

DOSSIER DE CONCERTATION

DÉCLARATION DE PROJET ENTRAINANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE HOUEMONT



Préambule

Le présent document constitue le dossier de concertation préalable concernant la déclaration de projet entraînant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Houdemont.

Il se compose :

- Une présentation des éléments de cadrage relatifs à la procédure afin de resituer la présente concertation par rapport au contexte réglementaire.
- Une seconde partie présentera le projet et la justification des besoins.
- En annexe le résumé non technique de l'évaluation environnementale.
- Les délibérations du Conseil métropolitain relatives à cette procédure.

Le présent dossier de consultation sera mis à la disposition du public du 3 novembre au 5 décembre 2022 inclus. Il sera accompagné d'un registre papier permettant le recueil de l'avis du public.

Ces documents seront consultables :

- Sous format papier, en Mairie de Houdemont 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.
- Sous format numérique, sur le site internet jeparticipe.metropolegrandnancy.fr

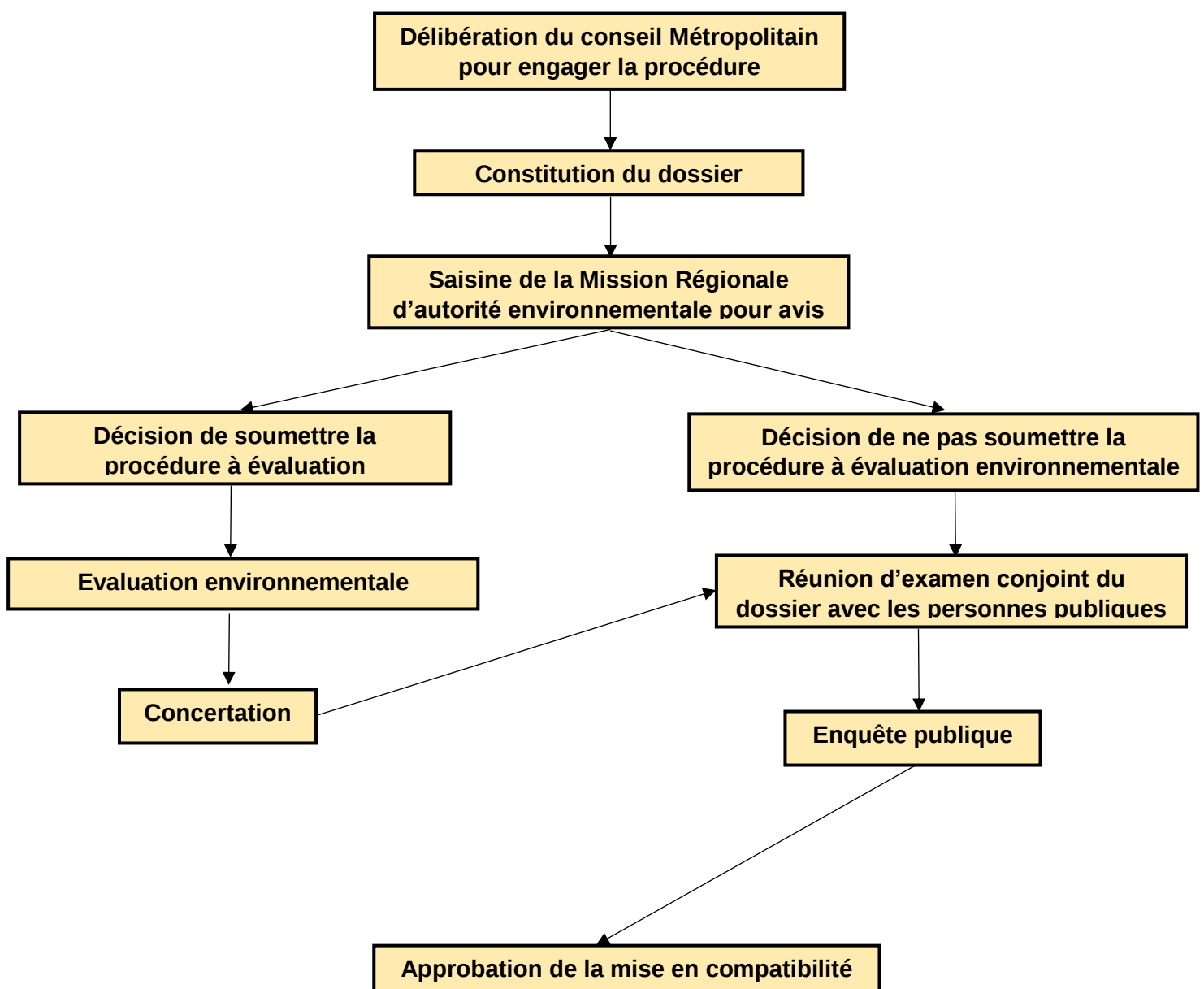
Au terme de la période de concertation, un bilan de celle-ci sera tiré par délibération du conseil métropolitain et joint au dossier d'enquête publique.

I/ CADRE JURIDIQUE

1) Cadre juridique de la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU

Un plan local d'urbanisme (PLU) une fois approuvé peut évoluer selon différentes procédures qui varient en fonction des modifications apportées au document d'urbanisme. Lorsque qu'un projet (public ou privé) nécessite pour sa réalisation une évolution du PLU qui ne rentre pas dans le champ d'application de la modification ordinaire, il peut être procédé à une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU lorsque le projet est d'intérêt général.

La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU est la suivante :



2) Cadre juridique de la concertation

L'article L.103-2 du code de l'urbanisme soumet à concertation obligatoire les procédures suivantes :

- L'élaboration et la révision du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme ;
- La modification du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme soumise à évaluation environnementale ;
- La mise en compatibilité du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme soumise à évaluation environnementale ;
- L'élaboration et la révision de la carte communale soumises à évaluation environnementale ;

Le dossier de déclaration emportant mise en compatibilité du PLU de Houdemont a été soumis à la mission régionale de l'autorité environnementale (MRAe) pour une demande d'examen au cas par cas en juillet 2019. Dans sa décision du 5 septembre 2019, la MRAe a décidé de soumettre la procédure à évaluation environnementale, du fait des enjeux environnementaux du secteur. Par conséquent la procédure entre dans le champ d'application de cette concertation obligatoire.

Il appartient à l'assemblée délibérante de la collectivité responsable de la procédure, en l'occurrence le conseil métropolitain, de préciser les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation.

Les modalités de concertation sont fixées librement et doivent permettre pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente.

C'est pourquoi, le conseil métropolitain de la Métropole du Grand Nancy a délibéré le 30 juin 2022 pour fixer les modalités de la concertation, à savoir :

- La durée de la concertation sera de 4 semaines
- Une réunion publique sera organisée en commune.
- Un dossier de concertation sera mis à disposition du public
- Le recueil des avis du public et la consultation du dossier papier se fera sous format papier et sous format numérique.

II/ PRESENTATION GENERALE DU PROJET

La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU vise à l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AU dite « Aux Grands Jardins » pour le développement d'un projet résidentiel.

Classée comme réserve foncière (zone 2AU) au PLU lors de son élaboration en 2007, son ouverture à l'urbanisation nécessite une mise en compatibilité du document d'urbanisme. En effet, depuis la loi A.L.U.R du 24 mars 2014, un cadre plus contraignant à l'ouverture d'une zone 2AU de plus de 9 ans et n'ayant pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives a été posé.

Pour mettre en œuvre le projet, le document d'urbanisme doit être mis en compatibilité afin d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU. Au regard des objectifs sociaux et urbanistiques poursuivis par la collectivité, ce projet présente un caractère d'intérêt général constituant ainsi l'objet de la déclaration de projet

a) Enjeux et objectifs du projet

- Répondre aux enjeux communaux en termes de démographie et de logements

Le recul global de la population, la progression des populations les plus âgées conjuguées au repli des plus jeunes et l'évolution des modes de vie diversifient les besoins des ménages en logement qui s'expriment de manière plus complexe. La structure actuelle du parc limite la capacité des ménages à satisfaire leurs besoins de desserrement et le renouvellement de la population.

Il s'agit de pouvoir répondre à cet enjeu de diversification de l'offre communale de logement en proposant une plus grande mixité sociale et intergénérationnelle via une diversité de formes et typologies d'habitat.

- Répondre aux objectifs de la politique intercommunale de l'habitat

L'absence de nouveaux projets de logements depuis l'achèvement de la ZAC des Egrez dans les années 90 et la vente de logements sociaux (secteur « La Pensée ») ont engendré une diminution du parc social. Dans le même temps les objectifs de productions fixés par le PMH (Programme Métropolitain de l'Habitat) sont de 84 logements, dont 38 logements aidés à produire d'ici 2027.

Le programme de logement du projet doit répondre à ces objectifs de production et de diversification de l'offre en logement.

b) Le secteur du projet

L'absence d'opportunités foncières suffisantes au sein du tissu urbain existant (dents creuses), combiné à un taux de vacance très faible (de l'ordre de 4%), ne permet pas de répondre quantitativement aux nouveaux besoins en logement de la commune. Le rythme de construction résidentiel sur la commune est en effet quasiment nul sur ces deux dernières décennies.

Le PLU de Houdemont dispose actuellement de 3 zones d'urbanisation future (zone 2AU). Deux de ces zones sont voués à ne plus être urbanisées dans le cadre des travaux en cours d'élaboration du PLU intercommunal. Il s'agit des zones dites « Canton Saint-Martin » rue du Fonteno (1,1 ha) et « Joncs-Saulcy » rue des Jardins (1,6 ha) qui sont éloignées du centre villageois et qui ont vocation à être protégées du fait de leur valeur écologique et paysagère, qui participent au cadre de vie agréable de la commune de Houdemont.

Aussi, la localisation de la zone 2AU des « Grands Jardins » apparaît comme un emplacement privilégié pour la faisabilité du projet au regard de la proximité avec les équipements et réseaux de transports. Elle constitue la dernière grande réserve foncière mobilisable sur la commune (6,17 hectares).

Le secteur des « Grands Jardins » (Source : Geoportail)



Le site fait le lien entre les premiers secteurs d'extensions proche de l'offre en équipements, services et commerces du centre ancien et le quartier pavillonnaire plus récent des Egrez situé directement au sud.

Il bénéficie d'une proximité avec le parc d'activité Nancy – Porte Sud, vaste zone industrielle et commerciale constituant un pôle d'emplois et de commerces à l'échelle métropolitaine. Nancy – Porte Sud est situé conjointement sur les communes d'Houdemont, d'Heillecourt et de Fléville-devant-Nancy.

Le site est localisé dans le périmètre de 800 mètres de la halte-gare d'Houdemont et à proximité immédiate de l'échangeur autoroutier « Houdemont » sur l'A330. Il est directement desservi par les lignes 17 et 50 (Bus scolaire) du réseau STAN via l'arrêt « Montauban ».

Le voisinage avec l'habitat individuel, les vergers et le quartier des Egrez permet de nombreux liens fonctionnels avec le site, en particulier en matière de mobilités douces.

III/ CARACTERISTIQUES DU PROJET FINAL.

a) La prise en compte des enjeux environnementaux.

Le projet initial au lancement de la procédure portait sur l'ouverture à l'urbanisation de la majeure partie de la zone 2AU des « Grands Jardins » (5.6 Ha sur les 6.17 Ha de la zone 2AU).

Dans le cadre de la procédure de déclaration de projet pour mise en compatibilité du PLU de Houdemont le dossier a été soumis pour avis à la Mission Régionale d'autorité environnementale (MRAe). La MRAe, dans sa décision de septembre 2019, a soumis la procédure à évaluation environnementale. L'évaluation environnementale a permis d'approfondir la connaissance de la biodiversité présente sur le site du projet par la réalisation d'une étude faune-flore « 4 saisons ». Cette étude a permis d'évaluer plus précisément l'impact sur l'environnement d'une ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU.

En résumé il ressort de l'évaluation environnementale que le site d'étude est concerné par deux types de milieux d'intérêt local :

Les milieux d'intérêt local moyen sont constitués :

- Des principales prairies de fauche.
- De milieux jouant un rôle pour l'alimentation de certaines espèces se reproduisant sur le site ou nichant aux alentours. Les ronciers sont également présents et constituent des milieux favorables pour certaines espèces.

Quant aux milieux d'intérêt local assez élevé, ils sont constitués :

- Des vergers sur prés, arbres fruitiers âgés et prairie limitrophe. Ceux sont des habitats accueillant beaucoup d'espèces d'oiseaux, de reptiles et d'insectes.
- Les vergers enfrichés, les bosquets avec leurs lisières prairiale représentent des habitats accueillent des espèces de reptiles, de mammifères et d'oiseaux.
- La bordure du parc du château ainsi que la haie d'arbres à haute-tiges menant à celui-ci. La haie est composés d'arbres-gîtes qui peuvent attirer des espèces tels que les chiroptères et les oiseaux. Avec sa bordure prairiale, la haie constitue un corridor de déplacement pour la faune terrestre

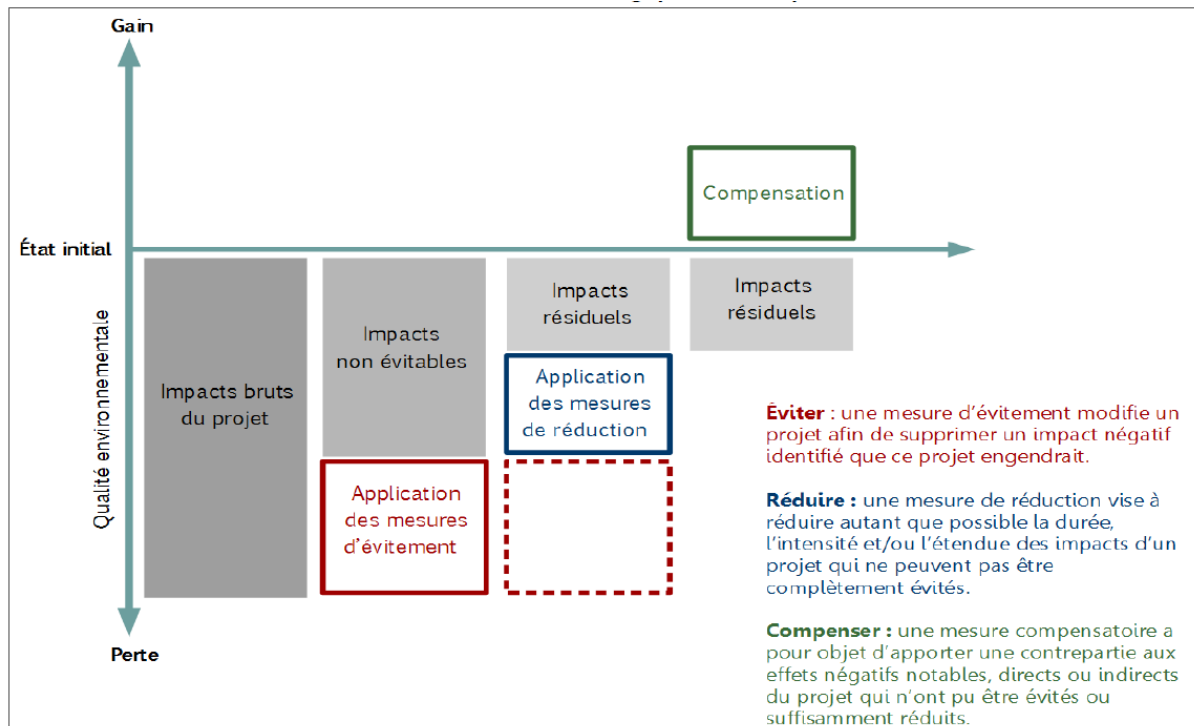
Synthèse des enjeux de biodiversité (source : Evaluation environnementale, l'Atelier des territoires)



Les résultats de l'étude faune-flore et la mise en évidence des enjeux de biodiversité importants sur la partie ouest de la zone 2AU a conduit la commune est la Métropole du Grand Nancy à réduire fortement le périmètre de la zone 2AU ouvert à l'urbanisation (de 5,6ha à 1.10ha). Ce secteur se situe à l'est de la zone 2AU actuelle et il est occupé principalement par des prairies de fauche.



Cette réduction du périmètre de projet est une application directe par la Métropole du Grand Nancy des ambitions portées en matière de sobriété foncière et de préservation des espaces remarquables en termes de biodiversité. En matière de préservation de l'environnement, il est couramment évoqué la séquence dite « ERC » pour « Eviter, Réduire, Compenser ».



Dans le cadre de la déclaration de projet emportant mise en comptabilité du PLU la séquence ERC s'est déclinée de la façon suivante :

Mesures d'évitement :

- Réduction de la taille du projet de 5 Ha à 1,1 Ha dans la partie représentant le moins d'enjeu.

Mesures de réduction :

- Reclassement en zone naturelle des lisières boisées, en limite de zone sud et est, afin de maintenir un corridor écologique fonctionnel pour le déplacement de la faune.
- Inscription dans une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) d'un principe de réseau d'espaces verts, appuyé par la plantation d'arbres d'alignement, le long des voiries ainsi qu'un traitement végétalisé qualitatif au nord où sont relevés des enjeux écologiques moyens
- Inscription dans le règlement d'un coefficient de 30% d'espaces verts non imperméabilisés par unité foncière.

L'ensemble de la démarche a été saluée par l'autorité environnementale dans son avis relatif à l'évaluation environnementale du projet.

b) L'intérêt général du projet

- Un projet qui propose une offre en logement diversifiée et répond aux objectifs du Programme Métropolitain de l'Habitat

Le programme de logement prévu dans le cadre du projet « Aux Grands Jardins » vise à créer et proposer une offre diversifiée, ceci dans le respect des objectifs de mixité résidentielle et générationnelle fixés par le PMH à l'horizon 2027.

Le projet prévoit d'aménager une zone d'habitat mixte, afin de favoriser un parcours résidentiel des habitants sur la commune, mêlant de l'accession et du locatif ainsi que du logement senior en cohérence avec la multiplication des besoins. Le projet prévoit environ 80 logements, dont :

- 20 logements aidés pour les seniors,
- 20 logements aidés pour les jeunes ménages en accession,
- 20 logements intergénérationnels,
- 20 logements en accession libre.

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 renforce les équipements et les polarités

La proximité d'équipements, de la desserte en transport en commun et de polarités a été prise en compte dans la programmation du projet.

La construction de ces 80 nouveaux logements à destination de différents types de ménages devrait apporter une nouvelle dynamique aux équipements et services de proximité. Le secteur doit également être relié aux espaces voisins par un réseau de cheminements permettant de joindre rapidement ces secteurs à pied ou à vélo.

De plus, le projet doit également abriter une pharmacie ainsi qu'un pôle santé, bénéficiant à l'ensemble de la commune.

La proximité du site avec les polarités et la bonne desserte par les transports en commun, notamment la gare située à moins de 800 m du site, a été prise en compte dans la programmation envisagée pour les logements.

- 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 du site de projet et de la zone 2AU au vu des conclusions de l'évaluation environnementale.

Le reste de la zone 2AU non ouverte à l'urbanisation sera reclassée en zone naturelle avec le futur PLU intercommunal.

Le projet prévoit également des espaces plantés non imperméabilisés sous forme de coulées vertes et d'espaces verts, support de la gestion des eaux pluviales et de la circulation d'espèces végétales et animales.

Il est également prévu un système de circulations desservant l'ensemble du site permettant les déplacements en mode doux et des espaces de respirations sur l'ensemble de la zone.

L'aménagement prendra en compte la topographie et les points de vue ainsi que le bâti existant des quartiers voisins. La maison médicale sera située sur la partie « basse » à proximité de la rue du Poncel afin de limiter son impact paysager et de marquer l'entrée du site.

Le projet prévoit le maintien et la protection d'espaces non urbanisés sur son périmètre et la mise en œuvre d'espaces verts pénétrant le site. Il prend également en compte la topographie et les quartiers voisins dans sa composition urbaine. Ces partis d'aménagement seront pris en compte dans l'OAP et dans le zonage du règlement.

- Un projet pour établir un lien fonctionnel

Le projet a pour ambition de créer un lien fonctionnel avec les espaces voisins, par l'intermédiaire de nombreux points d'accès pénétrant un réseau de desserte interne irriguant le site. Ce réseau sera le support de mobilités actives accompagné d'aménagements paysagers. Ils permettront de relier les quartiers voisins notamment les Egrez et d'accéder aux espaces verts à l'est.

Le projet « Aux Grands Jardins » répond à l'intérêt général.

Par ses choix d'aménagement, sa programmation, son ouverture sur les espaces voisins, sa proximité et son accessibilité aux polarités, il permettra de pérenniser les équipements communaux et métropolitains, de préserver les équilibres territoriaux en matière d'habitat et de préserver et valoriser les qualités environnementales du site.

Le projet s'inscrit ainsi parfaitement dans les objectifs des politiques publiques de l'habitat du Grand Nancy (via le PMH), dans les orientations du SCoTSud54 mais également aux projets du PADD du futur PLUi-HD de la métropole (« Encourager la ville des proximités », « Promouvoir la qualité urbaine » et « Aménager une métropole nature »).

