

CONSEIL MUNICIPAL du 16 Décembre 2024

COMMISSIONS du 03 Décembre 2024

NOTE TECHNIQUE

OBJET : Arrêt du projet de PLUi-HD

Par délibérations en date du 26/09/2024 le conseil métropolitain a :

- Approuvé le bilan de concertation débutée le 25/01/2016 clôturée le 06/5/2024.
- Arrêté le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'Habitat et de Plan de Mobilités (PLUi HD).

Contexte :

En date du 03/07/2015, la Communauté Urbaine (devenue depuis Métropole) a prescrit l'élaboration de son 1^{er} PLUi valant PLH et PDU (Plan Local de l'Habitat et Plan de Déplacement Urbain), fixé les objectifs et les modalités de concertation préalable et précisé les modalités de collaboration avec les 20 communes.

Les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ont été débattues en 2019 et en 2022 avec la nouvelle assemblée : prise en compte du plan métropolitain des mobilités (P2M) de la stratégie de développement économique et commerciale et du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET), de la loi climat résilience, et des objectifs du Zéro Artificialisation Nette (ZAN).

Enjeux :

5 objectifs sont poursuivis :

- Prise en compte des nouvelles exigences règlementaires et compatibilité avec les documents de rang supérieur (SCOT...)
- Assurer l'attractivité et le rayonnement de la métropole
- Contribuer au développement économique pour assurer la création d'emplois et de richesses
- Assurer la cohésion, l'attractivité résidentielle
- Relever les défis environnementaux et promouvoir les villes de proximités

Collaboration Métropole / Commune :

Elle est basée sur le principe d'une compétence partagée entre la métropole, et la commune.

Les élus et agents en charge ont été associés tout au long de la démarche :

A destination des élus et des agents en charge : présences en conférence des Maires, débats, séminaires (1 en 2018, 4 en 2022, 1 en 2023, 1 en 2024), réunions sur le projet de règlement graphique et littéral (3 en 2023) ; temps d'échanges

Collaboration Métropole / habitants / personnes publiques associées :

A destination du public : une exposition dans le hall a été organisée (2018), deux réunions publiques ont été tenues (2017 / 2023), organisation d'une session de présentation du projet arrêté (27/11/2024).

A destination des personnes publiques : ont été associées, la Préfecture et plus largement les services de l'Etat, la multipôle Nancy Sud Lorraine en charge du SCOT, les chambres consulaires et la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe).

Composition globale du dossier :

- Rapport de présentation (7 tomes)
- Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
- 63 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Règlement littéral et ses 3 annexes + règlement graphique (7 cartes)
- 2 programmes d'Orientations et d'Actions (POA) : Habitat et Mobilités
- Des annexes

Incidences globales transformation PLU communal en PLUi-HD :

- Harmonisation des règles par zones sur les 20 communes du territoire (sauf périmètre de sauvegarde et de mise en valeur de Nancy = ville vieille) sans uniformiser pour autant les réponses qui doivent nécessairement être adaptées à chaque contexte communal
- Simplification du nombre de zones (U, AU, A, N) les zones AU et N pouvant être complétées par un indice visant à préciser le règlement (Ex : AUo = ouverte à l'urbanisation dès approbation du document)
- Diminution du nombre d'articles par zones (9 contre 14 actuellement) du règlement écrit
- Traduction des articles 1 à 7 au travers de cartes thématiques (règlement graphique)
- Introduction de nouveaux outils : coefficient de biotope par surface (CBS) coefficient de Pleine Terre (CPT), protections patrimoniales, paysagères....
- Refonte complète du règlement
- Mode d'instruction des autorisations d'urbanisme modifié : étude des cartographies thématiques et des pièces écrites pour proposer la décision (les cartographies complètent les dispositions des articles U et AU)

Incidences particulières pour la commune de PULNOY :

- *Simplification du zonage* : le territoire déjà urbanisé à dominante habitat est classé en zone U « diversité » (suppression des zones UC, UD, UE), celui à dominante activités est classé en zones « mixtes », « limitées » ou « équipements » (suppression des zones UX, UXa, UXb) le territoire restant est soit classé en zone N (naturelle) équipée ou non (Ne), soit en zone A (agricole) = suppression des zones Na, Nb, Nd,
- *Matérialisation des zones futures d'urbanisation (AU)* pour une surface d'environ 12Ha au total = traduction de trois OAP dites « sectorielles » : une zone ouverte dès approbation du PLUi (court terme 2025 – 2030), deux autres à plus long terme (2037-2042) avec fléchage des programmes (2 zones U habitat « diversité », 1 zone « équipements »). A noter que la surface future d'urbanisation sur la période 2025/2043 est une des plus importantes de la métropole (4^{ème} rang / 15)
- *Traduction concrète de l'abandon du projet « Golf Habitat »* dans sa forme initiale qui prévoyait la consommation de 56 Ha de foncier (restitution définitive de 44 Ha au secteur agricole). A l'échelle de la métropole, la commune contribuera donc à hauteur de près de 28% à la politique de « restitution » au secteur agricole
- *Matérialisation de protections environnementales, patrimoniales* (ferme BELIN, église et MJC, secteur « LOGECO »), paysagères (réservoirs de biodiversité, terrains jardinés ou cultivés, éléments paysagers protégés...) où des règles particulières plus restrictives s'appliqueront + instauration d'une déclaration préalable avant abattage (sauf cas limitativement énumérés) avec, ou sans compensations
- *Matérialisation des cœurs d'îlots, second rang et franges urbaines protégés* : règles d'urbanisation plus strictes que les règles du secteur concerné (10 M² pour les piscines, 6 M² pour les autres constructions)

- *Inscription d'un seuil de déclenchement des logements sociaux en zone déjà urbanisée (20 % de l'opération applicable dès 20 logements, ou 1400 M² de surface de plancher dédiée à l'habitation), seuil abaissé à 15% dans l'OAP n°1*
- *Modification / harmonisation des règles de stationnements (PULNOY = 2^{ème} couronne)*
- *Instauration de 3 secteurs édictant des coefficients de biotope par surface (CBS) à respecter*
- *Modélisation de 4 possibilités d'implantations (alignements, reculs, discontinuités...)*
- *Modélisation des hauteurs et de leur point de référence à prendre en compte dans l'instruction (hauteur absolue ou de façade) suivants les secteurs (de 0 à 22 M)*
- *Modification des règles concernant les clôtures « en dur » (un seul type autorisé hors secteur protégé : mur bahut + dispositif à claire voie)*

Poursuite de la démarche (calendrier prévisionnel) :

Octobre / novembre 2024 : présentation au public du projet arrêté (PULNOY le 27/11/2024 après-midi au CSC)

Janvier 2025 au plus tard : Délibérations des 20 communes (avis)

Printemps 2025 : mise à l'enquête publique / conclusions – avis / modifications si nécessaire (avis du public et demandes de modifications des communes)

Septembre 2025 : Arrêt définitif – approbation

Le conseil municipal est invité à prendre connaissance des pièces du dossier, en débattre, et formuler un avis ou des propositions de modifications qui seront étudiées et intégrées post enquête publique en vue de consolider le dossier d'approbation

L'intégralité du dossier est consultable à l'adresse suivante : <https://www.grandnancy.eu/plui>