

**POLITIQUE PUBLIQUE :**

Développement urbain

**SEANCE DU :** 29 juin 2023

**DELIBERATION N° :** DEL20230629\_C50

**OBJET :**

PLU de Houdemont - Mise en compatibilité -  
Approbation de la déclaration de projet "Aux  
Grands Jardins"

**RAPPORTEUR :** Madame Isabelle LUCAS

**EXPOSE DES MOTIFS**

En conclusion générale, le commissaire enquêteur a émis un avis favorable avec une recommandation.

Cette recommandation vise à conserver le long de la voie d'accès un espace neutralisé végétalisé le long de la propriété riveraine du projet pour préserver son intimité.

Cette recommandation est prise en compte dans l'orientation d'aménagement et de programmation qui accompagne l'urbanisation du secteur. En effet, le traitement paysager des interfaces avec les espaces voisins figure comme principe paysager à respecter par la future opération d'aménagement »

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Houdemont a été approuvé par délibération du conseil communautaire en date du 12 octobre 2007, puis modifié le 2 octobre 2015 et le 20 décembre 2019.

La Métropole du Grand Nancy a engagé, par délibération du 8 février 2019, une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Houdemont. Cette procédure vise à ouvrir à l'urbanisation, pour partie, la zone 2AU « Aux Grands Jardins », dernière réserve foncière mobilisable sur la commune. Cette ouverture à l'urbanisation doit permettre la production de nouveaux logements à Houdemont, dans une logique de mixité résidentielle et générationnelle et afin de diversifier les solutions d'habiter sur la commune. La procédure de déclaration de projet a pour but de démontrer l'intérêt général de ce projet et permettre en conséquence la mise en compatibilité du PLU de Houdemont.

**L'intérêt général de la déclaration de projet :**

- **Proposer une offre en logement diversifiée et répondre aux objectifs du Programme Métropolitain de l'Habitat (PMH).** En prévoyant la réalisation de 80 logements dont 30 % de logements aidés, le programme de logement du projet répond aux objectifs de productions fixés par le PMH. Par sa programmation diversifiée en termes de typologie et de forme d'habitat, l'aménagement du site « Aux Grands Jardins » doit contribuer à la diversification du parc de logement, au renouvellement de la population, et à la mixité sociale et générationnelle.
- **Un projet qui préserve et valorise la Trame Verte et Bleue et limite son impact paysager et environnemental en lien avec l'évaluation environnementale.** L'emprise totale de la zone d'aménagement est de 1,10 ha, réduisant la surface du projet initial (5,16 ha) au vu des conclusions de l'évaluation environnementale. Cette diminution de la surface de la zone de projet permet de préserver la trame verte locale, ainsi que de valoriser la biodiversité sur le reste de la zone 2AU qui sera reclassée en zone naturelle à l'occasion du PLUi HD.

#### La mise en compatibilité du PLU de Houdemont :

Pour assurer la réalisation du projet, il est nécessaire de procéder à une évolution des règles d'urbanisme afin d'ouvrir à l'urbanisation l'emprise concernée actuellement classée en zone 2AU. Ces évolutions portent sur :

- La modification du zonage avec le passage de 2AU en 1AU d'une partie du secteur des « Grands Jardins » (1,10 Ha) pour assurer son ouverture à l'urbanisation. Une partie de la zone 2AU est également classée en zone naturelle pour protéger la haie située au Sud-Est du projet et identifiée comme réservoir de biodiversité dans l'évaluation environnementale.
- L'ajout d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) pour accompagner et encadrer l'aménagement futur du secteur.
- L'intégration dans le règlement écrit de règles pour la zone 1AU (hauteurs, implantations des constructions, stationnement...).
- L'évolution du plan des annexes avec la modification du périmètre de droit de préemption urbain.

Ces évolutions réglementaires ne remettent pas en cause les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) du document d'urbanisme. Ces éléments sont détaillés dans la notice technique annexée à la présente délibération.

Dans le cadre de la procédure, le dossier de modification a fait l'objet d'une étude cas par cas par la personne publique. La mission régionale d'autorité environnementale a rendu sa décision le 5 septembre 2019 indiquant que le dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Houdemont était soumis à évaluation environnementale.

**Celle-ci a été réalisée et ses résultats ont conduit la commune et la Métropole à diminuer sensiblement le périmètre urbanisable, passant ainsi de 5,16 hectares à 1,1 hectares. Il s'agit ici d'une application concrète et exemplaire de la stratégie E-R-C (Eviter, Réduire, Compenser) développée par ailleurs dans les travaux en cours d'élaboration du PLUi HD métropolitain.**

La procédure ayant été soumise à évaluation environnementale une concertation préalable a été organisée. Les modalités ont été définies par délibération du conseil métropolitain le 30 juin 2022. La concertation s'est déroulée du 3 novembre 2022 au 5 décembre 2022. **Le bilan de la concertation a été arrêté par délibération du conseil métropolitain le 9 février 2023.**

En application de la procédure décrite par le code de l'urbanisme, une réunion d'examen conjoint du dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU a été organisée le 26 janvier 2023 en présence des personnes publiques associées. Cette réunion a fait l'objet d'un compte rendu, joint au dossier d'enquête publique.

L'enquête publique concernant cette modification a été prescrite par arrêté URBA0226 du 15 mars 2023, conformément aux articles L. 153-19 et R. 153-8 à R. 153-10 du code de l'urbanisme. Elle s'est déroulée du 11 avril 2023 à 9h jusqu'au vendredi 12 mai 2023 à 17h30 inclus, avec mise à disposition des dossiers de P.L.U. à la mairie de Houdemont et à la Métropole du Grand Nancy, ainsi que sur le site internet du Grand Nancy. Les observations du public pouvaient être consignées dans les registres d'enquête publique mis à disposition en mairie et au Grand Nancy ainsi que par courrier électronique au Grand Nancy.

Le registre disponible à la Métropole du Grand Nancy n'a fait l'objet d'aucune observation.

2 observations ont été déposées sur le registre dématérialisé mise en place pour l'enquête

Le registre d'enquête disponible à la mairie de Houdemont a fait l'objet de 2 observations.

Le commissaire enquêteur a formulé 2 observations et/ou remarques.

Les observations du public s'opposent au projet par rapport à l'impact qu'il pourrait avoir sur les habitations voisines, notamment celles situées le plus proche de la voie de desserte. Ces observations sont accompagnées de demandes de mesures de compensation, afin de traiter au mieux l'interface entre la future zone bâtie et le voisinage immédiat. Des précisions ont été demandées concernant les étapes de la procédure et sur le contenu des études environnementales.

**Les observations recueillies à l'occasion de cette enquête publique ont donné lieu à une réponse de la Métropole, reprise dans le rapport du commissaire enquêteur et indiquant notamment que les remarques proviennent presque exclusivement de riverains situés à proximité immédiate du projet. Les possibles impacts du projet seront limités de par leur importance ou de par leur durée. Il est également rappelé que les études environnementales dans le cadre de l'évaluation environnementale ont été réalisées selon une méthodologie rigoureuse et par un bureau d'études spécialisé. Les conclusions de cette évaluation environnementale n'ont pas été remises en**

cause dans l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale. Cette dernière a notamment souligné positivement l'application de la séquence "éviter-réduire-compenser" par la métropole et la commune de Houdemont, pour une bonne prise en compte de la qualité environnementale du site.

En conclusion générale, le commissaire enquêteur a émis un avis favorable avec une recommandation.

Cette recommandation vise à conserver le long de la voie d'accès un espace neutralisé végétalisé le long de la propriété riveraine du projet pour préserver son intimité. Cette recommandation est prise en compte dans l'orientation d'aménagement et de programmation qui accompagne l'urbanisation du secteur. En effet, le traitement paysager des interfaces avec les espaces voisins figure comme principe paysager à respecter par la future opération d'aménagement.

**Le dossier, non modifié suite à l'enquête publique, est donc désormais prêt à être approuvé.**

#### **DELIBERATION**

En conséquence et après avis de la commission Développement Urbain et Transition Ecologique du 15 juin 2023, il vous est demandé d'approuver le projet de modification du P.L.U. de Malzéville.

En application de l'article L153-23 du code de l'urbanisme, la présente délibération ainsi que le plan local d'urbanisme mis en compatibilité seront publiés sur le portail national de l'urbanisme. Ils seront exécutoires à compter de leur transmission au Préfet et de l'accomplissement de la publication précitée.

Le P.L.U. mis en compatibilité est tenu à la disposition du public à la mairie de Houdemont, à la Préfecture de Meurthe-et-Moselle, à la Métropole du Grand Nancy - bâtiment Chalnot - Direction de l'urbanisme et de l'Écologie urbaine ainsi que sur le site internet du Grand Nancy. Par ailleurs, le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur sont mis à la disposition du public pendant un an dans les conditions définies à l'article R. 123-21 du code de l'environnement

**Adopté à l'unanimité**

**Pour : 69**

(Mme Danielle ACKERMANN, Mme Veronique BILLOT, Mme Chloé BLANDIN, Mme Martine BOCOUM, M. Pierre BOILEAU, Mme Muriel BOILLON, M. Alain BOULANGER, M. Michel BREUILLE, M. Hocine CHABIRA, M. Henri CHANUT, M. Christophe CHOSEROT, Mme Sylvie COLIN, Mme Anne-Mathilde COSTANTINI, Mme Nicole CREUSOT, M. Eric DA CUNHA, M. Bruno DAMOISEAUX, Mme Valerie DEBORD, M. Jean-Pierre DESSEIN, Mme Evelyne DEVOUGE, Mme Anne-Sophie DIDELOT, M. Patrice DONATI, M. Jean-Pierre EHRENFELD, M. Mounir EL HARRADI, M. Herve FERON, M. Michel FICK, M. Laurent GARCIA, M. Bernard GIRSCH, Mme Carole GRANDJEAN,

M. Claude GRAUFFEL, Mme Stephanie GRUET, M. Philippe GUILLEMARD, M. Patrick HATZIG, M. Laurent HENART, M. Pascal JACQUEMIN, Mme Christelle JANDRIC, Mme Chaynesse KHIROUNI, M. Mathieu KLEIN, M. Bertrand KLING, Mme Regine KOMOROWSKI, M. Antoine LE SOLLEUZ, M. Alain LIESENFELT, Mme Isabelle LUCAS, M. Frederic MAGUIN, Mme Charlotte MARREL, M. Bertrand MASSON, M. Vincent MATHERON, Mme Annette MATHIEU, Mme Estelle MERCIER, Mme Delphine MICHEL, M. Jean-François MIDON, M. Romain MIRON, M. Franck MURATET, M. Marc OGIEZ, M. Eric PENSALFINI, M. Cyrille PERROT, M. Maurizio PETRONIO, Mme Nadine PIBOULE, M. Romain PIERRONNET, M. Serge RAINERI, Mme Veronique RAVON, Mme Dominique RENAUD, M. Didier SARTELET, Mme Nicole STEPHANUS, M. Marc TENENBAUM, Mme Catherine VIEUX-MELCHIOR, M. Laurent WATRIN, Mme Laurence WIESER, Mme Anne WUCHER, M. Bora YILMAZ)

**Contre :**

**Abstention(s) :**

**Ne prend pas part au vote :**

**ETAIENT PRESENT(E)S :**

Mme Danielle ACKERMANN, Mme Veronique BILLOT, Mme Chloé BLANDIN, Mme Martine BOCOUM, M. Pierre BOILEAU, Mme Muriel BOILLON, M. Alain BOULANGER, M. Michel BREUILLE, M. Hocine CHABIRA, M. Henri CHANUT, M. Eric DA CUNHA, M. Bruno DAMOISEAUX, M. Jean-Pierre DESSEIN, Mme Evelyne DEVOUGE, Mme Anne-Sophie DIDELOT, M. Patrice DONATI, M. Jean-Pierre EHRENFELD, M. Herve FERON, M. Michel FICK, M. Laurent GARCIA, M. Bernard GIRSCH, M. Claude GRAUFFEL, Mme Stephanie GRUET, M. Patrick HATZIG, M. Mathieu KLEIN, M. Bertrand KLING, Mme Regine KOMOROWSKI, M. Antoine LE SOLLEUZ, M. Alain LIESENFELT, Mme Isabelle LUCAS, M. Frederic MAGUIN, Mme Charlotte MARREL, M. Vincent MATHERON, Mme Annette MATHIEU, Mme Estelle MERCIER, Mme Delphine MICHEL, M. Jean-François MIDON, M. Romain MIRON, M. Franck MURATET, M. Marc OGIEZ, M. Maurizio PETRONIO, Mme Nadine PIBOULE, M. Romain PIERRONNET, M. Serge RAINERI, Mme Veronique RAVON, M. Didier SARTELET, Mme Nicole STEPHANUS, M. Marc TENENBAUM, M. Laurent WATRIN, Mme Anne WUCHER

**ETAIENT EXCUSE(ES) :**

Mme Evelyne BEAUDEUX, Mme Sabrina BENMOKHTAR, Mme Nathalie ENGEL, M. Stephane HABLLOT, Mme Hania HAMIDI, M. Francois WERNER

**AVAIENT DONNE POUVOIR :**

M. Christophe CHOSEROT à Mme Martine BOCOUM

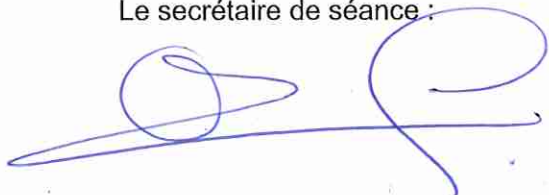
Mme Sylvie COLIN à M. Eric DA CUNHA

Mme Anne-Mathilde COSTANTINI à M. Jean-Pierre EHRENFELD

Mme Nicole CREUSOT à M. Serge RAINERI  
Mme Valerie DEBORD à Mme Anne-Sophie DIDELOT  
M. Mounir EL HARRADI à Mme Delphine MICHEL  
Mme Carole GRANDJEAN à M. Michel FICK  
M. Philippe GUILLEMARD à M. Romain PIERRONNET  
M. Laurent HENART à M. Jean-Pierre DESSEIN  
M. Pascal JACQUEMIN à Mme Nicole STEPHANUS  
Mme Christelle JANDRIC à M. Frederic MAGUIN  
Mme Chaynesse KHIROUNI à M. Franck MURATET  
M. Bertrand MASSON à M. Hocine CHABIRA  
M. Eric PENSALFINI à M. Pierre BOILEAU  
M. Cyrille PERROT à Mme Stephanie GRUET  
Mme Dominique RENAUD à M. Marc OGIEZ  
M. Areski SADI à Mme Sabrina BENMOKHTAR  
Mme Catherine VIEUX-MELCHIOR à M. Jean-François MIDON  
Mme Laurence WIESER à Mme Estelle MERCIER  
M. Bora YILMAZ à Mme Muriel BOILLON

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.

Le secrétaire de séance :

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized initial 'S' followed by a horizontal line and a large, circular flourish.

Le Président :