

Elaboration du PLUi HD
Réunion publique secteur Est
le 21 décembre 2023 à 18h30 à Essey-lès-Nancy

**Art-sur-Meurthe – Dommartemont – Essey-lès-Nancy – Malzéville –
Pulnoy – Saint Max – Saulxures-lès-Nancy – Seichamps - Tomblaine**





Objectif 1 : Transformer la ville pour réussir la transition écologique

- Avec une ville écologique et climatique
- Avec une ville des proximités et des solidarités

Objectif 2 : Assurer une forte attractivité économique de la Métropole

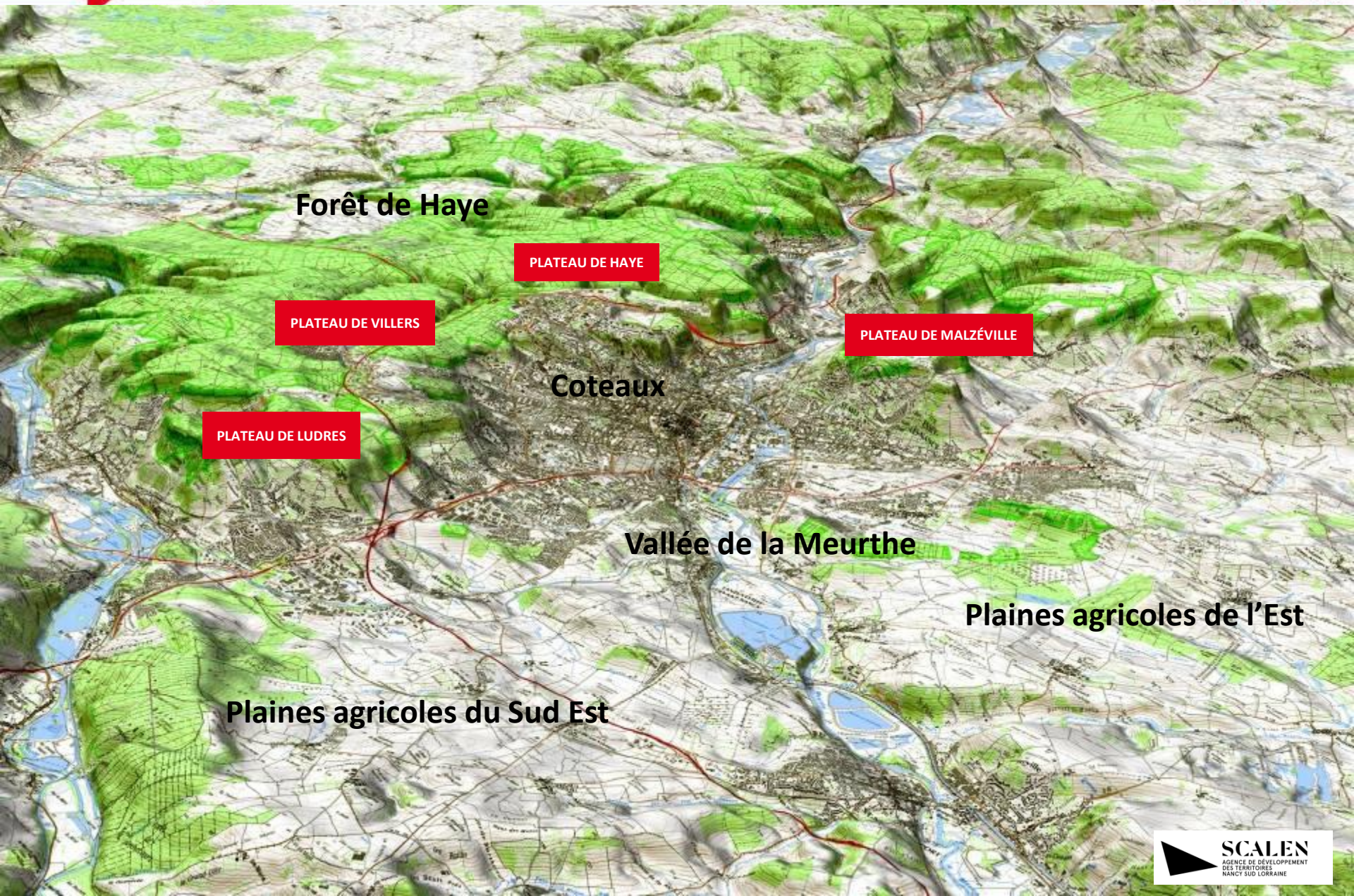
- Avec un environnement propice au développement de l'activité économique et de l'innovation
- Avec une programmation foncière et immobilière lisible
- Avec de la qualité et de la multifonctionnalité pour les sites et les bâtiments

Objectif 3 : Renouveler l'attractivité résidentielle de la Métropole

- Avec une adaptation et diversification de l'offre résidentielle
- Avec une reconquête du parc existant
- Avec une adaptation des programmes aux nouveaux besoins

Objectif 4 : Construire un projet global des mobilités de demain

- Avec une réduction de la place de la voiture individuelle
- Avec une adaptation de la politique de stationnement
- Avec une valorisation de la marche à pieds
- Avec une nouvelle organisation du dernier kilomètre



Forêt de Haye

PLATEAU DE HAYE

PLATEAU DE VILLERS

PLATEAU DE MALZÉVILLE

Coteaux

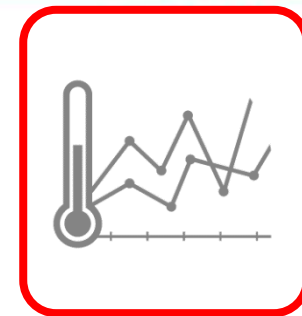
PLATEAU DE LUDRES

Vallée de la Meurthe

Plaines agricoles de l'Est

Plaines agricoles du Sud Est

Une double stratégie pour enclencher une transition écologique et climatique :

**1**

Construire tout en consommant moins de foncier et rénover

Et selon une programmation en phase avec les besoins démographiques et économiques de la Métropole

2

Construire/ Rénover différemment

En s'adaptant au changement climatique

Et en favorisant le maintien et le « retour » de la nature dans le tissu urbain



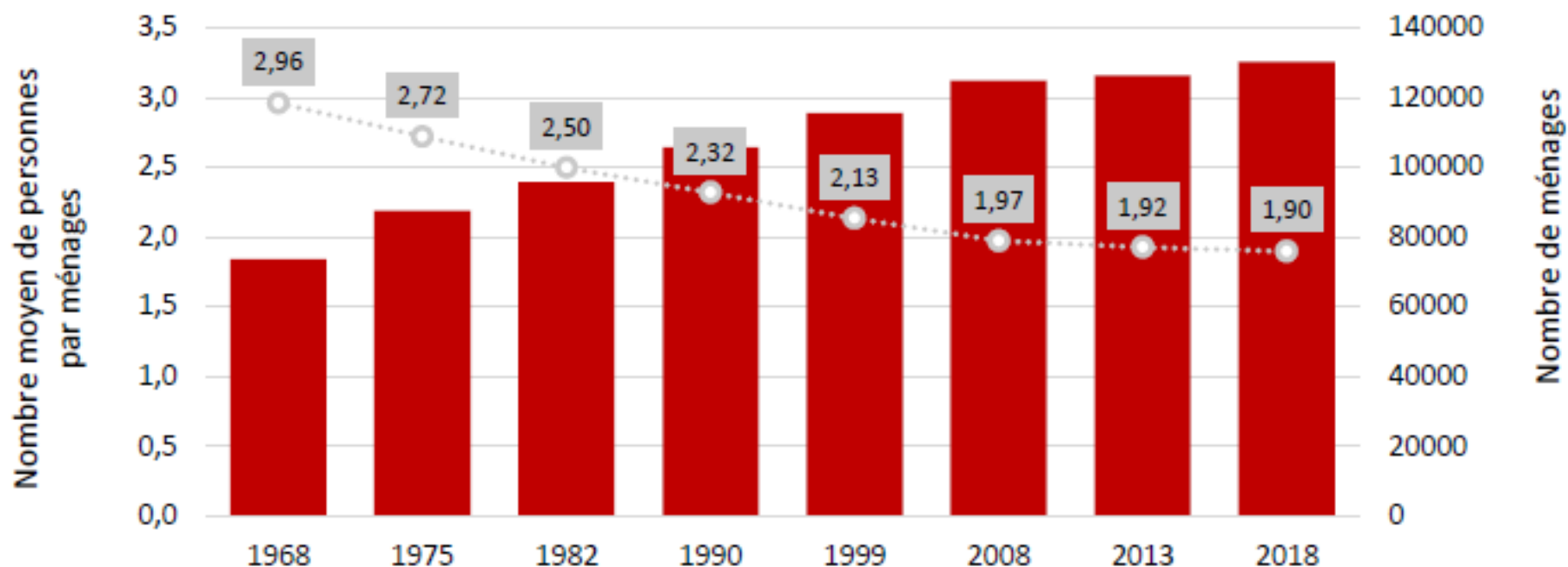
Pourquoi produire du logement sur le Grand Nancy ?

- **Pour répondre aux besoins des habitants qui vivent sur notre territoire**
 - > Augmentation du nombre de ménages >>> *Phénomène de desserrement des ménages ou de « décohabitation » lié au vieillissement de la population, au développement des familles monoparentales et à une forte présence étudiante.*
 - > Renouvellement urbain et rénovation du parc existant
 - > Assurer le parcours résidentiel des ménages et offrir les différentes solutions d'habiter en fonction des étapes de la vie et de ses moyens
- **Une reprise démographique récente sur le territoire métropolitain avec une ambition raisonnable d'accueil de nouveaux habitants sur le territoire métropolitain**
 - > Hausse de la population de 15 000 habitants entre 2017 et 2050 >>> soit environ 475 habitants par an

85 % à 90% des nouveaux logements servent à loger des personnes qui habitent déjà sur le territoire

> Evolution des ménages depuis 1968 dans la Métropole du Grand Nancy

Source : INSEE RP 2018 | Traitement Scalen



**Besoins PLUi = Environ 19 000 logements à « produire »
sur la métropole à horizon 2040 sur la métropole**

2 500 logements

Résorption de la vacance

1 500 logements

Acquisition Amélioration HLM

4 500 logements

Dents creuses (hors des cœurs d'îlot
végétalisés)

10 500 logements dans les secteurs de projet encadrés par la collectivité

Zéro « artificialisation » des sols à l'horizon 2050

- Freiner la consommation d'espaces naturels et agricoles sur le Grand Nancy

Moins 50% de consommation de terres agricoles & naturelles tous les 10 ans jusque 2050

- Priorité à la requalification des friches avec des formes urbaines variées et une végétalisation importante

70% à 80% de notre développement en renouvellement urbain pour faire de l'extension urbaine l'exception

- Renforcer la rénovation de l'immobilier existant vacant

Renforcer très significativement le rythme de rénovation des logements existants pour lutter efficacement contre la vacance.



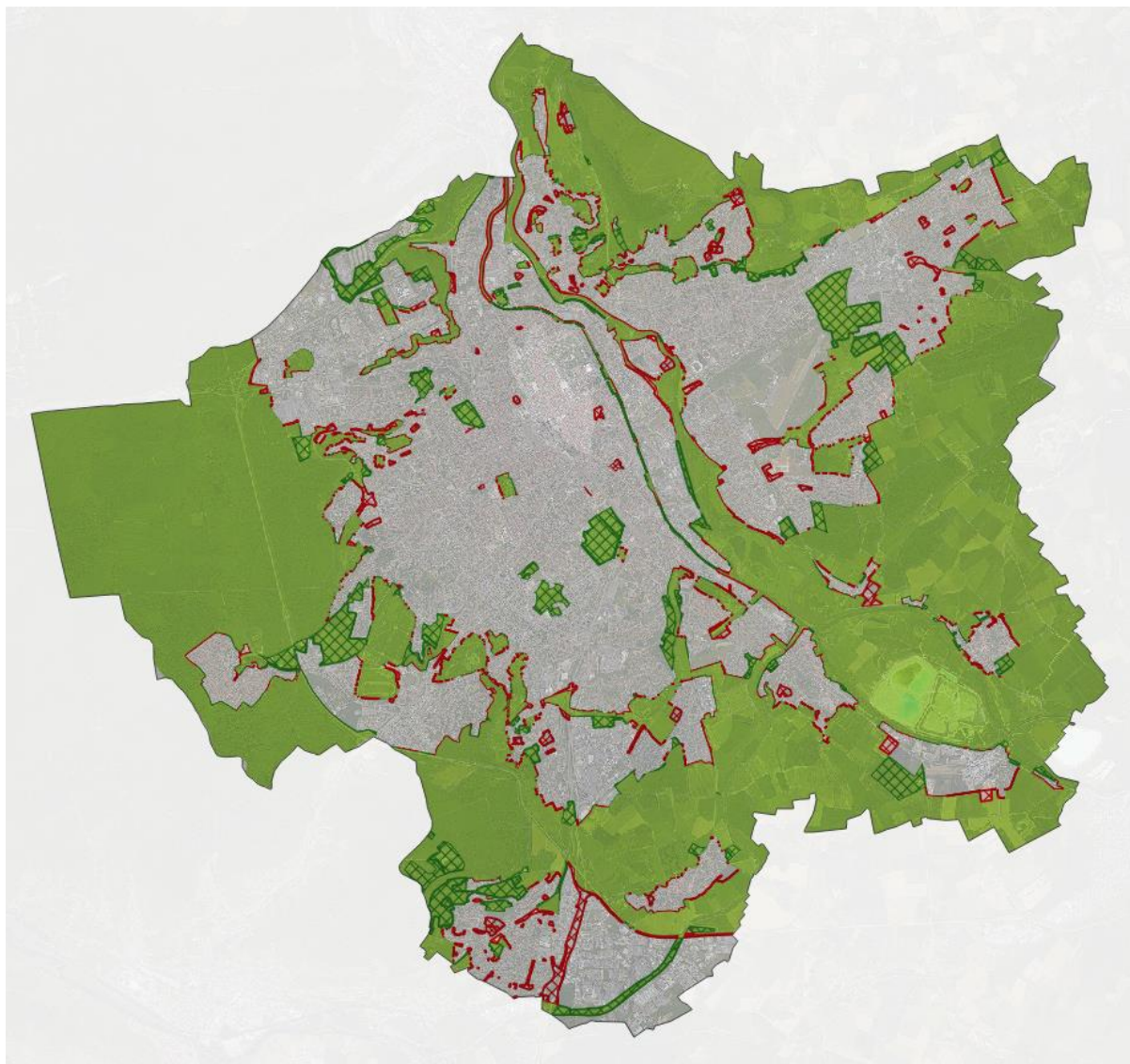
PLU_i

PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL
DU GRAND NANCY

SOBRIETE FONCIERE

Zones « vertes », agricoles
ou naturelles (A+N)

Zones urbaines ou à
urbaniser (U+AU)



Reclassements

Zones A ou N
vers U ou AU 193 ha

Zones U ou AU
vers A ou N 624 ha

Soit une
restitution nette
de 430 Ha

Zones « vertes », agricoles
ou naturelles (A+N)

Zones urbaines ou à
urbaniser (U+AU)

Reclassements

Zones A ou N
vers U ou AU 193 ha

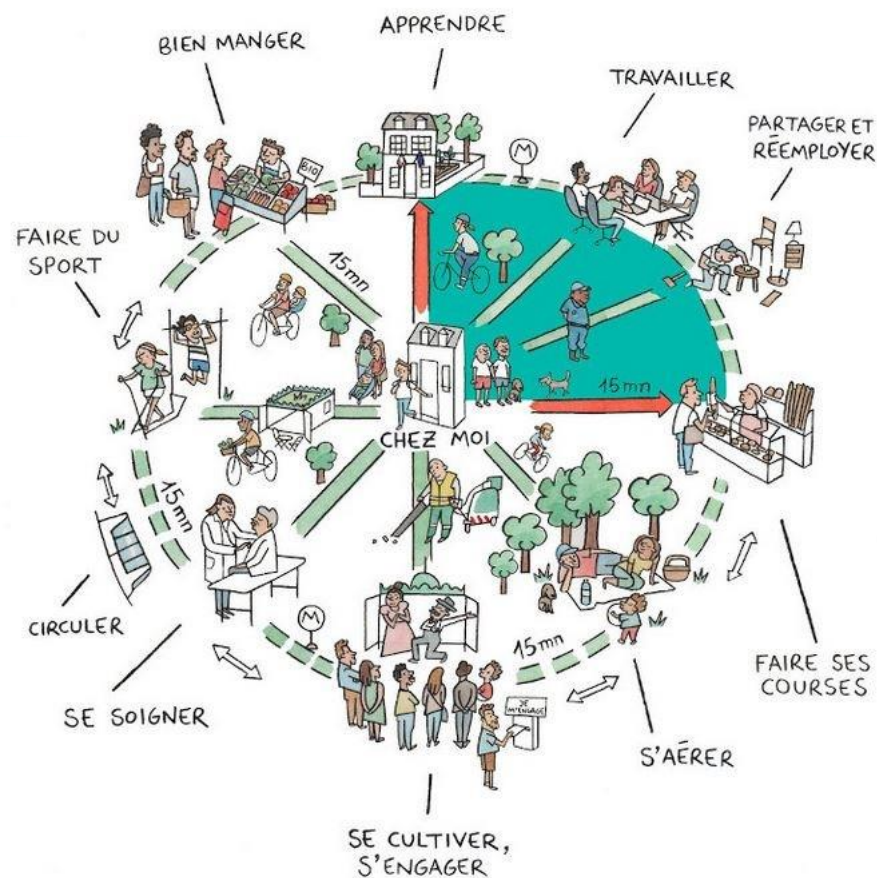
Zones U ou AU
vers A ou N 624 ha

Soit une
restitution nette
de 430 Ha



Secteur Est
restitution nette
de 112 Ha

Il s'agit de promouvoir une alternative à l'étalement urbain et à la dépendance automobile



Orienter le développement urbain autour des équipements et services de proximité pour favoriser le développement de modes de déplacements doux...

En maintenant ou renforçant la présence des habitants autour des centralités de quartier...

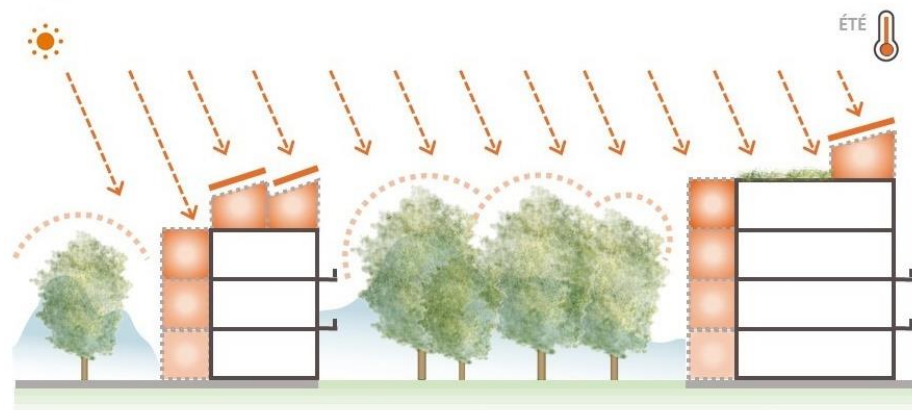
Et en favorisant la mixité des fonctions urbaines.

Améliorer le confort thermique (été / hiver) de la métropole en déclinant les principes du bio-climatisme à toutes les échelles

ENSOLEILLEMENT MAXIMAL EN HIVER / PROTECTION ET BONNE VENTILATION EN ETE

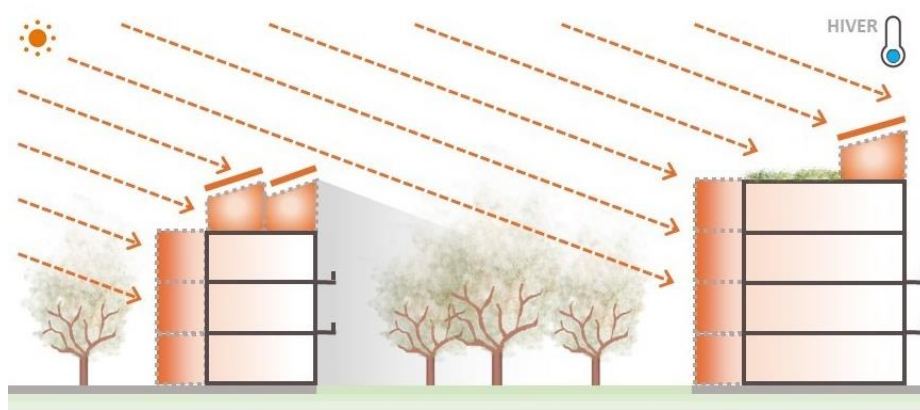
+ A l'échelle du projet urbain (> 5000m²)

Apports solaires et cœur d'îlot rafraîchi en été



Source : Scalen

Apports solaires directs vers les logements et limitation des ombres portées en hiver



Source : Scalen

+ A l'échelle du bâti :

- Volumétries et des typologies favorisant une double orientation des logements
- Dispositifs de protections solaires adaptés en favorisant l'intégration de la végétation dans ces dispositifs
- Privilégier les toits et façades végétalisées.
- Choisir des surfaces et des revêtements avec un albédo élevé (matériaux et couleur)
- ...

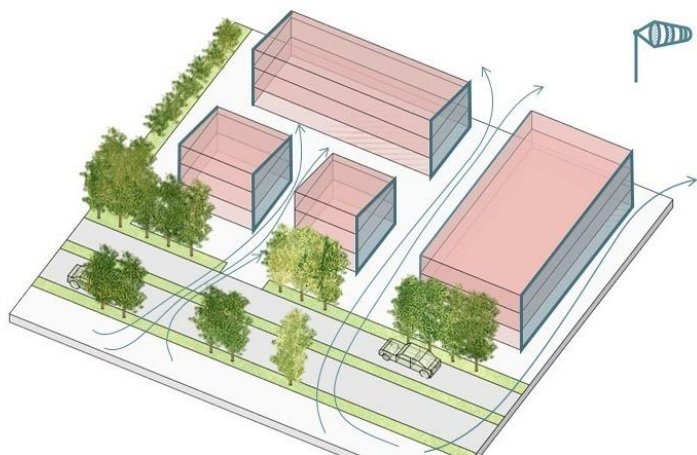
Améliorer le confort thermique (été / hiver) de la métropole en déclinant les principes du bio-climatisme à toutes les échelles

LUTTER CONTRE LES ILOTS DE CHALEUR URBAINS

+ A l'échelle du projet urbain (> 5000m²)

Ouverture dans le front bâti pour ventiler et éviter les effets canyons

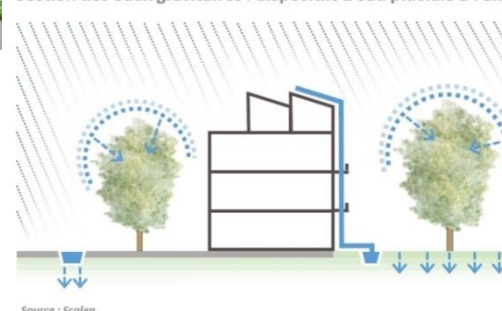
Source : Scalen



Aménagement de zones de fraîcheur



Gestion des eaux gravitaires : dispositifs d'eau pluviale à l'air libre



Source : Scalen

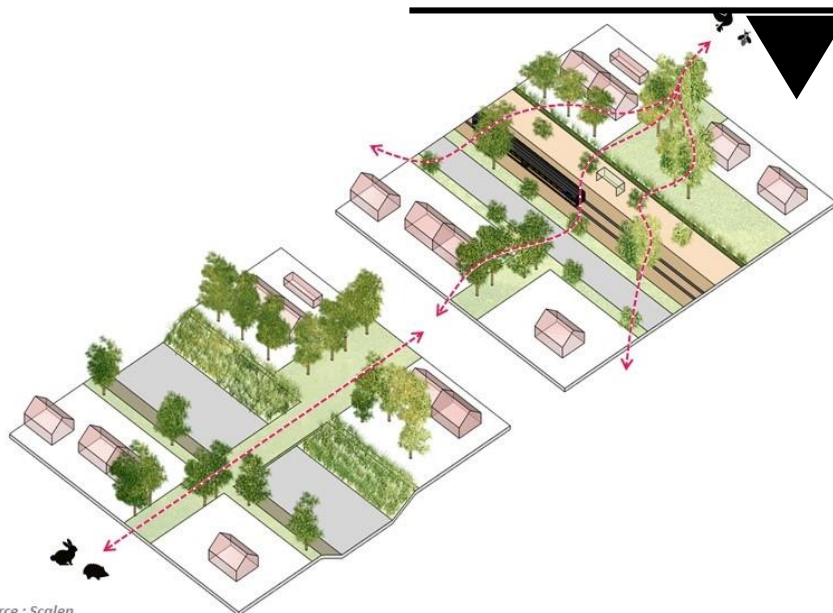
+ A l'échelle du bâti :

- Valoriser les espaces intermédiaires en tant qu'espaces tampons végétalisés
- Prioriser les surfaces perméables ou les revêtements de sol restituant le moins de chaleur
- Choisir des dispositifs de gestion des eaux pluviales privilégiant le stockage et l'écoulement à l'air libre
-

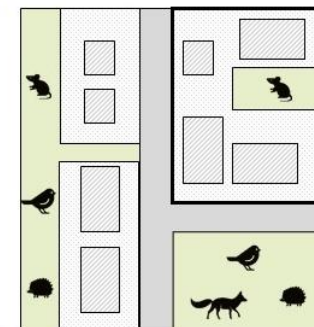
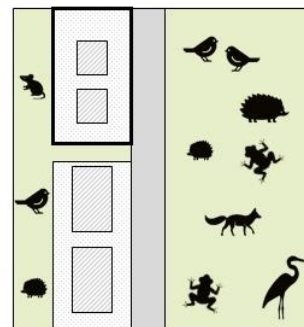
Garantir le principe de connexion écologique à l'échelle du territoire

AMELIORER LA FONCTIONNALITE
REDUIRE LA FRAGMENTATION

métropole
GrandNancy



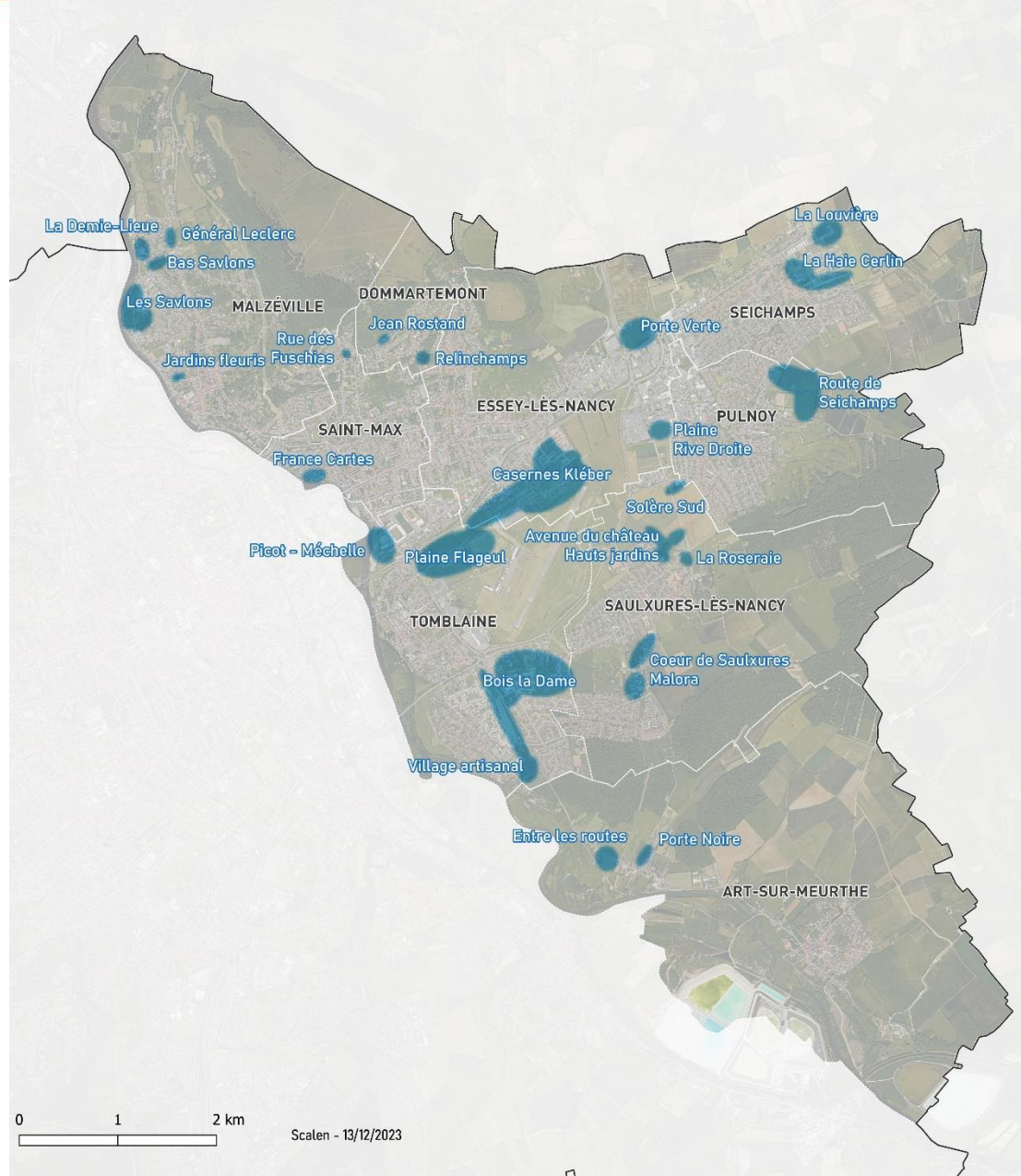
Source : Scalen



Espace naturel
 Voirie
 Bâti
 Espace artificialisé
 Murs et clôtures

+ Si projet d'aménagement (Réduire + Compenser):

- Ne pas créer d'obstacle aux continuités écologiques
- Réhabiliter par renaturation ou la création de nouveaux linéaires végétalisés, notamment le long des infrastructures
- Permettre le passage de la faune (dispositifs de franchissement des obstacles ou clôtures perméables)
- Garantir un maillage régulier d'espaces verts
- Privilégier les espaces d'un seul tenant



Au sein des zones U et AU, une nouvelle approche plus lisible pour réglementer :

>>> les conditions de maintien de la nature en ville

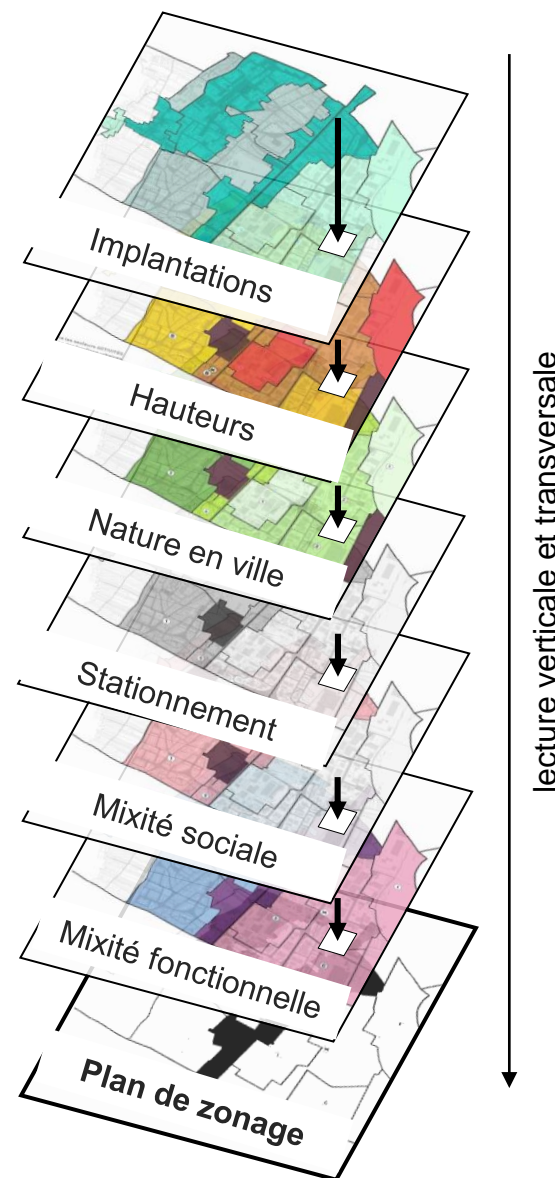
>>> les capacités constructibles

-Un règlement écrit allégé : de nombreuses règles deviennent communes à l'ensemble des zones.

-Davantage de dispositions graphiques superposées au zonage (trames) et des renvois vers des plans thématiques.

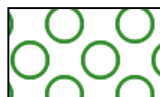
-Une lecture verticale : la règle se construit au fil des plans thématiques.

Objectif : Une meilleure lisibilité des politiques publiques concernées et une meilleure justification des choix et des règles





Des outils pour protéger les cœurs d'îlot et les éléments boisés :



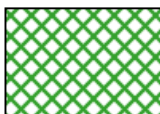
Espaces Boisés Classés

Objectif : protéger les grandes surfaces boisées, dont les réservoirs de biodiversité, en dehors des espaces urbains.



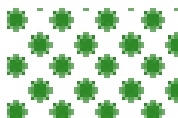
Réservoirs de biodiversité

Objectif : protéger les réservoirs de biodiversité non boisés (zones humides et pelouses thermophiles).



Éléments protégés des continuités écologiques :

Objectif : protéger des éléments constitutifs de la TVB (bosquets, arbres isolés, mares, etc.) pour des motifs écologiques.



Éléments protégés du patrimoine paysager

Protéger des éléments pour des motifs, culturels, historiques, etc.



Cœurs d'îlots et seconds rangs protégés :

Objectif : protéger les cœurs d'îlots ou les fonds de jardins en interdisant toute construction principale ou de forte emprise au sol.



Terrains jardinés, cultivés ou non bâtis:








Objectif : protéger les jardins, vergers ou terrains maraichers en milieu urbain en interdisant les constructions.

Zones naturelles (N)
ou naturelles équipées (Ne)




Zones agricoles (A)

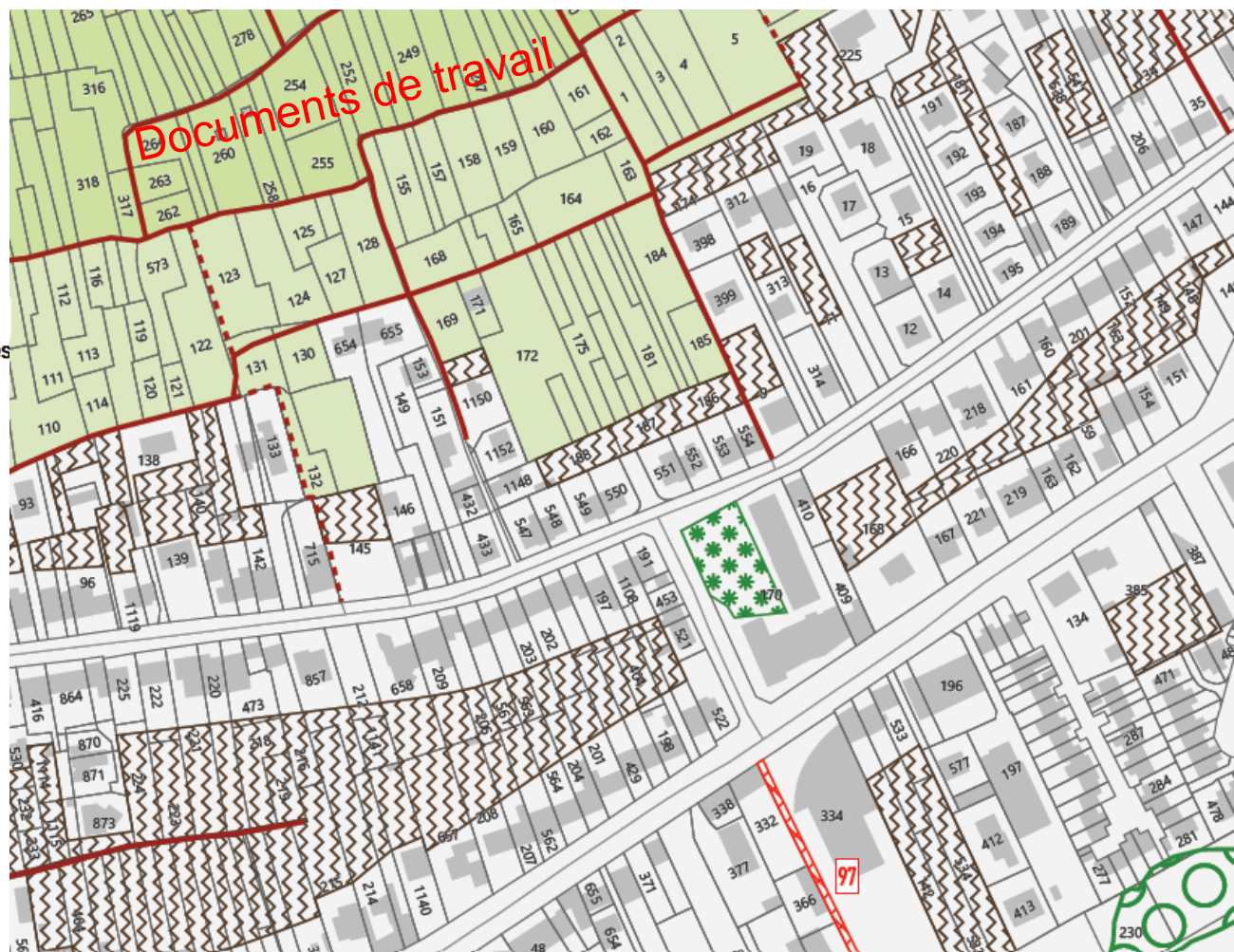
Zones urbaines ou à urbaniser
(U+AU)

Protections environnementales, patrimoniales et paysagères

-  * * * Éléments paysagers protégés (linéaire)
-  Éléments paysagers protégés (surfacique)
-  Espaces boisés classés
-  Réservoirs de biodiversité
-  Éléments protégés des continuités écologiques
-  Terrains jardinés, cultivés, ou non bâti à protéger
-  Coeurs d'îlots et seconds rangs protégés

Autres prescriptions

-  Sites de projet (OAP)
-  Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées
-  Voies et chemins à protéger (PDIPR)



Protections du PLU :

| | |
|---|--------------------|
| Zones « vertes », agricoles ou naturelles (A+N) | 7 295 ha (51 %) |
|---|--------------------|

| | |
|---|--------------------|
| Zones urbaines ou à urbaniser (U+AU) | 6 966 ha (49 %) |
|---|--------------------|

dont dispositions
graphiques de protection :

| |
|--------------|
| 190 ha (3 %) |
|--------------|



Protections du PLUi :

Zones « vertes »,
agricoles ou
naturelles (A+N) 7 745 ha
(54 %)

Zones urbaines ou
à urbaniser (U+AU) 6 540 ha
(46 %)

dont dispositions
graphiques de protection :

460 ha (7 %)

Soit plus du double de
protection en zone
urbaine au PLUi





Protections du PLU :

Zones « vertes »,
agricoles ou
naturelles (A+N)

Zones urbaines ou
à urbaniser (U+AU)

dont dispositions
graphiques de protection :

18 ha



Protections du PLUi :

Zones « vertes »,
agricoles ou
naturelles (A+N)

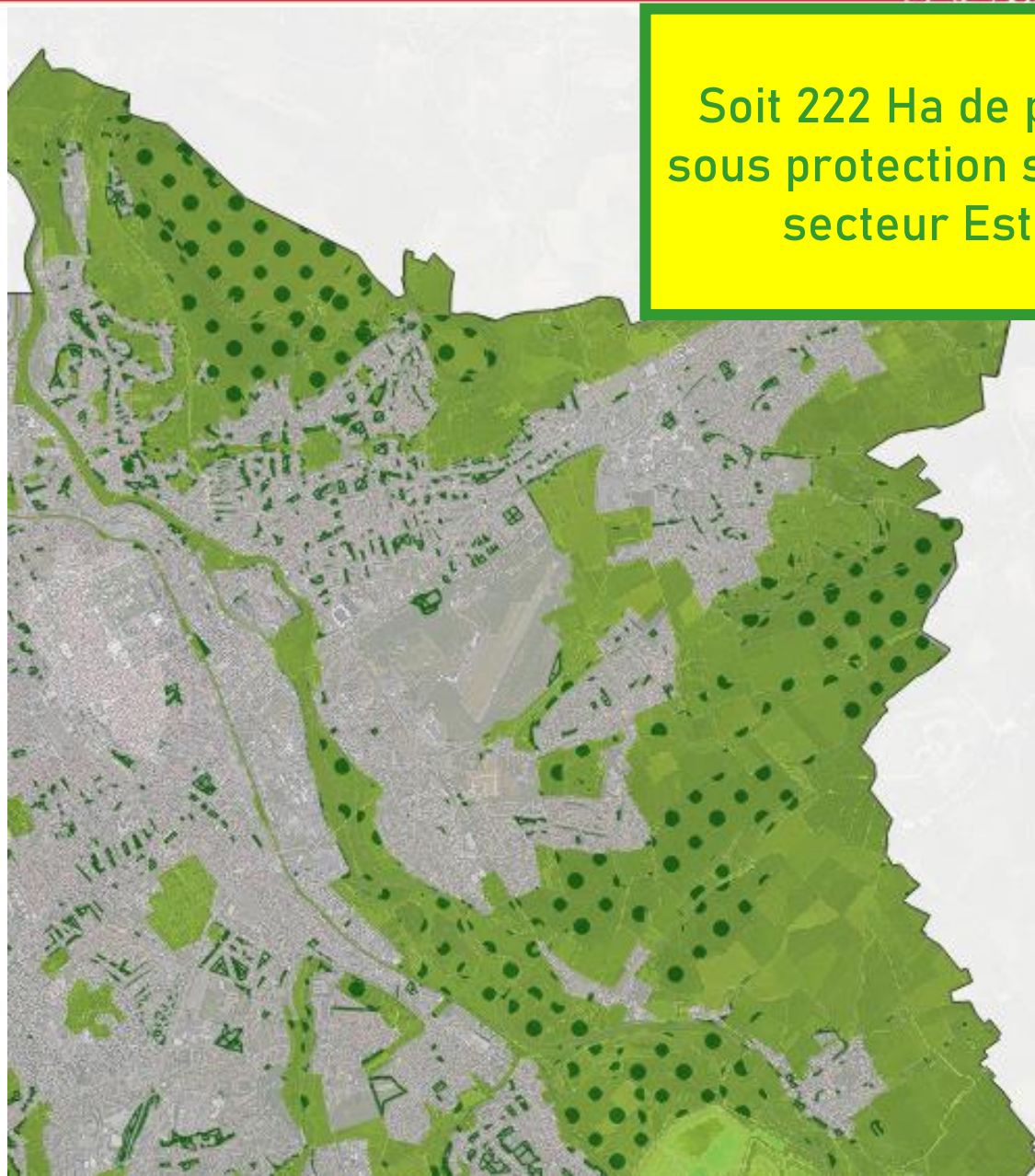
Zones urbaines ou
à urbaniser (U+AU)

dont dispositions
graphiques de protection :

128 ha

Soit 7 fois plus de
protection en zone
urbaine au PLUi sur
le secteur Est

Soit 222 Ha de plus
sous protection sur le
secteur Est

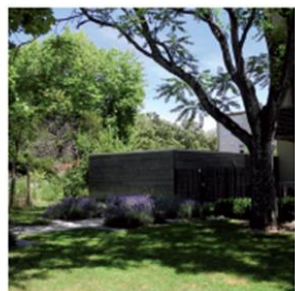




Un nouvel outil fixant des seuils minimums de surfaces non artificialisées ou « éco-aménagées » (bâti végétalisé, surfaces perméables, etc.) :

+

valeur écologique



Pleine terre

1

(CBS)

- le coefficient de biotope surfacique
surfaces de pleine terre et éco-aménagées

(CPT)

- incluant un coefficient de pleine terre
surfaces de pleine terre uniquement



**Surfaces bâties
 végétalisées**

0,3 à 0,7

selon la profondeur du substrat



**Surfaces
 semi-perméables**

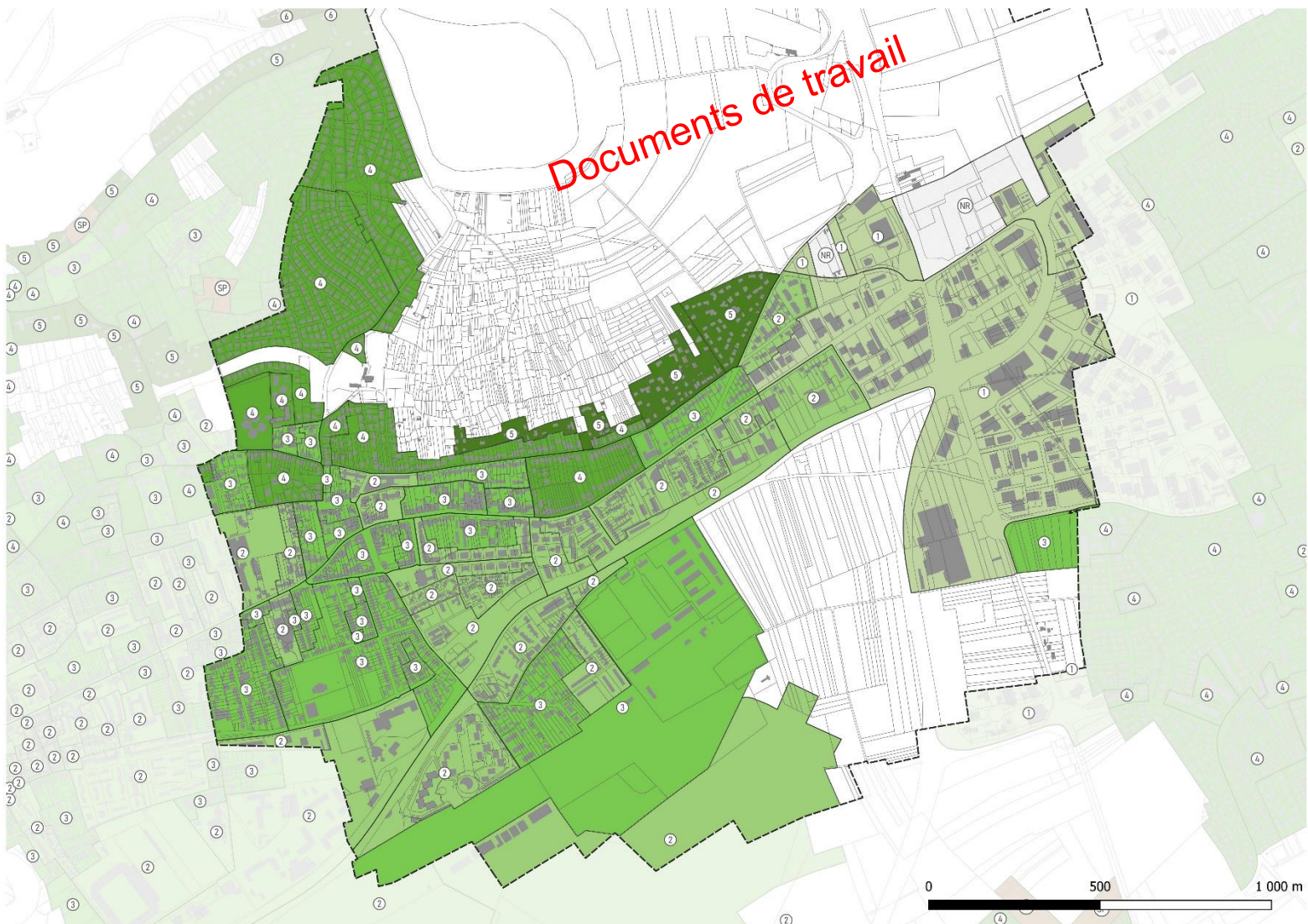
0,3

**Autres surfaces
 artificialisées et
 imperméables = 0**

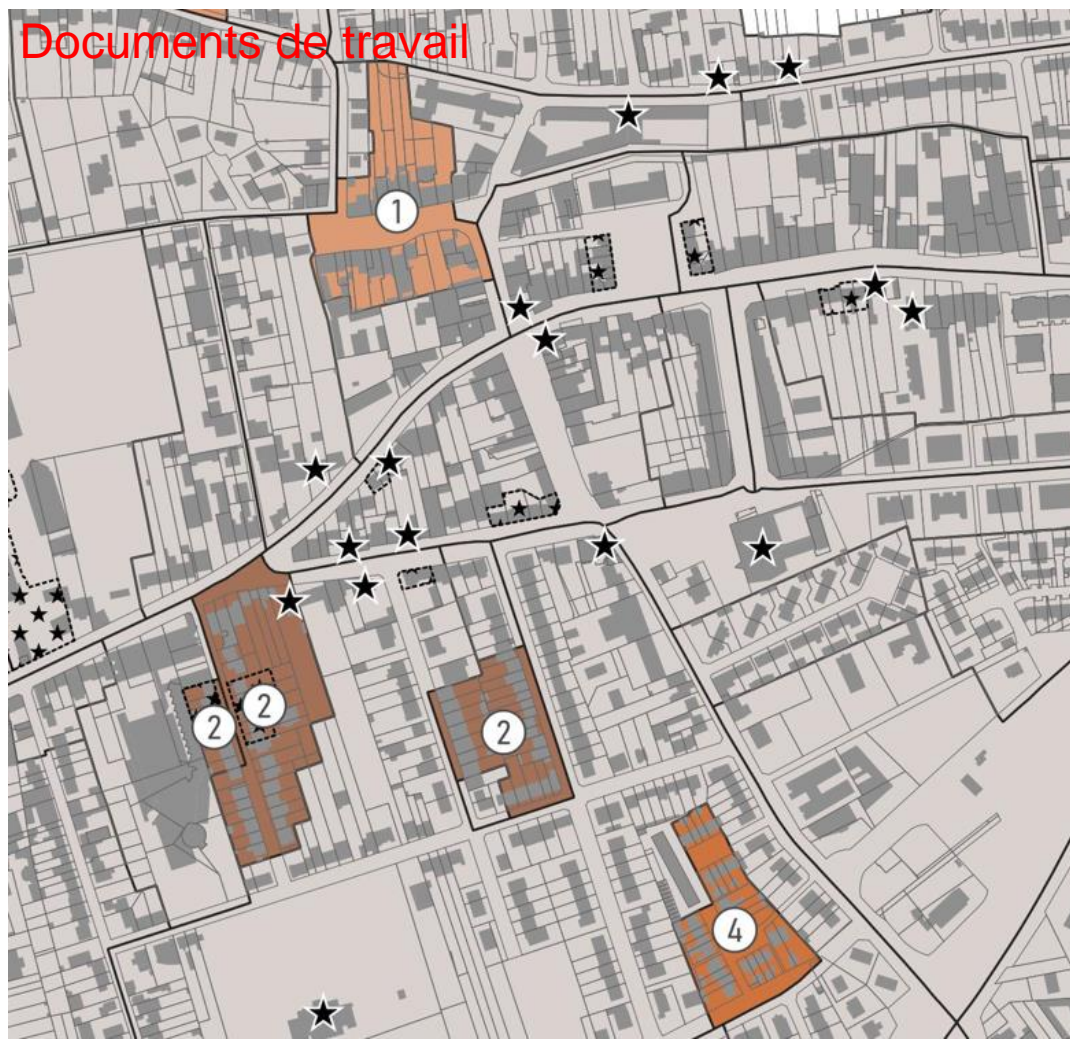
Essey-lès-Nancy

4_Nature en ville

- Secteur 1 : CBS 0,3 dont CPT 0,1
- Secteur 2 : CBS 0,3 dont CPT 0,2
- Secteur 3 : CBS 0,4 dont CPT 0,2
- Secteur 4 : CBS 0,5 dont CPT 0,3
- Secteur 5 : CBS 0,6 dont CPT 0,4
- Secteur 6 : CBS 0,6 dont CPT 0,5
- Secteur de projet
- Non réglementé (zones AUI)



Une identification plus fine des éléments patrimoniaux à protéger et des outils pour aider à la bonne intégration des projets dans leur environnement immédiat



De nouveaux outils pour proposer des logements accessibles avec une répartition équilibrée :

- Des secteurs de mixité sociale (SMS) pour mieux gérer les prix du foncier et éviter la spéculation sur les opérations de logements collectifs d'une certaine taille
- L'intégration d'un % de logements en accession sociale/ abordable dans les grands secteurs de projets sans augmenter la densité

POURSUITE DE LA DEMARCHE

- Concertation toujours en cours :
 - Courrier à adresser au Président de la métropole du Grand Nancy, 22-24 Viaduc Kennedy – 54 035 Nancy Cedex
 - Registres de concertation disponibles en communes et à la métropole aux heures d'ouverture de chaque collectivité
 - Registre numérique : <https://plui.grandnancy.eu/contact/>
 - Réunions publiques communales
 - Passées : Pulnoy (06/12), Saint-Max (15/12),
 - A venir : Dommartemont, Saulxures (22/01 à 18H), Seichamps (24/01 à 18H), Tomblaine (07/02 à 18H)
- Délibération de bilan de la concertation et d'arrêt du projet de PLUi en conseil de métropole mi 2024
- Délibération des 20 conseils municipaux dans les 3 mois suivants
- Phase administrative dont une enquête publique fin 2024 > *Supports pédagogiques et permanences pour bien comprendre le PLUi et poser des questions*
- Délibération d'approbation du PLUi en conseil de métropole au 1^{er} semestre 2025.

ECHANGES

