

DELIBERATION N° 2007/03-01 - PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)

Le Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) de Ludres a été approuvé le 20 janvier 1981 et révisé le 25 octobre 1988 par le Conseil Municipal.

Une procédure de révision du P.O.S. en P.L.U. a été prescrite par délibération du Conseil Communautaire en date du 16 décembre 2005, en précisant les objectifs de cette révision ainsi que les modalités de concertation mises en œuvre tout au long de la procédure.

Les principaux objectifs de cette révision du P.O.S. en P.L.U. sont les suivants :

- Adapter le P.L.U. et son règlement aux évolutions urbaines que la commune a connues depuis la dernière révision, avec notamment la constitution d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.).
- Adapter le contenu du document d'urbanisme au nouveau contexte réglementaire de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain et de la Loi Urbanisme et Habitat.
- Prendre en compte à l'échelon communal, des orientations générales définies par la Communauté Urbaine du Grand Nancy en terme d'habitat, de déplacements, et d'environnement.

Conformément aux articles L123-6 et L300-2 du Code de l'Urbanisme, une concertation préalable a eu lieu dans le respect des modalités prévues par la délibération de mise en révision :

- Mise à disposition d'une plaquette d'informations et d'un registre de concertation en Mairie et au siège de la Communauté Urbaine. L'ouverture de la concertation a débuté en février 2006 et a été annoncée dans le bulletin municipal de Ludres et dans la presse locale.
- Une réunion publique a également eu lieu le 24 octobre 2006 pour présenter les enjeux et les orientations d'aménagement du P.A.D.D. et une exposition a eu lieu.
- D'autre part, un débat sur les orientations du P.A.D.D. a eu lieu en Conseil Municipal le 22 mai 2006 et en Conseil Communautaire le 30 juin 2006, conformément aux articles L123-18 et L123-9 du code de l'urbanisme.

Différentes remarques recueillies lors de ces échanges ont donc été étudiées dans le cadre de l'élaboration du dossier du P.L.U.

- Le projet de P.L.U a fait l'objet d'un débat et d'un vote avec avis favorable (16 voix pour, 8 voix contre et deux abstentions au cours de la séance du Conseil Municipal de Ludres du 27 novembre 2006.

Le Plan d'Occupation des Sols de Ludres se transforme donc en Plan Local d'Urbanisme, avec notamment l'élaboration du P.A.D.D. qui comprend 3 grandes orientations d'aménagements :

1. Favoriser le renouvellement de la population et prendre en compte son vieillissement :

- Permettre l'évolution des lotissements de première génération, qui nécessitent des dispositions spécifiques pour assouplir les possibilités d'évolution du bâti. Ceci se traduit concrètement dans le P.L.U., par une harmonisation des règles concernant certaines zones d'habitat pavillonnaire et par un ajustement de certaines dispositions (hauteur, recul, emprise au sol et C.O.S.).

- Poursuivre la réalisation de logements aidés, pour répondre aux exigences de la loi S.R.U., avec notamment la création de deux servitudes pour la réalisation de logements aidés, l'une en secteur UDa, l'autre en secteur UDb.

2. Valoriser la qualité de vie et les atouts environnementaux :

- Etudier une urbanisation partielle et maîtrisée des zones 1AU en poursuivant la valorisation des coteaux.

Cette orientation s'inscrit dans la continuité du développement de Ludres. L'enjeu est d'intégrer la qualité paysagère des coteaux dans une urbanisation adaptée en évitant le «mitage » et en répondant aux enjeux démographiques.

Ainsi, les zones 1AU ne peuvent faire l'objet d'aménagement qu'en passant par une modification du P.L.U., ce qui permet de contrôler les opérations d'aménagement qui pourraient se présenter. En outre, le règlement impose dans son article 13 de préserver 50% de ces zones en espaces verts.

- Améliorer les déplacements et diversifier les modes de transports. Ceci se traduit concrètement dans le P.L.U. par l'inscription d'un emplacement réservé pour favoriser le stationnement aux abords de l'actuelle gare.

- Permettre le renforcement de la vocation ludique du Plateau et protéger la forêt, avec un classement en zone naturelle de la majeure partie de la forêt de Haye et la définition d'une zone UE exclusivement réservée aux activités de sports et de loisirs pour la partie déjà aménagée.

3. Soutenir le dynamisme économique communal :

- Préserver l'attractivité des zones industrielles en lien avec la démarche A.T.P. du Grand Nancy, avec le maintien de règles justifiant la qualité de la zone en terme de fonctionnement (largeur de voiries, emprise au sol, normes de stationnement, etc.) et en terme de qualité paysagère (recul, bande plantée, etc.).

- Prévoir l'extension du Dynapôle, avec notamment le classement en zone 2AU à vocation économique, de trois grands espaces situés dans la continuité de la zone industrielle : le Haut des Ronces (18ha), le Mauvais Lieu (8ha), Bedon (10 ha).

Le P.L.U. de Ludres renforce la prise en compte des grands principes des politiques communautaires.

- Il conforte les objectifs du 5^e Programme Local de l'Habitat (P.L.H.) en prenant des mesures qui favorisent la mixité sociale et urbaine. Ainsi, les règles d'urbanisme directement liées à la forme urbaine ont été privilégiées par rapport aux règles pouvant avoir des effets indésirables sur la mixité du tissu urbain (superficie minimale de parcelles, coefficient d'occupations des sols,...).

- Le P.L.U. de Ludres se met également en compatibilité avec le Plan de Déplacements Urbains (P.D.U.) en intégrant de nouvelles normes de stationnement pour les vélos et les véhicules dans le but de favoriser les transports collectifs et les déplacements doux.

- Le P.L.U. de Ludres recherche également une cohérence avec les orientations connues de l'Agenda 21, du futur Plan Paysage et du futur schéma directeur Eau –Assainissement, en autorisant la mise en œuvre de solutions les plus respectueuses de l'environnement : énergie solaire, techniques alternatives de traitement des eaux pluviales, etc.

Le projet de PLU a été adopté en Conseil de Communauté le 21 décembre 2006. Conformément à l'article L.123-9 du code de l'urbanisme, la phase de consultation des personnes publiques associées a été engagée. Celles-ci ont trois mois pour se prononcer sur le contenu du projet et le transmettre à

transmettre à la Communauté Urbaine du Grand Nancy.
La commune de Ludres fait partie de ces personnes à consulter.

Suite à une relecture de l'ensemble des pièces, il est apparu que certaines erreurs dans le document sont à corriger. D'autre part, quelques ajustements sont proposés :

Le Conseil Municipal de Ludres est invité à formuler de nouveau son avis sur le projet de P.L.U.

Les étapes suivantes de la procédure seront l'organisation et le déroulement de l'enquête publique, suivis par une délibération d'approbation du P.L.U. en Conseil Communautaire.

Corrections à apporter aux documents :

> Dans le rapport de présentation :

- Carte page 18 sur les espaces verts : le secteur situé entre le carrefour des Baraques et le quartier de Saint-Blaine aurait dû être classé en « autres » (espaces verts). L'église n'est pas nommée.

- page 22 : « aucune zone urbanisée n'est donc concernée par ces risques (miniers) » : affirmation erronée, une dizaine d'habitations est touchée par la zone 3 du plan des risques miniers de la DRIRE.

- page 47 : il est précisé l'absence de haut débit sur le Dynapôle (sous la mention « les diverses problématiques posées »), alors que celui-ci est connecté à du très haut débit.

> Dans le P.A.D.D. :

- Plan page 20 : le zonage du P.P.R. n'est pas complet : le périmètre resté libre de constructions au sein du quartier de Saint-Blaine, ainsi que quelques habitations aux abords, ne sont pas hachurés comme y étant inclus, alors que c'est le cas.

> Sur les plans :

- Le plan général au 1/5000e ne fait pas figurer les « principes de liaison » déterminés pour les zones 1AU des coteaux. Les y dessiner.

- Plan n° 1 : la limite entre terrains constructibles et terrains inconstructibles au nord de la rue de Fontenelle est à corriger. Certains terrains qui étaient inclus dans la zone constructible de la ZAC La Jaufaite en ont été exclus par erreur. Les parcelles concernées sont référencées A 1312, A 1314, A 1316 et A 1341.

- Plan n° 3 : la parcelle A 759, située en limite nord-est du quartier des « Terrasses » a été incluse en zone UC, alors qu'elle ne l'était pas auparavant et qu'aucun argument ne justifie ce classement. Elle devrait intégrer la zone 1AU.

- Plan n°3 : faire figurer les numéros des parcelles sur la zone 1AU Ouest ainsi que sur un périmètre chevauchant la rue des Blanches Vignes et la rue Tabarly (Jaufaite).

- Plan n°3 : les rues de la ZAC la Jaufaite sont à y inscrire.

- Plan récapitulatif du DPU (Droit de Préemption Urbain) : quelques parcelles ne sont pas figurées dans le périmètre du D.P.U. alors qu'elles se situent en zone aménageable de la ZAC la Jaufaite (A 1312, A 1314, A 1316 et A 1341).

Propositions :

Dans le règlement :

- Article 2 des zones UA et UD : la mention qui ne permet l'acceptation des activités artisanales que sous la condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances existe pour la zone UC. Elle doit être inscrite également dans le règlement des zones UA et UD.
- Zone UA, article 2 : supprimer la disposition qui prévoit que les démolitions sont autorisées à condition qu'elles ne mettent pas en cause la protection de la rue ou du quartier. La motivation en est qu'aucun secteur n'a été défini sur Ludres au sein duquel le permis de démolir a été institué.
- Zone UA, article 6 : donner la possibilité aux constructions existantes qui ne sont pas implantées en limite du domaine public de procéder à des extensions sans être contraintes de s'y aligner.
- Zone UC, article 9, premier alinéa : préciser que la norme de l'emprise maximale de 40 % ne s'applique pas aux constructions sises rue Gruber, compte tenu des formes urbaines existantes sur ce site. Retenir pour ces habitations un maximum de 60 % d'emprise sur l'unité foncière.
- Zone 2AU, article 3.1 : retirer l'interdiction d'accès aux autoroutes A33 et A330 afin de permettre les éventuelles évolutions qui pourraient se faire jour en matière d'aménagement routier.
- Zone A, article 1 : retirer l'interdiction de « dépôts de toute nature », afin d'éviter une situation dans laquelle la présence d'un stockage lié à l'activité agricole se verrait remise en cause.
- Zone A, article 10.2 : pour une question de conservation du patrimoine bâti, préciser que les travaux sur des bâtiments existants à la date de révision du P.O.S. et outrepassant la hauteur maximum de 9 m au faîtage sont possibles, dans la mesure où ils ne viennent pas aggraver la situation du bien au regard de cette règle.
- Zone N, article 1 : retirer l'interdiction des habitations : il en existe dans cette zone.
- Zone N, article 2 : supprimer la mention « de faible emprise » dans le deuxième alinéa de l'article. La garantie d'éviter les extensions d'une trop grande ampleur est assurée par une modification de l'article 9, qui abaisse la limite d'emprise au sol des constructions à 5 % de l'unité foncière.
- Zone N, article 10 : limiter les hauteurs des bâtiments à celles constatées à la date de révision du P.O.S. Cette disposition permet de préserver le patrimoine bâti existant tout en évitant les abus.
- Zone N, article 2 : autoriser les bâtiments à vocation agricole et leur extension dans la mesure où l'activité y était présente à la date de révision du P.O.S.

Sur les plans :

- Un emplacement réservé est à matérialiser sur l'arrière de la parcelle AB 141 dans l'optique du passage d'un futur cheminement cyclable, piétonnier, ou autre.
- Créer un emplacement réservé en vue de l'aménagement d'une voie de desserte depuis l'autoroute sur le Dynapôle, au niveau du site situé au sud du canal (proposition soumise à l'accord des services de l'Etat).

Le CONSEIL MUNICIPAL, après en avoir délibéré,
décide par 17 voix pour et 7 voix contre (M. GAUZELIN, Mmes BERTRAND, THIRIET et M. NOEL du Groupe Ludres Autrement) et (M. SAUTROT, FRANOUX et Mme PELLÉ du Groupe Ludres Notre Ville) :

- de donner un avis favorable sur le projet de P.L.U. de Ludres sous réserve de la prise en compte dans le document de l'ensemble des corrections édictées ci-dessus avant l'approbation du projet définitif en Conseil de Communauté.
Cet avis sera transmis à la Communauté Urbaine du Grand Nancy.