

Réunion de l'Atelier PLU Cheminots lorrains

COMPTE-RENDU

1^{ER} JUIN 2017

18H30

Salle de restauration du CTM
Centre Technique Municipal
Rue Bizet

REUNION ORGANISEE PAR	Service Démocratie participative.
TYPE DE REUNION	Externe
PARTICIPANTS	Habitants : 24 personnes. Commune : Elus : M. Stéphane HABLOT, Maire, M. Manu DONATI, Adjoint délégué à la Démocratie participative ; Personnel municipal : M ^{me} Marie LEBLOND, Responsable du service Urbanisme, M ^{me} Sophie HUBERT, Chargée de mission à la Démocratie participative, M. Philippe MANSUY, Service Communication. Excusé : M. Jean-Paul CARPENA, Adjoint délégué à l'Urbanisme.

Ordre du jour : Point sur les règles applicables dans le quartier / Les résultats du questionnaire distribué en septembre 2016 / Point sur l'élaboration du PLUi.

Introduction par M. Donati :

« Il y a un an, une précédente réunion avait pour but d'examiner le PLU (Plan Local d'Urbanisme) appliqué à votre quartier. La mairie a reçu des permis de construire qui ont suscité des réactions défavorables de la part du voisinage. Mais il faut bien que les maisons soient plus confortables car elles datent des années 70 et la société a changé. Les Cheminots est un quartier fleuri. Ce quartier est resté homogène, avec ses pavillons identiques. Il est intéressant de conserver votre qualité de vie. C'est pourquoi, on vous a distribué un questionnaire pour réfléchir ensemble. Mais les résultats de ce questionnaire nous ont laissé perplexes. On va vous présenter ces résultats ce soir, voir si on peut aller plus loin ou si on gère les demandes de permis de construire au fur et à mesure qu'ils nous sont présentés. »

M. Donati : *« Le PLU émane de la municipalité, même s'il est voté par la Métropole, les modifications du PLU proviennent de la ville. La situation a changé avec le PLUi (Plan Local d'Urbanisme Intercommunal), qui permet des réflexions globales : un quartier UB de Vandœuvre doit avoir les mêmes caractéristiques qu'un quartier UB de Nancy ou de Malzéville. Nous travaillons sur le PLUi depuis un an. On a l'expérience de ce type de réflexion sur le quartier de Brichambeau. Un particulier a souhaité construire un immeuble dans un jardin de Brichambeau. C'est une horreur pour les voisins qui sont privés de soleil. Mais le particulier a pu construire son immeuble car les règles du PLU ne l'interdisaient pas. La seule contrainte qui lui a été imposée a été de réduire d'un étage son immeuble, après négociations entre le particulier et le maire. Pour protéger le quartier de Brichambeau d'autres projets similaires, des modifications ont été apportées au PLU : d'accord pour une véranda (je mettrais plutôt « extension » que véranda, car ce sont des extensions qui sont autorisées) ou un abri de jardin de moins de 20 m² (il s'agit de 6 m² et non 20 m²), mais il faut conserver les espaces verts du quartier. Aux Cheminots, ce n'est pas à ce point. »*

Monsieur Donati donne la parole à la responsable du service Urbanisme pour les points techniques.

1/ Les règles d'urbanisme applicables :

Mme Leblond : *« Un lotissement comme les Cheminots Lorrains sous-entend l'existence d'un cahier des charges avec des règles applicables, notamment sur les clôtures ou les espaces verts. Le lotissement date des années 60.*

Quant les propriétaires ne maintiennent pas ces règles, elles ne sont plus applicables. Seules les règles du code de l'urbanisme et du PLU s'appliquent alors. Votre lotissement est en zone UB dans le PLU, qui correspond aux secteurs pavillonnaires de la ville.»

2/ Synthèse des réponses apportées au questionnaire distribué dans le quartier :

Sur les 240 exemplaires distribués dans le quartier en septembre 2016, nous avons eu 20 réponses. La moitié des personnes ayant répondu souhaitent maintenir les règles telles qu'elles sont actuellement, l'autre moitié souhaite les restreindre ou encore augmenter la possibilité de construire.

Mme Leblond : « *Il y a beaucoup de remarques sur les clôtures : certaines personnes souhaitent pouvoir utiliser des panneaux occultants par exemple. Les résultats du questionnaire sont donc très mitigés, ce qui rend une prise de décision sur l'évolution des règles compliquée.* »

M. Donati confirme qu'à la lecture des réponses, on ne peut pas conclure.

Actuellement, deux propriétaires construisent une avancée à l'arrière de leur maison ; pourquoi est-ce autorisé ?

M. Donati : « *La seule solution pour l'interdire, ce serait de modifier le PLU. C'est ce que nous avons fait pour la rue Victor Basch par exemple, où il n'est désormais plus possible de construire un immeuble à trois étages.* »

Monsieur le Maire : « *Je tenais à être présent à cette réunion. Madame Leblond, c'est son métier, l'urbanisme. Nous, les élus, nous ne sommes pas spécialistes et nous sommes là pour entendre vos attentes. Le PLU est la réglementation. Or, ces règles peuvent être changées par la Métropole du Grand Nancy. Dans votre quartier, de nouveaux habitants côtoient les anciens et ils sont moins soucieux que vous de l'identité du quartier. Votre quartier a une histoire, une architecture typique des années 60, avec des maisons qui se ressemblent et forment un tout cohérent. La grande difficulté pour moi, en tant que maire qui délivre des permis de construire, c'est que je ne peux pas refuser un permis de construire si celui-ci respecte les règles du PLU. Je souhaite qu'on trouve un équilibre pour faire une proposition de modification du PLU à la Métropole, sans être dans la considération individuelle, mais en laissant faire des constructions (aménagement, agrandissements de maisons) qui soient compatibles avec l'identité du quartier.* »

Mme Leblond : « *L'article 11 du PLU et l'article R.111-27 du code de l'urbanisme exigent que le projet de construction s'intègre dans le contexte existant pour être autorisé. Le projet peut également être soumis à des prescriptions dans ce cadre. C'est difficile car c'est très subjectif. La jurisprudence qui a été mise en place sur cet article est très souple avec les constructions. Un refus de permis de construire court par exemple le risque d'être annulé par le juge administratif en cas de contentieux. Par ailleurs, quand on autorise une construction, on analyse la légalité du projet uniquement par rapport au code de l'urbanisme et au PLU. Cette autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : une problématique de perte de luminosité pour le voisin, par exemple, ne peut impliquer un refus de permis. Il faut bien faire la distinction entre les deux.* »

Un habitant propose que la hauteur des maisons soit limitée et qu'il n'y ait pas de toit terrasse. Il demande si l'architecte des Bâtiments de France peut être consulté.

Mme Leblond : « *Une réflexion associant l'Architecte des Bâtiments de France et le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement (association qui intervient gratuitement auprès des particuliers et qui travaille déjà avec la commune sur le quartier Brichambeau) pourrait être engagée.* »

Le champ d'application des autorisations d'urbanisme :

Concernant les créations de surface, il faut distinguer :

- les travaux sur constructions existantes (exemple : une extension de maison) :
 - => jusqu'à 40 m² : déclaration préalable
 - => au-delà de 40 m² : permis de construire
- les constructions nouvelles :
 - => pas de formalités jusqu'à 5 m²
 - => au-delà de 5 m² jusqu'à 20 m² : déclaration préalable
 - => au-delà de 20 m² : permis de construire.

À noter que ces règles sont différentes pour certains cas particuliers. Par exemple, lorsque la surface totale de l'habitation est portée au-delà de 150 m².

Les modifications d'aspect extérieur nécessitent le dépôt d'une déclaration préalable (exemple : changement de couleur des volets ou de la façade).

Un habitant, arrivé dans le quartier en 1985 : « *A l'époque, c'était l'essor des vérandas. Il aurait fallu demander une autorisation préalable pour construire les vérandas, ce qui n'a jamais été fait. Cela a donné de la valeur aux maisons. Mais est-ce marqué dans l'acte notarial en cas de vente de la maison ?* »

Mme Leblond : « *Lorsqu'on vend sa maison, les travaux réalisés sans autorisation peuvent poser problème. Cela dépend du notaire.* »

Un habitant regrette : « *Le questionnaire était un peu compliqué tel qu'il était tourné. J'ai eu un peu de mal à le remplir. C'est peut-être aussi pour cela que vous avez eu peu de réponses ?* »

Mme Leblond acquiesce : « *On a des règles écrites dans le PLU. Dans le PLUi (intercommunal), ces règles seront peut-être illustrées, ce qui les rendrait beaucoup plus compréhensibles.* »

M. Donati : « *Autre solution pour la ville : aller voir un cabinet d'architecture et essayer d'avancer sur ce qui serait possible esthétiquement. Et on vous soumettra ensuite une proposition de modification du PLU.* »

Monsieur le Maire : « *Pour avancer, il faut qu'on puisse définir ensemble les modifications acceptables. D'accord pour réaliser une véranda, mais pas un blockhaus ! On ne peut pas laisser faire n'importe quelle construction. Quand c'est démesuré, l'élu peut quand même imposer. Mais c'est un domaine très juridique, très spécifique. On organisera un petit atelier pour se rendre sur place, pour prendre des photos des exemples d'aménagements qui ne respectent pas l'identité du quartier. Nous devons retranscrire au niveau technique les points que les habitants nous ont communiqués, sur l'histoire du quartier et autoriser, dans la limite du raisonnable, les vérandas. Il faut limiter ce qui est excessif, comme les aménagements en hauteur, dans l'intérêt collectif.* »

Mme Leblond juge « *intéressant d'effectuer, dans un premier temps, un diagnostic des caractéristiques architecturales du quartier et pour deuxième étape un travail sur la modification des règles du PLU, qui pourrait être proposée à la Métropole.* »

Monsieur le Maire s'engage à effectuer les démarches nécessaires pour établir un diagnostic du quartier, éventuellement en recrutant un stagiaire de l'école d'architecture, et qui sera présenté aux habitants.

Monsieur le Maire : « *Je suis d'accord avec ceux qui disent qu'il y a des excès à ne pas dépasser. Il est important de ne pas gêner les voisins par une extension de sa maison. Il faut démontrer que votre quartier a une histoire. Jusqu'à présent, tout ce qui est sorti de terre est légal, de telle sorte que je n'ai pas pu m'y opposer. Pour changer le PLU, il nous faut du temps. Et tant que le PLU n'est pas modifié, les extensions des maisons sont encore possibles.* »

Une habitante estime qu'une extension de la cuisine est du domaine du raisonnable « la majorité des propriétaires l'a fait. »

Mme Leblond : « *Il existe, dans le code de l'urbanisme, la possibilité de surseoir à statuer sur une demande de permis de construire lorsque l'élaboration d'un PLU est engagée, comme c'est le cas pour le PLUi du Grand Nancy. Mais il faut que cette élaboration soit suffisamment avancée et que le projet remette en cause le futur PLU ; il s'agit de conditions très strictes qu'il est difficile de remplir.* »

Un habitant : « *On a créé un Atelier de quartier, on s'est inscrit. On nous a dit qu'on avait droit au soleil. Or, ce n'est pas vrai, puisqu'il est possible d'élever un mur de plus de cinq mètres de haut dans le jardin.* »

Mme Leblond : « *Vous parlez de la construction en cours ?* »

L'habitant : « Oui. Ce n'est pas en retrait. »

Monsieur le Maire : « Avec la nouvelle règle du PLU, on va proposer des changements. Mais ce qui est sorti de terre actuellement est légal et je ne peux pas m'y opposer. »

Mme Leblond : « Ce propriétaire a fait un sous-sol, ce qui n'était pas prévu dans la déclaration préalable qu'il a déposé en mairie. On lui a demandé de régulariser sa déclaration préalable, ce qu'il a fait. »

3/ Points divers :

Une habitante fait remarquer la présence de corvidés : « On est envahi par les corbeaux ! Qu'est-ce qu'il est possible de faire ? »

M. Donati : « On n'a pas le droit de les chasser. Avec l'aide de la Métropole, on fait venir une nacelle avant la nidification des corbeaux pour élaguer les arbres dans lesquels ils construisent leurs nids pour les empêcher de nicher. Le problème, c'est le coût d'une telle intervention. »

Et la pilule pour les corbeaux ?

M. Donati n'en a pas entendu parler, mais il explique que deux fois par an, la ville capture des centaines de pigeons et les gaze en les anesthésiant. Une autre solution consisterait à installer des pigeoniers de luxe, où les œufs des pigeons seraient subtilisés et remplacés par des œufs en plastique, afin de tromper les pigeons qui continueraient à couvrir sans que « leurs » œufs n'éclosent. Mais le coût de pigeoniers est trop élevé pour être mis en place, la ville a en effet d'autres priorités.

En conclusion, Monsieur le Maire remercie les habitants pour leur participation.

« Les habitants sont spécialistes de leur quartier. Mais ils ne maîtrisent pas toujours la loi. Je remercie madame Leblond pour sa proposition de prendre un stagiaire pour effectuer le diagnostic urbain de votre quartier. C'est par une dynamique collective que nous réussirons à sauver le patrimoine du quartier. Il faut accepter les besoins des nouveaux propriétaires des maisons de votre quartier tout en respectant l'identité des Cheminots lorrains. »

MESURES À PRENDRE ET QUESTIONS A SE POSER	PERSONNE RESPONSABLE	DELAI A RESPECTER
Travailler sur le diagnostic architectural du quartier (stagiaire, ABF – Architecte des Bâtiments de France -, CAUE – Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement - ou autre) pour étudier les modifications qui pourraient être apportées au PLU.	Service Urbanisme	Dès que possible