

LISTE DES ANNEXES

- I Arrêté du président de la Métropole prescrivant l'enquête publique
- II Affichages avis d'enquête Métropole et commune d'Houdemont
- III SITE MÉTROPOLE DÉCLARATION PROJET HOUEMONT
 - III – 1 annonce préalable de l'enquête publique (système du compte à rebours)
 - III – 2 annonce préalable de la concertation du public sur le projet
- SITE COMMUNE DE HOUEMONT
 - III – 3 annonce de l'enquête publique
- IV Procès verbal de synthèse
- V Réponse Métropole au procès verbal de synthèse



EXTRAIT

DU REGISTRE DES ARRETES DU PRESIDENT
DE LA METROPOLE DU GRAND NANCY

du 15 MARS 2023

Le Président de la Métropole
du Grand Nancy

N° URBA0226

Objet : PRESCRIPTION D'UNE ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE A LA MISE EN
COMPATIBILITE DU PLU DE HOUEMONT PAR DECLARATION DE PROJET

VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.300-6, L.153-54, L.153-55, L.153-57 à L.153-59 et R.153-13.

VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-19, L.153-36 à L.153-44 et suivants, et R.104-11 à R 104-12

VU le code de l'environnement et notamment ses articles L.123-1 à L 123-18 et R 123- à R 123-27

VU le code de l'environnement et notamment ses articles L.126-1 et R 126-1 à R 126-2

VU le décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement ;

VU l'ordonnance n°2016-1060 du 3 août 2016 portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement ;

VU le décret n°2016-490 du 20 avril 2016 portant création de la Métropole du Grand Nancy ;

VU l'arrêté de délégation du 24 septembre 2021 relatif à la désignation de Monsieur Bertrand KLING, Vice-Président délégué au développement urbain et sécurité ;

VU la délibération du conseil communautaire du 12 octobre 2007 approuvant le plan local d'urbanisme.

VU les délibérations de l'assemblée métropolitaine du 2 octobre 2015 et du 20 décembre 2019 approuvant la modification du plan local d'urbanisme.

VU les pièces du dossier de la déclaration de projet "Aux Grands Jardins" en vue de la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et soumis à enquête publique.

Vu l'ordonnance n°E23000002/54 en date du 10 janvier 2023 par laquelle Monsieur le

Président du Tribunal administratif de Nancy a désigné Monsieur Patrick LANG en qualité de commissaire enquêteur

ARRÊTE

Article 1 :

Il sera procédé à une enquête publique sur la déclaration de projet « Aux Grands Jardins » en vue de la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Houdemont, à compter du **mardi 11 avril 2023 à 9h jusqu'au vendredi 12 mai 2023 à 17h30 inclus, soit 32 jours consécutifs.**

Article 2 :

Monsieur Patrick LANG a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nancy.

Article 3 :

Durant la durée de l'enquête, les pièces du dossier, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, côtés et paraphés par le commissaire enquêteur, seront déposés et consultables à la Mairie de Houdemont, 2 allée Gaston Lelièvre, siège de l'enquête publique, aux jours et heures habituels d'ouverture au public, ainsi qu'à la Métropole du Grand Nancy, bâtiment Chalnot - Direction de l'urbanisme et de l'écologie urbaine, du lundi au vendredi de 9h à 12h et de 14h à 16h.

Seront également joints au dossier d'enquête publique, les avis des personnes publiques associées à cette procédure et l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale.

L'intégralité du dossier d'enquête publique sera téléchargeable sur la plateforme : <https://www.registredemat.fr/mise-en-compatibilité-plu-houdemont>

Le dossier sera également consultable gratuitement depuis un poste informatique mis à disposition à la Mairie de Houdemont

Article 4 :

Le commissaire enquêteur assurera trois permanences à la Mairie de Houdemont, pour y recevoir les observations écrites ou orales du public :

- **Le mercredi 12 avril 2023 de 10h00 à 12h00**
- **Le jeudi 27 avril 2023 de 15h30 à 17h30**
- **Le vendredi 12 mai 2023 de 15h30 à 17h30**

Article 5 :

Pendant la durée de l'enquête publique, le public pourra consigner ses observations écrites

- Sur les registres papiers mentionnés à l'article 3.
- Via le registre dématérialisé à l'adresse suivante :
<https://www.registredemat.fr/mise-en-compatibilité-plu-houdemont>
- Adressées au Commissaire enquêteur par voie électronique à l'adresse mail dédiée
:
[mise-en-compatibilite-plu-houdemont @registredemat.fr](mailto:mise-en-compatibilite-plu-houdemont@registredemat.fr)
- Ou par courrier adressé au commissaire enquêteur à la Mairie de Houdemont, 2 allée Gaston Lelièvre, 54180 HOUEMONT.

Article 6 :

Toute information sur cette procédure pourra être demandée à la direction de l'urbanisme et de l'écologie urbaine de la Métropole du Grand Nancy, immeuble Chalnot, qui en est l'autorité responsable.

Article 7 :

A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 1, les registres seront clos par le commissaire enquêteur, conformément aux articles R.123-18 et suivants du code de l'environnement. Celui-ci disposera d'un délai de 30 jours pour transmettre :

- Au président de la Métropole du Grand Nancy, le dossier d'enquête et les registres accompagnés de son rapport dans lequel figureront ses conclusions motivées.
- Au président du tribunal administratif de Nancy son rapport et ses conclusions motivées.

Article 8 :

Une copie du rapport du commissaire enquêteur et de ses conclusions motivées sera adressée à Monsieur le Préfet de Meurthe et Moselle et à la commune de Houdemont. Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenus à disposition du public pendant une durée d'un an à compter de la date de clôture de l'enquête :

- A la Métropole du Grand Nancy, direction de l'urbanisme et de l'écologie urbaine, ainsi que sur son site internet : <http://enquetespubliques.grandnancy.eu>
- Sur le registre dématérialisé à l'adresse suivante : <https://www.registredemat.fr/mise-en-compatibilite-plu-houdemont>
- A la préfecture de Meurthe et Moselle.
- A la Mairie de Houdemont

Article 9 :

A l'issue de l'enquête publique et après réception des conclusions du commissaire enquêteur, le projet de PLU modifié, éventuellement amendé pour prendre en considération les observations, propositions et contre-propositions qui seront recueillies pendant la durée de l'enquête publique, sera soumis à l'approbation du conseil de la Métropole du Grand Nancy.

Article 10 :

Un avis public faisant connaître les modalités d'ouverture et d'organisation de l'enquête sera publié au moins quinze jours avant le démarrage de celle-ci et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans deux journaux locaux.

Cet avis et le présent arrêté seront affichés à la Mairie de Houdemont ainsi qu'au siège de la Métropole du Grand Nancy quinze jours au moins avant le démarrage de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci. Ceux-ci figureront également sur le site internet de la Métropole du Grand Nancy <http://enquetespubliques.grandnancy.eu> ainsi que sur le registre dématérialisé à l'adresse suivante : <https://www.registredemat.fr/mise-en-compatibilite-plu-houdemont>

Pour le Président,
Le Vice-Président

BERTRAND KLING
2023.03.21 11:00:55 +0100
Ref:20230315_172223_1-5-O
Signature numérique
Vice-Président



Bertrand KLING

Bertrand KLING

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

Article 1 :

Une enquête publique relative à la déclaration de projet « Aux Grands Jardins » emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (P.L.U.) de la commune de Houdemont aura lieu à compter du **mardi 11 avril 2023 à 9h jusqu'au vendredi 12 mai 2023 à 17h30 inclus, soit 32 jours consécutifs.**

Cette enquête publique est préalable à la déclaration de projet « Aux Grands Jardins » emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Houdemont qui doit être approuvée par le Conseil de la Métropole du Grand Nancy.

Article 2 :

Monsieur Patrick LANG a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par le Président du Tribunal Administratif de Nancy.

Article 3 :

Durant la durée de l'enquête, les pièces du dossier, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, côtés et paraphés par le commissaire enquêteur, seront déposés et consultables à la mairie de Houdemont, 2 allée Gaston Lelièvre, siège de l'enquête publique, aux jours et heures habituels d'ouverture au public, ainsi qu'à la Métropole du Grand Nancy, bâtiment Chalnot - Direction de l'urbanisme et de l'écologie urbaine, du lundi au vendredi de 9h à 12h et de 14h à 16h

Seront également joints au dossier d'enquête publique les avis des personnes publiques associées à cette procédure ainsi que l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale.

L'intégralité du dossier d'enquête publique sera téléchargeable à l'adresse suivante :

<https://www.registredemat.fr/mise-en-compatibilité-plu-houdemont>

Le dossier sera également consultable gratuitement depuis un poste informatique mis à disposition à la mairie de Houdemont.

Article 4 :

Pendant la durée de l'enquête publique, le public pourra consigner ses observations et propositions écrites :

- Sur les registres mentionnés au précédent article,
- Via le site registre dématérialisé : **<https://www.registredemat.fr/mise-en-compatibilité-plu-houdemont>**
- Adressées au Commissaire enquêteur par voie électronique à l'adresse mail dédiée :
mise-en-compatibilité-plu-houdemont@registredemat.fr
- Ou adresser un courrier au commissaire enquêteur à la Mairie de Houdemont, 2 allée Gaston Lelièvre, 54180 HOUEMONT.

Article 5 :

Le commissaire enquêteur assurera en outre trois permanences à la mairie de Houdemont pour y recevoir les observations et propositions écrites ou orales du public :

- **Le Mercredi 12 avril 2023 de 10h00 à 12h00**
- **Le Jeudi 27 avril 2023 de 15h30 à 17h30**
- **Le Vendredi 12 mai 2023 de 15h30 à 17h30**

Article 6 :

Toute information sur cette procédure pourra être demandée à la Direction de l'Urbanisme et de l'Ecologie Urbaine de la Métropole du Grand Nancy, immeuble Chalnot, qui en est l'autorité responsable.

Article 7 :

A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 1, conformément aux articles R123-18 et suivants du code de l'environnement, les registres seront clos par le commissaire enquêteur, qui disposera d'un délai de 30 jours pour transmettre au Président de la Métropole du Grand Nancy le dossier avec son rapport, dans lequel figureront ses conclusions motivées.

Article 8 :

Une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera adressée à Monsieur le Préfet de Meurthe-et-Moselle et à la commune de Houdemont. Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public pendant un an à la Métropole du Grand Nancy – Direction de l'Urbanisme et de l'Ecologie Urbaine, ainsi que sur son site internet, sur le registre dématérialisé à l'adresse suivante : **<https://www.registredemat.fr/mise-en-compatibilité-plu-houdemont>**, à la mairie de Houdemont et à la Préfecture.

Article 9 :

Le présent avis, accompagné de l'arrêté n° URBA0226 du 15 mars 2023 de Monsieur le Président de la Métropole du Grand Nancy prescrivant l'enquête publique, seront affichés à la mairie de Houdemont ainsi qu'au siège de la Métropole du Grand Nancy. Ils seront également affichés sur le site internet de la Métropole du Grand Nancy à l'adresse suivante : **<https://www.grandnancy.eu/publications-legales/enquetes-publiques>** ainsi que sur le registre dématérialisé mentionné précédemment.

Annexe III - 1

AVIS PRÉALABLE ENQUÊTE SITE MÉTROPOLE DÉCLARATION PROJET HOUEMONT

The screenshot shows the main page of the 'Registre Demat' website. The header includes the logo and the title 'DECLARATION DE PROJET « AUX GRANDS JARDINS » EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE HOUEMONT'. A navigation bar contains links for 'PRÉSENTATION', 'ENQUÊTE PUBLIQUE', 'DOCUMENTS', and 'OBSERVATIONS'. A central message states: 'Le registre sera ouvert du 11/04/2023 09:00 au 12/05/2023 17:30. Vous pourrez déposer vos observations à compter de cette date.' Below this is a digital countdown timer showing 19 days, 18 hours, 34 minutes, and 17 seconds. A section titled 'Siège de l'enquête publique' provides the address: 'Mairie de Houémont, 2 allée Gaston Lelièvre, 54 180 HOUEMONT.' The footer includes legal mentions, a site plan, a confidentiality policy, and social media icons for Twitter, Facebook, and LinkedIn.

Registre Demat.fr

DECLARATION DE PROJET « AUX GRANDS JARDINS » EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE HOUEMONT

PRÉSENTATION ENQUÊTE PUBLIQUE DOCUMENTS OBSERVATIONS

Le registre sera ouvert du 11/04/2023 09:00 au 12/05/2023 17:30.
Vous pourrez déposer vos observations à compter de cette date.

19 18 34 17
JOURS HEURES MINUTES SECONDES

Siège de l'enquête publique
Mairie de Houémont
2 allée Gaston Lelièvre, 54 180 HOUEMONT.

Mentions légales Plan du site Politique de confidentialité registre dématérialisé propulsé par RegistreDemat.fr © LEGALCOM

13:25 mercredi 22/03/2023

The screenshot shows the 'PRESENTATION' page of the 'Registre Demat' website. It features an aerial photograph of the 'Aux Grands Jardins' area. A call to action box encourages participation in the public inquiry from 11/04/2023 09:00 to 12/05/2023 17:30, with links to download and view the 'Arrêté d'ouverture d'enquête publique' and the 'Avis d'enquête publique'. The main text explains that the Grand Nancy Métropole has initiated a declaration of project procedure for compatibility with the PLU of Houémont. It also mentions that the administrative tribunal of Nancy has appointed Monsieur Patrick LANG as the inquiry commissioner. The public inquiry period is from Tuesday, April 11, 2023, at 9h to Friday, May 12, 2023, at 17h30. Finally, it states that during the inquiry, the dossier files and the inquiry register will be available for consultation at the Houémont town hall and the Grand Nancy Métropole building.

Enquêtes publiques — Métrop X Registre Demat - DECLARATION X

https://www.registredemat.fr/mise-en-compatibilite-plu-houemont/presentation

PRESENTATION ENQUÊTE PUBLIQUE DOCUMENTS OBSERVATIONS

Participez à l'enquête publique sur ce registre du 11/04/2023 09:00 au 12/05/2023 17:30.

Arrêté d'ouverture d'enquête publique
Télécharger Visionner

Avis d'enquête publique
Télécharger Visionner

DECLARATION DE PROJET « AUX GRANDS JARDINS » EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE HOUEMONT

La Métropole du Grand Nancy a engagé une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Houémont en vue d'ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone 2AU dite « Aux Grands Jardins »

Le président du Tribunal Administratif de Nancy a désigné Monsieur Patrick LANG, en qualité de commissaire enquêteur.

L'enquête publique se déroulera à compter du mardi 11 avril 2023 à 9h jusqu'au vendredi 12 mai 2023 à 17h30.

Durant la durée de l'enquête, les pièces du dossier, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, côtés et paraphés par le commissaire enquêteur, seront déposés et consultables à la mairie de Houémont, siège de l'enquête publique, aux jours et heures habituels d'ouverture au public, ainsi qu'à la Métropole du Grand Nancy, bâtiment Chalnot - Direction de l'urbanisme et de l'écologie urbaine, du lundi au vendredi de 9h à 12h et de 14h à 16h.

12:21 dimanche 02/04/2023

AVIS D'OUVERTURE DE LA CONCERTATION

Commune de HOUEMONT

Mise en compatibilité du PLU par Déclaration de Projet

Objet de la concertation

La Métropole du Grand Nancy a engagé par délibération du 8 février 2019 une procédure de mise en compatibilité du PLU de Houdemont par le biais d'une déclaration de projet. Cette procédure vise à ouvrir à l'urbanisation, pour partie, la zone 2AU « Aux Grands Jardins ».

Les objectifs poursuivis par ce projet sont doubles :

- Apporter une réponse aux objectifs de production de logements fixés par le Programme Métropolitain de l'Habitat en permettant la création d'une offre de logements diversifiée.
- Le projet préserve et valorise la Trame Verte et Bleue, ainsi il tient compte des enjeux environnementaux présents sur le secteur tels qu'identifiés dans le diagnostic environnemental du PLUi-HD et dans l'évaluation environnementale du projet. Cette prise en compte a permis de revoir le dimensionnement du projet afin de préserver les espaces les plus sensibles écologiquement.

Durée de la concertation :

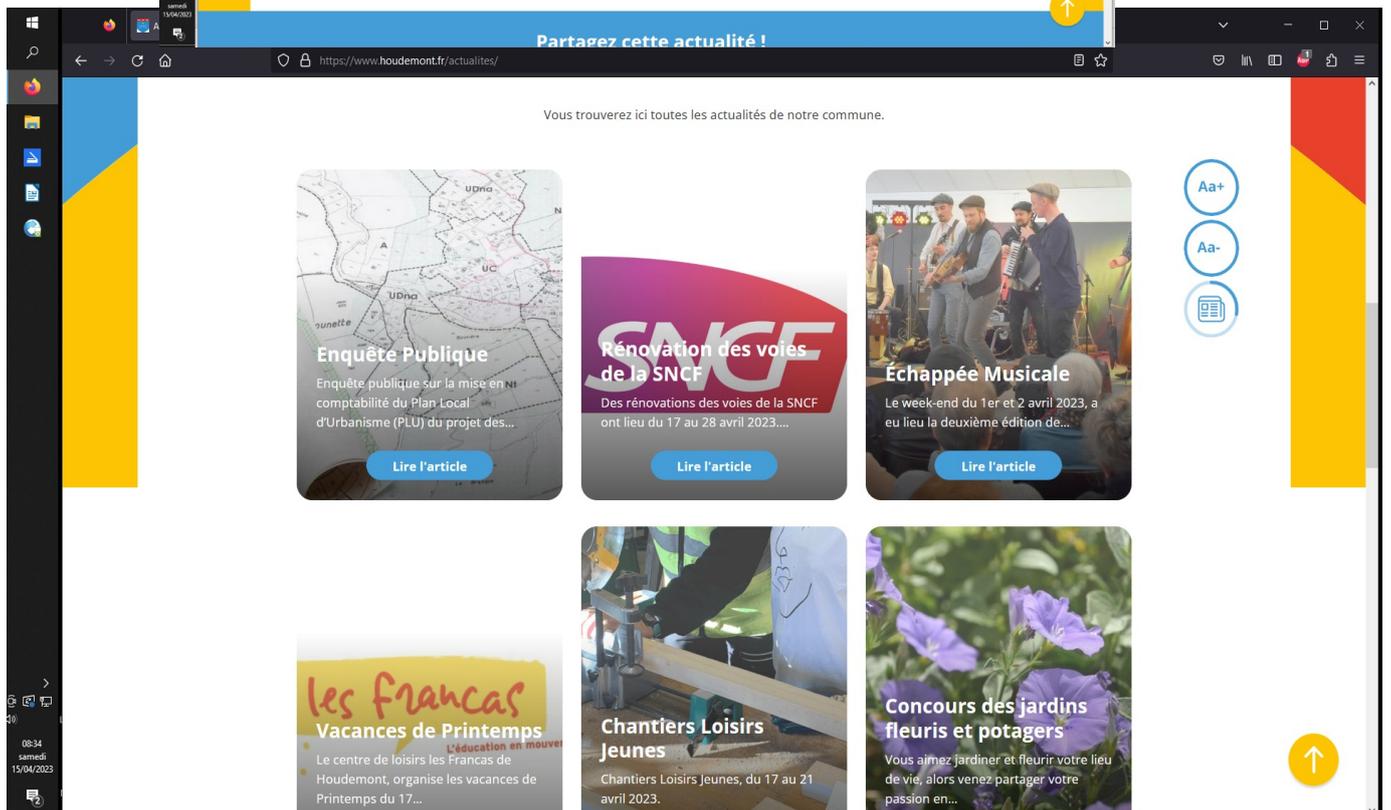
La concertation préalable se déroulera **du 3 novembre 2022 au 5 décembre 2022 inclus**, soit une durée de 33 jours consécutifs.

Modalités de la concertation :

- Une réunion publique sera organisée **le 3 novembre 2022 à 18h30, à la salle polyvalente de Houdemont, Rue des Saules.**
- Un dossier de concertation sera mis à disposition du public. Celui-ci comprendra des éléments de présentations du projet, la justification des besoins ainsi que le résumé non technique de l'évaluation environnementale.
- La consultation du dossier de concertation ainsi que le recueil des avis et remarques du public sur des registres dédiés pourront se faire :
 - Sous format papier, en Mairie de Houdemont aux jours et heures habituels d'ouverture au public, ainsi qu'à la Métropole du Grand Nancy, 7 rue Pierre Chalnot – Direction de l'urbanisme et de l'écologie urbaine, du lundi au vendredi de 9h à 12h et de 14h à 16h.
 - Par courrier : Métropole du Grand Nancy – Pôle Mobilités et Développement Urbain Durables – Direction de l'urbanisme et de l'écologie urbaine – 22-24 viaduc Kennedy – c.o. n° 80036 – 54035 Nancy cedex.
 - Sous format numérique, sur le site internet jeparticipe.metropolegrandnancy.fr

Bilan de la concertation :

La Métropole du Grand Nancy établira au terme de la concertation, un bilan de celle-ci. Le bilan de la concertation sera consultable sur le site internet jeparticipe.metropolegrandnancy.fr et inséré dans le dossier d'enquête publique.



Annexe IV Procès verbal de synthèse

Pont à Mousson le 16 mai 2023

Monsieur le Président
Métropole du Grand Nancy
22-24 Viaduc Kennedy CO 80036
54035 NANCY Cedex

Objet : Enquête publique déclaration de projet HOUEMONT
Procès verbal de synthèse
Art ; R123-18 du Code de l'Environnement

Aff. Suivie par : Mr Gaspard ANCEL
P.J. : 3

L'article R123-18 stipule notamment :.../... Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre, dans la huitaine, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

Je vous prie donc de bien vouloir trouver ci-joint la synthèse des différentes observations , propositions et demandes consignées par courriers dématérialisé ou au registre d'enquête papier, quasi exclusivement par Mr et Mme CHEVRET, riverains directs à l'entrée du projet de nouveau quartier avec leur villa, et annexées au registre pour l'enquête publique susvisée ainsi que mes observations comme j'en ai fais part à Mr Gaspard ANCEL .

Je formule par ailleurs deux propositions à prendre en considération et je vous saurais gré de bien vouloir apporter soit les réponses soit les observations qui pourront contribuer à la rédaction et à la motivation de mes rapport et conclusions, sous format word afin que je puisse les inclure et les commenter dans mon rapport, ceci dans le délai imparti de quinze jours à compter de la remise de la présente lettre.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président à l'expression de mes sentiments les meilleurs .

Patrick LANG

Commissaire Enquêteur



Courrier et PV reçu le : 16 MAI 2023

signature :

**ENQUÊTE PUBLIQUE SUR LA DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN
COMPATIBILITÉ DU PLU DE LA COMMUNE DE HOUEMONT**

PROCÈS VERBAL DE SYNTHÈSE

Intervention au registre dématérialisé :

Copies 1 et 2 jointes.

Courrier n°1

Mr et Mme CHEVRET par courrier dématérialisé de 3 pages, ont d'abord formulé le 10 mai 2023 une longue série de doléances contre la réalisation du projet en l'état (1), puis une série de mesures à intégrer au projet (2) et une série d'observations concernant un complément d'informations à apporter à la lecture du dossier (3).

Courrier n°2

Le 12 mai après une visite à la permanence du commissaire enquêteur et une intervention complémentaire au registre d'enquête, Mr et Mme CHEVRET ont souhaité compléter leur intervention en produisant une photographie de l'entrée de leur propriété et en observant que l'absence de boisement contredit la mention concernant les nuisances sonores de l'évaluation environnementale page 95. «seuls quelques arbustes sont présents sur la parcelle ».

Je vous demande donc d'y apporter les réponses et observation nécessaires.

Pour ma part l'analyse de ces courriers m'amène à formuler deux propositions :

Ne serait-ce pas l'occasion de voir avec la propriétaire du château Montauban, qui possède le chemin privé le long de deux cotés du projet, chemin qui rend exiguë cette pénétrante de nouveau quartier à l'entrée du terrain 1AU (cf photo ci après) , une proposition d'aménagement amélioré **dans le cadre d'un carrefour définitif avec la rue du Poncelet**. Si elle accepterait de reculer son entrée de quelque mètres dans la mesure où le promoteur prendrait en charge le déplacement de son portail et l'aménagement de l'accès ainsi libéré. Ce serait un rapport gagnant-gagnant et la voie pénétrante pourrait sans doute être mieux aménagée en laissant une bande plantée contre la propriété de Mr et Mme CHEVRET, les maisons suivantes étant protégées par une bande arbustive et végétale.

Si cette proposition n'est pas acceptée ou pas jugée acceptable il reste la possibilité d'incurver légèrement la route d'entrée du projet le long de la propriété CHEVRET pour permettre une bande plantée d'un peu plus d'un mètre de large (buissons de 2 mètres de haut par exemple). Cela permettrait à peu de frais de conserver une certaine intimité à la propriété CHEVRET et sa villa résidentielle et sa terrasse et ne semble pas nuire aux implantations et prospects des futurs bâtiments prévus.

Voir photos ci-après pour une meilleure compréhension de cette analyse .



Intervention au registre d'enquête papier :

Copies n°3 jointes

Lors de ma permanence de clôture deux observations ont été consignées au registre d'enquête :

Observations de Mr WEHRLI 5 Rue Biguel :

- Demande de confirmation du statut privé du chemin de Montauban et de la conservation des arbres le long de ce chemin.
- Il y a un seul accès pour le projet , comment la circulation est-elle prévue en cas d'urgence ?

Observations de Mr et Mme CHEVRET :

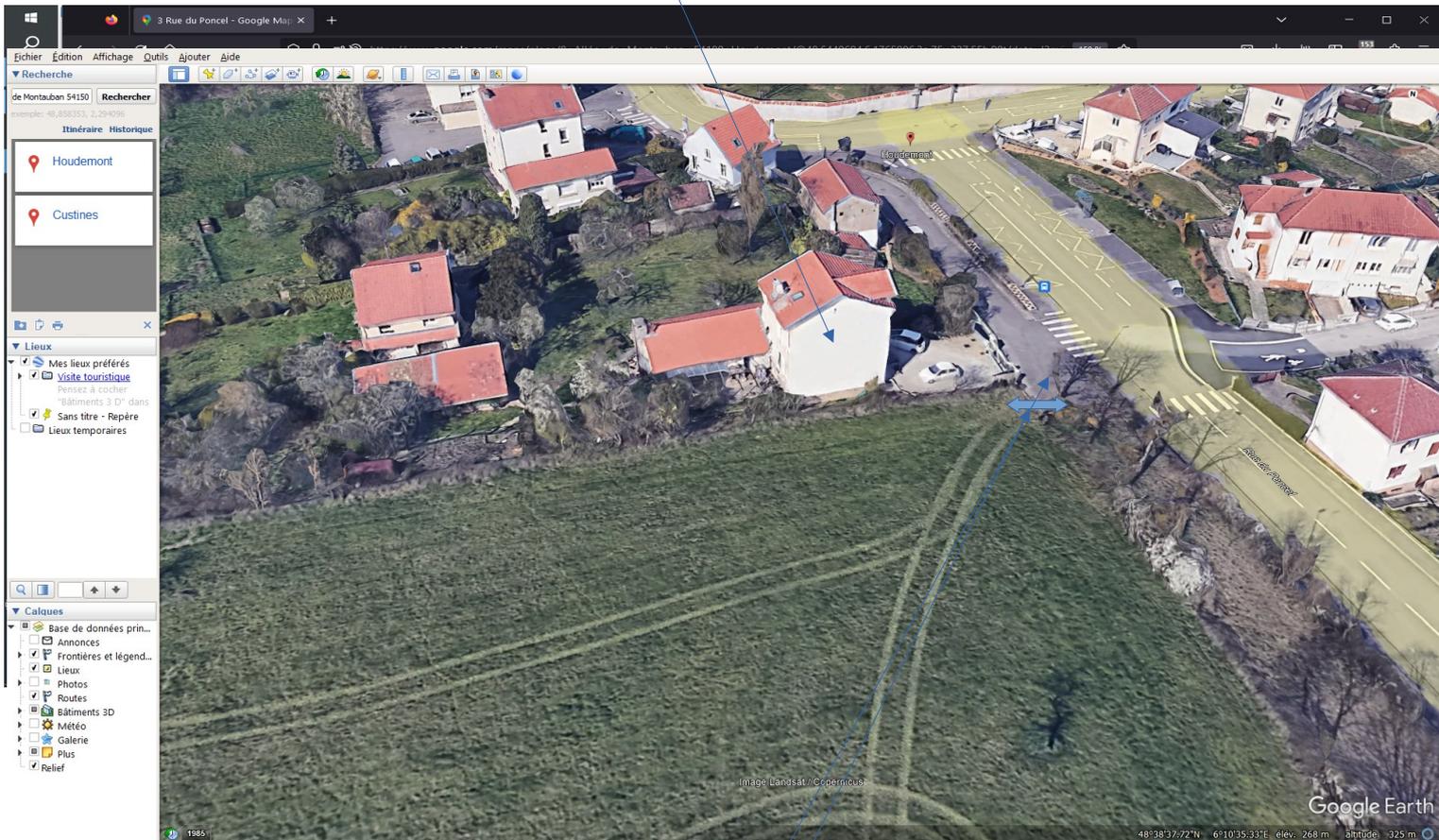
Formulent des observations complémentaires suivantes notamment après réception de l'évaluation environnementale page 95 concernant :

- les nuisances sonores et la qualité de l'air
- « l'inexistence non démontrée de la présence ou non d'une zone humide »

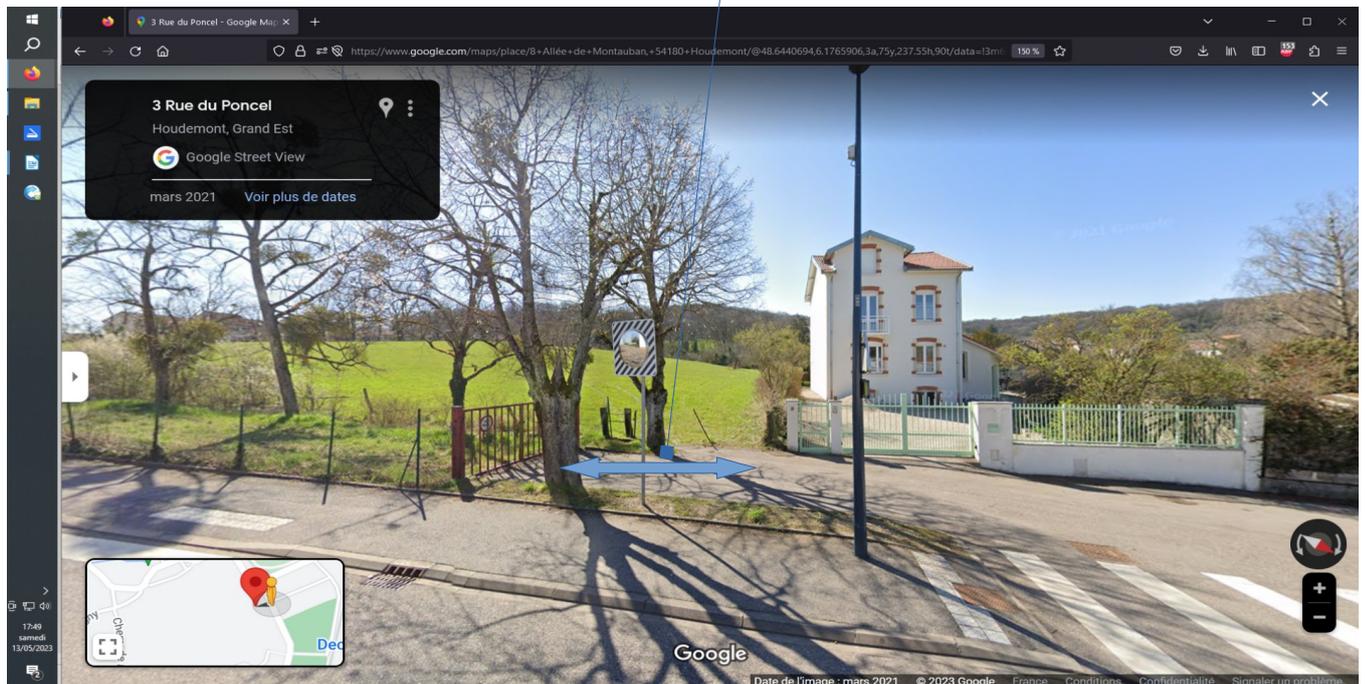
et demandent si la surface totale de plancher est déjà connue et si un bassin de rétention des eaux pluviales est prévu au droit de leur propriété comme cela était connu lors du précédent projet connu au moment de l'achat de leur maison.

Je vous demande donc d'y apporter les réponses et observations nécessaires.

PROPRIÉTÉ DE MR ET Mme CHEVRET 8 Allée de Montauban HOUEMONT



DÉBUT DE LA ZONE 1 AU ET ENTRÉE DU PROJET



Autres observations et remarques du Commissaire Enquêteur

A propos du dossier mis à l'enquête je vous invite à faire vérifier par vos services les deux points suivants :

- la notice explicative page 31 explique que le périmètre du droit de préemption urbain est modifié du fait de la création d'une nouvelle zone 1AU et N, avec en fait, une sortie du périmètre du chemin privé du pourtour sud de la zone du projet. Je ne trouve pas le résultat de cette modification dans le plan des annexes au 1/4000°. Il me semble que la légende grisée « droit de préemption urbain » de la cartouche n'a pas sa traduction sur le plan. (Comme celle du droit de préemption SAFER).
- Une erreur matérielle est à rectifier au règlement de la zone 1AU : corriger la mention zone 1AU et pas 2AU en tête de pages 63 à 71.

A propos de mes observations et commentaires sur la compréhension du dossier :

La particularité de l'absence de zone 1AU dès le PLU instauré en 2007 ou lors de sa modification en 2015 :

- cela correspond-t-il au phénomène de l'importance de la ZAC des Egrez que la commune a dû intégrer au fur et à mesure de sa construction et de son occupation qui générerait au final un apport de 40% de population nouvelle après 1990?
- Ce qui implique nécessairement une ouverture de zones 2AU à l'urbanisation pour la pérennisation des équipements publics de la commune, la stabilisation de son nombre d'habitants et de l'activité de ses commerces. Cette nécessité pour Houdemont est d'autant plus vraie qu'avec le desserrement des ménages et le vieillissement, la ville perd des habitants depuis plus de 20 ans
- Est-ce qu'il existait une capacité de mobilisation du foncier dans les zones urbanisées du PLU permettant durant toute ces années la possibilité de constructions d'habitations pour satisfaire les demandes ?

Je constate que le terrain naturel de la zone d'extension 1AU pressentie comporte un dénivelé conséquent, surtout du côté de la ZAC des Egrez qui aurait pu être apprécié à partir d'un plan avec courbes de niveau pour comprendre comment est prise en compte l'insertion dans le site des bâtiments prévus et par rapport aux constructions riveraines du projet.

En effet le règlement prévoit une hauteur de R + 2 + combles aménageables ou attiques et une hauteur globale de 13 mètres qui est la plus importante dans ce secteur bâti et constitué de maisons individuelles pour la plus grande partie. Je note par contre que le projet prévoit du côté de la ZAC des Egrez une importante zone tampon déjà occupée par de grands arbres à conserver.

L'absence de visites ou d'observations du public lors des 2 premières permanences semble s'expliquer par une bonne communication préalable (réunion publique, affichages, journaux et journal électronique) et par la clarté du dossier.

Concernant la remarque de la MRAe sur deux arbres remarquables situés dans le projet, s'il s'agit réellement de deux arbres fruitiers qui n'auraient plus leur place dans le projet de construction il y a lieu de confirmer la volonté de planter plusieurs arbres à haute tige pour compenser leur arrachage, comme pour les deux arbres situés à l'entrée du projet.

Je vous saurai gré de bien vouloir m'informer de votre position et de vos réponses dans le délai imparti par la réglementation. Je souhaite que cette réponse soit faite sous format word afin que je puisse l'inclure dans mon rapport et mes conclusions.

Procès verbal de synthèse clos le mardi 16 mai 2023

Patrick LANG , commissaire enquêteur :



Mémoire en réponse de la Métropole .../...

**Procédure de déclaration de projet emportant mise en
compatibilité du PLU de Houdemont**

**Avis du maître d'ouvrage sur les remarques et avis recueillis
lors de l'enquête publique en réponse au procès-verbal de
synthèse de Monsieur le Commissaire-Enquêteur**

Conformément à l'article R123-18 du code de l'environnement, le maître d'ouvrage de la procédure est amené à émettre ses observations éventuelles sur les remarques ou les propositions recueillies, ainsi que sur les questions formulées par Monsieur le commissaire enquêteur.

1. Réponse aux observations recueillies :

En résumé :

- Pas d'observation sur le registre disponible au Grand Nancy ;
- 2 observations sur le registre disponible en mairie de Houdemont ;
- 2 observations déposées sur le registre dématérialisé.

Observation n°1, 2 et 3 : Mr et Mme CHEVRET

Observation n°1 (registre dématérialisé)

En tant que riverains jouxtant le périmètre du projet « les grands jardins » nous souhaitons vous informer que nous ne sommes pas favorables à sa réalisation, pour les raisons suivantes :

- 1. Fort impact du projet sur l'ambiance sonore dans notre propriété. A notre connaissance aucune étude d'impact acoustique détaillée n'a été réalisée par le promoteur. Or le maître d'ouvrage doit prendre en compte les nuisances sonores diurnes et nocturnes dès la conception du projet d'aménagement.*
- 2. Fort impact sur la qualité de l'air : une forte augmentation de la pollution atmosphérique est à craindre sur notre propriété compte tenu du passage de véhicules accédant aux 80 logements prévus ainsi qu'à la maison médicale.*
- 3. Fort impact paysager et ombre portée : notre terrasse se trouve au sud et à environ 3 mètres en limite de propriété.*
- 4. Risque d'inondation : l'écoulement de l'eau se fait actuellement vers notre propriété. Avec l'imperméabilisation des sols liée aux nouvelles habitations et infrastructures, nous craignons des inondations à répétition.*
- 5. Impact lors des travaux : les vibrations lors des passages des engins de chantier pouvant impacter la structure de notre maison et les importantes nuisances sonores durant les phases de construction et d'aménagement.*

*Compte tenu de tous ces éléments, nous considérons que les aménagements prévus à ce jour **vont conduire à une perte de valeur de notre maison** et surtout constituent **un risque élevé pour notre santé**, notamment en raison du passage en limite de propriété de l'unique route permettant d'accéder au lotissement et à la maison médicale (générant de nombreux allers-retours quotidiens).
A minima, nous souhaiterions que les mesures suivantes soient intégrées au projet :*

- Eloignement de l'accès routier le plus possible de notre propriété,*
- Réalisation de la route avec un revêtement anti-bruit.*
- Construction d'un mur anti-bruit (par exemple, 50 centimètres d'épaisseur et 2 mètres de haut) ; nous attirons votre attention sur la nécessaire anticipation de cette disposition d'un point de vue réglementaire afin que les dispositions inscrites au règlement de la zone 1AU ne soient pas en contradiction avec une telle mesure de protection.*
- Plantation d'une triple haie d'arbres, d'arbustes et d'épineux, afin d'isoler notre propriété de l'opération réalisée. Ce principe a été inscrit à l'OAP, mais cet espace nous paraît peu important en épaisseur au regard de l'impact occasionné.*

Par ailleurs, il nous semble peu cohérent d'afficher à l'OAP une "zone de traitement paysager adapté" et de surimposer au même endroit le principe d'accès à la zone. Afin d'être cohérent avec les objectifs de préservation annoncés, il nous semble nécessaire de décaler l'accès plus au sud en dehors de la frange paysagère préservée (qui doit également servir de corridor biologique en limite Nord de l'opération).

Dans la notice, il est mentionné : "La trame verte du quartier doit être support d'un réseau de cheminements dédiés aux circulations actives avec les espaces voisins selon un principe de liaison entre la rue du Poncel et les espaces de vergers et en tant qu'interface avec un traitement paysager qualitatif entre les lotissements existants et le projet". Là encore, un cheminement piétonnier pourrait être associé à la bande paysagère (côté Sud de notre propriété) afin de permettre un maillage des cheminements actifs en assurant par là même un éloignement de l'opération immobilière de la limite de notre propriété.

En outre, la localisation de la desserte au point bas topographique du site telle qu'elle est actuellement proposée ne paraît pas pertinente car ce secteur serait plus adapté à l'aménagement des ouvrages de gestion des eaux pluviales (gestion alternative par noues paysagères et bassin végétalisé et paysager) qui de surcroît est positionné à proximité de l'ouvrage de collecte des eaux de ruissellement existant. Ceci assurerait ainsi également une protection supplémentaire de notre propriété vis-à-vis des risques liés aux eaux de ruissellement.

*Par ailleurs, nous nous étonnons **qu'il n'y ait pas eu d'affichage sur site** durant toute la durée de l'enquête publique, informant du projet et de l'enquête publique en cours. De ce fait, les riverains n'ont pu être*

correctement informés de la tenue de cette enquête et des délais de consultation. De notre côté, nous avons eu connaissance très tardivement de son démarrage, ce qui nous a empêché d'analyser sereinement l'ensemble des documents.

A ce titre, **nous n'avons pas pour l'instant eu accès à l'évaluation environnementale et à l'étude faune-flore 4 saisons** qui ont été conduites sur le site. Nous souhaiterions pouvoir être rapidement destinataires de ces études afin de pouvoir apprécier les incidences qui ont été identifiées dans le cadre de ces expertises. Nous nous étonnons d'ailleurs que la notice explicative de la déclaration de projet ne présente pas au minimum une synthèse de ces expertises et une présentation détaillée des incidences identifiées et des mesures devant être mises en oeuvre. Ceci aurait été bienvenu pour une meilleure compréhension et justification de la Déclaration de Projet.

Par ailleurs, la déclaration de projet ne mentionne pas si la caractérisation du site au regard **des zones humides** a été effectuée. Nous vous rappelons que le caractère humide de la parcelle (notamment des secteurs bas topographiquement) doit être écarté dans le cadre d'une expertise environnementale, et qu'il est non seulement nécessaire de s'appuyer sur un recensement du cortège floristique et sur la caractérisation des habitats naturels, mais qu'il est également **indispensable de démontrer l'absence de zone humide au regard du critère pédologique**. Or rien n'est mentionné à ce titre dans ce qui a été mis à notre disposition durant l'enquête publique.

Comme l'a rappelé l'Autorité Environnementale dans son avis (page 7 sur 10) "la destruction d'espèces protégées et de leurs habitats, même de manière résiduelle après mise en oeuvre des mesures de réduction ou de compensation est interdite (sauf dérogation) et est passible de poursuites pénales. Ainsi, la métropole devra être vigilante lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU afin d'éviter la destruction d'espèces protégées et de leurs habitats". Or rien n'est mentionné dans le mémoire de réponse de la Métropole du Grand Nancy à l'avis de la MRAe concernant de la prise en compte de cette thématique garantissant la non nécessité de conduire **une demande de dérogation au titre des espèces protégées** sur le secteur de projet (zone 1AU).

Enfin, nous vous rappelons qu'en date du 4 mai 2023 nous avons demandé par mail à Monsieur le Maire de Houdemont et à Monsieur Bonnefoi, le promoteur du projet, l'évaluation environnementale de la déclaration et l'étude faune/flore. **Aucun document ne nous a été envoyé à ce jour.**

Nous restons néanmoins disposés à entreprendre tout échange complémentaire vis-à-vis de cet avis et des demandes que nous vous avons formulées, mais serons particulièrement vigilants à ce que l'ensemble des obligations réglementaires soient respectées, que ce soit en phase d'instruction réglementaire, lors de la conception du projet ou lors des travaux et des modalités d'intervention

Observation n°2 : (registre dématérialisé)

En complément de nos avis précédents vous trouverez ci-joint une photo montrant l'accès actuellement prévu au projet ainsi que l'entrée de notre habitation. Vous pourrez constater la proximité de l'accès prévu et des façades ainsi que l'absence de boisements contrairement à ce qui est écrit dans dans la partie "nuisances sonores" de l'évaluation environnementale (p.95). Seuls quelques arbustes sont présents sur la parcelle

Observation n°3 : (registre papier mairie de Houdemont)

En complément de nos commentaires sur le site dématérialisé et après réception en date du 11 mai 2023, de l'évaluation environnementale, nous formulons les observations complémentaires suivantes :

1. Nuisances sonores : en p.95 du document d'évaluation environnementale il est écrit « les nuisances sonores sont limitées à la phase de travaux au cours de laquelle elles seront faibles en raison de l'écran sonore formé par les boisements ».

Nous nous étonnons de ce constat puisque notre habitation serait en limite de la route d'accès projetée. Il n'y a aucun boisement actuellement nous séparant du projet. Il semblerait que seules les habitations au sud du projet aient été prise en compte sur ce point.

2. Nous pouvons faire la même remarque sur l'impact sur la qualité de l'air.
3. Zone humide : l'évaluation environnementale ne démontre par l'inexistence d'une zone humide. Ce fait est affirmé sans démonstration et sans prospection spécifique de terrain (carottage). Cette remarque s'impose car cet angle Nord-Est de la parcelle est le point topographique bas qui recueille toute les eaux de ruissellement.
4. Peut-on avoir une idée de la surface de plancher totale prévue par le projet.

5. *Dans le précédent projet d'urbanisation, il était prévu un bassin de rétention des eaux pluviales, au droit de notre propriété, à l'emplacement prévu maintenant pour la route d'accès. Nous disposions de cette information au moment de l'achat de notre maison.*

Réponse du maître d'ouvrage :

Le contenu des observations déposées par Mr et Mme CHEVRET étant particulièrement dense, les réponses seront thématiques.

Concernant l'impact sonore du projet et les potentielles nuisances induites : l'étude d'impact réalisée dans le cadre de l'évaluation environnementale constate une source de nuisance pouvant être forte au moment de la phase chantier tout en étant limitée dans le temps. De plus, lors de la phase de construction, le chantier sera tenu de respecter la réglementation du code de la santé publique en veillant à ce que les bruits ne constituent pas un trouble à la tranquillité du voisinage.

Une fois le chantier terminé, les circulations automobiles en lien avec le projet n'auront qu'un impact faible sur le niveau de nuisance sonore, leur nombre restant mesuré et réparti de façon périodique sur la journée. Le niveau sonore restera sensiblement le même que celui actuellement mesuré sur le secteur, les niveaux les plus élevés étant concentrés sur la rue du Poncel. L'OAP prévoit la mise en place d'un traitement paysager spécifique des interfaces avec le projet, ce traitement pourra le cas échéant participer à une limitation encore plus importante des nuisances sonores.

Le phénomène vibratoire également évoqué n'aura pas d'impact sur les constructions voisines.

L'évaluation environnementale conclue à une incidence faible sur la qualité de l'air, l'augmentation des circulations automobiles n'est pas de nature à augmenter de façon substantielle la pollution atmosphérique. Le projet développera également des supports aux mobilités douces et sa proximité avec de grands équipements les favorisera, ce qui aura pour effet de diminuer l'usage des modes de transport polluant.

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale dans son avis n'a pas remis en cause les résultats de l'étude d'impact concernant les nuisances et la qualité de l'air.

L'impact paysager et l'ombre portée des constructions liées au projet n'auront pas d'impact sur l'habitation de Mr et Mme CHEVRET, elles seront implantées avec un recul suffisant et le traitement paysager limitera les vues.

Les mesures de compensation évoquées par Mr et Mme CHEVRET seront portées à la connaissance du promoteur et leur mise en place étudiée. D'une façon générale, l'OAP prévoit un traitement adapté des limites du projet avec les habitations voisines, le respect de ce principe sera étudié attentivement lors de l'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Les principes inscrits dans l'OAP sont à respecter par le porteur de projet dans un principe de compatibilité, il n'est donc pas illogique que se superpose le principe d'accès à la zone avec la zone de traitement paysager.

La proposition d'un cheminement piétonnier associé à la bande paysagère correspond aux principes de desserte posés dans l'OAP, sa mise en place permettrait de répondre à ces principes.

Il est rappelé qu'un temps d'échange sera organisé avec la commune et le promoteur pour présenter les contours du projet définitif.

Les affichages ont été réalisés selon la réglementation, de plus au préalable à cette enquête publique une concertation a été mise en place à la fin de l'année 2022 avec notamment une réunion publique organisée le 3 novembre 2022. Il a été rappelé lors de cette réunion publique qu'une enquête publique aurait lieu courant du mois d'avril 2023.

L'évaluation environnementale réalisée a conclu en l'absence de zones humides sur le secteur, l'impact du projet se révélant ainsi être nul sur ce type de zones. Ces conclusions se basent sur plusieurs bases de données qui ont révélé d'une part l'absence de zones humides avérés sur le secteur. D'autre part, les modélisations d'identification des zones humides potentielles concluent en leur absence sur le secteur concerné par la déclaration de projet. En conséquence, il n'y a pas eu nécessité de réaliser des investigations de terrain complémentaires pour démontrer l'absence de zones humides au regard des critères d'identification réglementaires.

Les bases de données utilisées par l'évaluation environnementale sont celles de la DREAL Grand Est, du réseau zones humides et de l'étude zones humides réalisée par la Métropole du Grand Nancy.

La remarque de la MRAe dans son avis concernant la destruction d'espèces protégées concerne la zone 2AU. Cette zone concentrant les enjeux majeurs en termes de biodiversité a été sortie du projet pour la préserver dans une logique d'évitement. Cette zone restera en 2AU dans le cadre de la déclaration de projet et ne pourra donc pas être urbanisée, préservant ainsi les enjeux écologiques. De plus cette zone 2AU n'aura pas vocation à être ouverte à l'urbanisation dans le futur. En effet, dans le cadre du PLUi-HD en cours d'élaboration la zone 2AU sera reclassée en zone naturelle, la préservant ainsi de toutes nouvelles constructions.

Comme l'indique l'évaluation environnementale et comme rappelé par l'avis de la MRAe, aucune espèce protégée n'a été recensée au droit de la zone 1AU. Par conséquent, une demande de dérogation au titre des espaces protégés sur le secteur n'est pas nécessaire.

L'évaluation environnementale a été transmise par le maître d'ouvrage en date du 11 mai comme indiqué dans l'observation n°2.

La surface de plancher n'est pas encore connue mais le projet prévoit environ 80 logements.

Le projet ayant évolué depuis, les informations telles que présentées ont évolué et la présence de ce bassin de rétention des eaux pluviales n'est plus certain.

Remarques du commissaire enquêteur concernant les observations de Mr et Mme CHEVRET :

Ne serait-ce pas l'occasion de voir avec la propriétaire du château Montauban, qui possède le chemin privé le long de deux cotés du projet, chemin qui rend exigüé cette pénétrante de nouveau quartier à l'entrée du terrain 1AU (cf photo ci après) , une proposition d'aménagement amélioré dans le cadre d'un carrefour définitif avec la rue du Poncel. Si elle accepterait de reculer son entrée de quelque mètres dans la mesure où le promoteur prendrait en charge le déplacement de son portail et l'aménagement de l'accès ainsi libéré. Ce serait un rapport gagnant-gagnant et la voie pénétrante pourrait sans doute être mieux aménagée en laissant une bande plantée contre la propriété de Mr et Mme CHEVRET, les maisons suivantes étant protégées par une bande arbustive et végétale.

Si cette proposition n'est pas acceptée ou pas jugée acceptable il reste la possibilité d'incurver légèrement la route d'entrée du projet le long de la propriété CHEVRET pour permettre une bande plantée d'un peu plus d'un mètre de large (buissons de 2 mètres de haut par exemple). Cela permettrait à peu de frais de conserver une certaine intimité à la propriété CHEVRET et sa villa résidentielle et sa terrasse et ne semble pas nuire aux implantations et prospects des futurs bâtiments prévus

Réponse du maître d'ouvrage :

La première proposition du commissaire enquêteur sera proposée au promoteur mais de précédentes négociations pour l'acquisition de ce chemin n'avaient pu aboutir, ce qui a conduit à positionner l'entrée du projet tel qu'inscrit dans l'OAP. Il a également été recherché la constitution d'un véritable carrefour en croix et de positionner l'accès en vis-à-vis de la rue d'Alsace, permettant de simplifier le fonctionnement du futur carrefour.

Cette proposition sera également portée à la connaissance du promoteur afin d'étudier avec lui la possibilité d'incurver la voie d'accès au niveau de la maison de Mr et Mme CHEVRET. Les services des mobilités et de la voirie de la Métropole seront également associés aux réflexions au stade du projet.

Observation n°5 de Mr WEHRLI 5 Rue Biguel :

- Demande de confirmation du statut privé du chemin de Montauban et de la conservation des arbres le long de ce chemin.

- Il y a un seul accès pour le projet , comment la circulation est-elle prévue en cas d'urgence ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Le chemin de Montauban est bien un chemin de statut privé. La circulation interne à la zone ainsi que sa desserte prendront en compte les problématiques de sécurité et l'avis des services concernés sera exigé au stade de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme

Observation du commissaire enquêteur :

La notice explicative page 31 explique que le périmètre du droit de préemption urbain est modifié du fait de la création d'une nouvelle zone 1AU et N, avec en fait, une sortie du périmètre du chemin privé du pourtour sud de la zone du projet. Je ne trouve pas le résultat de cette modification dans le plan des annexes au 1/4000°. Il me semble que la légende grisée « droit de préemption urbain » de la cartouche n'a pas sa traduction sur le plan. (Comme celle du droit de préemption SAFER).

Une erreur matérielle est à rectifier au règlement de la zone 1AU : corriger la mention zone 1AU et pas 2AU en tête de pages 63 à 71.

Réponse du maître d'ouvrage :

C'est éléments seront vérifiés et corrigés par le maître d'ouvrage.