

## Délibération du conseil

<b>Service</b>	DIRECTION DE L'HABITAT ET DE L'URBANISME	<b>Séance du :</b> 06/07/2007
<b>Thème</b>	POLITIQUE DE LA VILLE - URBANISME - HABITAT	<b>Délibération N°</b> 21
<b>Objet</b>	Approbation du Plan Local d'Urbanisme de LUDRES	<b>Rapporteur :</b> M. GRANDJEAN

### Exposé des motifs

Depuis 30 ans environ, la commune de Ludres s'est dotée des outils réglementaires lui permettant d'organiser et de maîtriser son développement urbain en cohérence avec le territoire dans lequel elle s'inscrit. Elle a ainsi participé au Schéma de Secteur de la zone sud de Nancy (concernant les communes de Fléville-devant-Nancy, Houdemont, Heillecourt, Ludres, Messein) approuvé en 1974, puis a donné son accord pour la publication de son premier P.O.S. élaboré par le préfet en 1978.

Ces documents ont défini trois entités spatiales : l'Est voué au développement économique, le Plateau forestier protégé et pouvant partiellement accueillir des activités de loisirs, et la partie centrale de la commune destinée au développement de l'habitat et des équipements qui l'accompagnent.

Cette dernière composante a fait l'objet d'un plan d'ensemble visant à assurer un développement progressif de l'urbanisation dans le respect de la qualité du paysage, et prévoyant la réalisation conjointe d'infrastructures de nature à éviter une concentration des flux sur le village.

L'étude paysagère sur laquelle s'est fondée l'élaboration du P.O.S. a mis en exergue l'importance des coteaux de Ludres dans le paysage de l'agglomération et permis d'introduire dans le document d'urbanisme des éléments réglementaires novateurs, examinés au niveau national.

Ainsi, les zones d'urbanisation future ont été conditionnées par la réalisation d'opérations d'ensemble au sein desquelles seulement 50% de l'assiette foncière comprenant les jardins privatifs est aménageable. Ces dispositions ont permis d'éviter les deux écueils que sont l'urbanisation massive et le mitage de l'espace par des constructions isolées. Elles ont surtout pleinement intégré les espaces verts à la conception des projets urbains, les considérant, au même titre que les infrastructures et dans une proportion remarquable, comme une composante indispensable du développement résidentiel, et assurant leur entretien régulier.

Malgré la forte attractivité de la commune et une croissance urbaine régulière depuis 30 ans, les coteaux de Ludres font encore aujourd'hui l'objet d'une urbanisation limitée. Plusieurs opérations d'urbanisme ont déjà consacré la moitié de leur superficie aux espaces verts qui ont été reclassés au P.L.U. en espaces naturels et rétrocédés à la commune afin d'assurer leur valorisation naturelle et leur pérennisation. La révision du P.O.S. de Ludres a été l'occasion d'approfondir cette réflexion dans la perspective d'une valorisation paysagère intégrant les objectifs du développement durable.

En effet, par délibération du 16 décembre 2005, le conseil communautaire a prescrit la révision du P.O.S en P.L.U. de la commune de Ludres.

Les principaux objectifs de cette révision sont :

- adapter le contenu du document d'urbanisme au nouveau contexte réglementaire de la loi solidarité et renouvellement urbains et de la loi urbanisme et habitat,
- prendre en compte à l'échelon communal des orientations générales définies par la Communauté urbaine en terme d'habitat, de déplacements et d'environnement : mise en compatibilité du P.L.U. avec le programme local de l'habitat (P.L.H.) et le plan de déplacement urbain (P.D.U.) et mise en cohérence avec les orientations connues du plan paysage et de l'Agenda 21....
- adapter le P.L.U et son règlement aux évolutions urbaines qu'a connues la commune depuis la dernière révision, avec notamment la constitution d'un projet d'aménagement et de développement durable (P.A.D.D) dont les orientations sont les suivantes :
- favoriser le renouvellement de la population et prendre en compte son vieillissement

- valoriser la qualité de vie et les atouts environnementaux en étudiant une urbanisation partielle et maîtrisée en poursuivant la valorisation des coteaux, en améliorant les déplacements et en diversifiant les modes de transports et en permettant le renforcement de la vocation ludique du plateau et protéger la forêt.
- soutenir le dynamisme économique communal en préservant l'attractivité des zones industrielles et en prévoyant l'extension du Dynapôle.

Par délibération du 21 décembre 2006, le conseil de communauté a arrêté le projet de P.L.U révisé ainsi que le bilan de la concertation.

Par arrêté n°DEVURB034 en date du 20 février 2007, le Président de la Communauté urbaine a prescrit l'enquête publique qui s'est déroulée du 2 avril 2007 au 2 mai 2007 inclus. Le rapport du commissaire enquêteur détaille le respect des mesures de publicité relatives à cette enquête et fait état de 14 remarques recueillies sur les registres ainsi que de 421 courriers.

De nombreuses observations ont donc pu être recueillies lors de l'enquête. Certaines de ces observations témoignent d'un intérêt certain et légitime pour le développement de la commune et pour la qualité du cadre de vie ; elles ont permis d'enrichir les débats et les réflexions menées dans le cadre de la révision du P.L.U. D'autres observations ont cependant entraîné des confusions en favorisant des amalgames non fondés entre différentes procédures, thématiques ou sites.

L'analyse de ces remarques par le commissaire enquêteur permet de les classer en deux groupes :

- des remarques liées aux modalités d'information et de concertation,
- des remarques liées à la zone 1AU du projet de PLU et correspondant aux coteaux. Le commissaire enquêteur distingue ainsi dans son rapport 3 types de remarques :
  - des remarques des propriétaires de terrains dont 10 étant intéressés par la vente de leur bien ou par une participation à une opération ou par la possibilité de construire pour y habiter eux-mêmes ou leurs enfants. 6 propriétaires ont exprimé leur crainte d'une expropriation ou d'une préemption.
  - des remarques des habitants actuels de la zone : 8 redoutent de voir leur terrain traversé par de nouvelles voiries, 18 craignent de perdre leur qualité de vie, 11 appréhendent des risques accrus dus à l'augmentation de la circulation automobile.
  - des remarques de Ludréens s'étant exprimés par la voix des 3 fédérateurs d'oppositions déclarés, soit par deux mémoires déposés par eux, soit par l'envoi de lettres photocopées mises à leur disposition (402 au total). Le rapport du commissaire enquêteur détaille les arguments développés et liés aux thématiques suivantes : paysage, cadre de vie, circulation et déplacement, stabilité des terrains, biodiversité. Le rapport fait également état de contre propositions essentiellement dans les démarches.

Ces observations ont donné lieu à un avis du commissaire enquêteur :

- pour le premier groupe de remarques liées aux modalités d'information et de concertation, le commissaire enquêteur détaille dans son rapport les réponses apportées par le maître d'ouvrage et donne son avis que l'on peut résumer de la manière suivante : une information a eu lieu, les modalités de concertation définies dans la délibération ont bien été respectées.
- pour le second groupe de remarques liées à la zone 1AU du projet de P.L.U. et correspondant aux coteaux, le commissaire enquêteur détaille dans son rapport les réponses apportées par le maître d'ouvrage et donne également son avis :
  - Il rappelle la légitimité de la révision et sa conformité à la politique contemporaine en matière d'urbanisme et d'habitat en ce sens qu'elle répond aux objectifs d'économie dans l'utilisation des sols, de réduction des déplacements automobiles, de renforcement de la mixité sociale et qu'il comporte des dispositions intéressantes pour la préservation d'espaces verts.

- Il souligne également la nécessité d'un équilibre entre développement urbain et maintien des espaces naturels, avec le dilemme du droit de l'urbanisme, droit de l'harmonie et de la conciliation entre plus de logements et plus de cadre de vie.

En conclusion générale au projet de P.L.U. et après avoir analysé les différentes remarques, le commissaire enquêteur a donné un avis favorable sous réserve. Cette réserve concerne l'évolution de la zone 1AU correspondant aux coteaux, où le commissaire enquêteur demande que le classement du secteur des coteaux en zone 2AU soit formellement assorti de dispositions visant à une urbanisation en phases successives, dans le souci de ne pas compromettre ce capital par des opérations guidées par le marché foncier au détriment de l'environnement.

Le Grand Nancy et la commune de Ludres partagent cette vision et souhaitent donc d'ores et déjà intégrer dans le P.L.U, document prévisionnel et non opérationnel, toutes les garanties d'un processus d'urbanisation maîtrisé et concerté.

Afin de respecter cette logique, le P.L.U. soumis à approbation comprend donc plusieurs dispositions allant dans le sens de l'avis du commissaire enquêteur et visant à prendre le temps d'étudier précisément tous les aspects et les impacts de chaque opération d'aménagement dans un souci de concertation :

-

La zone 1AU, zone à urbaniser stricte sans règlement, est transformée en zone 2AU sans règlement afin de confirmer son caractère de réserve foncière dont l'urbanisation exigera une modification du P.L.U. et dépendra également d'une maîtrise foncière homogène et suffisante pour l'élaboration d'un projet d'aménagement cohérent.

-

Il a été intégré dans le rapport de présentation et le PADD du PLU la notion d'urbanisation en phases successives dont les impacts devront être explicités lors de la définition de chaque projet en terme démographique, environnemental, de circulation et déplacements, etc...

-

Plusieurs modifications ultérieures et successives du PLU seront donc nécessaires pour permettre une urbanisation effective et régulée de ces secteurs, après que la programmation des projets soit précisée, notamment en terme de création de logements aidés et de principes de desserte proposant une alternative aux problèmes de circulation rencontrés dans le centre du village.

-

Par ailleurs, le rapport de présentation a été complété par les données faunistiques communiquées lors de l'enquête, afin d'étudier l'aménagement de corridors écologiques dans les futurs projets.

Par ailleurs, le Grand Nancy et la commune de Ludres ont déposé chacun un courrier concernant la modification et/ou la création de certaines règles particulières ainsi que certains ajustements mineurs dont la nécessité est apparue au cours de la procédure et dont l'objet entrait parfaitement dans l'esprit de la révision du P.L.U.

De plus, les avis émanant des personnes publiques associées à la révision ont également été joints au dossier d'enquête publique et soumis à l'avis du commissaire enquêteur.

Ces demandes ont données lieu à des corrections du projet de P.L.U, avec l'accord du commissaire enquêteur, concernant notamment :

- des modifications mineures de la rédaction réglementaire de certains documents du P.L.U., le changement purement formel de dénomination de la zone 1AU en zone 2AU par souci de cohérence réglementaire, ainsi que le reclassement d'une partie de la zone UC en zone N en cohérence avec le plan de prévention des risques de mouvements de terrain, demandés par le préfet.
- des modifications et ajustements mineurs entrant parfaitement dans l'esprit de la révision du P.L.U. et demandées par le conseil municipal de Ludres et par le Grand Nancy,

Le dossier de P.L.U. définitif intègre ces modifications. Il est donc prêt à être approuvé, conformément à l'article L123-10 du code de l'urbanisme.

Enfin, il est rappelé que l'approbation du P.L.U. actualise, de fait, les délimitations et dénominations des zones où s'exerçait déjà le droit de préemption urbain délégué à la commune de Ludres sur les zones U et AU (anciennement zones NA) par délibération du conseil communautaire du 9 février 1996.

### **Délibération**

En conséquence, et sur avis favorable de la commission Politique de la Ville- Urbanisme et Habitat du 20 juin 2007, il vous est demandé de bien vouloir approuver la révision du plan d'occupation des sols de la commune de Ludres.

La présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R 123.24 et R 123.25 du code de l'urbanisme, d'un affichage en mairie ainsi qu'au siège de la communauté urbaine durant un mois et d'une mention dans deux journaux locaux.

Conformément à l'article R 123.25 du code de l'urbanisme, le P.L.U. approuvé est tenu à la disposition du public en mairie, à la Communauté Urbaine et à la Préfecture, aux jours et heures habituels d'ouverture.

Conformément à l'article L123-12, la présente délibération sera exécutoire dans un délai d'un mois à compter de sa réception par le Préfet et après accomplissement des mesures de publicité.

**Résultat vote** Adopté à la majorité