

POLITIQUE PUBLIQUE :

Développement urbain

SEANCE DU : 28 novembre 2024

DELIBERATION N° : DEL20241128_C31

OBJET :

Approbation de la modification du PLU de
Vandoeuvre-lès-Nancy

RAPPORTEUR : Madame Isabelle LUCAS

EXPOSE DES MOTIFS

Exposé des motifs

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Ville de Vandoeuvre-lès-Nancy a été approuvé par délibération du conseil communautaire en date du 20 décembre 2007 puis modifié le 27 septembre 2012, 20 novembre 2015, 31 janvier 2020 et le 12 mai 2022

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

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

- **Accompagner l'évolution de l'offre en logements sociaux**

Afin de permettre la construction d'un projet de 34 logements sur le secteur Bizet il est nécessaire de modifier le règlement écrit et graphique. Ce programme de logements sociaux participe en partie à la reconstitution des logements supprimés dans le cadre du NPRU des Nations.

Le secteur concerné est actuellement fléché dans le PLU sur une dominante d'activités industrielles, commerciales et tertiaires. Pour accompagner l'évolution de ce secteur suite à l'arrêt de l'activité de l'ancienne société « Auto-Casse 3000 » un sous-secteur UBc est créé. Il autorise désormais l'habitat, ce qui favorisera le développement d'une mixité fonctionnelle sur ce secteur en reconversion.

- **Permettre un projet d'équipement sportif sur le site Faron**

L'objectif est d'accompagner la reconversion de l'ancienne caserne Faron en réutilisant les bâtiments existants désaffectés, tout en permettant leurs extensions éventuelles. Le projet ciblé par la commune prévoit la réalisation d'un équipement sportif. Cette modification permet ainsi de reconverter un vaste foncier militaire disponible au sein de l'enveloppe urbaine. Pour ce faire un sous-secteur URe a été créé avec un règlement écrit spécifique.

- **Clarifier le règlement écrit concernant la hauteur des constructions à "toit plat"**

La rédaction actuelle du règlement du PLU de Vandoeuve-lès-Nancy ne permet pas de réglementer la hauteur des constructions à "toit plat". Afin d'encadrer la hauteur de l'ensemble des typologies de construction, le règlement écrit est modifié.

- **Modifier le règlement écrit concernant les hauteurs des constructions en zones UB et UC**

Le but de cette modification est de modifier les règles de hauteur pour les secteurs de la commune avec des enjeux de préservation des ensembles architecturaux ou lorsque la typologie du terrain, des rues nécessite de réglementer finement la hauteur des constructions pour préserver la qualité paysagère de ces secteurs.

- **Modification du règlement écrit concernant les espaces libres de plantations**

A la demande de la commune, il a été ajouté au règlement écrit des précisions concernant les caractéristiques des plantations attendues dans les projets devant en prévoir.

- **Modification des espaces verts protégés dans les quartiers Charmois et Reclus**

Dans le PLU, les fonds de jardins ou cœur d'îlots ont été inscrits au zonage en "Espaces Verts Protégés" dit EVP dans le but de préserver ces espaces végétalisés au sein d'espaces urbanisés. Contrairement aux autres EVP de la commune, les EVP présents dans les quartiers du Reclus et du Charmois à Vandoeuve-lès-Nancy se situent très proches voire suivent les constructions principales et ne permettent pas aux habitants de bénéficier de terrasses de plain-pied, auvent ou pergola entre la façade arrière des constructions principales et l'EVP. Il est donc apparu nécessaire de revoir légèrement le périmètre des EVP.

- **Déclasser une zone UB en zone Naturelle sur le secteur du square Arthur Rimbaud**

Le square Arthur Rimbaud, situé rue François Villon, constitue un cœur d'îlot avec une certaine richesse paysagère avec la présence de plusieurs sujets arborés. Afin de préserver cet espace de toute urbanisation éventuelle, le secteur auparavant en zone UB sera zoné en N dite naturelle.

- **Modifier certains emplacements réservés**

La délimitation de l'emplacement réservé n°1 est modifiée pour correspondre avec le projet de réaménagement de l'espace public rue Aristide Briand et Gabriel Péri.

- **Corriger une erreur matérielle dans le règlement écrit**

Il s'agit d'harmoniser les termes utilisés pour nommer la protection des espaces végétalisés en cœur d'îlot, 2 termes étant utilisés dans le règlement. Il est donc supprimé la mention à la protection de cœur d'îlot dans le règlement pour ne retenir que le terme de d'espace vert protégé.

Bilan de l'enquête publique :

En vertu des articles L. 103-2 et L. 103-3 du code de l'urbanisme, la concertation est réputée «facultative» dans le cadre des procédures de modification de P.L.U.

Conformément à l'article L. 150-40 du code de l'urbanisme, les personnes publiques associées à la procédure de modification du PLU ont été consultées sur la base du dossier d'enquête publique. La Chambre de Commerce et d'Industrie et le Conseil Départemental de Meurthe-et-Moselle, ont fait savoir que le dossier de modification du PLU de Vandoeuve-lès-Nancy n'appelait

pas de remarque particulière.

La commune de Vandoeuvre-lès-Nancy a également fait part de son avis sur le projet de modification de son PLU. Elle a fait savoir, par courrier en date du 20 juin 2024, son souhait de voir corriger dans les documents y faisant référence, le nombre de logements prévus par le projet sis sur la parcelle AS212. Elle a également souhaité que la superficie et la hauteur des annexes du sous-secteur URe nouvellement créé sur le site Faron ne soit pas règlementées, afin de laisser plus de latitude au projet. Cet avis a été versé au dossier d'enquête publique au même titre que ceux des personnes publiques associées.

L'enquête publique concernant cette modification a été prescrite par arrêté ARR_268 du 15 juillet 2024, conformément aux articles L. 153-19 et R. 153-8 à R. 153-10 du code de l'urbanisme. Elle s'est déroulée du lundi 2 septembre 2024 à 8H au mardi 1^{er} octobre 2024 à 17H30 inclus, avec mise à disposition des dossiers de P.L.U. à la mairie de Vandoeuvre-lès-Nancy et à la Métropole du Grand Nancy, ainsi que sur le site internet du Grand Nancy. Les observations du public pouvaient être consignées dans les registres d'enquête publique mis à disposition en mairie et au Grand Nancy ainsi que par courrier électronique au Grand Nancy et via le registre dématérialisé mis en place pendant la durée de l'enquête publique

Aucune observation du public n'a été formulée lors de l'enquête publique.

Le commissaire enquêteur a également formulé 3 observations relatives à la bonne prise en compte par le projet résidentiel de la pollution des sols présente sur la parcelle AS212, du devenir de l'OAP « Bizet-Jeanne d'Arc » et de la bonne prise en compte de la demande de la commune sur le nombre de logements du projet sis sur la parcelle AS212.

La Métropole du Grand Nancy a apporté une réponse argumentée dans le cadre du mémoire en réponse adressé au commissaire enquêteur et repris dans son rapport.

La demande de la commune de Vandoeuvre-lès-Nancy a été prise en compte pour l'évolution du nombre de logements du projet visé par le point n°1 de la modification. Concernant les règles encadrant les annexes dans le sous-secteur URe, il a été répondu favorablement à la suppression d'une emprise maximale pour les annexes, d'autres articles du règlement permettent d'encadrer la densité des constructions sur l'unité foncière. Concernant la suppression d'une hauteur maximale pour les annexes, il a été décidé de conserver une hauteur maximale de 3,5m. Ce choix s'appuie sur la nécessité de conserver une hauteur maximale sur le secteur, d'autant que les constructions principales restent également règlementées par une hauteur maximale.

En réponse aux questions du commissaire enquêteur, il a été rappelé que la prise en compte de la pollution des sols par le projet de logements a été garantie par le maître d'ouvrage, ce dernier ayant fourni les attestations requises dans ce cas de figure. Il est également rappelé que l'OAP « Bizet-Jeanne d'Arc » est conservée en l'état, aucune modification n'étant nécessaire par

rapport au projet sis sur la parcelles AS212. Cette OAP sera supprimée dans le cadre du PLUi-HD, dont l'approbation est prévue pour 2025. Enfin, la Métropole du Grand Nancy confirme la bonne prise en compte du changement du nombre de logements sur le projet visé par le point n°1 de la modification.

En conclusion générale, le commissaire enquêteur a émis un avis favorable avec trois recommandations. Ces recommandations visent pour la première à rester vigilant au respect des préconisations prises dans l'attestation requise au titre des articles L.556- 1 et 2 du Code de l'environnement pour le projet de logements sociaux sur la commune. Le respect des préconisations prises dans l'attestation sera étudié par la commune au moment de l'instruction du permis de construire, dans la mesure où l'attestation en question est une pièce obligatoire à fournir par le pétitionnaire.

Ensuite, le commissaire enquêteur recommande de vérifier que l'OAP Bizet-Jeanne d'Arc présente dans le PLU soit bien supprimée dans le PLUi-HD avant sa mise à l'enquête publique. Le dossier de PLUi-HD de la Métropole du Grand Nancy a été arrêté en Conseil métropolitain le 26 septembre 2024. Ce dossier sera soumis à enquête publique en 2025. Le projet de PLUi HD arrêté a bien intégré la suppression de l'OAP sur le secteur Bizet-Jeanne d'Arc.

La dernière recommandation concerne la préservation des espaces verts et la mise en place de stationnements perméables dans le cadre du projet sportif situé sur une partie de l'ancienne caserne Faron. Concernant cette recommandation, le règlement du PLU prévoit la préservation d'une partie minimale de l'unité foncière en espace vert de pleine terre et les espaces de stationnement devront s'accompagner de la plantation d'arbre de haute tige. De plus, le futur PLUi-HD, maintient ce principe en le détaillant d'avantage avec l'application d'un coefficient de biotope surfacique qui permet des déclinaisons opérationnelles plus variées.

Il est donc proposé de compléter le dossier de modification du PLU en modifiant la notice explicative pour remplacer la mention aux 33 logements par 34 logements. Il est également proposé de modifier le règlement écrit pour supprimer l'emprise au sol maximale des annexes dans le sous-secteur URe.

Le dossier ainsi modifié suite à l'enquête publique est donc désormais prêt à être approuvé.

Délibération

En conséquence et après avis de la commission Développement Urbain et Transition Ecologique du 14 novembre 2024, il vous est demandé d'approuver le projet de modification du P.L.U. de Vandoeuvre-lès-Nancy.

En application de l'article L153-23 du code de l'urbanisme, la présente délibération ainsi que le plan local d'urbanisme modifié seront publiés sur le portail national de l'urbanisme. Ils seront

exécutoires à compter de leur transmission au Préfet et de l'accomplissement de la publication précitée.

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

Adopté à l'unanimité

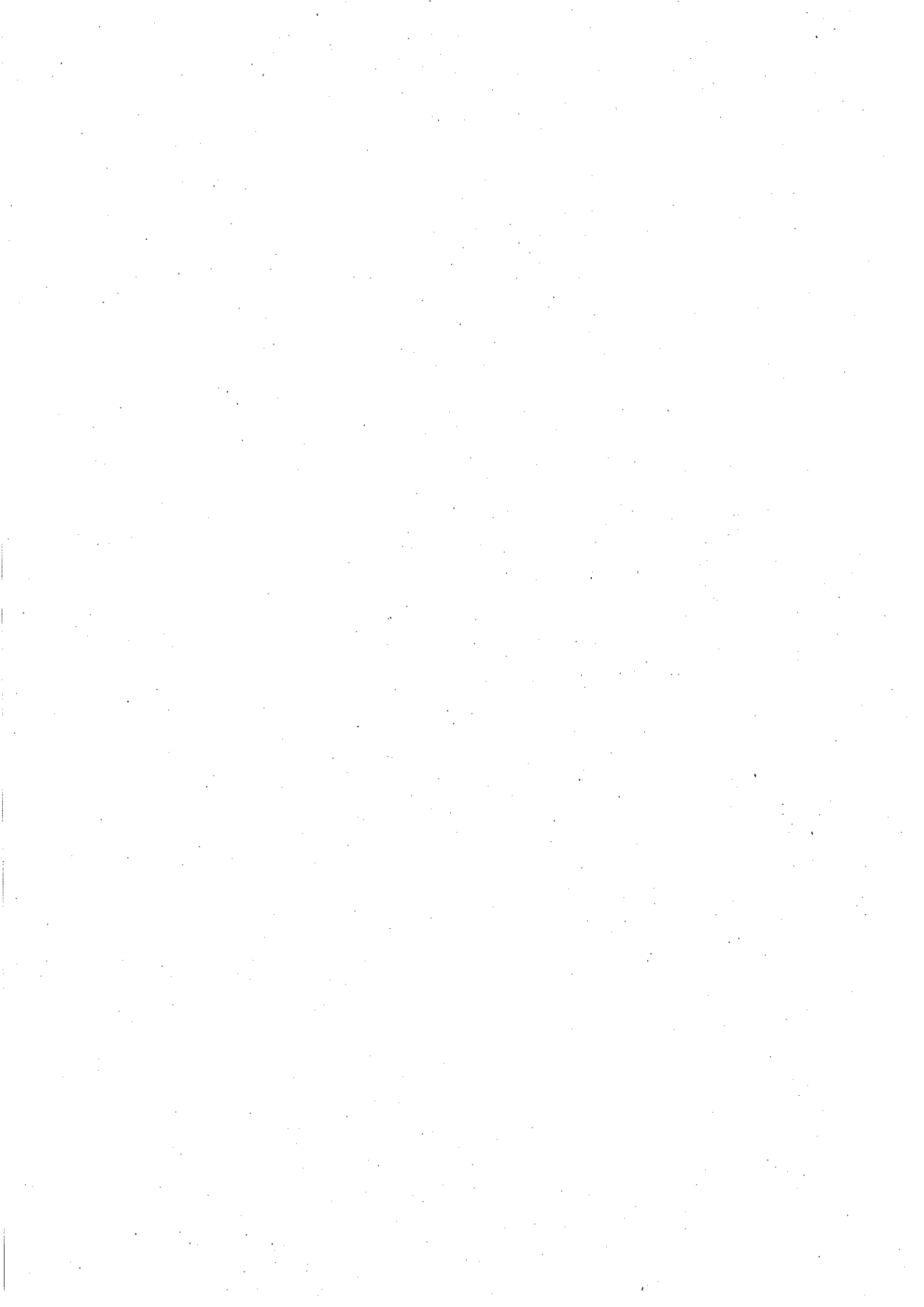
Pour : 70

(Mme Danielle ACKERMANN, Mme Evelyne BEAUDEUX, Mme Sabrina BENMOKHTAR, Mme Veronique BILLOT, Mme Chloé BLANDIN, Mme Martine BOCOUM, M. Pierre BOILEAU, Mme Muriel BOILLON, M. Alain BOULANGER, M. Michel BREUILLE, M. Hocine CHABIRA, M. Henri CHANUT, M. Christophe CHOSEROT, Mme Sylvie COLIN, Mme Anne-Mathilde COSTANTINI, Mme Nicole CREUSOT, M. Eric DA CUNHA, M. Jean-Pierre DESSEIN, Mme Evelyne DEVOUGE, Mme Anne-Sophie DIDELOT, M. Patrice DONATI, M. Jean-Pierre EHRENFELD, Mme Nathalie ENGEL, M. Michel FICK, M. Laurent GARCIA, M. Bernard GIRSCH, Mme Carole GRANDJEAN, M. Claude GRAUFFEL, Mme Stephanie GRUET, M. Philippe GUILLEMARD, M. Patrick HATZIG, M. Laurent HENART, Mme Fatiha HITOU RABHI, M. Pascal JACQUEMIN, Mme Christelle JANDRIC, Mme Chaynesse KHIROUNI, M. Mathieu KLEIN, M. Bertrand KLING, Mme Regine KOMOROWSKI, M. Alain LIESENFELT, Mme Isabelle LUCAS, M. Frederic MAGUIN, M. Bertrand MASSON, M. Vincent MATHERON, Mme Annette MATHIEU, Mme Estelle MERCIER, Mme Delphine MICHEL, M. Jean-François MIDON, M. Romain MIRON, M. Franck MURATET, M. Marc OGIEZ, M. Eric PENSALFINI, M. Cyrille PERROT, M. Maurizio PETRONIO, Mme Nadine PIBOULE, M. Romain PIERRONNET, M. Serge RAINERI, Mme Veronique RAVON, Mme Dominique RENAUD, M. Areski SADI, M. Didier SARTELET, Mme Nicole STEPHANUS, M. Marc TENENBAUM, M. Sylvain THIRIET, Mme Catherine VIEUX-MELCHIOR, M. Laurent WATRIN, M. François WERNER, Mme Laurence WIESER, Mme Anne WUCHER, M. Bora YILMAZ)

Contre :

Abstention(s) :

Ne prend pas part au vote :



ETAIENT PRESENT(E)S :

Mme Danielle ACKERMANN, Mme Evelyne BEAUDEUX, Mme Sabrina BENMOKHTAR, Mme Veronique BILLOT, Mme Chloé BLANDIN, Mme Martine BOCOUM, M. Pierre BOILEAU, Mme Muriel BOILLON, M. Alain BOULANGER, M. Michel BREUILLE, M. Hocine CHABIRA, M. Henri CHANUT, M. Christophe CHOSEROT, Mme Anne-Mathilde COSTANTINI, Mme Nicole CREUSOT, M. Jean-Pierre DESSEIN, Mme Evelyne DEVOUGE, Mme Anne-Sophie DIDELOT, M. Patrice DONATI, M. Jean-Pierre EHRENFELD, Mme Nathalie ENGEL, M. Michel FICK, M. Laurent GARCIA, M. Bernard GIRSCH, M. Claude GRAUFFEL, Mme Stéphanie GRUET, M. Patrick HATZIG, Mme Fatiha HITOU RABHI, M. Pascal JACQUEMIN, Mme Christelle JANDRIC, Mme Chaynesse KHIROUNI, M. Mathieu KLEIN, M. Bertrand KLING, Mme Regine KOMOROWSKI, M. Alain LIESENFELT, Mme Isabelle LUCAS, M. Frederic MAGUIN, M. Bertrand MASSON, M. Vincent MATHERON, Mme Annette MATHIEU, M. Jean-François MIDON, M. Romain MIRON, M. Franck MURATET, M. Marc OGIEZ, M. Cyrille PERROT, Mme Nadine PIBOULE, M. Serge RAINERI, Mme Veronique RAVON, Mme Dominique RENAUD, M. Areski SADI, M. Didier SARTELET, Mme Nicole STEPHANUS, M. Marc TENENBAUM, M. Sylvain THIRIET, Mme Catherine VIEUX-MELCHIOR, M. Laurent WATRIN, M. François WERNER, Mme Laurence WIESER, M. Bora YILMAZ

ETAIENT EXCUSE(ES) :

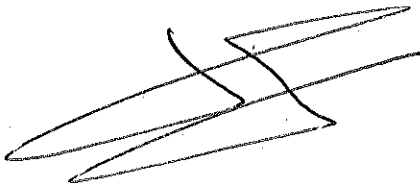
Mme Valerie DEBORD, M. Mounir EL HARRADI, M. Hervé FERON, Mme Denise GUNDELWEIN, M. Stephane HABLLOT, M. Antoine LE SOLLEUZ

AVAIENT DONNE POUVOIR :

Mme Sylvie COLIN à Mme Evelyne DEVOUGE
M. Eric DA CUNHA à M. Frederic MAGUIN
Mme Carole GRANDJEAN à Mme Anne-Sophie DIDELOT
M. Philippe GUILLEMARD à Mme Nathalie ENGEL
M. Laurent HENART à M. Laurent GARCIA
Mme Estelle MERCIER à Mme Laurence WIESER
Mme Delphine MICHEL à M. Michel BREUILLE
M. Eric PENSALFINI à M. Jean-François MIDON
M. Maurizio PETRONIO à M. Pierre BOILEAU
M. Romain PIERRONNET à M. Michel FICK
Mme Anne WUCHER à M. Vincent MATHERON

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Nancy dans un délai de deux mois à compter de sa publication, conformément au code de justice administrative.

Le secrétaire de séance :



Le Président :