pu être constatés, ce qui n'est pas acceptable en l'état.

12) Dans l'OAP thématique Patrimoines, il est fait référence à une liste indicative d'espèces locales pour les plantations. Il convient de s'assurer que cette liste est bien présente dans le PLUi-HD.

Commentaire de la commission d'enquête :

Le porteur de projet devra répondre aux douze recommandations mentionnées ci-dessus.

Réponse de la Métropole :

Par courrier du 25 avril 2025, la Métropole a apporté les réponses suivantes :

Concernant le secteur Barthou et la mixité fonctionnelle Le Conseil municipal demande une évolution sur le secteur Barthou (bâtiment Emmaüs et église Saint François d'Assise) pour accueillir une mixité fonctionnelle totale, et permettre, notamment, la construction de logements. Si la mixité fonctionnelle est à rechercher par principe, le projet de PLUi HD effectivement réserve ce secteur aux seules activités économiques afin de :

- Limiter les effets de concurrence dans un contexte de marché immobilier complexe avec les projets « Biancamaria », « Vuillemin – Maringer » et « Faron » qui offrent déjà ou offriront prochainement du logement

*- Limiter les nuisances en termes de qualité du cadre de vie (nuisances sonores et qualité de l'air), le site étant à proximité d'axes routiers importants. Pour autant, vous nous avez fait part du souhait du Conseil municipal d'accompagner, le moment venu, la construction de nouveaux logements sur un secteur limité situé rue des Glaïeuls, en vis-à-vis des habitations existantes afin de reconstituer un front urbain et bâti homogène. Ce qui entraînera de facto une reconfiguration totale du bâtiment accueillant Emmaüs et du nouveau restaurant qui vient d'ouvrir. Comme évoqué ensemble et dans l'attente d'un projet concret sur ce foncier privé, **il vous est proposé de maintenir le zonage en l'état afin de garder des marges de manœuvre pour négocier un projet futur avec les propriétaires/promoteur. En effet, si la mixité fonctionnelle devait être introduite avec l'approbation du PLUi HD et en l'absence d'OAP sur le secteur, la commune perdrait toute capacité future de négociation sur la qualité des projets. Dans la perspective de la libération du foncier et des négociations à venir, il serait possible de missionner SCALEN pour une étude de faisabilité sur la mutation du site, afin de clarifier vos intentions programmatiques et d'aménagement. Si vous le souhaitez, les services métropolitains pourront vous accompagner dans ces réflexions en vue d'une modification ultérieure du PLUi HD.***

*Concernant la modification du périmètre d'attente (PAPAG) sur Brabois pour permettre des projets connus sur l'hippodrome Le Conseil municipal demande de lever le périmètre d'attente (PAPAG) inscrit sur le secteur de l'hippodrome, afin de permettre la réalisation de projets immobiliers dès l'approbation du PLUi HD, notamment pour des programmes de résidence étudiante. Pour rappel, cet outil d'attente a été instauré en parallèle du lancement des nouvelles études urbaines et de mobilités sur le Technopôle Henri Poincaré avec le principe de ne pas ouvrir les règles d'urbanisme tant que les conditions d'aménagement (programmation, qualité urbaine et architecturale, prise en compte des enjeux écologiques et de biodiversité) sur le secteur ne sont pas connues et précisées. **S'agissant de terrains privés, il est préférable de conserver cet outil jusqu'à la fin des études urbaines et de mobilités sur THP, puis d'étudier avec vous les conditions d'évolution du PLUi HD par modification ultérieure, avec inscription d'une ou plusieurs OAP en remplacement du PAPAG.***

Concernant la hausse du seuil de déclenchement de la servitude de mixité sociale Le Conseil municipal demande que le seuil de déclenchement des servitudes de mixité sociale à Vandœuvre-lès-Nancy passe de 12 à 25 logements. Le dispositif métropolitain tel qu'il a été conçu après concertation, identifie 2 seuils de déclenchement :

- Un seuil bas à 12 logements pour Nancy et les communes de première couronne ; Un seuil haut à 20 logements pour les communes dites « périphériques ». Vandœuvre étant la seconde ville du département, il serait difficilement compréhensible de relever le seuil de déclenchement, à 20 ou 25 logements. Comme pour toutes les communes disposant de nombreux logements sociaux, le dispositif métropolitain des servitudes de mixité sociale (SMS) est limité à Vandœuvre à certains secteurs.

Ainsi, les SMS s'appliquent uniquement dans les zones urbaines où l'habitat est autorisé et hors des Quartiers Politiques de la Ville et d'une zone de 300 m autour de ceux-ci. Les SMS ne s'appliquent pas non plus dans les OAP – ZAC et secteurs de projets puisque la production de logement social y est encadrée par d'autres dispositifs et appréciée à l'échelle de l'opération d'aménagement. L'outil « SMS » vise à favoriser la production de logements sociaux dans le diffus. Il favorise ainsi la mixité sociale à l'échelle des quartiers et vise le rééquilibrage territorial de l'offre de logements locatifs sociaux. C'est un levier essentiel de la politique de production de logements sociaux et de mise en œuvre de la reconstitution NPRU sur le Grand Nancy. Si l'effort doit être collectif, il a néanmoins été nuancé et adapté en fonction du taux de logements sociaux sur la commune. Vandœuvre est donc concerné par un objectif de 20% de logements sociaux en cas de déclenchement de la SMS, tandis que les communes comptant moins de 23% de logements sociaux sont concernées par un objectif de 35% minimum sur les SMS.

Cet outil est particulièrement attendu, dans la mise en œuvre du Plan d'Urgence voté au printemps 2024 afin d'accentuer la mobilisation du foncier pour la production de logement locatif social. L'Etat y est très attentif et a souligné dans le cadre de l'avis favorable du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) sur le PLUi HD qu'il constituait une avancée notoire pour le territoire.

Il apparaît enfin que ce dispositif aura un impact limité sur le territoire de Vandœuvre. En effet et du fait des exemptions, c'est moins de 30% de la zone urbaine de Vandœuvre qui est concernée par cette mesure. L'identification des protections de cœurs d'ilots dans le tissu bâti va également limiter considérablement les capacités de densification dans le tissu déjà urbanisé. Ainsi, les secteurs potentiels correspondent principalement aux tissus urbains en limite de Nancy, Jarville-la-Malgrange et Houdemont, aux secteurs de coteaux avec le Reclus et le vieux village, ainsi qu'au secteur pavillonnaire du plateau. Autant de secteurs où les capacités de développer des projets de plus de 12 logements restent limitées et contraintes par les autres outils tels le CBS/CPT (article 4) et les protections du patrimoine architectural et urbain (article 7). Il est important de rappeler que ce dispositif saura évoluer par modification du PLUi HD en fonction de la reprise de la production du LLS et de la stabilisation des besoins sur le territoire métropolitain.

Concernant les exonérations et minoration de règles de stationnement pour les logements locatifs sociaux Le Conseil municipal n'est pas favorable au principe d'exonération et de minoration des normes de stationnement pour le logement locatif social (exonération pour les PLAI et minoration 50% pour autres LLS). L'objectif de ces mesures est double :

- Apporter des garanties à l'Etat et aux associations environnementales et de mobilités sur la trajectoire de réduction de l'usage et de la place de la voiture, en lien avec l'avancement des travaux du P2M ;
- Favoriser la production de logements sociaux sur le territoire dans un contexte de sous-utilisation des places de stationnement dans le parc locatif social. Ce dispositif relève de la compatibilité « Mobilités-PDU /

Urbanisme-PLUi » et induit une cohérence à l'échelle de la métropole avec des règles identiques sur les communes placées dans des situations urbaines similaires.

*Concernant l'article 3 sur les normes de stationnement, la zone urbaine de la commune de Vandoeuvre est très majoritairement concernée par le secteur 2 dit de deuxième couronne (pour 95,5 %) au sein duquel les normes de stationnement ont très peu évolué par rapport aux règles actuelles du PLU. Contrairement au secteur 1 voisin (présent en limite avec Nancy pour 4,5% de la zone urbaine), dit de première couronne où la baisse des obligations de stationnement est plus significative. Il s'agit toutefois de normes minimales qui peuvent faire l'objet de négociation au cas par cas avec les promoteurs / bailleurs en fonction de la localisation et du contexte urbain. Ainsi et s'agissant d'un dispositif métropolitain, il serait difficilement justifiable de créer des dispositions spécifiques pour une commune. **C'est pourquoi et en fonction des résultats de l'enquête publique, nous ne nous interdisons pas de rediscuter avec l'ensemble des Maires d'éventuelles adaptations de ces règles. Nous privilégions néanmoins de nous inscrire dans une logique préalable d'expérimentation et revoir éventuellement ces règles à l'aune de l'observation des premiers permis délivrés sous l'ère du futur PLUi HD.***

*Concernant l'engagement de réflexions sur les mutations des secteurs Réveilleux et Parc Expo Le Conseil municipal demande d'engager des réflexions sur les mutations des secteurs Réveilleux et Parc des Expositions. Le secteur Réveilleux a été inclus dans le périmètre des études urbaines préalables à l'élaboration des OAP du PLUi HD sur l'entrée sud d'agglomération, intégrant également Roberval et Barthou. Ces études n'ont pas permis de concrétiser l'élaboration d'une OAP dans le PLUi HD actant des éléments de projet et l'accompagnement de l'évolution de ce secteur. **Concernant le secteur du Parc des Expositions, les études menées par les services économiques sur le devenir de cet équipement n'ont pas abouti dans les délais compatibles avec l'approbation du PLUi HD. Cependant, nous restons disponibles pour rouvrir les discussions au sein de la métropole sur le secteur du Parc des Expositions et la programmation d'études adéquates.***

Concernant les autres adaptations demandées Je vous confirme que les modifications du projet de PLUi HD pourront être prises en compte

Analyse de la commission d'enquête :

La commission note la volonté de la Métropole de trouver des solutions avec la commune afin d'adapter le PLUi-HD projeté et les PLUi-HD modificatifs à venir.

- commune de VILLERS-LES-NANCY Favorable à l'unanimité (33 votants) assorti des observations et recommandations suivantes :

1) Évolution du plan de zonage : souhait de modifier l'emprise de protection sur les parcelles communales AE 58 et AE 419

2) Maintien des procédures :

- Conserver le maintien du régime de déclaration préalable de travaux pour les travaux d'édification des clôtures, par application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme,
- Conserver la procédure du permis de démolir sur l'ensemble des zones U du futur PLUi, en application de l'article R.241-28 du code de l'urbanisme,
- Rendre obligatoire le régime de déclaration préalable de travaux pour les travaux de ravalement de façade en application de l'article R.421-17-1 du code de l'urbanisme.

Commentaire de la commission d'enquête :

Le porteur de projet devra répondre aux quatre observations et recommandations mentionnées ci-dessus.

Réponse de la Métropole :

Par courrier du 28 mars 2025, la Métropole a apporté les réponses suivantes :

*Le Conseil municipal a cependant émis une demande d'évolution, consistant à modifier le périmètre de la protection paysagère inscrite au plan de zonage sur la partie de la parcelle AE 419 concernée par la cour de l'école maternelle. **Nous prenons bonne note de cette demande, en vue d'une évolution du projet de PLUi HD après l'enquête publique qui se tiendra du 2 avril au 5 mai 2025. Je vous confirme que le plan de zonage sera bien modifié en ce sens, en supprimant la protection paysagère sur la parcelle AE 419, de la parcelle AE 58 jusqu'au cheminement piéton.***

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de cette réponse et de l'engagement de la Métropole à modifier le plan de zonage prenant en compte l'observation du conseil municipal.

En revanche, elle note qu'il n'y a pas eu de réponse au maintien de certaines procédures.

Fin de l'analyse « synthèse de l'avis des communes et de la Métropole », soit 9 pages pour un dossier de 146 pages.

Réponse de la Métropole :

La métropole indique qu'elle joindra à son mémoire complémentaire, et en plus de ses réponses aux avis des PPA, ses réponses aux avis des communes ayant émis des réserves ou recommandations. En effet, le PV ne comprend que la réponse de la métropole à la commune de Ludres, il convient de prendre en compte l'ensemble des réponses faites par la métropole.

Analyse de la commission d'enquête :

Les éléments partiels des réponses apportées dans le mémoire en réponse au PV de synthèse sont insuffisants, les autres réponses mentionnées par le porteur de projet non pas été portées à la connaissance de la commission d'enquête dans les délais réglementaires, donc non formalisées, non conformes et non prises en compte.

6. ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

6.1. Sur le Plan local d'urbanisme Intercommunal (PLUi-HD)

Commune d' ART SUR MEURTHER

Commune	ART-SUR-MEURTHER
Nombre de visiteurs	21
Observations registre papier (RP)	7
Observations registre dématérialisé (RD)	4
Observations par courriel (mail)	4
Observations par courrier (L)	1
Observations orales	0
Doublons (D), triplets, quadruplets	0
Nbre observations retenues pour le territoire étudié	16

Pièces jointes :

1. PJA1. Lettre monsieur Gilles SCHAFF : trois copies issues de Géoportail (couleur, A3)
2. PJA2. Lettre collectif des habitants de Bosserville (1 page)
3. PJA3. Relevé urbanisme, parcelle 158 M. PEIGNER (1 page) M. PEIGNER
4. PJA4. Pétition (90 signatures) remise par Mme SCHAFF (6 pages)
5. PJA5. Lettre M. Michel TATARA (1 page)
6. PJA6. Dossier contestation Mme Delphine TATARA (8 pages)
7. PJA7. Conservation des éléments de paysage de Bosserville – Lettre et plan – (2 pages) – V. VALENGIN
8. PJA8. Protection parcelle 63 – V. VALENGIN

❖ Mme Anne-Marie SCHAFF (RD6) : Thème : environnement

4 décembre 2024 : La Métropole du Grand Nancy a organisé une permanence à Art sur Meurthe afin de présenter le projet du PLUi-HD : Inventer un territoire de qualité, respectueux des principes du développement durable et où il fait bon vivre, c'est tout l'enjeu du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Grand Nancy ! Sur le territoire de Bosserville, depuis de nombreuses années, plusieurs couples de cygnes quittent la Meurthe pour rejoindre l'étang situé sur la parcelle AK2 en bordure de forêt où les femelles pondent 5 à 7 œufs en avril mai, dans un gros nid constitué de roseaux. Cet endroit leur est favorable, ils y reviennent chaque année. A Bosserville, nous les voyons tous les ans rejoindre la Meurthe avec leurs petits

en traversant le village. Ils sont souvent désorientés par de nouvelles infrastructures mais depuis quelques années, leur passage de prédilection se situe sur la parcelle de verger oz 63. En rendant cette parcelle de terrain constructible vous enlevez toute possibilité aux cygnes qui naissent sur l'étang de rejoindre la Meurthe. Non seulement les cygnes ont besoin de ces vergers mais également les petits chevreuils que l'on aperçoit tous les ans s'y cacher. Cette parcelle de verger est le lien pour tous les animaux qui vont de la Rivière à la Forêt. Or dans le projet du PLUi-HD présenté le 4 décembre 2024 par la Métropole du Grand Nancy cette parcelle classée auparavant et à bon escient « non constructible » est modifiée en « constructible ». Il faut conserver cette trace animal et laisser cette parcelle de terrain « non constructible » Je vous remercie pour l'intérêt que vous porterez à mon courrier. Je reste à votre disposition.

Réponse de la Métropole :

La parcelle Z63 est actuellement classée en zone UB dans le PLU communal sur sa partie située le long de la rue Napoléon 1^{er}, l'ouverture à l'urbanisation ne concerne en réalité que la partie basse située Avenue de Sainte Margueritte, en cohérence avec le zonage des parcelles voisines. En effet, cette parcelle constitue une dent creuse comme d'autres parcelles adressées le long de la rue Napoléon 1er et/ou de l'Avenue de Saint-Margueritte (parcelles Z173, Z65, Z15). **Il n'est pas apparu d'enjeux majeur spécifique à cette parcelle concernant la trame verte et bleue métropolitaine. En effet, l'étude trame verte et bleue réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLUi-HD n'identifie pas de corridor écologique sur ce secteur.**

Par ailleurs, la parcelle Z63 est classée en secteur 6 au plan thématique relatif à l'article 4 « Espaces verts, paysagers et nature en ville. Ce classement indique qu'un CBS de 0.6 constitué d'un CPT de 0.4 devra être respecté en cas de projet. **Ainsi, au minimum 40% de la surface de la parcelle devra être maintenue en espace de pleine terre, ce qui limite une densification trop importante de cette parcelle. La hauteur maximale de façade est limitée à 7 mètres ce qui est semblable aux hauteurs autorisées dans le PLU actuel et aux constructions présentes sur le secteur.**

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de cette réponse.

❖ **M. Gilles SCHAFF - ancien maire – (RP A1) - Parcelle AD 159 – Thème règlement graphique -**

Courrier et plan joints en PJA1.

En fin d'année je suis passé voir la présentation du PLUI à Art-Sur-Meurthe. J'ai constaté que la surface constructible de cette parcelle a été considérablement diminuée dans ce projet, car la haie qui borde la parcelle et qui fait l'objet d'une protection a été délimitée en utilisant une photo aérienne. Cette photo a été prise par une journée ensoleillée à une heure où les ombres portées sont importantes.

Je souhaite que soit apportée une rectification en amont de l'enquête publique, afin d'éviter un document entaché d'erreur ne soit pas présenté au public.

Réponse de la Métropole :

Le tracé de la protection des éléments environnementaux protégés correspond à la zone humide formée par le rapt du Mandre, **il n'y a donc pas d'erreur dans la délimitation de cette protection qui s'appuie sur les données issues de l'étude zones humides réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLUi-HD.** Pour rappel et indépendamment de la protection qui concerne la parcelle AD159, le règlement impose un recul des

constructions de 10 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau. Ces cours d'eau, dont le ruisseau du Mandre, figurent en annexe du PLUi-HD, dans les plans communaux n°1 des annexes informatives.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de cette réponse.

❖ **Mme Isabelle BATTEUX – (RD 129) – Règlement graphique -espaces protégés -**

Nous voulions ma sœur et moi-même, attirer votre attention sur 2 sujets concernant notre terrain à Bosserville (parcelle 51)* la création de la piste cyclable a eu pour conséquence de rendre inaccessible ce terrain aux engins motorisés, nécessaires à l'entretien. Cet accès était possible avant les travaux. Après plusieurs échanges écrits et oraux avec la mairie d'Art sur Meurthe sans réponse et sans proposition, nous avons fait appel à un défenseur des droits. Nous tenons à vous informer que tous les terrains le long de la piste cyclable ont un accès sauf le nôtre. Nous demandons donc, dans les meilleurs délais de rétablir l'accessibilité à la parcelle concernée et un accès direct depuis la parcelle 173 qui nous appartient aussi.

Réponse de la Métropole :

Le sujet évoqué dans cette observation est lié à la création de la piste cyclable entre Art-sur-Meurthe et Tomblaine et ne semble pas avoir de lien direct avec le PLUi-HD. Cette problématique sera néanmoins portée à la connaissance du service mobilités de la Métropole.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission valide cette réponse.

❖ **Mme Isabelle BATTEUX – (RD 129) – Règlement graphique -zonage -**

Nous vous demandons de bien vouloir transmettre au service concerné notre souhait de conserver cette parcelle en zone UB. Après une demande de certificat d'urbanisme, on nous informe que ce terrain ne sera pas constructible et deviendra une petite zone pour la biodiversité...un terrain de 300m² alors que les terrains agricoles et zones vertes du village sont menacés par des constructions à venir ! Enfin, concernant la zone inondable, nous avons constaté l'opposabilité des documents fournis par la métropole à celui de la mairie. Nous vous demandons donc de nous faire parvenir le document officiel.

Réponse de la Métropole :

La parcelle a été reclassée en zone naturelle car elle se trouve en majorité en zone rouge du PPRI dans laquelle toute nouvelle construction est interdite. Le PPRI constitue une servitude d'utilité publique, établie par l'Etat et qui s'impose nonobstant les règles d'urbanisme en vigueur. Ce document est public et consultable sur le Géoportail de l'urbanisme.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission valide cette réponse.

❖ **Collectif des habitants de Bosserville – (RP A4) – Opposition OAP « Les deux routes »**

Pièce jointe - un courrier- PJA2

Opposition à la construction de logements collectifs sur le terrain situé « Entre les routes » à Bosserville.

L'implantation d'un tel projet en pleine campagne risque d'altérer irrémédiablement l'équilibre environnemental de notre hameau. Ce terrain constitue un espace naturel préservé, qui abrite une faune et une flore locale essentielle à l'écosystème. Une urbanisation excessive pourrait entraîner la destruction de ces habitats et affecter la biodiversité.

Réponse de la Métropole :

Se référer aux éléments présentés dans le mémoire complémentaire de la métropole sur la diversité des formes urbaines.

La métropole souhaite offrir aux habitants différentes solutions d'habiter et agir sur l'ensemble du parcours résidentiel. Si la maison individuelle a été un modèle très répandu et continue d'être souhaité notamment par les familles, il est nécessaire aujourd'hui d'en limiter la production et d'aider, pour ceux qui le souhaitent, à la libération des maisons individuelles occupées par exemple par des personnes seules et/ou âgées, qui ne trouvent pas toujours une offre de logement plus petit, de qualité et plus pratique à entretenir sur leur commune ou quartier.

Il est ainsi nécessaire de proposer une offre plus diversifiée de formes urbaines dans les nouveaux projets neufs, avec notamment de l'habitat intermédiaire et de l'habitat collectif, certes plus denses mais qui peuvent également bénéficier d'aménités (service à la personne en résidence senior, espace extérieur terrasses ou balcons, ascenseur...). Outre les effets bénéfiques sur le volet sobriété foncière grâce à une densité raisonnable, il s'agit aussi et surtout de mieux cibler et répondre aux besoins des habitants pour offrir un parcours résidentiel adapté à toutes les étapes de la vie.

La diversité des formes urbaines sur les projets a été travaillée minutieusement à l'échelle de chaque OAP ou secteur de projet pour permettre de garantir une bonne intégration urbaine dans le tissu existant. La métropole s'est, en effet, attachée à prendre en compte les transitions urbaines, entre les tissus bâtis existants et ceux à venir afin de respecter la qualité du cadre de vie des habitants et d'intégrer le projet dans la trame paysagère et environnementale du secteur. Une progressivité des hauteurs a donc été développée en évitant, par exemple d'implanter un habitat collectif trop dense, au contact immédiat de pavillons déjà implantés sur le secteur ou en limite. Des orientations visent également à ce que les porteurs de projets proposent des variations de hauteurs et de gabarits des constructions qui auront un impact sur le paysage urbain.

Concernant l'OAP « Entre les Routes », la hauteur très limitée des bâtiments de petit collectif est tout à fait acceptable et conforme à un urbanisme durable. La métropole étudiera cependant avec la commune la manière d'amender le projet en privilégiant les constructions de part et d'autre de la rue Napoléon 1er et en diminuant la part dédiée à l'habitat collectif. Le plan de zonage ainsi que le plan thématique des hauteurs seront revus en conséquence.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission valide cette réponse et l'engagement de la Métropole à étudier avec la commune la manière d'amender le projet.

❖ **Collectif des habitants de Bosserville – (RP A4) – Opposition OAP « Les deux routes »**

Par ailleurs ce projet engendrerait une pression supplémentaire sur les infrastructures existantes (Transports, écoles, structure médicale) pour accueillir un afflux important de nouveaux habitants. La voirie locale, principalement adaptée à un trafic limité, risquerait d'être saturée, augmentant ainsi les risques d'accidents, les nuisances sonores et la pollution.

De plus l'urbanisation de cette zone risque de dénaturer l'identité et le cadre de vie de notre village. Cela provoquerait une pollution lumineuse sonore et visuelle : Bosserville abrite une chartreuse du XVIIème siècle, jusque-là protégée par les Bâtiments de France. Des immeubles gâcheraient définitivement le caractère de ce monument.

Enfin, d'un point de vue économique, il serait plus pertinent de favoriser la réhabilitation des logements vacants en centre-ville plutôt que de créer de nouvelles structures en périphérie. Cela permettrait d'optimiser l'existant sans affecter l'environnement et le caractère rural.

Je vous prie de bien vouloir prendre en compte ces arguments et de reconsidérer ce projet en faveur d'une solution plus respectueuse du territoire et de ses habitants.

Réponse de la Métropole :

Se référer aux éléments présentés dans le mémoire complémentaire de la métropole sur la diversité des formes urbaines et la réponse aux besoins en termes de logements à l'échelle de la métropole.

Réponse similaire à l'observation RP A4 précédente.

Analyse de la commission d'enquête :

La Commission d'Enquête valide cette réponse et l'engagement de la Métropole à étudier avec la commune la manière d'amender le projet.

❖ Madame et monsieur MONET Christian et Sabine – (RP A6) – OAP « Les deux routes »

Bosserville reste un village rural où il fait bon vivre. Le nouveau quartier prévu, nécessaire pour certains, ne devrait pas être un habitat de ville – c'est à dire sans immeuble – Le quartier devrait être arboré et végétalisé – Prévoir du parking autorisé suffisamment -(pas de macadam) – Nous avons eu des conditions drastiques à la construction de notre maison par les monuments de France – cet ensemble sera dans le périmètre de la Chartreuse et devra aussi respecter le site.

Réponse de la Métropole :

Se référer aux éléments présentés dans le mémoire complémentaire de la métropole sur la diversité des formes urbaines.

Réponse similaire à l'observation RP A4 précédente.

Les règles de stationnement en vigueur sur Art sur Meurthe sont celles de la deuxième couronne. Celles-ci sont suffisantes pour éviter un report du stationnement privé sur le domaine public. En revoyant la part de logements collectifs, la pression sur le stationnement sera moindre.

Effectivement, l'OAP est concernée par le périmètre de protection du Monument Historique de la Chartreuse et tout projet d'aménagement / permis sera soumis à l'avis préalable de l'Architecte des Bâtiments de France.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission valide cette réponse et l'engagement de la Métropole à étudier avec la commune la manière d'amender le projet.

❖ **Monsieur PEZET, Benoît – (RP A3) – Parcelle Z52 – OAP « Les deux routes »**

Parcelle Z52, aimerait que le village de Bosserville garde son âme de village et que l'on autorise pas la construction de bâtiment comme immeuble sur le village entre les deux routes.

Réponse de la Métropole :

Se référer aux éléments présentés dans le mémoire complémentaire de la métropole sur la diversité des formes urbaines.

Réponse similaire à l'observation RP A4 précédente.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission valide cette réponse et l'engagement de la Métropole à étudier avec la commune la manière d'amender le projet.

❖ **Madame ADRIAN S – (RP A7) – Opposition OAP « Les deux routes »**

Opposition au projet de construction d'un immeuble (même R+2) – perte de la ruralité – Pollution bruit – dommage visuel – chartreuse de Bosserville monument classé – circulation routière -perte de la qualité de vie.

Réponse de la Métropole :

Se référer aux éléments présentés dans le mémoire complémentaire de la métropole sur la diversité des formes urbaines.

Réponse similaire à l'observation RP A4 précédente.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission valide cette réponse et l'engagement de la Métropole à étudier avec la commune la manière d'amender le projet.

❖ **Monsieur BONETTI Marco (RP A8) : – Parcelle AO39 – Règlement graphique - zonage**

Représentant l'indivision Perrochaud propriétaire de la parcelle AO39, souhaiterait que cette parcelle classée en zone « U » soit dispensée des obligations liées aux prescriptions « cœur d'îlots, second rang et franges urbaines protégés » ; En effet, elles limitent l'usage en matière de construction notamment pour une future résidence principale et elles imposent des replantations en cas d'abattage d'arbres Restant à disposition pour toute discussion à ce sujet et vous remerciant de votre attention.

Réponse de la Métropole :

Se référer aux éléments présentés dans le mémoire complémentaire de la métropole sur la justification les cœurs d'îlots.

La protection de cœur d'îlots, second rang et franges urbaines protégés qui concerne la parcelle AO39 a pour but de préserver cet espace de toute construction principale. **Elle se justifie dans ce cas précis par la volonté de ne pas voir de nouvelle construction se réaliser en entrée de commune. Cette limitation de la constructibilité sur cette parcelle est cohérente avec le reclassement de la zone 2AU se situant de l'autre côté de la M2 en zone A et qui poursuit le même but.**

La métropole entend conserver ce dispositif de « cœurs d'îlots, seconds rangs et franges urbaines protégés » nécessaire et justifié, par cohérence et transparence également avec ce qui a été présenté au grand public et aux habitants à l'occasion de cette enquête publique et de tout le processus de concertation préalable. Cependant, un travail d'ajustement pourra être réalisé, à la marge et au cas par cas, pour revoir certaines délimitations trop proches des habitations ou en bordure d'îlot, en lien avec les communes concernées.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de cette réponse.

❖ Monsieur François PEIGNIER – (RP A9) – Parcelles AC 158 – Règlement graphique – zonage

Une pièce jointe PJA3

Monsieur François PEIGNIER, frère de Marie Jeanne BAILLARD, souhaite que la parcelle AC 158 ne soit pas soumise aux prescriptions « cœur d'îlots second rang et franges urbaines protégés » sur la partie proche de la maison sur la parcelle 28. La limite pourrait être dans l'alignement de la limite avec la parcelle 84 – Voir feuille.

Réponse de la Métropole :

Se référer aux éléments présentés dans le mémoire complémentaire de la métropole sur la justification les cœurs d'îlots

La demande de rectification de la protection de cœur d'îlots second rang et franges urbaines protégés telle que proposée ne semble plus assurer efficacement la protection du cœur d'îlot.

La métropole entend conserver ce dispositif de « cœurs d'îlots, seconds rangs et franges urbaines protégés » nécessaire et justifié, par cohérence et transparence également avec ce qui a été présenté au grand public et aux habitants à l'occasion de cette enquête publique et de tout le processus de concertation préalable. Cependant, un travail d'ajustement pourra être réalisé, à la marge et au cas par cas, pour revoir certaines délimitations trop proches des habitations ou en bordure d'îlot, en lien avec les communes concernées.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission valide cette réponse.

❖ **Monsieur TATARA, Michel – (RD336) – Opposition OAP « Les deux routes »**

26 rue Albert Schweitzer 54510 Art-sur-Meurthe

Pièce jointe lettre PJA4.

Opposition à la constructibilité de la parcelle du Grand Verger

Monsieur le Commissaire Enquêteur, Je me permets de vous adresser la présente contribution dans le cadre de l'enquête publique relative au projet d'Appel à Projet en cours sur notre commune. Je m'appelle Michel Tataru, né à Art sur Meurthe, et je vis depuis toujours dans ce village auquel je suis profondément attaché. J'ai récemment constaté que la parcelle dite du Grand Verger, parcelle 63, située entre les deux routes, jusqu'alors non constructible, pourrait devenir urbanisable dans le cadre de ce projet. Je tiens à exprimer ma plus vive opposition à cette évolution. Lors de la précédente révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU), je m'étais déjà mobilisé afin d'empêcher l'urbanisation de cette parcelle. Il m'apparaît toujours aussi essentiel de préserver cette zone en tant qu'espace naturel, constituant une trame verte précieuse reliant le bois à la vallée. Cette continuité écologique est non seulement un élément structurant du paysage, mais aussi un refuge pour la biodiversité locale. Chaque année, je peux y observer des chevreuils et leurs petits, signe tangible de la vitalité de cette zone. En plus de son rôle écologique, le Grand Verger est aussi un témoin de l'histoire rurale du village, partie intégrante de son identité. Je vous remercie de prendre en compte ma contribution, ainsi que l'attachement de nombreux habitants à la préservation de ce patrimoine naturel et paysager.

Réponse de la Métropole :

La parcelle Z63 est actuellement classée en zone UB dans le PLU communal sur sa partie située le long de la rue Napoléon 1er, l'ouverture à l'urbanisation ne concerne en réalité que la partie basse située Avenue de Sainte Margueritte, en cohérence avec le zonage des parcelles voisines. En effet, cette parcelle constitue une dent creuse comme d'autres parcelles adressées le long de la rue Napoléon 1er et/ou de l'Avenue de Saint-Margueritte (parcelles Z173, Z65, Z15). Il n'est pas apparu d'enjeux majeur spécifique à cette parcelle concernant la trame verte et bleue métropolitaine. En effet, l'étude trame verte et bleue réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLUi-HD n'identifie pas de corridor écologique sur ce secteur.

Par ailleurs, la parcelle Z63 est classée en secteur 6 au plan thématique relatif à l'article 4 « Espaces verts, paysagers et nature en ville. Ce classement indique qu'un CBS de 0.6 constitué d'un CPT de 0.4 devra être respecté en cas de projet. **Ainsi, au minimum 40% de la surface de la parcelle devra être maintenue en espace de pleine terre, ce qui limite une densification trop importante de cette parcelle. La hauteur maximale de façade est limitée à 7 mètres ce qui est semblable aux hauteurs autorisées dans le PLU actuel et aux constructions présentes sur le secteur.**

La métropole ne dispose donc pas d'éléments de justification nécessaires et suffisants pour établir une différence de zonage par rapports aux parcelles voisines constructibles.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de cette réponse.

.

❖ **Madame TATARA, Delphine – (RP A11) – Opposition OAP « Les deux routes »**

Joint un dossier 8 pages et photographies – PJA5

Contestation du changement de zonage de la parcelle 63 en zone U

La parcelle n°63 située à Bosserville (Art sur Meurthe) qui correspond à un verger historique, qui passe en zone constructible (Zone U) alors qu'elle n'était pas constructible. Je souhaite formuler une contestation pour plusieurs raisons majeures qui démontrent l'impact négatif de cette modification, tant sur la cadre écologique que sur l'environnement bâti.

La trame verte constatée, reliant la forêt, les plaines et la vallée de la Meurthe joue un rôle essentiel pour préserver la circulation des espèces et le maintien de la biodiversité. La vallée de la Meurthe classée espace naturel sensible, constitue un écosystème clé qui ne doit pas être isolé des milieux environnants. Si cet espace venait à être coupé des plaines et des forêts par la transformation du verger de la parcelle 63, cela perturberait gravement les corridors écologiques nécessaires aux déplacements, à la reproduction et à la survie de nombreuses espèces animales. Maintenir cette continuité écologique est donc indispensable pour garantir le bon fonctionnement des écosystèmes locaux et préserver les équilibres naturels face aux pressions humaines.

Sur le plan écologique, cette zone constitue une véritable trame verte, appuyée sur une topographie singulière. Les abords voisins sont escarpés. Cette trame verte est essentielle pour le passage de nombreuses espèces animales, notamment les chevreuils qui utilisent ce corridor pour se déplacer entre la forêt et la vallée de la Meurthe. Chaque semaine des animaux sont visibles en cette parcelle 63. Au printemps les femelles cachent leurs petits dans les herbes hautes du verger et les y laissent plusieurs jours comme dans une véritable pouponnière. Cette trame appartient autant à l'échelle du village que de la Métropole en lien avec la zone ENS situé à Tomblaine. Les cygnes utilisent également cette zone chaque année pour faire traverser leurs petits jusqu'à la vallée. Toute modification de cette zone romprait cet équilibre écologique fragile.

La trame verte au départ de la forêt passe par un chemin, traverse la route, utilise le verger, traverse la route métropolitaine et rejoint la vallée de la Meurthe. La topographie et l'absence de clôture permet cette trame verte en un seul endroit alors que les autres parcelles voisines sont escarpées.

La valeur paysagère à l'échelle de la métropole et du village.

La parcelle 63 est actuellement un verger aux qualités écologiques et paysagères remarquables : elle s'inscrit dans un relief et un paysage qui structurent l'identité même du village. (voir photographies).

Ce verger est un élément clé du patrimoine paysager local.

Les conséquences :

Transformer cette parcelle en zone constructible sans protection du verger entraînerait :

- une rupture de la continuité écologique entre la forêt et la vallée, avec un impact direct sur la faune locale à l'échelle du village et de la métropole
- une dégradation significative de la qualité paysagère du village, qui perdrait un élément naturel structurant et emblématique.
- Un changement ne respectant pas les habitations voisines.

Pour ces raisons je demande que cette parcelle soit protégée pour être conservée en verger avec une demande de protection de la trame verte existante constatée. Ce choix serait cohérent avec la préservation des qualités écologiques, paysagères et environnementale du site, ainsi qu'avec le respect des habitations existantes voisines.

Je reste à votre disposition pour toute précision complémentaire et me tiens prêt à participer à toute démarche visant à protéger cet espace naturel.

Réponse de la Métropole :

La parcelle Z63 est actuellement classée en zone UB dans le PLU communal sur sa partie située le long de la rue Napoléon 1er, l'ouverture à l'urbanisation ne concerne en réalité que la partie basse située Avenue de Sainte Margueritte, en cohérence avec le zonage des parcelles voisines. En effet, cette parcelle constitue une dent creuse comme d'autres parcelles adressées le long de la rue Napoléon 1er et/ou de l'Avenue de Saint-Margueritte (parcelles Z173, Z65, Z15). Il n'est pas apparu d'enjeux majeur spécifique à cette parcelle concernant la trame verte et bleue métropolitaine. En effet, l'étude trame verte et bleue réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLUi-HD n'identifie pas de corridor sur ce secteur.

Par ailleurs, la parcelle Z63 est classée en secteur 6 au plan thématique relatif à l'article 4 « Espaces verts, paysagers et nature en ville. Ce classement indique qu'un CBS de 0.6 constitué d'un CPT de 0.4 devra être respecté en cas de projet. **Ainsi, au minimum 40% de la surface de la parcelle devra être maintenue en espace de pleine terre, ce qui limite une densification trop importante de cette parcelle. La hauteur maximale de façade est limitée à 7 mètres ce qui est semblable aux hauteurs autorisées dans le PLU actuel et aux constructions présentes sur le secteur.**

La métropole ne dispose donc pas d'éléments de justification nécessaires et suffisants pour établir une différence de zonage par rapports aux parcelles voisines constructibles.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission juge cette réponse cohérente avec les orientations du PLUi-HD.

❖ **Déposé par madame SCHAFF – (RP A12 - RD341) – Opposition OAP « les deux routes »**

Pétition avec 90 signatures PJA6

Nous, habitantes et habitants de Bosserville, souhaitons vous faire part de nos vives inquiétudes face au projet de densification urbaine envisagé au cœur de notre village.

Ce projet, qui prévoit l'implantation d'immeubles au centre du bourg, introduirait une rupture profonde dans un tissu bâti jusqu'ici composé presque exclusivement de maisons individuelles. Cette densification brutale - qui pourrait faire doubler, voire tripler, la population du village - serait en complet décalage avec l'échelle humaine de Bosserville, qui compte aujourd'hui à peine une centaine d'habitants.

Il ne s'agit pas ici d'un simple ajustement urbain, mais d'un basculement vers une urbanisation dense et concentrée, importée depuis des logiques métropolitaines extérieures, sans prise en compte suffisante du contexte local.

Un patrimoine et un paysage rural en danger

Ce projet ne menace pas seulement l'équilibre social et fonctionnel du village. Il porte également atteinte à l'un des atouts majeurs de Bosserville: son paysage rural structurant, à la fois naturel et patrimonial.

Le village s'inscrit dans un écrin paysager remarquable, composé de forêts vallonnées, de coteaux agricoles, de prairies ouvertes, et surtout dominé par la Chartreuse de Bosserville, monument historique emblématique du territoire. Ce site exceptionnel, inscrit dans l'histoire et la mémoire collective, constitue un repère identitaire fort pour toute la vallée de la Meurthe.

L'introduction de formes bâties verticales et concentrées, visibles depuis de nombreuses perspectives rurales, viendrait rompre la continuité visuelle entre le village et son environnement naturel. Elle altérerait

durablement la qualité des vues, des ambiances, et le lien sensible qui unit les habitants à leur cadre de vie. Des infrastructures et des espaces publics inadaptés

Par ailleurs, le village ne dispose aujourd'hui ni des infrastructures, ni des espaces publics nécessaires pour accueillir une urbanisation de cette ampleur. Notre ancienne place de village a déjà perdu son rôle central, transformée en rue de desserte pour un lotissement récent. Aucun espace public structurant n'est aujourd'hui en mesure de recevoir une telle densité, ni d'offrir des lieux de rencontre, de respiration, ou de convivialité à la mesure de ce que réclame une vie collective plus intense.

L'augmentation soudaine de la population exercerait une pression considérable sur les voiries, les équipements, les réseaux, et plus largement sur la capacité du village à intégrer harmonieusement une nouvelle urbanité.

Une parole citoyenne ignorée

Nous tenons à rappeler qu'à plusieurs reprises, notamment lors de réunions publiques, les habitantes et habitants se sont très clairement positionnés contre le principe même de créer des logements collectifs en cœur de village. Cette opposition n'était ni floue ni marginale : elle a été exprimée unanimement, avec des arguments clairs, dans un esprit de dialogue. Pourtant, force est de constater que cette parole n'a pas été prise en compte dans l'élaboration du projet présenté aujourd'hui. Un attachement sincère à notre cadre de vie. Notre opposition à ce projet n'est pas un rejet du changement, mais l'expression d'un attachement sincère à un lieu qui a su jusqu'ici préserver son équilibre et son identité. Nous sommes nombreux à échanger sur ces préoccupations, et à nous retrouver autour d'une même volonté : celle de voir Bosserville évoluer de manière cohérente, respectueuse de ses caractéristiques paysagères, patrimoniales et humaines. Nous appelons à une concertation réelle, à une réévaluation sérieuse du projet, et à une prise en compte pleine et entière de la voix des habitants.

Réponse de la Métropole :

Pour rappel des éléments présentés dans le mémoire complémentaire de la métropole sur la diversité des formes urbaines.

Réponse similaire à l'observation RP A4 précédente.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de cette réponse et de l'engagement de la Métropole à se conformer à la décision de la commune.

❖ Monsieur VALENGIN, Victor – (RD346) – Règlement graphique -

Une pièce jointe- lettre et plan PJA7

Je vous adresse ce courrier dans le cadre de l'enquête publique portant sur le projet d'Appel à Projet actuellement en cours sur la commune. Je relève plusieurs omissions dans la liste des éléments protégés à Bosserville.

Vous trouverez à la suite un plan les signifiants (en rouge et bleu). Il s'agit des haies et des fossés. Dans le cadre de l'OAP « entre les routes » à Bosserville, ces éléments sont en périls. En effet, ils permettent le drainage correct des « grands champs » et des eaux qui proviennent de la forêt plus haute. De plus, ces talus, fossés et haies, constituent un patrimoine paysager dans notre village. A ce double titre, ils méritent d'être préservés. Il serait opportun d'intégrer ce point dans la liste des éléments du bâti et paysagers protégés.

Dans ce même registre, nous remarquons que le saule planté place saint Remi n'est pas renseigné comme étant protégé. Vous retrouverez sur notre plan en bleu. Ce saule fait partie du patrimoine de la place. Il est un lieu d'ombrage important. Il est un lieu de rassemblement pour les Bosservillois. C'est un élément important qu'il faut conserver.

Il conviendrait d'intégrer ces éléments à la liste présentée dans le projet de PLUi. Vous en remerciant par avance.

Réponse de la Métropole :

La métropole s'est engagée de manière très volontariste dans la protection des éléments naturels présents sur le territoire et s'est fondée pour cela sur les études notamment Trame Verte et Bleue (TVB) et zones humides. Pour autant, l'identification de ces éléments à protéger s'est faite avec discernement et en s'adaptant aux enjeux environnementaux et à la pression que peuvent subir ces éléments. Une hiérarchisation doit s'opérer pour protéger les éléments à fort enjeux mais il n'y a pas lieu de protéger tous les éléments boisés, arborés et toutes les haies sur tout le territoire.

Une analyse de la proposition sera néanmoins opérée avec la commune pour voir s'il est nécessaire de protéger les éléments repérés.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de cet engagement.

❖ **Monsieur VALENGIN, Victor -(RD335) – Opposition OAP « Les deux routes »**

Une pièce jointe – lettre et plan PJA8

Objet : Contribution à l'enquête publique – Protection de la parcelle 63 (Grand Verger) et à la densification du centre de Bosserville

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Je vous adresse ce courrier dans le cadre de l'enquête publique portant sur le projet d'Appel à Projet actuellement en cours sur la commune. Résidant à Bosserville et y exerçant en tant qu'architecte, je souhaite exprimer mes réserves et inquiétudes face à certaines orientations du projet, qui suscitent de vives réactions au sein des habitants.

1. Protection du verger de la parcelle 000 Z 63 – Grand Verger

La parcelle n°000 Z 63 de 3 055m² « entre les routes », connue sous le nom du Grand Verger, constitue une zone naturelle précieuse pour la trame verte du village. Elle assure la continuité entre le bois et la vallée, et joue un rôle à la fois écologique, paysager et patrimonial. En tant qu'habitant, je suis régulièrement témoin de la richesse de la faune locale – chevreuils, oiseaux et autres espèces y trouvent un habitat paisible et protégé.

Cette parcelle est actuellement non constructible. Permettre la constructibilité de cette parcelle reviendrait à rompre cet équilibre fragile et à appauvrir l'identité paysagère du village.

Je demande le réexamen de qualification de cette parcelle. Le verger qui se trouve sur celle-ci, doit être qualifié en zone protégée (rubrique : « Protections environnementales, patrimoniales ou paysagères »).

Une inquiétude largement partagée

Je ne suis pas seul à exprimer ces réserves. Ces derniers mois, plusieurs habitants du village ont partagé leurs préoccupations à ce sujet. Nous échangeons régulièrement entre voisins et riverains, et une même inquiétude revient : celle de voir notre village perdre son équilibre, son caractère et son cadre naturel au profit de choix d'aménagements déconnectés de son identité profonde.

En tant qu'architecte installé ici, et en tant qu'habitant concerné, je vous invite à prendre pleinement en compte cette parole collective et ces observations citoyennes, guidées par la volonté de préserver la qualité de vie à Bosserville.

Réponse de la Métropole :

La parcelle Z63 est actuellement classée en zone UB dans le PLU communal sur sa partie située le long de la rue Napoléon 1er, l'ouverture à l'urbanisation ne concerne en réalité que la partie basse située Avenue de Sainte Margueritte, en cohérence avec le zonage des parcelles voisines. En effet, cette parcelle constitue une dent creuse comme d'autres parcelles adressées le long de la rue Napoléon 1er et/ou de l'Avenue de Saint-Margueritte (parcelles Z173, Z65, Z15). Il n'est pas apparu d'enjeux majeur spécifique à cette parcelle concernant la trame verte et bleue métropolitaine. En effet, l'étude trame verte et bleue réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLUi-HD n'identifie pas de corridor sur ce secteur.

Par ailleurs, la parcelle Z63 est classée en secteur 6 au plan thématique relatif à l'article 4 « Espaces verts, paysagers et nature en ville. Ce classement indique qu'un CBS de 0.6 constitué d'un CPT de 0.4 devra être respecté en cas de projet. Ainsi, au minimum 40% de la surface de la parcelle devra être maintenue en espace de pleine terre, ce qui limite une densification trop importante de cette parcelle. La hauteur maximale de façade est limitée à 7 mètres ce qui est semblable aux hauteurs autorisées dans le PLU actuel et aux constructions présentes sur le secteur.

La métropole ne dispose donc pas d'éléments de justification nécessaires et suffisants pour établir une différence de zonage par rapports aux parcelles voisines constructibles.

Pour rappel des éléments présentés dans le mémoire complémentaire de la métropole sur la diversité des formes urbaines.

Réponse similaire à l'observation RP A4 précédente.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de cette réponse et de l'engagement de la Métropole à se conformer à la décision de la commune.

Commune de DOMMARTEMONT

Commune	DOMMARTE-MONT
Nombre de visiteurs	23
Observations registre papier (RP)	13
Observations registre dématérialisé (RD)	3
Observations par courriel (mail)	0
Observations par courrier (L)	2
Observations orales	0
Doublons (D), triplets, quadruplets	0
Nbre observations retenues pour le territoire étudié	18

4 observations déposées à Dommartemont concernent Laneuveville-devant-Nancy

Pièces jointes :

1. PJD1 Observation 68 – PLUI_Dommartemont_Famille_VENNIN_Monique_et_Laurent_avril 2025 (2 pages)
2. PJD2 Observation 193 – PLUI_Dommartemont_Réserves Mme Chevignard (2 pages)

❖ **Mme Marie-France WANTZ (RP-D1)**: Parcelles AH0233 et AH0234.

Ces deux parcelles sont actuellement boisées. Sur le plan du PLUi, elles apparaissent déboisées et adossées à une bande protégée. De quoi s'agit-il ?

Réponse de la Métropole :

La partie des parcelles en zone U (urbaine) sans protection (en rose sur le plan de zonage) correspond à la partie constructible, le long de la rue du Point du Jour. Le reste des parcelles est protégé par une protection de cœurs d'îlots, seconds rangs et franges urbaines protégés et par une protection des éléments paysagers protégés.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de cette réponse factuelle de la Métropole.

❖ **M. JM MOUREAUX (RP-D2)** : Thème mobilité.

Système RESAGO très aléatoire (pas de garanties d'horaires, ...). Ne serait-il pas possible d'imaginer un système type navette citadine ?

Réponse de la Métropole :

Le système RESAGO offre une garantie d'horaires avec une prise en charge du voyageur 30 minutes au plus tard après la demande de réservation. Le système de navette citadine existe sur le réseau Stan mais se concentre sur les secteurs les plus denses (centre-ville de Nancy et de Vandœuvre-lès-Nancy).

Observation hors sujet PLUi-HD

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de cette réponse de la Métropole.

❖ **M. JM MOUREAUX (RP-D3) : Thème mobilité.**

J'avais cru comprendre que suite à l'abandon du projet de tramway, les autres lignes de bus seraient renforcées. La ligne 13 y a visiblement échappé. 1h15 de trajet pour me rendre à mon travail (à Villers) avec correspondance Place Carnot

Réponse de la Métropole :

La Métropole souhaite réorganiser le réseau métropolitain avec une armature de cinq lignes structurantes, dont le renouvellement de la ligne 1 équipée en Trolleybus maillée par des lignes complémentaires, des navettes de proximité et du transport à la demande. La réorganisation du réseau urbain se fait en plusieurs phases, ainsi il est prévu et affiché dans le POA mobilités que le maillage du réseau avec des lignes de bus complémentaires et l'aménagement « BHNS » sur les lignes 2 à 5 doit se faire sur la période 2024 à 2032. **Ainsi, il est normal que ces travaux n'aient pas encore débutés sur certaines lignes, le renforcement évoqué n'ayant pas encore débuté.**

La fréquence et la qualité d'exploitation du réseau de transport en commun échappe aux dispositions réglementaires prévues dans un PLUi HD.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de cette réponse et de l'engagement de la Métropole à réorganiser le réseau métropolitain.

❖ **M. Pierre-André DÜRR (RP-D4) : Parcelles AB29 – AB30 – AB31**

Ancien propriétaire des parcelles AB29 - 30 - 31, il semble qu'elles sont classées en zone protégée (éléments environnementaux protégés) alors que ce sont deux vergers laissés à l'abandon donc n'étant pas sous le même régime.

Réponse de la Métropole :

Les parcelles AB30 et AB31 sont protégées au titre des éléments environnementaux en raison du boisement (verger) qui occupe ces 2 parcelles. Ces éléments sont conservés afin de maintenir leur rôle dans la préservation de la biodiversité et la structuration paysagère.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de cette réponse. Néanmoins, le pétitionnaire de cette observation veut faire remarquer et même alerter sur le fait que ces éléments environnementaux ne sont pas entretenus et que le risque incendie n'est pas nul.

❖ **Mmes Marie-France WANTZ et Sophie WANTZ-MEZIERE (RP-D5) : Emplacement réservé ER012**

Un emplacement réservé référencé ER012 apparaît le long de la rue Basse alors que le projet de modification des voiries a été abandonné selon les informations transmises par monsieur le maire de Dommartemont. Cet emplacement réservé n'a donc plus lieu d'exister.

Réponse de la Métropole : *La métropole confirme la nécessité de cet emplacement réservé et son maintien.*

Analyse de la commission d'enquête :

La commission ne comprend pas cette position sachant que le maire de Dommartemont lui-même a signifié que cet emplacement réservé doit être éliminé car le projet prévu sur cet emplacement ne se fera pas. La commission d'enquête propose que le maire de Dommartemont et la Métropole se rencontrent, traitent la question afin que monsieur le maire puisse faire une réponse circonstanciée à cette famille. Quelles sont les justifications de ce maintien ?

❖ **Mmes Marie-France WANTZ et Sophie WANTZ-MEZIERE (RP-D6) : Parcelle AH0234**

La zone rendue constructible (zonage U) sur la parcelle AH234 ne se prolonge pas jusqu'à la rue Basse sans raison cohérente. Il y aurait lieu de prolonger la zone constructible jusqu'à la rue Basse.

Réponse de la Métropole :

La métropole a la volonté de préserver le boisement le long de la rue Basse ainsi que l'espace boisé. C'est pourquoi l'ouverture à l'urbanisation n'a été envisagée dans le PLUi que de manière très mesurée et dans le prolongement de la zone constructible de Saint-Max le long de la rue du point du jour.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de cette réponse.

❖ **Mmes Marie-France WANTZ et Sophie WANTZ-MEZIERE (RP-D7) : Parcelles AB234 et AB198**

Dans le cadre de l'augmentation des surfaces des zones constructibles, pourquoi ne pas avoir aménagé une bande constructible le long de la rue Basse au droit des parcelles AB234 et AB198.

Réponse de la Métropole :

L'objectif est de préserver le boisement situé en cœur d'îlot et le long de la rue de Dommartemont, la réalisation de nouvelles constructions le long de la rue de Dommartemont est contraire à cet objectif.

La métropole entend conserver ce dispositif de « cœurs d'îlots, seconds rangs et franges urbaines protégés » nécessaire et justifié, par cohérence et transparence également avec ce qui a été présenté au grand public et aux habitants à l'occasion de cette enquête publique et de tout le processus de concertation préalable. Cependant, un travail d'ajustement pourra être réalisé, à la marge et au cas par cas, pour revoir certaines délimitations trop proches des habitations ou en bordure d'îlot, en lien avec les communes concernées.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte et donc propose que dans ce cadre-là, il puisse y avoir un ajustement à la marge et l'accepter pour la parcelle AH234.

❖ **M. Jean-Luc BLAISE (RP-D8)** : Parcelles AB30 et AB31

Propriétaire de la parcelle AB29, chemin du Pain de Sucre, mon inquiétude concerne l'état des parcelles voisines AB30 et AB31 en état de friche abandonnée depuis plus de 30 ans et comprises entre ma parcelle et les parcelles AB 33 et AB32 en état naturel entretenu. Le devenir futur de ces parcelles AB30 et AB31 se trouve figé dans un état inexploitable en loisir ou jardin. Je propose que l'état naturel leur soit attribué.

Réponse de la Métropole :

Les parcelles AB30 et AB31 sont bien classées en zone naturelle, comme demandé, et par ailleurs couvertes par une protection surfacique de type « Éléments environnementaux protégés ».

Analyse de la commission d'enquête :

La commission estime que la Métropole ne répond pas à la question posée bien que ce soit peut-être au maire de Dommartemont de répondre : l'inquiétude porte sur l'absence d'entretien de ces éléments environnementaux protégés entraînant un risque d'incendie fort.

❖ **M. Jean-Luc BLAISE (RP-D9)** : Parcelles AB30 et AB31

Je souhaite par ailleurs que le sentier privé soit indiqué sur le plan général du règlement graphique.

Réponse de la Métropole :

Le chemin du Pain de Sucre n'est pas référencé sur le cadastre (utilisé comme fond de plan pour le zonage) et n'est donc pas matérialisé sur le plan. Il doit s'agir d'un sentier sous régime de servitude des riverains de part et d'autre de celui-ci.

De plus, pour des questions de lisibilité des plans, il n'est pas possible d'indiquer l'ensemble des noms des voies et chemin privés sur les plans. Cependant, l'ensemble du PLUi sera disponible après son approbation de manière numérique et ces indications y figureront.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte et se réjouit de cette réponse.

❖ **Mme et M. Michel MARCHAND (RP-D10)** : Parcelles AH40 - AH261 - AH294 - AH296

Madame et monsieur Marchand souhaitent que l'ensemble des 4 parcelles aient le même zonage (zone urbaine) alors que les parcelles AH40 et AH261 sont en zone urbaine et les parcelles AH294 et AH296 sont en zone naturelle dans le projet de PLUi.

Réponse de la Métropole :

Le classement des parcelles AH294 et AH296 en zone naturelle est consécutif au reclassement de l'ancienne zone 1NA figurant au POS de Dommartemont. La prise en compte des enjeux environnementaux par le PLUi-HD, ainsi que la préservation du cadre de vie ont motivées le reclassement de cette zone à urbaniser de près

de 2 hectares en zone naturelle. Le reclassement en zone naturelle concerne l'ensemble de ce secteur, il n'est donc pas prévu de maintenir des parcelles en zone urbanisable.

La métropole entend conserver ce dispositif de « cœurs d'îlots, seconds rangs et franges urbaines protégés » nécessaire et justifié, par cohérence et transparence également avec ce qui a été présenté au grand public et aux habitants à l'occasion de cette enquête publique et de tout le processus de concertation préalable. Cependant, un travail d'ajustement pourra être réalisé, à la marge et au cas par cas, pour revoir certaines délimitations trop proches des habitations ou en bordure d'îlot, en lien avec les communes concernées.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission a bien noté que la Métropole entend conserver ce dispositif de « cœurs d'îlots, seconds rangs et franges urbaines protégés », mais reste ouverte à un travail d'ajustement à la marge et au cas par cas pour revoir certaines délimitations trop proches des habitations ou en bordure d'îlot et ce en lien avec les communes concernées. La commission se satisfait de cette possibilité.

❖ **Mme Marie-France WANTZ (RP-D11) :** Parcelles AH0233 et AH0234.

En complément à l'observation D6.

Suite à entretien ce jour avec M. le maire de Dommartemont, il semblerait que les services de la Métropole se soient trompés en imaginant que le mur le long de la parcelle AH234 et de la rue Basse soit un soutènement de terre. Or, il n'en est rien. L'altimétrie de la parcelle est la même que celle de la rue. Il est d'ailleurs à noter qu'une ancienne ouverture dans le mur corrobore que l'altimétrie est identique de part et d'autre du mur.

Réponse de la Métropole :

La Métropole prend acte de cette observation et rappelle que ses services n'ont pas omis la nature du mur, dont il est question qui est bien un mur d'enceinte. La métropole confirme sa volonté de ne pas rendre constructible l'ensemble de la parcelle et de limiter celle-ci à la façade de la rue du point du jour pour conserver le cœur d'îlot.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte.

❖ **M. Dominique FAUCHEUR (RP-D12) – Gérant de la SCI ROVE:** Parcelle AH65.

Propriétaire de la maison Art Déco avec jardin sur la parcelle AH65, je demande que l'espace réservé de 818 m2 soit supprimé ou déplacé car cela créerait un gros préjudice à la propriété qui perdrait son jardin.

Par ailleurs, nous n'arrivons plus à nous garer rue Sainte Geneviève et nous avons un projet de création de garages sur cette parcelle.

Il existe un dénivelé important entre la parcelle AH65 et le cimetière actuel (AH64). Il serait plus judicieux de faire une réserve au niveau de la parcelle AH275 ou AH277 qui causerait moins de préjudice à la propriété, et qui se trouve au même niveau de la parcelle AH63 (cimetière actuel).

Ou encore, utiliser une partie de la parcelle AH276 et AH278, près du nouveau parking. En complément à l'observation D6.

Réponse de la Métropole :

L'emplacement réservé ER014 est inscrit au bénéfice de la commune de Dommartemont pour l'extension du cimetière. La commune a confirmé la nécessité de cet emplacement réservé ainsi que sa localisation. Par ailleurs, les emplacements réservés sont strictement encadrés par le code de l'urbanisme, le propriétaire du terrain reste libre de l'utilisation de son terrain sous réserve qu'elle n'ait pas pour effet de rendre ce dernier incompatible avec la destination prévue par l'emplacement réservé. Ainsi, le maintien du jardin de la propriété sise parcelle AH65 est tout à fait possible et perdura jusqu'à l'acquisition de l'emplacement réservé par la commune pour la réalisation du projet visé, lorsque le propriétaire décidera de céder son bien.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission estime que cette disposition peut répondre aux besoins du signataire de l'observation en l'état.

❖ **Mme et M. Monique et Laurent VENNIN (RP-D13, RD68 et courrier) :** Parcelles 35 a et b – 117 a et b – 120 et 124.

Propriétaires d'un bien situé à Dommartemont, nous souhaitons par le présent commentaire faire part de notre désaccord quant à l'inscription sur une partie de notre propriété d'un Emplacement Réservé ER 011, privant celle-ci d'un potentiel constructible.

Notre opposition se fonde sur cinq arguments que vous trouverez exposés dans le courrier joint **PJD1**.

Pièce jointe : PJD1.

Réponse de la Métropole :

L'emplacement réservé ER011 est inscrit au bénéfice de la métropole du Grand Nancy pour la création d'une liaison mode doux, entre la rue du Saulcy et la rue Haute, en lien avec l'OAP Relinchamps. La métropole confirme la nécessité de cet emplacement réservé ainsi que sa localisation. Par ailleurs, les emplacements réservés sont strictement encadrés par le code de l'urbanisme, le propriétaire du terrain reste libre de l'utilisation de son terrain sous réserve qu'elle n'ait pas pour effet de rendre ce dernier incompatible avec la destination prévue par l'emplacement réservé. Ainsi, le maintien du jardin de la propriété sise parcelle AH65 est tout à fait possible et perdura jusqu'à l'acquisition de l'emplacement réservé par la commune pour la réalisation du projet visé, lorsque le propriétaire décidera de céder son bien.

Le périmètre de l'OAP Relinchamps a été réduit par rapport à l'ancienne zone 1NA présente au POS, afin de maintenir un cœur d'îlot et sa végétation au sein du tissu urbain. C'est la raison pour laquelle la moitié Est de l'ancienne zone 1NA du POS (et donc la moitié Est de la parcelle AE 124) est concernée par une protection surfacique de type « Éléments paysagers protégés ».

La métropole entend conserver ce dispositif de « cœurs d'îlots, seconds rangs et franges urbaines protégés » nécessaire et justifié, par cohérence et transparence également avec ce qui a été présenté au grand public et aux habitants à l'occasion de cette enquête publique et de tout le processus de concertation préalable. Cependant, un travail d'ajustement pourra être réalisé, à la marge et au cas par cas, pour revoir certaines délimitations trop proches des habitations ou en bordure d'îlot, en lien avec les communes concernées.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte.

❖ **Mme Marie-Thérèse CHEVIGNARD (RD193 et courrier)** : Parcelles 35 a et b – 117 a et b – 120 et 124.
Dans la lettre jointe, **PJD2**, je fais part de mon désaccord argumenté quant à l'inscription d'une partie essentielle de ma propriété à Dommartemont en Espace Réserve ER 011.

Pièce jointe : PJD2

Réponse de la Métropole :

Mme CHEVIGNARD est propriétaire des parcelles AE 226 et 228. Seule une petite partie de la parcelle AE 228 est concernée par l'ER n°11. En revanche, la grande majorité de la parcelle AE228 et une grande partie de la parcelle AE226 sont concernés par une protection surfacique de type « Éléments paysagers protégés ».

L'emplacement réservé ER011 est inscrit au bénéfice de la métropole du Grand Nancy pour la création d'une liaison mode doux, entre la rue du Saulcy et la rue Haute, en lien avec l'OAP Relinchamps. La métropole confirme la nécessité de cet emplacement réservé ainsi que sa localisation. Par ailleurs, les emplacements réservés sont strictement encadrés par le code de l'urbanisme, le propriétaire du terrain reste libre de l'utilisation de son terrain sous réserve qu'elle n'ait pas pour effet de rendre ce dernier incompatible avec la destination prévue par l'emplacement réservé. Ainsi, le maintien du jardin de la propriété sise parcelle AH65 est tout à fait possible et perdura jusqu'à l'acquisition de l'emplacement réservé par la commune pour la réalisation du projet visé, lorsque le propriétaire décidera de céder son bien.

Le périmètre de l'OAP Relinchamps a été réduit par rapport à l'ancienne zone 1NA présente au POS, afin de maintenir un cœur d'îlot et sa végétation au sein du tissu urbain. C'est la raison pour laquelle la moitié Est de l'ancienne zone 1NA du POS est concernée par une protection surfacique de type « Éléments paysagers protégés ».

La métropole entend conserver ce dispositif de « cœurs d'îlots, seconds rangs et franges urbaines protégés » nécessaire et justifié, par cohérence et transparence également avec ce qui a été présenté au grand public et aux habitants à l'occasion de cette enquête publique et de tout le processus de concertation préalable. Cependant, un travail d'ajustement pourra être réalisé, à la marge et au cas par cas, pour revoir certaines délimitations trop proches des habitations ou en bordure d'îlot, en lien avec les communes concernées.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte.

❖ **M. José CROUX (RD276)** : Parcelles AE39 – AE40 – AE41 – AE42

Il est envisagé, dans ce projet, de modifier le statut de plusieurs parcelles cadastrées en section AE, à savoir les parcelles n°39, 40, 41 et 42, situées près de mon habitation, afin d'en rendre certaines parties constructibles.

Je m'oppose à ces modifications de zonage.

Cette demande repose sur :

- la vocation initiale et l'environnement immédiat des parcelles concernées,
- l'absence d'accès suffisant et sécurisé,
- les principes de prudence et de cohérence dans l'évolution du tissu urbain,

- et l'intérêt général des riverains et de la commune.

Il s'agit de garantir une urbanisation maîtrisée, respectueuse du cadre de vie et conforme aux règles en vigueur.

Voir le détail de l'argumentation dans le contenu de l'observation 276. Dans la lettre jointe je fais part de mon désaccord argumenté quant à l'inscription d'une partie essentielle de ma propriété à Dommartemont en Espace Réserve ER 011.

Réponse de la Métropole :

La modification du zonage concernant les parcelles AE39, AE40, AE41 et AE42 permet une urbanisation très mesurée le long de l'impasse Sainte Geneviève via laquelle se fait l'accès vers deux constructions existantes sur le secteur. Le zonage retenu permet ainsi de combler ce qui peut être regardé comme une dent creuse tout en consacrant le caractère naturel du cœur d'îlot en le protégeant par le zonage (zone N et protection paysagère). De plus, au moins 50% des parcelles devront conservés en espaces éco-aménagés, les hauteurs maximales de façade seront limitées à 7m comme ce qui peut être observé sur les constructions existantes sur le secteur. **L'application de ces règles ne permettra que la construction de 1 à 3 maisons maximum sur le secteur dans des formes semblables aux habitations voisines, la densification de ce secteur reste tout à fait mesurée.**

Au regard du code de l'urbanisme, la métropole ne dispose d'aucune justification suffisante pour ne pas rendre constructible l'avant de ces parcelles adressées sur le chemin Saint Geneviève, dans la continuité des maisons existantes de part et d'autre.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte.

Commune d'ESSEY-LES-NANCY

Commune	ESSEY-LES-NANCY
Nombre de visiteurs	17
Observations registre papier (RP)	9
Observations registre dématérialisé (RD)	3
Observations par courriel (mail)	4
Observations par courrier (L)	2
Observations orales	0
Doublons (D), triplets, quadruplets	0
Nbre observations retenues pour le territoire étudié	18

13 Pièces jointes :

1. PJE1. Famille ROTACH – Parcelle AV0172 (2 interventions)
2. PJE2. Jonathan KIERMEIER – Observation 157 + 2 plans + 1 schéma
3. PJE3. Christian BEGIN – Parcelle AB13 – Lettre + extrait plan cadastral
4. PJE4. M. et Mme LAURENT – Parcelles AV103 et AV1088
5. PJE5. Mme Karine STOCK et M. Goëry FERRY – Parcelles AV1159 et AV1160
6. PJE6. M. Philippe BICLOT – Parcelle AV1090 - LRAR
7. PJE7. M. Christian BEGIN – Parcelle AK75 _ Indivision BEGIN – BOURGUIGNON
8. PJE8. M. et Mme SELLIER – Parcelles AV67 – 57 et 52
9. PJE9. M. Vincent BRACONNOT – Parcelles AB8 et AB9
10. PJE10. Mme et M. Francine et Rémy LEINSTER-RENAUX
Marion et Maxime LEINSTER – MOIGNARD
Propriétaires des parcelles 387 – 492 – 493 – 494 – 812
11. PJE11. Courriel de M. Bruno DESROZIERS

❖ Consorts RENAUX – LEINSTER - MOIGANRD (RP ???) + PJE10

Contestent le classement de leurs terrains concernés par des protections limitant la constructibilité.

Réponse de la Métropole :

Les parcelles AV 387 – 492 – 493 – 494 – 812 sont classées en zone urbaine et font l'objet, pour partie de protection de type cœur d'îlot ou éléments paysagers protégés. L'unité foncière accueille déjà 3 maisons d'habitation.

La métropole entend conserver ce dispositif de « cœurs d'îlots, seconds rangs et franges urbaines protégés » nécessaire et justifié, par cohérence et transparence également avec ce qui a été présenté au grand public et aux habitants à l'occasion de cette enquête publique et de tout le processus de concertation préalable. Cependant, un travail d'ajustement pourra être réalisé, à la marge et au cas par cas, pour revoir

certaines délimitations trop proches des habitations ou en bordure d'îlot, en lien avec les communes concernées.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission a bien noté que la Métropole entend conserver ce dispositif de « cœurs d'îlots, seconds rangs et franges urbaines protégés », mais reste ouverte à un travail d'ajustement à la marge et au cas par cas pour revoir certaines délimitations trop proches des habitations ou en bordure d'îlot et ce en lien avec les communes concernées. La commission se satisfait de cette possibilité.

❖ **M. Pascal GUILLIEN (RP E1)**

S'interroge sur la carte des annexes n° 2 alors qu'une partie basse de l'impasse André Malraux est en zone inondable alors que le bâtiment arrière du 46, avenue du 69 RI qui est en contrebas se retrouve classé en zone non-inondable.

Réponse de la Métropole :

L'aléa inondation représenté sur les cartes des annexes informatives n°2 est issue de l'atlas des zones inondables dont la donnée est gérée par les services de la Direction Départementale des Territoires de Meurthe-et-Moselle. L'aléa représenté pour la commune d'Essey correspond à la zone de crue observée lors des événements orageux et pluvieux des 21 et 22 mai 2012.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de cette réponse.

❖ **M. Vincent BRACONOT (RP E2)**

Il repassera lors d'une prochaine permanence pour déposer un courrier.

Voir pièce jointe PJE9.

Réponse de la Métropole :

La demande de réduction de la protection de cœur d'îlot semble motivée par la volonté du propriétaire de construire un nouveau bâtiment en second rang d'urbanisation ce qui est justement contraire à l'objectif recherché par la protection de cœur d'îlot. On peut d'ailleurs retrouver sur ce secteur des exemples de constructions en second voire troisième rang d'urbanisation qui artificialisent la totalité d'une parcelle.

L'absence de protection de cœur d'îlot sur la parcelle voisine AB316 est cohérente car la parcelle est en premier rang d'urbanisation, directement adressée sur la rue du Chanoine Laurent.

Les fonds cadastraux utilisés sur les plans de zonage sont directement issus des données fournis par la DGFIP, la Métropole du Grand Nancy ne maîtrise donc pas cette donnée et donc l'absence de représentation de certaines constructions.

La métropole entend conserver ce dispositif de « cœurs d'îlots, seconds rangs et franges urbaines protégés » nécessaire et justifié, par cohérence et transparence également avec ce qui a été présenté au grand public et aux habitants à l'occasion de cette enquête publique et de tout le processus de concertation préalable. Cependant, un travail d'ajustement pourra être réalisé, à la marge et au cas par cas, pour revoir certaines délimitations trop proches des habitations ou en bordure d'îlot, en lien avec les communes concernées.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission note que la Métropole entend conserver ce dispositif de « cœurs d'îlots, seconds rangs et franges urbaines protégés », mais reste ouverte à un travail d'ajustement à la marge et au cas par cas pour revoir certaines délimitations trop proches des habitations ou en bordure d'îlot et ce en lien avec les communes concernées.

❖ **MM. LAURENT et BICLOT (RP E3)**

Sont venus consulter les plans et repasseront pour déposer un courrier.

Voir pièces jointes PJE4 et PJE6.

Réponse de la Métropole :

La parcelle AV 1090 est classée en zone urbaine et l'arrière de la parcelle fait l'objet d'une protection de cœur d'îlot, en limite avec la zone Nj (naturelle jardin) voisine.

La métropole entend conserver ce dispositif de « cœurs d'îlots, seconds rangs et franges urbaines protégés » nécessaire et justifié, par cohérence et transparence également avec ce qui a été présenté au grand public et aux habitants à l'occasion de cette enquête publique et de tout le processus de concertation préalable. Cependant, un travail d'ajustement pourra être réalisé, à la marge et au cas par cas, pour revoir certaines délimitations trop proches des habitations ou en bordure d'îlot, en lien avec les communes concernées.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission note que la Métropole entend conserver ce dispositif de « cœurs d'îlots, seconds rangs et franges urbaines protégés », mais reste ouverte à un travail d'ajustement à la marge et au cas par cas pour revoir certaines délimitations trop proches des habitations ou en bordure d'îlot et ce en lien avec les communes concernées. En conséquence, dès lors que les cœurs d'îlot jouxtent une zone Nj, il semble opportun pour la commission de reconsidérer plus finement cette observation .

❖ **M. et Mme Dominique CLOMES (RP E4 et RP SM4) – Parcelle AU 741**

Voudraient connaître l'emprise constructible sur la parcelle AU 741 et la possibilité de créer des places de stationnement à l'arrière du bâtiment.

Réponse de la Métropole :

La façade de la parcelle AV 741 sur l'avenue du Président Roosevelt est bien constructible tandis que l'arrière de la parcelle (pour environ la moitié de la surface) est protégé par une protection de type cœur d'îlot.

Concernant la protection cœur d'îlot, seuls sont autorisés :

- les constructions annexes :
 - d'une emprise au sol maximale de 10 mètres carrés pour les piscines découvertes ;
 - ou d'une emprise au sol maximale de 6 mètres carrés pour tout autre type de construction ;
- les travaux sur toute construction existante à la date de première approbation du PLUi-HD n'entraînant aucune augmentation de l'emprise au sol (réhabilitation, changement de destination, surélévation). La surélévation est limitée à un seul niveau supplémentaire par rapport à la construction existante à la date de première approbation du PLUi-HD et sans dépasser la hauteur maximale autorisée

Analyse de la commission d'enquête :

La commission note que la Métropole entend conserver ce dispositif de « cœurs d'îlots, seconds rangs et franges urbaines protégés », mais reste ouverte à un travail d'ajustement à la marge et au cas par cas pour revoir certaines délimitations trop proches des habitations ou en bordure d'îlot et ce en lien avec les communes concernées. Pour le cas présent, il s'agit d'aménager un parking privé. Il semble possible, en imposant des matériaux qui permettent l'infiltration de l'eau et en limitant la surface nécessaire au stationnement des véhicules du propriétaire, de réduire l'emprise de ces cœurs d'îlot.

❖ **M. Philippe MASSON (RP E5)** 12 ruelle des Jardins à ESSEY, est surpris de constater que le terrain dont il est propriétaire le long de la rue Saint-Georges derrière les parcelles 677 et 678 n'est plus constructible car "cœur d'îlot" alors qu'il avait un acquéreur pour construire une maison.

Réponse de la Métropole :

La métropole entend conserver ce dispositif de « cœurs d'îlots, seconds rangs et franges urbaines protégés » nécessaire et justifié, par cohérence et transparence également avec ce qui a été présenté au grand public et aux habitants à l'occasion de cette enquête publique et de tout le processus de concertation préalable. **Cependant, un travail d'ajustement pourra être réalisé, à la marge et au cas par cas, pour revoir certaines délimitations trop proches des habitations ou en bordure d'îlot, en lien avec les communes concernées.**

Analyse de la commission d'enquête :

La commission note que la Métropole entend conserver ce dispositif de « cœurs d'îlots, seconds rangs et franges urbaines protégés », mais reste ouverte à un travail d'ajustement à la marge et au cas par cas pour revoir certaines délimitations trop proches des habitations ou en bordure d'îlot et ce en lien avec les communes concernées. Elle prend acte de cette réponse.

❖ **Mme Sophie ROTACH (RP E6)** propriétaire de la parcelle AV0 172 va déposer un courrier demandant la requalification du terrain du fait de son accessibilité via la parcelle 555 en association avec les autres propriétaires.

Voir pièce jointe PJE1.

Réponse de la Métropole :

La parcelle AV172 est actuellement classée en zone d'urbanisation future 2AU (dite des Coteaux) au PLU d'Essey-lès-Nancy. Au regard des enjeux de sobriété foncière et de préservation de la trame verte et bleue, la métropole a pris la décision de reclasser cette zone 2AU en zone naturelle (N / N jardin) afin d'en assurer la protection.

La Métropole confirme cette position et invite à se reporter aux considérations générales sur les enjeux environnementaux et de sobriété foncière dans le mémoire complémentaire.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de cette réponse entrant dans la stratégie de préservation de la trame verte et bleue et de recherche de sobriété foncière déployée par la Métropole.

❖ **Mme Véronique DESROZIER (RP E7)** après rencontre avec le commissaire enquêteur, enverra un mail explicatif de l'organisation de la parcelle actuelle U 264, en vue d'une évolution éventuelle.

Voir **Courriel** de M. Bruno DESROZIER PJ11.

Réponse de la Métropole :

Cette observation semble concerner les parcelles AB264 et AB265 et demande que la protection de cœurs d'îlots soit repositionnée plus au sud de la parcelle, pour prendre en compte la réalité du terrain.

La métropole entend conserver ce dispositif de « cœurs d'îlots, seconds rangs et franges urbaines protégées » nécessaire et justifié, par cohérence et transparence également avec ce qui a été présenté au grand public et aux habitants à l'occasion de cette enquête publique et de tout le processus de concertation préalable. **Cependant, un travail d'ajustement pourra être réalisé, à la marge et au cas par cas, pour revoir certaines délimitations trop proches des habitations ou en bordure d'îlot, en lien avec les communes concernées.**

Analyse de la commission d'enquête :

La commission note que la Métropole entend conserver ce dispositif de « cœurs d'îlots, seconds rangs et franges urbaines protégées », mais reste ouverte à un travail d'ajustement à la marge et au cas par cas pour revoir certaines délimitations trop proches des habitations ou en bordure d'îlot et ce en lien avec les communes concernées. Elle prend acte de cette réponse.

❖ **M. René STOCK (RP E8)** chemin de la Balaie à Essey-lès-Nancy : remarques portant sur le déclassement des zones AU en zones naturelles non constructibles : Pertes de valeur des terrains achetés en terrains potentiellement constructibles. Risque également de voir ces terrains devenir des friches.

Réponse de la Métropole :

La parcelle AV172 est actuellement classée en zone d'urbanisation future 2AU (dite des Coteaux) au PLU d'Essey-lès-Nancy. Au regard des enjeux de sobriété foncière et de préservation de la trame verte et bleue, la métropole a pris la décision de reclasser cette zone 2AU en zone naturelle (N / N jardin) afin d'en assurer la protection.

La Métropole confirme cette position et invite à se reporter aux considérations générales sur les enjeux environnementaux et de sobriété foncière dans le mémoire complémentaire.

En revanche, le déclassement des zones 2AU en N s'étant opéré selon les limites de l'ancienne zone 2AU, certaines limite U/N se retrouvent en bordure des constructions existantes, empêchant une extension ou même la construction d'une terrasse.

Une analyse fine sera réalisée sur les unités foncières concernées et un travail d'ajustement pourra être réalisé, à la marge et au cas par cas, pour revoir certaines délimitations trop proches des habitations ou en bordure d'îlot.

Analyse de la commission d'enquête :

La Commission d'Enquête note que la Métropole confirme sa position concernant la parcelle AV 172, mais concernant le déclassement des zones 2AU en N, ouvre la possibilité de réaliser une analyse plus fine sur les

unités foncières concernées et un travail d'ajustement à la marge et au cas par cas pour revoir certaines délimitations trop proches des habitations ou en bordure d'îlot et ce en lien avec les communes concernées.

❖ **M. & Mme Christian BEGIN, (Courrier)** 30 rue du Chanoine Laurent à Essey-lès-Nancy ont déposé un courrier accompagné d'un plan cadastral et fourni quelques explications quant à leur désarroi au regard des nouvelles dispositions du PLUI. Ils proposent simplement que l'espace des cœurs d'îlot ne prenne pas l'intégralité de leur parcelle mais laisse une surface suffisante pour réaliser leur projet.

Voir dossier en pièces jointes PJE3

Réponse de la Métropole :

La parcelle AK676 (ex AB13) est classée en zone urbaine mais concernée en totalité par une protection de cœur d'îlot.

La métropole entend conserver ce dispositif de « cœurs d'îlots, seconds rangs et franges urbaines protégés » nécessaire et justifié, par cohérence et transparence également avec ce qui a été présenté au grand public et aux habitants à l'occasion de cette enquête publique et de tout le processus de concertation préalable. **Cependant, un travail d'ajustement pourra être réalisé, à la marge et au cas par cas, pour revoir certaines délimitations trop proches des habitations ou en bordure d'îlot, en lien avec les communes concernées.**

Se reporter également aux considérations générales inscrites dans le mémoire complémentaire sur le projet de préservation des cœurs d'îlot.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission note que la Métropole entend conserver ce dispositif de « cœurs d'îlots, seconds rangs et franges urbaines protégés », mais reste ouverte à un travail d'ajustement à la marge et au cas par cas pour revoir certaines délimitations trop proches des habitations ou en bordure d'îlot et ce en lien avec les communes concernées. Elle prend acte de cette réponse.

❖ **Mme LAURENT (courrier)** Parcelles AV 1089, AV 1088, AV 103.

Fera parvenir un courrier explicatif de ses observations sur les incompréhensions des nouvelles dispositions du PLUI

Voir pièce jointe PJE4

Réponse de la Métropole :

Concernant la parcelle AV 103, celle-ci est classée en zone Nj, suite au déclassement de la zone 2AU des coteaux, au regard des enjeux de sobriété foncière et des enjeux environnementaux.

Une construction est effectivement présente sur la parcelle mais ne peut pas être considérée comme une construction à usage d'habitation. Celle-ci ne peut donc pas bénéficier de l'identification relative aux bâtiments d'habitation existants pouvant faire l'objet d'extensions ou d'annexes en zone A ou N.

La métropole confirme sa volonté de préserver les coteaux d'Essey et ne souhaite pas permettre la transformation de cette construction légère en maison d'habitation.

Concernant la parcelle AV 1088, celle-ci est en zone urbaine et concernée à l'arrière par un cœur d'îlot, laissant cependant la façade sur le chemin d'Abron constructible.

Se reporter également aux considérations générales inscrites dans le mémoire complémentaire sur le projet de préservation des cœurs d'îlot.

La métropole entend conserver ce dispositif de « cœurs d'îlots, seconds rangs et franges urbaines protégés » nécessaire et justifié, par cohérence et transparence également avec ce qui a été présenté au grand public et aux habitants à l'occasion de cette enquête publique et de tout le processus de concertation préalable. **Cependant, un travail d'ajustement pourra être réalisé, à la marge et au cas par cas, pour revoir certaines délimitations trop proches des habitations ou en bordure d'îlot, en lien avec les communes concernées.**

Analyse de la commission d'enquête :

La commission a bien noté que, concernant la parcelle AV 103, la Métropole confirme sa volonté de préserver les coteaux et ne souhaite pas permettre la transformation de cette construction légère en maison d'habitation. En revanche, pour la parcelle AV 1088, du fait que cette dernière est située en zone urbaine et concernée à l'arrière par un cœur d'îlot qui laisse la façade sur le chemin constructible, la Métropole ouvre la possibilité d'un travail d'ajustement à la marge et au cas par cas pour revoir certaines délimitations trop proches des habitations ou en bordure d'îlot et ce en lien avec la commune concernée.

❖ **M. Jonathan KIERMEIER (RD157)**, Parcelles AV 426, 425, 424, 446, 447

malgré les explications fournies, adressera un courrier pour expliciter les observations faites sur le projet du PLUI.

Voir pièce jointe PJE2.

Réponse de la Métropole :

Les parcelles AV 425 – 426 sont en zone urbaine sans régime de protection particulier.

La parcelle AV 446 - 447 sont actuellement classées en zone d'urbanisation future 2AU (dite des Coteaux) au PLU d'Essey-lès-Nancy. Au regard des enjeux de sobriété foncière et de préservation de la trame verte et bleu, la métropole a pris la décision de reclasser cette zone 2AU en zone naturelle (N / N jardin) afin d'en assurer la protection.

Se reporter également aux considérations générales sur les enjeux environnementaux et de sobriété foncière dans le mémoire complémentaire.

La métropole confirme cette position.

En revanche, le déclassement des zones 2AU en N s'étant opéré selon les limites de l'ancienne zone 2AU, certaines limite U/N se retrouvent en bordure des constructions existantes, empêchant une extension ou même la construction d'une terrasse. Une analyse fine sera réalisée sur les unités foncières concernées et un travail d'ajustement pourra être réalisé, à la marge et au cas par cas, pour revoir certaines délimitations trop proches des habitations ou en bordure d'îlot.

Concernant la parcelle AV 424, celle-ci est classé en zone urbaine avec une protection de cœur d'îlot l'arrière.

Se reporter également aux considérations générales inscrites dans le mémoire complémentaire sur le projet de préservation des cœurs d'îlot.

La métropole entend conserver ce dispositif de « cœurs d'îlots, seconds rangs et franges urbaines protégés » nécessaire et justifié, par cohérence et transparence également avec ce qui a été présenté au grand public et

aux habitants à l'occasion de cette enquête publique et de tout le processus de concertation préalable. **Cependant, un travail d'ajustement pourra être réalisé, à la marge et au cas par cas, pour revoir certaines délimitations trop proches des habitations ou en bordure d'îlot, en lien avec les communes concernées.**

Analyse de la commission d'enquête :

La commission note que la Métropole confirme sa position concernant le déclassement des parcelles AV 446 – 447 en cohérence avec sa démarche de recherche de sobriété foncière.

En revanche, le déclassement des zones 2AU en N s'étant opéré selon les limites de l'ancienne zone 2AU, certaines limites U/N se retrouvent en bordure des constructions existantes, empêchant une extension ou même la construction d'une terrasse. Une analyse fine sera réalisée sur les unités foncières concernées et un travail d'ajustement pourra être réalisé, à la marge et au cas par cas, pour revoir certaines délimitations trop proches des habitations ou en bordure d'îlot.

Concernant la parcelle AV 424, celle-ci est classée en zone urbaine avec une protection de cœur d'îlot à l'arrière mais la métropole ouvre la possibilité d'un travail d'ajustement à la marge et au cas par cas pour revoir certaines délimitations trop proches des habitations ou en bordure d'îlot et ce en lien avec la commune concernée.

❖ **M. Joseph LEVILLAIN (RD213)** - Parcelles 125 – 126 - 127

nous demandons le maintien de nos parcelles au fond de notre jardin en classe constructible, car nous avons vu notre environnement alentour tellement se construire que nous estimons que ce n'est pas à nous de pallier le manque de verdure lié à la construction de ces 3 résidences.

Voir observation RD213 très détaillée.

Réponse de la Métropole :

Les parcelles AT 125 – 126 - 127 sont classées en zone urbaine avec, sur le fond de celles-ci, une protection de cœur d'îlot.

Se reporter aux considérations générales inscrites dans le mémoire complémentaire sur le sujet de la préservation des cœurs d'îlot.

La métropole entend conserver ce dispositif de « cœurs d'îlots, seconds rangs et franges urbaines protégés » nécessaire et justifié, par cohérence et transparence également avec ce qui a été présenté au grand public et aux habitants à l'occasion de cette enquête publique et de tout le processus de concertation préalable. **Cependant, un travail d'ajustement pourra être réalisé, à la marge et au cas par cas, pour revoir certaines délimitations trop proches des habitations ou en bordure d'îlot, en lien avec les communes concernées.**

Analyse de la commission d'enquête :

La commission note que la Métropole entend conserver ce dispositif de « cœurs d'îlots, seconds rangs et franges urbaines protégés », mais reste ouverte à un travail d'ajustement à la marge et au cas par cas pour revoir certaines délimitations trop proches des habitations ou en bordure d'îlot et ce en lien avec les communes concernées.

❖ **M & Mme CHALANDRE** demeurant à 25 220 CHALEZEULE, concerne les parcelles 969, 956 et 975 dont ils sont propriétaires sur le territoire de Laxou, demandent autorisation d'urbanisme sur ces parcelles actuellement en zone N, car ces parcelles se situent en face d'une parcelle habitée et sont les seules proches et accessibles de la voie publique, ils seraient disposés à faire l'achat des parcelles 837 et 835.

Réponse de la Métropole :

Ces parcelles sont effectivement classées en zone Nj au PLUi HD. Elles étaient déjà classées en zone naturelle dans le PLU de Laxou (zonage 2N). La métropole confirme sa volonté de protéger cet espace de respiration en plein cœur de Laxou, d'ailleurs très utilisé pour le maraîchage et jardinage (secteur Fontenelle).

Se reporter aux considérations générales inscrites dans le mémoire complémentaire sur le sujet de la préservation des cœurs d'îlot. A noter que vu la taille de ce secteur, il a été décidé de le placer en zone Nj (naturelle jardin) et non en zone U couverte par une protection de cœur d'îlot).

La métropole entend conserver ce dispositif de « cœurs d'îlots, seconds rangs et franges urbaines protégés » nécessaire et justifié, par cohérence et transparence également avec ce qui a été présenté au grand public et aux habitants à l'occasion de cette enquête publique et de tout le processus de concertation préalable. **Cependant, un travail d'ajustement pourra être réalisé, à la marge et au cas par cas, pour revoir certaines délimitations trop proches des habitations ou en bordure d'îlot, en lien avec les communes concernées.**

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de ce rappel des principes de préservation de cœurs d'îlots sur l'ensemble de la Métropole.

❖ **M. Charles-David OHAYON – (Courrier LRAR de 8 pages)** 6, rue Louis Bertrand à Essey-lès-Nancy – Parcelle AB146 informe avoir déposé un dossier d'observations/opposition concernant un emplacement réservé réf. ER.028.

Réponse de la Métropole :

L'emplacement réservé ER028 est inscrit au bénéfice de la métropole du Grand Nancy pour l'alignement de la rue Louis Bertrand. IL concerne également 2 parcelles voisines, pour une surface cumulée de 25 m². Cet emplacement réservé était déjà inscrit au PLU d'Essey-lès-Nancy.

La métropole confirme la nécessité de cet emplacement réservé ainsi que sa localisation. Par ailleurs, les emplacements réservés sont strictement encadrés par le code de l'urbanisme, le propriétaire du terrain reste libre de l'utilisation de son terrain sous réserve qu'elle n'ait pas pour effet de rendre ce dernier incompatible avec la destination prévue par l'emplacement réservé. **Ainsi, le maintien du jardin de la propriété sise parcelle AH65 est tout à fait possible et perdura jusqu'à l'acquisition de l'emplacement réservé par la commune pour la réalisation du projet visé, lorsque le propriétaire décidera de céder son bien.**

Analyse de la commission d'enquête :

La commission note que La situation de cet emplacement réservé était déjà inscrite dans le PLU actuel d'Essey-lès-Nancy et sera maintenu ainsi jusqu'à l'acquisition par la commune lorsque propriétaire décidera de céder son bien. La commission prend acte de cette réponse.

❖ **M. SELLIER (Courrier)** est venu commenter un courrier déposé à la Mairie
Voir dossier en pièces jointes PJÉ8.

Réponse de la Métropole :

Les parcelles AV 67 – 57 – 52 sont classées en zone urbaine avec, sur le fond de celles-ci en limite avec la zone NJ, une protection de cœur d'îlot. La protection de cœur d'îlot empiète effectivement sur la véranda installée à l'arrière de la maison d'habitation.

Se reporter aux considérations générales inscrites dans le mémoire complémentaire sur le sujet de la préservation des cœurs d'îlot.

La métropole entend conserver ce dispositif de « cœurs d'îlots, seconds rangs et franges urbaines protégés » nécessaire et justifié, par cohérence et transparence également avec ce qui a été présenté au grand public et aux habitants à l'occasion de cette enquête publique et de tout le processus de concertation préalable. **Cependant, un travail d'ajustement pourra être réalisé, à la marge et au cas par cas, pour revoir certaines délimitations trop proches des habitations ou en bordure d'îlot, en lien avec les communes concernées.**

Analyse de la commission d'enquête :

La Commission note que la Métropole entend conserver ce dispositif de « cœurs d'îlots, seconds rangs et franges urbaines protégés » mais reste ouverte à un travail d'ajustement à la marge et au cas par cas pour revoir certaines délimitations trop proches des habitations ou en bordure d'îlot et ce en lien avec les communes concernées.

❖ **Mme STOCK et M. FERRY**, 67, rue Roger Bérim à Essey-lès-Nancy sont venus déposer un courrier de réclamation (**courriel 21**).

Voir dossier en pièces jointes PJE5.

Réponse de la Métropole :

Les parcelles AV 1159 et 1160 sont classées en zone urbaine et sont concernés, pour partie, par une protection de cœur d'îlot qui bordent les maisons d'habitation concernées.

Se reporter aux considérations générales inscrites dans le mémoire complémentaire sur le sujet de la préservation des cœurs d'îlot.

La métropole entend conserver ce dispositif de « cœurs d'îlots, seconds rangs et franges urbaines protégés » nécessaire et justifié, par cohérence et transparence également avec ce qui a été présenté au grand public et aux habitants à l'occasion de cette enquête publique et de tout le processus de concertation préalable. **Cependant, un travail d'ajustement pourra être réalisé, à la marge et au cas par cas, pour revoir certaines délimitations trop proches des habitations ou en bordure d'îlot, en lien avec les communes concernées.**

Analyse de la commission d'enquête :

La commission note que la Métropole entend conserver ce dispositif de « cœurs d'îlots, seconds rangs et franges urbaines protégés », mais reste ouverte à un travail d'ajustement à la marge et au cas par cas pour revoir certaines délimitations trop proches des habitations ou en bordure d'îlot et ce en lien avec les communes concernées. La commission prend acte de cette réponse.

❖ **M. et Mme Christian BEGIN (Courriel)** – Parcelle AK 75
dépose d'un courrier sur parcelles AK 75

Voir dossier en pièces jointes PJE7.

Réponse de la Métropole :

La parcelle AK75 est actuellement classée en zone d'urbanisation future 2AU (secteur situé au nord de la route d'Agincourt) au PLU d'Essey-lès-Nancy. Au regard des enjeux de sobriété foncière et de préservation de la trame verte et bleu, la métropole a pris la décision de reclasser cette zone 2AU en zone agricole (zonage

As) afin d'en assurer la protection.

Se reporter également aux considérations générales sur les enjeux environnementaux et de sobriété foncière dans le mémoire complémentaire.

La métropole confirme cette position.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte du maintien de la position de la Métropole sur sa politique de recherche de sobriété foncière et de préservation de la trame verte et bleue.

❖ **M. HARSYLUX (oral)** - Parcelles 125, 126, 127

68 av du 69^{ème} RI à Essey-lès-Nancy. Passage parcelles 125, 126, 127 non constructibles (cœurs d'ilot). Démarches en ligne à venir

Réponse de la Métropole :

Les parcelles AV 125 – 126 - 127 sont actuellement classées en zone d'urbanisation future 2AU (dite des Coteaux) au PLU d'Essey-lès-Nancy. Au regard des enjeux de sobriété foncière et de préservation de la trame verte et bleu, la métropole a pris la décision de reclasser cette zone 2AU en zone naturelle (N / N jardin) afin d'en assurer la protection.

Se reporter aux considérations générales sur les enjeux environnementaux et de sobriété foncière dans le mémoire complémentaire.

La métropole confirme cette position.

En revanche, le déclassement des zones 2AU en N s'étant opéré selon les limites de l'ancienne zone 2AU, certaines limite U/N se retrouvent en bordure des constructions existantes, empêchant une extension ou même la construction d'une terrasse. **Une analyse fine sera réalisée sur les unités foncières concernées et un travail d'ajustement pourra être réalisé, à la marge et au cas par cas, pour revoir certaines délimitations trop proches des habitations ou en bordure d'ilot.**

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte du maintien de la position de la Métropole en regard à sa politique de recherche de sobriété foncière et note que la Métropole entend conserver ce dispositif de « cœurs d'ilots, seconds rangs et franges urbaines protégés », mais reste ouverte à un travail d'ajustement à la marge et au cas par cas pour revoir certaines délimitations trop proches des habitations ou en bordure d'ilot et ce en lien avec les communes concernées. La commission prend acte de cette réponse.

❖ **M. Vincent BRACONOT (Courrier)** 26 rue du Chanoine Laurent à Essey-lès-Nancy, a déposé un courrier de 2 pages faisant part de ses objections et proposition ainsi que 3 vues en annexes, des plans et vue des parcelles

❖

Voir dossier en pièces jointes PJE9

Réponse de la Métropole :

La demande de réduction de la protection de cœur d'ilot semble motivée par la volonté du propriétaire de construire un nouveau bâtiment en second rang d'urbanisation ce qui est justement contraire à l'objectif

recherché par la protection de cœur d'îlot. On peut d'ailleurs retrouver sur ce secteur des exemples de constructions en second voire troisième rang d'urbanisation qui artificialisent la totalité d'une parcelle.

L'absence de protection de cœur d'îlot sur la parcelle voisine AB316 est cohérente car la parcelle est en premier rang d'urbanisation, directement adressée sur la rue du Chanoine Laurent.

Les fonds cadastraux utilisés sur les plans de zonage sont directement issus des données fournis par la DGFIP, la Métropole du Grand Nancy ne maîtrise donc pas cette donnée et donc l'absence de représentation de certaines constructions.

Se reporter aux considérations générales inscrites dans le mémoire complémentaire sur le sujet de la préservation des cœurs d'îlot.

La métropole entend conserver ce dispositif de « cœurs d'îlots, seconds rangs et franges urbaines protégés » nécessaire et justifié, par cohérence et transparence également avec ce qui a été présenté au grand public et aux habitants à l'occasion de cette enquête publique et de tout le processus de concertation préalable. **Cependant, un travail d'ajustement pourra être réalisé, à la marge et au cas par cas, pour revoir certaines délimitations trop proches des habitations ou en bordure d'îlot, en lien avec les communes concernées.**

Analyse de la commission d'enquête :

La commission note que la métropole entend conserver ce dispositif de « cœurs d'îlots, seconds rangs et franges urbaines protégés », mais reste ouverte à un travail d'ajustement à la marge et au cas par cas pour revoir certaines délimitations trop proches des habitations ou en bordure d'îlot et ce en lien avec les communes concernées. La commission prend acte de cette réponse.

Commune de FLEVILLE-DEVANT-NANCY

Commune	FLEVILLE
Nombre de visiteurs	27
Observations registre papier (RP)	28
Observations registre dématérialisé (RD)	44
Observations par courriel (mail)	3
Observations par courrier (L)	2
Observations orales	0
Doublons (D), triplets, quadruplets	0
Nbre observations retenues pour le territoire étudié	77

Pièces jointes :

1. PJF1 Association des Amis du Patrimoine de Fléville (11 pages)
2. PJF2 Mairie de Fléville 1 (1 page)
3. PJF3 Mairie de Fléville 2 (1 page)
4. PJF4 M. Etienne Hozotte

❖ **M, et Mme DE BRYAS (ORAL)**, propriétaires du château de Fléville-devant-Nancy, accompagnés du président de l'amicale de sauvegarde du patrimoine de Fléville, ont posé énormément de questions sur les zones de bonification instaurées sur le Vieux Village et n'acceptent pas les possibles hauteurs de constructions liées à ces zones. Monsieur le Maire a rejoint le groupe et découvert ce point qui, selon lui, n'aurait pas été abordé lors des réunions préparatoires. M. DE BRYAS a invité le commissaire enquêteur à se rendre sur place pour apprécier le préjudice potentiel lié à ces Zones de bonification en cas de futures constructions.

Réponse de la Métropole :

Les secteurs de bonifications des hauteurs mis en place dans le PLUi-HD ont pour objectif de favoriser une certaine densification urbaine par la hauteur dans les communes qui ne possèdent pas ou peu d'espaces disponibles pour de nouvelles constructions.

La Métropole du Grand Nancy note le rejet par une partie des habitants et par la commune d'un tel dispositif compte tenu des enjeux de préservation de la forme urbaine de la commune, en lien avec la présence du château de Fléville classé monument historique. Afin de prendre en compte ces préoccupations et s'agissant d'un dispositif d'expérimentation, la métropole propose que ce dispositif des secteurs de bonifications des hauteurs soit supprimé sur la commune de Fléville-devant-Nancy.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la proposition de la Métropole de supprimer le dispositif de zones de bonification, objet de nombreuses revendications, sur la commune de Fléville.

- ❖ **M. NAVEL Dominique (RD20)**, 17, rue du Devoir à Fléville s'oppose au PLUI proposé

Réponse de la Métropole :

Les secteurs de bonifications des hauteurs mis en place dans le PLUi-HD ont pour objectif de favoriser une certaine densification urbaine par la hauteur dans les communes qui ne possèdent pas ou peu d'espaces disponibles pour de nouvelles constructions.

La Métropole du Grand Nancy note le rejet par une partie des habitants et par la commune d'un tel dispositif compte tenu des enjeux de préservation de la forme urbaine de la commune, en lien avec la présence du château de Fléville classé monument historique. Afin de prendre en compte ces préoccupations et s'agissant d'un dispositif d'expérimentation, la métropole propose que ce dispositif des secteurs de bonifications des hauteurs soit supprimé sur la commune de Fléville-devant-Nancy.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la proposition de la Métropole de supprimer le dispositif de zones de bonification, objet de nombreuses revendications, sur la commune de Fléville.

- ❖ **M. CARLUT (RP4)**, 14, rue des lilas à Fléville s'oppose fermement aux zones de bonifications prévues sur le PLUI car il souhaite conserver son village avec son aspect rural d'origine.

Réponse de la Métropole :

Les secteurs de bonifications des hauteurs mis en place dans le PLUi-HD ont pour objectif de favoriser une certaine densification urbaine par la hauteur dans les communes qui ne possèdent pas ou peu d'espaces disponibles pour de nouvelles constructions.

La Métropole du Grand Nancy note le rejet par une partie des habitants et par la commune d'un tel dispositif compte tenu des enjeux de préservation de la forme urbaine de la commune, en lien avec la présence du château de Fléville classé monument historique. Afin de prendre en compte ces préoccupations et s'agissant d'un dispositif d'expérimentation, la métropole propose que ce dispositif des secteurs de bonifications des hauteurs soit supprimé sur la commune de Fléville-devant-Nancy.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la proposition de la Métropole de supprimer le dispositif de zones de bonification, objet de nombreuses revendications, sur la commune de Fléville.

- ❖ **M. ABSALON Alain (RP5)** ; 5, rue du Devoir à Fléville-devant-Nancy s'oppose également fermement aux zones de bonifications prévues sur le PLUI car il souhaite conserver son village avec son aspect rural d'origine.

Réponse de la Métropole :

Les secteurs de bonifications des hauteurs mis en place dans le PLUi-HD ont pour objectif de favoriser une certaine densification urbaine par la hauteur dans les communes qui ne possèdent pas ou peu d'espaces disponibles pour de nouvelles constructions.

La Métropole du Grand Nancy note le rejet par une partie des habitants et par la commune d'un tel dispositif compte tenu des enjeux de préservation de la forme urbaine de la commune, en lien avec la présence du château de Fléville classé monument historique. Afin de prendre en compte ces préoccupations et s'agissant d'un dispositif d'expérimentation, la métropole propose que ce dispositif des secteurs de bonifications des hauteurs soit supprimé sur la commune de Fléville-devant-Nancy.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la proposition de la Métropole de supprimer le dispositif de zones de bonification, objet de nombreuses revendications, sur la commune de Fléville.

❖ **M. HOGARD Alain (RP6)** ; 10, rue du Devoir à Fléville-devant-Nancy s'oppose fermement aux zones de bonifications prévues sur le PLUI car il souhaite conserver son village avec son aspect rural d'origine.

Réponse de la Métropole :

Les secteurs de bonifications des hauteurs mis en place dans le PLUi-HD ont pour objectif de favoriser une certaine densification urbaine par la hauteur dans les communes qui ne possèdent pas ou peu d'espaces disponibles pour de nouvelles constructions.

La Métropole du Grand Nancy note le rejet par une partie des habitants et par la commune d'un tel dispositif compte tenu des enjeux de préservation de la forme urbaine de la commune, en lien avec la présence du château de Fléville classé monument historique. Afin de prendre en compte ces préoccupations et s'agissant d'un dispositif d'expérimentation, la métropole propose que ce dispositif des secteurs de bonifications des hauteurs soit supprimé sur la commune de Fléville-devant-Nancy.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la proposition de la Métropole de supprimer le dispositif de zones de bonification, objet de nombreuses revendications, sur la commune de Fléville.

❖ **M. TIMBERT Didier (RP7)** ; 14, ruelle du Bas du Village à Fléville-devant-Nancy, s'oppose fermement aux zones de bonifications prévues sur le PLUI cette mesure ne respecte pas le caractère rural de la commune de Fléville.

Réponse de la Métropole :

Les secteurs de bonifications des hauteurs mis en place dans le PLUi-HD ont pour objectif de favoriser une certaine densification urbaine par la hauteur dans les communes qui ne possèdent pas ou peu d'espaces disponibles pour de nouvelles constructions.

La Métropole du Grand Nancy note le rejet par une partie des habitants et par la commune d'un tel dispositif compte tenu des enjeux de préservation de la forme urbaine de la commune, en lien avec la présence du château de Fléville classé monument historique. Afin de prendre en compte ces préoccupations et s'agissant d'un dispositif d'expérimentation, la métropole propose que ce dispositif des secteurs de bonifications des hauteurs soit supprimé sur la commune de Fléville-devant-Nancy.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la proposition de la Métropole de supprimer le dispositif de zones de bonification, objet de nombreuses revendications, sur la commune de Fléville.

❖ **Maman Laurent (RP8)** ; 18, rue des Primevères à Fléville-devant-Nancy, pas d'accord avec les zones de bonification prévues à Fléville

Réponse de la Métropole :

Les secteurs de bonifications des hauteurs mis en place dans le PLUi-HD ont pour objectif de favoriser une certaine densification urbaine par la hauteur dans les communes qui ne possèdent pas ou peu d'espaces disponibles pour de nouvelles constructions.

La Métropole du Grand Nancy note le rejet par une partie des habitants et par la commune d'un tel dispositif compte tenu des enjeux de préservation de la forme urbaine de la commune, en lien avec la présence du château de Fléville classé monument historique. Afin de prendre en compte ces préoccupations et s'agissant d'un dispositif d'expérimentation, la métropole propose que ce dispositif des secteurs de bonifications des hauteurs soit supprimé sur la commune de Fléville-devant-Nancy.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la proposition de la Métropole de supprimer le dispositif de zones de bonification, objet de nombreuses revendications, sur la commune de Fléville.

❖ **M. ELENA Jean-Claude (RP9)** ; Domaine de la Hétrase - 15, rue des Bleuets à Fléville-devant-Nancy : Nous souhaitons garder un aspect champêtre à notre village, 2 lotissements sortent actuellement de terre; je pense qu'à eux seuls, ils contribuent à la densification souhaitée par la Métro. De ce fait ma famille est farouchement opposée à cette zone de bonification, Il serait plus judicieux de travailler sur le mur anti-bruit pour l'autoroute

Réponse de la Métropole :

Les secteurs de bonifications des hauteurs mis en place dans le PLUi-HD ont pour objectif de favoriser une certaine densification urbaine par la hauteur dans les communes qui ne possèdent pas ou peu d'espaces disponibles pour de nouvelles constructions.

La Métropole du Grand Nancy note le rejet par une partie des habitants et par la commune d'un tel dispositif compte tenu des enjeux de préservation de la forme urbaine de la commune, en lien avec la présence du château de Fléville classé monument historique. Afin de prendre en compte ces préoccupations et s'agissant d'un dispositif d'expérimentation, la métropole propose que ce dispositif des secteurs de bonifications des hauteurs soit supprimé sur la commune de Fléville-devant-Nancy.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la proposition de la Métropole de supprimer le dispositif de zones de bonification, objet de nombreuses revendications, sur la commune de Fléville.

❖ **Mme CREUSET (RP10)** ; 24, rue de Manonchamp : Tout à fait contre le projet. Ne continuez pas à détruire notre caractère rural

Réponse de la Métropole :

Les secteurs de bonifications des hauteurs mis en place dans le PLUi-HD ont pour objectif de favoriser une certaine densification urbaine par la hauteur dans les communes qui ne possèdent pas ou peu d'espaces disponibles pour de nouvelles constructions.

La Métropole du Grand Nancy note le rejet par une partie des habitants et par la commune d'un tel dispositif compte tenu des enjeux de préservation de la forme urbaine de la commune, en lien avec la présence du château de Fléville classé monument historique. Afin de prendre en compte ces préoccupations et s'agissant d'un dispositif d'expérimentation, la métropole propose que ce dispositif des secteurs de bonifications des hauteurs soit supprimé sur la commune de Fléville-devant-Nancy.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la proposition de la Métropole de supprimer le dispositif de zones de bonification, objet de nombreuses revendications, sur la commune de Fléville.

❖ **Céline CATTIAUX BELLUT (RP11)** ; 31, rue du Breuil à Fléville-devant-Nancy : Il y a 25 ans, nous avons choisi de nous installer à Fléville, commune que nous avons choisie pour son caractère rural à proximité de la ville, mais également pour son caractère familial et son histoire. Nous avons accepté les contraintes liées à la proximité du Château, nécessaires pour garder la cohésion visuelle autour de ce beau bâtiment. Aujourd'hui je découvre avec effarement qu'il serait possible de construire dans ce périmètre protégé des habitations montant jusqu'à 16 m. Je suis formellement opposée aux zones de bonification envisagées sur le PLUI et me demande dans quel esprit a pu germer un tel choix.

Réponse de la Métropole :

Les secteurs de bonifications des hauteurs mis en place dans le PLUi-HD ont pour objectif de favoriser une certaine densification urbaine par la hauteur dans les communes qui ne possèdent pas ou peu d'espaces disponibles pour de nouvelles constructions.

La Métropole du Grand Nancy note le rejet par une partie des habitants et par la commune d'un tel dispositif compte tenu des enjeux de préservation de la forme urbaine de la commune, en lien avec la présence du château de Fléville classé monument historique. Afin de prendre en compte ces préoccupations et s'agissant d'un dispositif d'expérimentation, la métropole propose que ce dispositif des secteurs de bonifications des hauteurs soit supprimé sur la commune de Fléville-devant-Nancy.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la proposition de la Métropole de supprimer le dispositif de zones de bonification, objet de nombreuses revendications, sur la commune de Fléville.

❖ **HOSOTTE Etienne (RP12)** ; 9, rue des Bleuets à Fléville-devant-Nancy ; document remis le 14/04/2025

Voir dossier en pièces jointes PJF4.

Réponse de la Métropole :

Les secteurs de bonifications des hauteurs mis en place dans le PLUi-HD ont pour objectif de favoriser une certaine densification urbaine par la hauteur dans les communes qui ne possèdent pas ou peu d'espaces disponibles pour de nouvelles constructions.

La Métropole du Grand Nancy note le rejet par une partie des habitants et par la commune d'un tel dispositif compte tenu des enjeux de préservation de la forme urbaine de la commune, en lien avec la présence du château de Fléville classé monument historique. Afin de prendre en compte ces préoccupations et s'agissant d'un dispositif d'expérimentation, la métropole propose que ce dispositif des secteurs de bonifications

des hauteurs soit supprimé sur la commune de Fléville-devant-Nancy.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la proposition de la Métropole de supprimer le dispositif de zones de bonification, objet de nombreuses revendications, sur la commune de Fléville.

❖ **SEBILLAUD Michel (RP13)** ; souhaite garder le cadre champêtre du village et se prononce contre les constructions en hauteur

Réponse de la Métropole :

Les secteurs de bonifications des hauteurs mis en place dans le PLUi-HD ont pour objectif de favoriser une certaine densification urbaine par la hauteur dans les communes qui ne possèdent pas ou peu d'espaces disponibles pour de nouvelles constructions.

La Métropole du Grand Nancy note le rejet par une partie des habitants et par la commune d'un tel dispositif compte tenu des enjeux de préservation de la forme urbaine de la commune, en lien avec la présence du château de Fléville classé monument historique. Afin de prendre en compte ces préoccupations et s'agissant d'un dispositif d'expérimentation, la métropole propose que ce dispositif des secteurs de bonifications des hauteurs soit supprimé sur la commune de Fléville-devant-Nancy.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la proposition de la Métropole de supprimer le dispositif de zones de bonification, objet de nombreuses revendications, sur la commune de Fléville.

❖ **COTEL Daniel (RP14)** , Fléville-devant-Nancy, lorsque nous avons construit en 1980, on nous a imposé une hauteur maximum de 6 m par l'ABF ce qui nous a contraint de modifier les plafonds et s'oppose pour les mêmes raisons aux zones de bonification

Réponse de la Métropole :

Les secteurs de bonifications des hauteurs mis en place dans le PLUi-HD ont pour objectif de favoriser une certaine densification urbaine par la hauteur dans les communes qui ne possèdent pas ou peu d'espaces disponibles pour de nouvelles constructions.

La Métropole du Grand Nancy note le rejet par une partie des habitants et par la commune d'un tel dispositif compte tenu des enjeux de préservation de la forme urbaine de la commune, en lien avec la présence du château de Fléville classé monument historique. Afin de prendre en compte ces préoccupations et s'agissant d'un dispositif d'expérimentation, la métropole propose que ce dispositif des secteurs de bonifications des hauteurs soit supprimé sur la commune de Fléville-devant-Nancy.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la proposition de la Métropole de supprimer le dispositif de zones de bonification, objet de nombreuses revendications, sur la commune de Fléville.

❖ **PELLISSIER Dominique (RP15)** de Fléville-devant-Nancy ; les observations orales tenues à la permanence

seront versées par voie dématérialisée

Réponse de la Métropole :

Voir réponse observation « courriel42 »

Analyse de la commission d'enquête :

La Commission d'Enquête prend acte le fait de reconsidérer la protection en laissant une bande constructible en façade de la rue de Ludres dans la continuité des constructions existantes voisines et que l'arrière de la parcelle continuera d'être protégé, dans la logique des cœurs d'îlot.

❖ **NAVEL Marie-José (RD27)** 17 rue du Devoir 54710 FLEVILLE ; Je m'oppose à ce projet Plui notamment en ce qui concerne Fléville. Je soutiens les décisions des élus de ma commune.

Réponse de la Métropole :

Les secteurs de bonifications des hauteurs mis en place dans le PLUi-HD ont pour objectif de favoriser une certaine densification urbaine par la hauteur dans les communes qui ne possèdent pas ou peu d'espaces disponibles pour de nouvelles constructions.

La Métropole du Grand Nancy note le rejet par une partie des habitants et par la commune d'un tel dispositif compte tenu des enjeux de préservation de la forme urbaine de la commune, en lien avec la présence du château de Fléville classé monument historique. Afin de prendre en compte ces préoccupations et s'agissant d'un dispositif d'expérimentation, la métropole propose que ce dispositif des secteurs de bonifications des hauteurs soit supprimé sur la commune de Fléville-devant-Nancy.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la proposition de la Métropole de supprimer le dispositif de zones de bonification, objet de nombreuses revendications, sur la commune de Fléville.

❖ **DE LAMBEL Alexandre (RD35)** 23 rue de Civry 75016PARIS ; Vous trouverez en pièce jointe mon courrier reprenant mes observations relatives à l'enquête publique sur le PLUI Grand Nancy.

Réponse de la Métropole :

Le terrain de M. DELAMBEL est classé en zone Urbaine au PLUi et fait l'objet en totalité d'une protection de type terrains jardinés, cultivés, ou non bâtis à protéger. Les parcelles sont donc rendues complètement inconstructibles alors que celles-ci sont directement adressées sur la rue de Ludres et desservies par les réseaux.

Il y a donc lieu de reconsidérer la protection en laissant une bande constructible en façade de la rue de Ludres, dans la continuité des constructions existantes voisines. L'arrière de la parcelle continuera d'être protégé, dans la logique de préservation des cœurs d'îlot.

Analyse de la commission d'enquête :

La Commission d'Enquête prend acte du fait de reconsidérer la protection en laissant une bande constructible en façade de la rue de Ludres dans la continuité des constructions existantes voisines et que l'arrière de la parcelle continuera d'être protégé, dans la logique des cœurs d'îlot.

❖ **SANNA Jean-Paul (RD37)** 1, Rond-Point Bellevue 54710 FLEVILLE ; Je m'oppose à ce PLUI, qui ne prend pas en considération l'environnement des lieux. Construire des immeubles dans un village classé (présence du château) me paraît aberrant car nous avons tous été contraints de respecter les règles imposées par les bâtiments de France. Et, maintenant, la Métropole s'exempte de cette règle pour envisager de construire des "tours Frantel".
Donc NON, trouvez d'autres solutions en respectant les règles sans les modifier et en donnant l'exemple.

Réponse de la Métropole :

Les secteurs de bonifications des hauteurs mis en place dans le PLUi-HD ont pour objectif de favoriser une certaine densification urbaine par la hauteur dans les communes qui ne possèdent pas ou peu d'espaces disponibles pour de nouvelles constructions.

La Métropole du Grand Nancy note le rejet par une partie des habitants et par la commune d'un tel dispositif compte tenu des enjeux de préservation de la forme urbaine de la commune, en lien avec la présence du château de Fléville, classé monument historique. Afin de prendre en compte ces préoccupations et s'agissant d'un dispositif d'expérimentation, la métropole propose que ce dispositif des secteurs de bonifications des hauteurs soit supprimé sur la commune de Fléville-devant-Nancy.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la proposition de la Métropole de supprimer le dispositif de zones de bonification, objet de nombreuses revendications, sur la commune de Fléville.

❖ **DE LAMBEL Alexandre GFA de Lambel (COURRIEL42)** 23 rue de Civry 75016 PARIS ; Vous trouverez en pièce jointe mon courrier reprenant mes observations relatives à l'enquête publique sur le PLUI Grand Nancy.

Réponse de la Métropole :

Voir la réponse faite à l'observation RD35

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte du fait de reconsidérer la protection en laissant une bande constructible en façade de la rue de Ludres dans la continuité des constructions existantes voisines et que l'arrière de la parcelle continuera d'être protégé, dans la logique des cœurs d'îlot.

❖ **PELLISSIER Dominique (COURRIEL43)** 18, rue du Puits 54710 - FLEVILLE-DEVANT-NANCY ;
Conteste l'appellation en zone Ne accueillant le pumtrack et une réserve d'eau pluviale derrière le court de tennis en s'appuyant sur la recommandation n° 6 de la MRAe.

Réponse de la Métropole :

La zone Ne autorise les constructions, les aménagements les installations ou les travaux nécessaires au fonctionnement, à la gestion, à l'entretien ou à l'exploitation des équipements existants ou autorisés dans le secteur « Ne » (parcs urbains, équipements sportifs, équipements socio-culturels, cimetières et activités funéraires, campings, etc.).

Le zonage Ne du pumtrack est cohérent car il constitue un équipement sportif existant et autorisé dans

la zone Ne. Il en est de même pour la réserve d'eaux pluviales qui s'apparente à un équipement d'intérêt collectif autorisé en zone Ne.

Analyse de la commission d'enquête :

La Commission d'Enquête prend acte de ces précisions.

❖ **Anonyme (RD44)** ; Nous sommes opposés au projet en tant qu'habitants de Fléville où nous avons construit il y a 28 ans avec les complications liées avec les bâtiments de France afin d'obtenir le permis de construire alors que nous sommes bien plus éloignés du château que les futurs projets.

Réponse de la Métropole :

Les secteurs de bonifications des hauteurs mis en place dans le PLUi-HD ont pour objectif de favoriser une certaine densification urbaine par la hauteur dans les communes qui ne possèdent pas ou peu d'espaces disponibles pour de nouvelles constructions.

La Métropole du Grand Nancy note le rejet par une partie des habitants et par la commune d'un tel dispositif compte tenu des enjeux de préservation de la forme urbaine de la commune, en lien avec la présence du château de Fléville classé monument historique. Afin de prendre en compte ces préoccupations et s'agissant d'un dispositif d'expérimentation, la métropole propose que ce dispositif des secteurs de bonifications des hauteurs soit supprimé sur la commune de Fléville-devant-Nancy.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la proposition de la Métropole de supprimer le dispositif de zones de bonification, objet de nombreuses revendications, sur la commune de Fléville.

❖ **COTEL Catherine (RD123)** 2 place Blanchard 54710 Fléville devant Nancy

Réponse de la Métropole :

Les secteurs de bonifications des hauteurs mis en place dans le PLUi-HD ont pour objectif de favoriser une certaine densification urbaine par la hauteur dans les communes qui ne possèdent pas ou peu d'espaces disponibles pour de nouvelles constructions.

La Métropole du Grand Nancy note le rejet par une partie des habitants et par la commune d'un tel dispositif compte tenu des enjeux de préservation de la forme urbaine de la commune, en lien avec la présence du château de Fléville classé monument historique. Afin de prendre en compte ces préoccupations et s'agissant d'un dispositif d'expérimentation, la métropole propose que ce dispositif des secteurs de bonifications des hauteurs soit supprimé sur la commune de Fléville-devant-Nancy.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la proposition de la Métropole de supprimer le dispositif de zones de bonification, objet de nombreuses revendications, sur la commune de Fléville.

❖ **Commune de Fléville-devant-Nancy (COURRIEL140)** Dans le cadre de l'enquête publique en objet, veuillez trouver ci-joint les observations de la commune de Fléville-devant-Nancy.

Réponse de la Métropole :

Les secteurs de bonifications des hauteurs mis en place dans le PLUi-HD ont pour objectif de favoriser une certaine densification urbaine par la hauteur dans les communes qui ne possèdent pas ou peu d'espaces disponibles pour de nouvelles constructions.

La Métropole du Grand Nancy note le rejet par une partie des habitants et par la commune d'un tel dispositif compte tenu des enjeux de préservation de la forme urbaine de la commune, en lien avec la présence du château de Fléville classé monument historique. Afin de prendre en compte ces préoccupations et s'agissant d'un dispositif d'expérimentation, la métropole propose que ce dispositif des secteurs de bonifications des hauteurs soit supprimé sur la commune de Fléville-devant-Nancy.

Concernant le périmètre de protection, la procédure ne dépend pas de la Métropole du Grand Nancy, se référer à la réponse faite par l'UDAP dans la seconde partie du mémoire en réponse.

Concernant les protections de cœurs d'îlots, la métropole est favorable à l'identification de protections supplémentaires si l'application des règles écrites ne suffisent pas à empêcher les constructions en second rang. Un travail fin de repérage sera réalisé avec la commune en ce sens en vue de l'approbation du PLUi HD.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la proposition de la Métropole de supprimer le dispositif de zones de bonification, objet de nombreuses revendications, sur la commune de Fléville.

Quant au PDA, l'UDAP a sensiblement reconsidéré son tracé dans la partie sud, reprenant une nouvelle partie du vieux village.

❖ **HOSOTTE Etienne (RD149)** 9 Rue des Bleuets 54710 Fléville ; Mon avis est que le PLUI, tel qu'il nous est présenté, ne peut et ne devrait pas être accepté. Sur le fond d'abord puisqu'il a été conçu et présenté à l'enquête sans que les élus de Fléville n'y aient été associés. Sur la forme ensuite, l'apparition de trois zones de "bonification" notées B sur le plan. Les critères retenus pour le choix de ces zones restent inconnus et doivent être explicités. Ces trois zones se situent dans le centre village, à vue du monument historique que constitue le château et à vue de la quasi-totalité des quartiers du village. Il ne peut être accepté que sur ces zones, des bâtiments de grande hauteur (16 voire 19 mètres) viennent casser l'homogénéité des toitures du village et dégrader gravement la vue dont bénéficient les actuels flévillois.

Il serait beaucoup plus pertinent de supprimer ces zones de "bonification" et de limiter les hauteurs des futures bâtiments à celles des voisins existants, sans dépasser 9 mètres hors sol. Il ne faudrait pas oublier qu'un des objectifs du PLUI est d'améliorer la qualité du cadre de vie des habitants...

Réponse de la Métropole :

Les secteurs de bonifications des hauteurs mis en place dans le PLUi-HD ont pour objectif de favoriser une certaine densification urbaine par la hauteur dans les communes qui ne possèdent pas ou peu d'espaces disponibles pour de nouvelles constructions.

La Métropole du Grand Nancy note le rejet par une partie des habitants et par la commune d'un tel dispositif compte tenu des enjeux de préservation de la forme urbaine de la commune, en lien avec la présence du château de Fléville classé monument historique. Afin de prendre en compte ces préoccupations et s'agissant d'un dispositif d'expérimentation, la métropole propose que ce dispositif des secteurs de bonifications des hauteurs soit supprimé sur la commune de Fléville-devant-Nancy.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la proposition de la Métropole de supprimer le dispositif de zones de bonification, objet de nombreuses revendications, sur la commune de Fléville.

❖ **Anonyme (RD178)** Ce qui me choque dans ce projet de PLUi-HD, c'est l'arbitraire avec lequel on retire à certains propriétaires leurs droits à construire, en plein cœur d'un quartier déjà urbanisé et bâti depuis longtemps. Comment justifier que l'on vienne, sans explication individualisée, déclasser une part significative de ma propriété — jusqu'à la moitié — alors que j'ai acquis ce terrain précisément en raison de sa vocation constructible ? Ce déclassement est injuste et inacceptable.

e n'ai pas attendu le PLUi pour intégrer la nature dans mon mode de vie. Mon projet a toujours été conçu dans le respect de l'environnement. Il est profondément injuste qu'on me prive aujourd'hui de droits que d'autres conservent sans raison apparente. Dans le même secteur, de nombreuses constructions restent en effet totalement épargnées par ce classement en « cœur d'îlot » ou « second rang ».

[Voir la suite de l'argumentaire du pétitionnaire dans l'observation.](#)

Réponse de la Métropole :

La métropole entend conserver ce dispositif de « cœurs d'îlots, seconds rangs et franges urbaines protégés » nécessaire et justifié, par cohérence et transparence également avec ce qui a été présenté au grand public et aux habitants à l'occasion de cette enquête publique et de tout le processus de concertation préalable. **Cependant, un travail d'ajustement pourra être réalisé, à la marge et au cas par cas, pour revoir certaines délimitations trop proches des habitations ou en bordure d'îlot, en lien avec les communes concernées.**

Analyse de la commission d'enquête :

La commission note que la Métropole entend conserver ce dispositif de « cœurs d'îlots, seconds rangs et franges urbaines protégés », mais reste ouverte à un travail d'ajustement à la marge et au cas par cas pour revoir certaines délimitations trop proches des habitations ou en bordure d'îlot et ce en lien avec les communes concernées.

❖ **DE BRYAS Marie (RD181)** 5 rue du château 54710 Fléville-devant-Nancy ; Propriétaire du château, du parc classé et du site classé

Réponse de la Métropole : Cette observation n'appelle pas de réponse particulière.

Analyse de la commission d'enquête :

Pas d'analyse à faire.

❖ **DE BRYAS Marie (RD182)** 5 rue du château 54710 Fléville-devant-Nancy ; Veuillez trouver ci-joint mes remarques sur le PLUi et PDA du château de Fléville

Réponse de la Métropole :

Les secteurs de bonifications des hauteurs mis en place dans le PLUi-HD ont pour objectif de favoriser une certaine densification urbaine par la hauteur dans les communes qui ne possèdent pas ou peu d'espaces disponibles pour de nouvelles constructions.

La Métropole du Grand Nancy note le rejet par une partie des habitants et par la commune d'un tel dispositif compte tenu des enjeux de préservation de la forme urbaine de la commune, en lien avec la présence du château de Fléville classé monument historique. Afin de prendre en compte ces préoccupations et s'agissant d'un dispositif d'expérimentation, la métropole propose que ce dispositif des secteurs de bonifications des hauteurs soit supprimé sur la commune de Fléville-devant-Nancy.

Concernant le périmètre de protection, la procédure ne dépend pas de la Métropole du Grand Nancy, se référer à la réponse faite par l'UDAP dans la seconde partie du mémoire en réponse.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la proposition de la Métropole de supprimer le dispositif de zones de bonification, objet de nombreuses revendications, sur la commune de Fléville.

❖ **DE BRYAS Marie (RD183)** 5 rue du château 54710 Fléville-devant-Nancy Observations du Château de Fléville concernant le PLUi et le PDA

Réponse de la Métropole : Il s'agit de la même observation qui ci-dessus.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la proposition de la Métropole de supprimer le dispositif de zones de bonification, objet de nombreuses revendications, sur la commune de Fléville.

❖ **Anonyme (RD195)** Depuis Fléville, je soutiens entièrement ma commune qui souhaite supprimer le classement "cœur d'îlot" en second rang. Chez moi, on m'a classé mon jardin en "cœur d'îlot", alors qu'on est déjà entourés de champs et de verdure à perte de vue, entre Heillecourt et Laneuveville. Franchement, ça n'a aucun sens. C'est comme vouloir protéger une flaque d'eau au milieu d'un lac. Ce n'est ni logique, ni juste.

Réponse de la Métropole :

La métropole entend conserver ce dispositif de « cœurs d'îlots, seconds rangs et franges urbaines protégés » nécessaire et justifié, par cohérence et transparence également avec ce qui a été présenté au grand public et aux habitants à l'occasion de cette enquête publique et de tout le processus de concertation préalable. Cependant, un travail d'ajustement pourra être réalisé, à la marge et au cas par cas, pour revoir certaines délimitations trop proches des habitations ou en bordure d'îlot, en lien avec les communes concernées.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission note que la Métropole entend conserver ce dispositif de « cœurs d'îlots, seconds rangs et franges urbaines protégés », mais reste ouverte à un travail d'ajustement à la marge et au cas par cas pour revoir certaines délimitations trop proches des habitations ou en bordure d'îlot et ce en lien avec les communes concernées. Pour autant, il semble que ce cas, au vu de la proximité de la nature, rentre dans une considération acceptable.

❖ **Anonyme (RD208)** ; Je suis une maman habitante de Fléville, et je tiens à donner mon avis.

Je suis contre le classement en « cœur d'îlot » dans les zones déjà construites ou habitées (les zones de second rang). Ce n'est pas logique d'imposer ça à des quartiers où des familles vivent déjà, parfois depuis longtemps.

Par contre, je trouve que c'est une bonne idée de protéger les terrains encore vides, en dehors des zones urbaines. Ces espaces-là, il faut les garder naturels pour nos enfants, pour qu'ils aient encore un peu de nature demain.

Réponse de la Métropole :

La métropole entend conserver ce dispositif de « cœurs d'îlots, seconds rangs et franges urbaines protégés » nécessaire et justifié, par cohérence et transparence également avec ce qui a été présenté au grand public et aux habitants à l'occasion de cette enquête publique et de tout le processus de concertation préalable. **Cependant, un travail d'ajustement pourra être réalisé, à la marge et au cas par cas, pour revoir certaines délimitations trop proches des habitations ou en bordure d'îlot, en lien avec les communes concernées.**

La métropole prend bonne note de la remarque sur les efforts de sobriété foncière et de limitation de l'étalement urbain. **La métropole rappelle néanmoins que la préservation des cœurs d'îlots est complémentaire de la préservation des terres agricoles.**

Analyse de la commission d'enquête :

La Commission d'Enquête note que la Métropole entend conserver ce dispositif de « cœurs d'îlots, seconds rangs et franges urbaines protégés », mais reste ouverte à un travail d'ajustement à la marge et au cas par cas pour revoir certaines délimitations trop proches des habitations ou en bordure d'îlot et ce en lien avec les communes concernées.

❖ **FRANÇOIS Nadine (RD210)** ; Je partage l'analyse et l'avis de l'association des Amis du Patrimoine de FLEVILLE et je m'oppose au projet de PLUI-HD et de PDA.

Je m'associe à la contribution de l'association et je formule les mêmes demandes.

Réponse de la Métropole :

Les secteurs de bonifications des hauteurs mis en place dans le PLUi-HD ont pour objectif de favoriser une certaine densification urbaine par la hauteur dans les communes qui ne possèdent pas ou peu d'espaces disponibles pour de nouvelles constructions.

La Métropole du Grand Nancy note le rejet par une partie des habitants et par la commune d'un tel dispositif compte tenu des enjeux de préservation de la forme urbaine de la commune, en lien avec la présence du château de Fléville classé monument historique. Afin de prendre en compte ces préoccupations et s'agissant d'un dispositif d'expérimentation, la métropole propose que ce dispositif des secteurs de bonifications des hauteurs soit supprimé sur la commune de Fléville-devant-Nancy.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la proposition de la Métropole de supprimer le dispositif de zones de bonification, objet de nombreuses revendications, sur la commune de Fléville, et note qu'un redimensionnement du PDA ait été pris en considération.

❖ **DECKER Marc Association (RD212)** ; « Je partage l'analyse et l'avis de l'Association des Amis du Patrimoine de Fléville et je m'oppose au projet de PLUi-HD et de PDA. Je m'associe à la contribution de l'association et je formule les mêmes demandes. »

Réponse de la Métropole :

Les secteurs de bonifications des hauteurs mis en place dans le PLUi-HD ont pour objectif de favoriser une certaine densification urbaine par la hauteur dans les communes qui ne possèdent pas ou peu d'espaces disponibles pour de nouvelles constructions.

La Métropole du Grand Nancy note le rejet par une partie des habitants et par la commune d'un tel dispositif compte tenu des enjeux de préservation de la forme urbaine de la commune, en lien avec la présence du château de Fléville classé monument historique. Afin de prendre en compte ces préoccupations et s'agissant d'un dispositif d'expérimentation, la métropole propose que ce dispositif des secteurs de bonifications des hauteurs soit supprimé sur la commune de Fléville-devant-Nancy.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la proposition de la Métropole de supprimer le dispositif de zones de bonification, objet de nombreuses revendications, sur la commune de Fléville.

❖ **Courrier de la Mairie (RP33)** auquel il faut ajouter un paragraphe reçu par mail samedi après-midi : « En plus du courrier joint au cahier d'enquête publique, la commune demande qu'il soit mentionné dans le règlement des zones A et N qu'il est interdit de stationner et d'installer des caravanes ou de créer une zone de grand passage des gens du voyage.

Voir dossier en pièces jointes PJF2 et PJF3.

Réponse de la Métropole :

La question de l'implantation de l'aire de grand passage sur le territoire métropolitain relève à la fois d'une obligation réglementaire (portée par le schéma départemental d'accueil des gens du voyage) et d'une gouvernance métropolitaine ad hoc avec l'ensemble des Maires.

Le choix d'implantation de cet équipement métropolitain ne peut donc pas être entravé par des règles d'interdiction au sein du PLUi HD et il ne peut être question de détourner le PLUi HD de son objet afin de bloquer un équipement qu'une ou plusieurs communes ne souhaiteraient pas accueillir sur leur territoire. Cette demande ne sera donc pas acceptée.

Analyse de la commission d'enquête :

La Commission d'Enquête partage l'avis de la Métropole : cette disposition relève d'une obligation réglementaire.

❖ **AUBE Nadine et Gérard (RP34)**, 1 imp. du Petit Chariot à Fléville-devant-Nancy ; partageons l'analyse et l'avis de l'association des amis du patrimoine de Fléville et nous nous opposons au projet du PLUi-HD et de PDA. Nous nous associons à la contribution de l'association et nous formulons les mêmes demandes. Nous nous associons à la contribution du Château de Fléville

Réponse de la Métropole :

Les secteurs de bonifications des hauteurs mis en place dans le PLUi-HD ont pour objectif de favoriser une certaine densification urbaine par la hauteur dans les communes qui ne possèdent pas ou peu d'espaces disponibles pour de nouvelles constructions.

La Métropole du Grand Nancy note le rejet par une partie des habitants et par la commune d'un tel dispositif compte tenu des enjeux de préservation de la forme urbaine de la commune, en lien avec la présence du château de Fléville classé monument historique. Afin de prendre en compte ces préoccupations et s'agissant d'un dispositif d'expérimentation, la métropole propose que ce dispositif des secteurs de bonifications des hauteurs soit supprimé sur la commune de Fléville-devant-Nancy.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la proposition de la Métropole de supprimer le dispositif de zones de bonification, objet de nombreuses revendications, sur la commune de Fléville, et note qu'un redimensionnement du PDA ait été pris en considération.

❖ **Bernard OTHENIN (RP35)** 3, rue Barres ; je m'oppose à ce projet de PLUi-HD et PDA en particulier ce qui concerne les zones de bonifications

Réponse de la Métropole :

Les secteurs de bonifications des hauteurs mis en place dans le PLUi-HD ont pour objectif de favoriser une certaine densification urbaine par la hauteur dans les communes qui ne possèdent pas ou peu d'espaces disponibles pour de nouvelles constructions.

La Métropole du Grand Nancy note le rejet par une partie des habitants et par la commune d'un tel dispositif compte tenu des enjeux de préservation de la forme urbaine de la commune, en lien avec la présence du château de Fléville classé monument historique. Afin de prendre en compte ces préoccupations et s'agissant d'un dispositif d'expérimentation, la métropole propose que ce dispositif des secteurs de bonifications des hauteurs soit supprimé sur la commune de Fléville-devant-Nancy.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la proposition de la Métropole de supprimer le dispositif de zones de bonification, objet de nombreuses revendications, sur la commune de Fléville, et note qu'un redimensionnement du PDA ait été pris en considération.

❖ **Association des amis du patrimoine de Fléville (RP36)** ; Dépôt d'un courrier de l'association des amis du patrimoine de Fléville

Voir dossier en pièces jointes PJF1.

Réponse de la Métropole :

L'association des amis du patrimoine de Fléville s'inquiète de la disparition sur certains secteurs des espaces verts protégés inscrits dans le PLU actuel et des conséquences sur l'urbanisation des cœurs d'îlot et seconds rangs concernés, notamment dans le centre ancien.

>> La préservation de l'urbanisation sur ces espaces est pourtant assurée dans le PLUi-HD par l'application des règles d'implantation. En effet, les règles d'implantation lorsqu'elles imposent l'implantation des constructions à l'alignement bloquent toute possibilité d'implantation de construction en second rang. Ainsi, la protection de ces espaces étant assurée par les règles d'implantation, il n'a pas été jugé nécessaire d'afficher des prescriptions graphiques sur ces parcelles. **Cependant, la Métropole du Grand Nancy en lien avec la commune de Fléville-devant-Nancy pourra étudier la mise en place de prescriptions graphiques supplémentaires pour la protection de ces espaces en complément des règles déjà existantes dans le PLUi-HD.**

>> Concernant les sentiers, le travail d'identification et de repérage pourra être complété lors d'une procédure ultérieure de modification du PLUi-HD, ce travail demande une exhaustivité qui n'est pas compatible avec le calendrier de la procédure d'approbation du PLUi-HD.

A noter cependant que de nombreux sentiers, chemins et itinéraires sont bien reportés dans les plans des annexes du PLUi HD.

De plus, à l'issue de la prochaine révision du PDIPR sur le territoire du Grand Nancy, prévue en 2025 sur la base des itinéraires de la Métropole à Pied élaborés en étroite collaboration avec les services du département de Meurthe-et-Moselle et la Fédération Française de Randonnée, la métropole procédera à une mise à jour de ces annexes.

Il est à noter qu'une partie des itinéraires du PDIPR est par ailleurs matérialisée au sein du règlement graphique, par le biais d'une protection au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme en vertu duquel, au droit des voies ou des chemins à conserver ou à créer identifiés au plan général du règlement graphique, les constructions, aménagements ou installations doivent conserver les continuités et ne pas compromettre la circulation piétonne ou cyclable.

Les secteurs de bonifications des hauteurs mis en place dans le PLUi-HD ont pour objectif de favoriser une certaine densification urbaine par la hauteur dans les communes qui ne possèdent pas ou peu d'espaces disponibles pour de nouvelles constructions.

>> Concernant les hauteurs dans le centre ancien :

La Métropole du Grand Nancy note le rejet par une partie des habitants et par la commune d'un tel dispositif compte tenu des enjeux de préservation de la forme urbaine de la commune, en lien avec la présence du château de Fléville classé monument historique. **Afin de prendre en compte ces préoccupations et s'agissant d'un dispositif d'expérimentation, la métropole propose que ce dispositif des secteurs de bonifications des hauteurs soit supprimé sur la commune de Fléville-devant-Nancy.**

>> Concernant le périmètre du futur PDA du château de Fléville, cette procédure ne relevant pas de la compétence de la Métropole du Grand Nancy : se référer à la réponse effectuée par l'UDAP sur ce sujet.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la proposition de la Métropole de supprimer le dispositif de zones de bonification, objet de nombreuses revendications, sur la commune de Fléville.

Pour ce qui concerne la disparition sur certains secteurs des espaces verts protégés inscrits dans le PLU actuel, la commission note que la Métropole est prête à étudier la mise en place de prescriptions graphiques supplémentaires pour la protection de ces espaces en complément des règles déjà existantes dans le PLUi-

HD.

Quant aux sentiers, la commission relève qu'un travail d'identification et de repérage pourra être complété lors d'une procédure ultérieure de modification du PLUi-HD mais que par ailleurs, de nombreux sentiers, chemins et itinéraires sont bien reportés dans les plans des annexes du PLUi HD.

De plus, à l'issue de la prochaine révision du PDIPR sur le territoire du Grand Nancy, prévue en 2025 sur la base des itinéraires de la Métropole à Pied élaborés en étroite collaboration avec les services du département de Meurthe-et-Moselle et la Fédération Française de Randonnée, la métropole procédera à une mise à jour de ces annexes.

Il est à noter qu'une partie des itinéraires du PDIPR est par ailleurs matérialisée au sein du règlement graphique, par le biais d'une protection au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme en vertu duquel, au droit des voies ou des chemins à conserver ou à créer identifiés au plan général du règlement graphique, les constructions, aménagements ou installations doivent conserver les continuités et ne pas compromettre la circulation piétonne ou cyclable.

❖ **ALBERT Nicole (RP37)** 13, rue de Ecureuils ; je m'oppose aux zones de bonifications et au nouveau périmètre de protection.

Réponse de la Métropole :

Les secteurs de bonifications des hauteurs mis en place dans le PLUi-HD ont pour objectif de favoriser une certaine densification urbaine par la hauteur dans les communes qui ne possèdent pas ou peu d'espaces disponibles pour de nouvelles constructions.

La Métropole du Grand Nancy note le rejet par une partie des habitants et par la commune d'un tel dispositif compte tenu des enjeux de préservation de la forme urbaine de la commune, en lien avec la présence du château de Fléville classé monument historique. Afin de prendre en compte ces préoccupations et s'agissant d'un dispositif d'expérimentation, la métropole propose que ce dispositif des secteurs de bonifications des hauteurs soit supprimé sur la commune de Fléville-devant-Nancy.

Concernant le périmètre du futur PDA du château de Fléville, cette procédure ne relevant pas de la compétence de la Métropole du Grand Nancy : se référer à la réponse effectuée par l'UDAP sur ce sujet.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la proposition de la Métropole de supprimer le dispositif de zones de bonification, objet de nombreuses revendications, sur la commune de Fléville.

Quant au PDA, l'UDAP a sensiblement reconsidéré son tracé dans la partie sud, reprenant une nouvelle partie du vieux village.

❖ **MICHEL Sylvie et Jacques (RP38)**, 4 rue du Devoir ; nous sommes opposés aux zones de bonifications proposées sur le nouveau PLUI. Par ailleurs, nous souhaitons que le périmètre de protection actuel dans le village soit maintenu et non réduit.

Réponse de la Métropole :

Les secteurs de bonifications des hauteurs mis en place dans le PLUi-HD ont pour objectif de favoriser une

certaine densification urbaine par la hauteur dans les communes qui ne possèdent pas ou peu d'espaces disponibles pour de nouvelles constructions.

La Métropole du Grand Nancy note le rejet par une partie des habitants et par la commune d'un tel dispositif compte tenu des enjeux de préservation de la forme urbaine de la commune, en lien avec la présence du château de Fléville classé monument historique. Afin de prendre en compte ces préoccupations et s'agissant d'un dispositif d'expérimentation, la métropole propose que ce dispositif des secteurs de bonifications des hauteurs soit supprimé sur la commune de Fléville-devant-Nancy.

Concernant le périmètre du futur PDA du château de Fléville, cette procédure ne relevant pas de la compétence de la Métropole du Grand Nancy : se référer à la réponse effectuée par l'UDAP sur ce sujet.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la proposition de la Métropole de supprimer le dispositif de zones de bonification, objet de nombreuses revendications, sur la commune de Fléville.

Quant au PDA, l'UDAP a sensiblement reconsidéré son tracé dans la partie sud, reprenant une nouvelle partie du vieux village.

❖ **Mme et M. ROLLOT (RP39)**, 33 rue du Breuil à Fléville-devant-Nancy ; non aux zones de bonifications sur Fléville, village historique par son Château. Nous souhaitons que le périmètre de protection actuel soit maintenu

Réponse de la Métropole :

Les secteurs de bonifications des hauteurs mis en place dans le PLUi-HD ont pour objectif de favoriser une certaine densification urbaine par la hauteur dans les communes qui ne possèdent pas ou peu d'espaces disponibles pour de nouvelles constructions.

La Métropole du Grand Nancy note le rejet par une partie des habitants et par la commune d'un tel dispositif compte tenu des enjeux de préservation de la forme urbaine de la commune, en lien avec la présence du château de Fléville classé monument historique. Afin de prendre en compte ces préoccupations et s'agissant d'un dispositif d'expérimentation, la métropole propose que ce dispositif des secteurs de bonifications des hauteurs soit supprimé sur la commune de Fléville-devant-Nancy.

Concernant le périmètre du futur PDA du château de Fléville, cette procédure ne relevant pas de la compétence de la Métropole du Grand Nancy : se référer à la réponse effectuée par l'UDAP sur ce sujet.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la proposition de la Métropole de supprimer le dispositif de zones de bonification, objet de nombreuses revendications, sur la commune de Fléville.

Quant au PDA, l'UDAP a sensiblement reconsidéré son tracé dans la partie sud, reprenant une nouvelle partie du vieux village.

❖ **M. et Mme SANNA (RP40)**, 1 rond-point Bellevue à Fléville-devant-Nancy ; nous sommes opposés à la modification du périmètre historique des Bâtiments de France pour préserver une cohérence autour du vieux

village et ses environs et protéger le Château dans son cadre légitime. Pour construire des immeubles de plus grande hauteur, il s'agit d'une ineptie qui va à l'encontre de ce qui précède et risque d'entraîner une modification grave de l'âme du village du style "tour Frantel" en concurrence avec le donjon du Château

Réponse de la Métropole :

Les secteurs de bonifications des hauteurs mis en place dans le PLUi-HD ont pour objectif de favoriser une certaine densification urbaine par la hauteur dans les communes qui ne possèdent pas ou peu d'espaces disponibles pour de nouvelles constructions.

La Métropole du Grand Nancy note le rejet par une partie des habitants et par la commune d'un tel dispositif compte tenu des enjeux de préservation de la forme urbaine de la commune, en lien avec la présence du château de Fléville classé monument historique. Afin de prendre en compte ces préoccupations et s'agissant d'un dispositif d'expérimentation, la métropole propose que ce dispositif des secteurs de bonifications des hauteurs soit supprimé sur la commune de Fléville-devant-Nancy.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la proposition de la Métropole de supprimer le dispositif de zones de bonification, objet de nombreuses revendications, sur la commune de Fléville.

❖ **M. et Mme EKSEN (RP41)** 11, allée des Pinsons à Fléville-devant-Nancy ; nous sommes en totale opposition aux zones de bonifications et à la modification du périmètre protégé du Château.

Réponse de la Métropole :

Les secteurs de bonifications des hauteurs mis en place dans le PLUi-HD ont pour objectif de favoriser une certaine densification urbaine par la hauteur dans les communes qui ne possèdent pas ou peu d'espaces disponibles pour de nouvelles constructions.

La Métropole du Grand Nancy note le rejet par une partie des habitants et par la commune d'un tel dispositif compte tenu des enjeux de préservation de la forme urbaine de la commune, en lien avec la présence du château de Fléville classé monument historique. Afin de prendre en compte ces préoccupations et s'agissant d'un dispositif d'expérimentation, la métropole propose que ce dispositif des secteurs de bonifications des hauteurs soit supprimé sur la commune de Fléville-devant-Nancy.

Concernant le périmètre du futur PDA du château de Fléville, cette procédure ne relevant pas de la compétence de la Métropole du Grand Nancy : se référer à la réponse effectuée par l'UDAP sur ce sujet.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la proposition de la Métropole de supprimer le dispositif de zones de bonification, objet de nombreuses revendications, sur la commune de Fléville.

Quant au PDA, l'UDAP a sensiblement reconsidéré son tracé dans la partie sud, reprenant une nouvelle partie du vieux village.

❖ **M. et Mme RUP (RP42)** - 1, rue des Violettes à Fléville-devant-Nancy : Nous sommes totalement opposés à la modification des périmètres historiques du Château et aux zones de bonification.

Réponse de la Métropole :

Les secteurs de bonifications des hauteurs mis en place dans le PLUi-HD ont pour objectif de favoriser une certaine densification urbaine par la hauteur dans les communes qui ne possèdent pas ou peu d'espaces disponibles pour de nouvelles constructions.

La Métropole du Grand Nancy note le rejet par une partie des habitants et par la commune d'un tel dispositif compte tenu des enjeux de préservation de la forme urbaine de la commune, en lien avec la présence du château de Fléville classé monument historique. Afin de prendre en compte ces préoccupations et s'agissant d'un dispositif d'expérimentation, la métropole propose que ce dispositif des secteurs de bonifications des hauteurs soit supprimé sur la commune de Fléville-devant-Nancy.

Concernant le périmètre du futur PDA du château de Fléville, cette procédure ne relevant pas de la compétence de la Métropole du Grand Nancy : se référer à la réponse effectuée par l'UDAP sur ce sujet.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la proposition de la Métropole de supprimer le dispositif de zones de bonification, objet de nombreuses revendications, sur la commune de Fléville.

Quant au PDA, l'UDAP a sensiblement reconsidéré son tracé dans la partie sud, reprenant une nouvelle partie du vieux village.

❖ **M. et Mme RAVENEL (RP43)** de Fléville-devant-Nancy : non aux zones de bonification sur Fléville : risque de paupérisation des nouveaux habitants, drogue et autres. Nous souhaitons garder notre périmètre actuel.

Réponse de la Métropole :

Les secteurs de bonifications des hauteurs mis en place dans le PLUi-HD ont pour objectif de favoriser une certaine densification urbaine par la hauteur dans les communes qui ne possèdent pas ou peu d'espaces disponibles pour de nouvelles constructions.

La Métropole du Grand Nancy note le rejet par une partie des habitants et par la commune d'un tel dispositif compte tenu des enjeux de préservation de la forme urbaine de la commune, en lien avec la présence du château de Fléville classé monument historique. Afin de prendre en compte ces préoccupations et s'agissant d'un dispositif d'expérimentation, la métropole propose que ce dispositif des secteurs de bonifications des hauteurs soit supprimé sur la commune de Fléville-devant-Nancy.

Concernant le périmètre du futur PDA du château de Fléville, cette procédure ne relevant pas de la compétence de la Métropole du Grand Nancy : se référer à la réponse effectuée par l'UDAP sur ce sujet.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la proposition de la Métropole de supprimer le dispositif de zones de bonification, objet de nombreuses revendications, sur la commune de Fléville.

Quant au PDA, l'UDAP a sensiblement reconsidéré son tracé dans la partie sud, reprenant une nouvelle partie du vieux village.

❖ **Mme Sandra LORCET (RP44)** ; opposée aux zones de bonification (avec des hauteurs pouvant aller

jusqu'à 16m !) en vue de conserver une cohérence dans Fléville (et un semblant d'unité architecturale). Opposée également à la modification du périmètre protégé du Château qui risque d'impacter l'âme de cette ville à la campagne.

Réponse de la Métropole :

Les secteurs de bonifications des hauteurs mis en place dans le PLUi-HD ont pour objectif de favoriser une certaine densification urbaine par la hauteur dans les communes qui ne possèdent pas ou peu d'espaces disponibles pour de nouvelles constructions.

La Métropole du Grand Nancy note le rejet par une partie des habitants et par la commune d'un tel dispositif compte tenu des enjeux de préservation de la forme urbaine de la commune, en lien avec la présence du château de Fléville classé monument historique. Afin de prendre en compte ces préoccupations et s'agissant d'un dispositif d'expérimentation, la métropole propose que ce dispositif des secteurs de bonifications des hauteurs soit supprimé sur la commune de Fléville-devant-Nancy.

Concernant le périmètre du futur PDA du château de Fléville, cette procédure ne relevant pas de la compétence de la Métropole du Grand Nancy : se référer à la réponse effectuée par l'UDAP sur ce sujet.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la proposition de la Métropole de supprimer le dispositif de zones de bonification, objet de nombreuses revendications, sur la commune de Fléville.

Quant au PDA, l'UDAP a sensiblement reconsidéré son tracé dans la partie sud, reprenant une nouvelle partie du vieux village.

❖ **M. et Mme LECOCQ (RP45)**; 16, rue des Lilas à Fléville-devant-Nancy : tout changer, tout modifier tout le temps, ça sert à quoi ? autant garder le caractère lorrain du village initial.

Réponse de la Métropole :

Les secteurs de bonifications des hauteurs mis en place dans le PLUi-HD ont pour objectif de favoriser une certaine densification urbaine par la hauteur dans les communes qui ne possèdent pas ou peu d'espaces disponibles pour de nouvelles constructions.

La Métropole du Grand Nancy note le rejet par une partie des habitants et par la commune d'un tel dispositif compte tenu des enjeux de préservation de la forme urbaine de la commune, en lien avec la présence du château de Fléville classé monument historique. Afin de prendre en compte ces préoccupations et s'agissant d'un dispositif d'expérimentation, la métropole propose que ce dispositif des secteurs de bonifications des hauteurs soit supprimé sur la commune de Fléville-devant-Nancy.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la proposition de la Métropole de supprimer le dispositif de zones de bonification, objet de nombreuses revendications, sur la commune de Fléville.

❖ **M. et Mme CHALON (RP46)** ; 5, rue des Chênes à Fléville-devant-Nancy ; opposés aux zones de bonification afin de protéger l'âme du village.

Réponse de la Métropole :

Les secteurs de bonifications des hauteurs mis en place dans le PLUi-HD ont pour objectif de favoriser une certaine densification urbaine par la hauteur dans les communes qui ne possèdent pas ou peu d'espaces disponibles pour de nouvelles constructions.

La Métropole du Grand Nancy note le rejet par une partie des habitants et par la commune d'un tel dispositif compte tenu des enjeux de préservation de la forme urbaine de la commune, en lien avec la présence du château de Fléville classé monument historique. Afin de prendre en compte ces préoccupations et s'agissant d'un dispositif d'expérimentation, la métropole propose que ce dispositif des secteurs de bonifications des hauteurs soit supprimé sur la commune de Fléville-devant-Nancy.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la proposition de la Métropole de supprimer le dispositif de zones de bonification, objet de nombreuses revendications, sur la commune de Fléville.

❖ **Mme STAUB Anne-Marie (RP47)**, 5 Allée des Ecureuils à Fléville-devant-Nancy ; je viens confirmer que je suis contre les zones de bonification

Réponse de la Métropole :

Les secteurs de bonifications des hauteurs mis en place dans le PLUi-HD ont pour objectif de favoriser une certaine densification urbaine par la hauteur dans les communes qui ne possèdent pas ou peu d'espaces disponibles pour de nouvelles constructions.

La Métropole du Grand Nancy note le rejet par une partie des habitants et par la commune d'un tel dispositif compte tenu des enjeux de préservation de la forme urbaine de la commune, en lien avec la présence du château de Fléville classé monument historique. Afin de prendre en compte ces préoccupations et s'agissant d'un dispositif d'expérimentation, la métropole propose que ce dispositif des secteurs de bonifications des hauteurs soit supprimé sur la commune de Fléville-devant-Nancy.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la proposition de la Métropole de supprimer le dispositif de zones de bonification, objet de nombreuses revendications, sur la commune de Fléville.

❖ **Mme FLEURETTE Myriam (RP48)** 18 ter rue Léon Ducret à Fléville-devant-Nancy ; je confirme que je suis contre les zones de bonification surtout pour des hauteurs pouvant aller jusqu'à 16m.

Réponse de la Métropole :

Les secteurs de bonifications des hauteurs mis en place dans le PLUi-HD ont pour objectif de favoriser une certaine densification urbaine par la hauteur dans les communes qui ne possèdent pas ou peu d'espaces disponibles pour de nouvelles constructions.

La Métropole du Grand Nancy note le rejet par une partie des habitants et par la commune d'un tel dispositif compte tenu des enjeux de préservation de la forme urbaine de la commune, en lien avec la présence du château de Fléville classé monument historique. Afin de prendre en compte ces préoccupations et s'agissant d'un dispositif d'expérimentation, la métropole propose que ce dispositif des secteurs de bonifications des hauteurs soit supprimé sur la commune de Fléville-devant-Nancy.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la proposition de la Métropole de supprimer le dispositif de zones de bonification, objet de nombreuses revendications, sur la commune de Fléville.

❖ **AAPF (RD225)** ; Document remis en versions papier et numérique le 3 mai 20

Réponse de la Métropole : Voir la réponse faite à l'observation RP36 qui est identique.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la proposition de la Métropole de supprimer le dispositif de zones de bonification, objet de nombreuses revendications, sur la commune de Fléville.

Pour ce qui concerne la disparition sur certains secteurs des espaces verts protégés inscrits dans le PLU actuel, la commission note que la Métropole est prête à étudier la mise en place de prescriptions graphiques supplémentaires pour la protection de ces espaces en complément des règles déjà existantes dans le PLUi-HD.

Quant aux sentiers, la commission relève qu'un travail d'identification et de repérage pourra être complété lors d'une procédure ultérieure de modification du PLUi-HD mais que par ailleurs, de nombreux sentiers, chemins et itinéraires sont bien reportés dans les plans des annexes du PLUi HD.

De plus, à l'issue de la prochaine révision du PDIPR sur le territoire du Grand Nancy, prévue en 2025 sur la base des itinéraires de la Métropole à Pied élaborés en étroite collaboration avec les services du département de Meurthe-et-Moselle et la Fédération Française de Randonnée, la métropole procédera à une mise à jour de ces annexes.

Il est à noter qu'une partie des itinéraires du PDIPR est par ailleurs matérialisée au sein du règlement graphique, par le biais d'une protection au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme en vertu duquel, au droit des voies ou des chemins à conserver ou à créer identifiés au plan général du règlement graphique, les constructions, aménagements ou installations doivent conserver les continuités et ne pas compromettre la circulation piétonne ou cyclable.

❖ **Anonyme (RD228)** : je partage l'analyse et l'avis de l'association des Amis du Patrimoine de Fléville et je m'oppose au projet de PLUI-HD et de PDA.

Réponse de la Métropole :

Les secteurs de bonifications des hauteurs mis en place dans le PLUi-HD ont pour objectif de favoriser une certaine densification urbaine par la hauteur dans les communes qui ne possèdent pas ou peu d'espaces disponibles pour de nouvelles constructions.

La Métropole du Grand Nancy note le rejet par une partie des habitants et par la commune d'un tel dispositif compte tenu des enjeux de préservation de la forme urbaine de la commune, en lien avec la présence du château de Fléville classé monument historique. Afin de prendre en compte ces préoccupations et s'agissant d'un dispositif d'expérimentation, la métropole propose que ce dispositif des secteurs de bonifications des hauteurs soit supprimé sur la commune de Fléville-devant-Nancy.

Concernant le périmètre du futur PDA du château de Fléville, cette procédure ne relevant pas de la compétence de la Métropole du Grand Nancy : se référer à la réponse effectuée par l'UDAP sur ce sujet.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la proposition de la Métropole de supprimer le dispositif de zones de bonification, objet de nombreuses revendications, sur la commune de Fléville.

Quant au PDA, l'UDAP a sensiblement reconsidéré son tracé dans la partie sud, reprenant une nouvelle partie du vieux village.

❖ **Jean-Luc BLIN-LACROIX (RD230)** 4 rue des chênes ; Je partage l'analyse et l'avis de l'Association des Amis du Patrimoine de Fléville et je m'oppose au projet de PLUI-HD et de PDA. Je m'associe à la contribution de l'association et je formule les mêmes demandes.

Réponse de la Métropole :

Les secteurs de bonifications des hauteurs mis en place dans le PLUi-HD ont pour objectif de favoriser une certaine densification urbaine par la hauteur dans les communes qui ne possèdent pas ou peu d'espaces disponibles pour de nouvelles constructions.

La Métropole du Grand Nancy note le rejet par une partie des habitants et par la commune d'un tel dispositif compte tenu des enjeux de préservation de la forme urbaine de la commune, en lien avec la présence du château de Fléville classé monument historique. Afin de prendre en compte ces préoccupations et s'agissant d'un dispositif d'expérimentation, la métropole propose que ce dispositif des secteurs de bonifications des hauteurs soit supprimé sur la commune de Fléville-devant-Nancy.

Concernant le périmètre du futur PDA du château de Fléville, cette procédure ne relevant pas de la compétence de la Métropole du Grand Nancy : se référer à la réponse effectuée par l'UDAP sur ce sujet.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la proposition de la Métropole de supprimer le dispositif de zones de bonification, objet de nombreuses revendications, sur la commune de Fléville.

Quant au PDA, l'UDAP a sensiblement reconsidéré son tracé dans la partie sud, reprenant une nouvelle partie du vieux village.

❖ **ISABELLE CARPENTIER (RD233)** 298 RUE DU PRE MALNOI 54710 LUDRES ; « Je partage l'analyse et l'avis de l'Association des Amis du Patrimoine de Fléville et je m'oppose au projet de PLUI-HD et de PDA. Je m'associe à la contribution de l'association et je formule les mêmes demandes. »

Réponse de la Métropole : Voir la réponse faite à l'association des amis du Patrimoine de Fléville

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la proposition de la Métropole de supprimer le dispositif de zones de bonification, objet de nombreuses revendications, sur la commune de Fléville.

Pour ce qui concerne la disparition sur certains secteurs des espaces verts protégés inscrits dans le PLU actuel, la commission note que la Métropole est prête à étudier la mise en place de prescriptions graphiques supplémentaires pour la protection de ces espaces en complément des règles déjà existantes dans le PLUi-HD.

Quant aux sentiers, la commission relève qu'un travail d'identification et de repérage pourra être complété lors d'une procédure ultérieure de modification du PLUi-HD mais que par ailleurs, de nombreux sentiers, chemins et itinéraires sont bien reportés dans les plans des annexes du PLUi HD.

De plus, à l'issue de la prochaine révision du PDIPR sur le territoire du Grand Nancy, prévue en 2025 sur la base des itinéraires de la Métropole à Pied élaborés en étroite collaboration avec les services du département de Meurthe-et-Moselle et la Fédération Française de Randonnée, la métropole procédera à une mise à jour de ces annexes.

Il est à noter qu'une partie des itinéraires du PDIPR est par ailleurs matérialisée au sein du règlement graphique, par le biais d'une protection au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme en vertu duquel, au droit des voies ou des chemins à conserver ou à créer identifiés au plan général du règlement graphique, les constructions, aménagements ou installations doivent conserver les continuités et ne pas compromettre la circulation piétonne ou cyclable.

❖ **Josette et Adnane BASSOU (RD236)** 31 rue du pâquis 54710 Fléville-devant-Nancy ; Nous partageons l'analyse et l'avis de l'association des Amis du Patrimoine de Fléville-devant-Nancy et nous nous opposons au projet de PLUi-HD et de PDA. Nous nous associons à la contribution de l'association et nous formulons les mêmes demandes.

Réponse de la Métropole : Voir la réponse faite à l'association des amis du Patrimoine de Fléville.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la proposition de la Métropole de supprimer le dispositif de zones de bonification, objet de nombreuses revendications, sur la commune de Fléville.

Pour ce qui concerne la disparition sur certains secteurs des espaces verts protégés inscrits dans le PLU actuel, la commission note que la Métropole est prête à étudier la mise en place de prescriptions graphiques supplémentaires pour la protection de ces espaces en complément des règles déjà existantes dans le PLUi-HD.

Quant aux sentiers, la commission relève qu'un travail d'identification et de repérage pourra être complété lors d'une procédure ultérieure de modification du PLUi-HD mais que par ailleurs, de nombreux sentiers, chemins et itinéraires sont bien reportés dans les plans des annexes du PLUi HD.

De plus, à l'issue de la prochaine révision du PDIPR sur le territoire du Grand Nancy, prévue en 2025 sur la base des itinéraires de la Métropole à Pied élaborés en étroite collaboration avec les services du département de Meurthe-et-Moselle et la Fédération Française de Randonnée, la métropole procédera à une mise à jour de ces annexes.

Il est à noter qu'une partie des itinéraires du PDIPR est par ailleurs matérialisée au sein du règlement graphique, par le biais d'une protection au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme en vertu duquel, au

droit des voies ou des chemins à conserver ou à créer identifiés au plan général du règlement graphique, les constructions, aménagements ou installations doivent conserver les continuités et ne pas compromettre la circulation piétonne ou cyclable.

❖ **Pascal et Bénédicte LEROY (RD244)** 6 bis rue du Breuil ; Je partage l'analyse et l'avis de l'Association des Amis du patrimoine de Fléville et je m'oppose au projet de PLUI-HD et de PDA. Je m'associe à la contribution de l'association et je formule les mêmes demandes

Réponse de la Métropole : Voir la réponse faite à l'association des amis du Patrimoine de Fléville

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la proposition de la Métropole de supprimer le dispositif de zones de bonification, objet de nombreuses revendications, sur la commune de Fléville.

Pour ce qui concerne la disparition sur certains secteurs des espaces verts protégés inscrits dans le PLU actuel, la commission note que la Métropole est prête à étudier la mise en place de prescriptions graphiques supplémentaires pour la protection de ces espaces en complément des règles déjà existantes dans le PLUi-HD.

Quant aux sentiers, la commission relève qu'un travail d'identification et de repérage pourra être complété lors d'une procédure ultérieure de modification du PLUi-HD mais que par ailleurs, de nombreux sentiers, chemins et itinéraires sont bien reportés dans les plans des annexes du PLUi HD.

De plus, à l'issue de la prochaine révision du PDIPR sur le territoire du Grand Nancy, prévue en 2025 sur la base des itinéraires de la Métropole à Pied élaborés en étroite collaboration avec les services du département de Meurthe-et-Moselle et la Fédération Française de Randonnée, la métropole procédera à une mise à jour de ces annexes.

Il est à noter qu'une partie des itinéraires du PDIPR est par ailleurs matérialisée au sein du règlement graphique, par le biais d'une protection au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme en vertu duquel, au droit des voies ou des chemins à conserver ou à créer identifiés au plan général du règlement graphique, les constructions, aménagements ou installations doivent conserver les continuités et ne pas compromettre la circulation piétonne ou cyclable.

❖ **Jeanine HACQUARD (RD245)** 6 rue du Breuil ; Je partage l'analyse et l'avis de l'Association des Amis du patrimoine de Fléville et je m'oppose au projet de PLUI-HD et de PDA. Je m'associe à la contribution de l'association et je formule les mêmes demandes

Réponse de la Métropole : Voir la réponse faite à l'association des amis du Patrimoine de Fléville

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la proposition de la Métropole de supprimer le dispositif de zones de bonification, objet de nombreuses revendications, sur la commune de Fléville.

Pour ce qui concerne la disparition sur certains secteurs des espaces verts protégés inscrits dans le PLU actuel, la commission note que la Métropole est prête à étudier la mise en place de prescriptions graphiques supplémentaires pour la protection de ces espaces en complément des règles déjà existantes dans le PLUi-HD.

Quant aux sentiers, la commission relève qu'un travail d'identification et de repérage pourra être complété lors d'une procédure ultérieure de modification du PLUi-HD mais que par ailleurs, de nombreux sentiers, chemins et itinéraires sont bien reportés dans les plans des annexes du PLUi HD.

De plus, à l'issue de la prochaine révision du PDIPR sur le territoire du Grand Nancy, prévue en 2025 sur la base des itinéraires de la Métropole à Pied élaborés en étroite collaboration avec les services du département de Meurthe-et-Moselle et la Fédération Française de Randonnée, la métropole procédera à une mise à jour de ces annexes.

Il est à noter qu'une partie des itinéraires du PDIPR est par ailleurs matérialisée au sein du règlement graphique, par le biais d'une protection au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme en vertu duquel, au droit des voies ou des chemins à conserver ou à créer identifiés au plan général du règlement graphique, les constructions, aménagements ou installations doivent conserver les continuités et ne pas compromettre la circulation piétonne ou cyclable.

❖ **Anonyme (RD249)** Contre des logements autres à étages supérieurs rdc+1 entre Fléville et Heillecourt

Réponse de la Métropole :

Les secteurs de bonifications des hauteurs mis en place dans le PLUi-HD ont pour objectif de favoriser une certaine densification urbaine par la hauteur dans les communes qui ne possèdent pas ou peu d'espaces disponibles pour de nouvelles constructions.

La Métropole du Grand Nancy note le rejet par une partie des habitants et par la commune d'un tel dispositif compte tenu des enjeux de préservation de la forme urbaine de la commune, en lien avec la présence du château de Fléville classé monument historique. Afin de prendre en compte ces préoccupations et s'agissant d'un dispositif d'expérimentation, la métropole propose que ce dispositif des secteurs de bonifications des hauteurs soit supprimé sur la commune de Fléville-devant-Nancy.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la proposition de la Métropole de supprimer le dispositif de zones de bonification, objet de nombreuses revendications, sur la commune de Fléville.

❖ **Céline CATTIAUX-BELLUT (RD253)** 31 rue du Breuil ; Je partage l'analyse et l'avis de l'Association des Amis du Patrimoine de Fléville et je m'oppose au projet de PLUI-HD et de PDA. Je m'associe à la contribution de l'association et je formule les mêmes demandes.

Réponse de la Métropole : Voir la réponse faite à l'association des amis du Patrimoine de Fléville

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la proposition de la Métropole de supprimer le dispositif de zones de bonification, objet de nombreuses revendications, sur la commune de Fléville.

Pour ce qui concerne la disparition sur certains secteurs des espaces verts protégés inscrits dans le PLU actuel, la commission note que la Métropole est prête à étudier la mise en place de prescriptions graphiques supplémentaires pour la protection de ces espaces en complément des règles déjà existantes dans le PLUi-HD.

Quant aux sentiers, la commission relève qu'un travail d'identification et de repérage pourra être complété lors d'une procédure ultérieure de modification du PLUi-HD mais que par ailleurs, de nombreux sentiers, chemins et itinéraires sont bien reportés dans les plans des annexes du PLUi HD.

De plus, à l'issue de la prochaine révision du PDIPR sur le territoire du Grand Nancy, prévue en 2025 sur la base des itinéraires de la Métropole à Pied élaborés en étroite collaboration avec les services du département de Meurthe-et-Moselle et la Fédération Française de Randonnée, la métropole procédera à une mise à jour de ces annexes.

Il est à noter qu'une partie des itinéraires du PDIPR est par ailleurs matérialisée au sein du règlement graphique, par le biais d'une protection au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme en vertu duquel, au droit des voies ou des chemins à conserver ou à créer identifiés au plan général du règlement graphique, les constructions, aménagements ou installations doivent conserver les continuités et ne pas compromettre la circulation piétonne ou cyclable.

❖ **Anonyme (RD259)** ; Je suis pour Fléville village.

Réponse de la Métropole :

Les secteurs de bonifications des hauteurs mis en place dans le PLUi-HD ont pour objectif de favoriser une certaine densification urbaine par la hauteur dans les communes qui ne possèdent pas ou peu d'espaces disponibles pour de nouvelles constructions.

La Métropole du Grand Nancy note le rejet par une partie des habitants et par la commune d'un tel dispositif compte tenu des enjeux de préservation de la forme urbaine de la commune, en lien avec la présence du château de Fléville classé monument historique. Afin de prendre en compte ces préoccupations et s'agissant d'un dispositif d'expérimentation, la métropole propose que ce dispositif des secteurs de bonifications des hauteurs soit supprimé sur la commune de Fléville-devant-Nancy.

Concernant le périmètre du futur PDA du château de Fléville, cette procédure ne relevant pas de la compétence de la Métropole du Grand Nancy : se référer à la réponse effectuée par l'UDAP sur ce sujet.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la proposition de la Métropole de supprimer le dispositif de zones de bonification, objet de nombreuses revendications, sur la commune de Fléville.

Quant au PDA, l'UDAP a sensiblement reconsidéré son tracé dans la partie sud, reprenant une nouvelle partie du vieux village.

❖ **Anonyme (RD260)** Je suis en accord avec le document ci-joint : AAPF PLUI

Réponse de la Métropole : Voir la réponse faite à l'association des amis du Patrimoine de Fléville

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte que la Métropole propose de supprimer le dispositif de zones de bonification, objet de nombreuses revendications, sur la commune de Fléville.

Pour ce qui concerne la disparition sur certains secteurs des espaces verts protégés inscrits dans le PLU actuel, la commission note que la Métropole est prête à étudier la mise en place de prescriptions graphiques supplémentaires pour la protection de ces espaces en complément des règles déjà existantes dans le PLUi-HD.

Quant aux sentiers, la commission relève qu'un travail d'identification et de repérage pourra être complété lors d'une procédure ultérieure de modification du PLUi-HD mais que par ailleurs, de nombreux sentiers, chemins et itinéraires sont bien reportés dans les plans des annexes du PLUi HD.

De plus, à l'issue de la prochaine révision du PDIPR sur le territoire du Grand Nancy, prévue en 2025 sur la base des itinéraires de la Métropole à Pied élaborés en étroite collaboration avec les services du département de Meurthe-et-Moselle et la Fédération Française de Randonnée, la métropole procédera à une mise à jour de ces annexes.

Il est à noter qu'une partie des itinéraires du PDIPR est par ailleurs matérialisée au sein du règlement graphique, par le biais d'une protection au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme en vertu duquel, au droit des voies ou des chemins à conserver ou à créer identifiés au plan général du règlement graphique, les constructions, aménagements ou installations doivent conserver les continuités et ne pas compromettre la circulation piétonne ou cyclable.

❖ **Anonyme (RD277)** Je partage l'analyse et l'avis de la contribution 183 du château de Fléville et je m'oppose au projet de PLUi-HD et de PDA. J'appuie leurs revendications et je formule les mêmes demandes.

Réponse de la Métropole : Voir la réponse faite à l'association des amis du Patrimoine de Fléville

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la proposition de la Métropole de supprimer le dispositif de zones de bonification, objet de nombreuses revendications, sur la commune de Fléville.

Pour ce qui concerne la disparition sur certains secteurs des espaces verts protégés inscrits dans le PLU actuel, la commission note que la Métropole est prête à étudier la mise en place de prescriptions graphiques supplémentaires pour la protection de ces espaces en complément des règles déjà existantes dans le PLUi-HD.

Quant aux sentiers, la commission relève qu'un travail d'identification et de repérage pourra être complété lors d'une procédure ultérieure de modification du PLUi-HD mais que par ailleurs, de nombreux sentiers, chemins et itinéraires sont bien reportés dans les plans des annexes du PLUi HD.

De plus, à l'issue de la prochaine révision du PDIPR sur le territoire du Grand Nancy, prévue en 2025 sur la base des itinéraires de la Métropole à Pied élaborés en étroite collaboration avec les services du département de Meurthe-et-Moselle et la Fédération Française de Randonnée, la métropole procédera à une mise à jour de ces annexes.

Il est à noter qu'une partie des itinéraires du PDIPR est par ailleurs matérialisée au sein du règlement graphique, par le biais d'une protection au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme en vertu duquel, au droit des voies ou des chemins à conserver ou à créer identifiés au plan général du règlement graphique, les constructions, aménagements ou installations doivent conserver les continuités et ne pas compromettre la circulation piétonne ou cyclable.

❖ **Roger ANTONJUKO (RD278)** 8 rue du Berger ; « Je partage l'analyse et l'avis de l'Association des Amis du Patrimoine de Fléville et je m'oppose au projet de PLUi-HD et de PDA. Je m'associe à la contribution de l'association et je formule les mêmes demandes. »

Réponse de la Métropole : Voir la réponse faite à l'association des amis du Patrimoine de Fléville

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la proposition de la Métropole de supprimer le dispositif de zones de bonification, objet de nombreuses revendications, sur la commune de Fléville.

Pour ce qui concerne la disparition sur certains secteurs des espaces verts protégés inscrits dans le PLU actuel, la commission note que la Métropole est prête à étudier la mise en place de prescriptions graphiques supplémentaires pour la protection de ces espaces en complément des règles déjà existantes dans le PLUi-HD.

Quant aux sentiers, la commission relève qu'un travail d'identification et de repérage pourra être complété lors d'une procédure ultérieure de modification du PLUi-HD mais que par ailleurs, de nombreux sentiers, chemins et itinéraires sont bien reportés dans les plans des annexes du PLUi HD.

De plus, à l'issue de la prochaine révision du PDIPR sur le territoire du Grand Nancy, prévue en 2025 sur la base des itinéraires de la Métropole à Pied élaborés en étroite collaboration avec les services du département de Meurthe-et-Moselle et la Fédération Française de Randonnée, la métropole procédera à une mise à jour de ces annexes.

Il est à noter qu'une partie des itinéraires du PDIPR est par ailleurs matérialisée au sein du règlement graphique, par le biais d'une protection au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme en vertu duquel, au droit des voies ou des chemins à conserver ou à créer identifiés au plan général du règlement graphique, les constructions, aménagements ou installations doivent conserver les continuités et ne pas compromettre la circulation piétonne ou cyclable.

❖ **Guillaume de DURAT (Association) (RD279)** Mairie 78110 Le Vésinet ; Le parc de Fléville a été redessiné par le comte de Lavenne de Choulot au XIXe. Le modèle de Choulot est de créer des parcs agricoles et paysagers avec de larges perspectives. C'est ce qui est protégé au titre des MH à Fléville (Le parc, y compris l'orangerie, la maison du Jardinier, l'ermitage, le pont de l'Ile, le belvédère et la glacière). L'Association des Parcs Choulot alerte sur les réductions de zone de protection qui viendraient permettre des constructions dans les perspectives du parc. Les documents du dossier à juste titre relèvent que le château est un haut lieu touristique. Avis défavorable à la réduction de la zone de protection.

Réponse de la Métropole : Cette observation relève de la procédure d'élaboration du PDA.

Concernant le périmètre du futur PDA du château de Fléville, cette procédure ne relevant pas de la compétence de la Métropole du Grand Nancy : se référer à la réponse effectuée par l'UDAP sur ce sujet.

Analyse de la commission d'enquête :

La Commission précise que concernant le PDA , l'UDAP a sensiblement reconsidéré son tracé dans la partie sud, reprenant une nouvelle partie du vieux village.

❖ **Anonyme (RD281)** ; Nous partageons pleinement l'analyse et l'avis de l'Association des Amis du Patrimoine de Fléville et nous opposons au projet de PLUI-HD et de PDA. Nous nous associons à la contribution de l'association et nous formulons les mêmes demandes.

Réponse de la Métropole : Voir la réponse faite à l'association des amis du Patrimoine de Fléville

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la proposition de la Métropole de supprimer le dispositif de zones de bonification, objet de nombreuses revendications, sur la commune de Fléville.

Pour ce qui concerne la disparition sur certains secteurs des espaces verts protégés inscrits dans le PLU actuel, la commission note que la Métropole est prête à étudier la mise en place de prescriptions graphiques supplémentaires pour la protection de ces espaces en complément des règles déjà existantes dans le PLUI-HD.

Quant aux sentiers, la commission relève qu'un travail d'identification et de repérage pourra être complété lors d'une procédure ultérieure de modification du PLUI-HD mais que par ailleurs, de nombreux sentiers, chemins et itinéraires sont bien reportés dans les plans des annexes du PLUI HD.

De plus, à l'issue de la prochaine révision du PDIPR sur le territoire du Grand Nancy, prévue en 2025 sur la base des itinéraires de la Métropole à Pied élaborés en étroite collaboration avec les services du département de Meurthe-et-Moselle et la Fédération Française de Randonnée, la métropole procédera à une mise à jour de ces annexes.

Il est à noter qu'une partie des itinéraires du PDIPR est par ailleurs matérialisée au sein du règlement graphique, par le biais d'une protection au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme en vertu duquel, au droit des voies ou des chemins à conserver ou à créer identifiés au plan général du règlement graphique, les constructions, aménagements ou installations doivent conserver les continuités et ne pas compromettre la circulation piétonne ou cyclable.

❖ **MICHELE FISCHER (RD282)** 2 RUE DES BLEUETS ; Je partage l'analyse et l'avis de l'Association des Amis du Patrimoine de Fléville et m'oppose au projet de PLUI-HD et de PDA. Je m'associe à la contribution de l'association et formule les mêmes demandes.

Réponse de la Métropole : Voir la réponse faite à l'association des amis du Patrimoine de Fléville

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la proposition de la Métropole de supprimer le dispositif de zones de bonification, objet de nombreuses revendications, sur la commune de Fléville.

Pour ce qui concerne la disparition sur certains secteurs des espaces verts protégés inscrits dans le PLU actuel, la commission note que la Métropole est prête à étudier la mise en place de prescriptions graphiques supplémentaires pour la protection de ces espaces en complément des règles déjà existantes dans le PLUI-HD.

Quant aux sentiers, la commission relève qu'un travail d'identification et de repérage pourra être complété

lors d'une procédure ultérieure de modification du PLUi-HD mais que par ailleurs, de nombreux sentiers, chemins et itinéraires sont bien reportés dans les plans des annexes du PLUi HD.

De plus, à l'issue de la prochaine révision du PDIPR sur le territoire du Grand Nancy, prévue en 2025 sur la base des itinéraires de la Métropole à Pied élaborés en étroite collaboration avec les services du département de Meurthe-et-Moselle et la Fédération Française de Randonnée, la métropole procédera à une mise à jour de ces annexes.

Il est à noter qu'une partie des itinéraires du PDIPR est par ailleurs matérialisée au sein du règlement graphique, par le biais d'une protection au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme en vertu duquel, au droit des voies ou des chemins à conserver ou à créer identifiés au plan général du règlement graphique, les constructions, aménagements ou installations doivent conserver les continuités et ne pas compromettre la circulation piétonne ou cyclable.

❖ **Anonyme (RD300)** Je partage l'analyse et l'avis de l'Association des Amis du Patrimoine de Fléville et je m'oppose au projet de PLUI-HD et de PDA. Je m'associe à la contribution de l'association et je formule les mêmes demandes.

Réponse de la Métropole : Voir la réponse faite à l'association des amis du Patrimoine de Fléville.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la proposition de la Métropole de supprimer le dispositif de zones de bonification, objet de nombreuses revendications, sur la commune de Fléville.

Pour ce qui concerne la disparition sur certains secteurs des espaces verts protégés inscrits dans le PLU actuel, la commission note que la Métropole est prête à étudier la mise en place de prescriptions graphiques supplémentaires pour la protection de ces espaces en complément des règles déjà existantes dans le PLUi-HD.

Quant aux sentiers, la commission relève qu'un travail d'identification et de repérage pourra être complété lors d'une procédure ultérieure de modification du PLUi-HD mais que par ailleurs, de nombreux sentiers, chemins et itinéraires sont bien reportés dans les plans des annexes du PLUi HD.

De plus, à l'issue de la prochaine révision du PDIPR sur le territoire du Grand Nancy, prévue en 2025 sur la base des itinéraires de la Métropole à Pied élaborés en étroite collaboration avec les services du département de Meurthe-et-Moselle et la Fédération Française de Randonnée, la métropole procédera à une mise à jour de ces annexes.

Il est à noter qu'une partie des itinéraires du PDIPR est par ailleurs matérialisée au sein du règlement graphique, par le biais d'une protection au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme en vertu duquel, au droit des voies ou des chemins à conserver ou à créer identifiés au plan général du règlement graphique, les constructions, aménagements ou installations doivent conserver les continuités et ne pas compromettre la circulation piétonne ou cyclable.

❖ **Jérôme ANDRE (RD317)** 85 Rue Charles III 54000 Nancy ; Habitant du Grand Nancy, je suis attentif aux projets qui touchent au patrimoine. Je partage l'analyse et l'avis de l'Association des Amis du Patrimoine de Fléville et je m'oppose au projet de PLUI-HD et de PDA. Je m'associe à la contribution de l'association et je formule les mêmes demandes.

Réponse de la Métropole : Voir la réponse faite à l'association des amis du Patrimoine de Fléville.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la proposition de la Métropole de supprimer le dispositif de zones de bonification, objet de nombreuses revendications, sur la commune de Fléville.

Pour ce qui concerne la disparition sur certains secteurs des espaces verts protégés inscrits dans le PLU actuel, la commission note que la Métropole est prête à étudier la mise en place de prescriptions graphiques supplémentaires pour la protection de ces espaces en complément des règles déjà existantes dans le PLUi-HD.

Quant aux sentiers, la commission relève qu'un travail d'identification et de repérage pourra être complété lors d'une procédure ultérieure de modification du PLUi-HD mais que par ailleurs, de nombreux sentiers, chemins et itinéraires sont bien reportés dans les plans des annexes du PLUi HD.

De plus, à l'issue de la prochaine révision du PDIPR sur le territoire du Grand Nancy, prévue en 2025 sur la base des itinéraires de la Métropole à Pied élaborés en étroite collaboration avec les services du département de Meurthe-et-Moselle et la Fédération Française de Randonnée, la métropole procédera à une mise à jour de ces annexes.

Il est à noter qu'une partie des itinéraires du PDIPR est par ailleurs matérialisée au sein du règlement graphique, par le biais d'une protection au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme en vertu duquel, au droit des voies ou des chemins à conserver ou à créer identifiés au plan général du règlement graphique, les constructions, aménagements ou installations doivent conserver les continuités et ne pas compromettre la circulation piétonne ou cyclable.

❖ **Honorine LEROY (RD326)** 6 bis rue du breuil ; Je partage l'analyse et l'avis de l'association des Amis du Patrimoine de Fléville et je m'oppose au projet de PLU-HD et de PDA. Je m'associe à la contribution de l'association et je formule les mêmes demandes.

Réponse de la Métropole : Voir la réponse faite à l'association des amis du Patrimoine de Fléville

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la proposition de la Métropole de supprimer le dispositif de zones de bonification, objet de nombreuses revendications, sur la commune de Fléville.

Pour ce qui concerne la disparition sur certains secteurs des espaces verts protégés inscrits dans le PLU actuel, la commission note que la Métropole est prête à étudier la mise en place de prescriptions graphiques supplémentaires pour la protection de ces espaces en complément des règles déjà existantes dans le PLUi-HD.

Quant aux sentiers, la commission relève qu'un travail d'identification et de repérage pourra être complété lors d'une procédure ultérieure de modification du PLUi-HD mais que par ailleurs, de nombreux sentiers, chemins et itinéraires sont bien reportés dans les plans des annexes du PLUi HD.

De plus, à l'issue de la prochaine révision du PDIPR sur le territoire du Grand Nancy, prévue en 2025 sur la base des itinéraires de la Métropole à Pied élaborés en étroite collaboration avec les services du département de Meurthe-et-Moselle et la Fédération Française de Randonnée, la métropole procédera à une mise à jour de ces annexes.

Il est à noter qu'une partie des itinéraires du PDIPR est par ailleurs matérialisée au sein du règlement graphique, par le biais d'une protection au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme en vertu duquel, au droit des voies ou des chemins à conserver ou à créer identifiés au plan général du règlement graphique, les constructions, aménagements ou installations doivent conserver les continuités et ne pas compromettre la circulation piétonne ou cyclable.

❖ **Odile HACQUARD (RD327)** Rue de Latrie 54000 NANCY ; Je partage l'analyse et l'avis de l'Association des Amis du patrimoine de Fléville et je m'oppose au projet de PLUI-HD et de PDA. Je m'associe à la contribution de l'association et je formule les mêmes demandes

Réponse de la Métropole : Voir la réponse faite à l'association des amis du Patrimoine de Fléville

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la proposition de la Métropole de supprimer le dispositif de zones de bonification, objet de nombreuses revendications, sur la commune de Fléville.

Pour ce qui concerne la disparition sur certains secteurs des espaces verts protégés inscrits dans le PLU actuel, la commission note que la Métropole est prête à étudier la mise en place de prescriptions graphiques supplémentaires pour la protection de ces espaces en complément des règles déjà existantes dans le PLUI-HD.

Quant aux sentiers, la commission relève qu'un travail d'identification et de repérage pourra être complété lors d'une procédure ultérieure de modification du PLUI-HD mais que par ailleurs, de nombreux sentiers, chemins et itinéraires sont bien reportés dans les plans des annexes du PLUI HD.

De plus, à l'issue de la prochaine révision du PDIPR sur le territoire du Grand Nancy, prévue en 2025 sur la base des itinéraires de la Métropole à Pied élaborés en étroite collaboration avec les services du département de Meurthe-et-Moselle et la Fédération Française de Randonnée, la métropole procédera à une mise à jour de ces annexes.

Il est à noter qu'une partie des itinéraires du PDIPR est par ailleurs matérialisée au sein du règlement graphique, par le biais d'une protection au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme en vertu duquel, au droit des voies ou des chemins à conserver ou à créer identifiés au plan général du règlement graphique, les constructions, aménagements ou installations doivent conserver les continuités et ne pas compromettre la circulation piétonne ou cyclable.

❖ **Anonyme (RD328)** Je partage l'analyse et l'avis de l'Association des Amis du patrimoine de Fléville et je m'oppose au projet de PLUI-HD et de PDA. Je m'associe à la contribution de l'association et je formule les mêmes demandes

Réponse de la Métropole : Voir la réponse faite à l'association des amis du Patrimoine de Fléville.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la proposition de la Métropole de supprimer le dispositif de zones de bonification, objet de nombreuses revendications, sur la commune de Fléville.

Pour ce qui concerne la disparition sur certains secteurs des espaces verts protégés inscrits dans le PLU actuel, la commission note que la Métropole est prête à étudier la mise en place de prescriptions graphiques supplémentaires pour la protection de ces espaces en complément des règles déjà existantes dans le PLUi-HD.

Quant aux sentiers, la commission relève qu'un travail d'identification et de repérage pourra être complété lors d'une procédure ultérieure de modification du PLUi-HD mais que par ailleurs, de nombreux sentiers, chemins et itinéraires sont bien reportés dans les plans des annexes du PLUi HD.

De plus, à l'issue de la prochaine révision du PDIPR sur le territoire du Grand Nancy, prévue en 2025 sur la base des itinéraires de la Métropole à Pied élaborés en étroite collaboration avec les services du département de Meurthe-et-Moselle et la Fédération Française de Randonnée, la métropole procédera à une mise à jour de ces annexes.

Il est à noter qu'une partie des itinéraires du PDIPR est par ailleurs matérialisée au sein du règlement graphique, par le biais d'une protection au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme en vertu duquel, au droit des voies ou des chemins à conserver ou à créer identifiés au plan général du règlement graphique, les constructions, aménagements ou installations doivent conserver les continuités et ne pas compromettre la circulation piétonne ou cyclable.

❖ **Éric RABOT (RD330)** ; Je m'associe à l'association des amis du château et je m'oppose au PLUi

Réponse de la Métropole : Voir la réponse faite à l'association des amis du Patrimoine de Fléville

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la proposition de la Métropole de supprimer le dispositif de zones de bonification, objet de nombreuses revendications, sur la commune de Fléville.

Pour ce qui concerne la disparition sur certains secteurs des espaces verts protégés inscrits dans le PLU actuel, la commission note que la Métropole est prête à étudier la mise en place de prescriptions graphiques supplémentaires pour la protection de ces espaces en complément des règles déjà existantes dans le PLUi-HD.

Quant aux sentiers, la commission relève qu'un travail d'identification et de repérage pourra être complété lors d'une procédure ultérieure de modification du PLUi-HD mais que par ailleurs, de nombreux sentiers, chemins et itinéraires sont bien reportés dans les plans des annexes du PLUi HD.

De plus, à l'issue de la prochaine révision du PDIPR sur le territoire du Grand Nancy, prévue en 2025 sur la base des itinéraires de la Métropole à Pied élaborés en étroite collaboration avec les services du département de Meurthe-et-Moselle et la Fédération Française de Randonnée, la métropole procédera à une mise à jour de ces annexes.

Il est à noter qu'une partie des itinéraires du PDIPR est par ailleurs matérialisée au sein du règlement graphique, par le biais d'une protection au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme en vertu duquel, au droit des voies ou des chemins à conserver ou à créer identifiés au plan général du règlement graphique, les constructions, aménagements ou installations doivent conserver les continuités et ne pas compromettre la circulation piétonne ou cyclable.

❖ **Dominique GERST (RD331)** 60 bis rue du Château ; Je partage l'analyse et l'avis de l'Association des Amis du patrimoine de Fléville et je m'oppose au projet de PLUi-HD et de PDA. Je m'associe à la contribution de l'association et je formule les mêmes demandes

Réponse de la Métropole : Voir la réponse faite à l'association des amis du Patrimoine de Fléville

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la proposition de la Métropole de supprimer le dispositif de zones de bonification, objet de nombreuses revendications, sur la commune de Fléville.

Pour ce qui concerne la disparition sur certains secteurs des espaces verts protégés inscrits dans le PLU actuel, la commission note que la Métropole est prête à étudier la mise en place de prescriptions graphiques supplémentaires pour la protection de ces espaces en complément des règles déjà existantes dans le PLUi-HD.

Quant aux sentiers, la commission relève qu'un travail d'identification et de repérage pourra être complété lors d'une procédure ultérieure de modification du PLUi-HD mais que par ailleurs, de nombreux sentiers, chemins et itinéraires sont bien reportés dans les plans des annexes du PLUi HD.

De plus, à l'issue de la prochaine révision du PDIPR sur le territoire du Grand Nancy, prévue en 2025 sur la base des itinéraires de la Métropole à Pied élaborés en étroite collaboration avec les services du département de Meurthe-et-Moselle et la Fédération Française de Randonnée, la métropole procédera à une mise à jour de ces annexes.

Il est à noter qu'une partie des itinéraires du PDIPR est par ailleurs matérialisée au sein du règlement graphique, par le biais d'une protection au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme en vertu duquel, au droit des voies ou des chemins à conserver ou à créer identifiés au plan général du règlement graphique, les constructions, aménagements ou installations doivent conserver les continuités et ne pas compromettre la circulation piétonne ou cyclable.

❖ **AAPF (RD333)** en accord avec le fichier de l'association pour la protection du village

Réponse de la Métropole : Voir la réponse faite à l'association des amis du Patrimoine de Fléville

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la proposition de la Métropole de supprimer le dispositif de zones de bonification, objet de nombreuses revendications, sur la commune de Fléville.

Pour ce qui concerne la disparition sur certains secteurs des espaces verts protégés inscrits dans le PLU actuel, la commission note que la Métropole est prête à étudier la mise en place de prescriptions graphiques supplémentaires pour la protection de ces espaces en complément des règles déjà existantes dans le PLUi-HD.

Quant aux sentiers, la commission relève qu'un travail d'identification et de repérage pourra être complété lors d'une procédure ultérieure de modification du PLUi-HD mais que par ailleurs, de nombreux sentiers, chemins et itinéraires sont bien reportés dans les plans des annexes du PLUi HD.

De plus, à l'issue de la prochaine révision du PDIPR sur le territoire du Grand Nancy, prévue en 2025 sur la

base des itinéraires de la Métropole à Pied élaborés en étroite collaboration avec les services du département de Meurthe-et-Moselle et la Fédération Française de Randonnée, la métropole procédera à une mise à jour de ces annexes.

Il est à noter qu'une partie des itinéraires du PDIPR est par ailleurs matérialisée au sein du règlement graphique, par le biais d'une protection au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme en vertu duquel, au droit des voies ou des chemins à conserver ou à créer identifiés au plan général du règlement graphique, les constructions, aménagements ou installations doivent conserver les continuités et ne pas compromettre la circulation piétonne ou cyclable.

❖ **José DESBROSSES (RD337)** 1 rue des Pruez : Nous ne désirons pas de telles habitations en hauteur dans notre petit village.

Réponse de la Métropole :

Les secteurs de bonifications des hauteurs mis en place dans le PLUi-HD ont pour objectif de favoriser une certaine densification urbaine par la hauteur dans les communes qui ne possèdent pas ou peu d'espaces disponibles pour de nouvelles constructions.

La Métropole du Grand Nancy note le rejet par une partie des habitants et par la commune d'un tel dispositif compte tenu des enjeux de préservation de la forme urbaine de la commune, en lien avec la présence du château de Fléville classé monument historique. Afin de prendre en compte ces préoccupations et s'agissant d'un dispositif d'expérimentation, la métropole propose que ce dispositif des secteurs de bonifications des hauteurs soit supprimé sur la commune de Fléville-devant-Nancy.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la proposition de la Métropole de supprimer le dispositif de zones de bonification, objet de nombreuses revendications, sur la commune de Fléville.

❖ **Simone Pelletier (RD338)** Je désire garder mon village tel qu'il est sans construction "gratte-ciel"

Réponse de la Métropole :

Les secteurs de bonifications des hauteurs mis en place dans le PLUi-HD ont pour objectif de favoriser une certaine densification urbaine par la hauteur dans les communes qui ne possèdent pas ou peu d'espaces disponibles pour de nouvelles constructions.

La Métropole du Grand Nancy note le rejet par une partie des habitants et par la commune d'un tel dispositif compte tenu des enjeux de préservation de la forme urbaine de la commune, en lien avec la présence du château de Fléville classé monument historique. Afin de prendre en compte ces préoccupations et s'agissant d'un dispositif d'expérimentation, la métropole propose que ce dispositif des secteurs de bonifications des hauteurs soit supprimé sur la commune de Fléville-devant-Nancy.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la proposition de la Métropole de supprimer le dispositif de zones de bonification, objet de nombreuses revendications, sur la commune de Fléville.

❖ **Anonyme (RD350)** Attaché à mon village, je partage l'analyse et l'avis de l'Association des Amis du Patrimoine de Fléville et je m'oppose au projet de PLUi-HD et de PDA. Je m'associe à la contribution de l'association et je formule les mêmes demandes.

Réponse de la Métropole : Voir la réponse faite à l'association des amis du Patrimoine de Fléville

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la proposition de la Métropole de supprimer le dispositif de zones de bonification, objet de nombreuses revendications, sur la commune de Fléville.

Pour ce qui concerne la disparition sur certains secteurs des espaces verts protégés inscrits dans le PLU actuel, la commission note que la Métropole est prête à étudier la mise en place de prescriptions graphiques supplémentaires pour la protection de ces espaces en complément des règles déjà existantes dans le PLUi-HD.

Quant aux sentiers, la commission relève qu'un travail d'identification et de repérage pourra être complété lors d'une procédure ultérieure de modification du PLUi-HD mais que par ailleurs, de nombreux sentiers, chemins et itinéraires sont bien reportés dans les plans des annexes du PLUi HD.

De plus, à l'issue de la prochaine révision du PDIPR sur le territoire du Grand Nancy, prévue en 2025 sur la base des itinéraires de la Métropole à Pied élaborés en étroite collaboration avec les services du département de Meurthe-et-Moselle et la Fédération Française de Randonnée, la métropole procédera à une mise à jour de ces annexes.

Il est à noter qu'une partie des itinéraires du PDIPR est par ailleurs matérialisée au sein du règlement graphique, par le biais d'une protection au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme en vertu duquel, au droit des voies ou des chemins à conserver ou à créer identifiés au plan général du règlement graphique, les constructions, aménagements ou installations doivent conserver les continuités et ne pas compromettre la circulation piétonne ou cyclable.

❖ **Anonyme (RD352)** Soucieuse du devenir de mon village, je partage l'analyse et l'avis de l'Association des Amis du Patrimoine de Fléville et je m'oppose au projet de PLUi-HD et de PDA. Je m'associe à la contribution de l'association et je formule les mêmes demandes.

Réponse de la Métropole : Voir la réponse faite à l'association des amis du Patrimoine de Fléville

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la proposition de la Métropole de supprimer le dispositif de zones de bonification, objet de nombreuses revendications, sur la commune de Fléville.

Pour ce qui concerne la disparition sur certains secteurs des espaces verts protégés inscrits dans le PLU actuel, la commission note que la Métropole est prête à étudier la mise en place de prescriptions graphiques supplémentaires pour la protection de ces espaces en complément des règles déjà existantes dans le PLUi-HD.

Quant aux sentiers, la commission relève qu'un travail d'identification et de repérage pourra être complété lors d'une procédure ultérieure de modification du PLUi-HD mais que par ailleurs, de nombreux sentiers,

chemins et itinéraires sont bien reportés dans les plans des annexes du PLUi HD.

De plus, à l'issue de la prochaine révision du PDIPR sur le territoire du Grand Nancy, prévue en 2025 sur la base des itinéraires de la Métropole à Pied élaborés en étroite collaboration avec les services du département de Meurthe-et-Moselle et la Fédération Française de Randonnée, la métropole procédera à une mise à jour de ces annexes.

Il est à noter qu'une partie des itinéraires du PDIPR est par ailleurs matérialisée au sein du règlement graphique, par le biais d'une protection au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme en vertu duquel, au droit des voies ou des chemins à conserver ou à créer identifiés au plan général du règlement graphique, les constructions, aménagements ou installations doivent conserver les continuités et ne pas compromettre la circulation piétonne ou cyclable.

❖ **Anonyme (RD356)** Je suis contre le changement architectural du village de Fléville. Il faut que ça reste un village et non pas une ville avec des immeubles.

Réponse de la Métropole :

Les secteurs de bonifications des hauteurs mis en place dans le PLUi-HD ont pour objectif de favoriser une certaine densification urbaine par la hauteur dans les communes qui ne possèdent pas ou peu d'espaces disponibles pour de nouvelles constructions.

La Métropole du Grand Nancy note le rejet par une partie des habitants et par la commune d'un tel dispositif compte tenu des enjeux de préservation de la forme urbaine de la commune, en lien avec la présence du château de Fléville classé monument historique. Afin de prendre en compte ces préoccupations et s'agissant d'un dispositif d'expérimentation, la métropole propose que ce dispositif des secteurs de bonifications des hauteurs soit supprimé sur la commune de Fléville-devant-Nancy.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la proposition de la Métropole de supprimer le dispositif de zones de bonification, objet de nombreuses revendications, sur la commune de Fléville.

Commune de HEILLECOURT

Commune	HEILLECOURT
Nombre de visiteurs	30
Observations registre papier (RP)	18
Observations registre dématérialisé (RD)	3
Observations par courriel (mail)	2
Observations par courrier (L)	5
Observations orales	0
Doublons (D), triplets, quadruplets	0
Nbre observations retenues pour le territoire étudié	28

Pièces jointes :

1. PJHe1 – Dossier Nicolas FRANÇOIS
2. PJHe2 – Lebon et Associés – SCI MANAN PRE

RIEDER Romuald (RP-He1): Parcelles CD0772 sur Nancy.

Souhaiterait pouvoir élever son bâti côté pair de la rue à 9m, comme cela est le cas côté impair

Réponse de la Métropole :

Voir la réponse faite à cette personne pour la même observation reprise pour la commune de Nancy (courriel n°5).

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de cette réponse.

SARTELET Gérard (RP-He2): 850 logements collectifs à créer

En contradiction avec les lotissements attenants. Compte tenu de l'implantation de ces logements sur d'anciennes friches industrielles, les mesures nécessaires et expertises des sols ont t elles été réalisées dans les règles de l'art, au risques de rendre certains projets inconstructibles.

Réponse de la Métropole :

Se reporter aux considérations générales inscrites dans le mémoire complémentaire sur la justification des besoins en matière de logements, sur la prise en compte des enjeux environnementaux dans le PLUi HD et sur la mixité sociale et des formes urbaines. Pour rappel, l'élaboration du PLUi HD a fait l'objet d'une évaluation environnementale qui a traité l'ensemble de ces sujets et qui a pris en compte les aléas et risques.

De plus, l'OAP « Sillon du Fonteno- Bacquéchamps » a été établie suite à la réalisation par la métropole d'études pré-opérationnelles. Celles-ci ont intégré des études de sols relatives à l'état de la pollution et des études géotechniques pour s'assurer de la faisabilité de projets urbains. C'est la raison pour laquelle, par exemple, la partie centrale du Sillon du Fonteno (en direction de Jarville-la-Malgrange) n'est plus constructible. **D'autres études se font également à un stade plus avancée du projet, qui fera également l'objet de nouvelles concertations le moment venu.**

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de cette réponse.

BALDINI E. (RP-He3): 850 logements collectifs à créer

Propose de diviser par 4 le nombre total de logements à créer, et à multiplier par 4 les surfaces d'espaces verts. Afin de maintenir la continuité écologique des ruisseaux, remettre en surface et à l'air libre les parties canalisées. Bien prendre en compte les déplacements de terres polluées, ainsi que les zones inondables.

Réponse de la Métropole :

Se reporter aux considérations générales inscrites dans le mémoire complémentaire sur la justification des besoins en matière de logements, sur la prise en compte des enjeux environnementaux dans le PLUi HD et sur la mixité sociale et des formes urbaines. Pour rappel, l'élaboration du PLUi HD a fait l'objet d'une évaluation environnementale qui a traité l'ensemble de ces sujets et qui a pris en compte les aléas et risques.

Le nombre de logements de ce secteur de projet a été considérablement baissé au fur et à mesure des études alors que le besoin de logements est réel sur le Sud Est de l'agglomération, avec une perte démographique importante notamment à Heillecourt. Par ailleurs, il est toujours proposé une diversité des formes urbaines pour assurer une variété de type de logements et ne pas consommer trop de foncier naturelle ou agricole : diviser par 4 la densité, déjà très raisonnable, aurait des conséquences sur la quantité d'espaces naturels conservés et ne serait donc pas cohérent et vertueux avec les objectifs d'urbanisme durable et de transition écologique.

L'orientation 1 de l'OAP prévoit bien que L'armature paysagère, naturelle et agricole, doit être une composante essentielle de l'identité de ce nouvel agroquartier. Dans le cadre des orientations d'aménagement, elle doit construire la cohérence entre les différents secteurs opérationnels de projet, assurer les coutures et interfaces avec les secteurs urbanisés, agricoles et naturels à proximité, et les continuités dédiées aux modes actifs sur l'ensemble du quartier.

La métropole confirme donc son souhait de maintenir le principe d'urbanisation sur le secteur Sillon du Fonteno et Bacquéchamps, avec des adaptations sur Heillecourt post enquête publique suite aux échanges avec la commune d'Heillecourt, notamment la suppression du secteur Bacquéchamps Heillecourt Sud qui amènera une réduction du nombre de logements global et une moindre consommation foncière.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de cette réponse.

ROUYER J. (RP-He4):

A constaté un manque d'information sur le projet et demande une réunion publique complémentaire. Conteste la densité de population sur les habitats collectifs à créer, génératrice de problèmes à venir. Quel impact sur la commune d'Heillecourt? L'habitat prévu sera-t-il de nature locatif ou en accession à la propriété? Quid de la circulation dans la grande rue, est-il prévu des circulations alternatives?

Réponse de la Métropole :

Le projet de PLUi-HD a été présenté en réunion publique le 5 décembre 2023 à Heillecourt avec un focus réalisé en fin de présentation sur le projet d'urbanisation du « Sillon du Fonteno / Baquéchamps ». Une nouvelle présentation a été effectuée le 31 janvier 2024 à Laneuveville-devant-Nancy avec toujours une présentation spécifique du secteur de projet « Fonteno / Baquéchamps ». Plus de 300 personnes ont assisté à ces réunions. De plus, l'ensemble du PLUi-HD arrêté est public depuis octobre 2024, une réunion spécifique de présentation du dossier arrêté a eu lieu à Heillecourt le 7 novembre 2024.

Le nombre de logements de ce secteur de projet a été considérablement baissé au fur et à mesure des études alors que le besoin de logements est réel sur le Sud Est de l'agglomération. Par ailleurs, il est toujours proposé une diversité des formes urbaines pour assurer une variété de type de logements et ne pas consommer trop de foncier naturelle ou agricole. L'orientation 1 de l'OAP prévoit bien que L'armature paysagère, naturelle et agricole, doit être une composante essentielle de l'identité de ce nouvel agroquartier. Dans le cadre des orientations d'aménagement, elle doit construire la cohérence entre les différents secteurs opérationnels de projet, assurer les coutures et interfaces avec les secteurs urbanisés, agricoles et naturels à proximité, et les continuités dédiées aux modes actifs sur l'ensemble du quartier.

La métropole confirme donc son souhait de maintenir le principe d'urbanisation sur le secteur Sillon du Fonteno et Bacquéchamps, avec des adaptations sur Heillecourt post enquête publique suite aux échanges avec la commune d'Heillecourt, notamment la suppression du secteur Bacquéchamps Heillecourt Sud qui amènera une réduction du nombre de logements global et une moindre consommation foncière.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de cette réponse et se félicite de voir qu'un compromis a pu naître des échanges entre la commune et la Métropole.

Anonyme. (RD-He12): Secteur Bacquéchamps

Dans la période actuelle, où l'on parle sans cesse de la sauvegarde de l'environnement, je n'arrive pas à conceptualiser le bienfondé de la démarche de la métropole. Lancer des constructions sur le secteur de Bacquéchamps avec pour conséquences la destruction d'un habitat naturel de la faune. Quasi quotidiennement nous y voyons des renards, des chevreuils, des hérissons, etc... L'endroit est rempli de haies sauvages qui abritent un réservoir de biodiversité important. Tout ça pour construire de nouveaux logements inutiles plutôt que de réhabiliter les nombreux logements vacants sur le territoire de la métropole. Il n'y a aucune prise en compte de l'écologie dans les projets de la métropole !

Personnellement je pense que ce projet est criminel pour la vie sauvage qui s'est installée sur le secteur. Il faut faire barrage à ce projet écocide !!!

Réponse de la Métropole :

Se reporter aux considérations générales inscrites dans le mémoire complémentaire sur la justification des besoins en matière de logements, sur la prise en compte des enjeux environnementaux dans le PLUi HD et sur la mixité sociale et des formes urbaines. Pour rappel, l'élaboration du PLUi HD a fait l'objet d'une évaluation environnementale qui a traité l'ensemble de ces sujets et qui a pris en compte les aléas et risques.

Par ailleurs, le secteur « Sillon du Fonteno-Bacquéchamps » sur Heillecourt, Jarville-la-Malgrange et Laneuveville-devant-Nancy est concerné par une OAP territoriale sur un large périmètre de 75 Ha mais l'ensemble du secteur n'est pas voué à être urbanisé.

En effet, le projet s'articule autour de la trame environnementale, agricole et paysagère et le plan de zonage a bien protégé ces espaces à enjeux. Sur les 75 Ha et en l'état actuel de projet de PLUi HD dans sa version d'arrêt, ce ne sont au final que quelques périmètres qui sont voués à être urbanisés, certains en zone AU ouverte et d'autres en zone AU fermée, représentant seulement 24,3 Ha. Les 50,6 Ha restants sont classés en zone agricole ou naturelle.

Sur ce secteur, ce sont 21 Ha de réserves foncières inscrites dans les PLU de Heillecourt et Laneuveville actuels qui seront reclassées en zone naturelle ou agricole dans le futur PLUi.

La métropole confirme son souhait de maintenir le principe d'urbanisation sur le secteur Sillon du Fonteno et Bacquéchamps, avec quelques adaptations sur Heillecourt post enquête publique suite aux échanges avec la commune d'Heillecourt, notamment la suppression du secteur Bacquéchamps Heillecourt Sud qui amènera une réduction du nombre de logements global et une moindre consommation foncière.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de cette réponse.

WILHELM Francis (RP-He6): Parcelle AB 865

Cette parcelle était constructible dans l'ancien PLU. Souhaiterait qu'elle le reste dans le PLUi-HD, en vue d'une construction de deux maisons individuelles. Voir courrier et plans annexés au registre papier.

Réponse de la Métropole :

Se référer aux considérations générales inscrites dans le mémoire complémentaire sur le sujet de la préservation des cœurs d'îlot.

La parcelle en question comme les parcelles limitrophes sont classées comme terrains jardinés, cultivés, ou non bâtis à protéger. En effet, il s'agit de protéger de toutes nouvelles constructions l'arrière du front bâti de la Grande Rue dans une logique de préservation de ces espaces non bâtis de fond de parcelle en cohérence avec les objectifs affichés dans le PADD de préservation de la nature en ville.

La métropole entend conserver ce dispositif de « terrains jardinés, cultivés, ou non bâtis à protéger » nécessaire et justifié, par cohérence et transparence également avec ce qui a été présenté au grand public et aux habitants à l'occasion de cette enquête publique et de tout le processus de concertation préalable. Cependant, un travail d'ajustement pourra être réalisé, à la marge et au cas par cas, pour revoir certaines délimitations trop proches des habitations ou en bordure d'îlot, en lien avec les communes concernées.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de cette réponse mais il lui semblerait intéressant de tenir compte de cette situation particulière.

BARROYER Philippe (RP-He7): Gare

Demande de création d'une gare à Heillecourt, avec arrêt, au vu du trafic en direction de Nancy. Voir courrier et plans annexés au registre papier.

Réponse de la Métropole :

L'opportunité et la faisabilité d'un tel projet ne dépendent pas directement de la présente procédure d'élaboration du PLUi-HD. Ce projet n'est, par ailleurs, pas à ce jour mentionnée au Plan Métropolitain des Mobilités (P2M) et donc pas validé par le conseil métropolitain.

Cependant et à ce stade, le PLUi préserve l'avenir :

- l'OAP indique la possibilité d'un parking relais,
- et le foncier étant propriété de la métropole, cela est suffisant pour préserver le foncier nécessaire à une éventuelle halte gare.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission encourage vivement à approfondir cette solution (halte gare, parking relais) au vu de la déclinaison du PLUi-HD en termes de logements et de mobilité.

BARROYER Philippe(RP-He8): Vigne des sables

Demande la préservation des derniers vergers de Heillecourt Nord, en relai de la pétition du collectif "Vigne des sables", de manière à ce que les vergers soient classés en zone non urbanisable. Pétition de 194 signatures avec adresses relevées. Voir courrier et plans annexés au registre papier.

Réponse de la Métropole :

L'urbanisation prévue sur le secteur de projet « Vignes des Sables » permettra de poursuivre l'urbanisation du quartier du clos des Vignes tout en préservant les faibles densités et les formes bâties existantes, ce projet étant destiné à accueillir des maisons individuelles identiques à celles présentes dans ce quartier pavillonnaire de la commune.

Il s'agit en quelque sorte du pendant du lotissement « Les Près Maloutré » qui se situe de l'autre côté de la voie ferrée. L'évaluation environnementale n'a pas relevé un enjeu environnemental global justifiant une exclusion de ce secteur des zones à urbaniser. **Cependant, l'OAP intègre les apports de l'évaluation environnementale en précisant les mesures compensatoires qui devront être mises en place lors de l'urbanisation de la zone. Il s'agit notamment de préserver les arbres les plus remarquables sur le secteur.**

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de cette réponse.

BARROYER Philippe(RP-He9): Vigne des sables

Quid des flux de circulation dans le quartier "Vigne des sables", suite à la construction de l'habitat collectif prévu (environ 850 logements au total) ?

Réponse de la Métropole :

Le secteur de projet spécifique au Sillon du Fonteno ne prévoit la réalisation que de 350 logements. Les études de circulation n'ont pas démontré d'impact sur les flux de circulation interne au quartier « Vignes des sables » **dans lequel ne se trouve aucun axe routier structurant.**

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de cette réponse mais comprend l'interrogation du signataire et juge que cette réponse n'est pas suffisamment argumentée.

WILHELM Francis (RP-He10): Parcelles AB 300 et AB 940

Les parties de ces parcelles en creux de talweg sont potentiellement en zones humides et zones de biodiversité, notamment du point de vue de l'avifaune.

Réponse de la Métropole :

L'étude d'inventaire des zones humides réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLUi-HD n'a pas révélé de zone humide sur ces parcelles. **Les prospections de terrains réalisées dans le cadre de l'évaluation environnementale ont confirmé ce constat.**

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de cette réponse.

BALDINI A. (RP-He11): Friche SNCF entrée Heillecourt

Opposée au projet. Site SNCF pollué en profondeur non mentionné. Signale que les constructions et aménagements prévus entraîneraient la destruction de haies et la disparition irrémédiable de l'avifaune protégée. Par ailleurs, le projet entraîne une importante modification des sols entraînant retrait-gonflement d'argile et risques de fissuration de murs. Enfin, l'accroissement de la circulation Grande rue déjà saturée augmenterait la pollution atmosphérique et sonore. Document de deux pages joint au registre papier.

Réponse de la Métropole :

Se reporter aux considérations générales inscrites dans le mémoire complémentaire sur la justification des besoins en matière de logements, sur la prise en compte des enjeux environnementaux dans le PLUi HD et sur la mixité sociale et des formes urbaines. Pour rappel, l'élaboration du PLUi HD a fait l'objet d'une évaluation environnementale qui a traité l'ensemble de ces sujets et qui a pris en compte les aléas et risques.

L'OAP « Sillon du Fonteno-Bacquéchamps » a été établie suite à la réalisation par la métropole d'études pré-opérationnelles. Celles-ci ont intégré des études de sols relatives à l'état de la pollution et des études géotechniques pour s'assurer de la faisabilité de projets urbains. C'est la raison pour laquelle, par exemple, la partie centrale du Sillon du Fonteno (en direction de Jarville-la-Malgrange) n'est plus constructible. La pollution est donc connue.

La métropole rappelle également que la gestion de la constructibilité en cas de pollution des sols est encadrée par un dispositif national qui s'applique, en plus des règles d'urbanisme. Ces dispositions réglementaires sont gérées au stade du dépôt de permis de construire et imposent la production d'études et d'attestations relatives à la prise en compte de la pollution dans le projet de construction.

C'est en effet la délivrance d'une autorisation d'urbanisme (permis de construire ou permis d'aménager par exemple) qui est conditionnée à des études de pollution des sols, à l'élaboration d'une évaluation quantitative des risques sanitaires (EQRS), à la définition et la mise en œuvre d'un plan de gestion des pollutions avec analyse des risques résiduels (ARR), et à la production de l'attestation établie par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués et exigée par la réglementation.

Les études pré-opérationnelles ont également intégré des études de mobilités pour mesurer l'impact du projet, notamment sur le volet circulation. L'impact sur la circulation a été évaluée par un bureau d'étude et en lien avec les services de la métropole du Grand Nancy. **D'autres études se font également à un stade plus avancée du projet, qui fera également l'objet de nouvelles concertations le moment venu.**

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de cette réponse.

FRANCOIS Nicolas (RD-He141): Parcelles AC 1138 - 1142 - 1146

Actuellement en zone constructible ces parcelles sont classées en zone UC au PLU. Madame Micheline FRANCOIS, en qualité de propriétaire, a autorisé la SCI VATNAJOKULL pétionnaire a déposé un permis de construire. La SCI a engagé depuis 2 ans des démarches visant à développer un projet de construction sur ce terrain. Concrètement, un permis de construire a été déposé fin 2024 (PC 054 257 24 00013) en ce sens et

est en cours d'instruction. Une servitude de passage et tréfonds existe et autorise de desserte du terrain depuis la Grande Rue. Nous constatons que dans le PLUi HD ce terrain reste bien en zone urbaine mais est concerné par une protection de cœurs d'îlots qui le rendrait de facto inconstructible.

Nous n'approuvons pas ces modifications et nous demandons à ce que la protection cœurs d'îlots soit supprimée et que ce terrain reste constructible.

A ce jour, la SCI a déjà engagé plusieurs milliers d'euros de dépenses d'étude de sols, d'architecte, géotechniques, etc.

Le projet proposé est respectueux du cadre de vie et s'intègre très bien par rapport aux constructions avoisinantes.

Il offrira également les premiers logements RE2020 sur la commune.

Pièce jointe au courrier PJHe1.

Réponse de la Métropole :

En date du 26/12/2024, un permis de construire a été déposé par la SC VATNAJOKULL pour la construction d'un immeuble d'habitation de 5 logements au 100 Grande Rue à Heillecourt sur les parcelles AC1138, AC 1142, AC1146, AC1148. Parallèlement à la présente procédure d'élaboration du PLUi, le permis de construire a été accordé par M. Le Maire au nom de la commune en date du 29/04/2025.

A l'approbation du PLUi prévue en novembre 2025, le permis sera purgé de recours, la métropole du Grand Nancy prend donc acte de la délivrance de ce permis de construire par le maire de Heillecourt et mettra en compatibilité le PLUi en supprimant la protection de cœur d'îlot, qui ne sera plus opérante.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de cette réponse.

Succession TISSOUX-MOUREAU-AUDINOT (RP-He13): Secteur de l'allée des Enclos

Figurant maintenant en Zone verte nous ne comprenons pas cette évolution très restrictive obérant toute constructibilité supplémentaire. Déjà exproprié en 1972 pour la réalisation du marché de gros qui fut un échec et n'ayant pas été consulté pour la construction du tri-postal, nous n'avons pu demander un écran anti-bruit que nous avons réalisé par un merlon de terre fin de nous protéger, tant du bruit que de la vue sur cette zone artisanale ! En ce qui concerne le Haut de Blémont, nous avons été écarté du projet de l'agglomération, notre parcelle pouvant pourtant à l'évidence assurer le lien voir la continuité entre le collège de Montaigu , et le SUD du village. Notre famille ne peut accepter que la presque totalité de leurs terrains soit classée en espaces verts pour le bien de la collectivité , à leurs dépens, en créant de la concentration d'habitat préjudiciable à la tranquillité urbaine ,comme constaté actuellement !!!

Réponse de la Métropole :

Concernant la première partie de l'observation > se reporter aux considérations générales inscrites dans le mémoire complémentaire sur le sujet de la préservation des cœurs d'îlot.

La métropole entend conserver ce dispositif de « cœurs d'îlots, seconds rangs et franges urbaines protégés » nécessaire et justifié, par cohérence et transparence également avec ce qui a été présenté au grand public et aux habitants à l'occasion de cette enquête publique et de tout le processus de concertation préalable. Cependant, un travail d'ajustement pourra être réalisé, à la marge et au cas par cas, pour revoir certaines délimitations trop proches des habitations ou en bordure d'îlot, en lien avec les communes concernées.

Concernant la seconde partie de l'observation sur le Haut de Blémont, il s'agit en fait du secteur « Bacquéchamps », derrière le collège Montaigu. Les parcelles AL26 et AL27 sont classées en zone agricole dans le PLU actuel. Le principe général pris dans le PLUi-HD est de ne pas ouvrir à l'urbanisation des terrains actuellement classés en zones agricoles et naturelles dans les PLU communaux afin d'atteindre les objectifs ambitieux de la Métropole visant à limiter la consommation foncière. De plus, Il convient également de souligner que la métropole a acquis plusieurs terrains en zone 2AU aux PLU actuels et qui seront également reclassés en zone agricole ou naturelle, avec une perte de valeur foncière qu'elle assumera également pour aller dans le sens d'un aménagement plus durable et de la transition écologique, alimentaire et climatique.

Se reporter également aux considérations générales inscrites dans le mémoire complémentaire sur la prise en compte des enjeux environnementaux dans le PLUi HD.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de cette réponse qui n'exclut pas la recherche d'une solution négociée entre la commune et la Métropole pour ce cas particulier.

Succession TISSOUX-MOUREAU-AUDINOT (RP-He14): AB 913

Propriétaires au 143 Grande Rue sur la Commune de Heillecourt, Nous sollicitons votre attention et bienveillance en ce qui concerne la limite de protection de l'espace vert à l'arrière de notre parcelle AB 913. Nous demandons que cette limite soit reculée d'une dizaine de mètres. Notre parcelle est déjà entravée à l'avant du terrain par une canalisation souterraine dont la métropole est propriétaire. Il nous semble important, par souci d'égalité avec les constructions édifiées en arrière-plan que vous teniez compte de notre requête et que vous réduisiez légèrement en ces lieux votre emprise en espace vert, afin que nous puissions, comme d'autres riverains, réaliser nos projets.

Réponse de la Métropole :

Se reporter aux considérations générales inscrites dans le mémoire complémentaire sur le sujet de la préservation des cœurs d'îlot.

La métropole entend conserver ce dispositif de « cœurs d'îlots, seconds rangs et franges urbaines protégés » nécessaire et justifié, par cohérence et transparence également avec ce qui a été présenté au grand public et aux habitants à l'occasion de cette enquête publique et de tout le processus de concertation préalable. Cependant, un travail d'ajustement pourra être réalisé, à la marge et au cas par cas, pour revoir certaines délimitations trop proches des habitations ou en bordure d'îlot, en lien avec les communes concernées.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission souhaite qu'un traitement de cette problématique soit étudié entre la commune et la Métropole.

Succession TISSOUX-MOUREAU-AUDINOT (RP-He15): AL 26 & 27 "Haut de Blémont"

Ces parcelles ont été déclassées lors du dernier PLU de la Commune d'Heillecourt passant de Zone d'urbanisation future à Zone Agricole. Lors de l'élaboration du PLUI, Vous maintenez ces parcelles en zone A,, contrairement par exemple aux parcelles voisines, telle que la AL18.. Quelles explications? Quelles justifications?. L'espace Foncier classé en AUf, adjacent au Collège de Montaigu est sans aucun doute plus approprié à être classé en "Zone verte", ce qui apporterait des perspectives visuelles, paysagères et environnementales à l'ensemble des usagers du Complexe Scolaire Départemental. Cet espace de nature, à protéger, valoriserait les futures infrastructures appelées à se développer à proximité de l'établissement d'enseignement. Si il est d'intérêt communautaire de préserver l'espace pour l'agriculture, la Métropole du Grand Nancy doit montrer l'exemple en mettant ses propres terrains à disposition d'exploitants et accepter une classification partagée des parcelles en Zone d'urbanisation future .

Réponse de la Métropole :

Les parcelles AL26 et AL27 sont classées en zone agricole dans le PLU actuel. Le principe général pris dans le PLUi-HD est de ne pas ouvrir à l'urbanisation des terrains actuellement classés en zones agricoles et naturelles dans les PLU communaux afin d'atteindre les objectifs ambitieux de la Métropole visant à limiter la consommation foncière. De plus, il convient également de souligner que la métropole a acquis plusieurs terrains en zone 2AU aux PLU actuels et qui seront également reclassés en zone agricole ou naturelle, avec une perte de valeur foncière qu'elle assumera également pour aller dans le sens d'un aménagement plus durable et de la transition écologique, alimentaire et climatique.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de cette réponse.

Ville d'Heillecourt (RP-He16, 16bis): Courrier annexé au registre daté 29/04/2025

La commune de Heillecourt s'oppose à une urbanisation massive des friches SNCF. La densification envisagée n'est incompatible avec les caractéristiques du site, ni acceptable au regard de ses impacts. La densité ne doit pas excéder 25 logements à l'hectare, afin de préserver un cadre de vie équilibré et d'éviter les effets d'une surconcentration urbaine. La commune rappelle que la densification envisagée en 2008 atteignait déjà 850 logements sans qu'aucune halte ferroviaire n'ait vu le jour, bien que cette infrastructure ait été plusieurs fois promise. C'est pour cela que la commune s'est opposée à l'urbanisation aussi forte de cette zone jusqu'aujourd'hui.

Une étude de l'ADUAN de 2014 indiquait que même en cas de création de cette halte, la circulation dans la Grande Rue augmenterait de 18 %, ce qui est incompatible avec les capacités de cette rue principale et contraire à l'axe 2 des orientations du PCAET. Les dispositifs de desserte actuels et prévus ne permettent ni d'absorber l'afflux de nouveaux habitants, ni d'organiser un report modal crédible vers des mobilités durables. L'étude de l'ADUAN précitée soulignait la nécessité de mettre en place des mesures dissuasives pour détourner la circulation de la Grande Rue, sans que ces solutions n'aient été concrétisées à ce jour. La commune alerte également sur le report inévitable de la circulation vers d'autres secteurs, notamment la rue Louis Guingot à Jarville-la-Malgrange et plusieurs axes internes à Heillecourt, ce qui dégraderait

significativement la qualité de vie et la sécurité des habitants. Une densification excessive ne laisse pas de place suffisante aux espaces verts inclus dans ces projets, pourtant indispensables dans tout aménagement urbain durable. La commune exprime également son inquiétude quant au risque de dégradation du climat social, notamment à travers des exemples récents observés dans les quartiers de Sainte-Valdré à Laneuveville devant-Nancy ou de la Californie à Jarville-la-Malgrange.

La commune de Heillecourt s'oppose à une urbanisation massive des friches de Sainte-Valdré à Laneuveville devant-Nancy ou de la Californie à Jarville-la-Malgrange.

Face à ces constats, la commune appelle à une réduction significative de l'urbanisation, en privilégiant un habitat de qualité, constitué de petites résidences ou maisons de 4 à 5 logements, intégrées dans un environnement végétalisé sécurisé. La zone de Bacquéchamps doit être réduite au minimum, avec la possibilité de neutraliser la circulation automobile devant le collège Montaigu pour développer un tracé doux sécurisé intégré dans le projet d'urbanisation (une voie centrale). Les terres agricoles doivent également être protégées, notamment par la mise en place d'une ferme maraîchère sur ce secteur, projet actuellement à l'étude. Il s'agit là d'une action concrète de protection des terres agricoles périurbaines et allant dans le sens du PAT, proximité du collège. Le projet de PLUi ne réserve aucun espace pour la halte ferroviaire sur les friches SNCF, malgré les engagements pris dès 2006. Aucune zone n'est prévue pour un grand parking relais, pourtant indispensable à une politique de mobilité multimodale et efficace. Heillecourt réaffirme la nécessité d'inclure le prolongement de la ligne T2 jusqu'à la commune, en cohérence avec l'axe stratégique n°2 du PCAET «accélérer l'essor des mobilités durables et décarbonées» et du SRADDET qui prône les interconnexions modales. La commune souhaite également que le calendrier de l'urbanisation de l'OAP-HEL.06 -Le Pré Jalet soit revu. En effet, ces terrains devraient être classifiés en AUo, notamment au regard de la forte réduction de l'urbanisation dans le secteur de Bacquéchamps, afin d'atteindre un projet équilibré et une meilleure répartition de la densité des logements à l'échelle de la commune. Par ailleurs, nous souhaitons nous associer à la pétition réalisée par un collectif d'habitants du quartier de la Vigne des sables qui souhaite préserver un verger dans la zone située au nord de la voie ferrée. Enin, la commune rappelle que par délibération en date du 14 décembre 2024, le Conseil municipal a exprimé un avis défavorable sur le projet de PLUi, considérant que celui-ci ne répondait pas aux attentes légitimes de la population ni aux impératifs d'équilibre territorial.

Réponse de la Métropole :

La métropole rappelle que l'OAP « Sillon du Fonteno- Bacquéchamps » a été établie suite à la réalisation par la métropole d'études pré-opérationnelles, en lien avec les 3 communes concernées.

Pour autant et suite à l'avis défavorable de la commune d'Heillecourt, les échanges entre la métropole et la commune d'Heillecourt vont engendrer quelques adaptations post enquête publique, **notamment la suppression du secteur Bacquéchamps Heillecourt Sud qui amènera une réduction du nombre de logements global et une moindre consommation foncière.**

Concernant la baisse de densité sur le secteur du Sillon du Fonteno qui est une nouvelle demande de la commune : l'OAP prévoit, en effet, 350 logements sur 9,4 Ha soit une densité de 37 log/Ha. Cette densité a déjà été abaissée et il ne serait pas justifié de la baisser davantage au regard de la desserte du site, de sa situation au sein de l'armature urbaine et a fortiori de la demande d'Heillecourt de Halte Gare à terme. En effet, la densité de 37 logements / Ha se situe dans la fourchette imposée par le SCOT sur ce type de secteur : entre 30 et 45 lgmts / Ha selon la desserte en TC.

Il convient de rappeler qu'il est proposé sur toutes les communes et grands secteurs de projets une diversité des formes urbaines pour assurer une variété de type de logements et assurer une densité raisonnable permettant de ne pas consommer trop de foncier naturelle ou agricole en cohérence avec les objectifs d'urbanisme durable et de transition écologique, mais aussi de permettre la faisabilité économique de l'opération

sans trop recourir au budget public. Dans le cas de ce secteur, on constate toutefois qu'un déficit de plusieurs millions sera à assurer par la métropole du fait, notamment d'une densité « très encadrée » et de la qualité d'aménagement visée.

D'autre part et à ce stade, l'OAP indique clairement la possibilité d'un parking relais. Le foncier étant propriété de la métropole, cela est suffisant pour préserver le foncier nécessaire à une éventuelle halte gare, sans avoir recours à un emplacement réservé.

Ce projet de halte gare n'est, par ailleurs, pas à ce jour mentionnée au Plan Métropolitain des Mobilités (P2M) et donc pas validé par le conseil métropolitain.

Cependant et à ce stade, le PLUi préserve l'avenir :

- l'OAP indique la possibilité d'un parking relais,
- et le foncier étant propriété de la métropole, cela est suffisant pour préserver le foncier nécessaire à une éventuelle halte gare.

Les études pré-opérationnelles ont intégré des études de mobilités pour mesurer l'impact du projet, notamment sur le volet circulation. L'impact sur la circulation a été évaluée par un bureau d'étude et en lien avec les services de la métropole du Grand Nancy et cet aspect sera précisé plus en avant dans le cadre de l'étude d'impact du futur projet urbain.

Concernant le risque de dégradation du climat social (en prenant exemple sur le quartier de Sainte Valdrée), la métropole rappelle que l'OAP prévoit 25 % de logements sociaux au sein de l'opération globale et que cette répartition équilibrée et solidaire sur toutes les communes de la métropole est acceptable.

Se reporter également aux considérations générales inscrites dans le mémoire complémentaire sur la justification des besoins en matière de logements et sur la mixité sociale et des formes urbaines.

Concernant le Pré Jalet, la commune demande de revoir le phasage relatif à l'urbanisation de ce secteur, en lien avec la suppression du secteur Bacquéchamps Heillecourt Sud. Le projet de PLUi HD a inscrit l'OAP Pré Jalet en phasage à long terme [2037-2042] au regard de la nécessaire répartition dans le temps des projets et des équilibres de développement aux échelles communale et métropolitaine. D'autres secteurs d'OAP sur la commune sont déjà concernés par des phasages à court terme : Les Muriers, Vignes des Sables. La métropole rappelle également que le secteur « Bacquéchamps Heillecourt Sud » qui sera supprimé post enquête publique était concerné par un phasage long terme. Sa suppression ne porte pas de conséquence sur la production de logements à court terme sur Heillecourt. **La métropole n'est donc pas favorable à cette nouvelle demande, notamment puisque le secteur du Sillon du Fonteno doit être ouvert à l'urbanisation également à court terme.**

Analyse de la commission d'enquête :

La commission ne peut que se féliciter des échanges fructueux pour résoudre les problèmes sur la commune (logements et mobilité).

ERHARD Jérôme (RP-He17):

Constate une inégalité quant au droit de propriété alors qu'il n'y a pas de pression foncière justifiée..

Réponse de la Métropole : L'observation n'étant pas plus précise sur l'inégalité constatée, il est difficile d'apporter des éléments de réponse à cette personne concernant un sujet bien spécifique.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission juge qu'elle n'a pas à se prononcer sur le sujet du droit de propriété.

LANORE Jean-François(RP-He18): Mobilité

Alerte sur la densité de circulation de la Grande rue avec une augmentation de la dangerosité des lieux suite à la construction de 110 logements.

Réponse de la Métropole :

L'observation porte sur l'OAP Les Mûriers, qui prévoit effectivement une production globale de 110 logements, mais phasée dans le temps : 40 logements à court terme [2025-2030], 55 logements à moyen terme [2031-2036], 15 logements à long terme [2037-2042].

Il convient de rappeler que plusieurs secteurs de part et d'autre de la Grand Rue ont été préservés de l'urbanisation dans le PLUi par rapport au PLU et que seuls quelques sites sont conservés dans une logique de villes des proximités notamment des commerces et services du centre de Heillecourt, comme celui de l'OAP Les Muriers.

L'élaboration des OAP du PLUi HD s'est fondée sur une démarche évaluant la faisabilité technique et économique de chaque secteur de développement. **Ainsi, les accès prévus dans l'OAP « Les Muriers » se fondent sur des considérations techniques assurant une desserte fonctionnelle de la zone.**

L'OAP prévoit ainsi de répartir les flux de circulation avec 3 accès sur la Grande Rue, la rue Gustave Lemaire et la rue Victor Prouvé évitant ainsi tout risque de nuisance et de risques d'accidents sur la Grande Rue.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de cette réponse.

ERHARD Jérôme(RP-He19): OAP « Les Mûriers

Des nuisances seront à craindre et directement liées aux accès prévus de l'OAP, sachant qu'un conflit d'intérêt plus que probable d'un élu aurait pu résoudre ce problème par un accès autre, tout à fait possible et sécurisé.

Réponse de la Métropole :

L'observation porte sur l'OAP Les Mûriers, qui prévoit effectivement une production globale de 110 logements, mais phasée dans le temps : 40 logements à court terme [2025-2030], 55 logements à moyen terme [2031-2036], 15 logements à long terme [2037-2042].

Il convient de rappeler que plusieurs secteurs de part et d'autre de la Grand Rue ont été préservés de l'urbanisation dans le PLUi par rapport au PLU et que seuls quelques sites sont conservés dans une logique

de villes des proximités notamment des commerces et services du centre de Heillecourt, comme celui de l'OAP Les Muriers.

L'élaboration des OAP du PLUi HD s'est fondée sur une démarche évaluant la faisabilité technique et économique de chaque secteur de développement. **Ainsi, les accès prévus dans l'OAP « Les Muriers » se fondent sur des considérations techniques assurant une desserte fonctionnelle de la zone.**

L'OAP prévoit ainsi de répartir les flux de circulation avec 3 accès sur la Grande Rue, la rue Gustave Lemaire et la rue Victor Prouvé évitant ainsi tout risque de nuisance et de risques d'accidents sur la Grande Rue.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de cette réponse mais précise qu'il faudra rester vigilant sur le plan de circulation qui devra sans doute être affiné.

Collectif de quartier de 10 personnes présentes à la permanence (RP-He20): Mobilité

Quid de la friche industrielle de l'ancien site de la SNCF. Pourquoi ne pas avoir prévu une halte-gare à Heillecourt? (rien n'est prévu dans le PLUi). Projet de logements mais pas de plan de circulation.

Réponse de la Métropole :

L'opportunité et la faisabilité d'un tel projet ne dépendent pas directement de la présente procédure d'élaboration du PLUi-HD. Ce projet n'est, par ailleurs, pas à ce jour mentionnée au Plan Métropolitain des Mobilités (P2M) et donc pas validé par le conseil métropolitain.

Cependant et à ce stade, le PLUi préserve l'avenir :

- l'OAP indique la possibilité d'un parking relais,
- et le foncier étant propriété de la métropole, cela est suffisant pour préserver le foncier nécessaire à une éventuelle halte gare.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de cette réponse, voir également réponses ci-dessus.

Collectif de quartier de 10 personnes présentes à la permanence (RP-He21):

Le manque de logement n'est pas si évident que cela (baisse de la population, etc...). Qu'est ce qui justifie vraiment ce déploiement de logements? Serait-ce l'attribution de dotations?

Réponse de la Métropole : Se reporter aux considérations générales inscrites dans le mémoire complémentaire sur la justification des besoins en matière de logements.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de cette réponse.

Collectif de quartier de 10 personnes présentes à la permanence (RP-He22):

Met en avant le transfert de population à risque dans les nouveaux logements prévus, alors que les ressources d'emplois ne correspondent en rien à ces apports de populations.

Réponse de la Métropole :

Se reporter aux considérations générales inscrites dans le mémoire complémentaire sur la justification des besoins en matière de logements et sur la mixité sociale et des formes urbaines.

Il n'est pas prévu de « transfert » de population dans ces nouveaux logements, l'acquisition est libre et les attributions déterminées par les commissions d'attribution compétentes.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de cette réponse.

Mme GRANDIDIER(RP-He23): Risque inondation et mobilité

S'inquiète des problématiques de ruissellements et d'écoulements des eaux en cas d'orages, particulièrement prégnantes dans le cadre du changement climatique. Par l'artificialisation nouvelle des sols liée aux constructions des nouveaux quartiers, il faut aussi prendre en compte les eaux des ruisseaux (Brichambeau-Fontaine du Moulin) et celle des sources (zone Beaupré, AEIM- es hangars transports Michel) Met également en avant les problèmes futurs de circulation liés à l'afflux de population

Réponse de la Métropole :

Se reporter aux considérations générales inscrites dans le mémoire complémentaire sur la prise en compte des enjeux environnementaux dans le PLUi HD. Pour rappel, l'élaboration du PLUi HD a fait l'objet d'une évaluation environnementale qui a traité l'ensemble de ces sujets et qui a pris en compte les aléas et risques.

Dans le cadre de l'évaluation environnementale, une analyse multicritère SIG a permis l'identification des sensibilités environnementales sur l'ensemble du territoire d'après des enjeux environnementaux localisables cartographiquement, en fonction des données existantes et pertinentes. Il s'agit d'une illustration des sensibilités environnementales globales, à l'échelle macroscopique.

Concernant les risques et aléas, les secteurs suivants ont bien été intégrés à l'Analyse Multicritères (AMC) :

- Secteurs concernés par une zone de prévention de PPR : secteurs où la constructibilité est réglementairement limitée, mais permise ;
- Secteurs concernés par un aléa (mouvement de terrain, etc.) : secteurs dont l'artificialisation nécessitera une prise en compte fine des risques existants et des mesures d'évitement et réduction appropriées.

Les aléas mouvements de terrain, ruissellement, cavité et mouvements de terrain ont bien été intégrés dans cette analyse multi-critères. En revanche et concernant l'aléa retrait-gonflement des argiles, quasi tout le territoire de la métropole étant concerné, celui-ci n'est pas discriminant en termes de zonage mais implique principalement des prescriptions techniques relatives au code de la construction.

Ainsi, l'évaluation environnementale a donc bien intégré l'analyse des risques et aléas mais dans le cadre d'une analyse multi-critères. Une grande partie des zones d'aléas est classée en zone N (principe de l'évitement), le reste est constructible sous conditions de prescriptions techniques selon la nature du risque.

De plus, certaines dispositions du règlement du PLUi permettront de réduire les aléas ou l'exposition des populations :

- L'imposition d'un coefficient de pleine terre permet de limiter l'imperméabilisation et donc de réduire les aléas « ruissellement et inondation » au sens large ;
- Le choix d'une OAP « adaptation au changement climatique » a permis d'établir des orientations qui visent la réalisation de projets résilients vis-à-vis des risques et doivent permettre d'opérer une approche inductive des risques, intégrant des dispositions générales qui s'appliquent à toutes les échelles, de l'ilot au bâti.
L'OAP thématique « adaptation changement climatique » comporte également une orientation dédiée aux risques : « agir sur la prévention des risques naturels (inondations, mouvements de terrain, affaissements miniers, chutes de blocs, retraits gonflements des argiles) ». De nombreuses dispositions y sont listées permettant de réduire ou éviter les risques.
- En outre, les OAP territoriales définissent également toutes un coefficient de biotope par surface et un coefficient de pleine terre (CBS/CPT), car ils permettent de s'assurer de développer les fonctions naturelles des sols, pour infiltrer les eaux pluviales.
- Par ailleurs, la préservation des continuités écologiques ou plus largement des milieux naturels (en particulier les zones humides et les boisements) par le PLUi permet d'en préserver les services écosystémiques, dont la réduction des aléas : infiltration des eaux de pluie ou stabilisation des sols notamment.
- Concernant spécifiquement l'infiltration des eaux pluviales, les règles en la matière sont précisées dans le schéma directeur des eaux de la métropole, annexé au PLUi HD, qui privilégie fortement l'infiltration des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de ces réponses.

Collectif de quartier de 10 personnes présentes à la permanence (RP-He24):

Les futurs sols constructibles ne sont pas stables (dessiccation et gonflement des argiles) . A noter qu'aucun avis du BRGM n'est porté au dossier et qu'aucune étude fiable des zones humides n'a été faite. Le PGRI ne figure également pas au dossier.

Réponse de la Métropole :

La quasi-totalité du territoire de la commune est concerné par un niveau fort d'exposition au phénomène de retrait gonflement des argiles ce qui n'est pas synonyme d'inconstructibilité mais d'une nécessaire prise en compte par les projets de constructions de ce phénomène (cf justification ci-dessus). Cette prise en compte est précisée par le code de la construction et de l'habitation (R.132-3 à R132-8).

L'inventaire des zones humides réalisé en 2016-2017 a été réalisé par un bureau d'étude spécialisé en suivant la méthodologie de l'Agence de l'Eau Rhin-Meuse et les résultats intégrés au sein du PLUi HD (se reporter aux considérations générales inscrites dans le mémoire complémentaire sur la prise en compte des enjeux environnementaux dans le PLUi HD).

Le PLUi-HD est compatible avec le SCOT Sud 54 lui-même compatible avec le PGRI. Il n'y a pas lieu de l'annexer au PLUi HD.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de cette réponse.

VERNIER François (RD-He220):

Concernant la commune de Heillecourt, je vois qu'il est prévu une zone AU le long de l'avenue Léon SONGEUR sur le site "la Rotonde" qui est certes une friche industrielle. Celle-ci s'est re-végétalisée naturellement et il serait bon de faire une étude sérieuse sur le patrimoine naturel de cette zone. Pour ce que j'ai pu constater en ne prenant que les chemins "autorisés", au moins une plante protégée, le baguenaudier (*Colutea arborescens*), est présente.

Par ailleurs cette zone est fortement polluée et pourra induire des désagréments aux futurs habitants de cette zone. Le coût et la durée de la dépollution doit être également à prendre en compte. Si cette dépollution se fait mécaniquement, le coût risque de faire renoncer les promoteurs. Si cette dépollution se fait par phytoremédiation, la durée nécessaire à cette opération sera de plusieurs années (voire décennies). Un autre point est à prendre en compte: cette zone est sur le bassin versant immédiat du ruisseau du Moulin (Fonteno). Sachant que la moyenne des précipitations annuelles est d'environ 900 mm, soit 900 litres par mètre-carré et que cette eau partira directement dans ce ruisseau, cela induira une augmentation de son débit et une accentuation des inondations au niveau de Jarville (notamment sur la zone de construction de la nouvelle école déjà sujette à des débordements).

La Mission Régionale de l'Autorité Environnementale souligne d'ailleurs avec justesse ces points sur le sillon du Fonteno-Barquéchamps.

Réponse de la Métropole :

Se reporter aux considérations générales inscrites dans le mémoire complémentaire sur la prise en compte des enjeux environnementaux dans le PLUi

En complément et spécifiquement dans le cadre des études préopérationnelles menées par la métropole, une étude faune flore a été réalisée en 2018 sur le secteur élargi du Sillon du « Fonteno – Bacquéchamps » en plus de l'étude TVB de 2017. Des secteurs à forts enjeux environnementaux ont été repérés et ont donc été exclus du projet d'aménagement (logique d'évitement) avec donc une diminution des zones constructibles par rapport au périmètre d'étude initial. L'Atlas de La Biodiversité Métropolitaine finalisée en 2023 complète la connaissance de la biodiversité sur ce secteur. Cet aspect a donc bien été pris en compte dans le PLUi et l'étude d'impact plus précise qui sera réalisée à un stade plus avancée du projet fera également l'objet de nouvelles concertations le moment venu.

La métropole réaffirme que le volet pollution de cette ancienne friche RFF, porté en outre par l'EPFGE pour le compte de la métropole, a bien été pris en compte avec des études spécifiques dans le parti pris d'aménagement. Les études pré-opérationnelles ont intégré des études de sols relatives à l'état de la pollution et des études géotechniques pour s'assurer de la faisabilité de projets urbains. C'est la raison pour laquelle, par exemple, la partie centrale du Sillon du Fonteno (en direction de Jarville-la-Malgrange) n'est plus constructible.

La métropole rappelle également que la gestion de la constructibilité en cas de pollution des sols est encadrée par un dispositif national qui s'applique, en plus des règles d'urbanisme. Ces dispositions réglementaires sont gérées au stade du dépôt de permis de construire et imposent la production d'études et d'attestations relatives à la prise en compte de la pollution dans le projet de construction.

C'est en effet la délivrance d'une autorisation d'urbanisme (permis de construire ou permis d'aménager par exemple) qui est conditionnée à des études de pollution des sols, à l'élaboration d'une évaluation quantitative des risques sanitaires (EQRS), à la définition et la mise en œuvre d'un plan de gestion des pollutions avec analyse des risques résiduels (ARR), et à la production de l'attestation établie par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués et exigée par la réglementation.

Concernant spécifiquement l'infiltration des eaux pluviales, les règles en la matière sont précisées dans le schéma directeur des eaux de la métropole, annexé au PLUi HD, qui privilégie fortement l'infiltration des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de cette réponse.

Me Diane COISSARD conseil de la SCI MANAN PRE (RD-He342): Parcelles AE N°106 et 186 ancienne friche SNCF. Consommation foncière

Ces terrains actuellement constructibles car classés en zone 2AU du PLU, passeront inconstructibles en zone N. La parcelle AE 185 est actuellement classée en zone UX « zone d'activité économique toutes activités ». Il est prévu une vaste urbanisation de cette zone 2AU, à l'exclusion uniquement des parcelles adjacentes de la SCI. Ainsi, ses terrains passent d'une zone 2AU à une zone N, tandis que la parcelle AE 185 passe d'un classement UX à une zone U...il a été entendu de réserver ces parcelles pour la création d'une « continuité paysagère et écologique à conforter », passant directement sur les parcelles de la SCI puis sur le vaste bâtiment industriel présent sur la parcelle AE 185, ladite parcelle étant néanmoins maintenue constructible. La poursuite des objectifs fixés dans le PADD aurait dû conduire à poursuivre l'urbanisation le long de la rue Léon Songeur, et cela jusqu'aux parcelles 106 et 186. En isolant une unique parcelle bâtie en marge de la zone urbanisée, le projet favorise le mitage de l'urbanisation au lieu de sa densification. De la même façon, l'objectif de création de logements a conduit à envisager, sur la commune limitrophe de Laneuveville-devant-Nancy et dans le cadre de la même OAP, à dénaturer totalement un secteur actuellement défini comme trame verte, le secteur de Bacquéchamps, pour ne laisser subsister que d'étroits couloirs non-bâtis au milieu des futures habitations. La parcelle AE 185 est déjà à usage de service et d'artisanat, et classée en zone U. Les terrains limitrophes constituent de fait un espace idéal pour maintenir ou développer les commerces de proximité, afin de limiter les déplacements motorisés. La SCI MANAN PRE demande donc l'incorporation de ses parcelles au projet d'urbanisation existant, et leur classement en zone constructible afin de permettre un aménagement vertueux de la zone, qui soit conforme aux objectifs définis dans le PADD et à l'article L 101-2 du code de l'urbanisme.

Voir courrier annexé du cabinet d'avocats PJHe2.

Réponse de la Métropole :

Se reporter aux considérations générales inscrites dans le mémoire complémentaire sur la prise en compte des enjeux environnementaux dans le PLUi HD.

Les parcelles dont il est question sont actuellement classées en zone 2AU dans le PLU de la commune d'Heillecourt. Formellement, il ne s'agit pas de parcelles constructibles mais des parcelles en réserve foncière dites d'urbanisation future. Le travail d'élaboration du PLUi-HD a conduit à une vaste réduction des capacités d'urbanisation inscrites dans les documents d'urbanisme communaux, afin d'épréserver les secteurs les plus sensibles en termes de biodiversité et/ou d'atteindre les objectifs de réduction de la consommation foncière fixés tant au niveau national qu'au niveau local

Dans l'optique de réduire la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers, la zone d'urbanisation future prévue sur le secteur du sillon du Fonteno a été réduit pour :

- Préserver la trame verte et bleue et notamment la biodiversité majeure autour du ruisseau du Fonteno,
- Privilégier le renouvellement urbain et donc se concentrer sur les terrains correspondant à la friche ferroviaire,
- Prendre en compte les contraintes de pollution et portance des ols , suite à la réalisation des études de pollution et géotechniques.

Ainsi, l'urbanisation prévue sur ce secteur se fera en renouvellement urbain d'une friche ferroviaire n'entraînant pas de consommation de nouveaux espaces naturels, agricoles et forestiers. C'est pour cette notamment raison que les parcelles dont il est question et qui ne faisaient pas partie de cet ensemble de friche ferroviaire ont été reclassées en zone N. Il en est de même pour une partie de la parcelle AE187 propriété de la Métropole du Grand Nancy.

De plus, les parcelles AE106 et AE186 sont situées à proximité immédiate de la zone humide formée par le ruisseau du Moulin et présente donc des enjeux de biodiversité majeur. La parcelle AE185 voisine supporte un bâtiment industriel> Le caractère urbain a donc été maintenu du fait de l'antériorité de son caractère construit.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de cette réponse.

Didier SARTELET Maire(RP-He27):

Ajout d'une contribution de la ville d'Heillecourt, en dehors d'une permanence du commissaire enquêteur. Voir en annexe le document intitulé "Seconde contribution de la commune de Heillecourt à l'enquête publique sur le PLUi-HD" signé par Mr Didier SARTELET, maire de Heillecourt

Réponse de la Métropole :

Il s'agit de la réponse du Maire de Heillecourt suite au courrier adressé par la métropole à la commune actant l'état des discussions autour de l'évolution du secteur Bacquéchamps Heillecourt Sud. La métropole prend acte de ces éléments.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend note.

Commune de HOUEMONT

Commune	HOUEMONT
Nombre de visiteurs	6
Observations registre papier (RP)	4
Observations registre dématérialisé (RD)	0
Observations par courriel (mail)	0
Observations par courrier (L)	0
Observations orales	0
Doublons (D), triplets, quadruplets	0
Nbre observations retenues pour le territoire étudié	4

VINCENT Françoise (RP-Ho1): 784,786,784 "La Croix"

Demande la constructibilité partielle sur l'ensemble des parcelles en vue de la construction d'une maison de plain-pied d'environ 60 m² en façade de la rue de Houdemont, les terrains restant seraient conservés en jardin et verger.

Réponse de la Métropole :

Ces parcelles sont classées dans le PLU de Houdemont dans une vaste zone Naturelle correspondant aux coteaux de Houdemont avec des enjeux paysagers et environnementaux importants. Du fait des enjeux de sobriété foncière et de préservation des trames vertes et bleues, la métropole n'a pas souhaité ouvrir à l'urbanisation ce secteur sensible dans le cadre du PLUi HD.

+ Se reporter aux considérations générales sur les enjeux environnementaux dans le mémoire complémentaire.

La métropole confirme son intention et donc la préservation de ces espaces.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de cette réponse.

PETRONIO Maurizio (Maire) (RP-Ho2): Rue des Grands Jardins parcelle 747

Mettre la parcelle 747 en constructible afin d'assurer la continuité de la zone U

Réponse de la Métropole :

Le secteur est actuellement classé en zone 2AU au PLU de Houdemont. La métropole a réduit le secteur urbanisable de ce secteur le long de la rue des Jardins.

Le reclassement de cette parcelle sera retravaillé pour assurer une continuité de la zone constructible côté pair rue des Jardins, dans la continuité du classement en zone Urbaine des parcelles de part et d'autre de la parcelle AB 747.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de cette réponse.

MICHEL Roger et Jean-Pierre (RP-Ho3): maison médicale

Le terrain dédié à la construction d'une maison médicale et de logements aurait dû être ou rester en zone naturelle. Concernant la pharmacie, il s'agit plutôt d'un problème de nombre d'habitants, plutôt que d'emplacement.

Réponse de la Métropole :

Le terrain dédié à la construction de la maison médicale est classé en zone 1AU, ce zonage reprend celui du PLU actuel.

Cette zone 1AU a été ouverte à l'urbanisation lors d'une procédure de déclaration de projet du PLU de Houdemont en 2023. Depuis, un permis de construire a été délivré pour l'aménagement de ce secteur, il est donc logique de le maintenir en zone 1AU avec une OAP encadrant son urbanisation.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de cette réponse.

MICHEL Roger et Jean-Pierre (RP-Ho4): Parcelles AC 001, 204, 226, 229, 230

Ces parcelles sont actuellement en zone N alors qu'elles devraient être constructibles au vu de leur viabilité (procédure juridique en cours).

Réponse de la Métropole :

Le classement en zone Naturelle de ces parcelles dans le PLUi-HD se place dans la continuité des anciens documents d'urbanisme et notamment le POS de 2007, confirmé par le diagnostic du nouveau PLUi.

Le classement prévu dans le PLUi-HD réaffirme la volonté de la Métropole et de la commune de préserver cet espace de toute urbanisation dans un objectif de lutte contre la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers. Ces terrains ont été classés en zone naturelle pour leur valeur environnementale et paysagère et pour permettre de tenir les objectifs de sobriété foncière.

La viabilité de ces parcelles ne constitue pas une condition automatique de classement en zone urbaine. Il est tout à fait possible de classer ces parcelles en zone naturelle malgré leur viabilité, l'article R151-24 du code de l'urbanisme consacre ce principe « *Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non* ».

Analyse de la commission d'enquête :

La commission s'interroge sur les raisons de cette volonté de classement en N au vu des caractéristiques urbaines de cette zone.

Commune de JARVILLE-LA-MALGRANGE

Commune	JARVILLE-LA-MAL-GRANGE
Nombre de visiteurs	3
Observations registre papier (RP)	3
Observations registre dématérialisé (RD)	0
Observations par courriel (mail)	1
Observations par courrier (L)	0
Observations orales	0
Doublons (D), triplets, quadruplets	0
Nbre observations retenues pour le territoire étudié	4

Pièces jointes

1. PJJ1 - Dossier M. Lucien CROCHAT (4 pages)
2. PJJ2 – M. et Mme Jean-Pierre STEF
3. PJJ3 – M. Romain MAURICE

❖ **M & Mme Jean-Pierre STEF (RP J2)** 13, rue du 8 mai 1945 à Jarville-La Malgrange : concerne la parcelle AK 461 ; suite au nouveau PLUI ce terrain devient inconstructible et perd la totalité de sa valeur, je souhaiterai que cette déclassification soit remise en cause.

Voir dossier en pièces jointes.

Réponse de la Métropole :

La parcelle AK 461 est actuellement classée en zone constructible UC au PLU de Jarville-la-Malgrange. Le projet de PLUI classe ce terrain en zone urbaine mais la totalité de celui-ci fait l'objet d'une protection de type terrains jardinés, cultivés, ou non bâtis à protéger le rendant par conséquent totalement inconstructible, même en bordure de la rue de Heillecourt et de la rue Barrès.

Se reporter aux considérations générales inscrites dans le mémoire complémentaire sur le sujet de la préservation des cœurs d'îlot. A noter que la protection ici utilisée est celle de type terrains jardinés, cultivés, ou non bâtis à protéger, et non de type cœur d'îlot, car il s'agit d'anciens terrains jardinés / maraîchers mais que la justification de son classement relève d'une logique similaire à celle à celle développée sur les cœurs d'îlots.

La métropole entend conserver ce dispositif de « cœurs d'îlots, seconds rangs et franges urbaines protégés » nécessaire et justifié, par cohérence et transparence également avec ce qui a été présenté au grand public et aux habitants à l'occasion de cette enquête publique et de tout le processus de concertation préalable. Cependant, un travail d'ajustement pourra être réalisé, à la marge et au cas par cas, pour revoir certaines délimitations trop proches des habitations ou en bordure d'îlot, en lien avec les communes concernées.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte que la Métropole entend conserver ce dispositif de « cœurs d'îlots, seconds rangs et franges urbaines protégés », mais reste ouverte à un travail d'ajustement à la marge et au cas par cas pour revoir certaines délimitations trop proches des habitations ou en bordure d'îlot et ce en lien avec les communes concernées.

❖ **M. Jean-Paul MATHERN (RP J3)** 23 rue du plateau 54520 LAXOU est venu pour exposer un projet sur LAXOU et, pris par le temps, déposera prochainement un dossier à Laxou à l'attention du commissaire enquêteur

Réponse de la Métropole : La Métropole du Grand Nancy n'a pas de remarques particulières concernant cette observation.

Analyse de la commission d'enquête :

Sur la base des éléments déposés à Laxou, et la réponse de la Métropole, la commission constate que rien ne s'oppose au projet du signataire.

❖ **M. Lucien CROCHAT (RP J4)** 6 rue de Sion 54140 JARVILLE est venu exposer une demande de travaux qu'il avait présentée pour une avancée de porte de garage à l'intérieur de sa parcelle sans empiéter sur le domaine public afin de disposer de plus de place à l'intérieur de son garage pour accéder en fauteuil roulant à l'appartement qui est au-dessus par l'ascenseur. Cette demande a été refusée pour la raison de non-alignement obligatoire sur la rue.

Voir dossier en pièces jointes PJJ1.

Réponse de la Métropole :

La création d'une avancée de porte de garage dans ce cas précis ne semble pas autorisée par les règles d'implantation. En effet, la disposition graphique n°1 concernant les implantations impose aux constructions de s'implanter à l'alignement et en ordre continu, l'extension de la porte de garage se faisant au-delà de l'alignement matérialisé par la disposition graphique, elle ne pourrait pas, à première vue, être autorisée. Cette disposition graphique se justifie pour maintenir l'alignement en ordre continu des constructions et ne pas rompre cette continuité.

Analyse de la commission d'enquête :

Même incompréhension qu'avec la déclaration préalable de travaux. Cette maison n'est pas alignée mais au contraire en retrait des limites de propriété et donc du domaine public qui fait point de repère d'alignement. Or l'avancée projetée est, elle aussi, en retrait de ce même domaine public et en deçà de l'alignement. La

commission souhaite que cette proposition soit étudiée à nouveau.

❖ **M. Romain MAURICE (Courriel 79)**

Dans le cadre de l'OAP-JAR01 Quai de l'écluse à Jarville-la-Malgrange, VIVEST souhaite qu'une modification soit réalisée pour agrandir le périmètre de l'OAP.

Ce nouveau périmètre permettrait une prise en compte globale, y compris pour le dévoiement de la rue des Forges du Nord-Est.

Enfin, l'agrandissement du périmètre du côté de la rue du port garantira une meilleure interface entre cette dernière et le quai du canal où sera développé un projet métropolitain d'espace public et de piste cyclable.

Cette extension permettrait de respecter les exigences du CBS et du CPT, tout en assurant une cohérence dans la gestion intégrée des eaux pluviales.

Voir dossier en pièce jointe PJJ3.

Réponse de la Métropole :

La demande de modification du périmètre de l'OAP étant mineure et motivée, la Métropole du Grand Nancy n'a pas d'opposition à le faire évoluer d'autant plus que cela ne change rien aux orientations d'aménagement inscrites dans l'OAP. Il s'agit d'ailleurs d'un projet travaillé et accompagné par la métropole et la ville de Jarville-la-Malgrange.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission se réjouit de la co-construction de ce projet avec l'atteinte d'une solution.

Commune de LANEUVEVILLE-DEVANT-NANCY

Commune	LANEUVEVILLE-DEVANT-NANCY
Nombre de visiteurs	13
Observations registre papier (RP)	10
Observations registre dématérialisé (RD)	112
Observations par courriel (mail)	3
Observations par courrier (L)	2
Observations orales	0
Doublons (D), triplets, quadruplets	0
Nbre observations retenues pour le territoire étudié	127

Pièces jointes :

1. PJLa1 - M. CLAUDEL J. Paul (2 pages)
2. PJLa2 – M. LUBERDA Daniel (2 pages)
3. PJLa3 - Collectif PETIT – ZEMB – SOUDIEUX – REYDON (4 pages)
4. PJLa4 - HEIDELBERG-MATERIALS (6 pages)
5. PJLa5 - STEF (4 + 3 pages doublon)
6. PJLa6 – Dossier NOVACARB
7. PJLa7 – Mémoire Abdel CHOUKOUR
8. PJLa8 – Complément au mémoire Abdel CHOUKOUR
9. PJLa9 – Dossier ADEF
10. PJLa10 – Contribution Bacquéchamps
11. PJLa11 – Pétition
12. PJLa12 – Croquis de THIEBAUD sur registre

❖ **PETIT Stéphanie (RPLa1)** de Laneuveville-devant-Nancy, propriétaires de la parcelle AH172. Conteste les cœurs d'ilots qui annihilent plusieurs projets de construction en fond de propriété, Adressera un courrier explicatif,

Réponse de la Métropole :

La parcelle AH172 est classée en zone urbaine et l'arrière de la parcelle fait l'objet d'une protection de cœur

d'îlot, en limite avec la zone N (naturelle) voisine.

Se référer aux considérations générales inscrites dans le mémoire complémentaire sur le sujet de la préservation des cœurs d'îlot.

La métropole entend conserver ce dispositif de « cœurs d'îlots, seconds rangs et franges urbaines protégés » nécessaire et justifié, par cohérence et transparence également avec ce qui a été présenté au grand public et aux habitants à l'occasion de cette enquête publique et de tout le processus de concertation préalable. Cependant, un travail d'ajustement pourra être réalisé, à la marge et au cas par cas, pour revoir certaines délimitations trop proches des habitations ou en bordure d'îlot, en lien avec les communes concernées.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission note que la Métropole entend conserver ce dispositif de « cœurs d'îlots, seconds rangs et franges urbaines protégés », mais reste ouverte à un travail d'ajustement à la marge et au cas par cas pour revoir certaines délimitations trop proches des habitations ou en bordure d'îlot et ce en lien avec les communes concernées.

Ce cas paraît entrer dans cette disposition dans la mesure où il s'agit d'une partie ou d'un positionnement de la zone.

❖ **ZEMB Dominique & REYDON Luc (RPLa2)**; 9, rue Raoul Cézard à Laneuveville-devant-Nancy : Contestent également les cœurs d'îlots interdisant les projets de construction en fond de propriété, Adresseront un courrier explicatif,

Réponse de la Métropole :

La parcelle AH6 est classée en zone urbaine et l'arrière de la parcelle fait l'objet d'une protection de cœur d'îlot, en limite avec la zone N (naturelle) voisine.

Se référer également aux considérations générales inscrites dans le mémoire complémentaire sur le sujet de la préservation des cœurs d'îlot.

La métropole entend conserver ce dispositif de « cœurs d'îlots, seconds rangs et franges urbaines protégés » nécessaire et justifié, par cohérence et transparence également avec ce qui a été présenté au grand public et aux habitants à l'occasion de cette enquête publique et de tout le processus de concertation préalable. Cependant, un travail d'ajustement pourra être réalisé, à la marge et au cas par cas, pour revoir certaines délimitations trop proches des habitations ou en bordure d'îlot, en lien avec les communes concernées.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission note que la Métropole entend conserver ce dispositif de « cœurs d'îlots, seconds rangs et franges urbaines protégés », mais reste ouverte à un travail d'ajustement à la marge et au cas par cas pour revoir certaines délimitations trop proches des habitations ou en bordure d'îlot et ce en lien avec les communes concernées.

❖ **CLAUDEL Jean Paul (RPLa3)**; ; 1 bis, rue Raoul CEZARD à Laneuveville-devant-Nancy, parcelle AH 284. Conteste pour les mêmes raisons les cœurs d'îlot, il a remis un courrier explicatif à sa démarche

Voir dossier en pièces jointes PJLa1.

Réponse de la Métropole :

La parcelle AH284 est classée en zone urbaine et l'arrière de la parcelle fait l'objet d'une protection de cœur d'îlot, en limite avec la zone N (naturelle) voisine.

Se référer également aux considérations générales inscrites dans le mémoire complémentaire sur le sujet de la préservation des cœurs d'îlot.

La métropole entend conserver ce dispositif de « cœurs d'îlots, seconds rangs et franges urbaines protégés » nécessaire et justifié, par cohérence et transparence également avec ce qui a été présenté au grand public et aux habitants à l'occasion de cette enquête publique et de tout le processus de concertation préalable. Cependant, un travail d'ajustement pourra être réalisé, à la marge et au cas par cas, pour revoir certaines délimitations trop proches des habitations ou en bordure d'îlot, en lien avec les communes concernées.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission note que la Métropole entend conserver ce dispositif de « cœurs d'îlots, seconds rangs et franges urbaines protégés », mais reste ouverte à un travail d'ajustement à la marge et au cas par cas pour revoir certaines délimitations trop proches des habitations ou en bordure d'îlot et ce en lien avec les communes concernées.

❖ **VIENNOT Frédéric (RPLa4)** ; 15 rue Gustave Flaubert à Laneuveville-devant-Nancy : zones AUF, remarques portant sur les zones AUF ? Pour lesquelles j'ai précisé qu'elles étaient fermées à la construction,

Réponse de la Métropole :

La Métropole confirme que les zones à urbaniser fermée (AUF) correspondent aux zones dont les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à leur périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Ceux sont des espaces destinés à accueillir une urbanisation à plus long terme et constituant des réserves foncières. Après évaluation, ces zones pourront être ouvertes à l'urbanisation à la suite d'une procédure de modification ou à une révision du PLUi-HD et de la définition des conditions de leur urbanisation par une OAP sectorielle.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission partage l'avis de la Métropole concernant une zone à urbaniser fermée (AUF).

❖ **BAILLY Vincent (RPLa5)** de Laneuveville-devant-Nancy : En tant qu'agriculteur, il s'inquiète sur les constructions illégales, des rétrécissements des routes et demande de préserver les parcelles agricoles

Réponse de la Métropole :

La métropole prend acte de cette observation. La métropole rappelle ses engagements en faveur de la préservation des espaces agricoles et naturels. **C'est 480 Ha de surfaces urbaines dans les PLU communaux qui ont été reclassées en zones agricole ou naturelle.**

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de cette réponse de la Métropole.

❖ **FETZER Mélanie (RPLa6)** ; 1, Chemin de la Géline, section 23 à Laneuveville-devant-Nancy : N'est pas satisfaite des définitions des différents classements et demande des explications sur les cœurs d'îlots et franges urbaines protégées ainsi que la liste des aménagements possibles sur ces zones

Réponse de la Métropole :

Sur le sujet de la préservation des cœurs d'îlot, se reporter aux considérations générales inscrites dans le mémoire complémentaire.

La métropole entend conserver ce dispositif de « cœurs d'îlots, seconds rangs et franges urbaines protégés » nécessaire et justifié, par cohérence et transparence également avec ce qui a été présenté au grand public et aux habitants à l'occasion de cette enquête publique et de tout le processus de concertation préalable. Cependant, un travail d'ajustement pourra être réalisé, à la marge et au cas par cas, pour revoir certaines délimitations trop proches des habitations ou en bordure d'îlot, en lien avec les communes concernées.

L'ensemble des dispositions applicables à la prescription « cœurs d'îlots, seconds rangs et franges urbaines protégés » sont détaillées page 54 du règlement.

Seuls sont autorisés :

- Les constructions annexes :
 - D'une emprise au sol maximale de 10 mètres carrés pour les piscines découvertes ;
 - Ou d'une emprise au sol maximale de 6 mètres carrés pour tout autre type de construction ;
- Les travaux sur toute construction existante à la date de première approbation du PLUi-HD n'entraînant aucune augmentation de l'emprise au sol (réhabilitation, changement de destination, surélévation). La surélévation est limitée à un seul niveau supplémentaire par rapport à la construction existante à la date de première approbation du PLUi-HD et sans dépasser la hauteur maximale autorisée.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission note que la Métropole entend conserver ce dispositif de « cœurs d'îlots, seconds rangs et franges urbaines protégés », mais reste ouverte à un travail d'ajustement à la marge et au cas par cas pour revoir certaines délimitations trop proches des habitations ou en bordure d'îlot et ce en lien avec les communes concernées.

❖ **KLEIN Manuel (RD11)** 18, rue Gustave Flaubert, ZAC des Cinq-Fontaines 54410 LANEUEVILLE-DEVANT-NANCY ;

Suite aux pics de canicule dont celle de 2022, J'avais constitué un dossier concernant les fissures apparues à différents endroits de ma maison, verticalement et horizontalement. Ma demande a rapidement été rejeté car la ville ne faisait pas partie d'un plan de catastrophe naturelle. Il est certain que ma maison bouge lors de phase de sécheresse ou de grosse pluie. Je joins des photos de ces fissures

Réponse de la Métropole : La métropole prend note de cette observation. Il n'appartient pas au PLUi de gérer les arrêtés de catastrophe naturelle et les problèmes d'indemnisation. Concernant le PLUi HD, les cartes d'aléa « retrait et gonflement » des argiles sont bien annexées.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de cette réponse.

❖ **M. SIMON Guillaume** HEIDELBERG MATERIALS (Entreprise) (**RD13**) 26 avenue des érables 54180 HEILLECOURT ;

Demande de prise en compte de l'activité existante du site de production de granulats de la société HEIDELBERG MATERIALS. Déposé un dossier et Intervention également sur registre dématérialisé

Voir dossier en pièces jointes PJLa4.

Réponse de la Métropole :

L'observation concerne le site d'exploitation de granulats situé sur Laneuveville-devant-Nancy en limite avec la commune de Jarville-devant-Nancy. Le zonage Nx inscrit au PLUi HD ne permet pas, en l'état, la réalisation du projet projeté par la société Heidelberg Materials (ex GSM).

La métropole n'est pas opposée au principe de faire évoluer, le moment venu et au besoin, le règlement de la zone considérée. Cependant et au regard des enjeux environnementaux importants du secteur situé en bordure de Meurthe et concerné par des enjeux de biodiversité (cf étude TVB), **la métropole préfère conditionner l'évolution éventuelle du PLUi HD à la réalisation d'études environnementales et en lien avec l'autorisation environnementale qui devra être sollicitée par l'exploitant auprès de l'Etat.**

Ainsi et sous réserve des impacts environnementaux, il pourra être sollicité, le moment venu, une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi HD afin de motiver l'intérêt général du projet et de réaliser une évaluation environnementale du projet, en articulation avec la procédure d'autorisation environnementale. Le PLUi ne sera pas modifié pour l'instant.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de cette réponse.

❖ **Anonyme (RD18)** Il ne nous semble pas justifié de détruire des espaces naturels où les animaux ont l'habitude de passer à proximité du collège de Montaigu. La trame verte doit être préservée en TOTALITE. De plus, les projections de besoin d'habitation sur la métropole sont surévaluées. Aucune construction ne doit avoir lieu proche du collège de Montaigu, les terrains sont instables (voir les problèmes de structure du Collège), c'est dangereux!

Réponse de la Métropole :

Concernant certains des sujets évoqués dans cette observation, se reporter aux considérations générales

inscrites dans le mémoire complémentaire sur la justification des besoins en matière de logements et sur la prise en compte des enjeux environnementaux dans le PLUi HD.

Les cartes des aléas sont annexées au PLUi HD et n'empêchent pas de construire. En fonction des secteurs, notamment concernant le retrait et gonflement des argiles (aléa par ailleurs généralisé sur l'ensemble du territoire métropolitain), il s'agit surtout de réaliser les constructions selon les règles de l'art et de s'assurer du respect des normes techniques en matière de réalisation de fondations et de structure.

De plus et dans le cadre des études pré-opérationnelles qui ont été réalisées en vue de définir l'OAP sur le secteur Sillon du « Fonteno Baquéchamps », des études géotechniques ont été réalisées pour connaître la portance du sol et les éventuelles contraintes géotechniques. Le résultat de ces études a été utilisé pour orienter et définir le projet d'aménagement urbain. **Aucune contrainte majeure n'est apparue sur le secteur Bacquéchamps derrière le collège Montaigu.**

La métropole confirme son souhait de maintenir le principe d'urbanisation du secteur Bacquéchamps, avec quelques adaptations sur Heillecourt post enquête publique suite aux échanges avec la commune d'Heillecourt.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de cette réponse et note que la Métropole confirme son souhait de maintenir le principe d'urbanisation du secteur de Bacquéchamps avec quelques adaptations sur Heillecourt suite aux échanges entre les deux communes.

❖ **Anonyme (RD19)** Pourquoi perturber une zone verte et calme à ce jour (Laneuveville-devant-Nancy) par un accroissement de population générateur de nuisances et souvent de problèmes sociaux (cf banlieues) ?

Réponse de la Métropole :

Concernant certains des sujets évoqués dans cette observation se reporter aux considérations générales inscrites dans le mémoire complémentaire sur la justification des besoins en matière de logements, sur la prise en compte des enjeux environnementaux dans le PLUi HD et sur la mixité sociale et des formes urbaines.

La métropole confirme son souhait de maintenir le principe d'urbanisation du secteur Bacquéchamps, avec quelques adaptations sur Heillecourt post enquête publique suite aux échanges avec la commune d'Heillecourt.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de cette réponse et note que la Métropole confirme son souhait de maintenir le principe d'urbanisation du secteur de Bacquéchamps avec quelques adaptations sur Heillecourt suite aux échanges entre les deux communes.

KASTLER Bruno (RD29) 13, rue des Roses - 54410 LANEUVEVILLE DEVANT NANCY ; Perte biodiversité (faune, flore), plan de circulation inadapté, pollution, bruit, inondabilité terrains secteurs 5 Fontaines et Montaigu.

Réponse de la Métropole :

Concernant certains des sujets évoqués dans cette observation se reporter aux considérations générales inscrites dans le mémoire complémentaire sur la justification des besoins en matière de logements, sur la prise en compte des enjeux environnementaux dans le PLUi HD et sur la mixité sociale et des formes urbaines

Pour rappel, l'élaboration du PLUi HD a fait l'objet d'une évaluation environnementale qui a traité l'ensemble de ces sujets.

De plus, les études pré-opérationnelles ont intégré des études de mobilités pour mesurer l'impact du projet, notamment sur le volet circulation. L'impact sur la circulation a été évaluée par un bureau d'étude et en lien avec les services de la métropole du Grand Nancy et cet aspect sera précisé plus en avant dans le cadre de l'étude d'impact du futur projet urbain.

En outre, le secteur « Bacquéchamps » sur Laneuveville-devant-Nancy n'est pas concerné par l'aléa inondation et ruissellement.

La métropole confirme son souhait de maintenir le principe d'urbanisation du secteur Bacquéchamps, avec quelques adaptations sur Heillecourt post enquête publique suite aux échanges avec la commune d'Heillecourt.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de ces éléments de réponse et note que la Métropole confirme son souhait de maintenir le principe d'urbanisation du secteur de Bacquéchamps avec quelques adaptations sur Heillecourt suite aux échanges entre les deux communes.

HAKIER Johann (RD29) 43 , Rue Des Bégonias 54410 Laneuveville Devant Nancy ; - sur saturation des axes routier qui sont déjà saturés,

- destruction d'espaces de biodiversité importante,
- modification d'un environnement paisible et verdoyant en un environnement urbain dense.
- projet de trop grande ampleur modifiant trop rapidement l'environnement des habitants.

Réponse de la Métropole :

Concernant certains des sujets évoqués dans cette observation se reporter aux considérations générales inscrites dans le mémoire complémentaire sur la justification des besoins en matière de logements, sur la prise en compte des enjeux environnementaux dans le PLUi HD et sur la mixité sociale et des formes urbaines

Pour rappel, l'élaboration du PLUi HD a fait l'objet d'une évaluation environnementale qui a traité l'ensemble de ces sujets.

De plus, les études pré-opérationnelles ont intégré des études de mobilités pour mesurer l'impact du projet, notamment sur le volet circulation. L'impact sur la circulation a été évaluée par un bureau d'étude et en lien avec les services de la métropole du Grand Nancy et cet aspect sera précisé plus en avant dans le cadre de l'étude d'impact du futur projet urbain.

En outre, le secteur « Bacquéchamps » sur Laneuveville-devant-Nancy n'est pas concerné par l'aléa inondation et ruissellement.

La métropole confirme son souhait de maintenir le principe d'urbanisation du secteur Bacquéchamps, avec quelques adaptations sur Heillecourt post enquête publique suite aux échanges avec la commune d'Heillecourt.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de ces éléments de réponse et note que la Métropole confirme son souhait de maintenir le principe d'urbanisation du secteur de Bacquéchamps avec quelques adaptations sur Heillecourt suite aux échanges entre les deux communes.

CHOUKOUR Abdel (COURRIEL) 5, chemin de la Géline – 54410 Laneuveville-devant-Nancy ; Conteste le classement de ces propriétés en zone.

Contexte juridique délicat depuis une vingtaine d'années. Le jugement du Tribunal Administratif n'a pas été pris en compte par la commune.

Long commentaire + pièce jointe dense.

Réponse de la Métropole :

L'ensemble des parcelles de Monsieur CHOUKOUR sont classées en zone naturelle au PLU de Laneuveville-devant-Nancy. Par jugement en date du 28 mars 2023, le Tribunal administratif relevé l'illégalité du classement en zone naturelle de la parcelle cadastrée AT n°30 dans le PLU de la commune de Laneuveville-devant-Nancy, et a demandé à la collectivité de reclasser en zone urbaine la parcelle AT n° 30 qui faisait l'objet du litige.

Dans le cadre du PLUi HD, l'ancienne zone Naturelle située entre le chemin de la Géline et l'avenue du 8 mai 1945 a bien été reclassée en zone urbaine.

En revanche et comme cela a été généralisé sur le territoire de la métropole, une protection de cœur d'îlots a été inscrite afin de préserver l'espace de nature à l'intérieur de l'espace urbain. Par conséquent, seule la façade de la parcelle AT n° 30 a été rendue constructible alors que le reste des parcelles est concernée par la protection de cœur d'îlot, afin d'éviter une densification irraisonnée du tissu bâti existant, sur la parcelle concernée mais aussi sur celle de l'ensemble du voisinage sur ce cœur d'îlot dans une logique d'équité et de cohérence.

En complément, se reporter aux considérations générales inscrites dans le mémoire complémentaire sur le sujet de la préservation des cœurs d'îlot.

En complément également, la métropole indique à la commission d'enquête l'existence de procédure contentieuse en cours avec M.CHOUKOUR dont la responsabilité du jugement reviendra aux tribunaux concernés.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission a pris note de l'existence de procédure contentieuse en cours. Elle attire l'attention sur le fait que monsieur CHOUKOUR a proposé une solution qui n'a pas reçu de réponse de la part de la Métropole et elle considère la revendication tout à fait légitime s'agissant d'un accès à sa propriété.

CHOUKOUR Abdel (RPM1) 5, chemin de la Géline – 54410 Laneuveville-devant-Nancy ;

Conteste le classement de ces propriétés en zone.

Contexte juridique délicat depuis une vingtaine d'années. Le jugement du Tribunal Administratif n'a pas été pris en compte par la commune.

Long commentaire + pièce jointe dense.

Réponse de la Métropole : Voir la réponse précédente

Analyse de la commission d'enquête :

Voir réponse précédente.

WOJEICK Aurore (RD69) 24 Rue Gustave Flaubert 54410 Laneuveville-devant-Nancy ; Je souhaite continuer à voir la famille de chevreuils derrière chez moi plutôt que des immeubles qui vont dévaloriser ma maison et rompre ma tranquillité. De plus bétoniser cette zone argileuse engendrerait encore plus de fissures dans nos maisons et je ne parle même pas des inondations qui s'annoncent ????

Réponse de la Métropole :

Concernant certains des sujets évoqués dans cette observation > se reporter aux considérations générales inscrites dans le mémoire complémentaire sur la justification des besoins en matière de logements, sur la prise en compte des enjeux environnementaux dans le PLUi HD et sur la mixité sociale et des formes urbaines. Pour rappel, l'élaboration du PLUi HD a fait l'objet d'une évaluation environnementale qui a traité l'ensemble de ces sujets.

Les cartes des aléas sont annexées au PLUi HD et n'empêchent pas de construire. En fonction des secteurs, notamment concernant le retrait et gonflement des argiles (aléa par ailleurs généralisé sur l'ensemble du territoire métropolitain), il s'agit surtout de réaliser les constructions selon les règles de l'art et de s'assurer du respect des normes techniques en matière de réalisation de fondations et de structure.

De plus et dans le cadre des études pré-opérationnelles qui ont été réalisées en vue de définir l'OAP sur le secteur Sillon du « Fonteno Bacquéchamps », des études géotechniques ont été réalisées pour connaître la portance du sol et les éventuelles contraintes géotechniques. Le résultat de ces études a été utilisé pour orienter et définir le projet d'aménagement urbain. **Aucune contrainte majeure n'est apparue sur le secteur Bacquéchamps derrière le collège Montaigu.**

La métropole confirme son souhait de maintenir le principe d'urbanisation du secteur Bacquéchamps, avec quelques adaptations sur Heillecourt post enquête publique suite aux échanges avec la commune d'Heillecourt.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de ces éléments de réponse et note que la Métropole confirme son souhait de maintenir le principe d'urbanisation du secteur de Bacquéchamps avec quelques adaptations sur Heillecourt suite aux échanges entre les deux communes.

Pour plusieurs des demandes suivantes, la métropole demande à la commission d'enquête de se référer à son mémoire complémentaire et propose une argumentaire global ci-dessous concernant l'OAP «Sillon du Fonteno- Bacquéchamps » auquel se référer également.

Des études pré-opérationnelles urbaines plus poussées ont été menées par la métropole sur ce secteur qui bénéficie donc d'une connaissance plus fine que d'autres OAP.

- Rappel des besoins : Le nombre de logements de ce secteur de projet a été considérablement baissé au fur et à mesure des études alors que le besoin de logements est réel sur le Sud Est de l'agglomération, avec une perte démographique importante notamment à Heillecourt.
- Concernant la biodiversité : Une étude faune flore a été réalisée en 2018 sur le secteur élargi du Sillon du « Fonteno – Bacquéchamps » en plus de l'étude TVB de 2017. Des secteurs à forts enjeux environnementaux ont été repérés et ont donc été exclus du projet d'aménagement (logique d'évitement) avec donc une diminution des zones constructibles par rapport au périmètre d'étude initial. L'Atlas de La Biodiversité Métropolitaine finalisée en 2023 complète la connaissance de la biodiversité sur ce secteur. Cet aspect a donc bien été pris en compte dans le PLUi et l'étude d'impact plus précise qui sera réalisée à un stade plus avancée du projet fera également l'objet de nouvelles concertations le moment venu.
- Concernant la consommation d'espace, les formes urbaines et la densité :
Il est toujours proposé une diversité des formes urbaines pour assurer une variété de type de logements et assurer une densité raisonnable permettant de ne pas consommer trop de foncier naturelle ou agricole en cohérence avec les objectifs d'urbanisme durable et de transition écologique, mais aussi de permettre la faisabilité économique de l'opération sans trop recourir au budget public. Dans le cas de ce secteur, on constate toutefois qu'un déficit de plusieurs millions sera à assurer par la métropole du fait, notamment d'une densité « très encadrée » et de la qualité d'aménagement visée. L'OAP se fait sur un périmètre de 75 Ha mais l'ensemble du secteur n'est pas voué à être urbanisé. En effet, le projet s'articule autour de la trame environnementale, agricole et paysagère et le plan de zonage a bien protégé ces espaces à enjeux :
 - Sur les 75 Ha et en l'état actuel de projet de PLUi HD dans sa version d'arrêt :
 - Ce ne sont au final que quelques périmètres qui sont voués à être urbanisés (certains en zone AU ouverte et d'autres en zone AU fermée) **représentant seulement 24,3 Ha.**
 - **Les 50,6 Ha restants sont classés en zone agricole ou naturelle.**
 - Sur ce secteur, ce sont 21 Ha de réserves foncières inscrites dans les PLU de Heillecourt et Laneuveville actuels qui seront reclassées en zone naturelle ou agricole dans le futur PLUi, alors que le secteur « Bacquéchamps » est inscrit en zone d'urbanisation future aux PLU de Heillecourt et de Laneuveville-devant-Nancy depuis l'élaboration des PLU en 2013 et étaient déjà des zones d'urbanisation future sous l'ère des POS antérieurs.
 - Les zones classées en AUF de Bacquéchamps sont en outre « fermée à l'urbanisation » à court terme et une nouvelle procédure avec enquête publique sera nécessaire avant tout projet d'aménagement. Il s'agit de réserves foncières qui seront ou non ouvertes à l'urbanisation à long terme, selon le résultat des évaluations successives du PLUi et notamment des besoins.
- Concernant les études de sols et pollution : Les études pré-opérationnelles menées par la métropole sur ce site ont bien intégré des études de sols relatives à l'état de la pollution et des études géotechniques pour s'assurer de la faisabilité de projets urbains. C'est la raison pour laquelle, par exemple, la partie centrale du Sillon du Fonteno (en direction de Jarville-la-Malgrange) n'est plus constructible. D'autres études se font également à un stade plus avancée du projet, qui fera également l'objet de nouvelles concertations le moment venu.
- Concernant les mobilités :

- L'OAP indique clairement la possibilité d'un parking relais. Le foncier étant propriété de la métropole, cela est suffisant pour préserver le foncier nécessaire à une éventuelle halte gare, sans avoir recours à un emplacement réservé. Ce projet de halte gare n'est, par ailleurs, pas à ce jour mentionnée au Plan Métropolitain des Mobilités (P2M) et donc pas validé par le conseil métropolitain. Cependant et à ce stade, le PLUi préserve l'avenir :
 - l'OAP indique la possibilité d'un parking relais,
 - et le foncier étant propriété de la métropole, cela est suffisant pour préserver le foncier nécessaire à une éventuelle halte gare.
- Les études pré-opérationnelles ont intégré des études de mobilités pour mesurer l'impact du projet, notamment sur le volet circulation. L'impact sur la circulation a été évaluée par un bureau d'étude et en lien avec les services de la métropole du Grand Nancy et cet aspect sera précisé plus en avant dans le cadre de l'étude d'impact du futur projet urbain.

La métropole confirme donc son souhait de maintenir le principe d'urbanisation sur le secteur Sillon du Fonteno et Bacquéchamps, avec des adaptations sur Heillecourt post enquête publique suite aux échanges avec la commune d'Heillecourt, notamment la suppression du secteur Bacquéchamps Heillecourt Sud qui amènera une réduction du nombre de logements global et une moindre consommation foncière.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission, face aux nombreuses réactions relatives à l'urbanisation du secteur Sillon du Fonteno et Bacquéchamps, se satisfait de la prise en compte par la Métropole des différents avis en :

- expliquant de façon plus approfondie ses choix dans l'argumentaire ci-dessus,
- renvoyant au mémoire complémentaire figurant en annexe,
- confirmant son souhait de maintenir le principe d'urbanisation du secteur de Bacquéchamps avec quelques adaptations sur Heillecourt suite aux échanges entre les deux communes.

Anonyme (RD70) Quartier des 5 Fontaines ; Préoccupations concernant le projet d'urbanisation prévu sur la zone du Fonteno Baquéchamp.

Réponse de la Métropole : *se référer à l'argumentaire global ci-dessus.*

Analyse de la commission d'enquête :

Voir analyse ci-dessus.

Anonyme (RD71) Quartier des 5 Fontaines ; Préoccupations concernant le projet d'urbanisation prévu sur la zone du Fonteno Baquéchamp.

Réponse de la Métropole : *se référer à l'argumentaire global ci-dessus.*

Analyse de la commission d'enquête :

Voir analyse ci-dessus.

BASSO Olivier (RD72) 24 Rue Gustave Flaubert 54410 Laneuveville-devant-Nancy ; Je suis sportif et proche de la nature, voir disparaître cette trame verte me met en colère. Je suis actuellement en limite de champ, je suis donc impacté directement par ce projet que je rejette fermement. Ma maison va perdre énormément de valeur et me gâchera la vue. Comment les pluies vont elles être absorbées s'il ne reste plus de végétations ! Je crains énormément pour la structure de ma maison (fissures)... Je m'oppose à ce projet en l'état.

Réponse de la Métropole : Se référer à l'argumentaire global ci-dessus.

Analyse de la commission d'enquête :

Voir analyse ci-dessus.

Anonyme (RD73) La construction de nouvelles habitations sur les parcelles autour du quartier des 5 fontaines serait contre-productive quant à la préservation d'espaces verts et de la biodiversité, permettant notamment d'apporter de la fraîcheur lors des grosses chaleurs (le fauchage tardif dans le quartier ou la plantation d'arbres ne remplacera jamais ces grands espaces naturels).

De plus, l'artificialisation des sols dans ce secteur risque d'entraîner de gros problèmes pour les maisons du quartier et d'en fissurer encore plus qu'actuellement. Il serait plus judicieux de construire sur des zones à l'abandon déjà bétonnées, et non pas de détruire la faune.

Réponse de la Métropole : Se référer à l'argumentaire global ci-dessus.

Analyse de la commission d'enquête :

Voir analyse ci-dessus.

Anonyme (RD74) Habitant le quartier des 5 Fontaines, je ne suis pas favorable au projet d'urbanisation sur la zone du Fonteno Baquéchamp. On parle d'écologie mais ce projet va entraver le corridor écologique (rupture de la trame verte), détruire les habitats naturels des animaux (moins de verdure, biodiversité qui va réduire et qui est clairement mise en danger). Il est clair que même notre confort de vie sera impacté (plus que des habitations, moins de verdure), ce pour quoi nous avons choisi ce quartier en particulier. Je vous prie de prendre en compte l'avis des riverains et de cesser d'avancer sur ce projet tant les impacts sont multiples et présents sur différents volets. Cessons de parler écologie et commençons à agir vraiment : on ne préserve pas comme ça les sols et ça conduit encore et toujours à l'étalement urbain !

Réponse de la Métropole : Se référer à l'argumentaire global ci-dessus.

Analyse de la commission d'enquête :

Voir analyse ci-dessus.

Anonyme (RD76) attirer votre attention sur les risques et enjeux majeurs liés au projet d'urbanisation de la zone du Fonteno Baquéchamp

Réponse de la Métropole : Se référer à l'argumentaire global ci-dessus.

Analyse de la commission d'enquête :

Voir analyse ci-dessus.

GIORGI Aurélie (RD78) 36, rue Gustave Flaubert 54410 Laneuveville-devant-Nancy ; Je suis habitante du quartier des 5 Fontaines à Laneuveville-devant-Nancy. Lorsque nous avons acheté notre maison en 2009, nous nous sommes évidemment renseignés quant à l'avenir des champs qui bordent notre quartier mais surtout qui sont attenants à notre maison. Nous avons investi, à un prix important, sur ce bien car le PLU indiquait qu'il s'agissait d'une zone agricole non constructible. Le nouveau PLUI fait apparaître la disparition de certaines de ces zones agricoles au profit d'une urbanisation de la zone Bacquéchamps. Je suis préoccupée car, outre la dévalorisation évidente de notre bien immobilier (immeubles sous nos fenêtres mais aussi circulation accrue et non adaptée à notre quartier résidentiel), ce projet semble une aberration écologique: destruction des haies, interruption de la trame verte, imperméabilisation des terrains, disparition des îlots de fraîcheur... A l'heure de la nécessaire adaptation aux changements climatiques et de la sauvegarde de la biodiversité, cette décision va à contre courant des priorités nécessaires. Je vous remercie de bien vouloir tenir compte de mon avis de riveraine et espère que vous émettrez un avis négatif sur cette opération d'aménagement du PLUI.

Réponse de la Métropole : Se référer à l'argumentaire global ci-dessus.

Analyse de la commission d'enquête :

Voir analyse ci-dessus.

Anonyme (RD80) Quartier des 5 Fontaines ;

Réponse de la Métropole : Se référer à l'argumentaire global ci-dessus.

Analyse de la commission d'enquête :

Voir analyse ci-dessus.

Anonyme (RD81) Quartier des 5 Fontaines ;

Réponse de la Métropole : Se référer à l'argumentaire global ci-dessus.

Analyse de la commission d'enquête :

Voir analyse ci-dessus.

Anonyme (RD82) Quartier des 5 Fontaines ;

Réponse de la Métropole : Se référer à l'argumentaire global ci-dessus.

Analyse de la commission d'enquête :

Voir analyse ci-dessus.

Anonyme (RD83) Quartier des 5 Fontaines ;

Réponse de la Métropole : Se référer à l'argumentaire global ci-dessus.

Analyse de la commission d'enquête :

Voir analyse ci-dessus.

CASTEGNARO David (RD85) 6, rue de bourgogne 54410 Laneuveville devant Nancy ;

Réponse de la Métropole : Se référer à l'argumentaire global ci-dessus.

Analyse de la commission d'enquête :

Voir analyse ci-dessus.

MEBOLD Josiane (RD86) 6, rue de Bourgogne 54410 Laneuveville-devant-Nancy

CASTEGNARO Victor (RD87) 6, rue de Bourgogne 54410 Laneuveville-devant-Nancy

LEGRAS Matthieu (RD88) 13, rue Charles Baudelaire 54410 Laneuveville-devant-Nancy

CHARPENTIER Michel (RD90) 10, rue jules verne 54410 Laneuveville-devant-Nancy

Anonyme (RD91) Quartier des 5 Fontaines

CHAPELLE Mickaël (RD92) 4 rue dz Savoie 54410 LANEUEVILLE-DEVANT-NANCY

Anonyme (RD93) Quartier des 5 Fontaines

Anonyme (RD94) Quartier des 5 Fontaines

Anonyme (RD95) Quartier des 5 Fontaines

DRAPIER Michel (RD96) 05 rue deMoselle 54410 LANEUEVILLE DEVANT NANCY

Anonyme Sandra (RD97)

Anonyme Jeanne (RD99)

THOMASSIN Grégory (RD99) 14 rue Gustave-Flaubert 54410 LANEUEVILLE-DEVANT-NANCY

Anonyme (RD104) Quartier des 5 Fontaines

MARCHAL Karine (RD106) 11 rue Charles-Baudelaire 54410 Laneuveville-devant-Nancy

KOLL Anaïs (RD108) 6 rue des Ardennes 54410 Laneuveville-devant-Nancy

Anonyme (RD109)

Anonyme (RD112)

Anonyme (RD114) Quartier des 5 Fontaines

Anonyme (RD115) Quartier des 5 Fontaines

Anne – Sandra (RD116) rue du 8 mai 1945 54410 Laneuveville-devant-Nancy

Anonyme (RD118)

STENGEL Michel (RD120) 26 rue Paul-Verlaine 54410 Laneuveville-devant-Nancy

KLEIN Manuel (RD121) 18, rue Gustave-Flaubert, ZAC des Cinq Fontaines 54410 LANEUEVILLE-DEVANT-NANCY

Anonyme (RD122)

Réponse de la Métropole : Se référer à l'argumentaire global ci-dessus.

Analyse de la commission d'enquête :

Voir analyse ci-dessus.

M,THIEBAUD Philippe (RPLa52) 77 bis Rue du Gl Leclerc Laneuveville-devant-Nancy ; Est-il possible de modifier une partie de la parcelle 39 actuellement en ZA en constructible selon l'alignement des parcelles mitoyennes voir croquis sur le registre.

Réponse de la Métropole :

La parcelle AS38 est classée en zone urbaine au PLUi HD. La limite de zonage U/A entre la parcelle AS 38 et AS 39 est la même que celle inscrite actuellement au PLU de Laneuveville-devant-Nancy. La posture prise par la métropole a été de ne pas rendre constructible des terrains qui ne l'étaient pas dans les PLU communaux, dans un souci de préservation des terres agricoles et naturelles (enjeu de sobriété foncière).

La métropole constate cependant que le décroché de la limite entre la zone U et la zone A suit les limites cadastrales et borde la maison existante. Une modification à la marge pourra être étudiée en lien avec la commune pour reculer la limite de la zone N par rapport à la façade arrière de la construction située sur la parcelle AS38. Le cas échéant, cette possible rectification ne devra pas permettre la possibilité d'édifier de nouvelles constructions sur la parcelle AS39.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de cette réponse.

ADEF représentée par : Mme MARINA et Mrs RENNESSON et CASTEGNARO (RPLa53) ; nous nous engageons à vous soumettre le dossier présenté ce jour sur le registre dématérialisé avant le 5/05/2025

M. DACOSTA Candido (RPLa53) Venu consulter les plans et n'a pas d'observation

Anonyme (RD) Non favorable à la poursuite de l'urbanisation des 5 Fontaines afin de préserver notre cadre

de vie.

Anonyme (RD) J'ai quitté Nancy pour m'installer à Laneuveville, petite ville tranquille, verdoyante et sympathique, je n'ai pas envie d'être à nouveau entourée d'immeuble et de bétons. Je n'ai pas envie qu'il y ait plus de circulation, ce qui amène pollution et dangers.

Anonyme (RD132) Contre : déjà pour la tranquillité, la surpopulation, la délinquance, la circulation. Domage avant Laneuveville Devant Nancy était mi ville mi campagne aujourd'hui plus rien à voir
Le commune dépense trop dans les dos d'ânes
Je pensais qu'il n'y avait pas d'argent

Anonyme (RD133) Nous ne souhaitons pas voir de constructions sur un espace naturel où nous voyons chaque matin des chevreuils et des renards. Il y a suffisamment de place disponible à Sainte-Valdrée pour y construire des logements.

Anonyme (RD135) Bacquéchamps doit être sauvé !

En tant que Laneuvilloise, je ne peux que soutenir cette mobilisation.

Plutôt que de préserver un espace naturel totalement vierge, on continue d'assister au mitage progressif de nos territoires ! Peu importe le zonage : à terme, les terrains sensibles finissent toujours entre les mains des promoteurs ou des industriels.

Exemple à Laneuveville-devant-Nancy : 35 000 m² de terres agricoles ont été généreusement reclassées pour accueillir l'usine Nowawood, avec un document d'urbanisme soigneusement adapté pour satisfaire le projet. Le paysage local, autrefois agricole, est désormais défiguré, envahi et totalement dénaturé.

Pendant ce temps, à l'inverse, on vient classer en "cœur d'îlot" un simple fond de jardin privé, utilisé pour le stationnement de vélos, le stockage de matériel de jardin et quelques affaires.

GABRIEL Françoise (RD136) 1 rue de la paix 54410 Laneuveville devant Nancy ; Je suis contre ce projet, c'est une ineptie au regard de la politique de protection de l'environnement et de la volonté de nos politiques de demander aux citoyens d'investir dans les véhicules électriques et de limiter leur circulation urbaine. Il y a suffisamment d'endroit à réhabiliter sur l'agglomération sans être obligé d'en créer de nouvelle. Pour quelle plus-value à tout ça ? Quel avenir pour nos enfants et nos petits enfants ? Notre plus-value aujourd'hui c'est de faire profiter à nos descendants de la beauté de la nature, alors stop au carnage.

VUILLAUME Roland (RD137) 1 rue de la paix 54410 Laneuveville devant Nancy ; J'emprunte régulièrement le chemin qui serpente seul ou avec mon chien, on y voit oiseaux, chevreuil, ... Une petite forêt dans la ville. Quelle bêtise de raser tout cela. Et la circulation ? Quel cirque au pont SNCF de Laneuveville et de Jarville déjà aujourd'hui, et demain devinez ! Ponts d'un autre temps. Triste pour nos enfants, nous, la faune. Réhabilitez d'abord toutes les zones où les bâtiments sont vides, hangars à l'abandon. Laissez-nous du vert pour respirer.

Anonyme (RD138) À Laneuveville-devant-Nancy, sauvons Bacquéchamps !

Notre cadre de vie est menacé par un projet d'urbanisation imposé, sacrifiant sans remords la trame verte et nos derniers espaces naturels.

Alors que la commune dispose déjà de réserves foncières suffisantes, on choisit de miter davantage le territoire en souillant des espaces vierges, au lieu de revitaliser les secteurs déjà urbanisés.

Nous appelons à protéger les espaces naturels existants, concentrer l'urbanisation sur les zones déjà aménagées, et exiger une concertation sincère et respectueuse.

Ensemble, refusons un développement désordonné et défendons un urbanisme durable.

Anonyme (RD139) Quel triste spectacle que ce PLUi-HD !

À Laneuveville, c'est une véritable pièce de théâtre absurde qui se joue sous nos yeux :

on arrache sans sourciller des trames vertes aux habitants, comme on arrache une page d'un vieux livre, sans même un mot d'excuse.

Pire encore, on en arrive à classer, par pure erreur (et quelle erreur !), une maison familiale, bien vivante, bien habitée, comme si elle avait disparu dans la nuit des temps, réduite au rang de "disparue" sur la carte — digne d'un épisode de X-Files.

Et tout cela, bien sûr, « pour votre bien », nous expliquent-ils en costume-cravate et sourire commercial.

Quant aux rues, autrefois calmes et fluides — rue du Général Leclerc, route de Fléville —, elles sont devenues de véritables circuits de survie :

les nouveaux aménagements, censés « apaiser » la circulation, transforment chaque traversée en parcours du combattant, surtout pour nos aînés qui, désormais, doivent prier avant de traverser un passage piéton.

Bref, un urbanisme de la folie douce, où l'on dégrade ce qui fonctionnait bien, tout en nous expliquant, la main sur le cœur, que c'est « pour un avenir meilleur ».

Un spectacle tragique... mais l'entrée est gratuite !

SEUFER Daniel (RD139) 2 rue de Bourgogne 54410 Laneuveville devant Nancy ; Voir fichier joint

Anonyme (RD145) J'habite quartier des 5 Fontaines à Laneuveville et ne souhaite pas d'extension d'urbanisation.

DURAND Véronique (RD150) 3 bis rue Alphonse-de-LAMARTINE 54410 Laneuveville-dt-Nancy ; Non à l'extension de la ZAC des 5 fontaines

Anonyme (RD151) Quartier des 5 fontaines ; Je m'oppose fermement à la construire des dizaines et des dizaines de logements supplémentaires. Pour le bien et le tranquillité de notre quartier !

Anonyme (RD152) Je suis entièrement d'accord avec vous. Et surtout plus de logements sociaux. Le quartier est suffisamment voire beaucoup trop pourvu

Anonyme (RD155) L'extension de la ZAC des 5 Fontaines, par l'artificialisation de nouveaux sols, est un risque fort pour le ruissellement des eaux pluviales et le gonflement des argiles. Les sols sont déjà saturés. Par ailleurs, la création de nouveaux îlots de chaleur contribuerait à la dégradation de la planète. Ce type de projets ne vont pas dans le sens de la préservation d'une vie durable sur Terre

Anonyme (RD156) L'extension de la ZAC des 5 Fontaines, par l'artificialisation de nouveaux sols, est un risque fort pour le ruissellement des eaux pluviales et le gonflement des argiles. Les sols sont déjà saturés. Par ailleurs, la création de nouveaux îlots de chaleur contribuerait à la dégradation de la planète. Ce type de projets ne vont pas dans le sens de la préservation d'une vie durable sur Terre.

GEORGE François (RD156) 7 rue d'Alsace 54410 Laneuveville-devant-Nancy ; J'ai choisi Laneuveville pour être au vert, à la limite de la campagne, pas en pleine ville et la qualité de vie doit primer sur l'expansion !

- Quelques logements, pourquoi pas, mais une telle surface, c'est NON !

- Dévalorisation financière de notre secteur des 5 Fontaines.

- Pompes éventuels dans la nappe phréatique induiront inévitablement des dégâts

- Circulation déjà saturée certaines heures rue Damery (collège et pont SNCF)

- Nuisances sonores supplémentaires notre secteur calme devient de plus en plus bruyant (école, collège, circulation)

Destruction d'espaces verts jusque-là préservés

- Proximité d'une zone industrielle dangereuse (on se rappelle la Sane ?)
- Terminons déjà le secteur Sainte-Valdrée avant tout nouveau projet !

Anonyme (RD169) Je suis contre l'extension de la zac des 5 Fontaines pour diverses raisons :

- sur urbanisation et tous ses inconvénients,
- la hausse du trafic automobile etc.

Anonyme (RD172) Je soutiens l'opposition à l'urbanisation de 12,6 hectares de nature à Bacquéchamps.

Anonyme (RD175) Le projet Fonteno est une très mauvaise idée.

Cela risque de générer un trafic trop important. Il ne faut pas oublier qu'en ce moment il y a déjà un projet qui est en cours avec la création d'une piste cyclable reliant Jarville la malgrange à Fléville...

Les embouteillages le matin sont déjà insupportable

Si le projet fonteno voit le jour, cela va augmenter de façon drastique la population sur le secteur. Il n'y a plus de gare à Heillecourt.

Je suis très inquiet..

Réponse de la Métropole : Se référer à l'argumentaire global ci-dessus.

En complément sur les remarques relatives aux mobilités :

L'OAP Sillon du Fonteno Bacquéchamps prévoit des orientations spécifiques sur le volet « mobilité » pour réduire les impacts sur la circulation automobile :

- Les principes et orientations d'aménagement devront directement faire écho aux grands enjeux présentés dans le Plan Métropolitain des Mobilités (P2M) qui fixe des objectifs ambitieux d'évolution de la part modale des déplacements quotidiens pour l'horizon 2030.
- Les projets devront accompagner l'évolution des pratiques vers des mobilités plus vertueuses en proposant des aménagements cyclables et modes actifs sur l'ensemble du site, accompagner les projets prévus dans le cadre du Plan Métropolitain des Mobilités et anticiper une desserte en transport en commun plus importante et un parking relais sur ou à proximité du site.

Le Plan Métropolitain des Mobilités (P2M) prévoit ainsi la réalisation :

- En 2026, d'un axe cyclable interquartier sur l'avenue et la rue Léon Sogeur afin de conforter les connexions Nord-Sud et de construire l'accroche au réseau existant sur la Route de Fléville et la rue du Collège, mais également vers le Parc de l'Embanie.
- En 2035, plusieurs autres axes cyclables interquartiers sont prévus sur la Grande Rue, l'avenue du Général de Gaulle, au sein du Sillon du Fonteno et le long du réseau ferroviaire.

Analyse de la commission d'enquête :

La Commission d'Enquête prend acte des projets cités par la Métropole pour les mobilités

Anonyme (RD176) À Laneuveville, priorité à la vraie trame verte, pas à la pénalisation des propriétés privées en zone urbaine.

Le quartier des Cinq Fontaines mérite d'être protégé : c'est une véritable trame verte, vierge, non bâtie, et à ce titre, elle justifie pleinement une protection environnementale. Voilà un exemple d'espace naturel cohérent à préserver. En revanche, le maintien du classement en cœur d'îlot sur des terrains situés en second rang, au sein même de la zone urbaine, est totalement injustifié. Ces parcelles, privées, souvent enclavées

mais viabilisables, ne présentent aucun enjeu écologique majeur. Leur seul blocage vient du zonage arbitraire. Il convient donc de supprimer le classement en cœur d'îlot afin de permettre leur constructibilité. D'autres communes ont montré l'exemple. Saint-Max et Ludres ont renoncé à ce type de zonage, et la commune de Fléville, dans sa lettre officielle au commissaire enquêteur, a demandé la suppression des cœurs d'îlot pour permettre la constructibilité de ces terrains.

Pourquoi Laneuveville reste-t-elle sans réaction, au détriment de ses propres habitants ? Il est temps de corriger ces injustices et de recentrer la protection sur les véritables trames vertes.

Réponse de la Métropole :

> Se référer à l'argumentaire global ci-dessus pour l'OAP Bacquéchamps.

> Se référer également aux considérations générales inscrites dans le mémoire complémentaire sur la justification des besoins en matière de logements, sur la prise en compte des enjeux environnementaux dans le PLUi HD et sur la mixité sociale et des formes urbaines, ainsi que sur les cœurs d'ilots.

A noter également en réponse que la commune de Fléville-devant-Nancy a demandé la généralisation de la règle empêchant les constructions en second rang et donc bien la préservation des cœurs d'ilots.

Analyse de la commission d'enquête :

Voir les réponses pour l'OAP Bacquéchamps et la justification des besoins en matière de logements, notamment dans le mémoire complémentaire fourni par la Métropole en annexe à son mémoire en réponse.

La Commission d'Enquête note que la Métropole entend conserver ce dispositif de « cœurs d'ilots, seconds rangs et franges urbaines protégés », mais reste ouverte à un travail d'ajustement à la marge et au cas par cas pour revoir certaines délimitations trop proches des habitations ou en bordure d'îlot et ce en lien avec les communes concernées.

Anonyme (RD179) L'urbanisation du secteur de Bacquéchamps risque d'entraîner diverses nuisances :

- Destruction de zones herbeuses et arborées, abritant faune et flore, allant à l'encontre de la politique environnementale actuelle de revégétalisation des zones urbaines,
- Risque accru de ruissellement des eaux pluviales
- Augmentation du trafic automobile dans une zone résidentielle
- Augmentation de la circulation autour du collège Montaigu, il conviendra alors de sécuriser les abords de l'établissement scolaire,
- Les retombées économiques de la taxe foncière pour les collectivités locales se feront attendre puisque les constructions nouvelles en sont exonérées durant deux ans

Réponse de la Métropole : **Se référer à l'argumentaire global ci-dessus pour l'OAP Bacquéchamps.**

Analyse de la commission d'enquête :

Voir la réponse faite précédemment pour le même argumentaire.

CHOUKOUR Abdel (COURRIEL203) 5, chemin de la Géline – 54410 Laneuveville-devant-Nancy ;

Suite à l'envoi de mes premières observations par courriel en date du jeudi 17 avril 2025 à 11h52, ainsi qu'à

l'entretien que j'ai eu le même jour avec Monsieur Jean-Patrick ÉRARD, Président de la Commission d'Enquête publique, je me permets de vous transmettre un complément au mémoire initial.

Ce document s'inscrit dans la continuité de mon précédent courrier et fait suite à la découverte de nouveaux éléments d'information susceptibles d'éclairer davantage la Commission dans le cadre de son instruction.

Réponse de la Métropole : Voir la réponse faite précédemment.

Analyse de la commission d'enquête :

Voir la réponse faite précédemment.

Anonyme (RD209)

À Laneuveville-devant-Nancy, je m'oppose fermement à l'urbanisation du secteur de Bacquéchamps et au passage en force d'un projet couvrant 126 000 m². C'est un véritable scandale, d'autant plus que la commune regorge de friches et de terrains disponibles à l'intérieur même du tissu urbain. Ce secteur, encore vierge et entièrement naturel, mérite au contraire d'être protégé au titre des cœurs d'îlot. Une telle classification serait pleinement justifiée et conforme aux objectifs de préservation environnementale.

Anonyme (RD215)

STEF Jean-Pierre (COURRIER) 13, rue du 8 mai 1945 54410 Laneuveville-devant-Nancy ;

Souhaite que les protections environnementales ou paysagères de type "terrains jardinés, cultivés ou non bâtis" à protéger soient retirées.

❖ **M. LUBERDA Daniel** ; 325 avenue André Malraux VILLERS-LES-NANCY : concerne Sablonnière parcelle N° 114 : Demande la modification de la classification de la parcelle N° 114 (33 ares) en parcelle constructible conformément à mon courrier joint du 28 septembre 2021

Voir dossier en pièces jointes PJLa2.

Réponse de la Métropole :

La parcelle AT114 est classée en zone naturelle au projet de PLUi HD, au vu des intérêts écologiques et de sobriété foncière, ainsi que dans la continuité du classement en zone naturelle au PLU de Laneuveville-devant-Nancy.

A noter que vu la situation des parcelles avoisinantes, la parcelle AT114 a été classée en zone naturelle mais il s'agit du même esprit que la protection de cœur d'îlot.

La métropole entend conserver ce dispositif de « cœurs d'îlots, seconds rangs et franges urbaines protégés » nécessaire et justifié, par cohérence et transparence également avec ce qui a été présenté au grand public et aux habitants à l'occasion de cette enquête publique et de tout le processus de concertation préalable. Cependant, un travail d'ajustement pourra être réalisé, à la marge et au cas par cas, pour revoir certaines délimitations trop proches des habitations ou en bordure d'îlot, en lien avec les communes concernées.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission note que la Métropole entend conserver ce dispositif de « cœurs d'îlots, seconds rangs et franges urbaines protégés », mais reste ouverte à un travail d'ajustement à la marge et au cas par cas pour revoir certaines délimitations trop proches des habitations ou en bordure d'îlot et ce en lien avec les communes concernées.

❖ **M. STEF Jean-Pierre** ; 13, rue du 8 mai 1945 à 54410 Laneuveville-devant-Nancy : Etant propriétaire de plusieurs parcelles qui se touchent, je découvre qu'avec le nouveau PLUI, deux d'entre elles à savoir AR 51 et AR 52, deviennent inconstructibles. Je conteste cette décision qui ne me permet même plus de construire une dépendance pour remiser mon matériel
Voir dossier en pièces jointes PJLa5.

Réponse de la Métropole :

Les parcelles AR 51 et 52 sont classées en zone urbaine au projet de PLUi HD, mais font l'objet d'une protection cœur d'îlot sur la totalité. Ces parcelles sont actuellement classées en zone UC au PLU de Laneuveville-devant-Nancy sans contrainte d'inconstructibilité particulière. Elles sont situées en second rang par rapport à l'avenue du 8 mai 1945 et sont aujourd'hui utilisées en jardins potagers.

La métropole entend conserver ce dispositif de « cœurs d'îlots, seconds rangs et franges urbaines protégés » nécessaire et justifié, par cohérence et transparence également avec ce qui a été présenté au grand public et aux habitants à l'occasion de cette enquête publique et de tout le processus de concertation préalable. Cependant, un travail d'ajustement pourra être réalisé, à la marge et au cas par cas, pour revoir certaines délimitations trop proches des habitations ou en bordure d'îlot, en lien avec les communes concernées.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission note que la Métropole entend conserver ce dispositif de « cœurs d'îlots, seconds rangs et franges urbaines protégés », mais reste ouverte à un travail d'ajustement à la marge et au cas par cas pour revoir certaines délimitations trop proches des habitations ou en bordure d'îlot et ce en lien avec les communes concernées.

❖ **Ch. MAURY** ; 2, rue Riff – 54410 Laneuveville-devant-Nancy : Informations sur devenir terrain Montaigu

Réponse de la Métropole :

Se reporter aux considérations générales inscrites dans le mémoire complémentaire sur la justification des besoins en matière de logements, sur la prise en compte des enjeux environnementaux dans le PLUi HD et sur la mixité sociale et des formes urbaines.

La métropole confirme son souhait de maintenir le principe d'urbanisation du secteur Bacquéchamps, avec quelques adaptations sur Heillecourt post enquête publique suite aux échanges avec la commune d'Heillecourt.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission note que la métropole confirme son souhait de maintenir le principe d'urbanisation du secteur de Bacquéchamps avec quelques adaptations sur Heillecourt suite aux échanges entre les deux communes.

❖ **Courrier commun à Mm & M. PETIT, M. Dominique ZEMB et Luc REYDON et Mme & M. SOUDIEUX**
Voir dossier en pièces jointes PJLa3.

Réponse de la Métropole :

Les parcelles AH6, AH172 et AH171 sont classées en zone urbaine avec une protection de cœurs d'îlot en fond de parcelle en limite avec la zone naturelle.

Se reporter aux considérations générales inscrites dans le mémoire complémentaire sur le sujet de la préservation des cœurs d'îlot.

La métropole entend conserver ce dispositif de « cœurs d'îlots, seconds rangs et franges urbaines protégés » nécessaire et justifié, par cohérence et transparence également avec ce qui a été présenté au grand public et aux habitants à l'occasion de cette enquête publique et de tout le processus de concertation préalable. Cependant, un travail d'ajustement pourra être réalisé, à la marge et au cas par cas, pour revoir certaines délimitations trop proches des habitations ou en bordure d'îlot, en lien avec les communes concernées.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission note que la métropole entend conserver ce dispositif de « cœurs d'îlots, seconds rangs et franges urbaines protégés », mais reste ouverte à un travail d'ajustement à la marge et au cas par cas pour revoir certaines délimitations trop proches des habitations ou en bordure d'îlot et ce en lien avec les communes concernées. Considérant ce courrier commun, la Commission d'Enquête pense que vu les arguments des pétitionnaires qui ont décrit la situation, il semblerait opportun d'affiner l'analyse.

❖ **M.THIEBAUD Philippe**, 77 bis Rue du Général Leclerc Laneuveville-devant-Nancy : est-il possible de modifier une partie de la parcelle 39 actuellement en ZA en constructible selon l'alignement des parcelles mitoyennes voir croquis sur le registre

Pièce jointe PJLa12.

Réponse de la Métropole :

La parcelle AS38 est classée en zone urbaine au PLUi HD. La limite de zonage U/A entre la parcelle AS 38 et AS 39 est la même que celle inscrite actuellement au PLU de Laneuveville-devant-Nancy. La posture prise par la métropole a été de ne pas rendre constructible des terrains qui ne l'étaient pas dans les PLU communaux, dans un souci de préservation des terres agricoles et naturelles (enjeu de sobriété foncière).

La métropole constate cependant que le décroché de la limite entre la zone U et la zone A suit les limites cadastrales et borde la maison existante.

Une modification à la marge pourra être étudiée en lien avec la commune pour reculer la limite de la zone N par rapport à la façade arrière de la construction située sur la parcelle AS38. Le cas échéant, cette possible rectification ne devra pas permettre la possibilité d'édifier de nouvelles constructions sur la parcelle AS39.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte qu'une modification à la marge pourra être étudiée.

❖ **ADEF** représentée par : Mme MARINA et Mrs RENNESSON et CASTEGNARO, après une très longue explication sur un dossier présenté ce jour concernant une AUF sur le territoire de Laneuveville-devant-Nancy, mais qui n'est pas finalisé et pour lequel ils se sont engagés à le soumettre sur le registre dématérialisé avant le 5/05/2025

Voir dossier en pièces jointes PJLa11.

Réponse de la Métropole : Se référer à l'argumentaire global ci-dessus

Analyse de la commission d'enquête :

Voir argumentaire global précédent.

❖ **M. DACOSTA Candido** de Laneuveville-devant-Nancy est venu consulter les plans et n'a pas d'observation.

Réponse de la Métropole : Cette observation n'appelle pas de remarques particulières.

Analyse de la commission d'enquête :

Pas d'analyse particulière à faire.

❖ **JACQUE B - NOVACARB (RP81)** 34, rue Gilbert Bize - La Madeleine - 54410 - LANEUVEVILLE DEVANT NANCY ;

Correction demandée du zonage en périphérie des bassins de décantation NOVACARB pour rétablir les règles d'urbanisme antérieures afin de permettre à NOVACARB de déposer un projet de bassin enterré nécessaire à la réalisation d'opérations d'entretien du bassin de modulation existant

Réponse de la Métropole :

Les bassins de décantation de la société NOVACARB sont classés dans le projet de PLUi HD en zone Nx, dans la continuité du classement dans le PLU de Laneuveville-devant-Nancy. Or Novacarb porte depuis de nombreuses années le projet de construction d'un nouveau bassin. La démarche d'autorisation environnementale est en cours.

Ainsi, la métropole entend donner une suite favorable à Novacarb et classer l'emprise de son futur bassin de décantation en zone Nx au lieu du zonage N instauré dans le projet de PLUi HD Arrêté.

Analyse de la commission d'enquête :

La Commission d'Enquête prend acte de cette réponse.

❖ **JACQUE B.NOVACARB (RP82)**

Demande d'avis des services en charge de règlement d'urbanisme sur la possibilité, en l'état actuel de la réglementation - repris au PLUi-HD- de prévoir des panneaux photovoltaïques sur les bassins de décantation de NOVACARB en fin d'exploitation.

En cas de réponse négative, il est demandé de donner cette possibilité en autorisant l'activité de production d'énergie électrique par panneaux photovoltaïques sur les anciens bassins de décantation NOVACARB au terme de leur exploitation.

Réponse de la Métropole :

La métropole n'est pas opposée à l'utilisation des actuels bassins de décantation pour accueillir des panneaux photovoltaïques. Ce principe est cohérent avec ce qui est défendu par le PCAET et ce qui a été rappelé à l'occasion de la délimitation des Zones d'Accélération ENR, à savoir qu'il ne fallait pas privilégier la pose de panneaux PV sur des terres agricoles ou naturelles et qu'il était préférable de cibler des toitures existantes ou à venir, ainsi que des friches d'activités si celles-ci ne pouvaient être destinées à l'accueil d'habitat ou de nouvelles activités. La métropole étudiera avec attention les conditions de mise en œuvre de cette possibilité d'implantation de panneaux PV sur les bassins Novacarb pour en évaluer plus précisément les impacts en concertation également avec les communes concernées.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de cette réponse.

Anonyme (RD222) Contre le projet je m'oppose au projet d'urbanisation de la Zac des 5 fontaines

Anonyme (RD223) À Laneuveville-devant-Nancy, les choix retenus dans le PLUi-HD posent question. La commune valide 126 000 m² de constructions sur la trame verte de Bacquéchamps et autorise 35 000 m² supplémentaires sur des terres agricoles pour une entreprise privée. Dans le même temps, elle bloque des habitants en classant leurs jardins urbanisés en « cœur d'îlot de second rang », au nom de la biodiversité. Une telle contradiction laisse perplexe et fragilise la crédibilité du projet dans son ensemble.

Anonyme (RD227) Opposition au classement en cœur d'îlot second rang – distinction essentielle entre densification urbaine et préservation naturelle, Le classement en « cœur d'îlot second rang » dans des propriétés privées habitées depuis longtemps suscite une réelle incompréhension. Pour qu'une politique de planification urbaine soit cohérente, il est essentiel de bien distinguer deux réalités fondamentales du territoire communal :

Abir MARINA (RD231) Demande de reclassement du secteur Fonteno-Bacquéchamps en zone naturelle ou agricole, Je souhaite exprimer mon opposition ferme au PLUi-HD tel que proposé par la Métropole du Grand Nancy.

En particulier, je conteste le projet d'urbanisation massive envisagé dans les secteurs de Fonteno, Montaigu et Bacquéchamps, zones actuellement classées naturelles et agricoles.

Anonyme (RD235) À Laneuveville, on a parfois du mal à comprendre la logique. D'un côté, on autorise de gros projets comme les 126 000 m² de béton sur la trame verte à Bacquéchamps, ou encore les 35 000 m² pour Novawood sur des terres agricoles. Et de l'autre, on impose à des habitants des classements en "cœur d'îlot de second rang" dans leur jardin, comme s'ils vivaient dans une forêt tropicale.

Laurent (RD237) Je souhaite exprimer une opposition argumentée au projet de PLUi-HD tel qu'adopté par la Métropole du Grand Nancy, et plus particulièrement à l'urbanisation envisagée dans les secteurs de Fonteno,

Montaigu et Bacquéchamps. Ces secteurs, actuellement classés pour partie en zone naturelle ou agricole, remplissent des fonctions environnementales, paysagères et agricoles qu'il est impératif de préserver.

Frederic Jorand (RD238) Observation sur le projet de PLUi-HD : opposition à l'urbanisation des secteurs Fonteno – Bacquéchamps et demande de reclassement en zone naturelle ou agricole.

Anonyme (RD240) La mise en garde de Jane Jacobs – « Les plans urbains imposés d'en haut tuent la vitalité des villes » – prend tout son sens à la lecture du projet de PLUi-HD. Elle nous alerte sur les dangers d'un urbanisme déconnecté des réalités humaines, territoriales et sociales. Un urbanisme qui, au lieu de s'ancrer dans le terrain, dans les usages vivants et les besoins concrets, se contente de projeter des logiques abstraites et normatives depuis des bureaux éloignés.

Philippe Thomas (RD241) Halte au foutage de gueule

Stéphanie CHEMELLO (RD242) Je m'oppose à l'extension de la ZAC des 5 Fontaines.

Boris Chemello (RD243) Contre le projet je m'oppose au projet d'urbanisation de la Zac des 5 fontaines

Anonyme (RD247) Je me permets de vous faire part de mon opposition au projet de construction des Cinq Fontaines. Ce projet – mystérieux pour les uns, imposé pour les autres – avance à une vitesse que seule une grue pourrait suivre, pendant que la concertation, elle, semble avoir été oubliée quelque part... peut-être au fond d'un vieux classeur du service urbanisme.

Anonyme (RD258) Le projet d'urbanisation des secteurs situés sur Laneuveville-devant-Nancy, jarville, Heilcourt...suscite de nombreuses oppositions pour des raisons écologiques, sociales, économiques et pratiques. Tout d'abord, cette zone constitue un espace naturel précieux pour la biodiversité, la régulation climatique et le bien-être des habitants. Sa destruction aggraverait l'artificialisation des sols, en contradiction avec les objectifs nationaux de sobriété foncière. Les animaux protégés et nombreux y perdraient leur habitat et renforcerait la bétonisation et donc le réchauffement climatique ce qui va à l'encontre des enjeux climatiques européens.

Anonyme (RD275) merci aux commissaires enquêteurs de prendre en compte mes remarques qui figurent dans le document joint

Anonyme (RD285) Dans la célèbre fable, l'Agneau a beau être innocent, poli, posé, le Loup l'accuse de tout : de troubler l'eau, de manquer de respect, d'être coupable par principe. Puis il le mange. Le PLUi-HD, c'est un peu pareil.

Jean-Loup RENNESSON (RD286) Par cette observation sur le registre de l'enquête publique, je tiens à vous exprimer mon opposition au PLUi-HD en général car celui-ci se base sur une expression des besoins en nouveaux logements que je conteste : Pour justifier des besoins en logements liés au desserrement des ménages, la Métropole ignore la stabilisation de l'évolution de la taille des ménages, ce qui multiplie par 4 le besoin en logements, soit plus de 650 logements par an. Par ailleurs, concernant l'OAP Fonteno-Montaigu-Bacquéchamps, je vous exprime également mon opposition à ce projet, que l'urbanisation prévue soit en AUo ou en AUF, pour les raisons suivantes : - Sur les préjudices écologiques : l'OAP se situe au beau milieu d'une Trame Verte - Sur les préjudices immobiliers : outre le fait que l'urbanisation prévue dans le cadre de l'OAP Fonteno-Montaigu-Bacquéchamps constitue une réelle rupture de la cohérence urbanistique vis-à-vis des quartiers pavillonnaires riverains, elle se situe dans une zone déjà touchée par de nombreux sinistres liés au retrait-gonflement des argiles.

Philippe COMPAIN (RD288) Je m'oppose au projet d'urbanisation prévu sur Bacquéchamps dans le PLUi-HD.

Julie LEGRAS (RD289) Je m'oppose au projet d'urbanisation prévu sur Bacquéchamps dans le PLUi-HD.

Michel CHARPENTIER (RD290) Non au projet d'urbanisation prévu sur Bacquéchamps dans le PLUi-HD. voir pièce jointe pour mes observations détaillées

André VARGA-BALOGH (RD291) Je m'oppose au projet d'urbanisation prévu sur Bacquéchamps dans le PLUi-HD. voir pièce jointe pour mes observations détaillées

Bernard CAMPAGNE (RD292) Je m'oppose au projet d'urbanisation prévu sur Bacquéchamps dans le PLUi-HD. voir pièce jointe pour mes observations détaillées

René WEITEN (RD293) Je m'oppose au projet d'urbanisation prévu sur Bacquéchamps dans le PLUi-HD. voir pièce jointe pour mes observations détaillées

Christel DIEHL-HENROT (RD294) Je m'oppose au projet d'urbanisation prévu sur Bacquéchamps dans le PLUi-HD. voir pièce jointe pour mes observations détaillées

Philippe VAUCLAIRE (RD295) Je m'oppose au projet d'urbanisation prévu sur Bacquéchamps dans le PLUi-HD. voir pièce jointe pour mes observations détaillées

Luc HENROT (RD295) Je m'oppose au projet d'urbanisation prévu sur Bacquéchamps dans le PLUi-HD. voir pièce jointe pour mes observations détaillées

Anonyme (RD298) Les zones prévues à la construction sur le secteur fonteno, baquéchamps, lotissement des 5 fontaines constituent des ilots de fraîcheur en été qui deviendront des ilots de chaleur en cas de construction ce qui est totalement incohérent par rapport aux effets du réchauffement climatique.

A.D.E.F. (Association) (RD302) Nous espérons que vous tiendrez compte de ces observations pour déterminer votre avis sur le PLUi-HD.

Raynald RIGOLOT (RD302) Je m'oppose au projet d'urbanisation prévu sur Bacquéchamps dans le PLUi-HD. voir pièce jointe pour mes observations détaillées

Jean-Luc BLIN-LACROIX (RD304) Je m'oppose au projet d'urbanisation prévu sur Bacquéchamps dans le PLUi-HD. voir pièce jointe pour mes observations détaillées

Blandine COFFIGNY (RD305) Je m'oppose au projet d'urbanisation prévu sur Bacquéchamps dans le PLUi-HD. voir pièce jointe pour mes observations détaillées

Marie-Anne ELEKAN (RD306) Je m'oppose au projet d'urbanisation prévu sur Bacquéchamps dans le PLUi-HD. voir pièce jointe pour mes observations détaillées

Marie-Chantal MOUGENEZ (RD307) Je m'oppose au projet d'urbanisation prévu sur Bacquéchamps dans le PLUi-HD. voir pièce jointe pour mes observations détaillées

Valérie MAYER-KASTLER (RD308) Je m'oppose au projet d'urbanisation prévu sur Bacquéchamps dans le PLUi-HD. voir pièce jointe pour mes observations détaillées

Bruno KASTLER (RD309) Je m'oppose au projet d'urbanisation prévu sur Bacquéchamps dans le PLUi-HD. voir pièce jointe pour mes observations détaillées

Isabelle GREBERT (RD310) Je m'oppose au projet d'urbanisation prévu sur Bacquéchamps dans le PLUi-HD. voir pièce jointe pour mes observations détaillées

Nathalie GOBLET (RD311) Je m'oppose au projet d'urbanisation prévu sur Bacquéchamps dans le PLUi-HD. voir pièce jointe pour mes observations détaillées

BRISACH (RD312) Je m'oppose au projet d'urbanisation prévu sur Bacquéchamps dans le PLUi-HD. voir pièce jointe pour mes observations détaillées

Michel REMY (RD313) Je m'oppose au projet d'urbanisation prévu sur Bacquéchamps dans le PLUi-HD. voir pièce jointe pour mes observations détaillées

Corine MAROUF (RD314) Je m'oppose au projet d'urbanisation prévu sur Bacquéchamps dans le PLUi-HD. voir pièce jointe pour mes observations détaillées

Irmine LUC (RD315) Je m'oppose au projet d'urbanisation prévu sur Bacquéchamps dans le PLUi-HD. voir pièce jointe pour mes observations détaillées

Anonyme (RD324) Depuis l'élection, certains visages s'affichent partout dans la commune. Une présence constante, presque envahissante, censée refléter une disponibilité à l'écoute. Et pourtant, sur Baquéchamps : plus rien. Silence total.

Anonyme (RD325) Le projet d'urbanisation va couper un corridor écologique essentiel, détruire des haies et habitats d'espèces protégées comme le hérisson d'Europe, des chauves-souris ou encore des oiseaux menacés. Il menace aussi des plantes rares recensées localement. Cette artificialisation est irréversible et va aggraver les risques d'inondation dans le quartier déjà touché par les crues du Frahaut.

Franck BARBAS (RD361) Je soutiens l'association ADEF et je m'oppose au projet d'urbanisation prévu sur Bacquéchamps dans le PLUi-HD. voir pièce jointe pour mes observations détaillées

Réponse de la Métropole : Se référer à l'argumentaire global ci-dessus

Analyse de la commission d'enquête :

Voir argumentaire global précédent

CHOUKOUR Abdel (COURRIEL365) Suite à l'envoi de mon mémoire complémentaire par courriel de ce jour, en date du 2 mai 2025 à 9h00, je me permets de vous adresser le présent erratum concernant ce document.

Réponse de la Métropole : Voir la réponse effectuée précédemment.

Analyse de la commission d'enquête :

Voir l'analyse de la commission effectuée précédemment pour le même cas.

Commune de LAXOU

Commune	LAXOU
Nombre de visiteurs	15
Observations registre papier (RP)	26
Observations registre dématérialisé (RD)	6
Observations par courriel (mail)	3
Observations par courrier (L)	0
Observations orales	0
Doublons (D), triplets, quadruplets	0
Nbre observations retenues pour le territoire étudié	35

Pièces jointes

1. PjLx1 – Philippe CROZETIERE
2. PjLx2 – Règlement littéral revu et annoté Thierry PERTUY
3. PjLx3 – DENNI – CORBET – ACCOLAS pour SCI Kiné-Formae
4. PjLx4 – Pascal ROHLES
5. PjLx5 – Mme. Catherine BITSCH
6. PjLx6 – Mmes. CONSTANTINI et GRIVET
7. PjLx7 – Jean-Michel MATHERN
8. PjLx8 – Avis commune
9. PjLx9 – Pièce complémentaire à l'avis commune
10. PjLx10 – Laxou – La Grande Sapinière
11. PjLx11 – Grégory ARNOULD
12. PjLx12 – Jean-François BRANCHEREAU
13. PjLx13 –Mme Aude JEANDEMANGE
14. PjLx14 – Diocèse
15. PjLx15 – Mme. Martine GUILLEMIN

Vue d'ensemble : en dehors des 2 personnes qui demandent des changements au règlement littéral, qu'elles ont entièrement analysé,

les observations concernent majoritairement des projets particuliers, au milieu desquels on remarque le projet BOUYGUES à Laxou PROVINCES, et le projet de ferme maraîchère au Domaine de l'Asnée.

Enfin, la commune de Laxou réitère ses demandes d'évolution du PLUI-HD sur les points qui lui permettraient de donner à ce projet un avis favorable, qu'elle n'a toujours pas voté

- M. CROZETIERE Philippe (RD 30 et RP Lx2)

souhaite préciser le règlement littéral :

1) mieux définir- l' »attique », par rapport aux façades principales.

les constructions enterrées (avec combien de terre végétale en couverture ?)
les terrasses (sur maçonnerie pleine ? sur pilotis ?...)
-les limites séparatives, dont la définition est ambiguë

2) le recul par rapport aux voies devrait être assorti de minimales et de maximales.

3) Les constructions principales peuvent-elles s'implanter en fond de parcelles ?

4) Les hauteurs devraient être clarifiées, notamment en terrain pentu.

5) les édifices du secteur 3 pourraient bénéficier de certaines recommandations des ensembles urbains.

6) Certaines rues sont abusivement intégrées au « éléments du bâti à protéger »

7) Clôtures : réduire le PVC et limiter les hauteurs.

8) Remblais et déblais sont oubliés.

9) Toitures : sont oubliés les éléments volumineux sur les bâtiments (énergies, tuyauteries...)

10) Ajouter aux éléments protégés : 41 av. Paul Bert, 8 rue Ernest Albert, maisons contemporaines rue du Plateau ;

11) Ajouter des recommandations en NJ sur les matériaux et aménagements déconseillés.

Pièce jointe : PJLx1

Réponse de la Métropole :

La métropole a étudié avec attention les propositions et remarques formulées. Elle salue le travail d'analyse réalisé par M. CROZETIERE.

Il n'est pas nécessaire de mieux définir l'attique pour les raisons invoquées puisque l'article 6 concernant les hauteurs et notamment le paragraphe « gabarits des constructions » précise bien leur positionnement en retrait par rapport à la façade, il y a donc bien un recul minimal par rapport aux façades (voir les schémas explicatifs page 78 du règlement littéral).

Dès qu'un recul est possible (secteur 2,3 et 4 des implantations) ce dernier est de 5 mètres minimum, sauf adaptation particulière pour se conformer à la situation des parcelles riveraines.

Les constructions principales peuvent s'implanter en fonds de parcelle dans les secteurs 2, 3 et 4 des implantations là où le recul est autorisé, mais un recul est cependant exigé par rapport à la limite de fond. La présence d'une protection de cœurs d'îlots, seconds rangs et franges urbaines protégés n'autorise pas l'implantation d'une construction principale en fond de parcelle, cette possibilité reste donc très fortement limitée.

Vu sa complexité, la problématique des hauteurs dans les terrains en pente sera analysée et la rédaction éventuellement modifiée pour apporter plus de compréhension à l'application de la règle. Cette observation révèle également une difficulté de lecture de l'article relatif aux hauteurs, ce dernier pourra être modifié dans sa rédaction pour faciliter sa compréhension.

Le secteur 3 des ensembles urbains comprend des dispositions spécifiques de protection, mais il ne concerne cependant pas la commune de Laxou. **Pour la méthodologie d'identification des éléments du bâti à protéger, se référer aux considérations générales inscrites dans le mémoire complémentaire sur le volet patrimonial.**

Un PLU ne peut réglementer que l'aspect extérieur, il n'est pas prévu par le code de l'urbanisme qu'un PLU puisse autoriser ou interdire certains matériaux comme le PVC comme c'est le cas pour un PSMV.

La hauteur des clôtures est précisée pour chaque commune dans l'annexe n°3 au règlement littéral.

La remarque concernant les remblais et déblais semble plutôt relever des problématiques qui sont régies par le code civil (vues, conflits de voisinage ...).

Les éléments volumineux sur les bâtiments ne sont pas oubliés dans le règlement, ils sont cités dans le premier paragraphe de l'article 6 sur les hauteurs, ces éléments ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur uniquement lorsqu'ils sont de faible emprise.

La demande d'ajout concernant la protection du patrimoine bâti protégé sera étudiée en lien avec la commune de Laxou.

Comme dans l'ensemble des zones, il n'est pas possible en zone Nj de réglementer l'usage de certains matériaux. Seuls sont autorisés les aménagements, installations et travaux nécessaires à la protection et à la sauvegarde des sites et paysages ou à leur mise en valeur récréative ou pédagogique ainsi qu'à la prévention et à la gestion des risques. Les accès, les réseaux et les aménagements légers de type liaisons douces, agrès sportifs, bancs, panneaux de signalisation ou d'information, etc.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de ses réponses éclairantes et des évolutions proposées, tout en se demandant :

- Jusqu'à quelle taille un élément posé sur un toit peut être considéré comme « de faible emprise » ? Il conviendrait de le préciser pour éviter des difficultés d'appréciation.
- S'il ne serait pas judicieux d'au moins « conseiller » de matériaux naturels pour les constructions en Nj, puisqu'il est effectivement impossible de les rendre obligatoires.

-M. PERTUY (RP Lx 8 et RD 31)

s'interroge sur le règlement littéral, et souhaite :

- 1) limiter, voire interdire les piscines, vu l'évolution climatique
- 2) établir une règle de stationnement qui oblige à pouvoir quitter le parking sans déplacer un autre véhicule (sauf même logement)
- 3) ne pas minorer les exigences de parking pour les logements locatifs sociaux

- 4) supprimer les dérogations concernant les places de parking en concession
- 5) abolir les différences de coefficient d'espaces cultivés selon les communes
- 6) signaler que les choix de couleurs sont aléatoires et arbitraires
- 7) tenir compte de la nature et de la taille des arbres selon les surfaces
- 8) ne pas trop réduire les parkings pour planter des arbres
- 9) ne pas empêcher les « cool-roof »
- 10) préciser que l'ITE doit se faire jusqu'au sol et sans condition
- 11) changer l'expression « essences locales »
- 12) prendre en compte les contraintes techniques des énergies renouvelables sur les toitures (couleurs, emplacements, hauteurs...)
- 13) que soient corrigées les erreurs et incohérences du règlement.

Pièce jointe : PjLx2

Réponse de la Métropole :

La métropole a étudié avec attention les propositions et remarques formulées. Elle salue le travail d'analyse réalisé par M. PERTUY.

Il n'a pas été envisagé d'interdire les piscines dans le PLUi-HD, cette problématique n'est d'ailleurs pas ressortie lors de la concertation avec les habitants. Le code de l'urbanisme n'offre pas directement cette possibilité et un tel dispositif généralisé sur l'ensemble du PLUi HD pourrait s'avérer illégal. **La généralisation des coefficients de nature en ville (CPT / CBS) encadre cependant les emprises au sol et peut donc tendre à limiter l'implantation des piscines.**

Concernant la possibilité à pouvoir quitter le parking sans déplacer un autre véhicule, la rédaction proposée par le règlement garantit cette possibilité « l'aménagement des aires de stationnement devra permettre à tous les véhicules d'accéder aux emplacements et d'en repartir en toute sécurité et sans gêne pour la circulation publique ».

Le principe de minoration des règles de stationnement pour les logements locatifs sociaux sera maintenu, les études démontrent des taux de motorisation moindre pour les ménages éligibles à ce type de logements, le code de l'urbanisme prévoit ces possibilités d'exonération et/ou de minoration pour cette typologie de logements. **La métropole entend cependant les amender post enquête publique, notamment suite aux échanges avec la ville de Vandoeuvre et d'autres communes.**

La possibilité d'obtenir les places en concession dans les parcs de stationnement ouvert au public sera maintenue, c'est une possibilité donnée par le code de l'urbanisme, il n'apparaît pas justifié d'en priver les pétitionnaires pour les raisons invoquées.

L'application des coefficients de nature en ville va s'avérer complexe à mettre en œuvre. Pour l'heure, la métropole n'entend pas différencier outre mesure les coefficients multiplicateurs pour les espaces cultivés entre Nancy et les autres communes, hormis les distinctions déjà opérées dans le dispositif pour tenir compte du contexte très artificialisé de la ville de Nancy par rapport aux autres communes.

L'article relatif à la surface minimale de prise en compte des arbres permet une prise en compte globale de l'espace nécessaire au développement des arbres, selon des cas généraux. Si le houppier vient à dépasser cette distance, il est fréquemment admis que plusieurs houppiers voisins ne s'interpénètrent pas, ce qui n'est donc pas un obstacle à la croissance de l'arbre. **Des adaptations pourront cependant être apportées post enquête publique pour tenir compte des particularités sur les espaces dédiées aux activités économiques,**

suite aux demandes de divers acteurs économiques dans le cadre de la présente enquête publique.

L'impératif de traitement paysager s'impose à la réalisation des aires de stationnement, le nombre de place de stationnement est fixé par la destination de la construction, le nombre de place exigée ne pourra être revu à la baisse sous prétexte de réalisation de l'aménagement paysager. Par ailleurs, le terme de traitement paysager sera défini dans le règlement pour assurer une meilleure compréhension de ce qui est attendu sur cette thématique.

Les règles particulières aux ensembles urbains le sont pour des motifs de préservation du patrimoine bâti, la possibilité de « cool roof » est effectivement impossible dans certains cas pour des motifs de préservation du patrimoine bâti.

Il n'est pas possible pour le PLU de réglementer la façon dont les ITE doivent être réalisées quand cette possibilité est par ailleurs encadrée par les documents techniques unifiés (DTU).

L'expression « essences locales » sera conservée, la phrase page 87 du règlement précise bien qu'elles devront être adaptées aux évolutions du climat local. Une liste d'essences sera également annexée à l'OAP Patrimoines.

Les règles spécifiques aux ensembles urbains concernant les énergies renouvelables et notamment les panneaux solaires en toiture ont été rédigées pour préserver l'identité du bâti et éviter sa banalisation, éviter les modifications susceptibles de perturber la compréhension du bâti initial et limiter l'impact des panneaux solaires dans le paysage urbain. L'ensemble de ces règles ont été travaillées en concertation avec les communes et les services de l'UDAP. Et du CAUE

Les erreurs et incohérences identifiées dans le règlement seront corrigées si besoin.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission salue les avancées que cette contribution a permises dans la réflexion de la Métropole, partout où les propositions étaient pertinentes et possibles. Elle suggère seulement d'ajouter au texte sur les parking une expression précise qui lèvera l'ambiguïté d'interprétation : « ... d'en repartir en toute sécurité, **sans avoir à déplacer un autre véhicule et sans gêne pour la circulation publique.** »

-Messieurs DENNI, CORBET et ACCOLAS (pour SCI Kiné-Formae) (RP Lx 3 et 3bis)

Demandant :

- 1) pour les parcelles AE 448 et 606, la suppression des protections patrimoniales sur les garages vétustes,
- 2) l'ajout d'une prescription graphique du secteur 2 (alignement et discontinuité possible) à ces parcelles en secteur 1.
- 3) la levée de l'obligation de réaliser le CPT d'un seul tenant
- 4) l'assouplissement de l'obligation de 8m d'espacement entre arbres de haute tige
- 5) la réduction de 10% des CPT et CBS , difficile à atteindre

Pièce jointe : PJLx3

Réponse de la Métropole :

La protection au titre des éléments bâtis protégés pourra effectivement être supprimée post enquête publique sur les parcelles AE448 et AE 606 car celle-ci n'est pas justifiée (garages).

Une prescription graphique concernant l'alignement (*Disposition graphique n° 2 : alignement et discontinuité possible*) pourra être ajoutée post-enquête publique pour permettre une discontinuité avec le bâtiment à l'angle des rues du Colonel Moll et de la rue Aristide Briand, parcelle AE604.

Certaines rédactions de l'article 4 seront revues post enquête publique pour améliorer sa compréhension et son application, il n'est cependant pas prévu de réduire les objectifs de CBS/CPT, en cohérence avec le tissu environnant.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission acte les évolutions prévues, tout en se demandant si le maintien de la prescriptions sur le CBS/CPT ne va pas, à lui seul, rendre ce projet impossible.

-M. ROHLES Pascal, (RP Lx 4 et 11)

25 rue de la République, « Jardin Voirin » (parcelle AD 135), demande de revoir le zonage Nj pour favoriser la densification, le maintien de l'actuel Espace Réservé 5 pour desservir les parcelles , et la suppression du maillage d'îlots de second rang, pour favoriser la densification.

-demande si le commissaire enquêteur réalise sa synthèse seul ou avec ses collègues ?

-demande quel accès le public aura à ces documents in fine ?

Pièce jointe : PJLx4

Réponse de la Métropole :

Le zonage Nj sera maintenu dans le PLUi-HD, il n'y a pas de vocation à urbaniser ces espaces de jardins cultivés situés dans les coteaux de Laxou et valeur identitaire de la commune, le zonage prévu dans le PLUi-HD a pour but de préserver la vocation actuelle de ces parcelles.

L'emplacement réservé n°5 a été supprimé dans le PLUi-HD car le projet (liaison piétonne et cyclable rue de la Fontenelle/rue des Clos) pour lequel il était destiné n'est plus envisagé par la commune de Laxou.

+ se référer aux considérations générales inscrites dans le mémoire complémentaire sur le sujet de la préservation des cœurs d'îlot.

La métropole entend conserver ce dispositif de « cœurs d'îlots, seconds rangs et franges urbaines protégés » nécessaire et justifié, par cohérence et transparence également avec ce qui a été présenté au grand public et aux habitants à l'occasion de cette enquête publique et de tout le processus de concertation préalable. Cependant, un travail d'ajustement pourra être réalisé, à la marge et au cas par cas, pour revoir certaines délimitations trop proches des habitations ou en bordure d'îlot, en lien avec les communes concernées.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de cette réponse de la Métropole.

Elle précise que ses décisions sont prises en toute collégialité, et ajoute que, conformément à la législation, son rapport sera à disposition du public pendant un an sur le site de la Métropole et dans toutes les communes du Grand Nancy.

-M. et Mme CHALANDRE Christian (RP Lx 6) (propriétaires des parcelles 956 et 90 , sentier de la Fontenelle , accessibles depuis la rue du Clos, et récemment divisées en 2 : 975 et 969), demandent que ces parcelles soient intégrées à la zone U, limitrophe.

Réponse de la Métropole :

La parcelle est classée en zone Nj dans le PLUi en cohérence avec le secteur des Jardins Voirin qui regroupent

des parcelles de vergers, jardins familiaux et espace de nature qui offrent un cadre de vie agréable et une richesse environnementale au cœur de la commune, l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur n'a donc pas été retenue dans le PLUi.

+ se référer aux considérations générales inscrites dans le mémoire complémentaire sur le sujet de la préservation des cœurs d'îlot. A noter que vu la superficie du cœur d'îlot, il a été préféré un zonage Nj spécifiques aux zones de jardins mais l'esprit de préservation des cœurs d'îlot reste le même.

La métropole entend conserver ce dispositif de « cœurs d'îlots, seconds rangs et franges urbaines protégés » nécessaire et justifié, par cohérence et transparence également avec ce qui a été présenté au grand public et aux habitants à l'occasion de cette enquête publique et de tout le processus de concertation préalable. Cependant, un travail d'ajustement pourra être réalisé, à la marge et au cas par cas, pour revoir certaines délimitations trop proches des habitations ou en bordure d'îlot, en lien avec les communes concernées.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de ce rappel des principes de préservation de cœurs d'îlots.

-Mme GUILLEMIN Martine, (**RP Lx 7 et RD 49 et 195**), 5 allée Neuve , demande une dérogation à l'interdiction de bâtir sur la parcelle AH 45, car :

-projette une extension de maison pour accueillir un membre de la famille handicapé

-l'accès actuel à sa maison pourrait se faire par parcelle voisine AE 326, car actuellement, aucun accès voiture à leur maison.

Pièce jointe : PJLx15

Réponse de la Métropole :

La parcelle AH45 est classée en zone urbaine et est concernée à l'arrière par une protection de cœur d'îlot. Celle-ci est déjà construite et constitue déjà une construction en second rang par rapport à l'allée neuve. L'extension souhaitée peut se faire à l'avant mais pas à l'arrière du fait de la protection de cœur d'îlot inscrite pour éviter une construction en troisième rang.

+ se référer aux considérations générales inscrites dans le mémoire complémentaire sur le sujet de la préservation des cœurs d'îlot.

La métropole entend conserver ce dispositif de « cœurs d'îlots, seconds rangs et franges urbaines protégés » nécessaire et justifié, par cohérence et transparence également avec ce qui a été présenté au grand public et aux habitants à l'occasion de cette enquête publique et de tout le processus de concertation préalable. Cependant, un travail d'ajustement pourra être réalisé, à la marge et au cas par cas, pour revoir certaines délimitations trop proches des habitations ou en bordure d'îlot, en lien avec les communes concernées.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission s'interroge sur la possibilité d'étudier ce cas particulier, dont le seul objectif est l'extension sur l'arrière d'un pavillon d'un rez-de-chaussée destiné à accueillir une personne à mobilité réduite, dont les voiturages sont impossibles sur l'avant de la parcelle (dont le seul accès est un chemin piétonnier de 1,20 m entre deux maisons). Le besoin de logement familial pour PMR fait partie du dossier.

-**M. HERR (RP Lx 10)** (parcelle AI 300), demande pourquoi l'arrière de sa parcelle AI 236 n'a pas la même classement que les 2 voisines ((AI 300 et AI 295) alors qu'elles ont les mêmes caractéristiques.

Réponse de la Métropole :

Contrairement à ce qui est indiqué dans le PV de synthèse, la parcelle AI236 n'est pas la propriété de M. HERR mais de l'AFPA. M. HERR est quant à lui propriétaire de la parcelle AI300 concernée par une protection de cœur d'îlot à l'arrière alors que la parcelle voisine AI236 ne fait l'objet d'aucune protection alors que le contexte paysager est sensiblement similaire.

La métropole prend bonne note de cette observation et étudiera, en lien avec la commune, l'extension du cœur d'îlot sur la parcelle AI236 dans le prolongement de la protection de cœur d'îlot présente sur les parcelles AI 300 et AI 295.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de cette réponse.

-**Mme BITSCH Catherine (RP Lx 1)** 67 av. de la Libération,

1) demande la correction d'une erreur sur le plan : « l'immeuble bâti protégé » n'est pas sa maison, mais la maison voisine, au 69 av. de la Libération. Changement acté par la ville de Laxou par courrier joint (daté du 12 mars 2025).

2) demande que soit maintenue la constructibilité de la parcelle 655.

Pièce jointe : PJLx5

Réponse de la Métropole :

La protection « immeuble bâti protégé » a effectivement été repérée à tort sur le n° 67 alors qu'elle concerne le n°69. **Cette erreur de repérage sera corrigée, conformément aux engagements pris par la Métropole auprès de la commune de Laxou qui avait également formulé cette demande lors de son avis sur le PLUi-HD arrêté.**

La parcelle AH655 est bien constructible (sans protection de cœur d'îlot) sous réserve du respect du règlement du PLUi-HD.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de cette réponse.

-**Madame COSTANTINI** adjointe à l'urbanisme, **et Madame GRIVET, (RP Lx 12)**

remettent des tableaux récapitulant les demandes de la commune exprimées le 24 mars 2025 lors d'une réunion avec les services de la Métropole, pour que soient traduits dans le dossier les changements déjà étudiés avec les services de la Métropole, sur lesquels elle rappelle l'engagement pris lors d'une réunion commune en mars 2025. Elles comptent sur une confirmation des réponses positives apportées alors, pour approuver le PLUI-HD

Pièce jointe : PJLx8 et PJLx9

Réponse de la Métropole :

Les demandes concernant l'OAP Saint-Anne seront prises en compte conformément à ce qui a été indiqué

dans le courrier de réponse de la Métropole à l'avis de la commune de Laxou sur le PLUi-HD arrêté. Il en est de même pour la correction de l'erreur d'identification de la protection des éléments bâtis sis au 69 rue de la Libération (parcelle AH217) et non le 67 (parcelle AH483).

Concernant les autres observations :

- Suppression des prescriptions éléments paysagers protégés : Les requêtes de la commune seront prises en compte, la suppression de ces prescriptions étant justifiées. Un emplacement réservé à son bénéfice sera créé pour la prolongation du sentier dit sentier du parc de l'Hôtel de Ville.
- Exercice d'une activité agricole avec prescriptions réservoirs de biodiversité et éléments bâti protégé : Pour ce sujet se référer à la réponse faite au Diocèse de Meurthe-et-Moselle.
- Retrait prescription « alignement continuité » parcelles AE448 et AE606 : Une prescription graphique concernant l'alignement (*Disposition graphique n° 2 : alignement et discontinuité possible*) sera ajoutée pour permettre une discontinuité avec le bâtiment à l'angle des rues du Colonel Moll et de la rue Aristide Briand, parcelle AE604.
- Repérage habitation existante en zone N : Le repérage des habitations existantes en zone Naturelle sera complété sur le secteur sentier de la Fontenelle, afin de bénéficier de la possibilité de réaliser une extension.
- Modifications règles de hauteur : Les modifications demandées seront apportées pour mettre en cohérence les règles de hauteur du PLUi-HD pour conserver les hauteurs existantes sur ces quartiers, telles que reportées au PLU de Laxou.
- Retirer l'emprise foncière des voies publiques en zone N et les classer en zone U (Boulevard des Aiguillettes, Avenue du Bois Gronée, rue de l'Egalité et du Cimetière : **Ces voies publiques demeureront en zone Naturelle comme d'autres voies présentes sur le territoire de la commune comme par exemple l'Autoroute A33. C'est déjà le cas dans le PLU de Laxou.**
- Maintien du stade et de la rue des forestiers en zone Urbaine : La zone Ne (secteur équipé) est une zone qui regroupe les espaces urbains fortement végétalisés, généralement à vocation récréative ou sportive et constitutifs de la trame verte urbaine. Il comprend notamment les principaux parcs publics et espaces verts aménagés, les équipements et installations sportives disposant d'espaces extérieurs, certains cimetières de grande taille, etc. Ces secteurs se situent généralement sur les franges des espaces urbains et constituent des espaces de transition vers les espaces agricoles ou forestiers environnants.

Ainsi et selon cette définition, le zonage en zone Ne des installations sportives rue du Stade est tout à fait justifié. Cette classification n'a par ailleurs pas été remise en question sur sa base légale ni par les services de l'Etat, ni par la CDPENAF.

Le rue des forestiers est classée en zone Naturelle et les maisons d'habitation sont repérés dans le règlement graphique comme des bâtiments d'habitation existants pouvant faire l'objet d'extensions ou d'annexes en zone A ou N. Dispositif équivalent à ce qui est actuellement inscrit au PLU de Laxou (zonage 2Nh).

- Demande de Monsieur Pierre BARONI : Il n'est pas prévu de création de voie sur ce secteur par la Métropole du Grand Nancy.
- Demande de Monsieur Jean-Michel MATHERN : La rédaction du PLUi-HD permettra de clarifier ce passage du règlement du PLU qui est sujet à interprétation en ne reprenant pas le terme de « contrebas ».

Les réponses aux trois dernières observations mentionnées sont présentes dans le présent mémoire en

réponse.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission se félicite des évolutions vers des solutions satisfaisantes pour la commune et la Métropole, qui vont permettre à Laxou de délivrer un avis favorable au PLUI-HD ainsi amendé.

-M. MATHERN-Jean-Michel (RP Lx 13) 27 rue du Plateau, demande la possibilité de couvrir des places de parking existantes à son domicile.

Pièce jointe : PJLx7

Réponse de la Métropole :

Il ne semble pas que le règlement du PLUi-HD fasse obstacle à ce type de projet, sous réserve du respect des règles notamment d'implantation, de hauteur et de nature en ville..

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de cette réponse.

-Le diocèse de Meurthe-et-Moselle (RD 8) demande un changement au dossier en vue de la création d'un projet de maraîchage au domaine de l'Asnée : la transformation de ce terrain de zone naturelle réserve de biodiversité à terrain agricole, ce qui permettrait de lancer ce projet.

Pièce jointe : PJLx14

Réponse de la Métropole :

En accord avec la commune de Laxou, la métropole souhaite accompagner le projet présenté par le diocèse, cohérent avec la stratégie alimentaire de la métropole. Une évolution du zonage est envisagée pour permettre le développement d'un projet de maraîchage sur ce secteur (fléchage vers la zone Agricole secteur de proximité AP), tout en s'assurant du maintien des protections relatives aux enjeux de biodiversité liée à la présence du ruisseau de l'Asnée.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission encourage cette démarche pour faciliter ce projet.

-Mme Emmanuelle POINSARD, pour BOUYGUES IMMOBILIER (RD 168) signale plusieurs prescriptions des plans thématiques qui viennent en contradiction avec le projet d'urbanisation du site NPRU Provinces (qu'elle déclare avoir travaillé en amont avec la Métropole) :

- 1) 2 problèmes de surface pour les commerces
- 2) un CPT incompatible avec le projet
- 3) une obligation de recul incompatible avec le projet (pour les commerces et le parking silo)
- 4) deux calculs de hauteur qui empêchent le projet prévu.

Pièce jointe : PJLx16

Réponse de la Métropole :

Les modifications demandées ont été travaillées en lien avec l'architecte urbaniste du projet NPRU des Provinces et les services de la métropole. Ces adaptations nécessaires seront apportées au règlement du PLUi-HD afin de permettre la réalisation de ce projet, validé par la Métropole du Grand Nancy et la commune de Laxou dans le cadre du projet de renouvellement urbain des Provinces, quartier prioritaire de la politique de la ville et qui fait l'objet d'un important travail de recomposition urbaine depuis de nombreuses années, en concertation avec les habitants du quartier et les riverains

Ces éléments ont d'ailleurs été repris et précisés dans la contribution faite par la métropole à l'enquête publique sur le PLUi HD.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission approuve ces avancées destinées à faciliter le projet.

-Mme JEANDEMANGE Aude (RD 251) demande que les hauteurs des nouvelles constructions ne puissent atteindre 10 m, comme prévu, car la rue du plateau doit pouvoir garder une vue unique et dégagée sur Laxou, Villers et Vandoeuvre. Un point de vue qui s'étend jusqu'aux Vosges. Permettre la construction et la surélévation de façade priveraient tous les passants d'un environnement préservé jusqu'à maintenant.

Pièce jointe : PJLx13

Réponse de la Métropole :

Une adaptation du règlement est effectivement nécessaire pour prendre en compte ce cas très spécifique qui était, par ailleurs, déjà préservé par le règlement du PLU de Laxou, il y a un enjeu fort à préserver cette perspective paysagère sur l'agglomération et le paysage lointain depuis la rue du Plateau.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission apprécie l'intégration de cette perspective paysagère au dossier.

-M. BRANCHEREAU Jean-François (courriel) communique un courrier de la commune qui répond à un problème complexe d'origine de sa construction (parcelle AD 96) et renvoie à la consultation du PLUI. Ne possédant pas le courrier initial, et cet habitant n'ayant pas exposé son problème lors d'une permanence, il est difficile pour le commissaire enquêteur de se faire une idée exacte de la demande faite par M. BRANCHEREAU.

Pièce jointe : PJLx12

Réponse de la Métropole :

Sans plus de précision concernant cette demande, il n'est pas possible d'établir de réponse circonstanciée.

Analyse de la commission d'enquête :

Cette réponse est la seule possible, hélas !

-La GRANDE SAPINIÈRE (RD 196) émet un avis défavorable au PLUi. Les dispositions envisagées réduisent drastiquement la disponibilité foncière économique tout en imposant des contraintes environnementales

excessives (CBS/CPT). Ces mesures engendrent une dévalorisation foncière de 10 à 15% et augmentent significativement les coûts de développement. Sans révision des exigences techniques et sans meilleure identification des friches exploitables, ce PLUi compromet l'attractivité économique du territoire. La GS demande donc une modification du document pour établir un équilibre plus réaliste entre les ambitions écologiques poursuivies par l'Etat, celles rajoutées par la collectivité et la nécessité de soutenir le développement économique de la Métropole et l'activité de ses entreprises.

Pièce jointe : PJLx10

Réponse de la Métropole :

Cette observation rejoint plusieurs autres observations réalisées par les acteurs économiques concernant notamment l'application de l'article 4 et ses conséquences sur le développement des activités économiques. Ces craintes ont également été relayées par la CCI 54 et inscrites dans son avis sur le projet de PLUi HD arrêté par la métropole. **Le courrier réponse à la CCI 54 a été joint en annexe du mémoire en réponse complémentaire.**

Par ailleurs, différents temps d'échange sur le PLUi HD, avec les acteurs économiques et depuis le début d'année, ont permis d'atténuer les craintes et de rassurer sur les effets de l'application des nouvelles règles sur le foncier à vocation économique. Il ressort cependant des discussions techniques des contraintes qu'il est légitime de prendre en considération pour faire évoluer le dispositif, sans compromettre l'esprit poursuivi de transition écologique. **Ainsi, certaines contraintes liées aux plantations d'arbres demandent à être adaptées en relevant notamment le seuil de plantation à 150 m² et avec quelques adaptations mineures dans le règlement sur les plantations pour les aires de stationnement et les espacements entre les arbres.**

Analyse de la commission d'enquête :

La commission note avec satisfaction les échanges qui vont permettre de trouver un meilleur équilibre entre les nécessités de la transition écologique et les besoins d'implantation et de travaux des entreprises de ce secteur.

Commune de LUDRES

Commune	LUDRES
Nombre de visiteurs	21
Observations registre papier (RP)	13
Observations registre dématérialisé (RD)	16
Observations par courriel (mail)	4
Observations par courrier (L)	0
Observations orales	0
Doublons (D), triplets, quadruplets	0
Nbre observations retenues pour le territoire étudié	33

Pièces jointes :

1. PJLu1 – Charly FIDENZA
2. PJLu2 – Marc CHONE
3. PJLu3 – Pétition « Sauvons nos coteaux (4 pages)

❖ M. Jean-Maxime HUET (RP Lu1) : Parcelle AI0918

Aimerait conserver l'autorisation de son activité artisanale de paysagiste. La partie paysagère de cette parcelle pourrait -elle être ré-évaluée partiellement en zone constructible, au regard du développement éventuel de l'activité ?

Réponse de la Métropole :

La parcelle AI918 est classée en zone urbaine. Une grande partie de celle-ci est concernée par une protection paysagère permettant de protéger le sol (principe de protection de cœur d'îlot) mais également la végétation présente sur la parcelle (verger). La route de Fléville constitue une des porte d'entrée de Ludres et il est important de préserver ses qualités paysagères.

+ se référer aux considérations générales inscrites dans le mémoire complémentaire sur le sujet de la préservation des cœurs d'îlot.

La métropole entend conserver ce dispositif de « cœurs d'îlots, seconds rangs et franges urbaines protégés » nécessaire et justifié, par cohérence et transparence également avec ce qui a été présenté au grand public et aux habitants à l'occasion de cette enquête publique et de tout le processus de concertation préalable. Cependant, un travail d'ajustement pourra être réalisé, à la marge et au cas par cas, pour revoir certaines délimitations trop proches des habitations ou en bordure d'îlot, en lien avec les communes concernées.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte du maintien des objectifs qui justifient les cœurs d'îlot.

❖ **M. Cédric NOROY (RP Lu2) :** Parcelle A1057

La parcelle sera-t-elle constructible pour une maison à usage d'habitation? Quelles seront les règles imposées pour ce futur projet?

Réponse de la Métropole :

La parcelle A1057, rue du grand chemin, a été classée en zone Urbaine au PLUi HD, comme le reste des parcelles adressées sur la rue du Grand Chemin dans la continuité des maisons d'habitation existante.

Sans que cela constitue une réponse exhaustive des règles applicables (se référer pour cela au règlement littéral et aux plans thématiques du règlement), voici les principales règles qui concernent cette parcelle :

- Hauteur maximale de la façade à 7m, soit équivalent R+1
- Coefficient de Biotope Surfacing 0,6 dont Coefficient de Pleine Terre 0,4 (correspondant au secteur 6 de l'article 4)
- Implantation à l'alignement ou en recul avec discontinuité possible

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de cette réponse.

❖ **Anonyme (RD14) :**

Je suis contre le projet la proposition de PLUi : à savoir la construction sur la zone des coteaux de Ludres qui a pour but de préserver un refuge de biodiversité

Réponse de la Métropole :

Se référer aux considérations générales inscrites dans le mémoire complémentaire sur la justification des besoins en matière de logements, sur la prise en compte des enjeux environnementaux dans le PLUi HD et sur la mixité sociale et des formes urbaines. Pour rappel, l'élaboration du PLUi HD a fait l'objet d'une évaluation environnementale qui a traité l'ensemble de ces sujets et qui a pris en compte les aléas et risques.

Le secteur Sainte Blaine à Ludres (6 Ha) constitue la dernière réserve foncière d'importance pour Ludres et la seule possibilité d'offrir une diversification des solutions d'habiter sur la ville (quelques dents creuses pour des maisons individuelles mais pas de friches) **et idéalement situé dans une logique de ville du 1/4H à proximité de la gare de Ludres pour des mobilités alternatives à la voiture et des commerces et services du centre-ville de Ludres.**

L'OAP dite « Sainte Blaine » prévoit la production d'environ 240 logements avec une programmation variée :

- 50 % de logements collectifs, 35 % de logements intermédiaires et 15 % de logements individuels.
- Accession libre : 60 %, Accession abordable : 15 %, Locatif social : 25 % en plusieurs phases.

Et phasée dans le temps :

- PHASE 1 à l'Est : urbanisation à court terme (2025-2030) pour 85 logements
- PHASE 2 au centre : urbanisation à moyen terme (2031-2036) pour 100 logements

- PHASE 3 à l'Ouest : urbanisation à long terme (2037-2042) pour 53 logements

La métropole rappelle par ailleurs que la commune de Ludres a été particulièrement exemplaire dans la restitution des surfaces 2AU en zones agricoles et naturelles, avec notamment la suppression de quasi toute la zone 2AU des coteaux. Cela représente une restitution nette de presque 70 Ha (sur les 450 Ha à l'échelle métropolitaine).

La métropole confirme son souhait de maintenir l'OAP Sainte Blaine et d'offrir la capacité de développer de nouvelles solutions d'habiter sur le territoire de Ludres.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de cette réponse.

❖ **Mme Oriane BOISMAMIER (RD13) :**

Alors que la commune de Ludres a urbanisé une surface de 25HA ces 30 dernières années, il faudrait poursuivre en ce sens en allant détruire 6HA de verdure qui permettent de maintenir biodiversité, et rafraichir la commune. La ville de Nancy étouffe sous la chaleur. STOP à cette urbanisation, privilégions la rénovation utile de vieux bâtiments. Zone Sainte Blaine qui a des pb de mouvements de sol, les sangliers pour rappel sont régulièrement dans les jardins des habitations preuve que la nature manque de place.

Réponse de la Métropole :

Se référer aux considérations générales inscrites dans le mémoire complémentaire sur la justification des besoins en matière de logements, sur la prise en compte des enjeux environnementaux dans le PLUi HD et sur la mixité sociale et des formes urbaines. Pour rappel, l'élaboration du PLUi HD a fait l'objet d'une évaluation environnementale qui a traité l'ensemble de ces sujets et qui a pris en compte les aléas et risques.

Le secteur Sainte Blaine à Ludres (6 Ha) constitue la dernière réserve foncière d'importance pour Ludres et la seule possibilité d'offrir une diversification des solutions d'habiter sur la ville (quelques dents creuses pour des maisons individuelles mais pas de friches) **et idéalement situé dans une logique de ville du 1/4H à proximité de la gare de Ludres pour des mobilités alternatives à la voiture et des commerces et services du centre-ville de Ludres.**

L'OAP dite « Sainte Blaine » prévoit la production d'environ 240 logements avec une programmation variée :

- 50 % de logements collectifs, 35 % de logements intermédiaires et 15 % de logements individuels.
- Accession libre : 60 %, Accession abordable : 15 %, Locatif social : 25 % en plusieurs phases.

Et phasée dans le temps :

- PHASE 1 à l'Est : urbanisation à court terme (2025-2030) pour 85 logements
- PHASE 2 au centre : urbanisation à moyen terme (2031-2036) pour 100 logements
- PHASE 3 à l'Ouest : urbanisation à long terme (2037-2042) pour 53 logements

La métropole rappelle par ailleurs que la commune de Ludres a été particulièrement exemplaire dans la restitution des surfaces 2AU en zones agricoles et naturelles, avec notamment la suppression de quasi toute la zone 2AU des coteaux. Cela représente une restitution nette de presque 70 Ha (sur les 450 Ha à l'échelle métropolitaine).

La métropole confirme son souhait de maintenir l'OAP Sainte Blaine et d'offrir la capacité de développer de nouvelles solutions d'habiter sur le territoire de Ludres.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de cette réponse.

❖ **Anonyme (RD15) :**

Il est absolument honteux de détruire des coteaux où nichent des espèces protégées, la LPO ,sera sûrement au courant de ce projet qui ne voit que le bénéfice de l'argent.

Réponse de la Métropole : Se référer à l'argumentaire et à la réponse de la métropole ci-dessus.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de cette réponse.

❖ **Mme Oriane BOISMAMIER (Courriel 16) :**

Opposition totale au projet.

A l'heure où l'on parle de végétalisation urbaine dans une région en déclin démographique, ce projet est une aberration.

La commune de Ludres a perdu 25ha de verdure en 30 ans et 6 ha sacrifiés sur 3 ans ?

Revenez sur votre idée !

Réponse de la Métropole : Se référer à l'argumentaire et à la réponse de la métropole ci-dessus.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de cette réponse.

❖ **Mme Maud PIERROT (Courriel 17) :**

La métropole et les différents politiques attachés à la commune de Ludres mettent en avant leur souci de préservation de la faune et de la flore.

Le maire de Ludres lui-même est en faveur depuis 2007 de la protection des coteaux de Ludres.

Alors pourquoi cette urbanisation programmée entre Sainte-Blaine et la Médiathèque????Opposition totale au projet.

Réponse de la Métropole : Se référer à l'argumentaire et à la réponse de la métropole ci-dessus.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de cette réponse.

❖ **Anonyme (RD26) :**

Je suis contre le PLUi de Ludres sauvons nos coteaux !!

Réponse de la Métropole : *Se référer à l'argumentaire et à la réponse de la métropole ci-dessus.*

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de cette réponse.

❖ **Anonyme (RD38) :**

Conteste les choix faits par la commune de Ludres et de la Métropole sur l'urbanisme, la nécessité de créer des nouveaux logements, le non-respect de la biodiversité.

Propose d'autres solutions.

Réponse de la Métropole : *Se référer à l'argumentaire et à la réponse de la métropole ci-dessus.*

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de cette réponse.

❖ **Anonyme / Mme VILLEMIN (RD46) :**

Je vous sollicite afin de déclarer mon opposition au projet immobilier de Ludres.

Réponse de la Métropole : *Se référer à l'argumentaire et à la réponse de la métropole ci-dessus.*

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de cette réponse.

❖ **M. Stéphane VINEL (RP Lu12) :** Parcelle 247

45% de cette parcelle deviendrait "cœur d'îlot" dans le nouveau projet. Souhaiterait pouvoir bénéficier, dans cette zone des 45%, d'une possibilité de construire des extensions attenantes à sa résidence principale, tout en préservant le reste identifié en "cœur d'îlot". N'a pas l'intention de réaliser une autre construction en second rideau.

Réponse de la Métropole :

La parcelle AB247 est classée en zone urbaine et l'arrière de la parcelle fait l'objet d'une protection de cœur d'îlot.

La métropole entend conserver ce dispositif de « cœurs d'îlots, seconds rangs et franges urbaines protégés » nécessaire et justifié, par cohérence et transparence également avec ce qui a été présenté au grand public et aux habitants à l'occasion de cette enquête publique et de tout le processus de concertation préalable. Cependant, un travail d'ajustement pourra être réalisé, à la marge et au cas par cas, pour revoir

certaines délimitations trop proches des habitations ou en bordure d'îlot, en lien avec les communes concernées.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de cette réponse réservant une attention aux cas particuliers.

❖ **Association "Sauvons nos Côteaux" (RP Lu13) :**

Association "Sauvons nos Côteaux" représentée par 15 personnes à la permanence, et son président GAUZELIN Marcel.

Document complet de 16 pages annexé au registre papier, assorti des 235 signatures de pétitionnaires opposés au projet. La principale observation concerne l'OAP "Sainte Blaine" pour laquelle et plus globalement, la protection de la biodiversité sera mise à mal par la disparition d'espaces verts. L'association conteste l'OAP sectorielle LU01(îlot de fraîcheur) dont la réalisation entraînerait des nuisances sonores et de la pollution (flux de véhicules mal maîtrisés), sachant par ailleurs que la mobilité douce est insuffisante, et que les futures habitations seraient exposées aux risques déjà identifiés de retrait-gonflement d'argile et de ruissellement en particulier. Par ailleurs l'association met en avant la possibilité de développement des maraichages (circuits courts) et l'acceptation des tunnels et non leur refus comme ce peut être le cas actuellement, sachant que les terres concernées sont particulièrement fertiles

Réponse de la Métropole : *Se référer à l'argumentaire et à la réponse de la métropole ci-dessus.*

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de cette réponse.

❖ **Mme et M. David GUILLAUME (RP Lu14) :** Parcelle 330 et 341

Souhaiteraient construire une extension habitable d'environ 50 m² au sol et attenante à leur résidence principale (réduction de la zone des 4m sachant qu'il n'y aura pas d'accès véhicule prévu.

Réponse de la Métropole :

Les parcelles sont situées en zone Urbaine, le projet d'extension est donc réalisable sous réserve du respect des règles inscrites dans le règlement littéral et graphique.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de cette réponse.

❖ **M. Charly FIDENZA (RP Lu15) :** Parcelles MARICLOS, A 833,834,840,846,847,848, 835,836,837,838, 839, 850,853, 855,856,849, 915 et 929 pour environ 6800 m²

Ensemble des parcelles laissées en friches et à l'abandon. Ces parcelles, coincée entre le cimetière et Sainte Blaine ne font pas partie des coteaux. En appel au PLUi-HD pour valoriser ces terrains en termes de biodiversité et d'habitat.

Réponse de la Métropole :

Les parcelles de M. FIDENZA sont situées au nord du secteur d'OAP Sainte Blaine et en contre-bas de la rue du Grand Chemin. Ces parcelles sont classées en zone Naturelle dans le projet de PLUi HD. Celles-ci étaient auparavant classées en zone 2AU au PLU de Ludres et sont donc concernés par la restitution des surfaces 2AU en zones agricoles et naturelles, avec notamment la suppression de quasi toute la zone 2AU des coteaux. Cela représente une restitution nette de presque 70 Ha (sur les 450 Ha à l'échelle métropolitaine) sur la commune de Ludres.

Si la métropole confirme son souhait de maintenir l'OAP Sainte Blaine et d'offrir la capacité de développer de nouvelles solutions d'habiter sur le territoire de Ludres, elle n'entend pas pour autant étendre la zone d'urbanisation vers le nord pour rendre à nouveau constructibles les terrains de M. FIDENZA.

La métropole confirme donc également son souhait de déclassement de cette partie haute de l'ancienne zone 2AU des coteaux, au regard des objectifs de sobriété foncière qu'elle s'est fixée et de l'impact paysager très fort qu'aurait l'urbanisation de ce secteur.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de cette réponse.

❖ **Anonyme (RD100) :**

Je souhaite attirer votre attention sur une situation incohérente : la Métropole a accepté, à juste titre, de supprimer les protections "cœur d'îlot" sur plusieurs parcelles en second rang dans différents quartiers de Ludres – notamment rue Goncourt, Rabelais, Grand Chemin, chemin de la Cuse, rue Joseph Prétot, des Blanches Vignes, Antonin Daum, Henri Cartan et Joseph Marie Jacquard.

Cependant, même après cette suppression, les contraintes maintenues via les quotas CPT/CBS restent trop fortes pour restaurer la pleine constructibilité des terrains. Dans mon cas, cela signifie que je continue à entretenir à mes frais un terrain dont l'usage a été fortement restreint, sans compensation. Cela inclut la tonte régulière, l'élagage des arbres, l'entretien des plantations... Des dépenses continues pour un bien désormais sans valeur d'usage réelle, alors qu'il avait été acheté au prix du marché, en toute légalité, avec un projet familial en tête. Ce terrain n'est pas un patrimoine hérité, c'est un bien que j'ai financé, dans le cadre d'un projet de vie. Et aujourd'hui, je me retrouve dans la position absurde d'un propriétaire réduit à n'être que gardien d'un espace qu'il ne peut plus utiliser librement.

Je demande donc : soit une indemnisation juste et proportionnée pour les pertes subies, soit le rétablissement de la constructibilité, comme cela a été fait ailleurs. À défaut, le PLUi-HD créerait une rupture d'égalité entre citoyens, en infligeant à certains une charge foncière sans contrepartie, ni environnementale, ni urbanistique valable.

Réponse de la Métropole :

Se référer aux considérations générales inscrites dans le mémoire complémentaire sur le sujet de la préservation des cœurs d'îlot.

La métropole entend conserver ce dispositif de « cœurs d'îlots, seconds rangs et franges urbaines protégés » nécessaire et justifié, par cohérence et transparence également avec ce qui a été présenté au grand public et aux habitants à l'occasion de cette enquête publique et de tout le processus de concertation préalable. Cependant, un travail d'ajustement pourra être réalisé, à la marge et au cas par cas, pour revoir

certaines délimitations trop proches des habitations ou en bordure d'îlot, en lien avec les communes concernées.

La métropole rappelle également que la levée partielle de certaines protections de cœur d'îlots a été conditionnée au renforcement des seuils liés aux coefficients de nature en ville (*Article 4 - Coefficient de Biodiversité Surfactive et Coefficient de Pleine Terre*) Il s'agissait de continuer de garantir une moindre artificialisation des sols dans le tissu urbain.

La métropole rappelle qu'il n'existe pas de mécanisme d'indemnisation lors de l'élaboration des documents d'urbanisme, qui ont toute prérogative pour permettre aux collectivités d'œuvrer pour l'intérêt général.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de cette réponse et approuve l'attention portée au travail d'ajustement proposé.

❖ **Anonyme (RD119) :**

Je suis totalement contre la création de cœur d'îlot sur les fonds de jardin en pleine propriété privée à Ludres. Si vous avez un bout de terrain, je suis sûr que pas un seul habitant, ni même de tout l'univers, accepterait qu'on vienne déclasser sa parcelle sans rien lui demander, juste pour faire plaisir à des politiques publiques. Faut être honnête deux minutes : quand c'est chez les autres, tout le monde est pour. Mais si ça tombait sur leur terrain, ils crieraient au scandale.

Moi je n'ai rien de spécial à protéger dans mon jardin. Pas de plante rare, pas de zone naturelle, rien. Et pourtant on veut me bloquer mon terrain alors que d'autres gardent tout constructible alors qu'ils n'ont pas plus de jardin que moi. Ce n'est pas juste. A ceux qui veulent protéger la nature, je leur dis : battez-vous pour préserver les vrais terrains vierges, pas nos petits bouts de terrain déjà en ville ! Je redis clairement : je suis totalement contre ce projet injuste, surtout sans aucune compensation financière. On est propriétaire, on n'est pas responsable des erreurs d'urbanisme.

Réponse de la Métropole :

Se référer aux considérations générales inscrites dans le mémoire complémentaire sur le sujet de la préservation des cœurs d'îlot.

La métropole entend conserver ce dispositif de « cœurs d'îlots, seconds rangs et franges urbaines protégés » nécessaire et justifié, par cohérence et transparence également avec ce qui a été présenté au grand public et aux habitants à l'occasion de cette enquête publique et de tout le processus de concertation préalable. Cependant, un travail d'ajustement pourra être réalisé, à la marge et au cas par cas, pour revoir certaines délimitations trop proches des habitations ou en bordure d'îlot, en lien avec les communes concernées.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de cette réponse et approuve l'attention portée au travail d'ajustement proposé.

❖ **Mme Sabine MOROT (RD143) : OAP Sainte Blaine**

Je suis contre l'urbanisation de 6ha entre Saint-Blaine et la médiathèque. C'est une zone occupée par la nature donc on met encore en danger la biodiversité et on va encore artificialiser des terrains, qui actuellement absorbent l'eau.

Habitant à Ludres, je suis très attachée à la vue sur les coteaux et sur la nature qui entourent Ludres.

Si ce projet voit le jour, on va augmenter la pollution, les nuisances sonores et les effets néfastes du réchauffement climatique : moins d'absorption des grosses pluies, moins d'ilôts de fraîcheur, moins d'abris pour la faune et la flore.

On nous serine qu'il faut lutter contre le changement climatique et on va encore bétonner des terrains ... c'est aberrant!!!

Il faut vraiment avoir une politique à long terme pour lutter contre le réchauffement climatique, ce PLUi n'en est pas la preuve!

NON A L'URBANISATION A LUDRES !

Réponse de la Métropole : Se référer à l'argumentaire et à la réponse de la métropole ci-dessus sur l'OAP Ste Blaine.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de cette réponse.

❖ **Mme Aurélie SIMKO (RD144) : OAP Sainte Blaine**

Je m'oppose à l'urbanisation de 6ha à Ludres, au nom de la préservation de la biodiversité, qui est un enjeu majeur d'intérêt public.

Réponse de la Métropole : Se référer à l'argumentaire et à la réponse de la métropole ci-dessus sur l'OAP Ste Blaine.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de cette réponse.

❖ **Mme Myriam CHAMAGNE (Courriel 186)**

En référence au dernier PLUi concernant le projet d'urbanisation des coteaux de la ville de LUDRES, je vous informe de mon opposition au projet d'exploitation de ces zones de biodiversité essentielles à la ville .

Par ailleurs, même s'il semble important de prévoir des logements futurs, le nombre de logements est bien trop ambitieux et disproportionné sachant que les accès de la ville resteront identiques.

Je pensais naïvement que nos élus étaient sensibles et préoccupés comme moi par l'environnement de notre belle ville.

Réponse de la Métropole : Se référer à l'argumentaire et à la réponse de la métropole ci-dessus sur l'OAP Ste Blaine/

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de cette réponse.

❖ **Mme Caroline MAZOYER (RD 192)**

Je ne suis pas d'accord avec le projet de PLUi-HD concernant LUDRES, et l'urbanisation de 6 ha de nature qui pourrait en découler.

Ludres doit garder son caractère rural.

Ce projet porte atteinte à la biodiversité des coteaux, modifie le cadre de vie offert par la commune et artificialise de manière irréversible les terres autrefois dévolues aux vergers.

Les jeunes ludréens, pour grandir en citoyens soucieux de leur environnement, ont besoin d'une connexion à la nature offert par ces espaces non urbanisés.

Réponse de la Métropole : *Se référer à l'argumentaire et à la réponse de la métropole ci-dessus sur l'OAP Ste Blaine.*

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de cette réponse.

❖ **Anonyme (RD207)**

Je demande la suppression de l'ensemble du classement en cœur d'îlot de second rang.

Ludres n'est pas Nancy, entièrement bétonnée.

Réponse de la Métropole :

Se référer aux considérations générales inscrites dans le mémoire complémentaire sur le sujet de la préservation des cœurs d'îlot.

La métropole entend conserver ce dispositif de « cœurs d'îlots, seconds rangs et franges urbaines protégés » nécessaire et justifié, par cohérence et transparence également avec ce qui a été présenté au grand public et aux habitants à l'occasion de cette enquête publique et de tout le processus de concertation préalable. Cependant, un travail d'ajustement pourra être réalisé, à la marge et au cas par cas, pour revoir certaines délimitations trop proches des habitations ou en bordure d'îlot, en lien avec les communes concernées.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de cette réponse et approuve l'attention portée au travail d'ajustement proposé.

❖ **M. Denis DEFFAIN (RP Lu23)**

Très favorable au projet. La perte de 500 habitants ces 20 dernières années à Ludres sera compensée par l'arrivée de nouveaux habitants sur Sainte Blaine.

Réponse de la Métropole : La métropole prend acte de cette observation favorable au projet d'urbanisation sur Sainte Blaine.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de cette réponse.

❖ **M. Patrice GREFF (Courriel)**

La zone qui pourrait être lotie sur notre territoire permettrait d'accueillir ± 200 familles qui, dans la Grande Métropole, pourraient bénéficier des transports en commun (nous sommes bien desservi à Ludres), et pour les enfants, d'écoles et de collèges sans être obligé d'emprunter les bus du ramassage scolaire. Si l'on se refuse à l'idée d'extension du PLU, c'est jeter sur les routes toutes ses familles qui iront construire leurs maisons plus ou moins loin et qui viendront grossir les rangs des automobilistes qui tous les jours font des queues interminables, sur tous les axes qui mènent à la métropole, pour aller vaquer à leurs occupations. Et là, ce n'est ni généreux ni écolo et je pense contre-productif! Que l'on se rassure aussi pour les oiseaux au centre de bien des préoccupations, dans nos jardins, ils sont très nombreux pour notre plus grand plaisir. Ce projet de PLU me semble raisonnablement aller dans le bon sens pour peu qu'il soit mis en place avec précautions et respect de notre cadre de vie.

Réponse de la Métropole : La métropole prend acte de cette observation favorable au projet d'urbanisation sur Sainte Blaine.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de cette réponse.

❖ **M. Marc CHONE (RP Lu25)**

Pour ces six Hectares voués à être aménagés en logements, j'ai connu l'époque où ils étaient composés de jardins bien entretenus et surtout d'arbres fruitiers. Lors de la floraison au printemps C'était magnifique à voir et l'odeur dégagée étaient forte et très agréable. On pouvait voir beaucoup d'oiseaux et de papillon. Aujourd'hui cet espace est avant tout composé de friches et de ronces et les petits chemins qui relient la ruelle du château au chemin de Sainte-Blaine sont souvent impraticables. Ces friches et ces ronces sont à l'origine de la disparition de certaines espèces d'oiseaux de ce secteur. En effet, beaucoup d'oiseaux se nourrissent de baies, voire de fruits et surtout d'insectes, mais ces friches et ces ronces font qu'il n'y a plus de fleurs donc plus de fruits et surtout que la plupart des accès ne sont plus possibles à cause des ronces, par conséquent les oiseaux concernés ont déserté l'endroit. Il me semble donc que le projet de construction de logements individuels dans cet espace est pertinent. En outre et en faisant disparaître ses désagréments et problèmes précités, il contribuera aussi et surtout à faire vivre les écoles et les équipements collectifs de la ville de Ludres.

Réponse de la Métropole : La métropole prend acte de cette observation favorable au projet d'urbanisation sur Sainte Blaine.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de cette réponse.

❖ **M. Pierre CLODOTTE (RP Lu26)**

Très peu de ludréens étaient présents à la réunion organisée par l'association FORE 54.

Réponse de la Métropole : La métropole prend note de cette observation.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de cette réponse.

❖ **M. Pierre CLODOTTE (RP Lu27)**

Ludres présente une forte attractivité. Les ludréens habitant en dessous des coteaux ne souhaitent pas être dérangés par une nouvelle population.

Réponse de la Métropole : Cette observation semble concerner le projet Sainte Blaine. Cf les éléments de réponse formulés par la métropole ci-dessus.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de cette réponse.

❖ **M. Pierre CLODOTTE (RP Lu28)**

Les constructions à venir n'empêchent pas la création d'espaces verts et de couloirs écologiques. Les pavillons devraient être délimités par des haies et non des murs atroces ou des barrières en PVC ou aluminium, ce qui permettrait d'accueillir au mieux les nouvelles populations.

Réponse de la Métropole :

L'OAP Sainte Blaine prévoit bien des orientations spécifiques relatives à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère (avec notamment l'inscription de percées paysagère dans le projet), mais également apporte des garanties sur la qualité environnementale du projet. Les mesures compensatoires émises lors de l'évaluation environnementale ont par ailleurs été retranscrites dans l'OAP.

De plus, le nouveau règlement du PLUi HD prévoit des règles qualitatives concernant les clôtures, avec par exemple :

- Le dispositif à claire-voie doit être constitué de 30% minimum de « vides » pour garantir la transparence visuelle de la clôture.
- Les haies végétales doivent être composées d'essences locales, diversifiées et adaptées aux évolutions du climat local.
- Les clôtures composées d'éléments synthétiques imitant l'apparence de plantes naturelles (fausse végétation, etc.) ne sont pas considérées comme des haies végétales.
- Les brises-vues (bâches, panneaux bois, etc.) sont interdits.
- Par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle, les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune avec un espace libre entre le sol et le début de la clôture (exemple :

surélévation de 30 centimètres par rapport au niveau du sol, écartement des montants verticaux, espaces de perméabilité dédiés de 15 à 20 cm² en partie basse, etc.).

- Des dispositions particulières s'appliquent à chaque commune (cf annexe 3).

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de cette réponse claire et détaillée.

❖ **M. Pierre CLODOTTE (RP Lu29)**

En vue du remplacement d'une population vieillissante à Ludres, il serait de rendre pérenne les services de l'éducation nationale en maintenant les classes de primaire et secondaire, tout en préservant les besoins sociaux de plus en plus nombreux.

Réponse de la Métropole :

La métropole prend note de cette observation, qui ne porte pas sur le PLUi HD en lui-même, même si le projet Sainte Blaine vise à accompagner l'évolution de la population (et notamment le vieillissement) et que les nouveaux logements ainsi construits permettront de renforcer les effectifs scolaires dans les écoles.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de cette réponse.

❖ **Association "Sauvons nos Côteaux" (RP Lu30)**

Association "Sauvons nos Côteaux" représentée par 4 personnes à la permanence , dont son président GAUZELIN Marcel.

Remise d'un nouveau document comptabilisant 33 nouvelles signatures de pétitionnaires opposés au projet.

Réponse de la Métropole : Se référer à l'argumentaire et à la réponse de la métropole ci-dessus sur l'OAP Ste Blaine.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de cette réponse.

❖ **Mme Charlotte THOMAS (RD214)**

Nous nous opposons fermement à ce projet, à contre-courant des priorités de notre époque. Alors qu'à l'échelle nationale et locale, on encourage la renaturation des zones urbaines, ce projet prévoit la destruction d'un espace naturel au profit d'une nouvelle zone bétonnée. Il s'agit d'un non-sens environnemental, esthétique et social. Perte de fraîcheur et de biodiversité : La végétation actuelle joue un rôle essentiel de régulation thermique. En été, notre jardin, en bordure des coteaux, peut présenter jusqu'à 5°C de moins que l'espace bétonné devant notre maison.

Risque géotechnique aggravé : Le PLUi-HD reconnaît lui-même les risques de retrait-gonflement des argiles et de glissements de terrain sur les coteaux. La construction de bâtiments en hauteur viendrait accentuer la pression sur le sol, augmentant le risque pour les habitations situées en aval – notamment la nôtre. Manque de transparence et de concertation : À ce jour, aucune concertation réelle avec les riverains n'a été menée. Nous avons acquis notre maison il y a deux ans sans être informés de ce projet, et nous ne disposons toujours d'aucune maquette des constructions projetées et de leurs impacts visuels depuis notre propriété. C'est une atteinte claire au droit à l'information. Risque de ruissellement et d'inondation accru :

Le ruissellement en cas d'orages sera décuplé sans l'infiltration naturelle du sol. À minima, nous demandons : La présentation d'une maquette détaillée des constructions projetées, avec visualisation depuis notre propriété. Une analyse du vis-à-vis et des impacts sur l'intimité des habitations existantes. Une étude d'impact environnemental et hydrologique sérieuse, incluant les risques d'inondation pour les habitations situées en aval.

L'organisation de réunions publiques d'information et de concertation avec les riverains concernés.

Réponse de la Métropole : Se référer à l'argumentaire et à la réponse de la métropole ci-dessus sur l'OAP Ste Blaine.

La métropole rappelle également que l'élaboration du PLUi HD a fait l'objet d'une large concertation et que des réunions publiques notamment ont été organisées en communes pour présenter l'avant-projet de PLUi HD.

L'OAP constitue le cadre réglementaire de l'urbanisation du secteur Sainte Blaine. L'urbanisation effective du secteur nécessite la maîtrise foncière des différentes parcelles et, le moment venu, qu'un porteur de projet précise son projet en compatibilité avec les orientations inscrites dans l'OAP. C'est plutôt au moment où le projet sera précisé que de nouveaux temps d'échange avec la population, et notamment les riverains, pourront être organisés en lien avec la commune.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de cette réponse.

❖ **Mme Alexia THOMAS (RD355)**

Dans le cadre de l'enquête publique du 2 avril 2025 au 5 mai 2025, et après lecture du PLUi du Grand Nancy et en particulier de sa partie concernant la commune de Ludres, j'exprime mon opposition aux projets d'urbanisation sur la commune de Ludres, notamment dans la zone dite « *secteur de projet* » située dans les coteaux. Les coteaux sont un lieu de promenade et d'échanges, un lieu de développement et d'exploration de la flore, un lieu d'épanouissement et d'observation de la vie sauvage (renards, daguets, oiseaux, etc.). Les coteaux sont également un poumon vert dans la ville apportant de la fraîcheur pendant les périodes de forte chaleur, participant à la réduction du bruit inhérent aux zones urbaines, limitant la pollution de l'air et des sols. La proportion des zones de nature ayant été fortement réduite ces dernières années, le territoire de la commune de Ludres est désormais fortement urbanisé de sorte que j'exprime à nouveau mon opposition aux projets d'urbanisation sur la commune de Ludres et mon souhait de voir préserver tous les espaces verts et en particulier les coteaux.

Réponse de la Métropole : Se référer à l'argumentaire et à la réponse de la métropole ci-dessus sur l'OAP Ste Blaine.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de cette réponse.

❖ **Anonyme (RD349)**

La commune de Ludres est implantée à proximité d'axes routiers très passants (A33 et A330). Ainsi, on note un TMJA 2024 (Trafic Moyen Journalier Annuel) de 54401 véhicules (dont 14,7 % de poids lourds) à Fléville sur l'A33 ou encore 56472 véhicules (dont 3,25 % de poids lourds) à Heillecourt sur l'A330 (source : site internet DIR Est <https://www.dir.est.developpement-durable.gouv.fr/les-donnees-de-traffic-en-2024-a2487.html>). A noter : il n'y a plus de comptages sur Ludres.

Cette situation génère un bruit très important et très fréquent à Ludres, même le week-end et en soirée. Des zones de Ludres sont plus impactées que d'autres ; l'actuel quartier Sainte Blaine en fait partie. De nombreux habitants se plaignent de cette situation et de l'absence de solutions.

L'OAP Sainte-Blaine va augmenter le trafic routier à Ludres et modifier l'environnement. Ce qui va contribuer à augmenter le bruit dans la commune.

D'où les questions :

- quelles études ont été menées pour établir la situation actuelle en termes de bruit sur Ludres ?
- sur cette base, quelles études préalables ont été menées pour évaluer précisément l'impact du PLUi, et plus spécifiquement de l'OAP Saint-Blaine, sur le bruit ?
- quelles mesures sont envisagées pour maîtriser le bruit et les désagréments importants qu'il cause (notamment sur la santé) ? Qu'il s'agisse du bruit actuellement subi ou celui à venir ?

Réponse de la Métropole :

***Se référer à l'argumentaire et à la réponse de la métropole ci-dessus sur l'OAP Ste Blaine
+ Se référer aux considérations générales inscrites dans le mémoire complémentaire sur la justification des besoins en matière de logements, sur la prise en compte des enjeux environnementaux dans le PLUi HD et sur la mixité sociale et des formes urbaines.***

Pour rappel, l'élaboration du PLUi HD a fait l'objet d'une évaluation environnementale qui a traité l'ensemble de ces sujets et qui a pris en compte les aléas et risques. Au stade de la planification urbaine, il n'y a pas lieu de réaliser des études plus précises en matière d'impact sonore que ceux délimités par les SUP. Il est également important de souligner que la localisation de l'OAP Sainte Blaine est relativement éloignée des axes autoroutiers et ne constitue pas une extension urbaine vers des zones de nuisance sonore.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de cette réponse.

❖ **Anonyme (RD47)**

La commune de Ludres a perdu 25ha de verdure en 30 ans et 6 ha sacrifiées sur 3 ans ?

Réponse de la Métropole :

*Se référer à l'argumentaire et à la réponse de la métropole ci-dessus sur l'OAP Ste Blaine
+ Se référer aux considérations générales inscrites dans le mémoire complémentaire sur la justification des besoins en matière de logements, sur la prise en compte des enjeux environnementaux dans le PLUi HD et sur la mixité sociale et des formes urbaines.*

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de cette réponse.

❖ **Mme Monique ROGER (RD226)**

Je désapprouve le PLUi tel qu'il est prévu pour la commune de Ludres. Cette désapprobation concerne la conservation de la biodiversité, la conservation d'une zone calme, les difficultés de circulation et de stationnement qui vont en découler, et la construction de logements sur une zone connue être concernée par un aléa moyen au mouvement de terrain et un aléa fort au retrait et gonflement des argiles

Réponse de la Métropole :

*Se référer à l'argumentaire et à la réponse de la métropole ci-dessus sur l'OAP Ste Blaine
+ Se référer aux considérations générales inscrites dans le mémoire complémentaire sur la justification des besoins en matière de logements, sur la prise en compte des enjeux environnementaux dans le PLUi HD et sur la mixité sociale et des formes urbaines.*

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de cette réponse.

Commune de MALZEVILLE

Commune	MALZEVILLE
Nombre de visiteurs	27
Observations registre papier (RP)	23
Observations registre dématérialisé (RD)	18
Observations par courriel (mail)	5
Observations par courrier (L)	1
Observations orales	0
Doublons (D), triplets, quadruplets	0
Nbre observations retenues pour le territoire étudié	47

Pièces Jointes

- 1- PJMz1 - PARADE Didier et Michel plan A3 puis pdf avec projet de construction
- 2- PJMz2 - NOTOT pétition 20 pages
- 3- PJMz3 - LEVASSEUR Denis 2 annexes : 7 pages et 8 pages
- 4- PJMz4 - Association défense du Côteau BAS-SAVLONS document de 23 pages
- 5- PJMz5 - CHAPELEUR et RENAULT une annexe
- 6- PJMz6 - GNYLEC photo aérienne
- 7- PJMz7 - FUCHS 1 pj
- 8- PJMz8 - ROBARDET pour MALZATERRE un argumentaire
- 9- PJMz9 - CUGNOT un plan
- 10- PJMz10 - Anonyme RD147 6 photos
- 11- PJMz11 - Anonyme RD 148 7 photos

Vue d'ensemble : les observations sont à dominante « *préservation des zones vertes* », tant individuellement que dans les collectifs créés pour les défendre.

Réponse de la Métropole :

En réponse à la majorité de ces observations, la métropole a développé, dans un mémoire complémentaire, un argumentaire global sur la manière dont les enjeux écologiques et environnementaux ont été identifiés, puis pris en compte et enfin intégrés dans la démarche d'élaboration du PLUi HD.

Il convient donc, en complément de ces réponses individuelles, de s'y reporter.

-M. TALBOT Jérôme (**RP 1 et RD 36**) constate avec satisfaction que sa parcelle AM196 n'est plus en ER

Réponse de la Métropole : Cette observation n'appelle pas de réponse particulière.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte.

-M. LOMBARD Adrien (RP Mz 3) demande s'il peut construire un garage sur un espace vert protégé

Réponse de la Métropole :

Le règlement n'autorise pas la construction d'un garage dans le périmètre d'une protection au titre des éléments paysagers protégés. Seuls sont autorisés les aménagements, installations, travaux de faibles dimensions ou constructions d'une emprise au sol inférieure à 6 mètres carrés, nécessaires à la protection et à la sauvegarde des sites ou à leur mise en valeur (stationnement perméable, aires de jeux, etc.).

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte.

-M. et Mme MAILLET (RP Mz 4) se déclarent satisfaits du passage en non-constructible de leur parcelle 448

Réponse de la Métropole :

Cette observation n'appelle pas de remarque particulière.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte.

-M. COTTET-EMARD Paul (RP Mz 8) refuse la création d'un passage sur son terrain privé, au fond de sa propriété, 11 rue Jacques-Prévert

Réponse de la Métropole :

Il s'agit d'un principe d'aménagement d'une liaison dédiée aux modes actifs inscrit dans l'OAP « Demie-Lieu ». Comme indiqué, il s'agit bien d'une intention d'aménagement qui ne pourra se réaliser qu'avec l'accord des propriétaires concernés. Ce principe de liaison ne s'accompagne pas d'un emplacement réservé il n'y a donc pas d'impact sur la constructibilité des terrains concernés.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de cette précision, et propose de l'intégrer au dossier des OAP qui sont prévues sur des terrains privés, car ce type d'observation est récurrent.

-M. LEVASSEUR Denis (RP Mz 9)

1) réclame que ses parcelles 236/239 :240 soient constructibles, et de pouvoir y accéder depuis la rue du Colonel-Driant via sa propriété (535)

2) demande que soit reconsidéré le classement des terrains de l'AFU qu'il a créée en 2012, pour que ce projet reste réalisable. L'amputation de la partie haute rend le projet inaccessible pour la partie basse. Le projet est rétrocédé à la mairie sans contrepartie financière.

Pièce jointe : PJMz3

Réponse de la Métropole :

Outre les enjeux de sobriété foncière et de préservation des continuités écologiques, es parcelles AB 236, 239 et 240 sont situées dans une vaste zone Naturelle qui correspond aux coteaux de Malzéville, leur configuration ainsi que l'absence d'accès justifient leur maintien en zone naturelle.

Celles-ci sont d'ailleurs aujourd'hui classées en zone naturelle (2N) au PLU de Malzéville. Dans le cadre de l'élaboration du PLUi HD, la posture générale de la métropole a été de ne pas ouvrir à l'urbanisation des terrains aujourd'hui classés en zone naturelle ou agricole, et donc non constructibles.

Concernant les terrains dit de l'AFU de la Mine (qui datent de plusieurs années et n'a pas connu d'avancée opérationnelle), ceux-ci ont sont aujourd'hui classés en zone 2AU dans le PLU de Malzéville. Les enjeux de sobriété foncière et de préservation des enjeux environnementaux ont conduit la métropole à reclasser en zone naturelle ce secteur. La métropole entend conserver le caractère inconstructible de cet espace limitrophe de la zone Natura 2000 du Plateau de Malzéville et très sensible écologiquement.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la première réponse, en accord avec les orientations de transition écologique. Concernant le 2° point, il conviendrait de rencontrer le président de cette AFU ancienne, qui a investi depuis 13 ans dans un objectif de construction.

-M. et Mme VIRY (RP Mz 11) 67 rue de Longefond, demandent quel est le statut de leurs terrains (204, 205, 193)

Réponse de la Métropole :

Les parcelles sont classées en zone Nj (Naturel jardin). La construction édifiée sur la parcelle 204 est identifiée sur le plan de zonage comme bâtiment d'habitation existant pouvant faire l'objet d'extensions ou d'annexes en zone A ou N.

Les constructions ainsi repérées peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes dans la limite d'une augmentation maximale de 15 % de la surface de plancher existante à la date d'opposabilité du PLUi-HD, à condition de ne pas créer de logement supplémentaire, de ne pas excéder 200 mètres carrés de surface de plancher d'habitation cumulée à l'échelle de l'unité foncière et de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les annexes doivent être situées à moins de 50 mètres du bâtiment auxquelles elles sont rattachées.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de ces rappels.

-Mesdames MENNILLO, (RP Mz 13) 65 rue de Longefond, demandent à conserver la constructibilité de leurs parcelles 611 et 174. De même pour les 240 et 241, 6 chemin Sainte-Elisabeth

Réponse de la Métropole :

Les parcelles AK 611 – 174 – 240 et 241 sont classées dans le PLUi HD en zone urbaine et la partie arrière de celle-ci est concernée par une protection de cœur d'îlot. Ces parcelles sont aujourd'hui déjà construites. L'objectif poursuivi par la métropole est d'éviter les constructions en second rang d'habitation, à l'arrière des constructions déjà existantes sur ces terrains.

>> Se référer aux considérations générales inscrites dans le mémoire complémentaire sur le sujet de la préservation des cœurs d'îlot.

La métropole entend conserver ce dispositif de « cœurs d'îlots, seconds rangs et franges urbaines protégés » nécessaire et justifié, par cohérence et transparence également avec ce qui a été présenté au grand public et aux habitants à l'occasion de cette enquête publique et de tout le processus de concertation préalable. Cependant, un travail d'ajustement pourra être réalisé, à la marge et au cas par cas, pour revoir certaines délimitations trop proches des habitations ou en bordure d'îlot, en lien avec les communes concernées.

Analyse de la commission d'enquête :

Cette réponse est conforme aux orientations du PLUi-HD.

-M. GERAUDIE Jean-Pierre (RP Mz 14) trouve abusive l'interdiction de certaines couleurs de volets dans le PDA autour de l'église

Réponse de la Métropole :

Ces prescriptions sont émises par l'architecte des bâtiments de France pour les projets situés dans le périmètre d'un monument historique, afin de ne pas porter atteinte à la conservation ou la mise en valeur du monument historique. Ces prescriptions ne sont donc pas liées à l'application du PLU ou du futur PLUi HD.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission juge effectivement cette observation hors de la compétence de la Métropole.

-M.et Mme KRAUSS (RP Mz 16)

- 1) regrettent que le classement des zones constructibles ne réponde pas à un plan d'urbanisme réfléchi en fonction du site : l'urbanisation de Malzéville de ne semble répondre qu'à une vision de « promoteurs »
- 2) regrettent l'irrespect des règles PMR sur les trottoirs, trop étroits
- 3) déplorent que certains immeubles fassent de l'ombre à leurs voisins
- 4) regrettent que Malzéville n'ait pas de place centrale
- 5)regrettent qu'il n'y ait pas de constructions qui répondent aux économies d'énergie
- 6) rappellent que leurs terrains (97 impasse de l'Embanie) achetés constructibles, ont été déclarés inconstructibles, alors que tout est construit autour.

Réponse de la Métropole :

L'urbanisation des secteurs ouverts à l'urbanisation est à chaque fois encadrée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation qui permet de préciser les conditions d'aménagement de la zone et son

intégration avec le tissu urbain avoisinant sur la base d'études précises. L'ensemble de ces OAP répond à des considérations urbanistiques et opérationnelles qui prennent en compte les principes relatifs à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, à la qualité environnementale, la gestion des risques.

Certains des points soulevés par l'observation relèvent de l'aménagement des espaces publics qui ne sont pas réglementés par le PLUi-HD.

L'ombre portée des bâtiments sur les fonds voisins est une problématique qui relève de l'application du code civil. Concernant le PLUi HD, les règles de hauteur ont été travaillées sur la base des règles existantes dans le PLU de Malzéville et permettent de conserver les formes urbaines présentes sur territoire de Malzéville.

Pour rappel, les constructions nouvelles sont soumises au respect de la RE2020 qui vise à améliorer notamment les économies d'énergie des bâtiments neufs. De plus, le PLUi-HD comporte une OAP thématique « adaptation au changement climatique » qui comporte des orientations visant à favoriser une conception bioclimatique des projets et du bâti. La métropole a en outre choisi de favoriser, dans le règlement du PLUi HD, les possibilités d'implantation de panneaux photovoltaïques en toiture, en trouvant un juste équilibre avec les intérêts patrimoniaux.

La parcelle située 97 impasse de l'Embanie est bien classée en zone urbaine. La façade avant est libre de contrainte (et donc bien constructible) mais la partie arrière de la parcelle est concernée par une protection de cœur d'îlot, afin d'éviter des constructions en second rang. Ce dispositif est généralisé aux terrains adressés sur l'impasse de l'Embanie et ne concerne donc pas que la parcelle AI308.

>> Se référer également aux considérations générales inscrites dans le mémoire complémentaire sur le sujet de la préservation des cœurs d'îlot.

La métropole entend conserver ce dispositif de « cœurs d'îlots, seconds rangs et franges urbaines protégés » nécessaire et justifié, par cohérence et transparence également avec ce qui a été présenté au grand public et aux habitants à l'occasion de cette enquête publique et de tout le processus de concertation préalable. Cependant, un travail d'ajustement pourra être réalisé, à la marge et au cas par cas, pour revoir certaines délimitations trop proches des habitations ou en bordure d'îlot, en lien avec les communes concernées.

Réponse de la commission d'enquête :
La commission juge ces précisions bien venues.

-M.et Mme LERGENMULLER (RP Mz 17) ferme Sainte-Elisabeth, regrettent que sur leur propriété classée A, tous leurs projets d'animation, de loisirs verts, bien-être... se heurtent à ce classement agricole, car ils ne sont pas agriculteurs. Demandent quel zonage autoriserait leurs projets ?

Réponse de la Métropole :

Les parcelles AL 402 – 358 – 93 – 87, situés le long de la déviation de Malzéville, sont classées en zone agricole (zone A) dans le projet de PLUi HD, dans la continuité du PLU actuel sur Malzéville. La construction édifiée sur la parcelle AL402 est identifiée sur le plan de zonage comme bâtiment d'habitation existant pouvant faire l'objet d'extensions ou d'annexes en zone A ou N.

Les constructions ainsi repérées peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes dans la limite d'une augmentation maximale de 15 % de la surface de plancher existante à la date d'opposabilité du PLUi-HD, à condition de ne pas créer de logement supplémentaire, de ne pas excéder 200 mètres carrés de surface de plancher d'habitation cumulée à l'échelle de l'unité foncière et de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les annexes doivent être situées à moins de 50 mètres du bâtiment auxquelles elles sont

rattachées.

Ces personnes peuvent prendre contact avec la commune et la Métropole afin de présenter plus en détail leur projet. Sans plus de précision, il n'est pas possible de statuer directement sur leur demande, dans la mesure où l'ouverture de droit à construire en zone agricole doit être regardée de façon très circonstanciée et doit être justifiée pour des considérations d'intérêt général.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission approuve cette proposition de démarche de co-construction de solution entre les acteurs.

-Mme KINTZINGER (RP Mz 19) désire connaître les prescriptions applicables en zone N

Réponse de la Métropole :

La zone Naturelle correspond à la zone naturelle, globalement inconstructible. Les prescriptions applicables à la zone N sont détaillées aux pages 242 à 286 du règlement littéral.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission approuve ce renvoi au dossier.

-Mme CHAPELEUR Cynthia et M. RENAULT Thomas (RP Mz 20 et courrier papier)

trouvent injuste le calcul des extensions possibles en zone N, limitées à 15% de la surface construite, car leur maison faisant 75m², la possibilité d'extension est trop minime. Une grande propriété aurait beaucoup plus de m² ! Est-il possible d'avoir une dérogation exceptionnelle ?

Pièce jointe : PJMz5

Réponse de la Métropole :

Le secteur de l'impasse du Goulot est classé en zone naturelle (zone N) au PLUi dans la mesure où les conditions de desserte par les réseaux ne sont pas satisfaisantes. Des constructions étant cependant présentes, celles-ci ont été identifiées sur le plan de zonage comme bâtiments d'habitation existants pouvant faire l'objet d'extensions ou d'annexes en zone A ou N.

Les constructions ainsi repérées peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes dans la limite d'une augmentation maximale de 15 % de la surface de plancher existante à la date d'opposabilité du PLUi-HD, à condition de ne pas créer de logement supplémentaire, de ne pas excéder 200 mètres carrés de surface de plancher d'habitation cumulée à l'échelle de l'unité foncière et de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les annexes doivent être situées à moins de 50 mètres du bâtiment auxquelles elles sont rattachées.

L'objectif de ce dispositif est d'accorder une souplesse aux constructions existantes, mais, pour autant d'assurer également la préservation de ce secteur naturel, au regard des enjeux de sobriété foncière et de limitation de l'artificialisation. Ces dispositifs sont très regardés, notamment par l'Etat, dans le cadre de son avis en tant que Personne Publique Associée.

Il n'est pas prévu de dérogation à ce principe, l'encadrement de la taille des extensions répond aux impératifs fixés par le code de l'urbanisme. En effet, les possibilités de construire en zone agricole ou naturelle sont une exception au principe général d'inconstructibilité de ces zones, elles doivent donc être strictement encadrées

au risque d'un contrôle de légalité négatif de l'Etat au moment de l'approbation du PLUi HD.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission s'interroge sur l'opportunité de créer un calcul de pourcentage progressif, car effectivement, une extension d'une pièce n'est pas forcément pertinente.

-2 demandes d'anonymes (RD 147 et 148)

Quelle est la possibilité de construire des abris de jardins d'une taille suffisante pour vraiment entreposer son outillage et matériel de jardin (au lieu de les transporter en remorque à chaque visite au jardin, ce qui n'est pas bas-carbone...) ?

Pièces jointes : PJMz10 et PJMz11

Réponse de la Métropole :

Les zones Nj autorisent les constructions liées à l'entretien des jardins et vergers et notamment les locaux de stockage de matériel, dans la limite de 6m² sur une même unité foncière.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission enregistre cette réponse, et, après calculs pratiques précis, s'interroge sur les dimensions convenables d'un abri de jardin ou verger réellement fonctionnel (avec tondeuse ou petit autoporté et son entretien courant, outillage, échelle, cageots pour récoltes, graineterie, un ou deux siège-s...). 6 m² semblent effectivement nettement insuffisants pour ceux qui cultivent et entretiennent réellement leurs parcelles.

-M.GNYLEC Francis (RD 221)

s'étonne du classement en inconstructible de sa parcelle 1388, impasse du Goulot, car les voisines ont des constructions récentes, et la Métropole a acheté la parcelle 958 voisine. J'ai un projet de 2 constructions sur ce terrain actuellement lotissable. Il demande de revoir ce classement.

Pièce jointe : PJMz6

Réponse de la Métropole :

Ce terrain a été reclassé en zone Naturelle dans le PLUi HD tout comme la parcelle 958 (achetée par l'EPFGE pour le compte de la commune) afin de ne pas urbaniser ce cœur d'îlot et de maintenir un seul rang d'urbanisation adressé sur la rue du Goulot.

>> Se reporter également aux considérations générales dans le mémoire complémentaire établi par la métropole et relatif à la prise en compte des enjeux environnementaux dans le PLUi HD.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission juge bienvenues ces précisions et rectification.

-M.FUCHS Nicole (courriel), au nom de l'indivision FAIRISE,

demande que leurs parcelles AN 313, 311, 357, 169, 14, et AL 2, 69 et 74 ne soient pas classées en A, car aucune activité maraîchère ni agricole ne peut y être réimplantée (pollution du sol, manque d'accès et

d'eau...).

Pièce jointe : PJMz7

Réponse de la Métropole :

Le PLUi-HD reprend le zonage qui était en vigueur dans le PLU de Malzéville en conservant des droits à construire identiques, la parcelle AN357 est urbanisable en totalité.

L'arrêt d'une activité agricole sur ces parcelles ne peut à lui seul justifier leur reclassement en zone urbaine ou à urbaniser, ces terrains demeurent des terrains agricoles qu'il convient de protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique. De plus, la nécessité du gain tiré de la valorisation de ces terrains en cas de reclassement ne constitue pas une justification suffisante à modifier leur zonage.

>> Se reporter également aux considérations générales dans le mémoire complémentaire établi par la métropole et relatif à la prise en compte des enjeux environnementaux dans le PLUi HD.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission comprend cette réponse, mais s'interroge sur la divergence d'appréciation de la qualité des sols concernés : « *pollués, sans eau ni accès* », ou « *à potentiel agronomique, biologique ou économique* » ?

-**Anonyme (RD 33)** regrette les difficultés de stationnement et souhaite conserver un minimum de trame verte afin de favoriser la circulation de la faune en ville.

Réponse de la Métropole :

Le PLUi-HD ne gère pas le stationnement sur le domaine public. En revanche, le PLUi HD dispose de règles relatives à l'obligation de réalisation de places de stationnement sur les parcelles privées en cas de construction. Ces règles sont adaptées aux typologies de construction et les places de stationnement rendues obligatoires sont proportionnelles à la surface de plancher de la construction.

Concernant la trame verte **>> Se reporter également aux considérations générales dans le mémoire complémentaire établi par la métropole et relatif à la prise en compte des enjeux environnementaux dans le PLUi HD.**

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de cette réponse.

-**Mme GRESSER Marion (RD 34)** demande de préserver les espaces verts et de rénover l'ancien plutôt que de construire , comme le veut la politique nationale environnementale.

Réponse de la Métropole :

>> Se reporter aux considérations générales dans le mémoire complémentaire établi par la métropole et relatif à la prise en compte des enjeux environnementaux dans le PLUi HD.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission estime pertinent ce renvoi au dossier.

-M.GAMOURI Azedine (**RP Mz 2**) s'informe sur le statut de sa parcelle 582 rue du Chazeau.

Réponse de la Métropole :

Cette observation n'appelle pas de réponse particulière.

RUE DU CHANOINE-BOULANGER

-M.GAMOURI Azedine (**RP Mz 2**) s'informe sur le classement de sa parcelle 113 rue du Chanoine-Boulangier.

Réponse de la Métropole :

Cette observation n'appelle pas de réponse particulière.

Cf réponse ci-dessous relative à la pétition contre l'urbanisation rue Chanoine Boulanger.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte.

-M. et Mme NOTOT (**RP Mz 6**) 27 rue du Chanoine-Boulangier, parcelle 553,

s'opposent à des constructions d'immeubles sur les parcelles 114 et 542, lieu de faune (renards, chevreuils, écureuils, oiseaux) et de flore. La rue est déjà saturée, et la circulation problématique. Il ne faut pas construire non plus sur 104, 649, 647, 407, 733, 727 et 731..

20 pétitionnaires riverains signent une pétition dans le même sens, avec des arguments divers.

Pièce jointe : PJMz2

Réponse de la Métropole :

L'ancienne zone 2AU située à l'arrière des habitations rue Chanoine Boulanger a été quasi en totalité supprimée et reclassée en zone naturelle (zone N). C'est ainsi 3,5 Ha de zone d'urbanisation future sur le secteur qui ont été éteints. Des ajustements ont été opérés sur les terrains adressés rue Chanoine Boulanger pour travailler finement la limite entre zone U et zone N et en tenant compte de la réalité bâtie en vis-à-vis de la rue (côté sud de la rue Chanoine Boulanger).

Des protections de cœur d'îlot ont également été introduites là où cela semblait nécessaire et en cohérence avec le tissu déjà urbanisé. Il s'agit d'appliquer une égalité de traitement entre les parcelles situées le long des voies et des réseaux.

Concernant l'aire de stationnement ciblée par les pétitionnaires, les règles d'urbanisme ne peuvent pas éteindre le caractère constructible de cette parcelle, sur le seul motif de la présence de quelques places de stationnement. La commune de Malzéville est propriétaire de ce terrain et elle sera libre de choisir son devenir.

Concernant les impacts sur la circulation et le stationnement, la suppression de la zone 2AU laisse peu de possibilités de nouvelles constructions dans quelques « dents creuses ». Sur ce dernier point, la métropole rappelle les obligations de stationnement inscrites dans le règlement du PLUi HD pour toute nouvelle construction et qui devront être réalisées sur l'espace privé.

Les règles d'urbanisme sur le secteur ne permettent pas la réalisation « d'immeubles ». Les hauteurs maximales autorisées correspondent à du R+1 (équivalent maison individuelle).

Analyse de la commission d'enquête :

La commission estime cette réponse cohérente avec les règles d'urbanisme pour les parcelles 114 et 542.

Mais les riverains étant surtout inquiets de possibles constructions sur les parcelles 407 et 649, en haut de cette rue très malaisée à la circulation, il conviendrait peut-être d'assortir la constructibilité de ces 2 parcelles de règles de circulation restrictives pour la désengorger.

OAP BAS-SAVLONS

-Association du Coteau des Bas-Savlons (RP Mz 18 et RD 170), par M. VERNISSON Philippe, président,

- 1) contestent le calcul du besoin en logements , et rappelle le bon taux de SRU de Malzéville
- 2) Constatent l'incohérence entre les orientations générales du PLUI et l'OAP BAS-SAVLONS, qui est sur un terrain à classer en N, ou A
- 3) Souhaitent connaître le statut juridique de cette OAP (opération d'ensemble ou globale ?)
- 4) Demandent ce qu'il adviendra de cette OAP si le projet ne se réalise pas ?
- 5) demandent quelles seraient les règles constructives (implantation, hauteurs, densité, stationnement, enfouissement des réseaux, voirie, cheminements.....) ?
- 6) 40 logements annoncés : un maximum ?
- 7) Avant tout, réaliser une étude géotechnique sur risques et protection des sources, et communiquer les résultats
- 8) Réaliser une étude complète de la faune et de la flore, et communiquer les résultats
- 9) contestent qu'il soit judicieux aujourd'hui de construire en zone de crue centennale
- 10) Signalent l'incohérence entre les orientations de la Métropole qui souhaite préserver les espaces et ilots de verdure en cœur de ville et en même temps autoriser la construction de logements sur des terrains présentant un intérêt écologique certain, dans un contexte de non augmentation démographique.

Pièce jointe : PJMz4

Réponse de la Métropole :

En réponse à la majorité de ces observations, la métropole a développé, dans un mémoire complémentaire, un argumentaire global sur la manière dont les enjeux écologiques et environnementaux ont été identifiés, puis pris en compte et enfin intégrés dans la démarche d'élaboration du PLUi HD. Il convient donc, en complément de ces réponses individuelles, de s'y reporter, notamment pour les points 1, 2 et 10.

La métropole rappelle également que le périmètre actuel de l'OAP a été fortement réduit par rapport au périmètre initial de réflexion et inscrit au PLU de Malzéville en zone 2AU. C'est seulement 1,5 Ha qui ont été conservés sur les 2,7 Ha initiaux (logique de réduction de la séquence E-R-C).

Concernant le statut juridique de cette OAP (points 3 et 4), la réalisation du projet doit porter sur l'intégralité du site délimité par la présente OAP (opération d'aménagement d'ensemble) et cela nécessite donc la maîtrise foncière de l'ensemble des parcelles situées à l'intérieur du périmètre ainsi délimité. Ne s'agissant pas d'une opération d'aménagement public, aucune expropriation forcée n'est donc envisagée et les promoteurs / aménageurs privés devront négocier avec chaque propriétaire concerné l'acquisition du foncier.

Enfin, l'OAP encadre les conditions d'aménagement et la programmation du secteur. Mais la réalisation en tant que telle d'un projet n'est pas obligatoire et nécessite en premier lieu la maîtrise foncière complète. C'est la raison pour laquelle, l'urbanisation a plutôt été ciblée sur le phasage moyen terme (2031 – 2036) car la maîtrise du foncier prendra certainement du temps. Si le PLUi HD n'a pas de durée de vie encadrée ou limitée, la métropole rappelle néanmoins que le PLUi HD sera évalué tous les 3 ans sur le volet Habitat notamment et amènera donc à se questionner régulièrement sur l'adéquation entre les besoins et l'atteinte des objectifs fixés par le PLUi HD, notamment sur la production de logements.

Concernant le point 5, l'ensemble de ces réponses se retrouvent dans l'OAP Bas Savlons et le règlement littéral, accompagné des plans thématiques correspondants. En ce qui concerne par exemple les hauteurs, le PLUi HD prévoit des hauteurs maximales autorisées correspondant à du R+1, équivalentes aux maisons individuelles présentes à proximité du site. A noter également les coefficients de nature en ville en Secteur n°5 qui imposent une CBS 0,5 dont CPT 0,3.

Concernant le point 6, l'OAP prévoit la construction de 35 à 40 logements. L'éventuelle future opération d'aménagement sur ce secteur devra respecter les principes édictés dans l'OAP, dans un rapport de compatibilité. L'objectif de 40 logements constitue donc une fourchette haute en termes de production de logements.

Concernant le point 7, le Code de l'urbanisme n'impose pas d'études préalables géotechniques à l'occasion de l'élaboration des documents d'urbanisme, concernés cependant par une évaluation environnementale qui évalue ces aspects par la prise en compte des risques et aléas. Les cartes d'aléas (notamment mouvements de terrain et retrait/gonflements des argiles) sont disponibles en annexe du PLUi HD. Des études géotechniques préalables seront réalisées par le promoteur/aménageur au moment de la conception de son projet. Un éventuel temps de concertation sur le projet peut permettre, le moment venu et le cas échéant, de présenter ces résultats.

Concernant le point 8, le code de l'urbanisme ne donne pas la possibilité au PLUi-HD d'assujettir les nouveaux projets de constructions à une étude faune-flore systématique. Le code de l'environnement fixe les conditions pour lesquelles cette étude est rendue obligatoire. Dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLUi HD, des visites terrain ont été organisées sur les secteurs d'OAP pour confirmer les éléments de diagnostic et adapter les éventuelles mesures compensatoires, qu'on retrouve par ailleurs dans chaque OAP (*cf méthodologie de l'évaluation environnementale dans le document dédié*).

Concernant le point 9, l'OAP est concernée à l'Ouest par une zone de « prévention » du Plan de Prévention des Risques Inondation. Le règlement du PPRI ne rend pas inconstructible les zones de prévention, mais encadre avec des prescriptions les futures constructions.

L'éventuel futur projet devra se conformer au schéma directeur d'assainissement de la métropole, annexé au PLUi HD. La gestion intégrée des eaux pluviales (et donc le dimensionnement des ouvrages correspondant) se fait effectivement sur la base de la crue centennale de référence.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission enregistre ces justifications en réponse.

Elle s'interroge toutefois sur la possibilité d'exclure de ce périmètre la bande inondable, sauf à prouver son utilité dans le futur projet (noue ou autre dispositif d'infiltration).

-Mme PETITON Sarah (RD160), et M. LEFEVRE Nicolas (RD 161)

contre toutes formes d'urbanisations/bétonisations non justifiées et engageant des risques environnementaux se pose beaucoup de questions sur l'OAP-MAL-2. Demandent le classement de cette zone en N et

souscrivent au document remis par l'association de défense des Bas-Savlons

Réponse de la Métropole :

Cf la réponse émise par la métropole ci-dessus à l'association de défense des Bas Savlons.

De plus, il semble qu'une partie de l'unité foncière de Mme PETITON ait été incluse dans le périmètre de l'OAP Bas Savlons. Le périmètre de l'OAP pourra être revu, en lien avec la commune, pour retirer le fond de parcelle de Mme PETITON de l'OAP.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission enregistre avec satisfaction cette adaptation possible et bienvenue.

-Mme BLAISE Sophie, M. DEMANGE Simon, (courriel) demandent l'abrogation de cette OAP des Bas Savlons, et ajoutent à l'argumentaire ci-dessus que ce projet serait :

1) un non-sens climatique supprimer des zones vertes riches en arbres — puits naturels de carbone — est irresponsable. Chaque espace végétalisé compte dans la lutte contre les effets du changement climatique et dans l'adaptation des villes aux vagues de chaleur.

2) Une atteinte au droit de propriété, car l'aménagement envisagé inclut le passage d'un chemin sur des terrains privés, violation inacceptable du droit de propriété. En tant que propriétaires, nous refusons catégoriquement toute tentative d'expropriation injustifiée. Une telle démarche supposerait de prouver une utilité publique, ce qui, au regard des éléments précédemment exposés, semble extrêmement difficile à démontrer de manière convaincante.

Réponse de la Métropole :

Cf la réponse émise par la métropole ci-dessus à l'association de défense des Bas Savlons.

Concernant la prétendue atteinte au droit de propriété et comme rappelé dans la réponse faite à l'association de défense des Bas Savlons, il ne s'agit pas d'une opération d'aménagement publique. Aucune expropriation n'est donc envisagée et il sera nécessaire qu'un aménageur / promoteurs privés négocie avec les propriétaires l'acquisition des terrains correspondant et de manière amiable.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission approuve cette précision bienvenue, et conseille de faire de la dernière phrase une rédaction à insérer dans tous les dossiers d'OAP, pour rassurer les propriétaires.

- Anonyme (RD 28) demande de conserver en N le secteur de l'OAP des Bas-Savlons, qui est un des derniers poumons verts de l'agglomération . Malzéville doit garder son identité (élevage, maraîchage, horticulture...),

et signale que plusieurs des dates de concertation publique n'ont été présentées qu'une fois passées, (cf.mensuel de Malzéville) Le fait d'avoir omis de nous présenter clairement ces informations n'est pas de bonne augure quant aux motivations de ces constructions.

Réponse de la Métropole :

Cf la réponse émise par la métropole ci-dessus à l'association de défense des Bas Savlons.

La métropole rappelle en outre que la concertation préalable porte sur l'élaboration du PLUi HD et a plutôt été axée sur les considérations générales et globales et non par secteurs d'OAP. Elle n'est pas censée porter sur tous les détails. L'enquête publique est le moment privilégié pour prendre connaissance finement de

l'ensemble du document et en particulier de son environnement proche, permettant au besoin de réagir.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission juge cette réponse pertinente.

-M.ZAMBEAU (RP Mz 25) s'oppose à l'OAP-MALZ-2, car ce projet détruirait un secteur vert très riche en faune et flore remarquables, et présente moins d'intérêt qu'une réhabilitation des immeubles vides et « murés du centre-ville » (il conteste aussi le besoin de logements)

Réponse de la Métropole :

Cf la réponse émise par la métropole ci-dessus à l'association de défense des Bas Savlons.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission renvoie à son analyse de la réponse à l'Association du Coteau des Bas-Savlons, ci-dessus.

-Mme RIGARD (RP Mz 7) se demande ce qu'il adviendra de sa propriété, AH 499 rue de Verdun.

Réponse de la Métropole :

La parcelle AH 499 est classée en zone Urbaine au PLUi HD. Sa constructibilité est encadrée par une OAP dite « Jardins Fleuris » qui prévoit les conditions d'aménagement et la programmation souhaitée en termes de logements.

La réalisation du projet doit porter sur l'intégralité du site délimité par la présente OAP (opération d'aménagement d'ensemble) et cela nécessite donc la maîtrise foncière de l'ensemble des parcelles situées à l'intérieur du périmètre ainsi délimité. Ne s'agissant pas d'une opération d'aménagement public, aucune expropriation forcée n'est donc envisagée et les promoteurs / aménageurs privés devront négocier avec chaque propriétaire concerné l'acquisition du foncier.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission approuve cette précision bienvenue, et conseille de faire de la dernière phrase une rédaction à insérer dans tous les dossiers d'OAP, pour rassurer les propriétaires.

MALZATERRE-CHENEVIÈRES

-L'association MALZATERRE , via Mme ROBARET, (RP Mz 15 et courriel), présidente,

s'oppose à la construction dans le cœur d'îlot des Chenevières, réserve verte (convoitée par les promoteurs) près du centre-Malzéville, Commune Nature dotée de 3 libellules :

- 1) en réfutant les calculs de besoin en logements en s'appuyant sur les chiffres de l'INSEE
- 2) en rappelant l'urgence climatique et l'effondrement du vivant, et en présentant une étude qui répertorie 14 espèces de petite faune vivant sur ces parcelles
- 3) en rappelant l'urgence de lutter contre les îlots de chaleur et l'imperméabilisation des sols .

Pièce jointe : PJMz8

Réponse de la Métropole :

En réponse à ces observations, la métropole a développé, dans un mémoire complémentaire, un argumentaire global sur la manière dont les enjeux écologiques et environnementaux ont été identifiés, puis pris

en compte et enfin intégrés dans la démarche d'élaboration du PLUi HD.

Il convient donc, en complément de cette réponse individuelle, de s'y reporter, notamment sur les besoins en logements et la préservation des cœurs d'îlot ainsi que la prise en compte des enjeux environnementaux et climatiques dans le PLUi HD.

Concernant le secteur des Chenevières, le PLUi HD a supprimé la zone 1AU (zone d'urbanisation d'ensemble) inscrite au PLU de Malzéville et l'a remplacée par une protection généralisée de cœur d'îlot au sein de la zone urbaine, empêchant tout projet de construction de maison individuelle, notamment sur les terrains situés juste derrière les maisons d'habitation adressées sur la rue du stade. La limite du cœur d'îlot du côté de la rue des Chenevières a été positionnée en fonction de la réalité bâtie et permettrait éventuellement la construction nouvelle d'une ou deux maisons d'habitation. Un juste équilibre a donc été trouvé, en lien avec la commune, entre la construction de l'ancienne zone 1AU et la protection intégrale de toute celle-ci.

La métropole entend conserver ce dispositif de « cœurs d'îlots, seconds rangs et franges urbaines protégés » nécessaire et justifié, par cohérence et transparence également avec ce qui a été présenté au grand public et aux habitants à l'occasion de cette enquête publique et de tout le processus de concertation préalable. Cependant, un travail d'ajustement pourra être réalisé, à la marge et au cas par cas, pour revoir certaines délimitations trop proches des habitations ou en bordure d'îlot, en lien avec les communes concernées.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission enregistre le maintien de ce cœur d'îlot pour protéger ces parcelles, à la demande des riverains.

-M. et Mme EGLY, (RP Mz 10) 16 rue du Stade, souhaitent que les parcelles AH107, 108 536, 537et 560 restent bien qualifiées en cœur d'îlot vert protégé

Réponse de la Métropole :

Cf la réponse émise par la métropole ci-dessus à l'association MALZATERRE.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission enregistre le maintien de ce cœur d'îlot pour protéger ces parcelles, à la demande des riverains.

-MM. PARADE Didier et Michel (père) (RP Mz 5, 12 et courriel)

présentent leur projet de construction sur les parcelles des Chenevières, dernière mouture des plans qu'ils ont plusieurs fois conçus (depuis 2014) pour tenir compte des réticences des riverains (densité, hauteurs...). Demandent instamment de rétablir la constructibilité de ces parcelles familiales, sur lesquelles il travaille depuis de longues années.

Pièce jointe : PJMz1

Réponse de la Métropole :

La métropole a développé, dans un mémoire complémentaire, un argumentaire global sur la manière dont les enjeux écologiques et environnementaux ont été identifiés, puis pris en compte et enfin intégrés dans la démarche d'élaboration du PLUi HD.

Il convient donc, en complément de cette réponse individuelle, de s'y reporter, notamment sur la préservation des cœurs d'îlot.

Concernant le secteur des Chenevières, le PLUi HD a supprimé la zone 1AU (zone d'urbanisation d'ensemble) inscrite au PLU de Malzéville et l'a remplacée par une protection généralisée de cœur d'îlot au sein de la zone urbaine, empêchant tout projet de construction de maison individuelle, notamment sur les terrains situés juste derrière les maisons d'habitation adressées sur la rue du stade. La limite du cœur d'îlot du côté de la rue des Chenevières a été positionnée en fonction de la réalité bâtie et permettrait éventuellement la construction nouvelle d'une ou deux maisons d'habitation. Un juste équilibre a donc été trouvé, en lien avec la commune, entre la construction de l'ancienne zone 1AU et la protection intégrale de toute celle-ci.

La métropole entend conserver ce dispositif de « cœurs d'îlots, seconds rangs et franges urbaines protégés » nécessaire et justifié, par cohérence et transparence également avec ce qui a été présenté au grand public et aux habitants à l'occasion de cette enquête publique et de tout le processus de concertation préalable. Cependant, un travail d'ajustement pourra être réalisé, à la marge et au cas par cas, pour revoir certaines délimitations trop proches des habitations ou en bordure d'îlot, en lien avec les communes concernées.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission enregistre avec satisfaction le compromis trouvé sur ce cœur d'îlot, qui permet la construction ET la préservation de l'espace naturel.

OAP-DEMIE-LIEUE

-EIFFAGE , par Alma LONGA, (RD 347) chargée du projet de résidence intergénérationnelle sur l'OAP-DEMIE-LIEUE

- 1) demande une modification du périmètre de l'OAP, dont l'emprise comporte encore des propriétaires occupants et une entreprise familiale : il serait judicieux d'exclure ces parcelles ;
- 2) demande la possibilité de mettre en œuvre l'opération sur la seule friche disponible (pour permettre un développement progressif)
- 3) la possibilité de densifier en hauteur, pour limiter l'artificialisation des sols

Réponse de la Métropole :

L'OAP dite Demie Lieu prévoit la réalisation de 50 logements sur une emprise de 1,7 Ha. L'OAP a été établi sur un périmètre regroupant plusieurs parcelles permettant d'encadrer l'évolution globale du secteur qui est amené à muter et afin d'éviter une urbanisation au coup par coup, parcelle par parcelle, qui pourrait nuire à la qualité du cadre bâti et à une bonne intégration des constructions.

C'est la raison pour laquelle la métropole a réfléchi sur ses 1,7 Ha, malgré la présence actuellement de maisons d'habitation.

C'est pourquoi l'OAP prévoit une opération d'aménagement d'ensemble, en renouvellement urbain, portant sur l'intégralité du site délimité par la présente OAP, répondant aux objectifs de développement résidentiel, d'insertion paysagère et de valorisation du foncier disponible.

La réduction du périmètre demandé et la demande de densification par la hauteur, qui revient donc à demander de relever la hauteur maximale des constructions aujourd'hui inscrite à 10m de hauteur de façade (et donc équivalent R+2), ne s'inscrit pas dans la philosophie de cette OAP et des démarches engagées par la métropole pour définir ces OAP.

Dans le cadre des délais contraints de réponse à la commission d'enquête, il n'est pas possible d'examiner techniquement les conséquences de la diminution du périmètre et de surélévation des hauteurs aujourd'hui inscrites dans le projet de PLUi. Cette analyse se fera donc après la remise du rapport de la commission d'enquête et en lien avec la commune de Malzéville.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de ces réponses. Il reste que cette OAP s'avère problématique, car seule une parcelle en friche est actuellement constructible, alors qu'elle appartient aussi aux propriétaires habitant dans le périmètre de l'OAP. Sans leur libre accord, l'opération est impossible.

-M. GUGNOT Gilles, (RD 340) un des propriétaire des maisons de famille incluses dans le secteur de l'OAP DEMIE-LIEUE, où sa fille, son frère et lui-même habitent,

demandent d'exclure leurs parcelles du périmètre de cette OAP.

Pièce jointe : PJMz9

Réponse de la Métropole :

Cf la réponse émise par la métropole ci-dessus à EIFFAGE, Mr CUGNOT étant également propriétaire de la friche.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de ces réponses. Il reste que cette OAP s'avère problématique, car seule une parcelle en friche est actuellement constructible, alors qu'elle appartient aussi aux propriétaires habitant dans le périmètre de l'OAP. Sans leur libre accord, l'opération est impossible.

-M.DORNIER Jérôme, (RD 232) 7 rue Jacques Prévert, refuse la création d'un passage piétonnier sur son terrain, dans le secteur DEMIE-LIEUE. Ce passage ne serait justifié par rien car les parcelles ne sont pas enclavées. De plus, le terrain, pentu, rend dangereux tout aménagement (érosion , effondrement...).

- Mme BRIGIDI Laurence (RD 267) et Mme WALTHER Sylvie (RD 248), émettent le même avis

Réponse de la Métropole aux deux observations:

Il s'agit d'un principe d'aménagement d'une liaison dédiée aux modes actifs inscrit dans l'OAP « Demie-Lieu ». Comme indiqué, il s'agit bien d'une intention d'aménagement qui ne pourra se réaliser qu'avec l'accord des propriétaires concernés. Ce principe de liaison ne s'accompagne pas d'un emplacement réservé il n'y a donc pas d'impact sur la constructibilité des terrains concernés.

Analyse de la commission d'enquête pour les deux observations :

La commission réitère sa recommandation de porter clairement cette précision au dossier de chaque OAP prévue sur terrains privés.

Commune de MAXÉVILLE

Commune	MAXÉVILLE
Nombre de visiteurs	4
Observations registre papier (RP)	4
Observations registre dématérialisé (RD)	14
Observations par courriel (mail)	0
Observations par courrier (L)	1
Observations orales	0
Doublons (D), triplets, quadruplets	0
Nbre observations retenues pour le territoire étudié	19

Pièces jointes :

- 1- PJMa1 - CHEVELLE Christian extrait de registre cadastral avec liste des propriétés
- 2- PJMa2 - Commune de Maxéville courrier de 2 pages et plan
- 3- PJMa3 - MUNIER Mickael un plan
- 4- PJMa4 - BONAMOUR Michel :
 - un texte ,
 - une capture d'écran une photo,
 - une vue aérienne
 - liste des éléments bâtis protégés
 - vues de la rue de l'Améthiste
 - une délibération municipale
 - un plan de Maxéville
 - des parcelles
 - un projet de convention
 - 10PAE lotissement redevances

Vue d'ensemble : très peu d'habitants se sont manifestés lors de cette enquête publique.

-M. HELFER (RP Mx 1) , 25 rue de la Madine, parcelle 147, ayant besoin d'agrandir son garage, demande s'il peut s'implanter en limite de parcelle ?

Réponse de la Métropole :

La parcelle est située en secteur 1 du plan thématique relatif aux règles d'implantation, il impose une implantation à l'alignement et en continuité par rapport aux limites séparatives.

Cependant, en présence de construction(s) principale(s) voisine(s) non implantées à l'alignement ou à la limite de l'emplacement réservé qui s'y substitue, l'implantation de la façade principale de la construction principale doit être positionnée en cohérence avec l'ordonnancement :

- des façades existantes (usoirs, caractéristique urbaine de lotissements anciens, parcelles adaptées au relief, etc.),
- ou dans le prolongement d'une des deux façades des constructions principales voisines ;
- ou dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions principales voisines les plus proches.

La configuration de la parcelle 174 située 25 rue de la Madine est concernée par cette disposition, les constructions voisines n'étant pas implantées à l'alignement. La construction d'une extension du garage se positionnant à l'alignement n'est donc pas possible car contraire à cette règle, l'implantation à l'alignement viendrait au-delà du prolongement formé par les façades des constructions voisines ce qui n'est pas autorisée.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission comprend cette réponse en cohérence avec le règlement. Il n'en reste pas moins que dans cette rue au tracé hétérogène et au stationnement anarchique, une solution devrait pouvoir être trouvée qui satisfasse à la fois l'intérêt général (le moins de véhicules garés sur la chaussée) et l'intérêt d'un particulier (garer ses véhicules), en imaginant un tracé pertinent.

-M. CHEVELLE Christian, (RP Mx 2) propriétaire de parcelles anciennement maraîchères (AB 262,281, 282, 283, 281, 262 ..) et tuteur de sa tante propriétaire de la parcelle AB 196,

demande une possibilité de construction sur ces parcelles, qui deviendraient cœur d'îlot dans le PLUI prévu. Ces parcelles sont proches des transports en commun, des services, de l'entrée de l'autoroute, ce qui les rend intéressantes selon les documents du PLUI.

Il possède par ailleurs plusieurs parcelles d'anciens jardins au-delà de l'autoroute, qui ont donc perdu toute valeur.

Pièce jointe : PJMa1

Réponse de la Métropole :

Les parcelles AB 262,281, 282, 283, 281, 262, 196 sont classées en zone Urbaine avec une protection de cœur d'îlot sur la partie arrière.

> Se reporter aux considérations générales inscrites dans le mémoire complémentaire sur le sujet de la préservation des cœurs d'îlot.

La métropole entend conserver ce dispositif de « cœurs d'îlots, seconds rangs et franges urbaines protégés » nécessaire et justifié, par cohérence et transparence également avec ce qui a été présenté au grand public et aux habitants à l'occasion de cette enquête publique et de tout le processus de concertation préalable. Cependant, un travail d'ajustement pourra être réalisé, à la marge et au cas par cas, pour revoir certaines délimitations trop proches des habitations ou en bordure d'îlot, en lien avec les communes concernées.

Analyse de la commission d'enquête :

Cette réponse est en cohérence avec les orientations du PLUI-HD.

-La commune de MAXÉVILLE (RP Mx 3)

remet un courrier qui demande une évolution du classement de la parcelle AM 166, pour permettre la ré-installation d'une ferme maraîchère urbaine, un projet né récemment, à vocation écologique et alimentaire

de proximité, d'insertion professionnelle, de renforcement du lien social et d'insertion. Le zonage en A est nécessaire.

Pièce jointe : PJMa2

Réponse de la Métropole : Le projet visé par cette demande répond à des enjeux relevant de l'intérêt général. Aussi, la métropole entend apporter les modifications nécessaires au PLUi HD pour sa réalisation.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission approuve cette recherche des conditions permettant la re-crédation de cette ferme urbaine.

-un habitant anonyme (RP Mx 4) demande

- 1) comment savoir si sa parcelle est apte à l'infiltration des eaux pluviales
- 2) fait-on la différence entre trains de fret (bruyants et privés) et trains de voyageurs ?
- 3) Préviennent-on les propriétaires et les notaires du changement de zonage des parcelles ?

Les cartes d'aptitude à l'infiltration des eaux pluviales sont annexées au PLUi-HD. Il n'y a aucune différence réalisée entre les typologies de terrain.

Les prescriptions acoustiques imposées aux nouvelles constructions voisines des infrastructures de transport sont annexées au PLUi-HD. Ces prescriptions ne relèvent pas de la compétence de la métropole. A priori, aucune différence n'est faite entre les différentes typologies de train.

Il n'est pas prévu réglementairement que les propriétaires soient informés individuellement de l'évolution du zonage concernant leur parcelle.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission comprend mal l'affirmation : « Il n'y a aucune différence réalisée entre les typologies de terrain. » et conseille la rédaction d'une fiche d'information sur l'infiltration des eaux à la parcelle.

Elle prend acte des autres réponses.

-M. BONAMOUR Michel (RD 105, 266, 274, 280)

- 1) signale des erreurs et oublis au dossier :

- la seule construction n'est pas l'immeuble "Le Haut des Vignes" car il existe une construction individuelle autorisée sur la parcelle AC631
- en dernière page en "Bibliographie et sitographie" le "site internet officiel Mémoire de Maxéville figure en dernière page en « Bibliographie et sitographie » alors que ce site n'existe plus depuis plus de 10 ans.
- les bâtiments Art Déco sont à peine mentionnés dans le patrimoine bâti à protéger
- à Maxéville, le lotissement "Les Vigroux" initié par M. BERR ; est oublié, de même que les bâtiments dont les plans ont été dressés à Maxéville par Jules CRIQUI ou Paul CHARBONNIER .

2) Demande sur quels critères les cœur d'îlot ont été choisis. Les parcelles y échappent ou y sont incluses de façon, semble-t-il, aléatoire (ou orientée selon des critères politiques ?)

3) Que devient la Redevance due lors du passage en inconstructible d'une partie des parcelles ?

Pièces jointes : PJMa4

Réponse de la Métropole :

Concernant les dispositifs de protection du patrimoine bâti > se reporter aux considérations générales figurant dans le mémoire en réponse complémentaire.

Les erreurs et oublis du dossier concernent le dossier de PDA.

Concernant les cœurs d'îlot > se reporter aux considérations générales inscrites dans le mémoire complémentaire sur le sujet.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte des réponses et renvois.

-M.MUNIER Mickael (RD 23)

Notre centre Médico Sportif Medical Move Center accueille des professionnels de santé pour des prises en charge de patients en rééducation ou maladies chroniques. Nous envisageons la construction d'un bâtiment supplémentaire sur notre territoire pour accueillir un groupe de médecins et enrichir encore notre offre de santé. Cette construction nécessite d'agrandir notre capacité de stationnement pour les patients et professionnels de santé. Il serait nécessaire de pouvoir obtenir une petite bande de terrain supplémentaire à côté du nôtre qui appartient actuellement à la métropole et serait sur un statut de terrain classé.

J'ai exposé notre demande à monsieur le maire de Maxéville et aux services de la métropole en mairie de Maxéville le jeudi 3 avril.

Sans possibilité d'augmenter le stationnement les professionnels de santé ne pourront valider ce projet.

Pièce jointe : PJMa3

Réponse de la Métropole :

La métropole est consciente de la nécessité de trouver des solutions de stationnement adaptées sur le secteur, déjà très tendu sur ces aspects. IL s'agit d'une vraie problématique qui doit être traitée à l'échelle de tout le secteur, par les acteurs privés et en lien avec les collectivités.

Néanmoins, la réduction du périmètre de la protection au titre des éléments paysagers protégés afin de réaliser des places de stationnement n'est pas envisagé par la métropole, du fait du caractère très urbanisé du secteur. La métropole souhaite donc maintenir la protection de cet espace relevant du domaine public de la Métropole du Grand Nancy.

D'autres solutions qui n'impactent pas d'espaces protégés sont à rechercher, en lien avec la ville de Maxéville et la métropole.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission enregistre cette réponse, cohérente avec le PLUI-HD, mais se demande si une solution négociée est vraiment impossible.

METROPOLE du GRAND NANCY

Commune	METROPOLE
Nombre de visiteurs	15
Observations registre papier (RP)	2
Observations registre dématérialisé (RD)	54
Observations par courriel (mail)	5
Observations par courrier (L)	5
Observations orales	0
Doublons (D), triplets, quadruplets	0
Nbre observations retenues pour le territoire étudié	66

1 courrier avec 4 observations touchant la Métropole mais déposé en mairie de Nancy (courrier Françoise Hervé)

2 courriers déposés à la Métropole mais touchant Nancy (courriers ministère des Armées)

1 observation déposée à la Métropole mais touchant Nancy (courrier Romain Piquard)

2 observations déposées à la Métropole par la société NOVACARB mais touchant Laneuveville-devant-Nancy

4 observations déposées à la Métropole mais touchant Malzéville

2 observations déposées à la Métropole mais touchant Laxou

1 observation déposée à la Métropole mais touchant Pulnoy

Pièces jointes :

1. PJM1 – Pascale RUDENSTALLER – Samuel SORIANO – Bertrand SAINT-MARTIN pour SOLOREM
2. PJM2 – Thierry PERTUY – Règlement écrit annoté et commenté + propositions d'adaptation
3. PJM3 - Contribution MGN
4. PJM4 – Association Les Nancéiens – Alexis MERLIN – SARL CITY ZEN
5. PJM5 – Pièce pour dossier GNYLEC – Malzéville
6. PJM6 – Dossier puis pièces complémentaires déposées par M. Abdel CHOUKOUR – Laneuveville-devant-Nancy
7. PJM7 – Observation 67 – Plan de masse
8. PJM8 – Observation 173 – Observations de M. François PELISSIER, Président de la CCI54
9. PJM9 – Observation 194 – Observations PLUi Nancy sur article UE4
10. PJM10 – Observation 197 – Courrier à la commission d'enquête – M. Nicolas OLSZAK pour la SCI AIRINNO NANCY
11. PJM11 – Courriel – Extrait de plan cadastral de M. Jean-François BRANCHEREAU à traiter sur commune de Laxou

12. PJM12 – Courriel – Observation 344 – Observations au commissaire enquêteur – Dossier Jean BOONEN
13. PJM13 – Observation 358 – Enquête publique PLUi Grand Nancy 2025 – M. Gilles MARSEILLE
14. PJM14 – Observation 360 – Santifontaine – Dossier Commission enquête – M. Romain PIQUARD (Groupe VIVEST)
15. PJM15 – Observation 380 - Observations au commissaire enquêteur
16. PJM16 - Observations M4 et M5 – Dossier NOVACARB
17. PJM17 – Observation M7 – Courriel USID Nancy du 02-07-2024
18. PJM18 – Observation M8 – Courriel USID Nancy du 03-12-2024
19. PJM19 – Observation M13 – Joëlle CRANCE
20. PJM20 – Pièce jointe Manuela BREGIEIRA

❖ **Mme Pascale RUNDSTADLER– Samuel SORIANO – Bertrand SAINT-MARTIN – SOLOREM (RD1 - Courriel 4) :**

SOLOREM étant un acteur de l'urbanisation du territoire au sein de la Métropole du Grand Nancy, SOLOREM intervient principalement dans le cadre de contrats de concessions pour l'aménagement de quartiers d'habitat et d'activités confiés par la Métropole du Grand Nancy. La collectivité sollicite la SOLOREM aussi par contrat d'Assistance à Maîtrise d'ouvrage (A.M.O.) pour l'accompagner dans le renouvellement urbain de 3 quartiers (Plateau de Haye à Nancy, Provinces à Laxou et Nations à Vandœuvre-lès-Nancy) soutenus par l'Agence Nationale de Renouvellement Urbain (ANRU).

Ci-après figure la liste des sites dont les opérations sont actuellement actives et concédées par la Métropole du Grand Nancy à SOLOREM :

- ZAC « Biancamaria » à Vandœuvre-lès-Nancy
- ZAC « Nancy Grand Cœur » et « Rives de Meurthe » à Nancy
- ZAC du « Plateau de Haye » à Nancy et Maxéville
- ZAC « Bois la Dame » à Tomblaine
- ZAC des « Savlons » à Malzéville • ZAC de la Haie Cerlin et ZAC de la Louvière à Seichamps

SOLOREM accompagne BATIGERE HABITAT dans le cadre d'un contrat d'AMO pour la réhabilitation à Nancy de l'ancien site hospitalier Villemin-Maringer Fournier en un quartier d'habitat. C'est pourquoi cette observation se retrouve aussi sur Nancy, présentée par BATIGERE Habitat pour le site Villemin-Maringer Fournier.

Demande d'adaptations de certaines règles du futur PLUi, accompagnée du rapport des architectes urbanistes comprenant leurs propositions de modifications.

Quelques problématiques posées par certaines règles du PLUi ont été identifiées :

- **L'article 3 "stationnement"** donne de nouvelles règles de calcul du nombre de places de stationnement dans une construction en fonction de la typologie et de la destination. Ces nouvelles règles peuvent à certains endroits venir minorer le nombre de places de stationnement à justifier dans des constructions aux dimensions contenues mais à d'autres endroits, le nombre de places de stationnement à concevoir vient bloquer les constructions telles que programmées.
- **L'article 4 "espaces verts"** définit un indice de coefficient pleine terre (CPT) incompatible avec l'implantation au sol dans quelques îlots qui, pour quelques-uns, peuvent occuper jusqu'à 100% de l'emprise disponible (exemple de l'îlot D4 sur le quartier VMF).

- **L'article 5 "implantations"** pose un souci en termes d'implantation des bâtiments par rapport au domaine public. Le fait d'imposer une implantation en limite ou en recul minimal de 5 mètres est incompatible avec les objectifs de constructibilité de certains lots sur l'ensemble des opérations d'aménagement.

Par ailleurs, cet article interdit toute façade continue de plus de 20 mètres avec la mise en place de recul, interdisant de fait certaines constructions imaginées sur ces îlots en accord avec la Métropole du Grand Nancy.
- **L'article 6 "hauteur et gabarits"** définit par l'intermédiaire de plans thématiques, des hauteurs maximales qui pour certaines ne sont pas compatibles avec celles actuellement permises dans le PLU en vigueur. Cet article est également illustré par un schéma des gabarits et épannelages qui peut être soumis à interprétation, et qui peut porter atteinte à la hauteur des bâtiments actuellement autorisés.

Sur l'opération d'aménagement Villemin Maringer Fournier

- L'îlot D1 dédié à la construction de logement est passé intégralement en zone d'éléments paysagers protégés. Il conviendrait de lever la protection surfacique de cet îlot illustrée dans les annexes graphiques du PLUi par le marquage "étoilé vert" faisant référence à des éléments naturels protégés afin de rendre le terrain à nouveau constructible.
- **L'article 2 "mixité sociale"** impose une part de logements locatifs sociaux à réaliser par îlot qui n'est pas compatible avec la destination d'ores et déjà arrêtée de certains îlots. Cependant le taux de mixité sociale est respecté à l'échelle du quartier, certains autres îlots étant intégralement dédiés à du logement locatif social.

Sur l'opération de la ZAC des Savlons à Malzéville

- **L'article 1 « Mixité fonctionnelle »** limite et/ou interdit la destination des projets sur certaines parcelles, (exemple d'un hôtel qui doit être construit sur une parcelle que la règle du PLUi sur cette parcelle interdirait).

Pièce jointe : PJM1

Réponses de la Métropole :

Les problématiques règlementaires évoquées pour les sites et secteurs de projet seront prises en compte dans le PLUi-HD. En effet, les dispositions figurant dans le règlement, adaptées pour les projets situés dans le diffus peuvent se montrer moins adaptées à la complexité et aux spécificités des sites et secteurs de projet. L'objectif de cette prise en compte est bien de permettre une application du règlement qui prend en compte ces spécificités d'aménagement.

Ces différents éléments ont été travaillés en amont et conjointement avec la métropole.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission considère que cette réponse, générale, ne permet pas au public d'apprécier les résultats. Il serait donc souhaitable de formuler plus précisément les assouplissements de réglementation possibles pour les entreprises.

❖ **M. et Mme Abdel CHOUKOUR (RPM1, RD41, courriel) :**

Conteste le classement de ces propriétés en zone naturelle.

Contexte juridique délicat depuis une vingtaine d'années. Le jugement du Tribunal Administratif n'a pas été pris en compte par la commune.

A déposé son dossier lors de la permanence à la Métropole mais doit être traité sur la commune de Laneuveville-devant-Nancy.

Long commentaire + pièce jointe dense.

Pièce jointe : PJM6.

Réponse de la Métropole : Voir la réponse apportée à la même observation commune de Laneuveville-devant-Nancy

Analyse de la commission d'enquête :

La commission estime que la Métropole doit réaliser un travail d'ajustement sur cette parcelle AT30 comme elle l'explique dans son mémoire complémentaire. Le cas présenté entre dans cette catégorie. M. CHOUKOUR ne demande pas que la totalité de sa parcelle soit reclassée en zone U mais une infime partie afin qu'il puisse rejoindre son garage. Il fait une proposition en ce sens qui paraît intéressante et réaliste. La Commission souhaiterait que la Métropole étudie cette possibilité.

❖ **Les Brasseries Métropolitaines Réunies (RD24) :**

Notre établissement salue la qualité de ce document qui, au cours de sa décennie d'élaboration, s'est parfaitement imprégné de l'Esprit du Grand Nancy.

C'est là un fort bel ouvrage !

Réponse de la Métropole :

Cette observation n'appelle pas de remarque particulière. Cependant, la métropole, qui a eu cœur à préserver l'Esprit du Grand Nancy et de ses communes, se satisfait de cette observation qui expose la qualité du document, l'expression positive n'étant que trop peu rare lors des enquêtes publiques pour le souligner.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission reconnaît que la Métropole a fait un gros travail de co-construction de ce dossier de PLUi-HD.

❖ **Mme Jeanne LOUVET-PICQ (RD32) :**

Plan d'aménagement à contre-courant des ambitions nationale environnementales et écologiques et plus particulièrement sur la non-imperméabilisation des sols.

Réponse de la Métropole :

Concernant la prise en compte des enjeux environnementaux > Se reporter aux considérations générales développée sur le sujet dans le mémoire en réponse complémentaire.

Le PLUi-HD se place en droite ligne des objectifs nationaux concernant la lutte contre l'artificialisation des sols. Ainsi, le PLUi-HD répond aux objectifs nationaux fixés dans le cadre de la trajectoire fixé par la loi Climat et Résilience et aux objectifs locaux fixés dans le SRADDET par la Région Grand Est et dans le SCOT par le territoire Sud Lorraine. **La métropole va même au-delà, puisque le rythme de réduction de consommation**

des espaces agricoles, naturels et forestiers est de 55% tous les 10 ans d'ici 2040, alors que la loi le fixe à 50%

Analyse de la commission d'enquête :

La commission partage l'explication fournie par la Métropole et confirme ces données.

❖ **M. Thierry PERTUY (Courriel 31) :**

J'ai relu et annoté de remarques et de questions le règlement littéral du PLUi du Grand Nancy, dont vous trouverez ci-joint la version annotée.

Pièce jointe : PJM2

Réponses de la Métropole : Voir la réponse faite sur la commune de Laxou, à la même personne et pour la même observation.

Analyse de la commission d'enquête :

Voir la réponse à cette même remarque sur Laxou.

❖ **Anonyme (RD 40) :**

Nous souhaitons l'arrêt de la construction de bâtiments de plus de 4 étages dans les petits centres villes.

Le stationnement devient infernal car les nouvelles constructions ne prévoient pas de Parking...la circulation s'intensifie... dehors les cafés à poules qui défigure l'environnement déjà existants... souvent cela vient polluer l'existant... respecter la qualité de vie de l'existant...les habitants qui y vivent ne sont jamais entendus. Vos politiques de construction nous sont toujours imposées... construisez derrière chez vous d'abord... vous penserez ainsi à ceux qui subissent...on peut conserver notre peu d'espace vert.... allez construire en couronne et mettez des transports et pistes cyclables.... arrêtez cette politique destructrice de bâtiment horrible...sous prétexte de manque de logement...

Réponses de la Métropole :

Sur les sujets généraux comme cette observation > Se référer aux considérations générales développées dans le mémoire en réponse complémentaire.

Concernant le stationnement, tout nouveau projet de construction est soumis par le règlement à la réalisation d'un nombre de places de stationnement adaptées à la surface de la construction.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission partage l'avis de la Métropole.

❖ **Anonyme (RD 48) :**

Je suis contre ce projet d'urbanisation à grande échelle en ayant pour objectif toujours de laisser le moins possible de verdure, d'arbres alors que le monde scientifique depuis de très nombreuses années ne cesse de nous alerter. Il faut construire oui parce qu'il y a des besoins mais viser plutôt les petites villes ou villages qui méritent un agrandissement pour ne pas mourir.

Réponses de la Métropole :

Sur les sujets généraux > Se référer aux considérations générales développées dans le mémoire en réponse complémentaire.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission partage l'avis de la Métropole.

❖ **Anonyme (RD 55) :**

Le PLUi-HD est devenu un outil tellement rigide qu'il en oublie l'essentiel : l'écoute des habitants et des élus locaux. L'administration semble n'avoir fait évoluer aucune version, malgré les nombreuses alertes, propositions ou remarques formulées lors des phases précédentes.

Aujourd'hui, l'écologie est brandie comme un alibi, tandis que le droit de propriété est bafoué, sans nuance ni considération humaine. Ce document, figé dans ses orientations, ignore les réalités de terrain et produit des injustices profondes.

Un plan d'urbanisme doit équilibrer les enjeux, pas les imposer de manière aveugle.

Un citoyen du droit – juste entre la propriété et l'environnement,

qui ne peut accepter que certains portent seuls le poids de la contrainte écologique.

On ne peut pas demander à deux voisins – ou à deux quartiers – des contributions différentes.

À l'échelle de la Métropole, l'effort doit être partagé équitablement.

Réponses de la Métropole :

Sur les sujets généraux > Se référer aux considérations générales développées dans le mémoire en réponse complémentaire.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission partage l'avis de la Métropole.

❖ **Anonyme / Pierre / Marie (RD 56, RD57) :**

Ce n'est pas une simple révision technique. C'est une attaque frontale contre le droit de propriété.

D'un trait de plume, on efface des années de vie, des droits légitimes, des projets bâtis sur un terrain que l'on croyait nôtre.

Le droit de propriété, pourtant protégé par la loi, n'est même pas cité. Pas un mot, pas une ligne. Comme s'il n'existait plus.

À la place, on nous sert un document d'urbanisme dense, opaque, incompréhensible, même pour les professionnels. C'est un labyrinthe fait pour décourager, pour noyer la contestation, pour étouffer toute voix qui s'oppose.

On nous dit : « Vous pouvez vous exprimer ».

Mais tout est déjà verrouillé, gelé pour vingt ans.

Les réalités humaines ? Effacées. Les droits ? Ignorés.

Et pendant ce temps, les promoteurs, les industriels, les puissants, eux, avancent tranquillement.

Nous, les citoyens ordinaires, on recule, on subit, on se tait.

Réponses de la Métropole :

Sur les sujets généraux > Se référer aux considérations générales développées dans le mémoire en réponse complémentaire.

De plus, les juridictions administratives considèrent avec constance que les auteurs d'un plan local d'urbanisme sont libres de déterminer le parti d'aménagement à retenir pour le territoire concerné par ce plan, en tenant compte de la situation existante et des perspectives d'avenir, et de fixer en conséquence le zonage et les possibilités de construction.

Les auteurs d'un plan ne sont pas liés, pour déterminer l'affectation future des différents secteurs, par les modalités existantes d'occupation et d'utilisation des sols, et nul ne saurait se prévaloir d'un droit acquis au maintien d'un classement résultant d'un précédent plan.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission partage l'avis de la Métropole.

❖ Anonyme (RD 58) :

Pour un cœur d'îlot intelligent, adapté, et véritablement écologique.

Le cœur d'îlot peut être un outil pertinent, à condition qu'il soit intelligent : pensé selon les contextes, les usages, les enjeux réels. Dans les métropoles denses comme Nancy, Metz ou Strasbourg, ce zonage permet d'introduire des zones de fraîcheur, de végétalisation, et de lutter contre les îlots de chaleur urbains bien identifiés.

Mais transposer ce modèle sans discernement à des communes comme Ludres, Fléville, Villers-lès-Nancy ou Laneuveville-devant-Nancy, où les quartiers sont déjà aérés, ouverts sur des lisières naturelles ou agricoles, n'a ni justification écologique, ni utilité urbanistique concrète. Dans ces contextes, un tel zonage n'aura tout simplement aucun effet réel sur le climat local ou la biodiversité.

Réponses de la Métropole :

Concernant le sujet spécifique des cœurs d'îlots > Se référer aux considérations générales développées dans le mémoire en réponse complémentaire.

La métropole entend conserver ce dispositif de « cœurs d'îlots, seconds rangs et franges urbaines protégés » nécessaire et justifié, par cohérence et transparence également avec ce qui a été présenté au grand public et aux habitants à l'occasion de cette enquête publique et de tout le processus de concertation préalable. Cependant, un travail d'ajustement pourra être réalisé, à la marge et au cas par cas, pour revoir certaines délimitations trop proches des habitations ou en bordure d'îlot, en lien avec les communes concernées.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission partage l'avis de la Métropole mais retient et se réjouit du fait qu'un travail d'ajustement pourra être réalisé, à la marge et au cas par cas, pour revoir certaines délimitations trop proches des habitations ou en bordure d'îlot, en lien avec les communes concernées.

❖ **Anonyme / Laurent (RD 61) :**

Conteste l'inéquité des règles établies dans le règlement du PLUi-HD.

"Il est inacceptable que dans un même quartier, certains bénéficient de droits à construire étendus tandis que d'autres se voient arbitrairement privés de possibilités similaires."

.... Plus loin : "Le principe d'égalité devant la règle constitue le socle de confiance entre citoyens et institutions. Dans un même zonage, les droits et obligations doivent s'appliquer sans discrimination. Toute dérogation, si elle peut parfois se justifier, doit reposer sur des critères objectifs, transparents et accessibles à tous, solidement documentés et justifiés – non sur des considérations opaques ou arbitraires qui favorisent certains au détriment d'autres".

Réponses de la Métropole :

Concernant le sujet spécifique des cœurs d'îlots > Se référer aux considérations générales développées dans le mémoire en réponse complémentaire.

La métropole entend conserver ce dispositif de « cœurs d'îlots, seconds rangs et franges urbaines protégés » nécessaire et justifié, par cohérence et transparence également avec ce qui a été présenté au grand public et aux habitants à l'occasion de cette enquête publique et de tout le processus de concertation préalable. Cependant, un travail d'ajustement pourra être réalisé, à la marge et au cas par cas, pour revoir certaines délimitations trop proches des habitations ou en bordure d'îlot, en lien avec les communes concernées.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission partage l'avis de la Métropole mais retient et se réjouit du fait qu'un travail d'ajustement pourra être réalisé, à la marge et au cas par cas, pour revoir certaines délimitations trop proches des habitations ou en bordure d'îlot, en lien avec les communes concernées.

❖ **Anonyme / Laurent (RD 63) :**

Observation – Incohérences et inégalités dans l'application du zonage "cœur d'îlot".

Réponses de la Métropole :

Concernant le sujet spécifique des cœurs d'îlots > Se référer aux considérations générales développées dans le mémoire en réponse complémentaire.

La métropole entend conserver ce dispositif de « cœurs d'îlots, seconds rangs et franges urbaines protégés » nécessaire et justifié, par cohérence et transparence également avec ce qui a été présenté au grand public et aux habitants à l'occasion de cette enquête publique et de tout le processus de concertation préalable. Cependant, un travail d'ajustement pourra être réalisé, à la marge et au cas par cas, pour revoir certaines délimitations trop proches des habitations ou en bordure d'îlot, en lien avec les communes concernées.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission partage l'avis de la Métropole mais retient et se réjouit du fait qu'un travail d'ajustement pourra être réalisé, à la marge et au cas par cas, pour revoir certaines délimitations trop proches des habitations ou en bordure d'îlot, en lien avec les communes concernées.

❖ **Anonyme (RD 65) :**

Nancy, Heillecourt, Ludres, Fléville-devant-Nancy et Laneuveville-devant-Nancy : une même règle, cinq contextes territoriaux distincts.

La règle imposant la création de cœurs d'îlots constitue une réponse pertinente aux enjeux environnementaux dans les secteurs fortement urbanisés, en particulier pour améliorer l'infiltration des eaux pluviales, lutter contre les îlots de chaleur et renforcer la biodiversité urbaine.

L'objectif de renaturation des cœurs d'îlots est légitime, mais son efficacité repose sur sa pertinence territoriale.

Réponses de la Métropole :

Concernant le sujet spécifique des cœurs d'îlots > Se référer aux considérations générales développées dans le mémoire en réponse complémentaire.

La métropole entend conserver ce dispositif de « cœurs d'îlots, seconds rangs et franges urbaines protégés » nécessaire et justifié, par cohérence et transparence également avec ce qui a été présenté au grand public et aux habitants à l'occasion de cette enquête publique et de tout le processus de concertation préalable. Cependant, un travail d'ajustement pourra être réalisé, à la marge et au cas par cas, pour revoir certaines délimitations trop proches des habitations ou en bordure d'îlot, en lien avec les communes concernées.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission partage l'avis de la Métropole mais retient et se réjouit du fait qu'un travail d'ajustement pourra être réalisé, à la marge et au cas par cas, pour revoir certaines délimitations trop proches des habitations ou en bordure d'îlot, en lien avec les communes concernées.

❖ **M. Stéphane VINEL – Entreprise NANCY CONSTRUCTION et PRE REDON (RD 67) :**

En tant que promoteur et constructeur, "NANCY CONSTRUCTION et PRE BEDON", nous nous sommes intéressés aux activités en zone Urbaine, type L. Il en découle que le CPT + CBS fait perdre entre 10 à 15% de foncier valorisable. Nous notons également que le ratio d'arbre "viable" pour 100 m² de terre consommée, est trop défavorable car 1 arbre prend 50 m² minimum. Pour exemple 4000 m² artificialisé impose 4000/ 100 = 40 * 50 = 2000 m² d'arbres à planter sans compter les risques géotechniques et structurels imposés aux bâtiments ! Nous demandons à revoir cette prescription en l'atténuant par exemple 1/ 200 m², et en remplaçant préférentiellement des arbres par des arbustes à proximité des constructions et voiries. Également, reconfigurer géométriquement l'emprise d'un arbre par exemple 1 correspondant à une emprise de 25 m².

Pièce jointe : PJM7

Réponses de la Métropole :

Cette observation rejoint plusieurs autres observations réalisées par les acteurs économiques concernant notamment l'application de l'article 4 et ses conséquences sur le développement des activités économiques. Ces craintes ont également été relayées par la CCI 54 et inscrites dans son avis sur le projet de PLUi HD arrêté par la métropole. Le courrier réponse à la CCI 54 a été joint en annexe du mémoire en réponse complémentaire.

Par ailleurs, différents temps d'échange sur le PLUi HD, avec les acteurs économiques et depuis le début d'année, ont permis d'atténuer les craintes et de rassurer sur les effets de l'application des nouvelles règles sur le foncier à vocation économique. Il ressort cependant des discussions techniques des contraintes qu'il

est légitime de prendre en considération pour faire évoluer le dispositif, sans compromettre l'esprit poursuivi de transition écologique. **Ainsi, certaines contraintes liées aux plantations d'arbres demandent à être adaptées en relevant notamment le seuil de plantation à 150 m² et avec quelques adaptations mineures dans le règlement sur les plantations pour les aires de stationnement et les espacements entre les arbres.**

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse de la Métropole.

❖ **Anonyme (RD 75) :**

Le projet envisagé est une aberration. Nous recherchons des espaces verts que nous avons trouvés sur ces communes. La faune et la flore sont en danger. Le changement climatique nous impose de respecter ces zones vertes. Il est bien connu que la température intra-muros en ville est supérieure qu'en campagne. Des immeubles accolés les uns aux autres seront invivables même soi-disant avec des logements traversants (impossible avec de l'éclairage public led blanc). Les habitants actuels de ces zones vont vendre leurs biens pour aller ailleurs. Que feront nous de tous ces logements vides qui ne sont pas nécessaires à l'évolution de la population qui stagne dans ces communes et qui seront infinancables par le particulier compte tenu d'une conjoncture hyper difficile. Ne parlons pas de la circulation qui deviendra tout simplement invivable. Pollution accentuée, incivisme, trajet travail domicile. S'il vous plaît prenez en considération toutes ces observations.

Réponses de la Métropole :

Concernant certains des sujets évoqués > Se référer aux considérations développées dans le mémoire en réponse complémentaire.

De plus, le PLUi-HD comprend une OAP thématique « adaptation au changement climatique » qui comporte une orientation spécifique à la conception bioclimatique des nouveaux projets urbains et des constructions qui s'y trouvent.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission considère que les craintes émises au travers de cette observation sont effectivement prises en compte, traitées, au travers de l'OAP thématique « Adaptation au changement climatique », ce qui devrait être de nature à le rassurer.

❖ **Anonyme (RD 101) :**

Habitant de la Métropole,

Je m'adresse à vous simplement, en tant que citoyen concerné. Ce que je demande, ce n'est pas grand-chose : que les décisions en matière d'urbanisme soient prises avec bon sens, avec humanité, et dans un vrai souci d'équité. Pas juste selon des plans techniques ou des considérations foncières qui, parfois, semblent bien éloignées de nos réalités de terrain.

L'urbanisme, ça ne devrait pas être vécu comme une sanction. Il doit être écologique, mais aussi juste et compréhensible. Ce n'est pas incompatible. On ne peut pas demander aux habitants de faire des efforts si, en retour, les règles paraissent incohérentes ou appliquées à géométrie variable.

Je pense qu'on est nombreux à attendre une chose simple : que chacun soit traité de manière équitable, peu importe la taille de sa parcelle, sa commune ou son quartier. Car sinon, ce PLUi-HD, au lieu de rassembler,

risque d'accentuer les incompréhensions et de creuser les inégalités. Il serait perçu non pas comme un outil de cohérence territoriale, mais comme un levier de pression foncière, arbitraire et injuste.

Je fais confiance à la commission pour entendre ces inquiétudes. Pour remettre l'humain au cœur du projet. Et pour faire en sorte que l'aménagement de notre territoire respecte les réalités locales, avec une vraie volonté d'équité.

Réponses de la Métropole :

Concernant le sujet spécifique des cœurs d'îlots > se référer aux considérations générales développées dans le mémoire en réponse complémentaire.

La métropole entend conserver ce dispositif de « cœurs d'îlots, seconds rangs et franges urbaines protégés » nécessaire et justifié, par cohérence et transparence également avec ce qui a été présenté au grand public et aux habitants à l'occasion de cette enquête publique et de tout le processus de concertation préalable. Cependant, un travail d'ajustement pourra être réalisé, à la marge et au cas par cas, pour revoir certaines délimitations trop proches des habitations ou en bordure d'îlot, en lien avec les communes concernées.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission considère que la Métropole ne répond pas aux inquiétudes contenues dans cette observation. Il n'est pas évoqué la thématique des cœurs d'îlot. En revanche, la commission estime que l'OAP thématique « Adaptation au changement climatique » devrait être de nature à rassurer cette personne.

❖ Anonyme (RD 103) :

Mon avis sur le PLUi

Franchement, j'suis pas contre le PLUi en soi mais faut pas que ça devienne un outil au service de quelques-uns, pendant que les autres trinquent. J'ai lu pas mal d'avis là-dessus, et ce qui ressort, c'est un vrai souci de citoyenneté. On donne toujours aux mêmes, et on enlève toujours aux mêmes. À un moment, ça va plus.

Moi, je suis contre le mitage, c'est clair. Mais ce que je ne comprends pas, c'est qu'on donne des zones protégées à des promoteurs sans aucune difficulté, pendant que de l'autre côté, on enlève des droits aux citoyens pour « compenser ». Ce n'est pas logique.

Le PLUi, s'il veut marcher, il doit d'abord penser aux habitants. L'écologie, c'est important, mais elle doit s'adapter aux gens, pas l'inverse. La majorité des particuliers, eux, ils ne polluent pas. Ils vivent là depuis toujours, tranquilles, intégrés dans le tissu urbain. Et c'est toujours eux qu'on fait passer à la caisse pour les dégâts causés par d'autres.

Je pense que les particuliers devraient garder leurs droits. Leur impact est quasi nul, et ils sont souvent plus respectueux que d'autres. Ce qu'il faut, c'est protéger les espaces oui, mais en créant des parcs, des zones vertes accessibles à tous. Faut trouver un équilibre entre écologie et vie locale, comme le font déjà des communes comme Laxou ou Vandoeuvre.

Réponses de la Métropole :

Concernant certains des sujets évoqués > se référer aux considérations développées dans le mémoire en réponse complémentaire.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de cette opinion

❖ **M. Christian RACZKEVI - Président association "Défense et Avenir du Patrimoine Nancéien" (Courriel 107) :**

Notre association "Défense et Avenir du Patrimoine Nancéien", dont l'objet est la défense du patrimoine de la Métropole du Grand Nancy, qu'il soit historique, artistique, culturel, urbanistique, architectural, et environnemental souhaiterait demander une prolongation de 15 jours de la durée de l'enquête publique concernant le futur PLUI de la Métropole du Grand Nancy. En effet, en ce qui concerne le patrimoine environnemental, paysager, architectural et culturel de la Métropole, la masse de documents à examiner et analyser (plans y compris) est extrêmement importante et dense. Nous vous serions donc reconnaissant de bien vouloir donner une suite favorable à notre demande.

Réponses de la Métropole :

La commission d'enquête n'a pas jugé nécessaire de prolonger la durée de l'enquête publique suite à cette demande, la Métropole du Grand Nancy n'a pas d'observation concernant cette décision. Par ailleurs, l'ensemble du dossier de PLUI-HD arrêté et soumis à enquête publique était consultable sur le site internet de la Métropole depuis octobre 2024. Cette diffusion s'est accompagnée de réunion d'explication concernant le dossier effectuées dans l'ensemble des communes de la Métropole (sauf Tomblaine) à la fin de l'année 2024.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission partage l'avis de la Métropole. Il n'y a pas eu déficit d'information. Le dossier était disponible sur le site de la Métropole.

❖ **Anonyme (RD 126) :**

Je suis contre l'extension de la zac et la destruction encore et toujours de terre qui nous nourrir, quand allons-nous arrêter ?

Réponse de la Métropole :

Il semble que cette observation concerne le secteur de Bacquéchamp à Laneuveville-devant-Nancy, sans certitude pour autant. Si c'est bien le cas > se référer à la réponse faite par la Métropole sur ce sujet dans la partie spécifique à Laneuveville-devant-Nancy.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission n'a pas d'avis sur cette observation et la réponse car l'observation n'est pas assez précise : de quelle ZAC parle-t-on ?

❖ **Anonyme (RD 128) :**

ZERO ARTIFICIALISATION NETTE, un projet construit à l'aune des COP sur le Climat mais aussi sur la Biodiversité.

En effet, l'urbanisation croissante entraîne une artificialisation des sols, mais la plupart des écosystèmes terrestres dépendent des sols, riches en humus (dont le mot humanité partage ses racines), qui ont mis plusieurs siècles à se constituer.

Trois arbres ne font pas un écosystème forestier, tout comme trois individus ne font pas un peuple et n'ont pas besoin de politique. Un plan d'urbanisation proposant de réaménager quelques espaces verts plutôt que de maintenir des écosystèmes en place, ne permettrait ni de créer, ni de pérenniser des sols. De plus il entraînerait une fragmentation des habitats, dont on connaît les conséquences sur la faune et la flore, et les quelques trames vertes envisagées risquent fort de ressembler à des corridors entre deux bâtiments.

Réponse de la Métropole :

Concernant la prise en compte des enjeux environnementaux > se référer aux considérations générales développées sur le sujet dans le mémoire en réponse complémentaire.

Le PLUi-HD se place en droite ligne des objectifs nationaux concernant la lutte contre l'artificialisation des sols. Ainsi, le PLUi-HD répond aux objectifs nationaux fixés dans le cadre de la trajectoire fixé par la loi Climat et Résilience et aux objectifs locaux fixés dans le SRADDET par la Région Grand Est et dans le SCOT par le pôle Sud Lorraine. **La métropole va même au-delà, puisque le rythme de réduction de consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers est de 55% tous les 10 ans d'ici 2040, alors que la loi le fixe à 50%**

Analyse de la commission d'enquête :

La commission partage l'avis de la Métropole.

❖ **M. Philippe GROLEAU (RD 134) :**

Je souhaiterais que ma parcelle de 4775 m² A 923 sur la commune de la Chapelle-Bertrand (79200). Après la construction d'une maison d'habitation , sur une partie du terrain . Et ne pas avoir d'activité agricole je souhaiterais que le reste de la parcelle (2000 M2) passe en milieu urbain, pour une autre maison d' habitation.

Réponse de la Métropole : Hors sujet.

Analyse de la commission d'enquête :

Hors sujet. N'est pas dans le périmètre de la présente enquête publique unique.

❖ **Anonyme (RD 154) :**

Franchement, avec le nouveau PLUi-HD, on n'aurait même plus le droit de couper un arbre dans son propre jardin s'il est classé en "cœur d'îlot". On croirait que mon fond de jardin abrite une réserve de léopards ou des espèces d'arbres rares ! Soyons sérieux deux minutes.

Ça fait plus de 30 ans que je plante des arbres chez moi, pour me chauffer au bois, avec mes propres mains, sur mon propre terrain. Et maintenant on voudrait me dire ce que j'ai le droit de faire ou pas chez moi ? En plein milieu urbain, dans un jardin privé ?

Ce classement n'a ni queue ni tête. On ferait mieux de protéger les vrais espaces naturels, encore vierges, hors des zones urbaines. À ce rythme-là, on va bientôt devoir demander une autorisation pour tondre sa pelouse ou ramasser une feuille morte. Faut quand même garder un peu de bon sens.

Réponse de la Métropole :

Se référer aux considérations générales inscrites dans le mémoire complémentaire sur le sujet de la préservation des cœurs d'îlot.

La métropole entend conserver ce dispositif de « cœurs d'îlots, seconds rangs et franges urbaines protégés » nécessaire et justifié, par cohérence et transparence également avec ce qui a été présenté au grand public et aux habitants à l'occasion de cette enquête publique et de tout le processus de concertation préalable. Cependant, un travail d'ajustement pourra être réalisé, à la marge et au cas par cas, pour re-voir certaines délimitations trop proches des habitations ou en bordure d'îlot, en lien avec les communes concernées.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission partage l'avis de la Métropole concernant les cœurs d'îlots mais se pose la question de savoir s'il n'aurait pas été possible de construire cette thématique de manière plus graduelle. Il y a les cités à forte densité de logements pour lesquelles il faut effectivement mettre en place des cœurs d'îlot voire renforcer ce dispositif, les cités intermédiaires et les cités à la campagne. La problématique n'est pas la même et l'acceptabilité par le public non plus sauf à considérer que l'approche de la Métropole est de préparer l'avenir de ces communes périphériques qui pourraient se densifier rapidement.

❖ **Métropole du Grand Nancy (RD 167) :**

Veillez trouver en pièces jointes les observations de la Métropole ainsi que les réponses faites aux personnes publiques associées et à la CRHH suite à leur avis sur le projet de PLUi-HD arrêté.

Pièce jointe : PJM3

Réponse de la Métropole :

Ces observations concernent principalement des corrections et des ajustements à la marge permettant une meilleure compréhension du PLUi-HD en vue de son application notamment concernant le règlement. La Métropole en tant que contributrice de cette observation réitère le besoin de sa prise en compte pour une application la plus efficiente possible du PLUi-HD.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission se félicite de la transmission de ces éléments qui ont été pris en compte dans le chapitre 5.

❖ **Anonyme (RD 171) :**

Je m'interroge sérieusement sur le classement en « cœur d'îlot » de mon fond de jardin — un espace privé, aménagé depuis des années avec piscine, barbecue et quelques pavés pour les chaises longues — pendant que des espaces vierges, situés sur une trame verte avérée, sont déclassés sans état d'âme pour laisser place au béton. On parle de cohérence ? Franchement, on a connu plus logique. Voir dans l'observation complète, plusieurs thèmes abordés par ce pétitionnaire.

Réponse de la Métropole :

Se référer aux considérations générales inscrites dans le mémoire complémentaire sur le sujet de la préservation des cœurs d'îlot.

La métropole entend conserver ce dispositif de « cœurs d'îlots, seconds rangs et franges urbaines protégés » nécessaire et justifié, par cohérence et transparence également avec ce qui a été présenté au grand public et aux habitants à l'occasion de cette enquête publique et de tout le processus de concertation préalable. Cependant, un travail d'ajustement pourra être réalisé, à la marge et au cas par cas, pour re-voir certaines délimitations trop proches des habitations ou en bordure d'îlot, en lien avec les communes concernées.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission partage l'avis de la Métropole.

❖ **M. François PELISSIER Président de la CCI54 (RD 173) :**

Plusieurs observations :

Sur l'aspect foncier :

Le PLUi de la Métropole prévoit une réduction de la consommation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) sur la période 2025 – 2043 : 51 ha pour les projets à vocation économique. A cela s'ajoute :

La finalisation des opérations d'aménagement en cours sur les ZAC économiques en cours (14,6 ha),

21 ha de densification de terrain économique, y compris des dents creuses,

65,3 ha de potentiel de mutation (friches d'activités) sur la Plaine Flageul, Saint-Jacques les Balins à Maxéville, 7ème RHC à Essey-lès-Nancy ...

La disponibilité foncière (Hors grands projets structurants déjà fléchés pour la plupart) est donc largement affaiblie, le foncier disponible pour des projets de développement économique est rare, d'autant que les friches industrielles ou commerciales existantes ne sont ni analysées, ni précisément identifiées. Sans ces analyses, leur disponibilité n'est que théorique et il est difficile pour un acteur économique de se projeter sur une échelle de temps raisonnable.

- Sur l'aspect immobilier :

Les dispositions du futur PLUi entraînent des modifications substantielles techniques et économiques au développement des futurs projets immobiliers qui résident principalement dans l'application des Coefficients de Biotope Surfactive (CBS) et Coefficient de Pleine Terre (CPT).

Le nombre et le type d'arbre à planter en fonction de la surface est déterminé de manière péremptoire. Cette norme entraîne des surcoûts, sans pour autant considérer la nature du projet ou vérifier si le terrain est favorable à la plantation d'arbres. Des questions sont donc soulevées quant à l'efficacité de telles dispositions au regard des objectifs que la collectivité s'est fixée en matière de végétalisation du tissu urbain.

Elles entraînent une perte de valorisation foncière estimée par les professionnels de l'immobilier d'entreprise de l'ordre de 10% à 15%.

Les coûts d'aménagement et opérationnels sont grandement augmentés avec l'intensification des exigences environnementales.

La complexité administrative est accrue pour tout projet.

Recommandations :

Réviser le ratio de plantations à la surface bâtie en réduisant à minima l'obligation à 1 arbre pour 150 m² au lieu de 1 pour 100 m², dans un meilleur cas laisser la pertinence du projet de végétalisation à l'appréciation des services des collectivités au regard des objectifs poursuivis.

Limiter et/ou reconfigurer le périmètre espace libre entre les plantations

- Intégrer les plantations attendues au titre des stationnements au décompte du CPT/CBS
- Cartographier et diagnostiquer l'accessibilité, la pollution et la viabilité des friches disponibles,
- Supprimer l'obligation de prévoir des voies circulation pour pénétrations sur les espaces de stationnement

Conclusion :

Nous émettons un avis défavorable au PLUi. Les dispositions envisagées réduisent drastiquement la disponibilité foncière économique tout en imposant des contraintes environnementales excessives (CBS/CPT). Ces mesures engendrent une dévalorisation foncière de 10 à 15% et augmentent significativement les coûts de développement. Sans révision des exigences techniques et sans meilleure identification des friches exploitables, ce PLUi compromet l'attractivité économique de notre territoire. Nous demandons donc une modification du document pour établir un équilibre plus réaliste entre les ambitions écologiques poursuivies par l'état, celles rajoutées par la collectivité et la nécessité de soutenir le développement économique de notre Métropole et l'activité de nos entreprises.

Pièce jointe : PJM8

Réponses de la Métropole :

Cette observation rejoint plusieurs autres observations réalisées par les acteurs économiques concernant notamment l'application de l'article 4 et ses conséquences sur le développement des activités économiques. Ces craintes ont également été relayées précédemment par la CCI 54 et inscrites dans son avis sur le projet de PLUi HD arrêté par la métropole. Le courrier réponse à la CCI 54 a été joint en annexe du mémoire en réponse complémentaire.

Par ailleurs, différents temps d'échange sur le PLUi HD, avec les acteurs économiques et depuis le début d'année, ont permis d'atténuer les craintes et de rassurer sur les effets de l'application des nouvelles règles sur le foncier à vocation économique. Il ressort cependant des discussions techniques des contraintes qu'il est légitime de prendre en considération pour faire évoluer le dispositif, sans compromettre l'esprit poursuivi de transition écologique. **Ainsi, certaines contraintes liées aux plantations d'arbres demandent à être adaptées en relevant notamment le seuil de plantation à 150 m² et avec quelques adaptations mineures dans le règlement sur les plantations pour les aires de stationnement et les espacements entre les arbres.**

Analyse de la commission d'enquête :

La commission ne peut que se réjouir de cette adaptation de la règle afin qu'elle puisse mieux « coller » aux problématiques de terrain. À l'heure de l'élaboration de ce rapport, des échanges sont en cours entre la Métropole et la CCI54.

❖ Anonyme / Marc (RD 174) :

Avis défavorable au PLUi : atteinte inacceptable au droit fondamental de propriété et à l'essence même de l'habitat.

Voir ensuite arguments du pétitionnaire dans son observation.

Réponse de la Métropole :

Concernant le sujet spécifique des cœurs d'ilots > Se référer aux considérations générales développées dans le mémoire en réponse complémentaire

De plus, les juridictions administratives considèrent avec constance que les auteurs d'un plan local d'urbanisme sont libres de déterminer le parti d'aménagement à retenir pour le territoire concerné par ce plan, en tenant compte de la situation existante et des perspectives d'avenir, et de fixer en conséquence le zonage et les possibilités de construction.

Les auteurs d'un plan ne sont pas liés, pour déterminer l'affectation future des différents secteurs, par les modalités existantes d'occupation et d'utilisation des sols, et nul ne saurait se prévaloir d'un droit acquis au maintien d'un classement résultant d'un précédent plan.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission partage l'avis de la Métropole.

❖ **Anonyme / Christine (RD 174) :**

Avis défavorable au projet de PLUi-HD – Une illusion démocratique au service d'intérêts inégalitaires.

Le concept de "cœur d'îlot", par exemple, importé du PLU de la ville de Nancy, est ici étendu sans discernement à des communes de faible densité, où il perd tout sens. Ce zonage, conçu pour encadrer des tissus urbains denses, devient un outil arbitraire dans les zones périurbaines ou rurales, créant des freins artificiels au développement résidentiel ou à l'évolution naturelle des tissus bâtis.

Réponse de la Métropole :

Concernant le sujet spécifique des cœurs d'îlots > se référer aux considérations générales développées dans le mémoire en réponse complémentaire

Analyse de la commission d'enquête :

La commission partage l'avis de la Métropole concernant les cœurs d'îlots mais se pose la question de savoir s'il n'aurait pas été possible de construire cette thématique de manière plus graduelle. Il y a les cités à forte densité de logements pour lesquelles il faut effectivement mettre en place des cœurs d'îlot voire renforcer ce dispositif, les cités intermédiaires et les cités à la campagne. La problématique n'est pas la même et l'acceptabilité par le public non plus.

Par ailleurs, la note de la Métropole sur les cœurs d'îlots dans le mémoire complémentaire est beaucoup trop technique, trop intellectuelle comme approche alors qu'il aurait fallu donner des exemples explicitant pourquoi le découpage a été fait comme indiqué et pas autrement.

❖ **M. Charles TERLEZ (RD 194) :**

Mes observations portent sur l'article UE4, qui à mon sens est contraire aux orientations.

Mon expérience du contentieux me permet d'affirmer que la rédaction est problématique.

Pièce jointe : PJM9

Réponse de la Métropole :

Le principe d'indépendance des législations ne permet pas d'établir une primauté des règles issues d'une législation sur une autre, en l'occurrence le code de l'urbanisme sur le code civil. Les règles issues de ces deux législations s'appliquent de façon indépendante l'une par rapport à l'autre.

La règle des surfaces de prise en compte des arbres inscrite à l'article 4 ne concerne que les nouvelles plantations. Les plantations existantes qui ne respecteraient pas ces dispositions ne sont donc pas menacées.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission estime difficile le calcul de ces emprises, et propose de les éclaircir.

❖ **Association La Grande Sapinière (RD 196) :**

Reprend les observations et conclusions de François PELISSIER, Président de la CCI 54 : cf observations 173 de M28 à M31.

Réponse de la Métropole : Voir les réponses faites à ces observations

Analyse de la commission d'enquête :

La commission reprend légalement la même réponse

❖ **M. Nicolas OLSZAK (RD 197) :** Parcelles BP396 et BP402. 109, Boulevard d'Haussonville.

Je m'adresse à vous en qualité de Conseil de la SAS Airinno Nancy, et vous prie de trouver ci-joint nos observations concernant le PLUi de la Métropole du Grand Nancy, et plus particulièrement la règle de hauteur figurant à l'article U6.

Voir pièce jointe : PJM10

Réponses de la Métropole :

La hauteur maximale des constructions fixée par le règlement du PLUi-HD crée les conditions d'une bonne insertion urbaine d'un futur projet avec les maisons de ville rue du Général Hulot et des immeubles du boulevard d'Haussonville.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de cette réponse.

❖ **Entreprise Didier MULLER (RD 200)**

Ma réflexion est d'ordre général.

Si les obligations d'intégration des différentes thématiques nécessaire à la construction sont logiques de par les obligations réglementaires actuelles, cela va entraîner un coût d'acquisition ou de location qui sera rédhibitoire pour une très grande majorité d'activités à faible valeur ajoutée.

Je suis très inquiet quant aux jeunes start-uppeurs qui ont nécessité de disposer de surfaces de travail pour déployer quelque activité. Du coup, seuls des acteurs disposant de moyens financiers énormes seront en mesure de s'implanter sur notre bassin économique, les autres étant rejetés à l'extérieur (par exemple, zone d'activité de Toul).

Ce risque est majeur pour l'activité économique nancéienne susceptible de créer un désert économique, et d'ailleurs contradictoire avec une volonté de limitation du transport domicile travail.

Que prévoyez-vous ?

Réponses de la Métropole :

Concernant certains des sujets évoqués> se référer aux considérations développées dans le mémoire en réponse complémentaire.

Il semble néanmoins que cette observation puisse se rapprocher de celle émise par la CCI 54 et par les acteurs économiques. Si tel est le cas, se reporter à la réponse faite à la CCI 54.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission pense plutôt que l'observation porte sur les coûts financiers d'un projet. Il craint que le cahier des charges « environnemental » imposé par la loi d'une manière générale et son intégration dans le règlement du PLUi-HD va surenchérir les coûts des projets, ce qui risque de porter préjudice à l'activité.

❖ Anonyme (RD 205)

Les plans du nouveau PLUi sont difficilement compréhensibles, ils faut les retourner pour que le Nord apparaisse en haut de page. De plus, faire apparaître les bâtiments en blanc et les espaces libres en couleur alors que c'est plutôt l'inverse sur d'autres plans rend la lecture difficile. Enfin, sans nom de rue, le repérage est beaucoup trop compliqué.

Ensuite, je trouve dommage de voir des espaces boisés classés être déclassés alors que le PADD propose de mettre plus de nature en ville.

Les CBS et CPT sont également très complexes à comprendre et à calculer.

Réponses de la Métropole :

L'orientation des plans sera revue afin d'améliorer leur visibilité, d'autres adaptations graphiques seront étudiés pour faciliter la lecture des plans.

La suppression de la protection d'espace boisé classé sur certains secteurs ne signifie pas une absence de protection de ces espaces. En effet et dans le cadre du PLUi-HD, ce sont les forêts et les espaces boisés de grande ampleur situés hors des milieux urbanisés ou à l'interface de ceux-ci, relevant ou non du régime forestier, qui sont protégés au titre des espaces boisés.

Lorsque ce régime de protection avait été utilisé dans les PLU pour protéger des espaces situés dans les milieux urbanisés, il a été décidé d'appliquer dans le PLUi-HD un autre outil de protection avec l'utilisation des éléments paysagers protégés. Cette protection garantie un niveau de protection des éléments boisés identique aux espaces boisés classés.

Des outils pédagogiques seront développés pour améliorer la compréhension de la règle et le calcul des coefficients.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission se réjouit de ces engagements pris par la Métropole.

❖ Anonyme (RD 206)

Le PLUi est devenu une véritable usine à gaz.

Le classement en cœur d'îlot, appliqué à de simples fonds de jardin hors de Nancy, n'est pas justifiable.

La priorité devrait être donnée à la lutte contre le mitage urbain, non à la restriction arbitraire dans les zones déjà construites

Réponses de la Métropole :

> Se référer aux considérations générales inscrites dans le mémoire complémentaire sur le sujet de la préservation des cœurs d'îlot.

La métropole entend conserver ce dispositif de « cœurs d'îlots, seconds rangs et franges urbaines protégés » nécessaire et justifié, par cohérence et transparence également avec ce qui a été présenté au grand public et aux habitants à l'occasion de cette enquête publique et de tout le processus de concertation préalable.

Cependant, un travail d'ajustement pourra être réalisé, à la marge et au cas par cas, pour revoir certaines délimitations trop proches des habitations ou en bordure d'îlot, en lien avec les communes concernées.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission partage l'avis de la Métropole concernant les cœurs d'îlots mais se pose la question de savoir s'il n'aurait pas été possible de construire cette thématique de manière plus graduelle. Il y a les cités à forte densité de logements pour lesquelles il faut effectivement mettre en place des cœurs d'îlot voire renforcer ce dispositif, les cités intermédiaires et les cités à la campagne. La problématique n'est pas la même et l'acceptabilité par le public non plus.

Par ailleurs, la note de la Métropole sur les cœurs d'îlots dans le mémoire complémentaire est beaucoup trop technique, trop intellectuelle comme approche alors qu'il aurait fallu donner des exemples explicitant pourquoi le découpage a été fait comme indiqué et pas autrement.

❖ **Anonyme / Isabelle (RD 216)**

Rôle du commissaire enquêteur.

Réponses de la Métropole : Pas de remarques particulières concernant cette observation.

Analyse de la commission d'enquête :

Pas de remarque non plus de la part de la commission.

❖ **Anonyme (RD 217)**

Nous tenons à exprimer notre opposition ferme au projet d'urbanisation envisagé sur notre territoire. Ce projet va à l'encontre des engagements pris en matière de politiques publiques, notamment dans les domaines de l'environnement, de la gestion des ressources, et de l'aménagement du territoire durable. Voir suite dans l'observation.

Réponses de la Métropole : Concernant les sujets généraux évoqués dans l'observation > se référer aux considérations générales développées dans le mémoire en réponse complémentaire.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission estime ce projet conforme aux politiques publiques et aux engagements pris.

❖ **Anonyme (RD 219)**

Trop souvent, les élus ne reflètent plus la voix des habitants.

Ils écoutent en apparence, mais décident sans nous.

L'enquête publique, c'est notre seul vrai espace d'expression.

Le commissaire enquêteur, lui, prend nos paroles au sérieux.

Il entend, analyse et rend un avis honnête, même quand c'est dur à entendre.

C'est là que la démocratie locale peut encore respirer.

Réponses de la Métropole : Pas de remarques particulières concernant cette observation.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission partage en grande partie cette vision de l'enquête publique.

❖ **Anonyme (RD 229)**

Des éléments remarquables du paysage qui figurent sur les plans ont subi des atteintes, voire ont été détruits par des promoteurs immobiliers.

Pour une bonne information du public, il conviendrait de refaire l'inventaire des ERP et de publier ultérieurement une carte donnant la situation réelle.

Par ailleurs, pour les ERP pouvant encore être sauvegardés/réhabilités après avoir subi des atteintes, il conviendrait d'imposer leur remise en état.

Réponses de la Métropole :

Il est possible que des éléments protégés dans le PLUi-HD ne le soient pas dans les PLU communaux ce qui peut expliquer qu'ils aient subi des atteintes dans l'attente de l'approbation du PLUi-HD.

Dès lors qu'il sera approuvé, le PLUi HD sera public est diffusé sur le géoportail de l'urbanisme où chaque citoyen pourra en prendre connaissance. Il n'y a pas lieu de créer un inventaire à part du PLUi HD.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de cette réponse.

❖ **Anonyme (RD 239)**

Vous êtes reconnu pour votre attachement à l'écoute et à la concertation. Il serait donc à la fois juste et cohérent que vous accordiez toute votre attention aux conclusions du commissaire enquêteur. Car c'est à cette condition que les décisions qui seront prises pourront être justes, durables, et acceptées de tous.

Réponses de la Métropole : Pas de remarques particulières concernant cette observation.

Analyse de la commission d'enquête :

Pas de commentaire de la commission.

❖ **Anonyme (RD 261)**

Cœur d'îlot de second rang pour les uns, cœur d'or pour les autres.

Il paraît que chez certains habitants, on doit préserver à tout prix la biodiversité...jusque dans leur potager. Pas de droit à construire, même un cabanon devient suspect, au nom d'une nature soudainement sacrée. On leur parle de trame verte, de corridors écologiques, d'intérêt général. Silence, circulez, c'est pour la planète.

Mais à quelques encablures de là, miracle ! La trame verte devient invisible. On peut y poser des routes, des hangars, des lotissements entiers. Les hectares fondent comme neige au soleil, sans que l'écologie ne s'en émeuve. Là, plus de cœur d'îlot, plus de biodiversité. Le béton peut fleurir, car ici, on parle investissements, projets structurants, dynamiques de territoire. Et surtout, pas touche : ce sont des projets sérieux, voyons.

Il y a donc deux urbanismes. Celui des petites gens, contraint, verrouillé, où l'on invoque la nature pour mieux interdire. Et celui des puissants, souple, silencieux, taillé sur mesure, où la nature se fait discrète.

Mais ce n'est pas du favoritisme, non, bien sûr. Juste une coïncidence de zonage.

Réponses de la Métropole :

Se référer aux considérations générales inscrites dans le mémoire complémentaire sur le sujet de la préservation des cœurs d'îlot.

La métropole entend conserver ce dispositif de « cœurs d'îlots, seconds rangs et franges urbaines protégés » nécessaire et justifié, par cohérence et transparence également avec ce qui a été présenté au grand public et aux habitants à l'occasion de cette enquête publique et de tout le processus de concertation préalable. Cependant, un travail d'ajustement pourra être réalisé, à la marge et au cas par cas, pour revoir certaines délimitations trop proches des habitations ou en bordure d'îlot, en lien avec les communes concernées.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission estime pertinente la politique de cœurs d'îlots, et apprécie la proposition d'en revoir les tracés, à la marge sur certains cas.

❖ **Anonyme / Anaïs (RD 287)**

Le PLUi ? Imbuvable. Des choix que même la logique ne comprend pas. Seuls ceux "autour de la table" semblent savoir pourquoi.

Réponses de la Métropole :

Le mémoire en réponse complémentaire permet d'éclairer les choix effectués sur certains sujets ayant suscités de l'intérêt lors de l'enquête publique.

De plus, des temps de concertation ont été réalisés à chaque étapes importantes de l'élaboration du PLUi-HD afin d'expliquer les choix retenus. Ce fut particulièrement le cas lors du troisième temps fort en 2023-2024 à l'occasion duquel l'avant-projet de règlement graphique et les nouveaux outils du PLUi-HD ont été présentés aux habitants lors de 21 réunions publiques. Des permanences ont également été réalisées dans les communes de l'agglomération.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission juge la critique excessive, mais estime que le travail de pédagogie doit être poursuivi.

❖ **Anonyme (RD 299)**

Objet : Demande des papiers pour pouvoir exister (un peu) dans mon jardin.

Bon, j'ai bien compris : vu que mon terrain est en « cœur d'îlot de second rang », j'ai plus vraiment le droit de m'en servir. Plus question de vivre peinard chez moi, je suis visiblement squatteur de ma propre parcelle.

Alors j'fais ça dans les règles : je vous écris pour savoir quels papiers il faut remplir (CERFA ou autre) pour faire deux trois trucs de base.

J'suis prêt à céder le terrain si faut, j'ai bien compris que c'était plus vraiment chez moi. Mais tant qu'il est encore à mon nom, j'aimerais juste pouvoir y respirer.

Réponses de la Métropole :

Concernant le sujet spécifique des cœurs d'îlots > se référer aux considérations développées dans le mémoire en réponse complémentaire.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission juge pertinente la politique de cœurs d'îlot.

❖ **M. Jean-François TRASSART (RD 316)**

Dans une précédente version du PLU de Vandœuvre-lès-Nancy, le coteau longeant le quartier de Bois-le-Duc et surplombant Houdemont, ainsi que des bosquets du Sud du plateau de Brabois (rue du Beaujolais et rue de Ludres, notamment le fond de la parcelle n° 86), avaient été règlementés en Espaces Boisés Classés. Ces derniers, dans le projet de PLUi, sont classés « *Eléments Paysagers Protégés* ».

Quelles sont les motivations de cette modification ? Quelles sont les incidences concrètes pour les syndicats de copropriété ?

Réponses de la Métropole :

La suppression de la protection d'espace boisé classé sur certains secteurs ne signifie pas une absence de protection de ces espaces. En effet, dans le cadre du PLUi-HD, ce sont les forêts et les espaces boisés de grande ampleur situés hors des milieux urbanisés ou à l'interface de ceux-ci, relevant ou non du régime forestier, qui ont été protégés au titre des espaces boisés.

Lorsque ce régime de protection avait été utilisé dans les PLU pour protéger des espaces situés dans les milieux urbanisés il a été décidé d'appliquer dans le PLUi-HD un autre outil de protection avec l'utilisation des éléments paysagers protégés. Cette protection garantit un niveau de protection des éléments boisés identique aux espaces boisés classés.

Les copropriétés concernées seront toujours sujettes au respect des règles imposées par ces périmètres de protection.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de cette réponse.

❖ **M. Jean-François TRASSART (RD 318)**

La règle de mixité sociale généralisée dans les opérations de logements en diffus présente un intérêt certain. Toutefois, une part de logements sociaux dans la production de logements qui serait supérieure à 33 % est susceptible d'entraîner des effets pervers sur la gouvernance des copropriétés. En cas d'absentéisme du bailleur social ou de volonté de bloquer certains projets, ou de choix systématique du moins-disant plutôt que du mieux-disant, le risque de constitution d'une minorité de blocage n'est pas négligeable. Ceci pourrait nuire fortement au fonctionnement des nouvelles copropriétés et à la qualité de vie en leur sein.

Réponses de la Métropole : Cette problématique ne relève pas de la procédure d'élaboration du PLUi-HD.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission partage l'avis de la Métropole.

❖ **M. Jean-François TRASSART (RD 322)**

D'anciennes enseignes ou publicités peintes sur des façades ou pignons subsistent sur le territoire métropolitain tout en se raréfiant.

Elles constituent un patrimoine témoin de l'art publicitaire et de la vie économique du siècle dernier. A ce double titre, elles méritent d'être préservées. Il serait opportun d'intégrer ce point dans une OAP "Patrimoines" et d'inscrire ces peintures dans la liste des éléments du bâti et paysagers protégés.

De même, les inscriptions indiquant par exemple des abris anti-aériens (dans diverses rues de Nancy, au Domaine de l'Asnée à Villers-lès-Nancy...), témoins de la Seconde Guerre mondiale, doivent bénéficier de ce type de protection.

Réponses de la Métropole :

La métropole prend bonne note de cette observation et constate avec intérêt que la question de la préservation des patrimoines peut revêtir des caractères particuliers.

Sur le sujet des protections du patrimoine bâtis > se référer aux considérations sur le sujet et développées dans le mémoire en réponse.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de cette réponse.

❖ **Anonyme (RD 334)**

Comment peut-on urbaniser à outrance, et au mépris de nos monuments historiques, entre autres, alors que nombre de logements sont vacants sur la Métropole. Une réhabilitation de ceux-ci serait sans aucun doute préférable !

Il faut absolument revoir la copie et sortir le secteur du château de Fléville de ce plan.

L'Histoire et nos descendants seront reconnaissants.

Réponses de la Métropole :

Concernant ces sujets généraux voir les considérations apportées dans le mémoire en réponse complémentaire.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission partage les principes posés dans le mémoire en réponse complémentaire au PV de synthèse.

❖ **Anonyme (RD 345)**

Il serait bien que la délimitation des périmètres de protection de cœur d'îlot prenne en compte les constructions existantes comme des abris de jardin et permettent des extensions adjacentes aux constructions existantes (extension de logements) en milieu urbain.

Réponses de la Métropole :

Se référer également aux considérations générales inscrites dans le mémoire complémentaire sur le sujet de la préservation des cœurs d'îlot.

La métropole entend conserver ce dispositif de « cœurs d'îlots, seconds rangs et franges urbaines protégés » nécessaire et justifié, par cohérence et transparence également avec ce qui a été présenté au grand public et aux habitants à l'occasion de cette enquête publique et de tout le processus de concertation préalable. Cependant, un travail d'ajustement pourra être réalisé, à la marge et au cas par cas, pour revoir certaines délimitations trop proches des habitations ou en bordure d'îlot, en lien avec les communes concernées.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission note que la métropole propose de compléter et d'ajuster les tracés.

❖ **Anonyme (RD 351)**

Avis sur la nécessité d'un mécanisme simplifié et réactif de modification du PLUi.

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) est un document stratégique et structurant, qui engage la Métropole pour une durée pouvant aller jusqu'à 20 ans. Cette durée, combinée à la technicité et à la densité du document, impose une exigence de souplesse et de réactivité dans son application.

Il serait incohérent, voire dangereux, de figer un territoire dans une grille administrative rigide, incapable de s'adapter à des situations manifestement injustes, à des erreurs reconnues ou à des évolutions locales mineures. Les erreurs de zonage, les incohérences de classement ou les demandes légitimes de rectification doivent pouvoir être traitées dans le cadre d'une procédure de modification simplifiée, rapide et proportionnée.

Dans le cas contraire, le PLUi devient un outil de blocage plutôt qu'un cadre d'aménagement raisonné. Il serait bien que la délimitation des périmètres de protection de cœur d'îlot prenne en compte les constructions existantes comme des abris de jardin et permettent des extensions adjacentes aux constructions existantes (extension de logements) en milieu urbain.

Réponses de la Métropole :

Les dispositifs d'évolution des plans locaux d'urbanisme existent et sont encadrés par le code de l'urbanisme (Chapitre III). Il est prévu dans le cadre de la gouvernance avec les communes de faire évoluer le PLUi-HD régulièrement pour prendre en compte les différents besoins d'évolution, correction du document.

La métropole confirme donc qu'il ne s'agit pas d'un document figé pour les 18 années à venir et rappelle que des évaluations régulières sont obligatoires pour évaluer la mise en œuvre du PLUi HD.

Analyse de la commission d'enquête :

La réponse de la Métropole confirme l'aspect évolutif de ce PLUi-HD

❖ **M. Gilles MARSEILLE (RD 358)**

le document ci-joint donne la liste d'ensembles urbains ou d'édifices dont l'intérêt patrimonial justifie qu'ils soient intégrés aux "*éléments bâtis et ensembles urbains protégés*" du PLUi.

Nous espérons que notre analyse sera considérée afin de faire évoluer et de renforcer le volet patrimonial de ce plan, et ce, tant pour la période Art déco que pour les décennies plus récentes analysées en PJ.

Pièce jointe : PJM13

Réponses de la Métropole :

> Se référer au mémoire complémentaire de la métropole et à l'argumentaire sur la préservation du patrimoine.

L'étude « patrimoine » s'est appuyée sur les études de Gilles Marseille et le recensement du patrimoine Art Déco, mais l'a réintégré dans une approche plus globale et large pouvant peut-être expliquer certaines différences d'appréciation. Cependant, des oublis sont possibles et la liste fournie sera étudiée et le cas échéant pris en compte, dans le cadre d'une prochaine modification du PLUi avec des instances de

gouvernance spécifiques car cela nécessite un temps d'expertise et de dialogue et échanges préalables avec chaque commune, un temps incompatible avec les délais d'approbation du projet de PLUi HD

Analyse de la commission d'enquête :

La réponse de la Métropole est satisfaisante, et invite à une collaboration pour poursuivre le travail d'inventaire.

❖ **Mme Anne PERNOT (Courriel 366)**

Avec « Ici on Agit », Nancy organisait le 26 avril 2025 deux jours de plaidoyer pour l'environnement.

Parmi les différentes urgences, l'importance de la lutte pour préserver la biodiversité y a été démontrée.

Urbaniser les coteaux irait à l'encontre des conclusions de ces deux journées et de l'engagement des hommes politiques présents.

Réponses de la Métropole :

Concernant la prise en compte des enjeux environnementaux, Se référer aux considérations sur le sujet développées dans le mémoire en réponse complémentaire.

Analyse de la commission d'enquête :

La Métropole a pris en compte cet objectif environnemental, entre autres impératifs.

❖ **M. Francis GNYLEC (Courriel 381)**

Suite à l'entretien avec Mr Erard, chargé de l'enquête suite évolution Plu, Je souhaitais ajouter une pièce jointe à sa connaissance. A relier à l'observation 221 du 3 mai 2025.

Voir pièce jointe : PJM5

Réponses de la Métropole : Voir la réponse faite à l'observation 221

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse de la Métropole faite à l'observation 221.

❖ **Mme Françoise HERVÉ (Courrier)**

Les points suivants ont été relevés :

- Publicité insuffisante de l'enquête publique
- Reprendre en compte l'inventaire répertorié dans le POS de 1992.
- Constat d'une réduction drastique de la protection des éléments patrimoniaux protégés dans le PLUi
- La justification des choix retenus en matière de protection ne figure nulle part.
- Reprendre, actualiser et étendre le projet de "Cadastre vert" , recensant parcelle par parcelle l'ensemble des végétations existantes y compris murales dans les 12 quartiers de Nancy.

- Valorisation exceptionnelle qui pourrait concerner le périmètre allant des Missions Royales aux berges du canal via la rue Lionnois et son patrimoine Art Nouveau, les serres municipales et le Parc Olry.
- Porter une attention particulière sur la qualité de mise en œuvre des projets sur les différents sites :
 - Parc de Montaigu,
 - Vallon nord de Fléville, indissociable du château et de son parc,
 - Site de la Chartreuse de Bosserville
 - parc de l'Abiétinée,

Pièce jointe : PJN11.

Réponses de la Métropole :

> Se référer au mémoire complémentaire de la métropole et à l'argumentaire sur la préservation du patrimoine.

- Publicité insuffisante de l'enquête publique > se reporter à la réponse faite à la commission d'enquête sur le sujet de la publicité de l'enquête publique.

- Reprendre en compte l'inventaire répertorié dans le POS de 1992 > Une grande partie de l'inventaire a été repris mais une hiérarchisation s'est faite selon la finalité réglementaire de protection selon les typologies avec des règles différentes et les menaces / pressions sur le bâti qui ne sont pas les mêmes partout. La règle ne peut pas consister en une simple interdiction de démolition partout sans tenir compte de la valeur de chaque patrimoine et de ses spécificités, de ses usages et de ses capacités d'évolution contemporaine respectueuse de son caractère architectural et urbain. Le patrimoine n'est pas figé et il est possible, selon la typologie, de concilier les enjeux de préservation du patrimoine et les enjeux de transition climatique et énergétique avec des rénovations de qualité mais cela suppose des règles fines et adaptées, c'est le sens du travail mené avec l'UDAP et le CAUE notamment sur les règles d'intégration de dispositifs photovoltaïques ou d'Isolation Thermique Extérieure (ITE) avec une expérimentation nécessaire et progressive de nouvelles règles.

+ Cf argumentaire développé dans le mémoire complémentaire de la métropole sur la philosophie de la règle et le caractère évolutif du PLUi qui pourra être complété en lien avec chaque commune.

- Constat d'une réduction drastique de la protection des éléments patrimoniaux protégés dans le PLUi > Au contraire, le nombre d'immeubles et d'ensembles urbains repérés sur la métropole est nettement plus important qu'auparavant puisque le repérage présent dans le diagnostic du POS / PLU de Nancy ne constituait pas une réelle protection en tant que telle.

- La justification des choix retenus en matière de protection ne figure nulle part > La justification est détaillée dans le rapport de présentation **mais nous proposons toutefois de l'enrichir par l'intégration d'autres éléments supplémentaires de l'étude « Patrimoine »**. Cette étude ne peut être intégralement versée au PLUi tout comme les autres études relatives à la biodiversité sous peine que le document soit encore plus complexe et illisible. Un effort de synthèse et une relecture juridique a été faite pour le PLUi.

- Reprendre, actualiser et étendre le projet de "Cadastre vert", recensant parcelle par parcelle l'ensemble des végétations existantes y compris murales dans les 12 quartiers de Nancy > Le dispositif de « Coefficients de Biodiversité Surfactive CBS/ Coefficients de Pleine Terre CPT » n'est pas une « méthode de géomètre » mais un dispositif fondé sur une analyse fine de l'occupation du sol par photo-interprétation ou relevé de terrain, voire modélisation, c'est en outre une obligation du code de l'urbanisme pour les PLUi qui sera évalué régulièrement.

Si l'idée d'un cadastre vert peut s'avérer intéressante pour un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur qui dispose d'un fichier d'immeuble précis ou sur un secteur réduit, elle n'est pas reproductible et pertinente sur toute l'agglomération notamment car elle n'apporterait pas de plus-value réglementaire au regard des coûts financiers et humains à y consacrer.

Il a plutôt été privilégié une OAP Thématique « Patrimoines » qui comprend un volet biodiversité et un volet paysager en plus du volet relatif au Patrimoine Bâti, ainsi qu'une OAP thématique relative à l'Adaptation au changement climatique et comportant des prescriptions en termes d'urbanisme bioclimatique dont la végétalisation et l'infiltration des espaces libres. Ces deux nouveaux outils permettront de disposer d'une base légale pour négocier avec les promoteurs sur la qualité urbaine, paysagère, environnementale et architecturale des projets. En cas d'incompatibilité, les autorisations d'urbanisme ne seront pas délivrées. Ainsi, ces nouveaux dispositifs ont volontairement été intégrés au PLUi du Grand Nancy pour favoriser un urbanisme de projet et négocié, mais en disposant d'un levier réglementaire moins fragile que les articles 11 ou 13 des anciens règlements de PLU.

D'autres actions sont également en cours, hors PLUi, mais dans le cadre du plan d'actions Biodiversité, suite à des connaissances fines issues de l'Atlas de la Biodiversité Métropolitaine.

-Valorisation exceptionnelle qui pourrait concerner le périmètre allant des Missions Royales aux berges du canal via la rue Lionnois et son patrimoine Art Nouveau, les serres municipales et le Parc Olry.

> L'élaboration du projet urbain avec des études spécifiques et une large concertation sur le secteur des hôpitaux et de l'avenue de Strasbourg, qui va muter avec le transfert à Brabois d'une grande partie des activités du CHU, se fera dans les années à venir à la suite de l'approbation du PLUi. C'est un travail d'ampleur au regard de la qualité patrimoniale donnant une identité forte et unique à ce quartier. Dans l'attente de cette réflexion globale, une OAP territoriale donne les grandes lignes du développement du secteur (désenclavement des îlots, création de trames vertes et douces...) et un « périmètre d'attente » dit PAPAG est inscrit dans le règlement et zonage du PLUi pour « geler » les interventions susceptibles de porter atteinte au projet global à venir. Une fois ce projet urbain élaboré, concerté et validé, le règlement du PLUi sera adapté par modification et la ZPPAUP de l'avenue de Strasbourg sera également à transformer en PVAP comme la loi le préconise.

- Porter une attention particulière sur la qualité de mise en œuvre des projets sur les différents sites:

- Parc de Montaigu > *Il convient de rassurer sur le fait que le projet d'agroquartier ne prévoit aucune construction aux abords du parc, mais des activités maraîchères. Le zonage naturel ou agricole du PLUi le confirme. S'agissant d'un parc métropolitain, les éléments internes au parc seront transmis aux services concernés mais ne relève pas du PLUi.*
- Vallon nord de Fléville, indissociable du château et de son parc > *La liste des éléments protégées au titre du patrimoine dans le centre ancien pourra être complétée le cas échéant lors d'une prochaine procédure de modification du PLUi HD.*
- Site de la Chartreuse de Bosserville > *La liste des éléments protégées au titre du patrimoine pourra être complétée le cas échéant lors d'une prochaine procédure de modification du PLUi + à noter que le vallon de Bosserville fait l'objet d'une démarche hors PLUi d'Espace Naturel Sensible piloté par la métropole en lien avec le Département et la commune pour préserver le caractère exceptionnel de sa biodiversité et de ses paysages*

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête considère que la Métropole a répondu méthodiquement à toutes les requêtes exprimées.

❖ **M. B. JACQUE représentant société NOVACARB (Groupe HUMENS) (RP M4 et RP M5)**

La société NOVACARB est implantée sur le territoire de la commune de Laneuveville-devant-Nancy. Cette pièce doit être traitée au niveau de la commune de Laneuveville-devant-Nancy mais a été déposée et commentée lors de la troisième permanence à la Métropole.

Voir pièce jointe : PJM16.

Réponses de la Métropole : Voir la réponse apportée dans la partie spécifique à la commune de Laneuveville-devant-Nancy

Analyse de la commission d'enquête :

La réponse a été traitée sur la commune de Laneuveville-devant-Nancy où il était dit que la commission d'enquête prenait acte de la réponse de la Métropole.

Commune de NANCY

Commune	NANCY
Nombre de visiteurs	6
Observations registre papier (RP)	16
Observations registre dématérialisé (RD)	10
Observations par courriel (mail)	5
Observations par courrier (L)	10
Observations orales	0
Doublons (D), triplets, quadruplets	0
Nbre observations retenues pour le territoire étudié	41

1 courrier avec 4 observations touchant la Métropole mais déposé en mairie de Nancy (courrier Françoise Hervé)

1 observation déposée à la Métropole mais touchant Nancy (courrier Romain Piquard)

1 observation déposée à Heillecourt touchant Nancy (Romuald Rieder)

Doublon : 1 RP - 1 RP He1

Triplet :

1 RP - 1RD - 1 courriel (J. BOONEN)

1RD - 1 Courriel - 1 Courrier (BATIGERE)

1RD - 1 Courriel - 1 Courrier (CHRU)

Pièces jointes

1. PJN1 – Demande M. Romuald RIEDER
2. PJN2 – « Les Amis de la Cure d’Air » - Dossier déposé par M. Daniel PIERRON pour l’extension de la guinguette « Pierre Vincent »
3. PJN3 – Dossier Jean BOONEN – SCI356
4. PJN4 – BATIGERE – Site VMF
5. PJN5 – Dossier CHRU – Nancy Central
6. PJN6 – Association Les Nancéiens – Alexis MERLIN – SARL CITY ZEN
7. PJN7 – Association Défense et Avenir du Patrimoine Nancéen
8. PJN8 – Contribution enquête publique – Classement arbre
9. PJN9 – Contribution M. Yan BORQUARD
10. PJN10 – Contribution commune de Nancy
11. PJN11 – Avis sur enquête publique par Mme Françoise HERVE

❖ **M. Tony GANGLOFF (RP-N1)** : Parcelle BK040.

Souhaite faire une piscine environ 9x4 m sur parcelle en cœur d'îlot.

Réponse de la Métropole :

La parcelle BK040 qui se trouve en zone U est concernée par une protection de cœur d'îlot tout comme les parcelles voisines. La construction d'une piscine est autorisée en cœur d'îlot dans la limite de 10m². Il n'est pas prévu d'assouplir cette règle afin de conserver des possibilités de construire limitées sur ces secteurs.

Pour ce qui concerne le dispositif de protection des cœurs d'îlots > se référer aux considérations générales sur le sujet dans le mémoire en réponse complémentaire.

Analyse de la commission d'enquête :

La Commission d'Enquête considère que la réponse de la Métropole est cohérente avec le dispositif cœur d'îlots et le règlement littéral qui en découle.

❖ **M. Geoffrey MANGIN – SCI STARTIMMO (RP-N2)** : Parcelle BN1351 .

Proposition de maintenir la même surface constructible mais orientée à 90° de la forme figurant sur le règlement graphique pour qu'elle soit parallèle à la rue Jeanne d'Arc car telle qu'est reportée la partie constructible, il est impossible de faire quoi que ce soit. Propose de replanter les boisements qui pourraient être supprimés et mieux valoriser l'espace boisé actuel.

Réponse de la Métropole :

Le tracé de la protection paysagère est cohérent avec la végétation présente sur la parcelle et la nécessité de la protéger. La modification demandée n'est pas possible car les éléments boisés le long de la Rue Jean d'Arc ne seraient plus protégés, ce qui est contraire à l'objectif général de préservation de ces éléments concourant au maintien des espaces verts en milieu urbain.

Analyse de la commission d'enquête :

La réponse de la Métropole est logique relativement à la protection des éléments boisés le long de la rue Jeanne d'Arc. La commission souhaite cependant attirer l'attention de la Métropole qu'en l'état actuel, la parcelle BN1351 est non constructible (largeur de la parcelle, mur aveugle du fait de la présence d'une habitation en limite de propriété).

❖ **M. Daniel PIERRON – Association « Les Amis de la Cure d'Air » (RP-N3)** : Parcelle CL0489 .

Souhaite pouvoir réaliser une extension de 100 à 150 m² de la guinguette Pierre Vincent "Cure d'Air Pierre Vincent". Voir dossier en pièce jointe.

Pièce jointe : PJN2

Réponse de la Métropole :

La demande de modification de la protection paysagère afin de permettre une extension de la guinguette est contraire aux objectifs de préservation des éléments boisés du Parc de la Cure d'Air, dont les qualités écologiques et paysagères sont avérées et donc à protéger.

Par conséquent la Métropole n'entend pas faire évoluer le périmètre de la protection. D'autres solutions sont à trouver sans porter atteinte aux éléments protégés par ailleurs.

La métropole invite l'association à se rapprocher des services de la ville de Nancy pour trouver la meilleure solution possible à leurs besoins.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de cette réponse et se satisfait de cette possibilité pour trouver la meilleure solution possible.

❖ **M. Jean BOONEN – SCI 356 (RP-N4, RD344, courriel 380)** : Parcelles AI435 - AP337 - AI434 - AP338 - AP381 - AI352 - AI481 - AP463 - AI504 - AI507.

Le pâté de maisons constitué par le sentier de Malzéville, la future voie verte, la rue Mac Mahon et la rue de Malzéville est la propriété de 3 structures distinctes dont ma SCI 356.

Le modèle d'aménagement notamment en conservant l'ancienne usine appartenant à mes voisins n'est possible qu'avec mon terrain neutralisé ce qui est inacceptable.

Je vais compléter ce dossier dans le registre dématérialisé.

Le projet ne me gêne pas à condition que je ne sois pas lésé. Voir pièce jointe.

Pièce jointe : PJN3

Réponse de la Métropole :

L'application de l'OAP « Asltom – rue de Malzéville / Secteur Alstom élargi » se fait selon un rapport de compatibilité avec les autorisations d'urbanisme. Cette souplesse doit permettre de favoriser la réalisation du projet urbain tel que défini par l'OAP dans le cadre d'un urbanisme négocié. Il n'y a donc pas de risque de blocage opérationnel. Ces éléments sont en mesure de rassurer M. BOONEN qui craignait un possible blocage liée à une interprétation trop stricte de l'OAP, le principe de conformité étant plus souple que le régime de conformité.

Par conséquent, il n'est pas prévu de modifier l'OAP « Asltom – rue de Malzéville / Secteur Alstom élargi »

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de cette réponse qui devrait rassurer monsieur BOONEN.

❖ **M. Romuald RIEDER (RPHe1, Courriel 5)** : Rue Lazare Carnot à Nancy, parcelle CD0772.

Sur une portion de la rue côté pair, la hauteur est autorisée à 6 mètres et sur le restant de la rue et le côté opposé (impair), la hauteur est de 9 mètres.

De surcroît, l'ensemble du quartier environnant est autorisé à 12 mètres.

Souhaite qu'entre le 14 et le 36, les hauteurs puissent être de 12 mètres.

Pièce jointe : PJN1

Réponse de la Métropole :

La section de rue côté pair, 14-36 rue Lazare Carnot, s'inscrit dans le secteur classé ensemble urbain à préserver, dont les règles de hauteur sont justifiées par une étude urbaine et visent à maintenir la hauteur des constructions existantes.

Se référer également aux considérations générales inscrites dans le mémoire complémentaire sur le sujet de la préservation du patrimoine architectural et urbain.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de cette réponse.

❖ **MM. Sébastien TILIGNAC - Guillaume KETZINGER – BATIGERE Habitat (Courriels 2, 7et courrier) :** Observations sur adaptation du règlement écrit relativement au site Villemin-Maringer Fournier.

Quelques problématiques posées par certaines règles du PLUi ont été identifiées :

- **L'article 3 "stationnement"** donne de nouvelles règles de calcul du nombre de places de stationnement dans une construction en fonction de la typologie et de la destination. Ces nouvelles règles peuvent à certains endroits venir minorer le nombre de places de stationnement à justifier dans des constructions aux dimensions contenues mais à d'autres endroits, le nombre de places de stationnement à concevoir vient bloquer les constructions telles que programmées.
- **L'article 4 "espaces verts"** définit un indice de coefficient pleine terre (CPT) incompatible avec l'implantation au sol dans quelques îlots qui, pour quelques-uns, peuvent occuper jusqu'à 100% de l'emprise disponible (exemple de l'îlot D4 sur le quartier VMF).
- **L'article 5 "implantations"** pose un souci en termes d'implantation des bâtiments par rapport au domaine public. Le fait d'imposer une implantation en limite ou en recul minimal de 5 mètres est incompatible avec les objectifs de constructibilité de certains lots sur l'ensemble des opérations d'aménagement.

Par ailleurs, cet article interdit toute façade continue de plus de 20 mètres avec la mise en place de recul, interdisant de fait certaines constructions imaginées sur ces îlots en accord avec la Métropole du Grand Nancy.
- **L'article 6 "hauteur et gabarits"** définit par l'intermédiaire de plans thématiques, des hauteurs maximales qui pour certaines ne sont pas compatibles avec celles actuellement permises dans le PLU en vigueur. Cet article est également illustré par un schéma des gabarits et épannelages qui peut être soumis à interprétation, et qui peut porter atteinte à la hauteur des bâtiments actuellement autorisés.
- L'îlot D1 dédié à la construction de logement est passé intégralement en zone d'éléments paysagers protégés. Il conviendrait de lever la protection surfacique de cet îlot illustrée dans les annexes graphiques du PLUi par le marquage "étoilé vert" faisant référence à des éléments naturels protégés afin de rendre le terrain à nouveau constructible.
- **L'article 2 "mixité sociale"** impose une part de logements locatifs sociaux à réaliser par îlot qui n'est pas compatible avec la destination d'ores et déjà arrêtée de certains îlots. Cependant le taux de mixité sociale est respecté à l'échelle du quartier, certains autres îlots étant intégralement dédiés à du logement locatif social.

Pièce jointe : PJN4

Réponses de la Métropole :

Les problématiques règlementaires évoquées pour l'aménagement de ce site seront prises en compte dans le PLUi-HD. En effet, les dispositions figurant dans le règlement, adaptées pour les projets situés dans le diffus peuvent se montrer moins adaptées à la complexité et aux spécificités des sites et secteurs de projet. C'est le cas pour cette opération de renouvellement urbain visant à réhabiliter les anciens hôpitaux Villemarin-Maringer Fournier. L'objectif de cette prise en compte est bien de permettre une application du règlement qui prend en compte ces spécificités d'aménagement.

Ces éléments ont été travaillés en amont avec la métropole du Grand Nancy et en lien avec SOLOREM, également dépositaire d'une observation sur le sujet.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission considère que cette réponse, générale, ne permet pas au public d'apprécier les résultats. Il serait donc souhaitable de formuler plus précisément les assouplissements de réglementation possibles pour les entreprises.

❖ **Association Les Nancéiens – M. Alexis MERLIN - SARL CITY ZEN (RD66, RD211 et courrier LRAR) :** Parcelles BY323 sur place Simone Veil et BY377 sur rue Mazagran.

La Ville de Nancy, la Métropole du Grand Nancy et le groupe Nouvel Habitat ont conclu un accord de médiation, afin de mettre un terme au litige qui les oppose dans le dossier du bâtiment « Emblème », accolé à la Tour Thiers à Nancy.

Le contexte de l'accord trouvé a changé avec le projet de PLUi. Voir notes et dossier joints.

Par ailleurs, la société CITY ZEN sollicite la suppression de l'emplacement réservé ER066 de 460 m² sur les parcelles BY323 et BY 377 lui appartenant.

Pièce jointe : PJN6

Réponses de la Métropole :

Le règlement et le zonage du PLUi sur ce secteur sont une application du nouveau plan guide du projet Nancy Centre Gare, élaboré par l'agence d'urbanisme Leclercq & associés après plusieurs étapes de concertation et validé fin 2022. Les orientations urbaines du nouveau projet urbain Nancy Centre Gare doivent donc désormais être traduites dans le PLUi.

La nécessité de repenser la zone qui s'étend au pied de la tour Thiers, en particulier l'interface Sud donnant sur la place Simone Veil et sur l'interface Est adressée sur la rue Mazagran est apparue comme incontournable au regard du positionnement central de ce site, de sa forte fréquentation et des enjeux de qualité du cadre de vie.

En effet :

- La tour Thiers, édifice symbolique du renouveau moderniste controversé du quartier Gare / Saint-Sébastien, constitue un réel défi d'intégration urbaine contemporaine. Mais contrairement à plusieurs édifices de grandes hauteurs du quartier, la tour Thiers offre une certaine limpidité dans son rapport « direct » au sol, en l'absence de la présence de dalle ou autre galette. Il s'agit donc de ne pas adjoindre de nouvelle enveloppe bâtie à l'édifice existant. Cet ajout aurait d'ailleurs pour effet de complètement dénaturer la tour Thiers, dont l'une des qualités est son implacable verticalité
- Dans le cadre de la poursuite de la stratégie d'amélioration des aménagements de la récente place Simone Veil, jugée comme étant inhospitalière, vide, trop grande, trop aride, le plan guide propose

de disposer de cette zone pour offrir un nouveau visage à l'un des abords les plus durs de la place. Parmi les réflexions passées et toujours en cours, il sera étudié l'installation éventuelle d'une programmation bâtie « intégrée » accueillant une offre d'intérêt public et l'aménagement d'un espace public extérieur permettant de faire une connexion fluide entre le parvis de la gare et la porte Stanislas. **Le PLUi encadre la hauteur possible en la diminuant fortement et prévoit un emplacement réservé pour agrandir l'espace public de la rue Mazagran.** Cet emplacement réservé sera maintenu et son bénéficiaire corrigé pour être mis au profit de la Métropole puisqu'il a vocation à devenir un espace public métropolitain.

En effet, une densification bâtie du secteur serait vécue comme un pas de plus vers une artificialisation et une minéralisation totale d'un paysage urbain déjà très marqué. La construction d'un édifice de hauteur considérable (et de surcroît aligné sur la limite de propriété limitant le gabarit de la rue Mazagran à 13 mètres linéaires environ) en face du bâtiment accueillant la brasserie Excelsior apparaît inacceptable pour des raisons patrimoniales et de visibilité. La programmation d'une opération de logements collectifs adressée en grande partie sur la place Simone Veil nous semble incongrue, notamment dans le contexte de la nouvelle offre voisine sur la ZAC Nancy Grand Cœur.

Cet espace est donc réintégré dans la stratégie globale d'amélioration des espaces « libres » et des espaces publics, de valorisation des perspectives et de continuité des flux et parcours, ainsi que dans la conception adéquate d'une offre tournée vers l'intérêt public et collectif.

Concernant les remarques relatives à l'orientation de la légende des plans, cette erreur mineure n'entraîne aucun risque et sera corrigée.

Concernant les arguments développés (effet VENTURI – vents dominants, effet sur la sécurité urbaine...) en défaveur de plantations d'arbres ou de création d'espaces verts, ils sont non fondés et surtout démentis depuis plusieurs mois avec la mise en place des aménagements transitoires sur la place Veil à l'été 2024 et notamment la présence 70 arbres, a fortiori non plantés en pleine terre mais en pots, et de différentes assises (bancs, tables...) très fréquentés et qui n'ont pas produit les effets négatifs évoqués. Ces aménagements qui participent, au contraire, à une amélioration du cadre de vie et de la qualité urbaine et paysagère de la place seront renforcés dans les années à venir suite au retour d'expérience positif.

Enfin, un protocole d'accord a été conclu entre la ville de Nancy, la métropole et la société CITYZEN, délibéré respectivement les 09 décembre 2024 en conseil municipal et 19 décembre 2024 en conseil métropolitain. Cet accord transactionnel a comme principal objectif de mettre fin au litige qui les oppose, d'entériner les concessions et engagements des parties qui portent notamment sur les différents aspects fonciers et financiers des échanges et cessions qui y sont définis > **Ce volet procédural et financier ne concerne pas directement le PLUi et la justification des engagements financiers qui y sont arrêtés ne relève donc pas de la présente procédure.**

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de cette réponse et se satisfait du maintien de la possibilité de trouver un compromis permettant aux différentes parties de proposer une solution d'aménagement qualitative de cette partie de la place Simone Veil.

❖ **Mme Magali BERTOLOTI – M. Arnaud VANNESTE - CHRU (Courriel 184, RD332 et courrier LRAR) :**

Proposition d'évolutions nécessaires du projet de PLUi pour faciliter les futures valorisations des sites du CHRU situés en centre-ville.

- Sollicite la création de plusieurs PAPAG dont les périmètres seraient déterminés en accord avec la Métropole ce qui lui permettrait par ailleurs de conserver le contrôle quant aux projets envisagés tout en affichant vis-à-vis des porteurs de projets la possibilité de travailler site par site. Nous sommes

à disposition de la Métropole pour définir avec elle ces périmètres avant l'approbation définitive du PLUi.

- Propose une évolution du règlement : prévoir un zonage en supprimant l'indice "E". (voir page 3 du courrier)

Pièce jointe : PJN5.

Réponses de la Métropole :

Des études urbaines pré-opérationnelles spécifiques seront lancées dans les années à venir pour préciser le projet urbain sur ce secteur en concertation avec toutes les parties prenantes et serviront de base à une modification ultérieure du PLUi qui, dans l'attente, a inscrit un périmètre d'attente dit PAPAG sur ces secteurs.

Il convient en effet d'avoir une vision globale sur les enjeux du Trame Verte et Bleue et de mobilités, qui ne peut s'appréhender qu'à grande échelle. Les enjeux de préservation et de mise en valeur du Patrimoine sont également majeurs sur ce quartier et en constitue l'identité, la programmation urbaine devra donc en tenir compte et s'y adapter le cas échéant.

Ces éléments de projet urbain n'étant pas à ce jour validés et concertés, aucun changement du PLUi ne sera fait mais la métropole précise que le PAPAG pourra être levé par voie de modification de manière partielle ou totale selon l'avancement des projets et procédures, sans qu'il y ait à le découper site par site. La métropole va cependant étudier avec la ville de Nancy le cas du premier secteur de projet que constitue le site St Julien et les possibilités d'évolutions réglementaires éventuelles du PLUI dans le cadre de la présente procédure, du fait de sa discontinuité avec le reste des fonciers concernés.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission se satisfait de cette avancée positive proposée par la Métropole afin de ne pas bloquer les projets tout en les maîtrisant dans une vision d'ensemble prenant en compte les différentes orientations du PADD.

❖ Mme Sandra LESTUM – ministère des Armées – USID de Nancy – Gestion du Patrimoine (RP M7-1, RPM7-2, RPM8-1, RPM8-2) :

Voir courriers adressés le 2/07/2024 et le 03/12/2024 (en pièces jointes) à la DDT restés sans réponse.

- Demande la possibilité de faire une ITE sur les casernes Verneau, Blandan implantées à Nancy et Drouot implantée à Vandoeuvre et pour cela, avoir la possibilité de déroger à la nécessité de reconstituer les motifs d'ornement .
- Demande la possibilité de déroger aux règles concernant les clôtures et que les enceintes neuves puissent atteindre 2,15 mètres sans ajournement.
- Demande l'ajout des Armées aux services publics figurant dans les généralités du règlement écrit. Ainsi dans le §4.1 Sous-destination locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, "les casernes" pourraient être ajoutées.

- Pour les "Espaces, sites et secteurs de projet", il est projeté (page 232) l'implantation d'un parking silo d'environ 350 places, au sein d'une opération mixte parking / logements collectifs sur le secteur de l'ancien mess des officiers. Le projet devra assurer 2 accès au parking silo, au Nord depuis l'avenue du maréchal Juin et au Sud depuis la rue du général Frère. Ce dernier ne pourra être réalisé sans impacter le mess Haxo. Je vous informe que ma priorité sera de garantir l'intégrité de cet immeuble militaire.

Pièces jointes : PJM17 et PJM18

Réponses de la Métropole :

Ces observations sont identiques à celles effectuées dans le cadres des avis PPA, les réponses ont été apportées en début du mémoire en réponse dans les réponses complémentaires aux avis des PPA.

Analyse de la commission d'enquête :

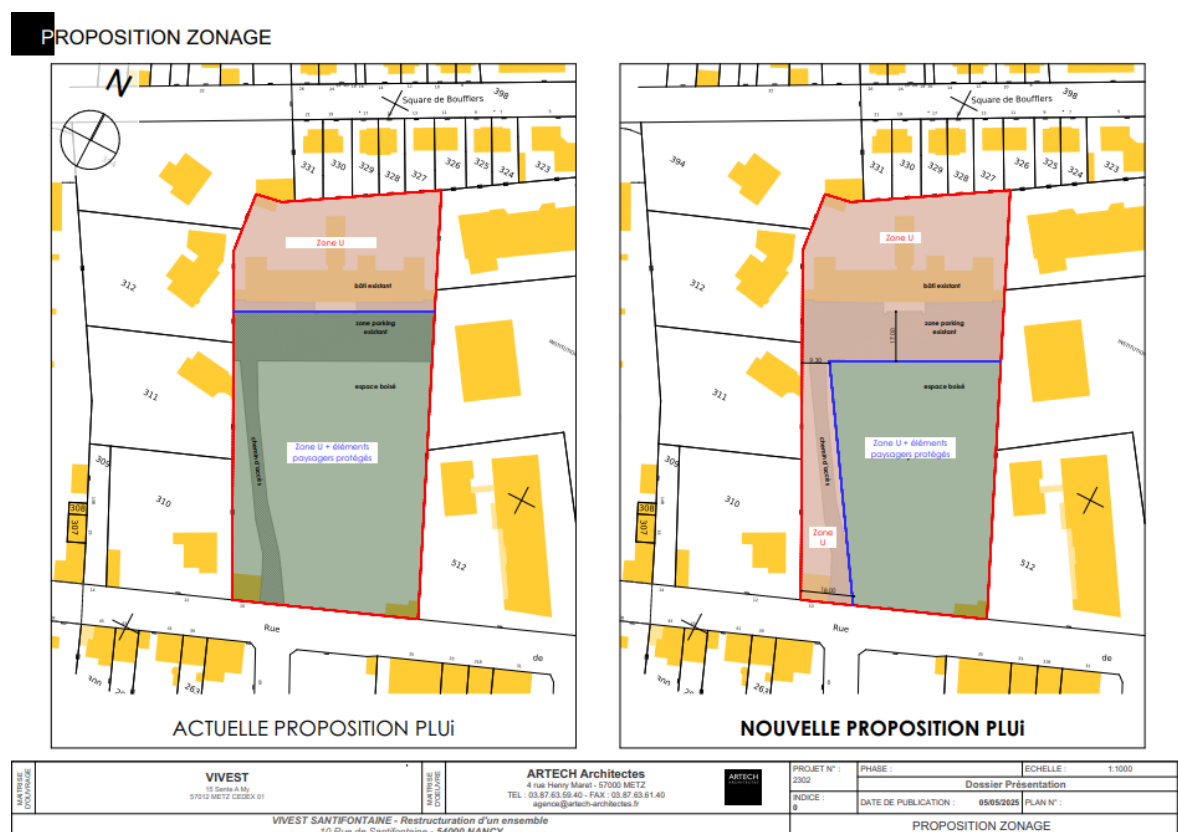
La commission renvoie aux réponses faites au chapitre 5.1.6 sur l'ensemble de ces thématiques.

❖ **M. Romain PIQUARD – Groupe VIVEST (RPM9, RD360) : Projet 10, rue de Santifontaine.**

Nous vous sollicitons aujourd'hui dans le cadre d'une modification de zonage entre la zone U et un espace nommé comme « *élément paysager protégé* » situé au 10, rue de Santifontaine 54000 Nancy.

Voir dossier en pièces jointes : PJM14

Le schéma ci-après montre la proposition d'évolution du zonage.



Réponses de la Métropole :

Le régime de protection entre le PLU et le PLUi-HD a évolué, en passant d'un espace boisé classé vers une protection des éléments paysagers, moins stricte et qui permet des aménagements, notamment sur les espaces de circulation et de stationnement.

En lien avec la ville de Nancy, la métropole n'entend pas faire évoluer ce régime de protection, ni son périmètre sur la parcelle considérée.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de cette réponse mais propose que soient entreprises des discussions entre la ville, la Métropole et VIVEST afin de trouver des solutions à l'aménagement de ce site.

❖ **Mmes Joëlle CRANCE et Isabelle DAVID-BOUDET (RPM13 et RD252) :** Parcelles CL17 – CL296 - CL297 et CL300.

Les parcelles CL296 et CL297 sont bordées par la parcelle CL300 qui est un chemin permettant d'accéder aux garages des habitations de la parcelle CL297. Cette parcelle CL300 est classé "*élément paysager protégé*" dans le prolongement de la parcelle CL17.

Les boisements détériorent le mur de soutènement de ce sentier CL300.

La pétitionnaire demande la rectification du périmètre de l'élément paysager protégé en le limitant à l'aplomb des parcelles CL300 / CL17.

Pièce jointe : PJM19

Réponses de la Métropole :

La protection au titre des éléments paysagers protégés n'est pas incompatible avec des travaux d'entretien du mur de soutènement. Aussi et dans ces conditions, il ne semble pas nécessaire ni justifié de faire évoluer la protection inscrite au PLUi HD.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission comprend la volonté de protéger les éléments paysagers de la part de la Métropole mais elle souhaite que soit étudiée la proposition de la signataire de cette observation afin que soit trouvée une solution permettant de sécuriser l'accès à sa propriété tout en maintenant la protection des éléments paysagers.

❖ **M. Jean-François TRASSART (RD320) :**

Le précédent PLU de Nancy comportait des arbres remarquables qui ne sont pas repris dans le présent projet de PLUi. Quelle en est la raison ?

Réponses de la Métropole :

La liste des arbres remarquables protégés et classés dans le PLU de Nancy sera comparée avec celle figurant dans le PLUi-HD et complétée, le cas échéant et en cas d'oubli.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de cette réponse.

❖ **Association Défense et Avenir du Patrimoine Nancéen (RD339) :**

Contribution de l'association « *Défense et Avenir du Patrimoine Nancéen* » à l'enquête publique sur le PLUi.

Dossier très fourni faisant un développement :

- Sur les protections patrimoniales,
- Sur les nouvelles constructions,
- Sur la ZPPAUP / SPR Saint-Pierre / Bonsecours
- Sur les espaces naturels / espaces verts

Pièce jointe : PJN7.

Réponses de la Métropole :

Globalement > Se référer au mémoire complémentaire de la métropole et à l'argumentaire sur la préservation du patrimoine.

Plus précisément :

SUR LES PROTECTIONS PATRIMONIALES :

- Sur la durée « limitée » de prise de connaissance des documents > L'étude « Patrimoine » a été menée de 2021 à 2024 avec plusieurs comités techniques et de pilotage, ainsi qu'un groupe de travail avec les partenaires extérieurs et plusieurs réunions en communes. Sa transcription dans le règlement et zonage du PLUi a également été présentée dans la phase de concertation préalable lors des réunions publiques dans chaque commune et lors des permanences organisées en supplément dans les 20 communes. De plus et juste après l'arrêt du projet de PLUi HD en Conseil métropolitain, la métropole a mis à disposition dès la fin du mois d'octobre 2024 toutes les pièces du projet de PLUi HD arrêté sur son site internet et a organisé une permanence de présentation dans les communes de fin octobre à mi-décembre 2024. Celle sur Nancy s'est déroulée le 28 novembre 2024 et a été l'occasion de présenter l'ensemble des pièces à Mme Françoise HERVE notamment.

- Sur les oublis ou non exhaustivité du repérage > Comme indiqué précédemment, le PLUi est évolutif et pourra être complété en lien avec chaque commune. Cependant, une hiérarchisation des enjeux, menaces et pression pesant sur le patrimoine est également nécessaire pour inscrire le bon niveau de protection et « doser » les contraintes réglementaires. C'est toute la difficulté de ce type de démarche, qui doit trouver un équilibre entre un travail exhaustif, long et coûteux et une application rapide pour éviter justement les « coups partis problématiques ». La gouvernance collégiale regroupant les experts, les institutions, les associations et les élus permet également de concilier les enjeux de préservation et de mise en valeur du patrimoine et les dynamiques urbaines contemporaines. Un équilibre avec la créativité architecturale doit également être trouvé et contextualisé selon le type de patrimoine et de tissu urbain.

- Sur les remarques concernant la vacance > Cf argumentaire global sur les besoins de logements et la prépondérance du développement en renouvellement urbain à près de 80% voire 90% pour l'habitat dans le PLUi

- Concernant les ensembles urbains numérotés de 2 à 6, il semble que l'on puisse y effectuer des démolitions. Or y figurent plusieurs bâtiments de qualité équivalente à ceux protégés par une étoile noire. Qu'est ce qui empêche un promoteur d'acquérir 1, 2 puis 3 bâtiments dans ces ensembles urbains, les démolir, et les remplacer par une barre avec quelques décrochés pour atténuer « l'effet barre » ? > D'autres règles de gabarit (hauteur, recul, coefficient de biodiversité) restrictives encadrent la constructibilité des secteurs

d'ensemble urbain. A ce jour, il est peu probable et crédible économiquement qu'un promoteur rachète ces maisons, qui sont des produits rares et précieux sur l'agglomération, pour les démolir et reconstruire un immeuble neuf de même taille. Le modèle économique actuel ne rend pas cela rentable. Ce point pourra toutefois être réévalué régulièrement lors des évaluations du PLUi. Sur le principe de protections de ces ensembles urbains, il peut potentiellement y avoir des démolitions mais les reconstructions seront encadrées par leur forme et leur implantation pour rester en cohérence avec l'ensemble urbain protégé.

- Nous ne comprenons pas la signification exacte de cette phrase, p164 du doc. « Justification des choix » : « Les deux outils présentés ci-avant (patrimoine architectural / article L.151-19) et ensembles urbains / article L.151-18) peuvent se superposer, et offrent ainsi une protection renforcée. A titre d'exemple, en utilisant le L.151-19 sur un ensemble urbain, la démolition peut être interdite. » > Lorsque l'intérêt patrimonial est avéré et fort, certains ensembles urbains ont bénéficié d'une protection également au titre de l'article L.151-19. Il figure avec une légende spécifique dans le plan de zonage avec un aplat « étoilé ».

- Il faut saluer l'avancée sur la reconnaissance du petit patrimoine, p.123 à 125 du doc « Etat initial de l'environnement » et p.66 du document « Justification des choix » mais quelle protection envisager pour les vitraux (en imposte par ex.= quartier J D'Arc), les lambrequins (très présents sur l'agglomération grâce aux établissements Varry de Jarville), les peintures murales ou les carrelages dans les entrées ? De nombreux vitraux ont déjà disparus (une véranda Art Déco au 5 de la rue Jacquinot semble-t-il), des lambrequins également, au 50 rue Isabey par exemple

> Quand il s'agit d'éléments visibles depuis l'extérieur du bâtiments ces éléments sont protégés par les règles visant à préserver les éléments de décors et de second œuvre. En revanche et concernant les éléments à l'intérieur des bâtiments, le PLUi ne peut pas les réglementer, ni les protéger donc, contrairement au PSMV ou aux immeubles MH qui bénéficient de cette prérogative par les dispositions du code de l'urbanisme.

SUR LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS

- Pour les nouvelles constructions hors ensembles urbains il ne semble pas y avoir d'exigence de qualité architecturale. Pire, à la page 243 de « espaces sites et secteur de projet » sur l'OAP Nancy thermal-Champ de Mars, il est écrit « Développer une diversité architecturale au travers des différentes opérations (phasage progressif et promoteurs différents par exemple) ». C'est précisément ce qui a conduit au ratage urbanistique et esthétique des quartiers Rives de Meurthe ou Grand Cœur, dont on nous a pourtant promis monts et merveilles ! > Le PLUi est un document réglementaire de planification mais n'a pas vocation à gérer seul tous les aspects du développement urbain. Ainsi, les secteurs de grands projets urbains bénéficient d'un architecte urbaniste en charge de la qualité urbaine, paysagère, environnementale et architecturale. La ville de Nancy bénéficie également de la présence d'un architecte conseil et d'une charte de qualité des constructions citée dans la remarque. Ces dernières années, le quartier Nancy Centre Gare et le quartier des Rives de Meurthe Nord ont par exemple fait l'objet d'un nouveau plan guide d'aménagement avec l'objectif d'un urbanisme plus durable et de formes urbaines architecturales de plus forte qualité, les premières constructions issues de cette refonte urbaine seront visibles dans quelques mois et années.

SUR LA ZPPAUP/SPR SAINT-PIERRE/BONSECOURS

- Celui-ci semble absent des plans de l'enquête, difficile donc d'en réaliser l'étendue exacte. Toutefois il nous semble important d'y englober la Villa Bergeret, le bas de la rue de Saverne (jusqu'au boulevard Lobau), et la rue de Nabécor (qui possède plusieurs bâtiments dignes d'être protégés, voir notre liste) jusqu'à la voie ferroviaire > La ZPPAUP est une servitude d'utilité publique annexé au PLUi. Sa révision se fera certainement dans les années à venir en parallèle de l'élaboration du projet urbain sur ce secteur des hôpitaux qui va muter avec le transfert à Brabois d'une grande partie des activités du CHU. Le travail fin réglementaire se fera alors à ce moment-là. Dans l'attente de cette réflexion globale, un « périmètre d'attente » dit PAPAG est inscrit dans le PLUi pour « geler » les interventions susceptibles de porter atteinte au projet global à venir.

SUR LES ESPACES NATURELS/ ESPACES VERTS

- Il faudrait laisser l'île Vilgrain non accessible au public pour préserver la faune/flore. Et également recenser la faune des bords de Meurthe sur cette zone pour mettre en œuvre des mesures de protection (ex : nichoirs à chauve-souris, abris pour lézards, hérissons). Et ne peut-on ajouter ce secteur aux 6 zones naturelles

d'intérêt faunistique et floristique (page 42 du doc. « état initial de l'environnement »), ou en « étirant » celle de Tomblaine jusque là?

> Le PLUi acte le maintien de l'île Vilgrain en zone naturelle dans l'attente des études faune-flore qui ne pourront être conduites qu'après la vente du foncier par les Grands Moulins de Paris à la ville de Nancy. L'aménagement paysager et écologique de ce secteur dépendra du résultat de ces études à venir. Dans l'attente le site est de toute façon inaccessible.

- sauf erreur de notre part, nous n'avons rien vu concernant de nouveaux espaces verts/parcs. Or on peut tout à fait envisager l'extension du parc Blondlot (sur un terrain vague contigu appartenant à la Ville de Nancy), du parc Olry, et également aménager l'ancien terrain Nordon au bout de la rue de la Digue.

> Concernant l'extension du Parc Blondlot, le plan guide du nouveau projet de Nancy Centre Gare l'a intégré et cette parcelle est préservée dans le PLUi. Concernant le parc Olry, les futures études urbaines à mener dans les années à venir et avant le déménagement du CHU à Brabois vers 2030 permettront de préciser cela en lien avec les objectifs de nouvelles trames vertes reliant le quartier au canal. Concernant le site ABRALOR (ex Nordon au bout de la rue de la digue) classé en zone naturelle dans le PLUi, la métropole a mené des études préalables en lien avec la ville et l'Université pour en faire un site démonstrateur de phytoremédiation / dépollution par les plantes ; la métropole est lauréate d'un appel à projet de la Région Grand Est/ ADEME et AERM sur ce site et va engager des travaux exemplaires dans les années à venir grâce à ces co-financements.

- Page 22 du doc « état initial de l'environnement », il est écrit : « FAVORISER LA PRESENCE DE L'EAU DANS LA VILLE » mais pourquoi avoir supprimé l'évocation de l'étang St Jean sur Nancy Grand Cœur, seule bonne idée de ce quartier disgracieux ? Et pourquoi ne pas créer de nouvelles fontaines/bassins lors des OAP, comme Nancy Thermal-Champ de Mars par exemple? Il ne nous semble pas avoir vu de propositions concrètes, précises, sur ce sujet

> A titre d'exemple, le nouveau plan guide du projet Nancy Centre Gare, validé fin 2022 après une large concertation, reprend cet objectif d'une plus grande présence de l'eau dans la ville sur les espaces publics à venir, avec une trame bleue plus naturelle, écologique et paysagère. Sont notamment prévus, par exemple et suite à la démolition de la caserne des pompiers, des espaces publics très paysagers dans le secteur de la synagogue avec des ouvrages paysagers et infiltrés par l'eau dans la continuité des bassins très/trop artificiels actuels. Cette inflexion voire rupture dans le traitement des espaces publics plus végétalisés et écologiques se verra dans les années à venir lors de la réalisation de ces travaux prévus vers 2027/28.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission partage la position de la Métropole et lui demande d'anticiper ces différentes thématiques dans le cadre des évolutions du PLUi-HD à venir.

❖ **Anonyme (RD357) :**

Je souhaite porter à la connaissance de la commission d'enquête le courrier qui se trouve en pièce jointe envoyé à la Métropole en octobre dernier afin de demander la protection comme arbre remarquable du hêtre pourpre situé 26 Boulevard Jean Jaurès à Nancy. Pièce jointe.

Pièce jointe : PJN8.

Réponse de la Métropole :

Cet arbre sera protégé comme arbre remarquable, suite à une visite par le service patrimoine arboré de la Ville de Nancy qui a confirmé l'intérêt de la protection de cet arbre.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission se satisfait de cette décision de la Métropole.

❖ **M. Yan BOURQUARD (Courriel 370) :** Parcelle BS714.

Souhaite le reclassement de cette parcelle du statut "espace vert protégé" vers le statut "espace constructible".

Le découpage cadastral ci-dessous indique par lui-même qu'il s'agit d'une erreur puisque les parcelles BS126, BS124 et BS713 sont constructibles. Voir pièce jointe (photos).

Pièce jointe : PJN9

Réponses de la Métropole :

La parcelle BS714 est classée en zone urbaine avec en second rang une protection de cœur d'îlot qui est commune aux parcelles voisines et qui vise à préserver le cœur d'îlot formé par l'îlot bâti adressé sur la rue du Placieux et la rue Felix Faure. A ce titre, les parcelles mentionnées, BS126, 124 et 713 sont également concernées par cette protection de cœur d'îlot, dans des limites identiques à la parcelle BS714.

Par ailleurs, les règles d'implantation imposent un alignement des constructions nouvelles par rapport à la voie afin de conserver l'ordonnancement du front bâti. Par conséquent et indépendamment de la protection de cœur d'îlot, les constructions en retrait de l'alignement ne sont pas autorisées.

Concernant le principe de la protection de cœur d'îlot> se référer aux considérations développées sur le sujet dans le mémoire en réponse complémentaire.

La métropole entend conserver ce dispositif de « cœurs d'îlots, seconds rangs et franges urbaines protégés » nécessaire et justifié, par cohérence et transparence également avec ce qui a été présenté au grand public et aux habitants à l'occasion de cette enquête publique et de tout le processus de concertation préalable.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de cette réponse.

❖ **Mme Isabelle LUCAS - Adjointe déléguée (Courrier joint au registre papier de Nancy).**

Souhaite attirer l'attention sur deux points particuliers :

- Disposition du règlement littéral concernant le mécanisme de bonification entrant dans le calcul du coefficient de biotope surfacique (CBS), lié à la plantation ou la conservation d'arbres sur l'unité foncière.

Proposition de la ville de Nancy :

Ajouter aux articles U4 et AU4 à la fin de l'alinéa consacré aux arbres les phrases suivantes :

" Chaque arbre de haute tige conservé, avec une superficie de pied d'arbre minimale de 4 m², apporte une bonification.

Ce bonus de plantation ou de conservation des arbres sera pris en compte dans la limite de 10% du restant de surface éco-aménageable à produire

Bonus de plantation ou de conservation d'arbres $\leq 0,1\%$ (CBS à atteindre - CBS initial de l'unité foncière)"

- OAP des Rives de Meurthe Nord - Séquence des Grands Moulins

Proposition de la ville de Nancy :

Orientations programmatiques soient actualisées et formulées de la manière suivante :

"Une programmation résidentielle diversifiée est attendue sur l'ensemble du secteur pour permettre de diversifier les modes d'habiter, de proposer une offre nouvelle d'habitat sur le quartier et de favoriser la mixité sociale.

Environ 330 logements en réhabilitation sont attendus sur le secteur, avec un minimum de 24 logements locatifs sociaux conventionnés.

Une production de logements étudiants n'est pas autorisée sur ce site.

Le site des Grand Moulins devra proposer une programmation liée aux activités, notamment dans le bâtiment 4 en réhabilitation, et le rz-de-chaussée du bâtiment 7 en réhabilitation également.

Un parking silo, à hauteur de 0,5 place par logement, est attendu sur l'entrée sud du site.

Le stationnement aérien n'est pas autorisé sur le site."

Pièce jointe : PJN10

Réponses de la Métropole : La métropole entend modifier le PLUi-HD pour prendre en compte ces observations.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission se satisfait de cet accord.

❖ **Mme Manuela BREGIEIRA (RPM14)** : Parcelle BS714.

Bruit / vibrations liés à l'état de la route (nids de poule), passage des bus, voie rapide. Ces vibrations seraient à l'origine de fissures dans la maison.

Demande à ce que ces nuisances soient bien prises en compte dans le futur projet.

Pièce jointe : rapport d'expertise par compagnie d'assurance de la pétitionnaire.

Pièce jointe : PJM20

Réponses de la Métropole : Hors sujet PLUi-HD

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de cette réponse.

Commune de PULNOY

Commune	PULNOY
Nombre de visiteurs	8
Observations registre papier (RP)	4
Observations registre dématérialisé (RD)	5
Observations par courriel (mail)	3
Observations par courrier (L)	0
Observations orales	0
Doublons (D), triplets, quadruplets	0
Nbre observations retenues pour le territoire étudié	12

Pièces jointes :

1. PJP1 - Plan de la parcelle 31
2. PJP2 - Courrier RD62 (2 pages)
3. PJP3 - Courrier SCI Grand Champs (1 page)

❖ **Madame HOUILLON, notaire, - (RP P1)** - pour le compte de M et Mme NEIMARD, Mickaël – Parcelles AA186 – 187 – Règlement graphique – zonage

Un plan extrait cadastre joint

La nouvelle construction sur le fond de la parcelle AA 186 se fait par la parcelle AA17 (achat de mars 2025). Aussi il est envisagé la division de la parcelle AA 186 dans le prolongement de AA 17 et il est souhaitable de modifier la zone en question en zonage « diversité ». L'accès se fait plus par la ZAC rue Mendès France mais directement par l'avenue Général De Gaulle tout comme pour les constructions en AAZ 392.

Réponse de la Métropole :

Le permis de construire accordé en 2022 pour l'édification de cette construction précise qu'il s'agit d'une résidence de gardiennage. Il n'y a donc a priori pas d'intérêt légitime à modifier le zonage en « diversité » car la destination de la construction est compatible avec le zonage thématique activités mixtes.

De plus, le nouveau règlement du PLUi HD s'est attaché à réglementer de manière plus stricte les constructions d'habitation à vocation de gardiennage, en imposant que la construction considérée soit intégrée au volume de l'activité autorisée dans la zone évitant ainsi tout risque de conflit d'usage en cas de revente différenciée.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de cette réponse.

❖ **Monsieur CHARRAUD, 18, rue Louis Pasteur – (RP P2) - Mobilité**

Y-a-t-il un plan plus précis que le document « mobilité B-2 développement de la multi-modalité. Action 13 – précisant le prolongement de la ligne 1 du trolley ainsi que sa temporalité.

Réponse de la Métropole :

La qualité du plan présentant les possibilités de prolongement de la ligne 1 du trolley sera améliorée pour qu'elle soit plus lisible dans le document approuvé, le plan est déjà consultable avec une meilleure résolution via le lien suivant : <https://www.grandnancy.eu/construire-lavenir/plan-metropolitain-des-mobilites>

Analyse de la commission d'enquête :

La commission est satisfaite de cette réponse.

❖ **Monsieur MARIN, Pierre – (RP P3) - Parcelle :AC n° 7 9 10 et 11-Règlement graphique -zonage**

Je soussigné Pierre Marin, en qualité d'exploitant agricole des parcelles cadastrées AC N°7 – 9 – 10 et 11 (Lieu dit les Harmants) constituant un îlot de culture, je constate qu'il a été classé en zone AUF sur les parcelles AC 7 – 9 et 10. Face aux contraintes phytosanitaires imposées il sera difficile d'exploiter la parcelle AC N°11 seule (très étroite). C'est pourquoi en tant que propriétaire, je souhaite qu'elle soit intégrée (AC n°11) au nouveau périmètre.

Réponse de la Métropole :

L'objectif de réduction de la consommation des espaces agricoles et forestiers pris dans le PLUi-HD (réduction de cette consommation de 55% tous les 10 ans d'ici 2040) impose une gestion économe du foncier voué à être urbanisé. Ainsi, l'intégration dans la zone AUF de la parcelle AC11 de près de 1 hectare est contraire à cet objectif de modération de la consommation foncière et ne saurait se justifier. **En effet, l'argument motivant cette demande de classement n'est absolument pas un critère de délimitation des zones à urbaniser.**

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de cette réponse.

❖ **Monsieur PERROLAZ Frédéric (RD 62) 34 rue des Ormeaux 54425 PULNOY RD 62 – Multiple**

Pièce jointe PJP2

Que propose le PLUi HD POUR LA COMMUNE DE PULNOY :
EN TERME D'ENJEUX

- Niveau cartographique :

De nombreux cœurs d'îlots à Pulnoy ne sont pas identifiés comme réservoir de biodiversité. Les enjeux écologiques autour du ruisseau du Grémillon sont incomplets, notamment à la naissance des écoulements

coté Forêt après la traversée de la M83 où les aménagements métropolitains programmés n'ont jamais abouti (lutte contre les inondations de 2014-2015).

Réponse de la Métropole :

Concernant la protection des cœurs d'îlots > Se référer à la réponse générale faite sur ce sujet.

De plus, certains cœurs d'îlots présents à Pulnoy ne sont pas directement concernés par la protection associée car l'application d'autres règles (notamment le coefficient de biodiversité et le coefficient de pleine terre) permet de limiter l'imperméabilisation de ces parcelles et la construction d'une seconde maison sur l'unité foncière. Cette logique se retrouve notamment sur les parcelles de petite taille.

Les enjeux écologiques autour du ruisseau du Grémillon sont bien pris en compte dans le PLUi-HD puisque l'ensemble de la zone humide avérée et associée au ruisseau est classée en réservoir de biodiversité. Cette protection est réservée aux espaces où la biodiversité est la plus riche et la mieux représentée.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de cette réponse.

❖ **Monsieur PERROLAZ Frédéric (RD 62) 34 rue des Ormeaux 54425 PULNOY RD 62 -**

- Les 3 OAP court, moyen, et long terme
AOP-PUL.01 – Route de Seichamps Phase 1 :

La programmation des espaces par type de logement ne correspond pas au type d'urbanisation existant autour de la future zone d'habitat, les accès véhicules sont incohérent avec les lignes de transports en commun et le niveau de circulation existant : l'accès nord programmé est inutile.

Réponse de la Métropole :

L'OAP « Route de Seichamps (phase 1) » prévoit sur une partie de son périmètre des logements collectifs en R+2 afin d'assurer une programmation variée pour offrir des typologies de logements adaptées au parcours résidentiel de chacun, ce qui répond aux objectifs métropolitains en matière d'habitat. De plus, la possibilité de bâtir des constructions en R+2 permet une densification mesurée et raisonnée, moins consommatrice de terres agricoles pour l'atteinte du nombre de logements prévus sur ce secteur.

Enfin, la répartition des typologies de logements prévue par l'OAP assure une interface cohérente avec la zone pavillonnaire voisine puisque que la façade urbaine créée par cette nouvelle zone sera composée de logements en R+1, identiques dans leur volume à ceux existant, une lisière paysagère viendra compléter cette disposition.

>> Se référer également aux considérations générales inscrites dans le mémoire complémentaire sur la mixité sociale et des formes urbaines.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de cette réponse.

❖ **Monsieur PERROLAZ Frédéric (RD 62) 34 rue des Ormeaux 54425 PULNOY RD 62 -**

AOP-PUL.02 – Route de Seichamps Phase 2 :

Actuellement zone de culture (colza, blé, orge), cette OAP est en contradiction avec les objectifs de développement durable de la Métropole. A terme, le type d'aménagement prévu sur cette zone aggraverait les problématiques de gestions de eaux pluviales du bassin versant, augmenterait les nuisances environnementales liés aux mobilités, à la qualité de l'air et au bruit dans l'environnement.

Situé autour d'un puit de contrôle des activités de l'entreprise Storengy, cet espace mériterait d'être identifié comme une zone pontentiel de production d'énergie renouvelable et non comme une zone d'habitat.

Réponse de la Métropole :

Le PLUi-HD fixe un objectif de réduction de la consommation des espaces agricoles et forestiers qui permet une réduction de cette consommation de 55% tous les 10 ans d'ici 2040, ce qui va au-delà de l'obligation règlementaire nationale de 50%. De plus, près de 80% du développement se fait en renouvellement urbain et même 92% pour le foncier dédié à l'habitat. Les secteurs dédiés au développement de l'habitat qui se trouvent en extension urbaine sont donc une exception., mais rendue nécessaire puisque la totalité des besoins en logements ne peut se réaliser à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.

L'évaluation environnementale a permis de décliner à l'échelle de ces secteurs la séquence éviter, réduire et compenser tel que rappelé dans le propos spécifique à ce sujet figurant dans la réponse de la Métropole sur certains points thématiques.

Ainsi, des mesures compensatoires issues de l'évaluation environnementale ont été intégré à l'OAP pour prendre en compte les enjeux identifiés sur le secteur (voir page 260 et 261 de la pièce 4.1 du dossier d'enquête publique).

De plus, la zone concernée par le PPRT du site STORENGY est classée en zone agricole, il n'y a pas de zone d'habitat dans le périmètre d'exposition aux risques technologiques.

+ Se référer également aux considérations générales inscrites dans le mémoire complémentaire sur la justification des besoins en matière de logements, sur la prise en compte des enjeux environnementaux dans le PLUi HD.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de cette réponse.

❖ **Monsieur PERROLAZ Frédéric (RD 62) 34 rue des Ormeaux 54425 PULNOY RD 62 -**

AOP-PUL.03 – Route de Cerville :

Le site identifié, route de Cerville, pour de futurs équipements à long terme, correspond à un espace tampon dont la valeur paysagère et environnementale est bien supérieure à sa valeur d'aménagement. Aujourd'hui

espace d'exploitation agricole, il reste un espace perméable qui atténue les rejets d'eaux pluviales dans le ruisseau du Grémillon.

Dans le tome 6 : l'OAP 3 vient en opposition avec les orientations environnementales Air/Bruit de la MGN ? elle se situe route de Cerville, axe majeure de circulation

Réponse de la Métropole :

L'aménagement de ce secteur prévoit des dispositifs de gestion des eaux pluviales et notamment le maintien de surfaces en pleine terre et en favorisant la perméabilité des espaces aménagés par des dispositifs d'infiltration à la parcelle ou la création de zones d'infiltration des eaux.

De plus, cette OAP est classée au plan de zonage en zone AUF (à urbanisée fermée à l'urbanisation). L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne pourra être réalisée que par voie de modification, le moment venu, mais sous condition de la justification des besoins - en logement, en activités ou en équipement - sur le secteur et au réajustement éventuel des éléments de programmation, donnés à titre indicatif, au regard des évaluations régulières du PLUi-HD.

+ Se référer également aux considérations générales inscrites dans le mémoire complémentaire sur la justification des besoins en matière de logements, sur la prise en compte des enjeux environnementaux dans le PLUi HD.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de cette réponse.

❖ **Monsieur PERROLAZ Frédéric (RD 62) 34 rue des Ormeaux 54425 PULNOY RD 62 -**

Les OAP 2 et 3 apparaissent très accessoires au regard des enjeux d'aménagements nécessaires au cœur de la commune. En effet, ce PLUi n'identifie pas l'OAP sectorielle pour le cœur de ville, pourtant nécessaire à créer un vrai centre-ville dans la commune autour de la place de la République et de la promenade Simone Veil et de la ferme Belin., Seconde OAP absente des documents, l'OAP cœur administratif et éducatif écoles/mairie, liés à l'aménagement au long terme des pôles éducatifs et péri-éducatifs de la commune.

Réponse de la Métropole : Les aménagements sur ces secteurs passent par d'autres outils, en particulier par l'utilisation d'un emplacement réservé au bénéfice de la commune de Pulnoy.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de cette réponse.

❖ **Monsieur PERROLAZ Frédéric (RD 62) 34 rue des Ormeaux 54425 PULNOY RD 62 -**

- PRODUCTION DE LOGEMENTS : 2025/2043

275 logements soit 15 logements par an avec une densité de 31 log/hectare, non indexé sur les fluctuations du marché de la construction.

Réponse de la Métropole : Cette observation manque de précision pour pouvoir y apporter une réponse.

Concernant ces sujets généraux > Se référer aux considérations apportées dans le mémoire en réponse complémentaire.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de cette réponse.

❖ **Monsieur PERROLAZ Frédéric (RD 62) 34 rue des Ormeaux 54425 PULNOY RD 62 -**

- LES REGLEMENTS : les dispositions relatives aux façades, toitures et clôtures sont peu adaptés à la commune.

En effet, le respect des couleurs et des matériaux autorisés pour la commune ne contribue pas à la qualité des paysages urbains, ni à la qualité environnementale nécessaire à l'identité communale (pas de nuancier des couleurs de façade, manque d'interdiction précises sur les brises vues sur domaine public).

Réponse de la Métropole :

Les dispositions générales ainsi que celles particulières aux ensembles urbaines énoncées à l'article U7 du règlement, ont été rédigées justement pour contribuer à la qualité des paysages urbains. L'interdiction des brises vues adressés sur le domaine public est explicitement rédigée page 87 du règlement littéral.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de cette réponse.

❖ **Monsieur PERROLAZ Frédéric (RD 62) 34 rue des Ormeaux 54425 PULNOY RD 62 -**

- OAP thématiques mobilités :

Pulnoy, porte Est de la Métropole en matière de mobilités, subit une augmentation de circulation route de Cerville. Le PLUi ne prévoit aucun parking relais ou parking de « substitution » à l'entrée de la commune pour favoriser l'intermodalité avec les transports en commun (zone possible autour du collège de Pulnoy desservi par la ligne 3).

Réponse de la Métropole :

La création d'un parking relais Porte Verte est à l'étude comme indiqué sur le plan figurant page 24 du POA mobilités.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de cette réponse.

❖ **Monsieur MARCHAL, Dominique – (RD156) – Parcelles 112 – 113 – 296 – 298 -385 – 387 – zonage**

Nous avons acquis à la suite d'une succession familiale en 2022 un bien immobilier situé 5 place de la république 54425 Pulnoy, cadastré section AR n° 112, AR n° 113, AR n° 296, AR n° 298, AR n° 385 et AR n°

387, pour une superficie totale de 30a 59 ca en zone constructible.

Sur le PLUI-HD de PULNOY, nous remarquons que les parcelles suivantes :

- AR n° 112 d'une superficie de 02 a 66 ca,
- AR n°113 d'une superficie de 01 a 64 ca
- AR n° 298 d'une superficie de 01 a 75ca
- AR n° 385 d'une superficie de 13 a 41 ca

Ont été déclassées de zone constructible en non constructible. Nous ne comprenons pas un tel changement de destination alors que nous sommes dans une zone d'habitation. Pourquoi une telle inégalité de traitement entre les propriétaires voisins?

De plus l'ancien site CARFAR situé à 200 mètres delà d'une superficie de 6028 m2 s'est vu octroyé en 2023 la reconversion de son site industriel en construction de 38 logements. Si la ville voulait faire une zone verte elle en avait la possibilité.

Réponse de la Métropole :

L'unité foncière objet de la présente observation est dénommée « ancienne ferme Belin ». Contrairement à ce qui est mentionné, celle-ci ne se retrouve pas inconstructible.

En effet, le projet de PLUi HD classe cet ensemble en zone urbaine.

En revanche et sur demande de la ville de Pulnoy, cet ensemble foncier est concerné par un emplacement réservé n°085, au bénéfice de la commune et destiné à la création d'un équipement public dédié au tissu associatif.

Un contentieux oppose M. MARCHAL et la commune suite à la volonté de préemption par la commune. La métropole se conformera à la volonté de la commune de maintenir ou non cet emplacement réservé, au vu de la dernière décision de justice.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de cette réponse et de l'engagement de la Métropole à se conformer à la décision de la commune.

❖ **Madame PAILLOT, Nathalie - 5 rue Léonard de Vinci -(RD158) - Règlement**

Je souhaite avoir la permission de fermer ma propriété par un portail, ce qui est actuellement impossible en raison du PLU du lotissement où j'habite à Pulnoy.

Il y a une recrudescence de cambriolages, tout le monde peut venir jusqu'à notre porte d'entrée qui est le seul barrage avant de pouvoir entrer dans la maison.

Des jeunes s'amuse à taper comme des dingues aux portes des maisons et sonner jusque tard la nuit. On subi des démarchages commerciaux pénibles également (agences immobilières, vendeurs de surgelés etc).

Et une grille permettrait aussi aux gens qui ont des animaux de pouvoir mieux les sécuriser, notamment les propriétaires de chiens. Cela vaut pour protéger les jeunes enfants d'une sortie accidentelle par la porte d'entrée.

C'est devenu un besoin absolu.

Réponse de la Métropole :

Le PLUi-HD ne fait pas obstacle à la possibilité de clore son terrain (sous réserve du respect des règles spécifiques présentées dans l'annexe 3 du règlement littéral). Par ailleurs, l'article 647 du code civil octroie le droit à tout propriétaire de clôturer son terrain, un portail est un élément faisant partie intégrante d'une clôture, mais mobile.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission est satisfaite de cette réponse de la Métropole.

❖ **Madame PAILLOT, Nathalie - 5 rue Léonard de Vinci -(RD158) - Règlement**

Ceci et trouver un moyen de forcer les conducteurs à respecter la vitesse limitée à 30 km/h et non 50 ou 80 comme cela arrive régulièrement.

Réponse de la Métropole :

Le contrôle du respect des vitesses maximales autorisée ne dépend pas du PLUi-HD, mais plutôt du pouvoir de police. Il ne pourra être apporté de réponse sur ce sujet dans le cadre de la présente enquête publique.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de cette réponse.

❖ **Monsieur OGIEZ, Marc - Maire de Pulnoy – (RD204) – Règlement « clôtures »**

Un courrier en date du 30 avril 2025

Actuellement en phase enquête publique, nous constatons à la relecture des règles édictées dans le projet d'arrêt, une évolution de certaines règles entre l'avant-projet 2024 et le projet arrêté 2025 soumis à l'enquête publique, dont celles (à titre d'exemple) concernant les clôtures.

Rédaction 02/2024 (au surplus des règles « communes » à toute la MGN) : les clôtures peuvent être constituées d'un mur bahut de 0,60 M surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, bareaudage, etc...) ou de plantation végétales.

Rédaction 2025 : les clôtures doivent être constituées d'un mur bahut.

Il ressort de l'application stricte de la règle conduira à refuser nombre de clôture (ex ; les grillages simples) et que cette formulation nous semble présente certaines contradictions avec les dispositions d'ordre général (permettre le passage de la petite faune).

La commune souhaite que la formulation soit la suivante :

« Elles ne doivent pas excéder une hauteur total de XX m et peuvent présenter une partie en gros- œuvre jusqu'à 0,60 m au-dessus du sol ; au-delà, le dispositif à claire-voie doit être constitué de 30% minimum de « vides » pour garantir la transparence visuelle de la clôture. »

Dans le cas de clôtures composées de plantations végétales, la hauteur ne doit pas excéder 2 mètres.

Réponse de la Métropole : Les demandes de la commune de Pulnoy concernant les clôtures seront bien prises en compte.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission est satisfaite de cette réponse.

❖ **Monsieur OGIEZ, Marc - Maire de Pulnoy – (RD204) – Règlement**

D'autres règles « patrimoniales / environnementales » sont également difficiles à contrôler faute de moyens en l'absence d'agents métropolitains pour assurer le contrôle des travaux et des infractions d'urbanisme.

La commune de PULNOY souhaite que soit mis en place un service de contrôle des règles contraignantes mises en place par le PLUi.

Réponse de la Métropole :

La métropole prend bonne note de cette observation. Pour autant, ce n'est pas au PLUi HD de prévoir les conditions du contrôle des règles émises en son sein. Par conséquent, la métropole se fera le relai de cette demande lors du prochain comité d'évaluation du service commun mutualisé d'instruction des autorisations d'urbanisme.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de cette réponse.

❖ **Monsieur MARIN, Pierre – (RP P3) – Parcelle :AC n° 7 9 10 et 11-Règlement graphique -zonage**

Je soussigné Pierre Marin, en qualité d'exploitant agricole des parcelles cadastrées AC N°7 – 9 – 10 et 11 (Lieu dit les Harmants) constituant un îlot de culture, je constate qu'il a été classé en zone Auf les parcelle AC 7 – 9 et 10. Face aux contraintes phytosanitaires imposées il sera difficile d'exploiter la parcelle AC N°11 seule (très étroite). C'est pourquoi en tant que propriétaire, je souhaite qu'elle soit intégrée (AC n°11) au nouveau périmètre.

Réponse de la Métropole :

Cf réponse à l'observation n°8 de Monsieur MARIN identique et référencée ci-avant.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de cette réponse.

❖ **Monsieur CHABOURY, Pierre-Jean (RD301)- 22, allée du semoir - environnement**

En tant que riverain, je me permets d'émettre un avis sur la zone rendue constructible route de Seichamps à Pulnoy. Celle-ci est constituée d'un terrain agricole et d'un bois. A l'heure du changement climatique où des villes augmentent leurs surfaces d'espaces verts pour diminuer les îlots de chaleur et les rendre plus vivables, je trouve dommage de couper le bois qui borde la route et qui abrite de nombreux oiseaux. Ne serait-ce pas plus judicieux de le conserver ? Concernant la hauteur des logements, il est prévu de faire des logements jusqu'à R+2 alors que toutes les maisons du quartier sont au maximum en R+1. Là encore, ne serait-il pas plus judicieux de conserver cette limite afin de conserver une certaine homogénéité de construction ?

Pulnoy - Bois à conserver.

Réponse de la Métropole :

Se référer aux considérations générales inscrites dans le mémoire complémentaire sur la justification des besoins en matière de logements, sur la prise en compte des enjeux environnementaux dans le PLUi HD et sur la mixité sociale et des formes urbaines.

Le PLUi-HD fixe un objectif de réduction de la consommation des espaces agricoles et forestiers qui permet une réduction de cette consommation de 55% tous les 10 ans d'ici 2040, ce qui va au-delà des de l'obligation réglementaire nationale de 50%. De plus, près de 80% du développement se fait en renouvellement urbain et même 90% pour le foncier dédié à l'habitat.

Les secteurs dédiés au développement de l'habitat qui se trouvent en extension urbaine sont donc une exception. L'évaluation environnementale a permis de décliner à l'échelle de ces secteurs la séquence éviter, réduire et compenser tel que rappelé dans le propos spécifique à ce sujet figurant dans la réponse de la Métropole sur certains points thématiques.

L'OAP « Route de Seichamps (phase 1) » prévoit sur une partie de son périmètre des logements collectifs en R+2 afin d'assurer une programmation variée pour offrir des typologies de logements adaptées au parcours résidentiel de chacun ce qui répond aux objectifs métropolitains en matière d'habitat. De plus, la possibilité de bâtir des constructions en R+2 permet une densification mesurée et raisonnée moins consommatrice de terres agricoles pour l'atteinte du nombre de logements prévus sur ce secteur. Enfin, la répartition des typologies de logements prévue par l'OAP assure une interface cohérente avec la zone pavillonnaire voisine puisque que la façade urbaine créée par cette nouvelle zone sera composée de logements en R+1, identiques dans leur volume à ceux existant, une lisière paysagère viendra compléter cette disposition.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission est satisfaite de cette réponse.

❖ **Mr et Mme MARCHAL – (RD363) - emplacement réservé PUL003**

Le 09 juillet 2021, l'Etablissement Public Foncier du Grand Est a sur délégation du Maire de la commune de PULNOY, exercé son droit de préemption urbain sur le bien immobilier situé 5 place de la République.

Suivant l'arrêt du 29 avril 2025 la cour d'appel de Nancy

Statuant à nouveau et y ajoutant,

Rejette les demandes formulées par l'établissement public foncier du Grand-Est au titre de son droit de préemption urbain tendant à l'annulation de la vente du bien immeuble situé 5, place de la République à Pulnoy conclue, selon acte authentique du 19 janvier 2022, entre, d'une part, Monsieur Jean Belin et Monsieur Jean Marchal et, d'autre part, Monsieur Dominique Marchal et Madame Catherine Launoy et à l'exécution forcée à son profit de la vente de ce bien.

De ce fait nous vous demandons de bien vouloir supprimer l'emplacement réservé (PUL003) situé au 5 place de la République sur le plan général du PLUI-HD de PULNOY. Ce bien, nous l'avons acheté en zone constructible en 2022, et ce changement d'affectation impacterait sérieusement la valeur de notre propriété. Nous sommes entourés de pavillons et nous aimerions que chacun soit traité de façon équitable, en évitant des disparités de traitements entre voisins.

Réponse de la Métropole :

L'unité foncière objet de la présente observation est dénommée « ancienne ferme Belin ». Contrairement à ce qui est mentionné, celle-ci ne se retrouve pas inconstructible.

En effet, le projet de PLUi HD classe cet ensemble en zone urbaine.

En revanche et sur demande de la ville de Pulnoy, cet ensemble foncier est concerné par un emplacement réservé n°085, au bénéfice de la commune et destiné à la création d'un équipement public dédié au tissu associatif.

Un contentieux oppose M. MARCHAL et la commune suite à la volonté de préemption par la commune. La métropole se conformera à la volonté de la commune de maintenir ou non cet emplacement réservé, au vu de la dernière décision de justice.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de cette réponse et de l'engagement de la Métropole à se conformer à la décision de la commune.

Commune de SAINT-MAX

Commune	SAINT-MAX
Nombre de visiteurs	13
Observations registre papier (RP)	5
Observations registre dématérialisé (RD)	2
Observations par courriel (mail)	1
Observations par courrier (L)	1
Observations orales	0
Doublons (D), triplets, quadruplets	0
Nbre observations retenues pour le territoire étudié	9

1 observation déposée à Saint-Max concernant Essey-lès-Nancy (SM4 - Dominique CLOMES)

1 doublon : 1RD - 1 courriel -(GEOPHOROS)

1 triplet : 1RD - 1RP - 1 courrier (famille UKU)

Pièces jointes :

1. PJ SM1 - CR intervention M. Yannick ANDRES, directeur des jardiniers de Nancy (1 page)
2. PJ SM2 – Extrait de plan cadastral (1 page)
3. PJ SM3 - Courrier Mme UKU Mimoza – CERUTTI Ilirjana – UKU Malvina – UKU Jenie (3 pages)
4. PJ SM4 – Délibération du 31/03/2025 (3 pages)
5. PJ SM5 - Observations site France Carte PLUI-HD Saint Max (3 pages)

❖ **Mme Martine SANANES (RP SM1)** : Parcelle AI196. 16, Rue du Maquis de Ranzey - SAINT MAX
Souhaite faire apparaître sur le plan du PLUi un espace protégé afin de protéger un arbre planté en 1872 (frêne) de 15 m de diamètre assurant la séparation entre sa propriété et celle de son voisin.

Pièce jointe : PJ SM1 - CR intervention M. Yannick ANDRES, directeur des jardiniers de Nancy.

Réponse de la Métropole : Cette arbre est déjà repéré et protégé dans le PLUi-HD comme arbre remarquable (identifiant SAI-A)

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte.

❖ **Mme et M. COQUILLARD Christine et ses frères Florian et Vivien CORRADI (RP SM2):**

Souhaiterait pouvoir faire un échange de parcelles afin qu'elle puisse construire à côté de ses 2 frères CORRADI.

A cet effet une partie de la surface de la parcelle AE340 (classée éléments paysagers protégés) pourrait-elle être classée en U et la même surface sur la parcelle AE10 classée en éléments paysagers protégés. On ne ferait aucune différence aujourd'hui (voir extrait de plan cadastral joint PJ SM2).

Réponse de la Métropole :

La parcelle AE340 est située à proximité immédiate de la zone Natura 2000 du Plateau de Malzéville, du fait de la sensibilité associée à ce secteur de coteaux.

Il n'y a pas d'intention de modifier le zonage tel que proposé afin de conserver une cohérence et une continuité de cet espace non bâti. Toutefois, la métropole se rapprochera de la commune de Saint Max pour connaître ses intentions et étudier la proposition en lien avec les réseaux et accès existants.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte.

❖ **Mme UKU Mimoza – CERUTTI Ilirjana – UKU Malvina – UKU Jenie (RP SM5, RD146 et courrier LR R1 AR) :** Parcelle AE220. 29, Rue du Maquis de Ranzey - SAINT MAX

Refus du droit de préemption concernant les parcelles avant et arrière du bien situé au 29 rue du Maquis de Ranzey et refus des espaces réservés ER109 et ER110 qui impactent directement leur parcelle.

Voir pièce jointe : PJ SM3

Réponse de la Métropole :

Les bénéficiaires des emplacements réservés ER109 (Métropole du Grand Nancy) et ER110 (commune de Saint-Max) seront réinterrogés sur la nécessité de maintenir ces emplacements réservés. Si les projets visés ne sont plus d'actualité les emplacements réservés seront supprimés.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de cette réponse.

❖ **Mme Céline CYWINSKI et M. Sébastien JEANMAIRE (RP SM6) :** Parcelle AI758. 10, Rue du Maquis de Ranzey - SAINT MAX

Contestent l'intégration de leur fond de jardin en cœur d'îlot + discours sur l'inéquité, etc voir directement l'observation

Réponse de la Métropole :

Une partie de la parcelle AI758 est concernée par une protection au titre des éléments paysagers, afin de protéger de toute nouvelles constructions les arrières des habitations adressées rue du Maquis de Ranzey en continuité de l'ancienne zone 2AU entièrement protégée dans le PLUi-HD.

De plus, la suppression de cette protection sur la parcelle AI758 n'augmenterait pas son potentiel constructible car les règles d'alignement placent cette parcelle en secteur 1 ou les règles d'implantation des constructions principales ne permettent pas l'édification d'une construction principale en recul par rapport à la voie, cette règle s'applique également à la parcelle voisine AI191.

Il pourra cependant être étudié avec la commune de Saint-Max la délimitation du périmètre de la protection au titre des éléments paysagers sur ce secteur.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission est satisfaite de cette possibilité de compromis avec la mairie de Saint-Max.

❖ **Conseil municipal de Saint-Max (RP SM7) :**

Délibération du 31/03/2025 adoptée à l'unanimité concernant une demande de modification de l'article U2 relatif à la mixité sociale :

Considérant que le territoire de Saint-Max aurait une part de logements sociaux locatifs de 35% pour tout projet d'aménagement foncier hormis ceux situés dans la bande de 300 m près des QPV (quartiers politique de la ville).

Considérant que le territoire de Saint-Max est le plus petit de la MGN et en possède la deuxième plus forte densité, et qu'une telle mesure relative à la part des logements sociaux ne serait pas cohérente avec la structure territoriale de la commune,

il est demandé de modifier l'objectif de production de LLS (Logements Locatifs Sociaux) de Saint-Max en le passant de 35% à 20%.

Pièce jointe : PJ SM4 – Délibération du 31/03/2025

Réponse de la Métropole :

Le Conseil municipal demande que le taux de logements sociaux des servitudes de mixité sociale à Saint Max passe de 35 % à 20 %.

Le dispositif métropolitain tel qu'il a été conçu après concertation, identifie 2 seuils de déclenchement :

- Un seuil bas à 12 logements pour Nancy et les communes de première couronne ;
- Un seuil haut à 20 logements pour les communes dites « périphériques ».

Les objectifs de production sont fixés en fonction des taux projetés de logements locatifs sociaux à horizon 2043. Dans les communes de moins de 26 % de logements locatifs sociaux assujetties à la loi SRU risquant de passer sous le seuil de 23 % (notamment Saint-Max) au moins 35 % de logements sociaux seront exigés.

Saint Max étant une commune de deuxième couronne et, comme indiqué par le Conseil municipal, étant la seconde ville la plus dense, ses capacités de développement de projets résidentiels sont assez faibles. **Aussi, il serait difficilement compréhensible, et encore moins justifiable juridiquement, d'abaisser la proportion de logements locatifs sociaux à 20%, ce qui reviendrait à dire que Saint Max se trouve dans la même situation urbaine que Jarville-la-Malgrange, Laxou, Pulnoy et Vandœuvre-lès-Nancy, toutes des communes dont le taux de LLS dépasse les 26%.**

La métropole rappelle que les SMS s'appliquent uniquement dans les zones urbaines où l'habitat est autorisé et hors des Quartiers Politiques de la Ville et d'une zone de 300 m autour de ceux-ci. Les SMS ne s'appliquent pas non plus dans les « OAP – ZAC et secteurs de projets » puisque la production de logement social y est encadrée par d'autres dispositifs et appréciée à l'échelle de l'opération d'aménagement. Dans la mesure où la friche « France Cartes » fera l'objet d'une OAP sans programmation de logement social, le dispositif de SMS dans le diffus à St Max est d'autant plus justifié.

L'outil « SMS » vise à favoriser la production de logements sociaux dans le diffus. Il favorise ainsi la mixité sociale à l'échelle des quartiers et vise le rééquilibrage territorial de l'offre de logements locatifs sociaux. C'est un levier essentiel de la politique de production de logements sociaux et de mise en œuvre de la re-constitution NPRU sur le Grand Nancy.

Cet outil est particulièrement attendu, dans la mise en œuvre du Plan d'Urgence voté au printemps 2024 afin d'accentuer la mobilisation du foncier pour la production de logement locatif social. L'Etat y est très attentif et a souligné dans le cadre de l'avis favorable du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) sur le PLUi HD qu'il constituait une avancée notoire pour le territoire.

Il est important de rappeler que ce dispositif saura évoluer par modification du PLUi HD en fonction de la reprise de la production du LLS et de la stabilisation des besoins sur le territoire métropolitain.

La métropole entend donc maintenir le dispositif des SMS généralisées sur le territoire et ne pas donner une suite favorable à la demande de Saint Max.

Analyse de la commission d'enquête :

La Métropole du Grand Nancy reste logique dans sa démarche, le déroulement de cette disposition a dû être débattu. La commission prend acte.

❖ **Entreprise GEOPHOROS 1 (RD 180 et courriel 187) :** Projet sur site France Cartes

Vous trouverez ci-joint nos observations concernant la demande d'évolution pour le passage de PAPAG actuellement prévu dans le PLUi HD, en OAP, conformément également à la demande la ville de SAINT MAX dans sa délibération du conseil municipal en date du 16/12/2024.

Pièce jointe : PJ SM5 - Observations site France Carte PLUi-HD Saint Max

Réponse de la Métropole :

Comme indiqué dans la réponse de la Métropole du Grand Nancy à l'avis de la commune de Saint-Max sur le PLUi-HD arrêté, le PAPAG sera levé pour être remplacé par une OAP, sur la base des éléments travaillés lors des échanges techniques sur le sujet.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de cette disposition.

Commune de SAULXURES-LES-NANCY

Commune	SAULXURES-LES-NANCY
Nombre de visiteurs	9
Observations registre papier (RP)	2
Observations registre dématérialisé (RD)	2
Observations par courriel (mail)	1
Observations par courrier (L)	0
Observations orales	0
Doublons (D), triplets, quadruplets	0
Nbre observations retenues pour le territoire étudié	5

Pièces jointes

1. PJSa1 - Courrier de M. de VALENCE – PLUI (2 pages)
2. PJSa2 - Courrier de M. de VALENCE – PDA (2 pages)
3. PJSa3 - Lettre de Frédéric Romy DECARPENTRIE (1 page) avec copie réglementation STECAL (3 feuilles)

❖ Monsieur Amaury De VALENCE - 2 rue du Château – (RP Sa1) – Règlement graphique -zonage

Pièce jointe : PJSa1

Après un petit aperçu de l'histoire de ce château, Monsieur De Valence souhaite :

Faire part de ses requêtes et demandes par rapport au PLUI-HD. Il me remet un document de deux pages et un relevé « Registre parcellaire graphique 2024 télédéclaré ».

Pour mémoire le château a été édifié avec l'autonomie d'usage à l'époque que lui conférait son activité agricole avec sa ferme à proximité immédiate.

Ainsi depuis 2000, les 6 ha de prairie du parc de 14 ha, constituent une activité agricole actée par la PAC Européenne – SCEA VALSOLOR – dont le Registre parcellaire graphique 2024 – Ilot 6 – restitue avec précision la cartographie.

Depuis 2009 une activité événementielle – SARL Valoreven – s'est développée au rez de chaussée du château classé ERP 3ème catégorie. Cela satisfait en partie les besoins financiers importants d'entretien du château.

Le PLU actuel de Saulxures dispose d'une réglementation particulière pour le château , ses dépendances et son parc.

Ce régime juridique particulier a disparu dans le PLUI qui ne semble pas avoir pris en compte ces deux activités dont il est exclu qu'elles disparaissent pour raison d'incompatibilité d'urbanisme.

Le zonage inscrit un réservoir de biodiversité dans le secteur sud qui ne semble pas adapté. Aucune espèce animale n'a été identifiée pour satisfaire cette qualification – Le bassin d'eau existant est un bassin ordinaire de rétention alimenté par les eaux pluviales des bâtiments – Le pré de 3 ha est une prairie banale .

Monsieur de Valence demande :

- un zonage qui reconnaît les activités agricole et événementielles existantes depuis plus de 20 ans.
- Le maintien d'un sous-secteur réglementaire pour l'ensemble « château – dépendances – parc de 14 ha – section AH 59, 60, 61, 62.

Et les autorisations suivantes :

- constructions et extensions à condition qu'elles soient limitées à 20% de la surface de plancher de l'ensemble bâti existant.
- Changement de destination à usage d'habitation, bureau, services, hébergement, activités artisanales, récréatives, événementielles, commerciales, loisirs, agricoles, piscicole, forestière.
- La réalisation d'un plan d'eau
- L'implantation de panneaux solaires.

Réponse de la Métropole :

Le Château de Saulxures et son parc sont aujourd'hui classés en zone 1Na au PLU de Saulxures-lès-Nancy, au sein duquel sont admises :

- Les extensions des constructions à usage d'habitation, de bureaux et de services, d'hébergement hôtelier et de restauration sont autorisées à conditions qu'elles soient limitées à 20 % de la SHON existante à la date d'approbation du PLU.
- Les transformations et les extensions des constructions à usage agricole sont autorisées à condition qu'il s'agisse de constructions à usage agricole existantes à la date d'approbation du PLU.

Or, le projet de PLUi HD a classé en zone naturelle N le château et le parc. Ce zonage est particulièrement restrictif et non adapté aux activités actuelles du château, autant agricoles que événementielles. L'identification au plan de zonage du château en tant que bâtiment d'habitation existant pouvant faire l'objet d'extensions ou d'annexes en zone A ou N est très limitatif voire même inopérant pour le cas présent puisque cette faculté est limitée à une augmentation maximale de 15 % de la surface de plancher existante à la date d'opposabilité du PLUi-HD, à condition de ne pas créer de logement supplémentaire, de ne pas excéder 200 mètres carrés de surface de plancher d'habitation cumulée à l'échelle de l'unité foncière.

Aussi et afin de prendre en compte la diversité des activités liée au château de Saulxures-lès-Nancy, la métropole entend modifier le zonage du PLUi HD pour retrouver un niveau similaire de réglementation telle qu'inscrite dans le PLU, mais adapté pour tenir compte de la nouvelle forme du règlement.

Cependant et au regard des enjeux de biodiversité et paysagers, la métropole souhaite maintenir le principe des protections paysagères et environnementales, l'activité agricole n'étant pas incompatible avec ces protections. Les périmètres de ces protections pourront néanmoins, à la marge, être retravaillés en lien avec la commune pour rendre possible une éventuelle extension et tenir compte des particularités du site.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission est satisfaite de la réponse de la Métropole qui prend en compte les demandes de Monsieur de VALENCE.

❖ **Monsieur Amaury De VALENCE - 2 rue du Château – (RP Sa2) – PDA**

Pièce jointe : PJSa2

Dans un deuxième temps : concernant le PDA du château, un dossier de la DRAC via l'UDAP Nancy lui a été adressé par une lettre du 26 mars 2025.

Monsieur De Valence présente les remarques suivantes :

Le périmètre projeté ne traite plus de façon uniforme l'ensemble du bâti du village.

– la majeure partie de protection vise une zone agricole inconstructible à l'Est du château où il ne peut rien se passer – la distance de 500 mètres est même dépassée en limite Est.

- une zone en bordure Ouest, dont une partie en zone U, le long de l'herbe la rue est exemptée d'avis conforme, alors qu'elle est en vis à vis immédiat du parc du château.
- Des futurs secteurs avec projet de construction en cours d'identification sont soumis à l'avis conforme de l'ABF et d'autres non malgré une distance équivalente par rapport au château.

Il semble équitable de traiter dans le même rayon, le périmètre protégé de façon uniforme.

La contrepartie des aides publiques a été fondée sur un régime de protection sous l'autorité des DRAC.

Il n'y a plus de subventions (voir notre demande deux ans de suite pour le ravalement de la façade Sud du château) : le régime de protection ne semble plus fondé !

Nous serions d'accord pour une désinscription du château à l'inventaire des Monuments Historiques – ce qui permettrait aux Saulxurois de faire leurs travaux avec moins de suggestions !

Pour mémoire le château a par ailleurs trois salons intérieurs classés monument historique (arrêté ministériel).

Nous avons le projet de protéger physiquement les abords de l'entrée du château en réalisant un boisement de la parcelle AE9 de 3,58 ha sous l'égide du CRPF, dans le cadre d'un label Bas-Carbone (juin 2020) – Ce boisement aurait constitué un rééquilibrage avec le projet immobilier en face... Le

contrat était prêt ! Mais le DRAC nous a notifié une facturation préalable de 0,56€/m² soit 20048€ pour les fouilles préventives.... Projet abandonné malgré le courage du propriétaire âgé de plus de 70 ans.

Ceci pour dire que notre sens de la protection passait par une démarche active, opérationnelle et néanmoins coûteuse.

En conclusion, si l'ISMH du château est maintenue, la démarche du « tout protéger » dans le périmètre serai équitable pour les Saulxurois.

Réponse de la Métropole : Cette observation concerne les PDA, elle est reprise dans la partie dédiée dans laquelle l'UDAP a fait sa réponse.

Analyse de la commission d'enquête :

Voir réponse dans les PDA.

❖ **Monsieur PARTY, Alexandre – 13, rue St Hubaire – BOIS de HAYE – (RD9) – OAP SAU .01**

Concernant la commune de SAULXURES-LES-NANCY et plus précisément l'OAP-SAU.01 au lieu dit les Hauts Jardins, il est indiqué une obligation de réaliser EN PHASE 1 +/- 65 logements répartis ainsi :

- 35 % de logements collectifs
- 65 % de logements individuels

Pour la répartition de la location sociale (20%), accession abordable (10%) ou accession libre (70%), il n'y a pas d'incohérence.

Par contre, il est impossible de répondre au 35% et 65% de répartition pour la typologie de logements. Il n'est pas possible de proposer autant de parcelles individuelles (même avec des parcelles de 250/300 m²). Les pourcentages mentionnés ont l'air complètement inversés.

Réponse de la Métropole : Il semble effectivement que la répartition entre les typologies de logement affichée dans l'OAP soit inversée. S'il s'agit d'une erreur rédactionnelle, celle-ci sera corrigée.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission est satisfaite de la réponse de la Métropole qui fera corriger cette erreur.

❖ **Monsieur et madame DECARPENTERIE – 2bis rue Pierre Leroux – TOMBLAINE – (RP Sa4 et RD 113-130) -Loi Alur constructions destinées à l'habitat des gens du voyage – STECAL -**

Pièce jointe : PJSa3

Réf : Courrier Romy-Decarpenterie en date du 25 avril 2025

Je souhaite par la présente donner suite à l'enquête publique unique PLUI-HD et PDA de la Métropole du Grand Nancy mise à notre disposition. Je tiens à vous part de mon observation quant aux STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limités)

En effet, la loi ALUR à laquelle cette notion de STECAL est rattachée indique expressément que dans ces derniers, le règlement du PLU (PLUi) peut autoriser les aires d'accueil des gens du voyage. La loi prévoit également que des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage pourront être autorisés par le règlement du PLU (PLUi) dans des STECAL.

Enfin, l'aménagement de terrains permettant l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs serait également possible au sein d'un STECAL.

C'est pourquoi, propriétaire à Saulxures -lès -Nancy, j'ai l'honneur de vous solliciter afin de voir, comment et quand nous pourrions (nous sommes une famille de 10 personnes) nous pourrions bénéficier de ce STECAL à situer sur les deux parcelles AZ 122 et AZ 329 du PLU actuel de la ville de Saulxures-lès-Nancy.

Je tiens également à souligner qu'il est parfois difficile d'être contraint au stationnement illicite, malgré le fait que nous soyons propriétaires d'un terrain sur lequel nous souhaitons vivre de manière stable, tout en respectant les règles locales. Il est dommage qu'en raison de l'absence de solutions adaptées à notre mode d'habitat, nous soyons parfois obligés de trouver des solutions qui ne sont pas conformes, alors que notre volonté est simplement de vivre comme tout un chacun, sur un terrain que nous possédons.

Frédéric ROMY-DECARPENTERIE

Réponse de la Métropole :

La création d'un STECAL se fait à titre exceptionnel pour autoriser en zone naturelle, agricole ou forestière des constructions et des installations normalement interdites dans ces zones. Il permet notamment d'autoriser des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage. Les terrains familiaux locatifs sont des installations qui doivent disposer d'un certain nombre de critères pour être qualifiés comme tels, ils doivent notamment comporter des constructions (pièce destinée au séjour et bloc sanitaire).

Conformément à l'article L. 5217-2 du Code général des collectivités territoriales, la Métropole est compétente en matière de création, aménagement, entretien et gestion des terrains familiaux.

Le niveau de détail de la demande ne permet pas à ce stade la mise en place d'un STECAL. La personne à l'origine de cette observation pourra prendre contact avec le service métropolitain en charge de l'accueil des gens du voyage afin de présenter et d'affiner son projet. Le cas échéant, une procédure d'évolution du PLUi-HD pourra être étudiée pour permettre la mise en place d'un STECAL, en lien avec la commune concernée.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de cette réponse.

❖ **Messieurs THIRION, André et Pierre - (RP Sa3) – Parcelle AV16 – OAP « cœur de Saulxures »**

Sur le plan présenté il est prévu une voie verte traversante et vu du plan cette dernière est implantée au centre de notre parcelle. Serait-il possible que cette percée paysagère soit implantée sur le chemin existant ? (limite de propriété) ? En effet, elle serait dans la continuité du chemin du parc des étangs

Réponse de la Métropole :

Il ne s'agit pas d'une voie verte mais d'une percée paysagère entre le Parc des Etangs et la rue de Lorraine, contribuant ainsi à étendre le parc au sein du nouveau quartier créé et au renforcement des corridors écologiques dans le cadre de la Trame Verte et Bleue. Cette ouverture sera permise par la création d'un espace vert et d'aménagements paysagers qualitatifs et adaptés à la densité bâtie du nouveau quartier. Ce principe de percée paysagère devra être pris en compte dans le futur projet urbain, au niveau de la composition urbaine et des émargements.

Le tracé représenté sur le schéma de l'OAP ne représente pas un tracé définitif mais un principe d'aménagement à respecter. Le projet d'aménagement devra respecter ces orientations d'aménagement, dans un principe de comptabilité et non de conformité.

La métropole rappelle enfin qu'il ne s'agit pas d'une bande rendue inconstructible et que cela ne dévalorise donc en rien le terrain de Messieurs THIRION.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de cette réponse.

Commune de SEICHAMPS

Commune	SEICHAMPS
Nombre de visiteurs	9
Observations registre papier (RP)	1
Observations registre dématérialisé (RD)	4
Observations par courriel (mail)	2
Observations par courrier (L)	0
Observations orales	0
Doublons (D), triplets, quadruplets	0
Nbre observations retenues pour le territoire étudié	7

Pièces jointes

1. PJSe1 - Plan de la parcelle 31
2. PJSe2 - Courrier SCI Grand Champs (1 page)

❖ Madame JEANPIERRE Marie Pascale et consorts – (RP Se1 et RD45) – Règlement graphique - emplacement réservé 116

Demande de supprimer l'emplacement réservé n°116 – En qualité de propriétaire de la parcelle sise à SEICHAMPS cadastrée section AR n°61. Précisons que ce bien est une propriété privée, cet emplacement est nécessaire, utile et indispensable pour notre quotidien touchant nos propriétés attenantes cadastrées section AR 386 – 545 -567 – et AP 80.

Nous vous demandons expressément de supprimer cet emplacement réservé figurant sous le numéro ER N116.

Réponse de la Métropole :

L'ERn°116 est instauré pour le compte de la métropole du Grand Nancy sur une surface de 40 m² et en vue de la réalisation d'un stationnement. Cet ER est déjà inscrit au PLU de Seichamps. Cette parcelle est située en plein milieu de domaine public et la métropole confirme l'intérêt à l'acquérir et à l'introduire dans son domaine public afin de réaliser du stationnement et traiter l'aménagement des espaces publics sur le centre du village de Seichamps.

Aussi, la métropole confirme l'inscription de cet emplacement réservé afin d'éviter toute construction sur celle-ci.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de cette réponse.

❖ **Monsieur MARIN, Pierre – (RP Se2 et RD53) – Règlement graphique -emplacement réservé 119**

Commune de SEICHAMPS – emplacement réservé ER n°119 – création cimetière secteur Est surface 23950m².

Pierre Marin , en qualité de propriétaire, exploitant des parcelles AH n° 8 – 9 – 10 – 11 lieudit « les grands friches ». Je vous remercie de réduire l'emprise de cet emplacement réservé à une surface d'environ 5000m² au moins ; en effet le cimetière actuel section AP n° 118 – 119 étant de 5179m².

En date du 16/12/2024, une délibération du conseil municipal de Seichamps, afin d'anticiper les besoins de la collectivité, la commune a opté pour l'extension du cimetière communal sur la parcelle actuelle AP n° 118, ce projet prévoit d'étendre l'emprise du cimetière existant.

Vu la société actuelle, les Français préfèrent maintenant la crémation à l'inhumation.

C'est pourquoi je sollicite une emprise d'emplacement réservé sur mes parcelles réduite à environ 5000m² et non 23950m².

Réponse de la Métropole :

L'ERn°119 est instauré pour le compte de la commune de Seichamps sur une surface de 28 320 m² et en vue de la création d'un cimetière. Cet ER est déjà inscrit au PLU de Seichamps.

La parcelle AP 118 dont fait référence M. MARIN accueille l'actuel cimetière et la délibération du Conseil municipal vise à étendre celui-ci sur la dernière parcelle libre.

La commune de Seichamps est légitime à anticiper ses futurs besoins en matière d'équipements, dont les cimetières, et à prévoir les emplacements réservés correspondant au PLUi HD afin de préserver l'avenir.

L'allégation de M. MARIN sur les préentendues préférences des Français est générale et ne peut pas constituer une motivation sérieuse pour motiver la diminution de l'emprise de cet ER.

La commune de Seichamps sera néanmoins réinterrogée sur la délimitation de cet emplacement réservé et son périmètre pourra éventuellement être modifié si le besoin a évolué. La métropole rappelle également que l'inscription de cet emplacement réservé ne constitue pas une contrainte à la poursuite de l'activité agricole jusqu'à la réalisation du projet visé par la commune sur l'emplacement réservé.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de cette réponse et de l'engagement de la Métropole à se conformer à la décision de la commune.

❖ **MARIN Pierre – (RP Se3) – Règlement graphique -zonage – parcelle AI.23**

Je soussigné Marin, Pierre, exploitant agricole à Seichamps. J'envisage de délocaliser les bâtiments agricoles de mon exploitation sur une parcelle cadastrée AI 23 et (au lieu dit « au midi du chemin »). Or cette parcelle est classée en As (zone agricole secteur de sauvegarde);ce type de classement empêche la construction de

bâtiments. Aussi je demande le maintien du classement de cette parcelle (AI 23 et 24) en zone agricole (ZA) au sens strict et sans contrainte particulière pour permettre la construction de hangars agricoles et également de logement de fonction.

En espérant que vous puissiez prendre en considération ma demande je vous prie de recevoir mes meilleures salutations.

Réponse de la Métropole :

La zone agricole - secteur de sauvegarde (As) est préservée de toute nouvelle construction agricole en raison de sa sensibilité écologique, de ses enjeux paysagers ou de la proximité des tissus résidentiels. Au sein de cette zone, toute construction ou installation est interdite, à l'exception des équipements d'intérêt général nécessaires à l'entretien à la gestion ou à la valorisation des secteurs de coteaux, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Le secteur dans lequel est implantée la parcelle AI 23 de Mr MARIN coche les 3 conditions qui peuvent motiver individuellement le zone As :

- Elle se situe à environ 130 m de la dernière habitation,
- Elle se situe dans un secteur à enjeux de la trame verte et bleue, notamment concernant la sous-trame ouverte,
- La parcelle participe à la percée visuelle sur le grand territoire et se trouve donc concernée par des enjeux paysagers.

En l'absence de projet précis, la métropole souhaite maintenir le zonage As en l'état sur ce secteur et en particulier sur la parcelle AI 23. Si un jour le projet devait se préciser, Mr MARIN serait invité à se rapprocher de la commune et de la métropole pour étudier les possibilités d'implantation sur le territoire, au mieux des intérêts et de M. MARIN en tant qu'exploitant agricole et des intérêts paysagers et environnementaux.

A noter que l'évolution d'un zonage As vers un zonage A peut se faire par modification du PLUi HD mais doit cependant répondre à l'intérêt général, en conciliant donc les différents enjeux exposés ci-avant.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de cette réponse et de l'engagement de la Métropole à se conformer à la décision de la commune.

❖ **Mme Marie CUTAJAR – (RP Se4) – Règlement graphique -traçage – Parcelle 32 et 31.**

Pièce jointe : PJSe1

Je soussignée Marie CUTAJAR, gérante de la SCI IMMO SEICHAMPS et propriétaire de la parcelle 32 (2 ch de Manompré) projette d'acheter une partie de la parcelle 31 afin de créer un chemin d'accès du rond-point existant à la parcelle 32. L'esquisse d'un chemin qui a été dessiné doit être modifié. En effet l'entrée à la parcelle 32 ne peut être à ce niveau en raison de la présence de la station de relevage (propriété du Grand

Nancy). Nous proposons un départ du rond-point sur 12 mètres linéaires de large sur 7 mètres linéaires de long à la limite de la propriété avec un virage à gauche pour repartir sur 9 mètres linéaires de large jusqu'à la limite de propriété de la parcelle 32 à 6 mètres linéaires de la plateforme (voir croquis sur document Géoportail). En espérant que vous puissiez prendre en compte ma demande sans laquelle notre projet ne pourrait aboutir.

Réponse de la Métropole :

Cette information n'était pas connue par la métropole. **Le tracé de la voie de circulation à créer sera ajusté afin de prendre en compte la contrainte technique liée à la présence de la station de relevage.**

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de cette réponse et de l'engagement de la Métropole à corriger le tracé.

❖ **SCI GRAND CHAMPS – 1, Chemin de la côte de Chanois – (RD364) – Règlement graphique -zonage – Parcelle AB 140**

Pièce jointe : PJSe2

OBSERVATIONS SUR LA REVISION DU PLUI DE LA METROPOLE DU GRAND NANCY

IDENTIFICATION DE LA PARCELLE

Commune de SEICHAMPS

Section AB

Parcelle 140

Surface cadastrale 6952 m2

Surface graphique 7020 m2

Adresse 9100 CR dit de Manom Pré

Bâtiments 2946 m2

Zonage UC (Dominante pavillonnaire) selon le PLU en vigueur approuvé le 05/03/2024.

RESTRICTIONS LIEES AU CHANGEMENT DE ZONAGE ENVISAGE POUR LE CENTRE EQUESTRE –

Impossibilités et difficultés pour changer la destination des bâtiments et leur agrandissement. Aménagement des installations pour :

- o Activités d'accueil, d'hébergement de stagiaires, de restauration...
- o Magasin de vente de matériel d'équitation -
- o Accueil et Formation de professionnels -
- o Salle de formation --

Impossibilité de développement de l'activité...d'où délocalisation à envisager ?

Ce déclassement sera néfaste à ce développement.

Aussi, nous demandons que cette parcelle sur laquelle est implanté un centre équestre demeure en zone UC comme le sont certains autres centres équestres sur le territoire de la Métropole

Réponse de la Métropole :

Le classement en zone agricole est cohérent avec l'activité du centre équestre qui constitue une activité agricole située en limite de partie urbanisée de la commune. Le règlement de la zone A autorise les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole, dont la diversification liée à l'activité agricole/équestre, ce qui permet une évolution des activités agricoles/équestres qui s'y trouvent.

La métropole constate par ailleurs que la Chambre d'Agriculture n'a pas émis de remarque particulière sur ce classement.

La métropole estime que le zonage est conforme aux activités existantes et garantit le maintien des activités équestres que la métropole souhaite soutenir et préserver sur le territoire.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission est satisfaite de cette réponse de la Métropole.

Commune de TOMBLAINE

Commune	TOMBLAINE
Nombre de visiteurs	4
Observations registre papier (RP)	2
Observations registre dématérialisé (RD)	1
Observations par courriel (mail)	1
Observations par courrier (L)	2
Observations orales	0
Doublons (D), triplets, quadruplets	0
Nbre observations retenues pour le territoire étudié	6

Pièces jointes

1. PJT1 – Courrier Métropole - Jacques SCHLICKLIN

❖ **M. SCHLICKLIN Jacques (COURRIER T1)** ; remise d'un courrier de la Métropole qui accepte les conditions demandées par la commune : inconstructibilité de la parcelle AH 142 et à l'abandon de l'implantation de l'aire d'accueil des gens du voyage
Voir dossier en pièces jointes

Réponse de la Métropole : La Métropole du Grand Nancy étant à l'origine de ce courrier, cette observation n'appelle pas de réponse particulière.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de cette réponse.

❖ **THOMASSIN Michel (RPT2)**, 26 Boulevard Victor Hugo à Tomblaine ; Voudrait connaître la réglementation concernant l'infiltration des eaux de pluie sur les zones non imperméabilisées, car sa maison est située en contrebas d'une partie de son terrain qu'il doit vendre : parcelles 772 et 773.

Réponse de la Métropole :

Le règlement du PLUi-HD ainsi que les annexes sanitaires précisent la réglementation concernant l'infiltration des eaux pluviales. De façon générale dans toutes les zones favorables à l'infiltration des eaux pluviales (possible et favorable selon les cartes d'aptitude des sols à l'infiltration des eaux pluviales en annexes), l'infiltration des eaux pluviales est la règle.

Dans ces deux cas, une étude d'aptitude du sol à l'infiltration sera alors réalisée par le demandeur de l'autorisation d'urbanisme, afin de valider le choix de l'ouvrage d'infiltration, son implantation et son dimensionnement. (voir l'annexe sanitaire).

Cependant, quand la nature du sol ne permet pas d'avoir recours à l'infiltration ou dans les zones défavorables

à l'infiltration des eaux pluviales, le rejet au réseau de collecte n'est autorisé qu'après stockage temporaire des eaux avant restitution à débit contrôlé.

Le débit de fuite autorisé est alors fonction de la zone de limitation des débits d'eaux pluviales où se situe le projet, selon les cartes de zonage de limitations des rejets d'eaux pluviales en annexes. Le pétitionnaire doit privilégier des techniques permettant de tendre vers le rejet zéro :

- par des solutions fondées sur la nature (noue, jardin de pluie, échelle d'eau, espace végétalisé, espace d'eau permanent,...),
- par l'infiltration des eaux pluviales (puits d'infiltration),
- par la mise en place de citerne de récupération des eaux pluviales,
- par l'utilisation de matériaux poreux ou de toitures végétalisées,
- par toute autre technique reconnue.

Le ruissellement des eaux pluviales est interdit sur le domaine public, notamment depuis les barbacanes facilitant leur écoulement en façade ou depuis les balcons et terrasses. Pour les unités foncières inférieures à 2 000 mètres carrés, la limitation du débit d'eaux pluviales vers le réseau de collecte n'est pas obligatoire.

Les parcelles considérées sont en zone favorable à l'infiltration des eaux pluviales.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission salue la précision de cette réponse détaillée et prend acte de ces éléments.

❖ **M. DEBROAS Nicolas (RPT4)**, 3 rue des canotiers de la Meurthe (ex : 17 Bd Avenir)

L'emplacement réservé n° 125 se situe sur l'unique chemin d'accès de notre résidence (le long de la parcelle 559) merci de bien vouloir en tenir compte lors des aménagements car cela implique les contraintes suivantes :

- Accès pour les professionnels de santé s'occupant de notre fille polyhandicapée (pompiers, oxygénothérapie...)
- Accès éboueurs, livreurs, facteur, camion de déménagement)
- Accès pour notre véhicule
- Passage des canalisations enterrées (fibre)
- Mur ancien en mauvais état (Nord-est du chemin qui sépare notre allée du lotissement rue des dames laboureurs)
- Tenir compte de la forte pente.

Réponse de la Métropole :

La métropole prend bonne note de cette observation. **Ces problématiques seront prises en compte lors de la conception puis de l'aménagement de la liaison verte**

Analyse de la commission d'enquête :

La commission est satisfaite de cette prise en compte justifiée

Agence Lorraine-Champagne Crédit Mutuel Aménagement Foncier (Entreprise) (RD323) 16 Rue Pierre Simon de Laplace 57070 METZ ; Ci-joint notre observation au titre de l'OAP "F -Méchelle

Picot Plaine Flageul".

Réponse de la Métropole :

L'OAP sera modifiée pour prendre en compte la zone humide en vue de sa préservation intégrale et intégrer les conséquences sur l'aménagement de ce secteur.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de cette réponse.

Victor PARRA Chargé d'Affaires Crédit Mutuel Aménagement Foncier Agence Lorraine-Champagne (RD372) Dans le cadre de l'enquête publique visée en objet, ,nous vous prions de trouver ci-joint l'observation que nous souhaitons porter à votre attention.

Réponse de la Métropole : Voir la réponse apportée ci-dessus.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de cette réponse.

Commune de VANDOEUVRE-LES-NANCY

Commune	VANDOEUVRE-LES-NANCY
Nombre de visiteurs	4
Observations registre papier (RP)	14
Observations registre dématérialisé (RD)	4
Observations par courriel (mail)	2
Observations par courrier (L)	13
Observations orales	0
Doublons (D), triplets, quadruplets	0
Nbre observations retenues pour le territoire étudié	33

Pièces jointes :

- 1.PJVa1 – Commune de Vandoeuvre (10 pages)
- 2.PJVa2 – Francis MOULET & Florent DENNI (4 pages dont 1 photo et un plan en A3)

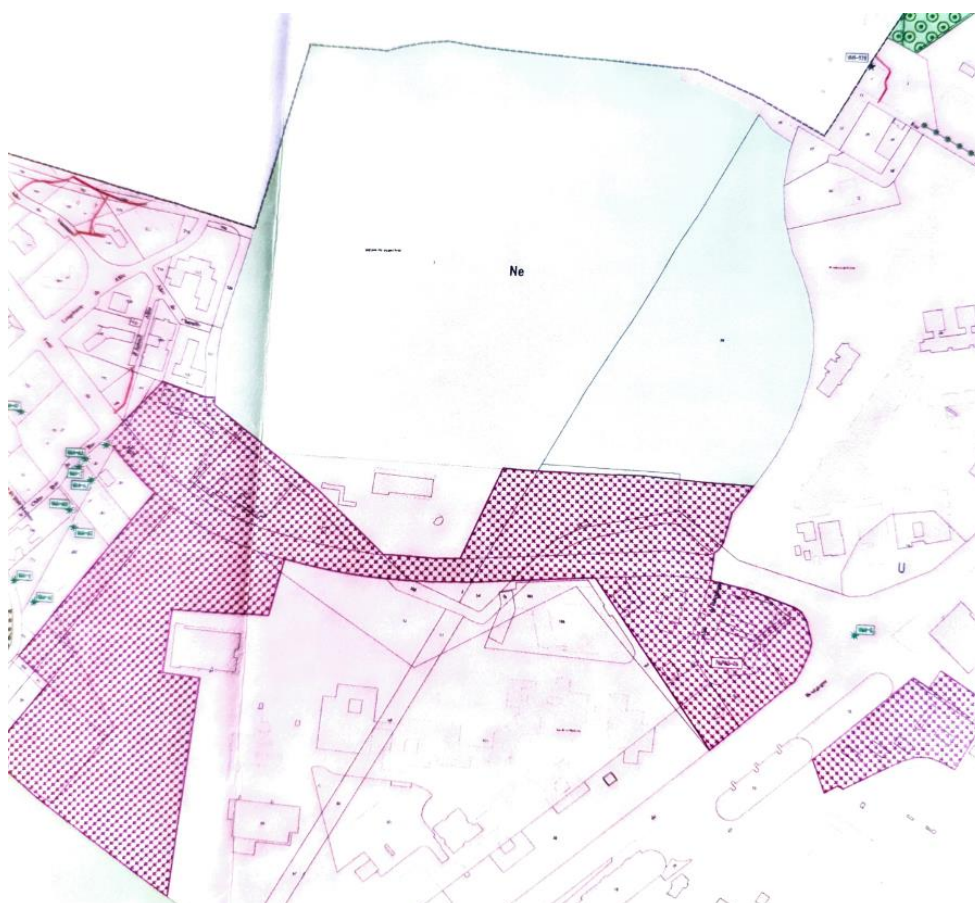
❖ **MM. Francis MOULET & Florent DENNI Florent, M. Gérard DORY Vice-Président Société des courses (RP-Va1, RP-Va5, RP-Va6, RP-Va7, RP-Va8, RP-Va10, RP-Va11, RP-Va12, RP-Va13)**

Parcelles BD39, BE7,BE8,BK26,BK33 et PAPAG 6

Demandent :

- la suppression du zonage PAPAG-06.
- la suppression du zonage DSB en le requalifiant en NR, de manière identique aux parcelles voisines.
- le passage en secteur 3. Transition entre secteur actuel 5 très contraignant et le secteur 2 prescrit pour l'ensemble des parcelles voisines. Passage d'un CBS de 0,5 à 0,4 et d'un CPT de 0,3 à 0,2.
- la suppression de de la surface minimale d'espace libre de 50m² en périphérie des arbres hautes tiges.
- la suppression ou de réduction de la distance minimale entre chaque tronc d'arbre (8m minimum demandé).
- le passage en secteur 2

Les deux vues ci-après illustrent la situation.



Réponses de la Métropole pour chacune de ces questions :

En lien avec les communes de Villers Les Nancy et Vandoeuvre Les Nancy, la métropole a engagé des études urbaines sur le Technopole Henri Poincaré, menées par le groupement dirigé par Leclercq et associés, pour disposer d'orientations urbaines et de mobilités en février 2026, afin d'envisager une modification du PLUi dès 2026.

Ces études comportent plusieurs volets, dont un volet « mobilités- stationnement » renforcé vu les enjeux sur ce secteur avec le projet de nouveau CHRU, mais aussi un volet programmatique qui prend en compte la demande de la commune de Vandoeuvre de plus de mixité fonctionnelle et notamment de résidences étudiantes. L'ensemble des approches urbaines (mobilités, paysage-environnement, habitat, développement économique) doit être mis en cohérence autour d'une stratégie urbaine et d'un projet validé et concerté avant de laisser partir des terrains à l'urbanisation : **C'est l'objet des études urbaines lancées par la métropole.**

Dans l'attente de disposer du résultat de ces études, un périmètre d'attente (PAPAG) a été inscrit et sera maintenu sur certains secteurs du plateau de Brabois, afin de ne pas obérer le futur projet qui sera retenu par les élus avec la réalisation de projets immobiliers potentiellement non compatibles.

Des règles d'urbanisme adaptées et issues des réflexions encore en cours seront ensuite proposées par voie de modification du PLUi avec une enquête publique permettant à chacun d'en prendre connaissance.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte.

❖ **MM. Francis MOULET & Florent DENNI Florent (RP-Va2, RP-Va3, RP-Va4) :** Zone de l'hippodrome PAPAG 6

Demandent :

- la suppression du seuil de surface de plancher au-delà duquel les constructions sont limitées: 5 m²
- la levée de l'interdiction de construire au-dessus de la surface indiquée dans le tableau: 5 m²
- la suppression de la limitation de la constructibilité à 30 logements.

Réponses de la Métropole pour chacune de ces questions : Idem réponse précédente, cela constitue la même observation.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte.

❖ **M. Mickaël LOUIS (Courriel 22) :**

Pour vraiment favoriser une mobilité douce en réduisant la présence de voitures, il faut vraiment plus de parkings gratuits à l'extérieur du centre-ville et aussi des parkings de ville gratuits et un réseau de bus très performant (- de 5 minutes d'attente et qui soit gratuit du lundi samedi et dimanche compris).

Réponse de la Métropole :

La métropole prend bonne note de cette observation générale sur les mobilités.

Le POA (Programme d'Orientations et d'Actions) mobilités du PLUi HD présente la stratégie globale du Plan Métropolitain de Mobilités et plus particulièrement l'évolution des parts modales déplacement avec des orientations spécifiques concernant notamment le stationnement automobile, le développement de l'usage des transports collectifs et le développement du vélo dans les déplacements quotidiens.

La métropole vise une évolution à la baisse sensible des parts modales de la voiture et s'est donnée un programme ambitieux d'actions pour y arriver, notamment en travaillant sur un bouquet de mobilités afin d'offrir des alternatives à l'usage de la voiture individuelle.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte.

❖ **M. Gérard DORY Vice-Président Société des courses (RP-Va14) : PAPAG 6**

A ce jour, le PLUi nous empêche de nous développer et est une entrave sur notre propriété.

Réponse de la Métropole : Cf deux premières réponses précédentes.

La métropole souhaite le développement de ce secteur stratégique mais en compatibilité avec le futur projet urbain et en s'assurant de disposer des outils et leviers permettant d'en encadrer la cohérence et qualité urbaine. Le travail d'élaboration d'OAP tel que fait sur le reste du territoire est en cours.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend note des éléments de réponses de la Métropole. Ceci étant, il conviendrait de spécifier plus en détail la pérennisation et les possibilités de développement des activités équestres de l'hippodrome dans la zone Ne correspondante.

❖ **M. Patrice DONATI (RD110)**

Veuillez trouver en pièce jointe une copie des documents (courrier de remarques de la ville de Vandœuvre-lès-Nancy et notice explicative) remis en main propre ce vendredi 25/04/2025 à M. Jancovici, commissaire-enquêteur, lors de la permanence d'enquête publique ayant eu lieu en mairie de Vandœuvre.

Pièce jointe :

Réponses de la Métropole à chacun des points évoqués :

L'observation du Maire de Vandœuvre-lès-Nancy a été déposée à la fois sur le registre dématérialisé par le Maire Patrice DONATI et en main propre lors de la permanence du Commissaire enquêteur par Camille MONCHY. Les réponses sont détaillées ci-dessous sur les observations de Camille MONCHY.

Analyse de la commission d'enquête :

Réponse satisfaisante.

❖ **M. Camille MONCHY (Courrier joint au registre avec plans annexés)**

Parcelles AK 175, AK394, AK395

Réhabilitation de l'ancienne caserne militaire Faron – rues Aristide Briand et du 8ème RA: La commune va acquérir ces parcelles, via l'EPFGE, pour le développement d'un programme mixte d'habitat, activités, commerces et infrastructures sportives. Plusieurs irrégularités avec le règlement du PLUi-HD ont été identifiées:

- Bâtiment protégé VAN-023 : cette protection interdit toute démolition sauf en cas de péril imminent, ce qui contraint fortement les projets d'aménagement.
- Concernant les commerces, la surface de vente est limitée à 300 m² maximum, ce qui limite de manière importante la typologie des commerces acceptés ;
- Les critères de mixité sociale du secteur imposent 20% de logement locatif social dès 12 logements ou 600 m² de surface de plancher. Comme évoqué ci-après, cette règle est trop contraignante pour un projet immobilier ;
- Sur ce secteur, le coefficient de pleine terre est de 0,2, ce qui impose une surface de pleine terre très importante au regard de l'unité foncière considérable (un peu plus de 5 ha) et réduit considérablement les possibilités constructibles ;
- Il y a un recul d'implantation de 5m par rapport aux voies et emprises publiques prévu au PLUi, ce qui peut être bloquant pour certains projets de construction et empêche la création d'un front bâti.

Réponses de la Métropole à chacun des points évoqués :

Concernant le site des casernes Faron :

- Concernant la demande de suppression de la protection patrimoniale sur le bâtiment d'angle de la caserne Faron (VAN-023), la métropole prendra en compte cette demande de la commune puisqu'une marge d'appréciation était laissée à la main des communes sur la préservation du patrimoine,
- Concernant les commerces : Il s'agit d'un dispositif métropolitain en lien avec la stratégie commerciale. En l'état du projet de PLUi HD, la surface commerciale est limitée à 300 m² **mais une solution technique sera étudiée avec la ville de Vandoeuvre s'agissant d'une délocalisation d'une surface commerciale à proximité, par exemple en étendant le secteur de mixité fonctionnelle dit d'« Intensité » qui autorise des surfaces commerciales jusqu'à 1 200 m², pour les surfaces commerciales dédiées aux activités alimentaires.**
- Concernant la règle de recul des constructions : Cette demande ne pose a priori pas de problème et pourra être prise en compte après précisions et études avec la ville de Vandoeuvre, tout en veillant à conserver quand même une cohérence urbaine avec Biancamaria,

- Concernant les règles de mixité sociale (SMS) sur Faron : S'agissant d'un secteur de projets et même si le secteur n'est pas couvert par une OAP, les règles du PLUi peuvent effectivement évoluer vers une autre manière de fixer la programmation de logement social.
- Sur le coefficient de pleine terre : La ville demande à rabaisser le coefficient de pleine terre : Cette demande ne peut pas être justifiée car le seuil est déjà très bas (secteur 2 : CBS 0,3 dont CPT 0,2) et alors que le site voisin Biancamaria est, par exemple, en secteur 3 (CBS 0,4 dont CPT 0,2). Toutefois et suite à d'autres demandes (notamment suite au courrier de SOLOREM), un dispositif particulier pour les secteurs de projets qui permet le calcul à l'échelle de l'opération et non pas permis par permis va être mis en place. **Ce nouveau dispositif apportera de la souplesse pour gérer ces coefficients à l'échelle de tout le site, sans contraindre les projets de construction individuellement.**

Analyse de la commission d'enquête :

La commission est satisfaite des réponses apportées, fruit d'échanges et de concertations positifs.

❖ **M. Camille MONCHY (Courrier joint au registre avec plans annexés)**

Cimetière du Sud – boulevard Barthou

Zonage d'une partie du cimetière en U et non Ne comme le reste du site, alors qu'aucun projet n'est connu sur ce secteur. Classement de l'ensemble du cimetière en Ne.

Réponse de la Métropole :

Avis favorable de la métropole qui procédera à cette modification du PLUi

Analyse de la commission d'enquête :

Réponse satisfaisante.

❖ **M. Camille MONCHY (Courrier joint au registre avec plans annexés)**

Emplacement réservé n°33 parcelle AT 186

Emplacement réservé au profit de la Métropole, destiné à la création d'une liaison modes actifs.

Modification de la destination de l'emplacement réservé pour la création d'un bouclage routier, conformément aux échanges avec la Métropole, pour fluidifier la circulation dans ce secteur régulièrement engorgé, notamment par la présence d'un drive Leclerc sur la parcelle AT 186

Réponse de la Métropole :

Avis favorable de la métropole pour élargir cet ER sur le secteur Roberval

Analyse de la commission d'enquête :

Réponse satisfaisante.

❖ **M. Camille MONCHY (Courrier joint au registre avec plans annexés)**

PAPAG-6 Hippodrome – Avenue de la Forêt de Haye

Classement du secteur en PAPAG-06 qui ne permet pas la réalisation du projet de l'hippodrome identifié et connu de la Métropole.

Suppression du PAPAG-06 sur l'emprise du projet de l'hippodrome, et adaptation des règles sur ce secteur pour permettre la réalisation d'un programme mixte (habitat, commerces, services) concourant à l'objectif communal de mixité fonctionnelle et sociale dans chaque quartier de la ville.

Réponse de la Métropole :

Cf deux premières réponses précédentes.

Analyse de la commission d'enquête :

Cette réponse n'est pas satisfaisante. Au vu des enjeux liés aux activités hippiques de l'Hippodrome, elle ne répond pas à l'observation mentionnée. Comme relevé précédemment, il conviendrait de spécifier plus en détail la pérennisation et les possibilités de développement des activités équestres de l'hippodrome dans la zone Ne correspondante, en cohérence avec le classement du secteur en PAPAG-06.

❖ **M. Camille MONCHY (Courrier joint au registre avec plans annexés)**

Secteurs Réveilleux, Parc des Expos, Technopole Henri Poincaré et Barthou

Mixité fonctionnelle: Classement de ces zones en secteurs d'activité ne permettant pas le développement de certaines destinations (services, logements, commerces etc.). Ces secteurs ont un potentiel de mutation identifié à moyen terme, avec notamment le site Emmaüs et l'église Saint-François d'Assise dans le secteur Barthou. La commune souhaite que la mixité fonctionnelle soit revue sur ces secteurs pour permettre des programmes mixtes (logements, activités, commerces) et contribuer au renouvellement urbain de chaque quartier.

Réponse de la Métropole :

Sur ces secteurs économiques de Reveilleux, Roberval et Barthou, les études urbaines liées à l'élaboration des OAP du PLUi HD, notamment sur l'entrée sud d'agglomération, n'ont pas permis de concrétiser l'élaboration d'une OAP dans le PLUi HD et de préciser les règles d'urbanisme qui permettraient d'encadrer correctement les éventuels projets d'habitat qu'engendrerait l'autorisation d'une plus grande mixité fonctionnelle et de mesurer les impacts en termes de flux, de paysage, etc...

La métropole indique également que la CCI et d'autres acteurs économiques ont fait part, notamment dans le cadre de cette enquête publique, de la nécessité de conserver du foncier pour le développement économique.

Concernant le secteur du Parc des Expositions, les enjeux en termes de programmation économique, de mobilités et d'environnement nécessitent des études qui ne peuvent aboutir dans les délais d'approbation du PLUi.

On constate donc qu'une posture équilibrée doit être trouvée et n'est pas compatible avec le calendrier de finalisation du PLUi. Ces demandes seront donc examinées, en vue d'une modification ultérieure du PLUi et en évaluant tous les impacts urbains.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend note de ces éléments de réponses

❖ **M. Camille MONCHY (Courrier joint au registre avec plans annexés)**

Avenue des Acacias - Eglise St François d'Assise - parcelle AO 687

Pas de protection des espaces verts du site. Il apparaît nécessaire de mettre en place une protection des espaces verts de type cœur d'îlot sur le terrain de l'église Saint-François d'Assise pour garantir la protection de la végétation existante sur site.

Réponse de la Métropole :

Avis favorable de la métropole qui procédera à cette modification du PLUi

Analyse de la commission d'enquête :

Réponse satisfaisante.

❖ **M. Camille MONCHY (Courrier joint au registre avec plans annexés)**

Mairie - 7 rue de Parme

Projets communaux d'aménagements et de constructions concourant à l'exercice de leurs missions de service public et d'intérêt général. Prévoir des dérogations au règlement du PLUi-HD pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour permettre la réalisation de ces projets pour lesquelles la ville a à cœur de respecter autant que possible les règles édictées.

Réponse de la Métropole :

Il serait juridiquement difficile de justifier que les projets portés par les collectivités puissent être exonéré de toutes les règles et que des dérogations s'y appliquent sans que le public ait pu en prendre connaissance par voie de concertation et / ou d'enquête publique. Cela serait de nature à porter atteinte à la légalité du document.

Le PLUi est un document évolutif et pourra bien-sûr évoluer si des points s'avéraient bloquants mais sur la base d'un projet suffisamment précis et justifiant de ses impacts.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend note de ces éléments de réponse.

❖ **M. Camille MONCHY (Courrier joint au registre avec plans annexés)**

Rue Gambetta et suivantes-cœur historique

Il apparaît primordial de préserver les toitures à deux pans existantes et d'imposer ce type de toiture pour les nouveaux projets de construction. Ceci afin d'éviter une banalisation et un appauvrissement architectural par la généralisation des toitures plates.

Réponse de la Métropole :

A priori, la règle du PLUi va bien dans ce sens mais ce point sera examiné de nouveau avec la commune pour voir si une évolution est nécessaire.

Analyse de la commission d'enquête :

Réponse satisfaisante.

❖ **M. Camille MONCHY (Courrier joint au registre avec plans annexés)**

Rapport de présentation, tome 6 – justification des choix, page 32.

Concernant la capacité de densification identifiée sur le territoire vandopérien dans le rapport de présentation du PLUi-HD, les secteurs de l'ancien pôle de l'eau (allée Jean Legras) et de l'ancienne caserne Faron (rue du 8ème RA) doivent être intégrés dans leur intégralité. Ce sont en effet les emprises mutables les plus importantes de la commune, qui contribueront à son renouvellement dans l'enveloppe urbaine.

Réponse de la Métropole :

Avis favorable de la métropole qui procédera à cette modification du PLUi

Analyse de la commission d'enquête :

Réponse satisfaisante.

❖ **M. Camille MONCHY (Courrier joint au registre avec plans annexés)**

ZAC Biancamaria

La commune ne souhaite pas permettre de dérogations sur les hauteurs autorisées (28 m de façade) dans le périmètre de la ZAC Biancamaria, pour faciliter l'intégration urbaine des projets et ne pas sur densifier le secteur.

Réponse de la Métropole :

Ce point est à repréciser avec la commune mais dans la mesure où les dérogations ne seront pas permises, il ne devrait pas y avoir besoin de cette précision dans le PLUi. Par ailleurs, la ZAC Biancamaria fait l'objet d'une gouvernance spécifique qui permet, en dialogue constant avec la commune, de gérer ses aspects sans avoir forcément besoin de les transcrire dans le PLUi.

Analyse de la commission d'enquête :

Réponse satisfaisante.

❖ **M. Camille MONCHY (Courrier joint au registre avec plans annexés)**

Mixité sociale.

Le PLUi-HD introduit la notion de mixité sociale. Une grande partie de la commune de Vandœuvre est classée avec un seuil de déclenchement bas, c'est-à-dire qu'une part minimale de logements locatifs sociaux est

imposée pour des projets immobiliers à partir de 12 logements ou 600 m² de surface de plancher d'habitation. Ce seuil est jugé trop contraignant au regard des programmes immobiliers de ces dernières années et risque de bloquer les projets futurs. De plus, Vandœuvre contribue déjà fortement à la production de logements sociaux sur son territoire. Sur ce point, la commune demande une hausse du seuil de déclenchement à 25 logements.

Réponse de la Métropole :

Le Conseil municipal demande que le seuil de déclenchement des servitudes de mixité sociale à Vandœuvre-lès-Nancy passe de 12 à 25 logements. Le dispositif métropolitain tel qu'il a été conçu après concertation, identifie 2 seuils de déclenchement :

- Un seuil bas à 12 logements pour Nancy et les communes de première couronne ;
- Un seuil haut à 20 logements pour les communes dites « périphériques ».

Vandœuvre étant la seconde ville du département, il serait difficilement compréhensible de relever le seuil de déclenchement, à 20 ou 25 logements. Cependant et comme pour toutes les communes disposant de nombreux logements sociaux, le dispositif métropolitain des servitudes de mixité sociale (SMS) est limité à Vandœuvre à certains secteurs.

Ainsi, les SMS s'appliquent uniquement dans les zones urbaines où l'habitat est autorisé et hors des Quartiers Politiques de la Ville et d'une zone de 300 m autour de ceux-ci. Les SMS ne s'appliquent pas non plus dans les OAP – ZAC et secteurs de projets puisque la production de logement social y est encadrée par d'autres dispositifs et appréciée à l'échelle de l'opération d'aménagement.

L'outil « SMS » vise à favoriser la production de logements sociaux dans le diffus. Il favorise ainsi la mixité sociale à l'échelle des quartiers et vise le rééquilibrage territorial de l'offre de logements locatifs sociaux. C'est un levier essentiel de la politique de production de logements sociaux et de mise en œuvre de la reconstitution NPRU sur le Grand Nancy.

Si l'effort doit être collectif, il a néanmoins été nuancé et adapté en fonction du taux de logements sociaux sur la commune. Vandœuvre est donc concerné par un objectif de 20% de logements sociaux en cas de déclenchement de la SMS, tandis que les communes comptant moins de 23% de logements sociaux sont concernées par un objectif de 35% minimum sur les SMS.

Cet outil est particulièrement attendu, dans la mise en œuvre du Plan d'Urgence voté au printemps 2024 afin d'accentuer la mobilisation du foncier pour la production de logement locatif social. L'Etat y est très attentif et a souligné dans le cadre de l'avis favorable du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) sur le PLUi HD qu'il constituait une avancée notoire pour le territoire.

Il apparait enfin que ce dispositif aura un impact limité sur le territoire de Vandœuvre. En effet et du fait des exemptions, c'est moins de 30% de la zone urbaine de Vandœuvre qui est concernée par cette mesure. L'identification des protections de coeurs d'ilots dans le tissu bâti va également limiter considérablement les capacités de densification dans le tissu déjà urbanisé.

Ainsi, les secteurs potentiels correspondent principalement aux tissus urbains en limite de Nancy, Jarville-la-Malgrange et Houdemont, aux secteurs de coteaux avec le Reclus et le vieux village, ainsi qu'au secteur pavillonnaire du plateau. Autant de secteurs où les capacités de développer des projets de plus de 12 logements restent limitées et contraintes par les autres outils tels le CBS/CPT (article 4) et les protections du patrimoine architectural et urbain (article 7).

Il est important de rappeler que ce dispositif saura évoluer par modification du PLUi HD en fonction de la reprise de la production du LLS et de la stabilisation des besoins sur le territoire métropolitain.

Analyse de la commission d'enquête :

Réponse satisfaisante, mais il serait intéressant de définir ce que sont « les quartiers politiques ». Peut-être est-ce une erreur technique.

❖ M. Camille MONCHY (Courrier joint au registre avec plans annexés)

Mobilité.

Le stationnement est une problématique majeure sur Vandœuvre. De nombreux secteurs connaissent des difficultés de circulation et de stationnement, avec une offre jugée insuffisante. Or, le règlement littéral prévoit que « pour toute unité foncière située, en totalité ou en partie, à moins de 500 mètres pour le Centre et la 1ère couronne et à moins de 300 mètres de la 2nde couronne d'une ligne structurante de transport collectif, la norme de stationnement applicable aux constructions est réduite de 20 %. ». Cette disposition concerne une grande partie du ban communal (cf plan thématique « stationnement » des articles U3 et AU3). De plus, pour les logements locatifs sociaux, il y a une exonération des normes de stationnement pour les logements bénéficiant d'un Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) et une minoration de 50% pour les autres cas. Ces dispositions induisent une minoration jugée trop importante du nombre de stationnements pour certains programmes immobiliers et un risque d'augmentation des difficultés constatées. La commune demande une révision de ces minorations à la baisse, pour ne pas aggraver la situation actuelle dans certains secteurs par l'émergence de nouveaux projets.

Réponse de la Métropole :

Concernant l'article 3 sur les normes de stationnement, la zone urbaine de la commune de Vandœuvre est très majoritairement concernée par le secteur 2 dit de deuxième couronne (pour 95,5 %) au sein duquel les normes de stationnement ont très peu évolué par rapport aux règles actuelles du PLU.

Contrairement au secteur 1 voisin (présent en limite avec Nancy pour 4,5% de la zone urbaine), dit de première couronne où la baisse des obligations de stationnement est plus significative.

Il s'agit toutefois de normes minimales qui peuvent faire l'objet de négociation au cas par cas avec les promoteurs / bailleurs en fonction de la localisation et du contexte urbain. Ainsi et s'agissant d'un dispositif métropolitain, il serait difficilement justifiable de créer des dispositions spécifiques pour une commune.

La métropole ne peut donc pas faire évoluer ce dispositif métropolitain sans risque juridique. Cependant, il est proposé d'amender le principe d'exonération de stationnement pour le logement social PLAII, en ramenant la norme à 0,5 places par logement au lieu de 0 dans le PLUi pour toutes les communes de l'agglomération (hors Nancy qui bénéficiait déjà de ce dispositif dans son PLU et entend le conserver au regard de ses spécificités de ville centre).

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend note de ces éléments de réponse.

❖ **M. Camille MONCHY (Courrier joint au registre avec plans annexés)**

Renaturation des cours d'eau.

Rapport de présentation, tome 2 – diagnostic. Mise à jour du diagnostic par l'intégration de l'étude de faisabilité et de programmation pour la renaturation des cours d'eau de Vandœuvre menée en 2024, et notamment la cartographie des cours d'eau à renaturer pour leur prise en compte dans tout projet d'aménagement (étude transmise à la Métropole en annexe de la délibération du conseil municipal de la commune de Vandœuvre-lès-Nancy du 16 décembre 2024 relative à l'avis de la commune sur le projet de PLUi-HD arrêté de la Métropole du Grand Nancy).

Réponse de la Métropole : Le diagnostic sera complété par l'étude sur la renaturation des cours d'eau, mais nous ne disposons pas d'outils opérationnels dans le PLUi HD pour imposer la renaturation des cours d'eau de manière généralisée et hors OAP et ZAC.

Analyse de la commission d'enquête :

Réponse satisfaisante.

❖ **M. Camille MONCHY (Courrier joint au registre avec plans annexés)**

Mairie 7 rue de Parme 54503 Vandoeuvre

Demande d'approfondissement du volet concernant les trames noires et brunes, qui font partie intégrante des continuités écologiques dans les pratiques d'urbanisme.

Réponse de la Métropole :

Ces sujets ne sont pas directement du ressort des documents de planification d'urbanisme mais relèvent plutôt plan d'actions « Biodiversité » récemment validé par la métropole. Les études mentionnées y sont inscrites à moyen terme. Une fois conduites, la métropole identifiera ce qui peut être pris en compte et traduit dans le document d'urbanisme en respectant le cadre du code de l'urbanisme.

Analyse de la commission d'enquête :

Réponse satisfaisante.

❖ **Mme Danielle ACKERMANN (RP-Va30)**

Allée Jean Zay.

Il aurait été convenu que les haies diversifiées qui longent l'allée devraient être préservées. Or il apparaît sur le plan que seule celle de droite, en allant vers le château, est considérée comme élément paysager protégé. Je demande à ce que les haies de chaque côté, et centrale, bénéficient d'une protection.

Réponse de la Métropole :

Comme indiqué précédemment, des études urbaines sont menées par la métropole, en lien avec les communes de Villers-Lès-Nancy et Vandoeuvre-Lès-Nancy et par l'agence d'urbanistes Leclercq et associés sur l'ensemble du Plateau de Brabois / Technopole Henri Poincaré.

S'agissant des haies mentionnées, elles ont été repérées dans le diagnostic et le travail va s'engager sur le plan guide d'aménagement, qui abordera de manière centrale la question de l'armature verte et bleue et du paysage. Ce point de vigilance a été noté et l'agence Leclercq est très sensibilisée à cette question.

La protection au PLUi suivra dans le cadre de la modification du PLUi qui traduira globalement les orientations de ce plan guide une fois le projet validé par tous. Dans l'attente et s'agissant d'un espace public, les menaces sont limitées.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend note de ces éléments de réponse.

❖ **M. Arthur DONZE (RD131)**

Des parcelles ont été mal classées au cadastre. Il s'agit de vergers qui devraient être classés en zone naturelle et qui sont classés en zone boisée protégée (cf. pièce jointe).

Cette incohérence de classification me limite fortement dans mes aménagements extérieurs (murs de soutènement, espaces paysagers, terrasses, piscine, etc.) d'autant que des constructions en dur existent sur ces parcelles protégées.

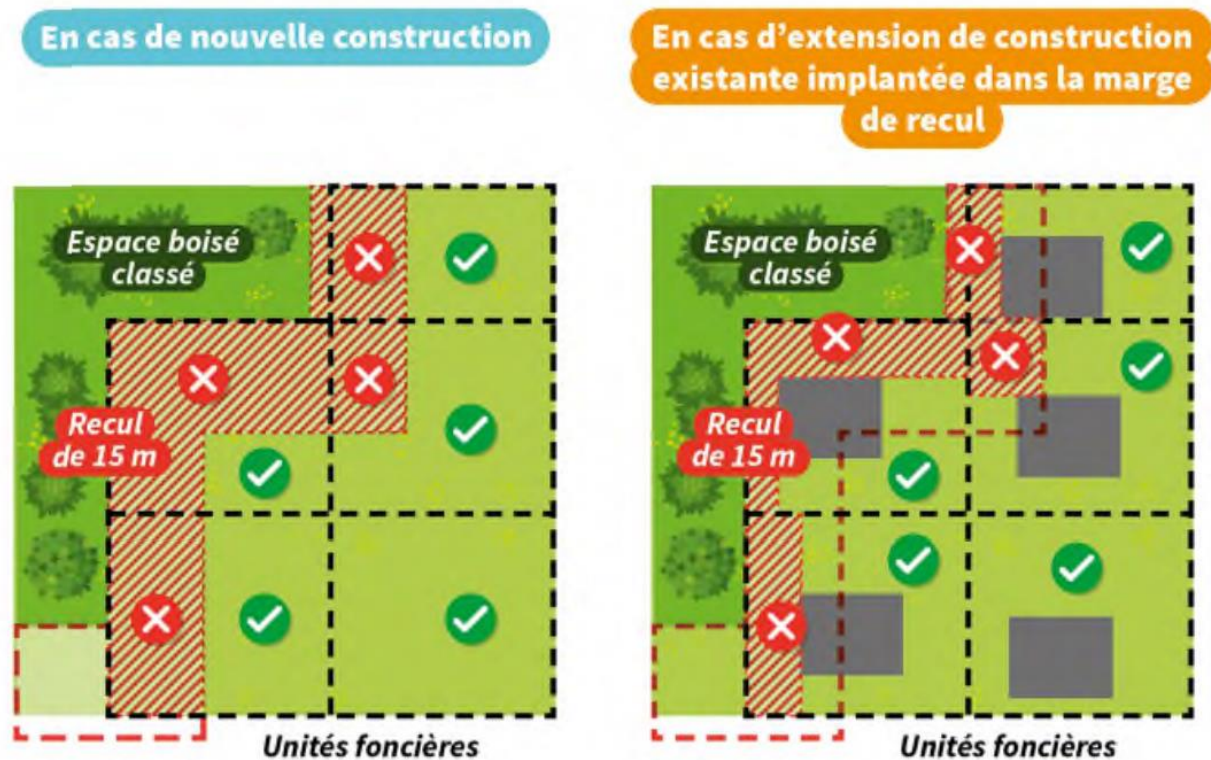
Pièce jointe : Demande de changement de classification de parcelle.docx

Réponse de la Métropole :

Le classement dans le PLU de Vandoeuvre des parcelles voisines de la propriété de M. DONZE était effectivement différencié avec une partie en zone Naturelle et une partie en zone Naturelle + EBC. La règle de recul généré par l'EBC voisin (15m) semble bloquer d'éventuels usages souhaités sur sa parcelle.

Cette distinction a été corrigée dans le PLUi en classant l'ensemble des parcelles voisines en espaces boisé classé (EBC).

Le règlement du PLUi autorise dans une bande de 15m à compter des périmètres d'EBC, dans le cas de constructions et de bâtiments annexes existants à la date d'approbation du PLUi-HD un régime dérogatoire si la construction existante est implantée dans la marge de recul.



Au regard de l'implantation de la construction existante sur la parcelle par rapport à l'EBC voisin, la règle ci-dessus laisse des possibilités pour réaliser quand mêmes des aménagements et des projets dans cette bande de 15m, mais sans pouvoir s'approcher jusqu'en limite de propriété.

L'inscription des EBC étant justifiée pour des raisons de préservation de la trame verte et bleue, la métropole ne souhaite pas supprimer l'EBC voisin à la parcelle de M. DONZE.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend note de ces éléments de réponse.

❖ **Mme Danielle ACKERMANN (RD348)**

Les **recommandations de la MRAE** doivent être prises en compte et suivies, notamment celles correspondant aux espaces naturels (3-2), tout comme les alertes lancées par les associations. Les espaces naturels boisés ou de vergers ne devraient pas être urbanisés : les préoccupations liées à l'étalement urbain doivent conduire à urbaniser des friches existantes et non pas impacter des écosystèmes existants (espèces et habitats, milieux).

Concernant Vandoeuvre :

1/ **Secteur technopôle rue du Bois de la Champelle** : alors que cette zone boisée intégrait jusqu'ici des constructions liées au technopôle avec des dimensions acceptables, elle est à présent concernée par des permis de construire destinés à de l'habitat (résidences étudiantes). Or ces nouveaux projets trop importants pour ce secteur conduisent à des abattages d'arbres en grand nombre en raison de leur emprise au sol et de leur volumétrie.

Le PLUi devrait pouvoir notifier des préconisations ou obligations pour que la volumétrie et l'emprise au sol des nouveaux bâtiments soit à peu près calquées sur celles des constructions à démolir. De même stipuler un taux de réflexion des vitrages égal ou inférieur à 15% (risques avérés de collisions pour l'avifaune très présente dans ce secteur boisé). Est-il opportun de construire des résidences étudiantes sur ce secteur alors que leurs habitants se trouvent éloignés des services qu'ils peuvent attendre en tant qu'étudiants, et que ce secteur doit bénéficier d'une extinction nocturne de l'éclairage public pour préserver la biodiversité, dont les chiroptères, de la pollution lumineuse ?

2/ **secteur de l'hippodrome** en attente d'aménagement : demande de préservation du bosquet d'arbres matures situé entre l'hippodrome et l'avenue de la Forêt de Haye et qui contribue à la qualité paysagère. Si toutefois des constructions devaient y être prévues elles devraient s'intégrer dans cet environnement arboré de qualité en respectant les arbres existants.

3/ **rue Jean Zay** : le document graphique ne prend pas en compte la préservation des haies diversifiées qui la longent, (pourtant vue avec les services de la métropole).Seul figure comme élément paysager protégé l'alignement central d'arbres. La perspective paysagère de ce site du Château de Brabois, déjà impactée par la construction de la Maison de l'Innovation Métropolitaine ne doit pas être aggravée. Je demande que ces haies bénéficient d'une protection.

4/ **site de la caserne Faron** : dans le cadre du patrimoine, nécessité de préserver certains édifices qui sont la mémoire de ce site militaire comme le bâtiment à droite déjà signalé sur le document graphique, mais aussi la capitainerie et les arbres d'alignement en « trognes » mais centenaires. Adapter le projet à cet environnement patrimonial avec une réflexion poussée sur la conservation et la réhabilitation d'autres bâtiments (ancienne douane) et sur la prise en compte de la végétation installée sur ce site depuis des décennies.

Réponses de la Métropole sur chacun de ces points :

>> Se reporter aux considérations générales sur la prise en compte des enjeux écologiques et environnementaux dans le PLUi dans le mémoire en réponse complémentaire de la métropole.

- Concernant le secteur « technopôle » rue du Bois de la Champelle et du secteur de l'hippodrome : Comme indiqué précédemment en réponse à la commune de Vandœuvre, la métropole a inscrit un PAPAG périmètre d'attente permettant de contrôler les projets dans l'attente des conclusions des études urbaines en cours. Ceci va dans le sens de cette demande de mieux encadrer et évaluer les projets sur ce secteur.

- Concernant le site de la caserne Faron : Comme indiqué précédemment en réponse à la commune de Vandœuvre, la métropole ne préconise pas d'alléger les règles de CBS/CPT. S'agissant d'un projet urbain porté par la commune de Vandœuvre, la métropole se tient à sa disposition pour prendre en compte toutes les règles à inscrire au PLUi et concourant à sa qualité urbaine et architecturale. La métropole conseille que ceci puisse faire l'objet d'une OAP le cas échéant qui serait intégrée par modification dans le PLUi après concertation et enquête publique comme pour tous les autres secteurs de projets.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend note de ces éléments de réponse.

❖ M. Jean-François TRASSART (RD316)

Dans une précédente version du PLU de Vandœuvre-lès-Nancy, le coteau longeant le quartier de Bois-le-Duc et surplombant Houdemont, ainsi que des bosquets du Sud du plateau de Brabois (rue du Beaujolais et rue

de Ludres, notamment le fond de la parcelle n° 86), avaient été règlementés en Espaces Boisés Classés. Ces derniers, dans le projet de PLUi, sont classés « *Eléments Paysagers Protégés* ».

Quelles sont les motivations de cette modification ? Quelles sont les incidences concrètes pour les syndicats de copropriété ?

Réponse de la Métropole :

Certains espaces boisés classés des PLU communaux ont été remplacés dans le PLUi-HD par une protection au titre des éléments paysagers protégés qui permet de préserver ces espaces végétalisés, sans possibilité de constructions. Cette protection permet notamment de protéger les espaces boisés situés dans l'enveloppe urbaine tandis que les espaces boisés classés sont réservés aux espaces boisés de grande ampleur situés hors des milieux urbanisés ou à l'interface de ceux-ci.

Le changement du type de protection amène une évolution des règles qui lui sont associées, ces règles sont détaillées à l'article 4 « espaces verts, paysages et nature en ville » du règlement littéral. La métropole souligne que la protection des sols et des éléments végétaux présents est tout autant assurée.

Analyse de la commission d'enquête :

Réponse satisfaisante

Commune de VILLERS-LÈS-NANCY

Commune	VILLERS-LES-NANCY
Nombre de visiteurs	26
Observations registre papier (RP)	32
Observations registre dématérialisé (RD)	44
Observations par courriel (mail)	6
Observations par courrier (L)	0
Observations orales	0
Doublons (D), triplets, quadruplets	0
Nbre observations retenues pour le territoire étudié	82

Pièces jointes

- 1- PjVi1 - HERTERT La Salamandre de l'Asnée, 2 pages résumant les arguments
- 2- PjVi2 - TURRI ,argumentaire de 3 pages
- 3- PjVi3 - Commune de Villers, un courrier d'une page
- 4- PjVi4 -BENKHELIFA, une lettre une page avec vue aérienne
- 5- PjVi5 - HABLAINVILLE J-M, photo aérienne
- 6- PjVi6 -HABLAINVILLE N., photo aérienne
- 7- PjVi7 - JIMENEZ F., carte et photos et un argumentaire de 7 pages
- 8- PjVi8 – PARACHE ; contribution de 3 pages
- 9- PjVi9 - CHAPRON pour DEVIBRA, argumentaire de 3 pages
- 10- PjVi10 - MARTINS pour APECV , lettre de 2 pages, une photo, un plan, un fascicule, un texte de pétition
- 11- PjVi11 –SYWERT, texte de 2 pages
- 12- PjVi12 – BECHE Jean-Claude, 1 photo aérienne du terrain de foot

Vue d'ensemble : les observations ont majoritairement porté sur 3 points de focalisation des habitants. La rue André Malraux, l'ancien terrain de foot rue de Versigny, et d'une façon générale les zones humides et ENS : les habitants montrent leur attachement à un bon cadre de vie et au respect de la nature.

Réponse de la Métropole :

En réponse à la majorité de ces observations, la métropole a développé, dans un mémoire complémentaire, un argumentaire global sur la manière dont les enjeux écologiques et environnementaux ont été identifiés, puis pris en compte et enfin intégrés dans la démarche d'élaboration du PLUi HD.

Il convient donc, en complément de ces réponses individuelles, de s'y reporter.

❖ **M. GREVOT Yves (RP Vi 22)** proteste contre la grande difficulté à comprendre ce PLUI, et demande quels seront les moyens qui seront mis en place pour le faire respecter.

Réponse de la Métropole :

L'approbation du PLUi-HD s'accompagnera de la mise en place d'outils pédagogiques permettant une meilleure compréhension du PLUi-HD par le public mais aussi de son application concrète dans le cadre de la constitution de demandes d'autorisation d'urbanisme.

Le contrôle du respect du futur PLUi-HD se fera par l'instruction des autorisations d'urbanisme par les communes. De plus, le Maire, en sa qualité d'officier de police judiciaire dispose de plusieurs leviers pour faire respecter le PLUi-HD au titre de la police de l'urbanisme dès lors qu'une infraction est portée à sa connaissance.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission approuve largement cet engagement à créer des outils pédagogiques pour rendre ce document aisé à l'appropriation des habitants qui y seront soumis.

❖ **M. GRIFFON (RP Vi 23)** 2 rue de la Sance, se demande pourquoi sa parcelle est en N, et souhaite un reclassement en U, comme la plupart de ses voisins.

Réponse de la Métropole :

La parcelle AN35, sise au 2 rue de la Sance, est actuellement classée en zone Naturelle au PLU de Villers-Lès-Nancy. Le zonage du PLUi HD a repris ce même zonage afin de ne pas étendre la zone urbaine et de conserver la même limite entre zone U et zone N. En effet, la métropole a posé lors de l'élaboration du PLUi-HD le principe général de non ouverture à l'urbanisation de parcelles déjà classées en zone agricole ou naturelle dans les PLU communaux.

S'agissant d'une construction existante et si celle-ci a été régulièrement édifée, elle pourrait faire l'objet d'une identification en tant que bâtiment d'habitation existant pouvant faire l'objet d'extensions ou d'annexes.

Avec cette identification, les constructions existantes peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes dans la limite d'une augmentation maximale de 15 % de la surface de plancher existante à la date d'opposabilité du PLUi-HD, à condition de ne pas créer de logement supplémentaire, de ne pas excéder 200 mètres carrés de surface de plancher d'habitation cumulée à l'échelle de l'unité foncière et de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les annexes doivent être situées à moins de 50 mètres du bâtiment auxquelles elles sont rattachées.

La métropole se rapprochera de la commune de Villers-lès-Nancy (compétente en matière d'autorisation d'urbanisme), pour connaître le statut de cette construction et éventuellement identifier celle-ci par le dispositif exposé ci-avant.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission apprécie cet engagement.

❖ **M. MAUDINAS (RP Vi 3), M. NEY Jean-Louis (RP Vi 4), Mme MAUDINAS (RP Vi 5), M. GRAND François (RP Vi 6), M. et Mme GEHIN, (RP Vi 17)** viennent chacun s'enquérir des zonages projetés , et s'en déclarent satisfaits.

Réponse de la Métropole :

Ces observations n'appellent pas de remarques particulières.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission note que ces habitants se sont mobilisés pour seulement s'informer de l'évolution de leur quartier.

❖ **M.BENKHELIFA Karim (RP Vi 11, RD 45 et 59)** et sa sœur, propriétaires de la parcelle AP 489, demandent que leur parcelle devienne constructible.

Pièce jointe : PJVi4

Réponse de la Métropole :

>> Se reporter aux considérations générales sur la prise en compte des enjeux écologiques et environnementaux dans le PLUi dans le mémoire en réponse complémentaire de la métropole.

Cette parcelle est en zone naturelle à usage de vergers et de jardins dans le PLU de Villers-lès-Nancy. La métropole a posé lors de l'élaboration du PLUi HD le principe général de non ouverture à l'urbanisation de parcelles déjà classées en zone agricole ou naturelle dans les PLU communaux. Il n'y a donc pas de justification qui pourrait relever de l'intérêt général à voir évoluer le zonage concernant cette parcelle.

Celle-ci est effectivement située dans le coteau de Villers, le long de l'avenue Paul Muller, et concernée par des enjeux importants de préservation de la trame vert et bleue.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission juge cette réponse cohérente avec les orientations du PLUi-HD.

❖ **La commune de VILLERS-LÈS-NANCY (RP Vi 15)**

demande une modification à 12m, des règles de hauteur sur les parcelles AI 2 et AE 21, pour harmonisation avec les règles retenues dans les rues communes avec Nancy voisine.

Pièce jointe : PJVi3

Réponse de la Métropole :

Le plan des hauteurs sera modifié en conséquence pour une mise en cohérence des hauteurs sur cette unité foncière située à cheval sur les communes de Villers-lès-Nancy et Nancy.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission approuve cette recherche d'harmonisation entre les communes.

❖ **Mme DELVAUX Valérie (RP Vi 20)** demande s'il existe un projet d'agrandissement du chemin en lisière de la forêt au sud-est de Villers. Ajoute qu'il est nécessaire de garder des chemins OMBRAGÉS.

Réponse de la Métropole :

Sans plus de précisions il n'est pas possible d'apporter une réponse précise concernant un chemin en particulier. Un emplacement réservé a été inscrit dans le PLUi-HD pour l'élargissement de la rue de la Brûlée.

À noter que le PLUi HD s'attache néanmoins à préserver les chemins et sentiers existants afin d'éviter leur fermeture ou leur disparition (cf disposition « Chemins à conserver » sur le plan de zonage général).

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de cette volonté.

❖ **M.HABLAINVILLE Jean-Michel (RP Vi 19)**

1) regrette des incomplétudes de présentation (certains cours d'eau, des lettres de zonage...)

2) juge excessives certaines hauteurs permises en bordure de zone N : les limiter à 13m

3) demande une attention et des soins particuliers pour le réseau hydrographique de Clairlieu et le bassin de la Sance, ou des Villarois s'investissent pour protéger la biodiversité. Un plan d'eau à entretenir ?

Réponse de la Métropole :

Des étiquettes supplémentaires pourront être ajoutées sur les plans de zonage, afin d'améliorer la visibilité des zones. Les cours d'eau sont représentés dans les plans communaux des annexes informatives.

Les hauteurs autorisées des constructions délimitées par le plan de zonage thématique reprennent quasi systématiquement les hauteurs maximales autorisées par le PLU de Villers-lès-Nancy et sont en cohérence avec les hauteurs des constructions existantes sur ces secteurs. Les hauteurs retenues dans la zone urbaine du PLUi-HD n'ont pas d'impact sur la préservation et le respect des zones N qui se trouvent en bordure. Les nouvelles constructions seront semblables dans leur volume à ce qui peut être observé sur ces secteurs.

Le bassin de la Sance est protégé dans le règlement graphique au titre des éléments environnementaux protégés qui interdit notamment toute destruction des mares ou des étangs par comblement, remblaiement ou drainage. C'est une propriété de la commune de Villers-lès-Nancy qui en assure une gestion partagée avec la Métropole du Grand Nancy.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de ces réponses.

❖ **Mme HABLAINVILLE Nadine (RP Vi 13)**

demande que le plateau de Villers, ENS, bénéficie d'un classement en secteur 7 d'occupation du sol. La lettre N doit y apparaître clairement.

2) demande de réduire la hauteur de constructibilité rue Pelletier Doisy , pour préserver le plateau de Villers des nuisances lumineuses. Idem rue de Versigny, à protéger.

3) prendre en considération l'ancienne mare derrière l'abbaye de Clairlieu.

Réponse de la Métropole :

Des étiquettes supplémentaires pourront être ajoutées sur les plans de zonage afin d'améliorer la visibilité des zones.

Le secteur 7 du plan thématique « Article 4 - Nature en ville » est réservé aux secteurs U/AU nécessitant une protection des interfaces avec les réservoirs de biodiversité d'intérêt européen ,c'est-à-dire les zones Natura 2000.

Le plateau de Villers, classé en zone naturelle et donc inconstructible, ne peut être concerné par les Coefficients de Biodiversité Surfactive / Coefficient de Pleine Terre car ceux-ci concernent les zones Urbaines U et A Urbaniser AU. En zone naturelle, secteur largement protégé, le CBS est de 0,6 dont un CPT minimum de à 0,5 (soit équivalent secteur 7 des zones U et AU).

De plus et sur le secteur visé par l'observation, d'autres règles permettent de gérer l'interface entre la zone urbaine et le Plateau de Villers. Par exemple, les règles d'implantation imposent un recul minimal de 5 mètres des constructions principales par rapport aux limites latérales et de fond et donc par rapport au Plateau de Villers.

Les hauteurs autorisées des constructions délimitées par le plan de zonage thématique reprennent quasi systématiquement les hauteurs maximales autorisées par le PLU de Villers-lès-Nancy et sont en cohérence avec les hauteurs des constructions existantes sur ces secteurs. Les hauteurs retenues dans la zone urbaine du PLUi-HD n'ont pas d'impact sur la préservation et le respect des zones N qui se trouvent en bordure, les nouvelles constructions seront semblables dans leur volume à ce qui peut être observé sur ces secteurs.

La croix verte, inscrite au plan de zonage général sur la parcelle AN26, correspond bien à la mare dont il semble être question dans l'observation, la Métropole prend note des informations concernant son état.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend note , et approuve les améliorations promises sur les plans.

-Mme JIMENEZ Fabienne (RD 329 et courriel 378)

1) demande de considérer toutes les zones humides de Villers : Vallon de Hardeval, Parc de Graffigny, Parc de Rémicourt, Zone humide du château Saint-Fiacre...

2) propose d'aménager l'aire de jeu d'ados plutôt sur une partie du parking du cimetière, face au collège Chepfer, pour plus de sécurité et tranquillité des voisins.

3) demande des pistes cyclables plus continues et protégées.

4) demande de gérer mieux la circulation automobile rue Charles Oudille, très fréquentée.

Pièce jointe : PJVi7

Réponse de la Métropole :

>> Se reporter aux considérations générales sur la prise en compte des enjeux écologiques et environnementaux dans le PLUi dans le mémoire en réponse complémentaire de la métropole.

L'ensemble des zones humides et des cours d'eau dont il est question dans la première partie de l'observation (ruisseau des 5 fontaines à Clairlieu, Bassin de la Sance, ruisseau de Hardeval-Asnée, vallon d'Hardeval) sont repérés dans le PLUi-HD et protégés avec les outils de protection adaptés aux enjeux de protection de ces milieux.

Concernant l'entretien et la gestion de ces milieux, il s'agit de sujets qui dépassent le champ d'action du PLUi-HD. L'ensemble des informations apportées dans cette observation sera porté à la connaissance des acteurs qui interviennent dans la gestion de ces milieux qui sont pour certains encadrés par des documents de gestion (plan de gestion ENS). Par ailleurs, plusieurs fiches actions du plan d'action biodiversité de la Métropole pour la période 2024-2027 ciblent directement certains des milieux évoqués dans l'observation (ruisseau des cinq Fontaines) ou des thématiques évoquées (gestion des mares).

L'aménagement de l'aire de jeu est un projet communal qui ne dépend pas du PLUi-HD.

Le POA mobilité prévoit de porter à 200 km les aménagements cyclables sécurisés à l'échelle de la Métropole, par la mise en œuvre du schéma directeur cyclable tel qu'exposé dans le plan métropolitain des mobilités.

La gestion de la circulation automobile rue Charles Oudille est un sujet qui ne dépend pas du PLUi-HD. La problématique sera néanmoins portée à la connaissance de la commune et des services de la Métropole concernés.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission est satisfaite de l'ajout de ces précisions utiles.

-Mme JIMENEZ Fabienne (RD 359) demande de recenser les arbres remarquables de la ville, qui font partie de notre patrimoine, et de les conserver dans le meilleur état possible. Voir à Metz comment faire. Idem pour les passages pour écureuils en pleine ville.

Réponse de la Métropole :

Les arbres présents sur le domaine public métropolitains font l'objet d'une gestion particulière par les services des espaces verts en lien avec la commune de Villers-lès-Nancy. Ceux-ci ne nécessitent pas une protection particulière à inscrire sur le PLUi HD pour être protégés et faire l'objet d'une gestion raisonnée et différenciée qui garantit leur maintien et leur pérennité.

Le classement des arbres remarquables sur les parcelles privées se fait sur la base du recensement des arbres protégés au PLU et/ou de demandes motivées de protection par les propriétaires concernés.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission conseille d'entendre la demande de plusieurs habitants d'un volet « arbres remarquables et allées d'arbres », qui font vraiment partie de l'identité verte d'une ville.

-Mme PARACHE Marie (RD 321) demande une attention accrue à la préservation des zones humides et naturelles de Villers :

1) approfondir certaines mares et aménager une zone accessible à la faune

2) installer un sentier d'observation protégé, et impliquer la communauté éducative, ainsi que l'la faculté

des sciences

3) aménager le bassin de la Sance

4) reclasser les vergers du vallon de Hardeval en zone N, et maintenir la vocation écologique des jardins familiaux.

Pièce jointe : PJVi8

Réponse de la Métropole :

L'ensemble des zones humides et des cours d'eau dont il est question dans la première partie de l'observation (ruisseau des 5 fontaines à Clairlieu, Bassin de la Sance, ruisseau de Hardeval-Asnée, vallon d'Hardeval) sont repérés dans le PLUi-HD et protégés avec les outils de protection adaptés aux enjeux de protection de ces milieux. Concernant l'entretien et la gestion de ces milieux il s'agit de sujets qui dépassent le champ d'action du PLUi-HD mais des actions sont faites dans le cadre des plans d'actions Biodiversité de la métropole. L'ensemble des informations apportées dans cette observation sera porté à la connaissance des acteurs qui interviennent dans la gestion de ces milieux qui sont pour certains encadrés par des documents de gestion (plan de gestion ENS). Par ailleurs, plusieurs fiches actions du plan d'action biodiversité de la Métropole pour la période 2024-2027 ciblent directement certains des milieux évoqués dans l'observation (ruisseau des cinq Fontaines) ou des thématiques évoquées (gestion des mares).

Les vergers du vallon de Hardeval sont protégés de toutes nouvelles constructions principales soit en étant classés en zone Nj et sur les parties les plus proches des habitations par une protection au titre des cœurs d'îlots, seconds rangs et franges urbaines protégées.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission acte ces réponses, et conseille de répondre à ce sentiment de la population que « ces zones sont peu prises en compte » via une valorisation pédagogique.

-M. TRASSARD Jean-François (RD 319) relève plusieurs omissions dans la liste des éléments bâtis protégés à Villers-lès-Nancy :

- Bâtiment construit par Jean Prouvé, parcelle n° 337, 42 boulevard de Baudricourt
- Croix incrustée dans un mur en plus de la croix sur socle à l'angle de la rue Albert 1er
- Maison 23 rue Albert 1er qui fait partie du même ensemble que celui auquel appartient la maison 25 figurant dans la liste actuelle
- Statue et plaque sur la façade de la maison 15 rue Albert 1er
- Maisons de vigneron rue Saint-Fiacre et rue du Haut-de-la-Taye
- Maison réputée la plus ancienne du village, en bas de la rue Saint-Fiacre
- Lavoir de la rue du Lavoir

Il conviendrait d'intégrer ces éléments à la liste présentée dans le projet de PLUi.

Réponse de la Métropole :

Ces propositions pourront être intégrées après analyse des enjeux de protection en lien avec la commune de Villers-lès-Nancy dans le cadre d'une prochaine modification du PLUi avec des instances de gouvernance spécifiques car cela nécessite un temps d'expertise et de dialogue et échanges préalables avec chaque commune, un temps incompatible avec les délais d'approbation du projet de PLUi HD.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de cet engagement.

-Mme CHAPRON Sylvie, pour l'Association DEVIBRA (RP Vi 21, et RD 191, 201 et 202)

(Défense de la qualité de la vie sur Villers-Brabois),

présente une pétition de plus de 250 personnes, et demande

- 1) que tous les espaces naturels classés en zone N soient expressément identifiés dans les plans et règlement graphique, et que les fonds de jardins le soient aussi
- 2) que le caractère pavillonnaire de l'habitat soit préservé, et qu'il soit interdit d'y attenter pour des projets collectifs d'ampleur.
- 3) que la faune et la flore y soient reconnues, et préservées de l'artificialisation. Une étude préalable doit être faite avant toute artificialisation.
- 4) que les constructions soient limitées en implantation (secteur 7 de l'article 4 du règlement graphique)
- 5) que la rue de la Brûlée ne soit pas élargie, pour éviter une circulation accrue.

Pièce jointe : PJVi9

Réponse de la Métropole :

>> Se reporter aux considérations générales sur la prise en compte des enjeux écologiques et environnementaux dans le PLUi mais également sur les formes urbaines, présentées dans le mémoire en réponse complémentaire de la métropole.

Des étiquettes pourront être rajoutées afin de mieux repérer la zone Naturelle, sous réserve de ne pas nuire à la lisibilité des plans de zonage. Toujours pour des questions de lecture des plans, il n'est pas possible d'afficher le nom des espaces naturels protégés dans le PLUi-HD.

Le caractère pavillonnaire de l'habitat est préservé dans le PLUi-HD. Les règles d'implantation et de hauteurs ont globalement été reprises des PLU existants et permettent de conserver les formes urbaines pavillonnaires en cas de nouvelles constructions. Les règles de coefficient de biotope et de coefficient de pleine terre, associées avec les protections de cœur d'îlot le cas échéant, préservent ces espaces d'une densification non contrôlée.

Le code de l'urbanisme ne donne pas la possibilité au PLUi-HD d'assujettir les nouveaux projets de constructions à une étude « faune-flore » systématique. Le code de l'environnement fixe les conditions pour lesquelles cette étude est rendue obligatoire.

Il semble que l'observation porte sur la nécessité pour certains quartiers (zones pavillonnaires, terrains en limite d'espace naturel) de passer en secteur 7 au plan thématique en lien avec l'article 4. La détermination des secteurs relatifs aux coefficients de CBS/CPT repose sur une méthodologie bien précise qui prend en compte différents paramètres tel que :

- le type de tissu urbain concerné et ses enjeux de mutation ;
- l'artificialisation des sols existants ;
- la sensibilité environnementale du secteur (au regard des continuités écologiques)
- les règles d'emprise au sol en vigueur dans les PLU.

Ces seuils sont plus élevés dans les secteurs les plus vulnérables, ce qui peut expliquer des différences pour des types de tissus urbains identiques. Ainsi, le plan thématique de Villers sur l'article 4 – Nature en ville

montre le recours généralisé du secteur 5 (CBS 0,5 dont CPT 0,3) sur les tissus pavillonnaires. Le secteur longeant l'avenue Paul MULLER dans le coteau a quant à lui été classé en secteur 6 (CBS 0,6 dont CPT 0,4) pour tenir compte des enjeux environnementaux plus importants. Ces coefficients sont de nature à préserver le tissu bâti existant et de se garantir d'une artificialisation trop importante.

Le secteur 7 est réservé aux tissus d'habitat individuel aérés des franges urbaines et des coteaux situés à l'interface avec les réservoirs de biodiversité d'intérêt européen que sont les zones Natura 2000. En l'absence de ce type de zones à Villers-lès-Nancy le secteur 7 n'est pas utilisé.

L'emplacement réservé pour l'élargissement de la Rue de la Brûlée ne concerne que des portions de cette rue, il n'est pas prévu dans le PLUi-HD un élargissement total de la rue, l'espace boisé classé en limite de cette rue et les habitations de l'autre limitent fortement cette possibilité.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission acquiesce à ces réponses, qui montrent la traduction technique des orientations de protection de la nature.

-M. MARTINS, au nom de l'Association APECV Saint-Fiacre (RP VI 18)

1) regrette l'absence de concertation avec la Métropole sur CHACUN des points évoqués lors des concertations préalables. Demande la prolongation de l'enquête pour mieux étudier le projet.

2) liste un grand nombre de propositions d'évolution des choix arrêtés dans le projet de PLUI :

mettre plus de nature en ville, et protéger l'existante. Pourquoi pas d'espaces boisés classés en zone urbaine ? Imposer aux constructions une marge de recul de 15m par rapport aux EBC. Protéger les espaces boisés du carrefour de l'avenue Paul Muller...

3) Généraliser l'inconstructibilité des cœurs d'îlots et second rideau.

4) Permettre des hauteurs plus grandes sur certains terrains (technopole à plus de 16m, par exemple...)

5) Biodiversité : protéger les 2 rives du ruisseau de l'Asnée

6) Clôtures : la petite faune risque sa vie en passant sous les clôtures longeant les trottoirs

7) Demande de suppression de la servitude majorée de mixité sociale à Clairlieu.

-Une habitante anonyme partage cette analyse

Pièce jointe : PJVi10

Réponse de la Métropole :

La commission d'enquête n'a pas jugé nécessaire de prolonger l'enquête publique.

Il ne semble pas que la contribution évoquée, datant d'octobre 2022, ait été formellement transmise à la Métropole du Grand Nancy. De fait, il n'y a pas eu de réponse officielle adressée dans le cadre de la concertation PLUi. **Pour autant et en complément des réunions de concertation générales sur le PLUi HD, de nombreux temps d'échanges autour de ces sujets ont été organisés, à l'initiative de la commune de Villers-lès-Nancy et en présence de l'ensemble des associations environnementales présentes sur la commune pour présenter les outils, les justifier et débattre des propositions des uns et des autres.**

De plus, certaines des propositions formulées par l'association ont été directement reprises dans le PLUi-HD, comme par exemple le reclassement de la zone 2AU du Plateau de Villers en zone Naturelle, protégée par un réservoir de biodiversité pour prendre en compte la présence de l'ENS des pelouses de Villers, ainsi que la généralisation d'outils de protection.

Concernant les cœurs d'îlots >> se reporter aux considérations générales développées dans le mémoire en réponse complémentaire. Le travail d'identification de ces espaces s'est voulu le plus exhaustif possible, mais il est possible que des secteurs de cœur d'îlot ne soient pas protégés par une prescription graphique car l'application d'autres règles (implantation) les protègent par ailleurs de toute constructions principale. Comme le démontre les 2 types de remarques recueillies lors de cette enquête publique, il convient de trouver un équilibre permettant la préservation de la nature en ville et la nécessaire construction pour répondre à des besoins. Ainsi, le travail s'est fait avec discernement sur la base d'études et de méthodologie prenant en compte chaque contexte et ses spécificités.

Les hauteurs inscrites sur les secteurs d'activité permettent le développement d'une diversité de projet sur ces secteurs.

Les deux rives de ruisseau de l'Asnée sont protégées, puisque c'est l'ensemble de la zone humide avérée formée par le ruisseau qui est protégée comme réservoir de biodiversité.

Les dispositions concernant les clôtures devant permettre le passage de la petite faune ne concernent que les limites séparatives latérales et de fond, les voies et emprises publiques ne sont pas concernées.

La servitude de mixité sociale majorée sera maintenue, c'est un outil qui permet une solution complémentaire aux secteurs de mixité sociale généralisés dans le diffus pour que chacun puisse se loger sur toutes les communes et quartiers de la métropole >> **Se reporter aux considérations générales développées dans le mémoire en réponse complémentaire sur la mixité sociale.**

Analyse de la commission d'enquête :

La commission rappelle que l'enquête publique s'est déroulée normalement, et qu'un dossier conséquent et riche ou de nombreuses participations des habitants ne sont pas des motifs justifiant une demande de prolongation d'enquête. Elle précise que le dossier était très disponible, dans plusieurs lieux et supports différents, et que des membres d'associations ont eu tout loisir de l'étudier et de transmettre leurs contributions.

Par ailleurs, les précisions et rectifications données par la Métropole sont bienvenues.

-M. et Mme TURRI , (RP Vi 2 et RD 77) membres du collectif **Les Riverains Malraux**, et adhérents de l'**Association pour la Protection de l'Environnement et du Cadre de Vie (APECV)**

demandent la réduction à 7 m de la hauteur autorisée de la construction EIFFAGE sur la parcelle AB 379, pour des raisons de préservation de la Coulée Verte qui le longe, d'harmonie paysagère et pour éviter la surdensification de ce quartier déjà trop construit.

(AB 380 : 70 logements sociaux, plus 46 logements, AB384 : 72 logements en cours de construction, et plusieurs autre R+4 voisins) : la dégradation du cadre de vie est très perceptible, et la circulation comme le stationnement (écoles proches) deviennent problématiques.

Pièce jointe : PJVi2

-Mme LAJAUNIE (**RP Vi 24**), Mme VIVIN Marie-France (**RP Vi 16 et RD 124**), Mme CLAUDE Isabelle (**RP Vi 10**), M. et Mme METZGER (**RP Vi 12**), M.TRESSE (**RD 84**), M.LAURAIN Jean-Christophe (**RD 50**), M.JEAN-Gabriel (**RD 60**), M.ISSELE Jean-Luc (**Courriel 371**), Mme NEY Michèle (**RD 189**), Mme FRIK Sabrina (**courriel 373**), M.WOLF (**RD 117**) et 3 autres habitant(e)s anonymes (**RD 89, RD 98 et RD 224**) déposent chacun des avis dans ce sens .

Réponse de la Métropole :

Le projet en question a fait l'objet d'un permis de construire déjà accordé, donc conforme au PLU de Villers-lès-Nancy, ce qui ne concerne donc pas le PLUi-HD en cours d'élaboration.

Pour rappel juridique et une fois le PLUi-HD approuvé, les autorisations d'urbanisme accordées sous l'égide des anciens PLU communaux resteront valables en dépit de règles différentes qui pourraient intervenir dans le PLUi-HD.

De plus, il ne peut pas être justifié d'établir une modification des hauteurs uniquement sur la parcelle visée par l'observation tandis que les autres parcelles non visées par l'observation et situées près de la coulée verte conserveraient une hauteur supérieure à 7 mètres. Le PLUi est un document reposant sur l'intérêt général et pas des intérêts particuliers.

A noter que la règle de hauteur n'a que peu d'impacts en réalité sur la préservation de la coulée verte. >> **Se reporter aux considérations générales développées dans le mémoire en réponse complémentaire sur la mixité des formes urbaines.**

De plus, la protection de la coulée verte est assurée dans le PLUi-HD en étant classée au titre des éléments paysagers protégés. Cette prescription protège donc la coulée verte de toutes nouvelles constructions ainsi que les éléments boisés qui s'y trouvent. Enfin, tous travaux ou aménagements ayant pour effet de mettre manifestement en péril les éléments boisés identifiés sont interdits aux abords directs des éléments figurant au plan général du règlement graphique.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission a bien acté que le permis de construire incriminé a été délivré au titre du PLU actuel, et qu'il ne peut être annulé.

-M. CRAPOIX (**RP Vi 14**) est très choqué par le bétonnage de la Coulée Verte.

Réponse de la Métropole :

La coulée verte est protégée dans le PLUi-HD au titre des éléments paysagers protégés comme c'est le cas actuellement dans le PLU de la commune. Cette protection protège donc la coulée verte de toutes nouvelles constructions, de plus tous travaux ou aménagements ayant pour effet de mettre manifestement en péril les éléments boisés identifiés sont interdits aux abords directs des éléments figurant au plan général du règlement graphique.

Analyse de la commission d'enquête :

Cf ci-dessus

La commission relève que l'expression de M. Crapoix, sans doute exagérée, proteste contre les constructions proches de la coulée verte, qui font écran avec le quartier, comme si cette coulée devait elle-même « diffuser » des protections aux parcelles qu'elle jouxte. Peut-être conviendrait-il de prendre en compte cette sensation.

-M.HERTERT Marc (RP Vi 1 et RD 10) vice-président de l'association **La Salamandre de l'ASNÉE**, née en 2016, demande un zonage N pour les parcelles AS 190, 192 et 195, sur lesquelles un Permis de construire 76 logements a été délivré en 2017. Mais il est nécessaire d'obtenir une dérogation espèces protégées, car ces terrains sont riches de plusieurs dizaines d'espèces protégées, autour du ruisseau de l'Asnée, et proches du domaine de l'Asnée et du site RTE, qui sont labellisés refuges LPO. Des panneaux signalent aussi la présence d'écureuils. Ces terrains sont appelés à devenir des ENS, et doivent donc être protégés de toute artificialisation.

Pièce jointe : PJVi1

Cet avis est partagé et argumenté par : **M. CRAPOIX (RP Vi 14)**, **Mme CARTIGNY Patricia (RD 162)**, **M. MO-LAT Damien (RD 165)**, **Mme TOUSSAINT Annie (RD 166)**, **Mme HABLAINVILLE Nadine (RP Vi 13 et RD 263)**, **Mme JIMENEZ Fabienne (RD 297 et 329)**, **M. HABLAINVILLE Jean-Michel (RD 256 et 257)**, **M. WEBER Laurent (RD 198)** et **7 autres habitant(e)s anonymes (RD 164, 177, 234, 246, 250 et 297)**

Réponse de la Métropole :

>> Se reporter aux considérations générales sur la prise en compte des enjeux écologiques et environnementaux dans le PLUi, présentées dans le mémoire en réponse complémentaire de la métropole.

L'étude d'inventaire des zones humides, ainsi que l'étude trame verte et bleue réalisées dans le cadre de l'élaboration du PLUi-HD a permis de hiérarchiser les zones à enjeux en termes de biodiversité. En fonction des espèces présentes et de leur statut de protection, d'autres dispositifs peuvent être enclenchés.

Sur ce secteur, les enjeux ne justifient pas une protection particulière des parcelles concernées par l'observation. En revanche, ces différentes études ont bien identifiés des enjeux de préservation du ruisseau de l'Asnée est de sa zone humide à proximité des parcelles concernées. Celles-ci ont par conséquent été protégées par le PLUi-HD.

De plus, les études menées par le Département de Meurthe-et-Moselle ayant permis de délimiter le périmètre de l'ENS n'ont pas retenu ces terrains dans ce périmètre, au regard des enjeux de biodiversité moindres que sur les autres sites.

Enfin, le projet dont il est question a été l'objet d'un long contentieux. Le Conseil d'Etat a récemment donné raison à la société Batigère. Le juge de la haute juridiction a reconnu que la construction de logements sociaux constitue un motif d'intérêt public majeur lorsqu'il est motivé et que par conséquent un tel projet peut porter atteinte à l'habitat d'une espèce protégée, avec bien entendu, des mesures d'évitement, de réduction et de compensation écologique.

Il convient de trouver un équilibre permettant la préservation de la nature en ville et la nécessaire construction pour répondre à des besoins d'accueil des populations. Ainsi, le travail s'est fait avec discernement sur la base d'études et de méthodologie prenant en compte chaque contexte et ses spécificités, dans une logique d'intérêt général et pas de défense d'intérêts particuliers.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête apprécie les précisions données par la métropole, et comprend aussi que le permis de construire a été donné dans le cadre du PLU en vigueur, de même que le jugement du Conseil d'État.

Cependant, elle s'interroge sur les données fournies par les uns et les autres sur ce site : certains habitants, spécialisés en biodiversité, ne partagent pas son classement en zone de moindre intérêt écologique.

La commission aurait apprécié de disposer des études réalisées en 2016 (il y a 9 ans !) sur les zones à préserver. La diffusion de cette étude aurait permis de rapprocher les points de vue. Il est probable que les défenseurs de cette zone (pour des motifs d'intérêt écologique bien plus sûrement que pour des intérêts privés) désirent être intégrés dans la réflexion sur ce secteur particulier de la source de l'Asnée.

-M. SEYWERT (RD 199 et 218)

signale que le ruisseau de l'Asnée, qui traverse le vallon de Hardeval est en cours d'inventaire pour classement en espace naturel sensible (ENS). Le terrain du projet immobilier Versigny doit donc être préservé et en zone inconstructible.

Pièce jointe : PJVi11

Réponse de la Métropole :

Cf réponse précédente

Le périmètre de l'ENS arrêté qui concerne le vallon de Hardeval n'intègre pas les parcelles visées par le projet immobilier rue de Versigny. Les études menées par le Département de Meurthe-et-Moselle n'ont pas retenues ces parcelles dans le périmètre de l'ENS, au regard des enjeux de biodiversité moindres que sur les autres sites.

Analyse de la commission d'enquête :

Cf réponse ci-dessus.

-M. BECHE Jean-Claude (RD 64)

ne comprend pas que l'ancien terrain de foot le long du ruisseau de l'Asnée ait été rendu constructible avec comme seul objectif la construction de logements. Ce terrain est situé dans une sorte de cuvette. Le ruisseau de l'Asnée qui le longe, faisant partie de « l'ouvrage de Hardéval », a constitué dans les années 1930 l'alimentation principale en eau de Nancy avec un débit très important. Une véritable étude avait été demandée par les associations, au vu des risques liés à l'hydrologie du site, aux modifications du régime d'écoulement des eaux souterraines et aux possibles défaillances des systèmes de drainage. Le ruisseau « Asnée » ne draine en surface qu'une faible partie des eaux du massif forestier de la forêt de Haye, la grande majorité des eaux étant souterraine. Ce terrain, sujet à forts mouvements retraits-gonflements, doit donc être inconstructible.

Bizarrement la même bande de terrain vierge (séparée par un grillage) qui longe le ruisseau de l'Asnée est constructible sur Villers et inconstructible sur Laxou ?

Pièce jointe : PJVi12

Réponse de la Métropole :

Cf réponses précédentes

L'étude d'inventaire des zones humides, ainsi que l'étude trame verte et bleue réalisées dans le cadre de l'élaboration du PLUi-HD a permis de hiérarchiser les zones à enjeux en termes de biodiversité. En fonction des espèces présentes et de leur statut de protection, d'autres dispositifs peuvent être enclenchés.

Sur ce secteur, les enjeux ne justifient pas une protection particulière des parcelles concernées par l'observation. En revanche, ces différentes études ont bien identifiés des enjeux de préservation du ruisseau de l'Asnée est de sa zone humide à proximité des parcelles concernées. Celles-ci ont par conséquent été protégées par le PLUi-HD.

Analyse de la commission d'enquête :

Cf la réponse précédente.

La commission recommande aussi d'harmoniser le zonage à la frontière Villers/Laxou, et d'intégrer cette réflexion dans celle sur le projet de maraîchage du Diocèse.

La commission d'enquête considère que les réponses apportées par la Métropole aux observations du public sont circonstanciées, précises et relativement complètes. Elles renvoient fréquemment aux objectifs du PADD, ce qui est signe d'une bonne cohérence dans le projet de PLUi-HD.

6.2. Sur les périmètres délimités des abords des monuments historiques (PDA MH)

La métropole du Grand Nancy est riche de nombreux monuments historiques classés, et le PLUi-HD en projet est l'occasion d'adapter les périmètres délimités des abords qui les protègent aux réalités du terrain et de leur environnement. Le projet de PDA envisage de remplacer les anciens périmètres intangibles de 500 mètres autour de chacun d'eux, tel que le code du patrimoine les imposait avant la loi du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (dite loi LCAP).

Ce travail de détermination a été réalisé par l'Unité départementale de l'Architecture et du Patrimoine des services de l'État en Meurthe-et-Moselle, pour les communes de la métropole, à l'exception de Nancy, dont la densité de MH demandera un traitement global spécifique. Il s'agit donc de proposer, pour les **10 monuments historiques situés dans 7 des communes** de la Métropole, des périmètres spécifiques adaptés à chaque situation

Cette loi prescrit aussi la consultation des propriétaires de ces monuments par la commission d'enquête, qui sont invités à formuler un avis sur le PDA proposé autour de leur propriété.

Commune d'Art-sur-Meurthe

La Chartreuse de Bosserville

❖ M. DOMANGE, directeur adjoint de l'école Saint-Michel à Bosserville (**rencontré sur le site le 29 avril**) :

Le périmètre proposé n'appelle pas de remarque et varie très peu du tracé précédent.

Réponse de l'UDAP : Pas de remarque particulière.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de cet avis positif.

❖ Mme NORDMANN et M. LARIVIERE, économe de l'évêché (**entretien téléphonique du 15 avril**) :

Se déclarent peu au courant du dossier.

Réponse de l'UDAP : Pas de remarque particulière

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de ce peu d'intérêt.

Commune de Fléville

Le château de Fléville :

❖ M. et Mme de BRYAS, (oral, lors de la 1^{re} permanence) :

Invitation à me rendre sur place pour apprécier l'impact des hauteurs de futures constructions.
Me donnent une pétition.

Réponse de l'UDAP :

Seule une note de 27 pages a été transmise à l'UDAP. Concernant la note de 27 pages relatives aux abords du château de Fléville, la plupart des chapitres de cette note concerne les secteurs de bonification de hauteur des constructions. Il s'agit d'une règle instaurée dans le projet de PLUiH. L'UDAP n'est pas compétente pour apporter des éléments de réponse sur cette thématique.

Pour ce qui concerne la servitude de protection du monument historique, M. et Mme de Bryas notent page 4 une réduction du périmètre dans sa partie Sud. Effectivement la proposition présentée à l'enquête publique réduit le périmètre dans sa partie Sud. L'objectif d'un périmètre délimité des abords est de définir les espaces cohérents avec le monument historique et/ou qui contribuent à sa mise en valeur. La définition d'un périmètre délimité des abords n'a donc pas de logique comptable, l'UDAP ne cherche pas à atteindre une superficie supérieure ou inférieure d'espaces protégés.

Par ailleurs, cette note relève que la proposition de périmètre délimité des abords se cale sur le périmètre du site classé du château de Fléville, de son parc et du vallon Nord. Si la proposition de périmètre délimité des abords se superpose au Nord avec la servitude de site classé, c'est d'une part, parce que les deux servitudes visent le même objectif, la préservation de cet ensemble paysager : le château de Fléville, son parc et le paysage remarquable (le vallon Nord) qui contribue à la mise en valeur du monument, et d'autre part dans une logique de clarification ou simplification administrative puisque l'architecte des bâtiments de France est consulté sur tous les projets tant en site classé qu'à l'intérieur d'un périmètre délimité des abords.

Dans la suite du dossier, M. et Mme de Bryas présentent plusieurs photos, dont certaines prises avec un zoom depuis le château, ainsi que des coupes topographiques. Si la covisibilité entre le monument historique et les travaux est un point essentiel dans le traitement des demandes d'autorisation de travaux à l'intérieur du périmètre de protection de 500 mètres, elle s'étudie depuis les espaces publics (et par extension les espaces régulièrement ouverts au public) et surtout elle n'est pas le principal objectif de définition d'un périmètre délimité des abords.

Une partie des constructions que M. et Mme de Bryas proposent d'intégrer dans le périmètre délimité des abords, page 16, font partie d'ensemble urbains, de lotissement, qui doivent être traités dans leur ensemble. Vu leur période de construction, récente, l'architecte des bâtiments de France ne propose pas de les réintégrer dans le périmètre de protection. Vu leur éloignement, c'est principalement la question des hauteurs qui doit être réglementée, pour maintenir un velum urbain cohérent. Ainsi, si le principe de bonification des hauteurs est supprimé, l'architecte des bâtiments de France n'apportera pas de valeur ajoutée sur l'évolution de ces constructions récentes.

En revanche, l'architecte des bâtiments de France, sur la base des éléments indiqués par M. et Mme de Bryas, et après échange avec les représentants du conseil municipal de Fléville, propose (en accord avec la commune) de réintégrer dans le périmètre délimité des abords l'entrée Sud-Ouest dans le village, c'est-à-dire la partie basse de la rue de Ludres, qui constitue un axe principal de Fléville et offre des vues significatives sur le château, ainsi que les lotissements bordant les rues Maurice Barrès et du Breuil (proposition d'extension du PDA en hachuré sur le plan ci-joint) qui présentent des similitudes avec les

constructions de la rue de Ludres (période de constructions, proximité avec le château) et constituent à ce titre un ensemble urbain.

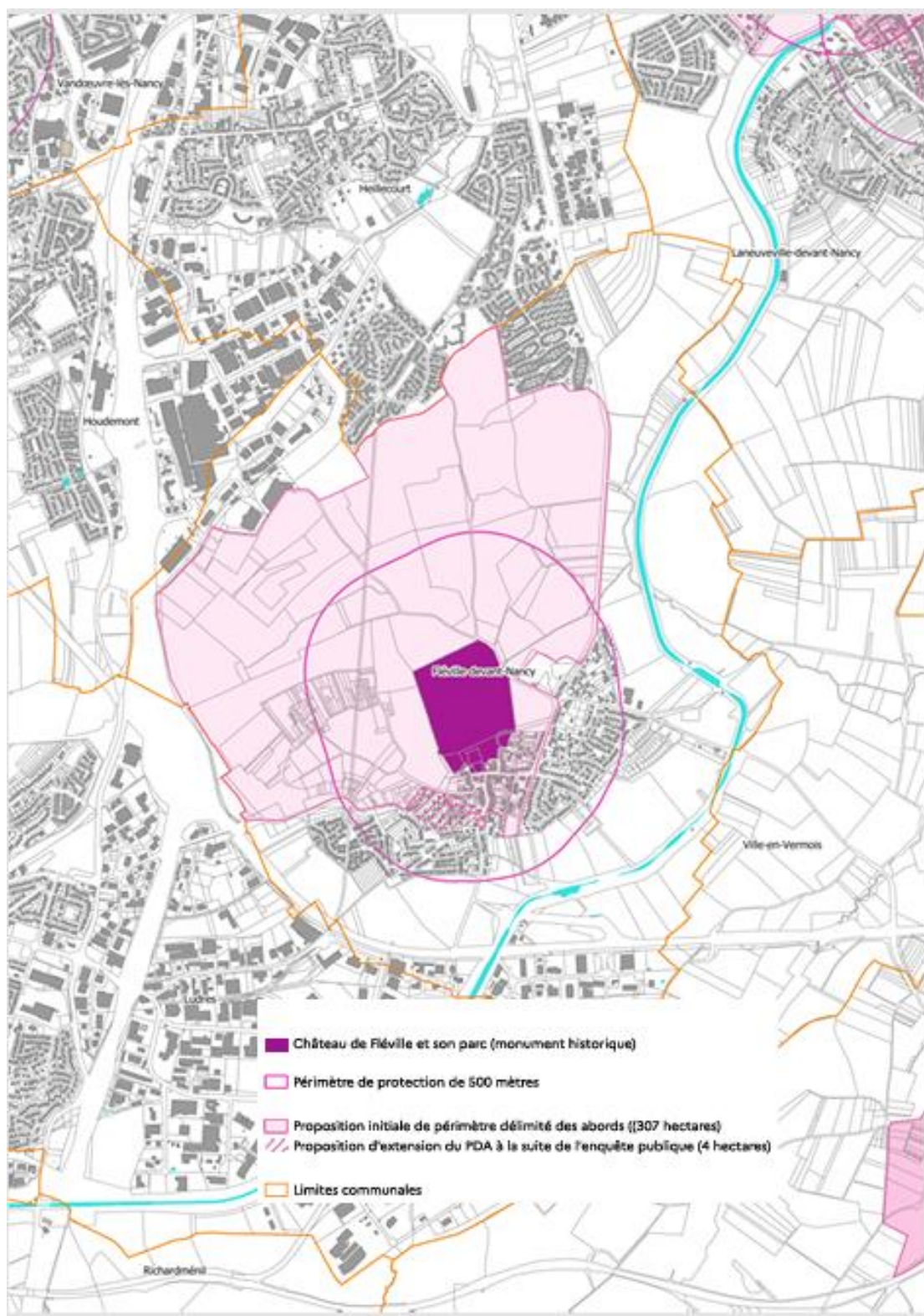


Figure 16 - PDA du Château de Fléville revu après enquête publique

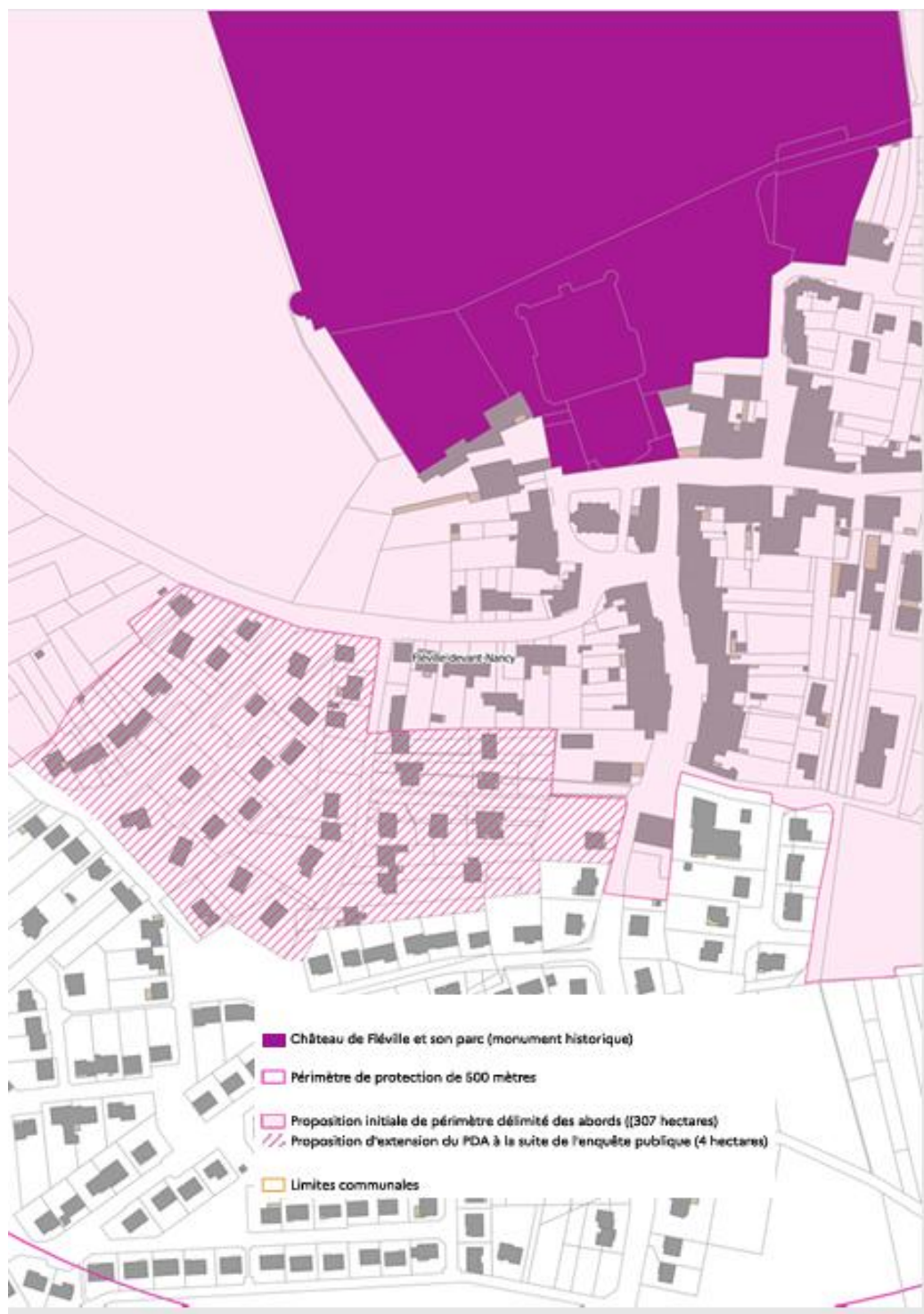


Figure 17 - PDA du Château de Fléville revu après enquête publique (version rapprochée)

Les remarques de M. Hosotte, Mme François et M. Decker semblent davantage concerner les règles de bonification des hauteurs de construction. Pour ce qui concerne les remarques relatives au PDA, les réponses de l'UDAP sont les mêmes qu'aux éléments apportés par M. et Mme de Bryas.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission enregistre cette réponse qui permet d'ajuster le périmètre.

Ordonnance N° E24000112/54 du 28/01/2025 – Rapport d'enquête publique

❖ **M. de BRYAS, (suite à la 1^o permanence) :**

Réponse à l'invitation pour constater l'étendue des impacts visuels si la réglementation des zones de hauteur restait en l'état depuis le château et depuis différents endroits du village.

Cf Réponse de l'UDAP

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de cette réponse.

❖ **M. Etienne HOSOTTE, (RD149, courrier) :**

Mon avis est que le PLUI, tel qu'il nous est présenté, ne peut et ne devrait pas être accepté. Sur le fond d'abord puisqu'il a été conçu et présenté à l'enquête sans que les élus de Fléville n'y aient été associés. Sur la forme ensuite, l'apparition de trois zones de "bonification" notées B sur le plan. Les critères retenus pour le choix de ces zones restent inconnus et doivent être explicités. Ces trois zones se situent dans le centre village, à vue du monument historique que constitue le château et à vue de la quasi-totalité des quartiers du village. Il ne peut être accepté que sur ces zones, des bâtiments de grande hauteur (16 voire 19 mètres) viennent casser l'homogénéité des toitures du village et dégrader gravement le vue dont bénéficient les actuels flévillois. Il serait beaucoup plus pertinent de supprimer ces zone de "bonification" et de limiter les hauteurs des futures bâtiments à celles des voisins existants, sans dépasser 9 mètres hors sol. Il ne faudrait pas oublier qu'un des objectifs du PLUI es d'améliorer la qualité du cadre de vie des habitants...

Cf Réponse de l'UDAP

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de cette réponse.

❖ **Mme Marie de BRYAS, Propriétaire du château, du parc classé et du site classé (RD181, RD182, RD183)**

Pièce jointe : Note sur les abords du château de Fléville.

Cf Réponse de l'UDAP

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de cette réponse.

❖ **Mme Nadine FRANÇOIS (RD210)**

Je partage l'analyse et l'avis de l'association des Amis du Patrimoine de FLEVILLE et je m'oppose au projet de PLUI-HD et de PDA.

Je m'associe à la contribution de l'association et je formule les mêmes demandes.

Cf Réponse de l'UDAP

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de cette réponse.

❖ **M. Marc DECKER (RD212)**

« Je partage l'analyse et l'avis de l'Association des Amis du Patrimoine de Fléville et je m'oppose au projet de PLUI-HD et de PDA. Je m'associe à la contribution de l'association et je formule les mêmes demandes. »

Cf Réponse de l'UDAP

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de cette réponse.

Commune de Laneuveville-devant-Nancy

Le château de l'Abbé Bouzey

❖ **Karine LEROY SONZOGNI (Courriel)**

Avis favorable sur le principe mais émet ses craintes au regard d'un risque de prolifération d'antennes du fait qu'elle est particulièrement électrosensible aux émissions générées. Mme SONZOGNI a fait parvenir un courriel pour confirmer ses craintes par courrier :

Bonjour Monsieur

Je confirme par le présent mail la teneur de mes propos tenus ce jour par téléphone :

Dans le cadre de l'enquête publique relative à la modification du PLU et notamment de sa restriction, je vous fais part de l'inquiétude suivante:

Je suis propriétaire d'un bâtiment appelé " château de l'Abbé Bouzey " classé monument historique à Laneuveville devant Nancy .

J'y habite évidemment par passion des monuments historiques et non sans contraintes...

Mais je suis très électrosensible aux ondes magnétiques (antennes...) et me suis protégée de l'implantation d'éventuelles antennes relais du fait du périmètre de protection actuelle.

Réduire ce périmètre reviendrait à réduire la protection actuelle dont je bénéficie .

Je rappelle que depuis un Décret rendu en 2020 par le Président Macron, les opérateurs de téléphonie ont la possibilité d'implanter des nouvelles antennes selon leur bon vouloir.

Le développement de l'IA ne fera qu'accroître ce phénomène...

Or, personnellement (et cela devrait concerner l'ensemble de la population...), je ne dois pas être à moins de 500 m d'une antenne dans le pire des cas...

Sinon, s'ensuivent de nombreux symptômes risquant d'entraîner à terme une maladie grave type Alzheimer,

et si par impossible une telle antenne était édifée, je me verrais dans l'obligation de quitter un lieu que je restaure et embellis depuis presque 20 ans...

Telle est ma grande crainte en cas de réduction du périmètre.

Karine Leroy Sonzogni

Réponse de l'UDAP :

Mme Sonzogni s'inquiète de l'implantation d'antenne à proximité de sa propriété. Néanmoins, comme elle l'indique, depuis 2020, les travaux d'implantation d'antenne ne sont plus soumis à un avis conforme de l'architecte des bâtiments de France. En conséquence, l'évolution du périmètre de protection n'a pas d'impact sur l'implantation d'antenne.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de cette information.

Ancienne chaufferie de la Rochette

❖ **M. Xavier BEGHIN, directeur de ADIM EST, propriétaire du site (appel téléphonique du 23 avril, suivi d'un courriel au commissaire enquêteur)**

Avis favorable au PDA,

Réponse de l'UDAP : Pas de remarque particulière

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de cette réponse.

Commune de Malzéville

La Cure d'Air Trianon

❖ **Mme BICHATON (rencontrée sur sa propriété le 17 avril, pour visite et échange)**

Compte-tenu de la situation de sa propriété, à mi-pente, et de son environnement bâti et paysager, elle juge pertinent ce nouveau périmètre délimité des abords, bien en accord avec les espaces verts et le bâti alentour. Elle juge également pertinent d'englober dans ce périmètre le parc de l'Abiétinée, compte-tenu de l'homogénéité des espèces végétales des deux sites, et du rôle important de l'art des jardins dans les arts décoratifs au début du XX^e siècle.

Réponse de l'UDAP : Pas de remarque particulière

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de cette réponse.

❖ **M. Jean-Pierre GERAUDIE (RP Mz14)**

Proteste contre les prescriptions de couleur de volets dans le règlement en PDA de l'Eglise Saint-Martin

Réponse de l'UDAP

Néant

Analyse de la commission d'enquête :

La commission regrette l'absence de réponse de l'UDAP sur ce point.

Commune de Saulxures-lès-Nancy

Le château de Saulxures

❖ **M. Amaury de VALENCE, propriétaire du château (entretien du 7 avril en mairie de Saulxures)**

Avis réservé pour plusieurs raisons :

Dans un premier temps Il présente un document de requêtes par rapport au PLUI-HD et au PDA, ainsi qu'un relevé de « Registre parcellaire graphique 2024 télédéclaré -Ilot 6» de son activité agricole subventionnée par la PAC Européenne. Pour mémoire le château a été édifié avec l'autonomie d'usage à l'époque que lui conférerait son activité agricole avec sa ferme à proximité immédiate : 6 ha de prairie du parc de 14 ha, constituent une activité agricole actée par la PAC Européenne – SCEA VALSOLOR.

Depuis 2009 une activité événementielle – SARL Valoreven – s'est développée au rez-de-chaussée du château classé ERP 3ème catégorie

-Il réclame que soit conservée la réglementation particulière pour le château, ses dépendances et son parc.

Ce régime juridique particulier a disparu dans le PLUI qui ne semble pas avoir pris en compte ces deux activités dont il est exclu qu'elles disparaissent pour raison d'incompatibilité d'urbanisme.

-Le zonage inscrit un réservoir de biodiversité dans le secteur sud qui ne semble pas adapté. Aucune espèce animale n'a été identifiée pour satisfaire cette qualification – Le bassin d'eau existant est un bassin ordinaire de rétention alimenté par les eaux pluviales des bâtiments – Le pré de 3 ha est une prairie banale .

Monsieur de Valence demande :

- un zonage qui reconnaît les activités agricole et événementielle existantes depuis plus de 20 ans.
- Le maintien d'un sous-secteur réglementaire pour l'ensemble « château – dépendances – parc de 14 ha – stion AH 59, 60, 61, 62.

et les autorisations suivantes :

- constructions et extensions à condition qu'elles soient limitées à 20% de la surface de plancher de l'ensemble bâti existant.

- changement de destination à usage d'habitation, bureau, services, hébergement, activités artisanales, récréatives, événementielles, commerciales, loisirs, agricoles, piscicole, forestière.
- réalisation d'un plan d'eau
- implantation de panneaux solaires.

Dans un deuxième temps : concernant le PDA du château, un dossier de la DRAC via l'UDAP Nancy lui a été adressé par une lettre du 26 mars 2025.

Monsieur De Valence présente les remarques suivantes :

-Le périmètre projeté ne traite plus de façon uniforme l'ensemble du bâti du village.

– la majeure partie de protection vise une zone agricole inconstructible à l'Est du château où il ne peut rien se passer – la distance de 500 mètres est même dépassée en limite Est.

- une zone en bordure Ouest, dont une partie en zone U, le long de l'herbe la rue est exemptée d'avis conforme, alors qu'elle est en vis à vis immédiat du parc du château.
- Des futurs secteurs avec projet de construction en cours d'identification sont soumis à l'avis conforme de l'ABF et d'autres non malgré une distance équivalente par rapport au château.

Il semble équitable de traiter dans le même rayon, le périmètre protégé de façon uniforme.

La contrepartie des aides publiques a été fondée sur un régime de protection sous l'autorité des DRAC. Mais il n'y a plus de subventions (voir notre demande deux ans de suite pour le ravalement de la façade Sud du château) : le régime de protection ne semble plus fondé ! Pour mémoire le château a par ailleurs trois salons intérieurs classés Monument Historique (arrêté ministériel).

Nous serions d'accord pour une désinscription du château à l'inventaire des Monuments Historiques – ce qui permettrait aux Saulxurois de faire leurs travaux avec moins de sujétions !

Nous avons le projet de protéger physiquement les abords de l'entrée du château en réalisant un boisement de la parcelle AE9 de 3,58 ha sous l'égide du CRPF, dans le cadre d'un label Bas-Carbone (juin 2020) – Ce boisement aurait constitué un rééquilibrage avec le projet immobilier en face... Le contrat était prêt ! Mais le DRAC nous a notifié une facturation préalable de 0,56€/m2 soit 20048€ pour les fouilles préventives.... Projet abandonné malgré le courage du propriétaire âgé de plus de 70 ans.

Ceci pour dire que notre sens de la protection passait par une démarche active, opérationnelle et néanmoins coûteuse.

En conclusion, si l'ISMH du château est maintenue, la démarche du « tout protéger » dans le périmètre serait équitable pour les Saulxurois.

Réponse de l'UDAP :

La première partie des remarques de M. de Valence est relative au PLUi HD (zonage, activités autorisées), en conséquence l'UDAP n'est pas compétente pour apporter des éléments de réponse.

Dans la deuxième partie de ses remarques M. de Valence note que la proposition de périmètre délimité des abords ne traite plus de façon uniforme l'ensemble du bâti du village. Alors, que le périmètre de protection de 500 mètres ne traitait pas uniformément les constructions de Saulxures, puisque d'une part il ne couvrait pas l'ensemble du territoire de Saulxures et d'autre part, en fonction de la covisibilité entre les travaux et le monument historique, les travaux étaient soumis à l'avis conforme ou à l'inverse à un avis simple de l'architecte des bâtiments de France. En conséquence, en impliquant un avis conforme de l'architecte des bâtiments dans l'ensemble du périmètre délimité des abords, ce nouveau périmètre apparaît plus équitable. Par ailleurs, si M. de Valence souhaite voir étudier la désinscription de son bien, il doit se rapprocher de la conservation régionale des Monuments historiques.

Analyse de la commission d'enquête

La commission prend acte de ces diverses réponses.

7. QUESTIONS OU REMARQUES DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

7.1. Observations portant sur la qualité du dossier soumis à l'enquête publique

- ❖ Le dossier soumis à l'enquête publique unique est très dense, très documenté, et s'adresse avant tout à des porteurs de projets, des services instructeurs, mais il est peu accessible au grand public.

Le résumé non technique du dossier n'est pas un réel résumé non technique. C'est un document « marketing » avec des chiffres clés mais il manque d'explications.

Certaines parties des rapports de présentation commencent à dater. Il aurait été intéressant de les actualiser.

Réponse de la Métropole :

Les éléments du rapport de présentation qui pourront être actualisés le seront.

Des supports pédagogiques ont accompagné toute la phase de concertation et d'autres sont prévus pour accompagner la mise en œuvre du PLUi-HD et faciliter à la fois la compréhension globale du document et le rôle de chaque pièce, mais aussi aider les pétitionnaires à s'approprier le règlement.

Les documents les plus accessibles et synthétiques sont certainement également les 2 délibérations de la métropole jointes au dossier.

Enfin, et en réponse à la commission d'enquête, la métropole a produit un mémoire complémentaire écrit dont beaucoup d'éléments ont été présentés en réunion publique sous forme de présentation illustrée.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la volonté de renforcer la pédagogie de ce PLUi-HD.

- ❖ Le **glossaire du règlement littéral** est une excellente idée mais n'est pas complet. En particulier, la notion de cœur d'îlot et des conséquences de sa mise en place (qu'est-ce qu'on peut faire ou pas) n'est pas abordée.

Réponse de la Métropole :

Les possibilités de complément du glossaire du règlement littéral seront étudiées, la notion de cœur d'îlot répond à une définition qui a plutôt sa place dans la justification des choix. De plus, les conséquences réglementaires de la protection des cœurs d'îlots, seconds rangs et franges urbaines protégés sont explicitement détaillées dans le règlement littéral page 54. :

Dans les zones urbaines, plusieurs cœurs d'îlots constitués et certaines bandes de terrains réunissant un ou plusieurs fonds de jardins ou terrains non bâtis sont protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.

Les cœurs d'îlots, seconds rangs et franges urbaines protégés sont identifiés au plan général du règlement graphique par le figuré suivant :

Au sein des périmètres délimités au plan général du règlement graphique, toute construction principale est interdite.

Toute destruction, coupe ou abattage d'éléments boisés, au sein des périmètres surfaciques délimités, est soumise à déclaration préalable et n'est admise qu'en raison de motifs liés à leur état phytosanitaire ou lorsqu'elle est rendue nécessaire pour des motifs impérieux liés à la sécurité des circulations. La plantation d'un arbre équivalent est imposée pour chaque arbre viable abattu.

Seuls sont autorisés :

- les constructions annexes :

- d'une emprise au sol maximale de 10 mètres carrés pour les piscines découvertes ;*
- ou d'une emprise au sol maximale de 6 mètres carrés pour tout autre type de construction ;*

- les travaux sur toute construction existante à la date de première approbation du PLUi-HD n'entraînant aucune augmentation de l'emprise au sol (réhabilitation, changement de destination, surélévation). La surélévation est limitée à un seul niveau supplémentaire par rapport à la construction existante à la date de première approbation du PLUi-HD et sans dépasser la hauteur maximale autorisée.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission enregistre et approuve les précisions et évolutions proposées.

- ❖ Une pièce intéressante aurait montré le point au moment de l'ouverture de l'enquête publique des différents chantiers déjà ouverts et leur état d'avancement. Dans certains cas, le public s'est mobilisé sur des chantiers déjà lancés.

Réponse de la Métropole : Il eut été très difficile d'établir une telle pièce prétendant à une exhaustivité sur ce sujet à l'échelle du territoire métropolitain.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission comprend cette difficulté due au temps court de l'enquête publique, et encourage néanmoins à mettre en œuvre ce tableau rapidement : il est un élément important d'actualisation de la réflexion.

- ❖ Dans la suite de la question précédente, où en est la sécurisation de l'alimentation en eau potable de la Métropole à partir de la prise d'eau dans la Meurthe à Vigneulles ?

Réponse de la Métropole :

Dans le cadre de la demande d'autorisation environnementale, les études sont toujours en cours, le projet ayant été notamment soumis à évaluation environnementale.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte .

❖ La commission et certains publics ont relevé:

- l'incomplétude (les ruisseaux, zones humides, ENS non mentionnés, lettrage de zone assez rare, oubli de bâtiments patrimoniaux remarquables...),
- l'imprécision, avec des parcelles partagées, constructions et équipements anciens ...n'existant plus, les plans seront donc à actualiser avec la réalité du terrain,
- certains plans sont mal orientés : le nord n'est pas bien mentionné

Réponse de la Métropole :

Des corrections seront apportées aux plans afin d'améliorer leur lecture notamment sur l'identification des zones.

Par ailleurs, certaines informations figurent déjà dans les plans des annexes informatives, en particulier les cours d'eau. Ces plans pourront éventuellement être complétés pour intégrer d'autres informations, afin de ne pas alourdir la lecture des plans de zonage et des plans thématique dont le rôle premier est de représenter la division du territoire en zones dans lesquelles des règles d'urbanisme déterminées par le règlement littéral s'appliquent.

Les fonds cadastraux utilisés correspondent aux millésimes les plus récents disponibles. La mise à jour des plans cadastraux ne dépend pas de la Métropole du Grand Nancy mais de la DGFiP.

L'ensemble des plans seront orientés vers le Nord.

Enfin, le PLUi sera consultable sous format numérique : c'est une obligation sous le Geoportail de l'urbanisme et la métropole développera également un applicatif numérique qui facilitera grandement la lecture de ce document.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission enregistre avec satisfaction que les dossiers et plans seront complétés, notamment sur les cours d'eau, qui, loin d'alourdir les plans, les rendent plus lisibles pour la population qui a l'habitude de s'y repérer.

7.2. Observations portant sur la publicité de l'enquête publique unique et la concertation

- ❖ La publicité de l'enquête publique unique n'a pas été suffisamment encadrée et démultipliée sur les communes. Trop de gens se plaignent de ne pas avoir été avertis et ont découvert l'existence de cette enquête par le bouche-à-oreille.

Réponse de la Métropole :

La publicité de l'enquête publique est allée bien au-delà de la publicité légale prévue par le code de l'environnement (publication de l'avis d'ouverture de l'enquête publique dans deux journaux régionaux ou locaux

quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci et publication par voie d'affichage de cet avis au siège de la Métropole, dans les mairies des 20 communes membres et publié sur le site internet de la Métropole).

En effet, la Métropole a relayé l'information concernant l'enquête publique sur son site internet en créant une page dédiée à cette information ainsi que sur le site dédié au PLUi-HD avec un onglet spécifique à l'enquête publique, ces deux pages ont été consultées plus de 800 fois entre le 15 mars et le 5 mai 2025.

De plus, l'information concernant l'enquête publique a été relayée sur les réseaux sociaux de la Métropole avec des relances régulières. Au total ces publications comptabilisent 27 000 vues entre le 15 mars et le 5 mai 2025.

Enfin, la Métropole a mis à disposition des communes des supports de communication afin de relayer au niveau communal l'information concernant l'enquête publique. Les communes ont ensuite diffusé cette information selon leurs usages habituels de communication, notamment sur les sites internet des communes et sur leurs réseaux sociaux mais aussi par l'intermédiaire d'autres moyens (panneaux lumineux d'information, bulletin d'information...).

Analyse de la commission d'enquête :

La commission enregistre cette réponse : les supports numériques ont bien fonctionné, mais ils ne suffisent pas, notamment pour la population loin du numérique. C'est surtout celle-ci qui a été moins touchée.

- ❖ Des remontées d'information de la part du public portent sur la qualité de la concertation. Ils estiment qu'il y a eu information à partir de diaporamas mais pas un réel échange sur la faisabilité, l'acceptabilité des différents projets.

Réponse de la Métropole :

Les modalités de la concertation ont été clairement définies dans la délibération du 3 juillet 2015 avec comme objectifs :

- donner accès à une information pédagogique tout au long de la procédure et fournir une information claire sur le projet de PLUi. aux différents stades de son élaboration,
- sensibiliser la population aux enjeux du territoire et aux évolutions sociétales, afin de favoriser l'appropriation du projet par l'ensemble des acteurs et utilisateurs du territoire communautaire,
- permettre à chacun d'exprimer ses attentes, ses idées et ses points de vue sur l'aménagement du territoire communautaire, en organisant le recueil des avis de tous ceux qui souhaitent apporter leur contribution et réflexion sur le projet de territoire.

Le troisième temps fort de concertation avec des réunions publiques a été l'occasion de présenter aux habitants l'avant-projet du règlement graphique. **A cette occasion, les secteurs de projet qui font notamment l'objet d'observations à l'occasion de la présente enquête publique ont été présentés, ce qui a permis d'ouvrir le débat avec les habitants sur ces différents secteurs. Ces discussions se sont parfois poursuivies lors de nouveaux temps d'échange avec les associations locales, afin d'expliquer et de justifier les choix urbains et environnementaux sur ces secteurs. Pour autant, ma métropole est garante de l'intérêt général et n'a pas vocation à donner satisfaction à tous.**

Analyse de la commission d'enquête :

La commission enregistre cette réponse : les habitants ont bien fait état des réunions de concertation, mais les ont plutôt qualifiées de réunions d'information descendante que de véritables échanges. Plusieurs ont déploré que leurs avis n'aient pas pu être étudiés point par point.

- ❖ Comment se fait-il que dans les délibérations en Conseil Métropolitain, les élus des différentes communes votent un accord à l'unanimité et sur le terrain nous avons rencontré des élus incomplètement informés et donc, non moteurs relativement à ce projet, cette projection vers l'avenir.

Réponse de la Métropole :

Si la compétence en matière d'élaboration des documents d'urbanisme est bien métropolitaine, l'exercice de cette compétence a toujours été partagée avec l'ensemble des 20 commune de la métropole, compétents en matière de délivrance des autorisations d'urbanisme. L'élaboration du PLUi HD de la métropole du Grand Nancy a poursuivi la collaboration étroite entre la métropole et les communes.

Les différentes instances de gouvernance métropolitaine ont été très régulièrement sollicitées pour présenter les différents stades d'avancement de la procédure et acter la validation de documents ou d'étapes stratégiques : Conseil métropolitain, Conférences des maires, Comités exécutifs, Conférences de Territoires à Enjeux. Des informations régulières ont par ailleurs été données en réunion des 20 DGS sur l'élaboration du PLUi HD.

Des instances ad hoc ont été constituées spécifiquement pour l'élaboration de ce PLUi HD et réunies régulièrement pendant la phase d'élaboration du document :

- Séminaire PLUi HD avec les 20 communes, associant élus et services métropolitains et communaux.
- Groupe des élus en charge du PLUi HD, associant les vice-présidents et conseillers délégués concernés par le PLUi HD : Urbanisme, Habitat, Ecologie Urbaine, Mobilités, Développement économique et commerciale, PCAET.
- Une équipe technique dédiée associant les différents services concernés par l'élaborations du PLUi HD, en lien avec SCALEN.

Aussi et surtout, l'élaboration du PLUi HD a nécessité de très nombreuses réunions dans chacune des 20 communes, plusieurs centaines tant techniques que politiques. Si l'intérêt métropolitain était impératif et garanti par les instances de gouvernance dédiées au PLUi, la réussite du projet nécessite également un rapport de proximité et d'étroite collaboration avec chacune des 20 communes, permettant d'harmoniser les règles sans uniformiser pour autant les réponses qui doivent nécessairement être adaptées à chaque contexte communal et à ses spécificités, dans le respect de l'intérêt général et de la cohérence métropolitaine globale.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission enregistre ces rappels.

- ❖ **PDA** : Sur deux sites, il s'avère que l'information en amont semble bien faible. Les personnes concernées n'ont pas été contactées et avouent une certaine surprise lors de notre rencontre. La commission d'enquête estime que l'information et le contact par courrier des propriétaires étaient bien trop tardif.

Réponse de l'UDAP

Néant.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission regrette que l'UDAP ne se soit pas exprimée sur ce manque d'information aux propriétaires en amont de l'enquête.

7.3. Observations sur quelques points saillants du dossier

- ❖ La particularité historique, le caractère particulier de chaque commune forgé après plusieurs décennies, ne sont pas suffisamment pris en compte. On ne peut pas « uniformiser », et il conviendrait de prendre en compte la diversité de ces patrimoines.

Réponse de la Métropole :

> Se référer au mémoire complémentaire de la métropole notamment sur la préservation du patrimoine.

De plus, jamais les POS ou PLU antérieurs n'avaient consacré une place si importante à la préservation et mise en valeur du patrimoine architectural, urbain et paysager. Le PLUi propose une plus-value importante en la matière. Les études urbaines préalables à chaque OAP territoriale ont également permis sur les nouveaux secteurs de projet de bien encadrer et adapter les formes urbaines au contexte, c'est également une nouveauté du PLUi allant dans le sens du respect de l'identité des lieux.

Il convient cependant de préciser que la préservation du patrimoine peut se concilier avec les dynamiques et enjeux actuels comme la transition écologique ou climatique qui nous amène à inventer et trouver de nouvelles manières de faire la ville, en s'appuyant sur ce qui en fait l'essence et sur les techniques éprouvées mais pas en cherchant à reproduire à l'identique des modèles anciens : le patrimoine, la ville et les villages sont vivants.

Analyse de la commission d'enquête :

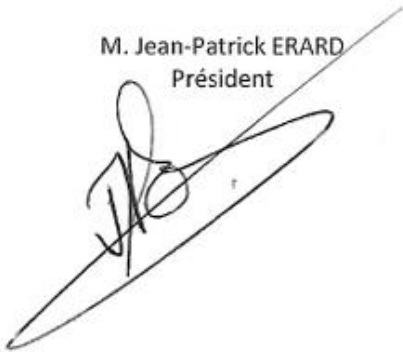
La commission approuve cette réponse, et souhaite que cette dynamique permette de compléter les tableaux d'éléments remarquables dans les prochaines étapes de ce PLUi-HD.



Fait à Nancy, le 4 juin 2025

La commission d'enquête

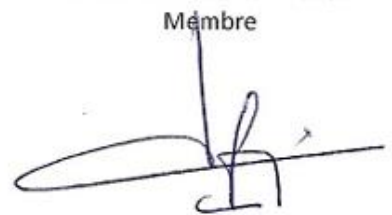
M. Jean-Patrick ERARD
Président

A stylized, handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the bottom.

M. Jean-Marie BRIARD
Membre

A handwritten signature in black ink, featuring a series of vertical, wavy lines.

M. Patrick GRANGÉ-NICOT
Membre

A handwritten signature in black ink, with a prominent vertical stroke and a horizontal base.

M. Gilbert JANCOVICI
Membre

A handwritten signature in black ink, with a large, sweeping horizontal stroke and a vertical line crossing it.

Mme. Marguerite-Marie POIRIER
Membre

A handwritten signature in black ink, with a stylized, cursive script.

Le rapport relatif à cette enquête publique ainsi que les conclusions motivées et avis de la commission d'enquête ont été adressés ce même jour par voie dématérialisée à monsieur Thibaut FRANÇOIS, Responsable de la Planification Urbaine à la Métropole du Grand Nancy, représentant la Métropole du Grand Nancy, et à madame la Présidente du Tribunal Administratif de Nancy.