



**EXTRAIT DU PROCES-VERBAL
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA VILLE DE LUDRES**

SERVICE : Urbanisme

SEANCE DU : 9 décembre 2024

DELIBERATION N° : 1

RAPPORTEUR : Monsieur Pierre BOILEAU

**OBJET : AVIS SUR LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL - HABITAT ET
DEPLACEMENTS (PLUi-HD) ARRETE PAR LA METROPOLE DU GRAND NANCY**

Vu l'article L. 153-15 du Code de l'Urbanisme,

Vu la délibération du Conseil Métropolitain en date du 13 février 2015 fixant les modalités de collaboration avec les communes,

Vu la délibération du Conseil Métropolitain en date du 3 juillet 2015 prescrivant l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal et fixant les objectifs et modalités de concertations,

Vu la communication du Conseil Métropolitain en date du 10 mai 2019 relative au débat sur les orientations générales du PADD,

Vu la communication du Conseil Métropolitain en date du 12 mai 2022 relative au débat sur le projet urbain métropolitain,

Vu la délibération du Conseil Métropolitain en date du 26 septembre 2024 tirant le bilan de la concertation,

Vu la délibération du Conseil Métropolitain en date du 26 septembre 2024 ayant arrêté le projet de PLUi-HD,

Vu le dossier d'arrêt de projet du PLUi-HD de la Métropole du Grand Nancy et notamment le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), le règlement et ses documents graphiques, ainsi que les programmes d'orientations et d'actions et les annexes,

Considérant le projet de PLUi-HD arrêté par la Métropole du Grand Nancy lors du Conseil Métropolitain du 26 septembre 2024,

Considérant l'obligation pour les communes membres de donner leur avis sur ce projet dans un délai de trois mois conformément à l'article L. 153-5 du Code de l'Urbanisme,

Considérant les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),

Considérant la concertation mise en œuvre dans le cadre de l'élaboration du PLUi-HD,

Considérant les observations et contributions de la population, ainsi que le bilan de concertation,

Le Conseil Municipal est appelé à se prononcer sur le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal Habitat-Déplacements (PLUi-HD) arrêté par le Grand Nancy lors du Conseil Métropolitain du 26 septembre 2024. Conformément à l'article L. 153-15 du Code de l'Urbanisme,

les communes membres sont invitées à donner leur avis sur ce projet dans un délai de trois mois.

Le projet de PLUi-HD arrêté est consultable sur le site :

<https://plui.grandnancy.eu/pour-appfondir/ressources-reglementaires>.

Le projet transmis appelle plusieurs remarques de la commune de Ludres dont la prise en compte conditionne son avis favorable.

En effet, il est essentiel de tenir compte des observations du Conseil Municipal et des ludréens concernés par ce document essentiel. Il apparaît donc opportun de modifier certaines dispositions qui n'apparaissent pas justifiées et/ou opportunes.

La Commune souhaite donc la modification du projet afin de rendre plus cohérent le PLUI-HD sur son territoire.

La Commission Urbanisme, Environnement, Travaux, Patrimoine et Sécurité a rendu un avis favorable sur le projet avec les réserves listées en annexe le 19 novembre 2024.

Par conséquent, il est demandé au Conseil Municipal :

- d'émettre un avis favorable sur le projet de PLUi-HD arrêté par la Métropole du Grand Nancy sous réserve d'apporter les deux évolutions et de prendre en considération les remarques listées ci-dessous :

1. Coeurs d'îlots, seconds rangs et franges urbaines protégées :

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,
- rue du Grand Chemin,
- chemin de la Cuse et rue Joseph Pretot (à noter qu'une habitation est en cours de construction sur les parcelles AB70 et 71 rue des Blanches Vignes, la protection doit être supprimée),
- rue des Blanches Vignes,
- rues Antonin Faum, Henri Cartan et Joseph Marie Jacquard.

Les protections mises en oeuvre créent 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 Surfaccique (CBS) et du Coefficient de Pleine Terre (CPT).

La protection des autres coeurs 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.

2. Mixité fonctionnelle

La partie située à l'Est de l'A330 du Dynapôle 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 échanger de nouveau sur les implications potentielles d'un tel classement au regard des activités existantes (traiteur Paganis, vente Point P, Mercedes) et projetées, et d'en adapter le contenu au besoin.

Il est à noter que les constructions destinées au secteur de la construction (maçonnerie, peinture, etc.) sont intégrées dans la sous-destination "industrie" autorisée en secteur L.

3. Remarques

- Mixité fonctionnelle : il convient de sortir les logements communaux sis 116 rue Jean Charcot de la zone E (activités-équipements) et de les intégrer à la zone D (secteurs de diversité), comme le secteur pavillonnaire, s'agissant de logements indépendants de l'Ecole de Musique et du stade de football.
- Coefficient de Biotope Surfacique (CBS) et Coefficient de Pleine Terre (CPT) : un secteur 5 (CBS de 0,5 dont CPT à 0,3) a été appliqué pour les deux zones AUo (activités ouvertes à l'urbanisation) situées lieu-dit "Le Mauvais Lieu". Il s'agit de la même réglementation en matières 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 les enjeux environnementaux et paysagers : secteur 2 ou 3.
A noter que l'ensemble du Dynapôle (sauf le site SEVEAL et le site de méthanisation, inscrits 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.
- Eléments environnementaux protégés : il convient de supprimer la protection des parcelles AK 617 et AM 1366 cédées par la Ville. Celles-ci correspondent à un espace déjà 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 (CTM). Aussi, afin de répondre au besoin en équipement de la Ville, il convient de mettre en oeuvre un emplacement réservé au profit de la Ville de Ludres, à l'arrière du CTM 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 AK 59, AK 565 et AK 564. Une servitude de passage sera instituée pour les autres bénéficiaires.
- Marges de recul - secteur Maurepré :
 - Marges de recul "inter quartiers" : 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 oeuvre sur le reste de

la commune) et la mise en oeuvre 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 eu lieu de maintenir la marge de recul de 5 m entre les limites des propriétés de l'avenue Charles Choné et des rues Henri Cartan et Joseph 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, etc.) 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 Galois doivent pouvoir réaliser des constructions de faible importance dans la marge de 10 m indiquée avec l'espace Chaudeau et le parking UGC.

- Marge de recul - Dynapôle : 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 de voirie) ne justifie de l'application de cet outil sur ce secteur, aucun recul graphique n'ayant été appliqué sur le restant du Dynapôle.
- Clôtures : il convient de reprendre l'écriture du PLU actuel, à savoir :
 - le long des cheminements piétons, la hauteur maximale des clôtures est de 2 m, comme pour les limites séparatives.
 - aucune référence à un dispositif à claire-voie.

Cet avis sera transmis à la Métropole du Grand Nancy pour intégration dans le dossier d'enquête publique.

Adopté à l'unanimité

Il a été procédé, conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, à l'élection d'un secrétaire de séance pris dans le sein du Conseil Municipal : Mme Stéphanie LIIRI, ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désignée pour remplir les fonctions de secrétaire de séance.

ETAIENT PRESENT(E)S :

M. Pierre BOILEAU, Mme Véronique RAVON, Mme Claudine BLAISE, M. William LOMBARD, Mme Sophie MERCIER, M. Philippe GOETZ, Mme Magali RAIK, Mme Stéphanie LIIRI, Mme Dominique BERNIER, Mme Sandrine GUERBER, M. Rémi NOEL, Mme Sandrine LAVAL, M. Patrick PECHINE, Mme Marie ROCHON, Mme Aurélie MOTEL, Mme Mireille HINZELIN, M. Benoît PICARD, Mme Christine NAEGELLEN-LINEL, M. Didier GOIRAND, Mme Chantal MARTIN, Mme Claude LOMBARD, M. René BURTE, M. Jean PATRAS

ETAIENT ABSENT(ES) :

M. Xavier DUSSAULX, M. Axel FRANCOIS, M. Christian REGNIER, M. Claude VAUTHIER

AVAIENT DONNE POUVOIR :

M. Emmanuel FOURNIER avait donné pouvoir à Mme Dominique BERNIER

M. Michel CHAUVANCY avait donné pouvoir à M. Rémi NOEL

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.

NOTA -

Le Maire certifie que le présent acte a été notifié ou publié selon la réglementation en vigueur et que la convocation du Conseil avait été faite le 3 décembre 2024

Fait et délibéré à

LUDRES

Les jour, mois et an
susdits,

Pour extrait conforme

Le Maire



M. Pierre BOILEAU