

# Elaboration du PLUi HD

## Réunion publique de Heillecourt le 5 décembre 2023 à 18h30





## **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**

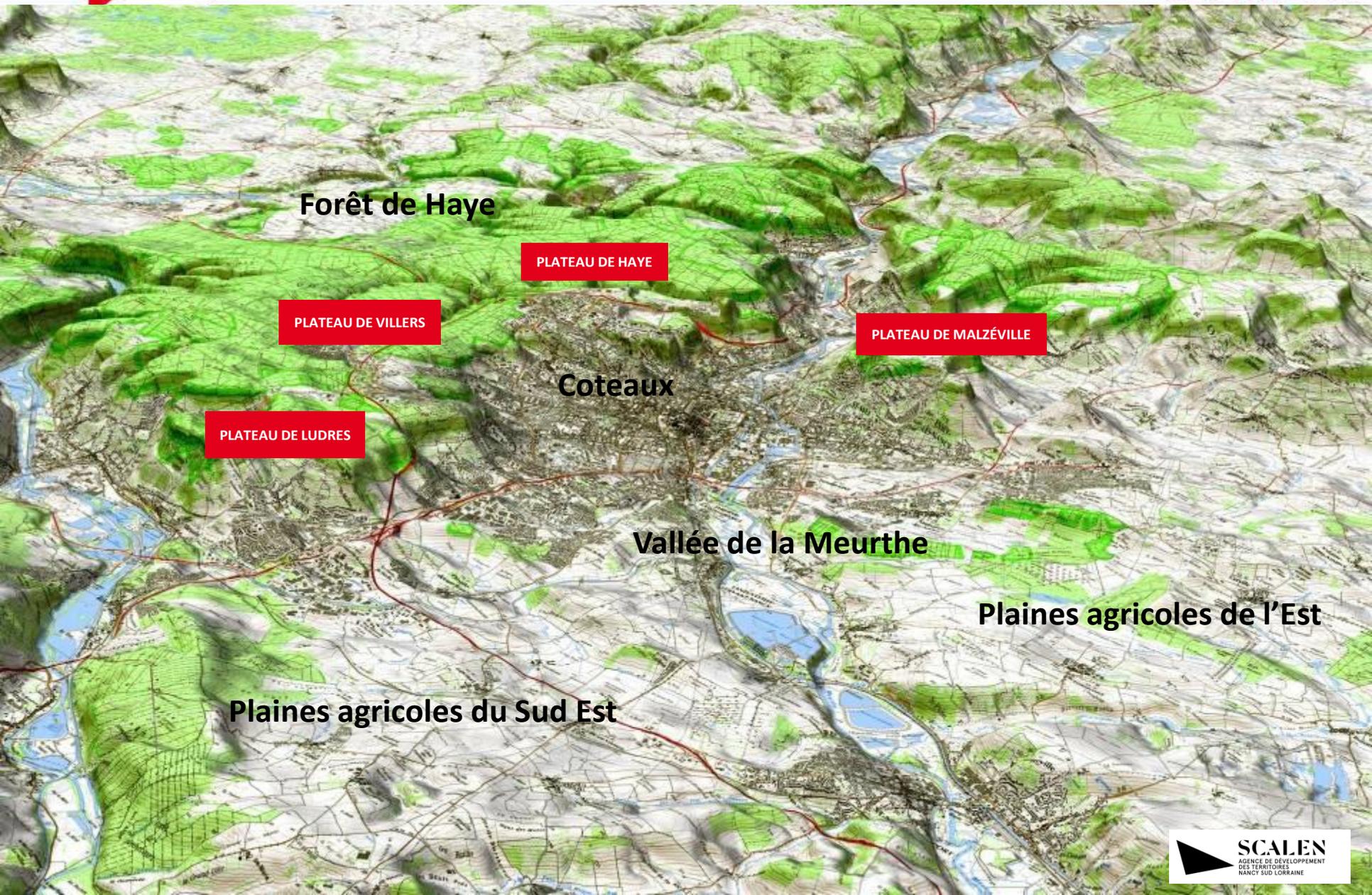
- Avec un environnement propice au développement de l'activité économique et de l'innovation
- Avec une programmation foncière et immobilière lisible
- Avec de la qualité et de la multifonctionnalité pour les sites et les bâtiments

## **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**

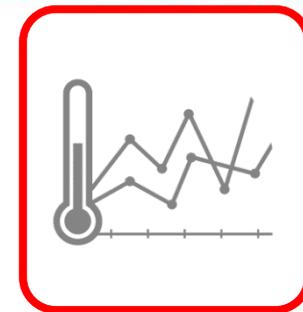
**PLATEAU DE LUDRES**

**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



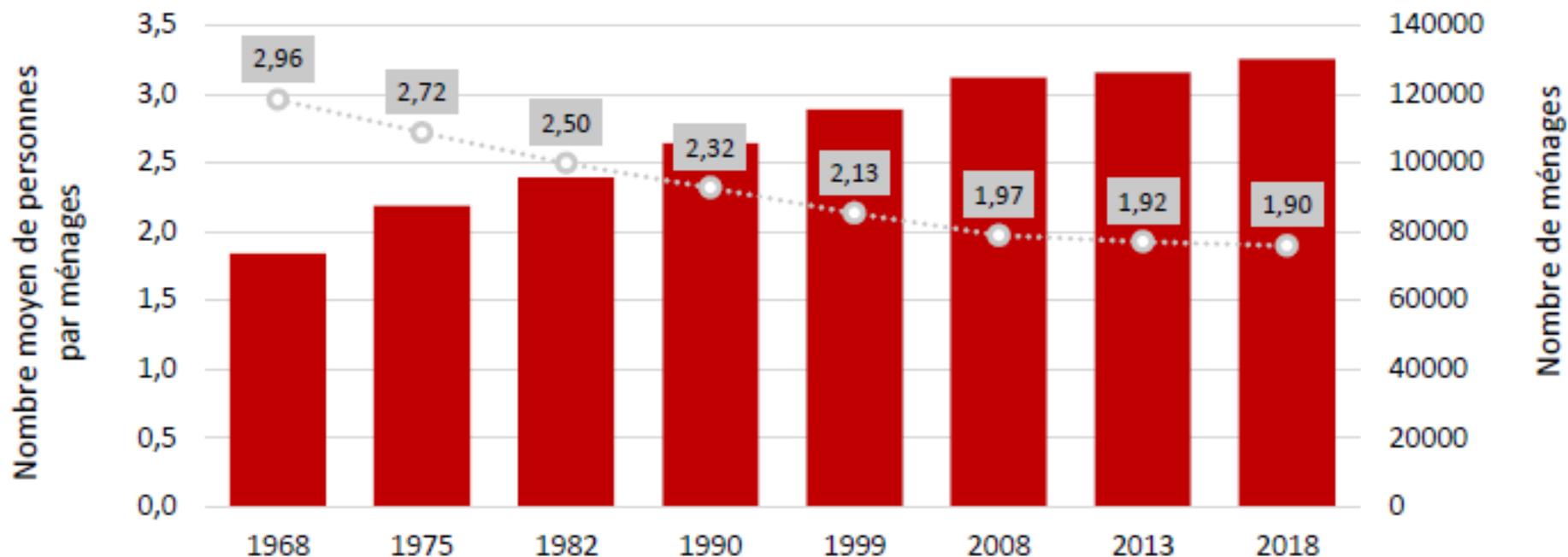
## Pourquoi produire du logement sur le Grand Nancy ?

- **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

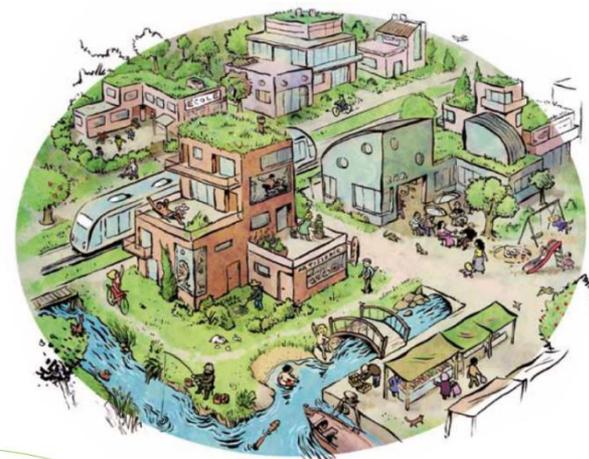
**Moins 50% de consommation de terres agricoles & naturelles tous les 10 ans jusque 2050**

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

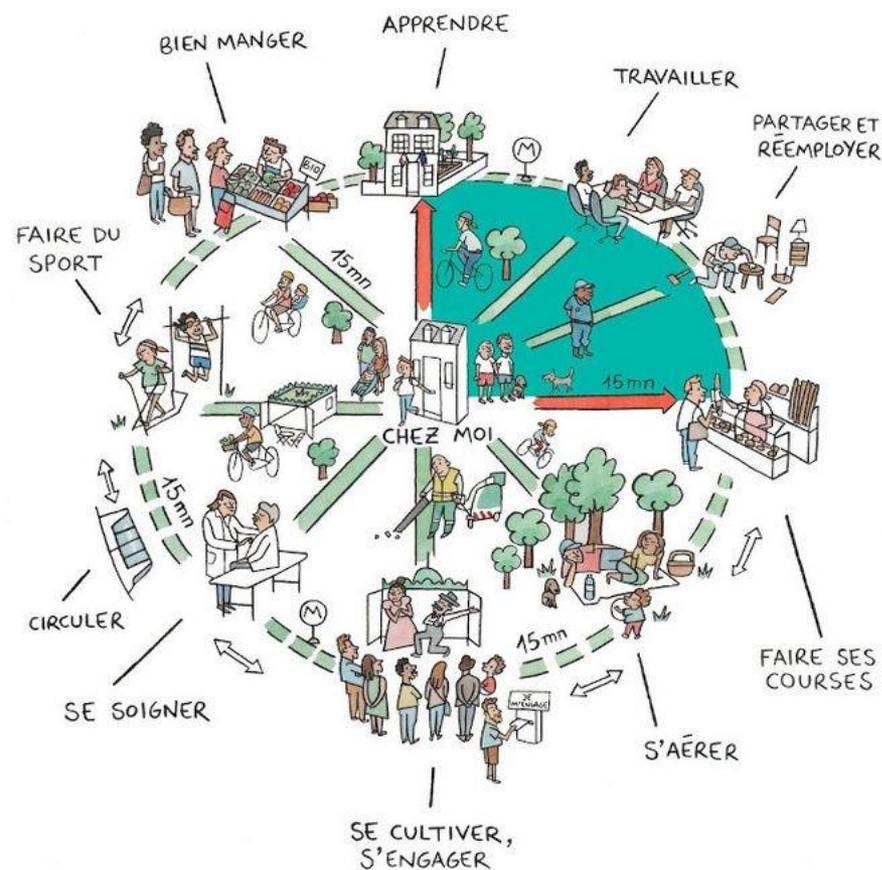
**70% à 80% de notre développement en renouvellement urbain pour faire de l'extension urbaine l'exception**

- Renforcer la rénovation de l'immobilier existant vacant

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



## 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...

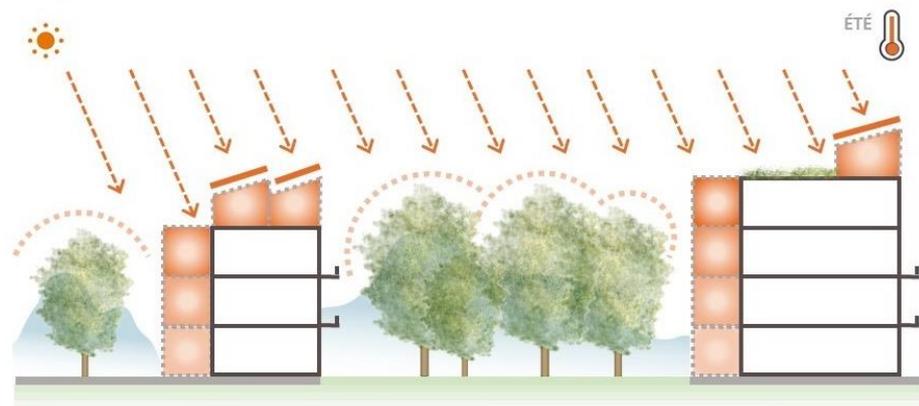
Et en favorisant la mixité des fonctions urbaines.

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

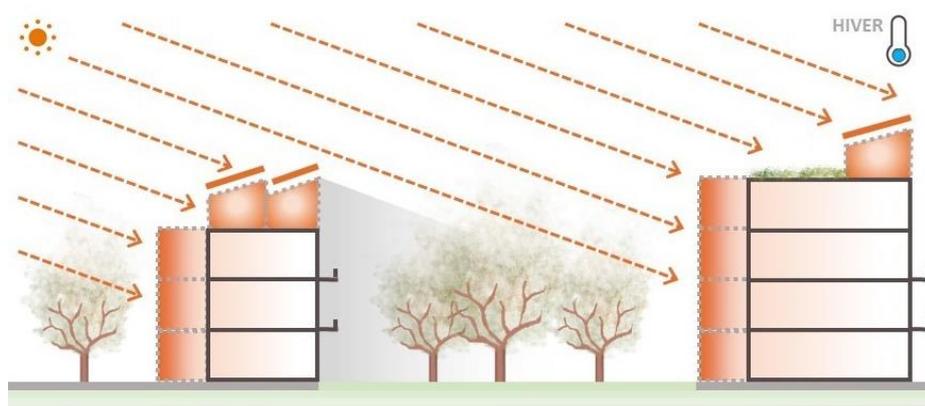
## + A l'échelle du projet urbain (> 5000m<sup>2</sup>)

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)
- ...

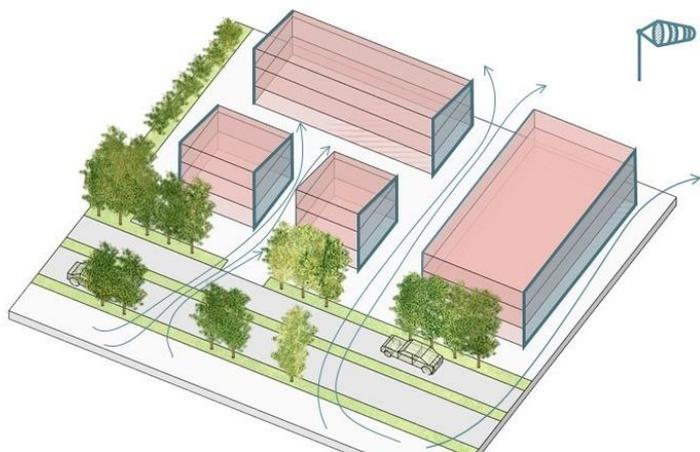
Améliorer le confort thermique (été / hiver) de la métropole en déclinant les principes du bio-climatisme à toutes les échelles

## LUTTER CONTRE LES ILOTS DE CHALEUR URBAINS

### + A l'échelle du projet urbain (> 5000m<sup>2</sup>)

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

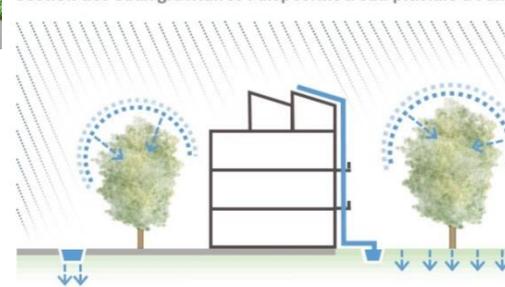
Source : Scalen



### Aménagement de zones de fraîcheur



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



Source : Scalen

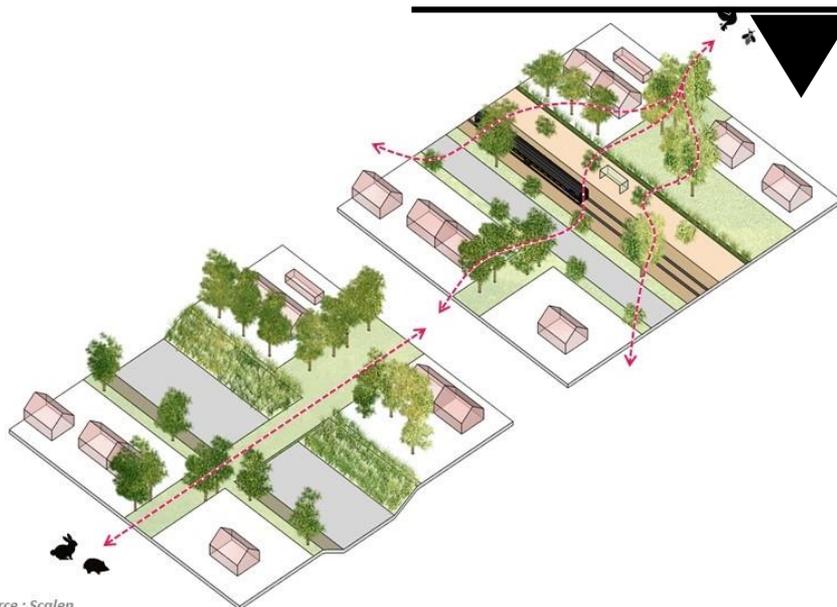
### + A l'échelle du bâti :

- 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
- ....

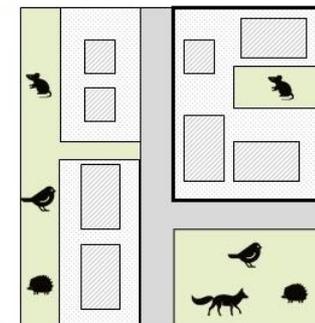
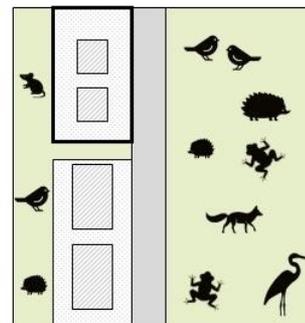
Garantir le principe de connexion écologique à l'échelle du territoire

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

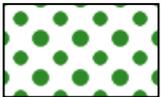


## Des outils pour protéger les cœurs d'îlot et les éléments boisés :



### **Espaces Boisés Classés**

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



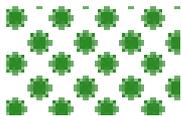
### **Réservoirs de biodiversité**

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.



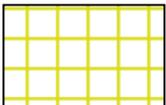
### **Éléments protégés du patrimoine paysager**

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:**

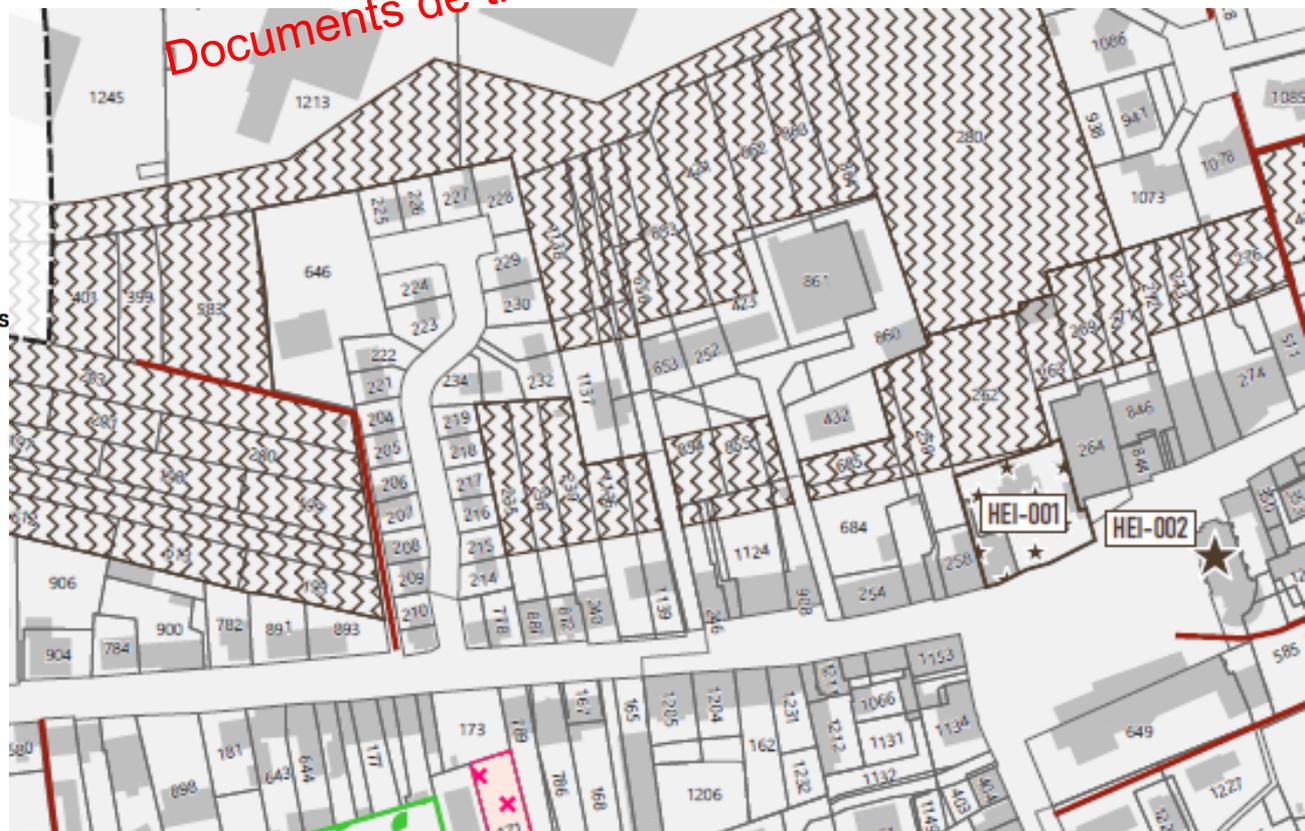
Objectif : protéger les jardins, vergers ou terrains maraichers en milieu urbain en interdisant les constructions.

Zones naturelles (N)  
ou naturelles équipées (Ne)

Zones agricoles (A)

Zones urbaines ou à urbaniser  
(U+AU)

Documents de travail



### 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

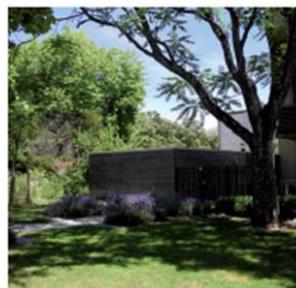
### Autres prescriptions

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

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

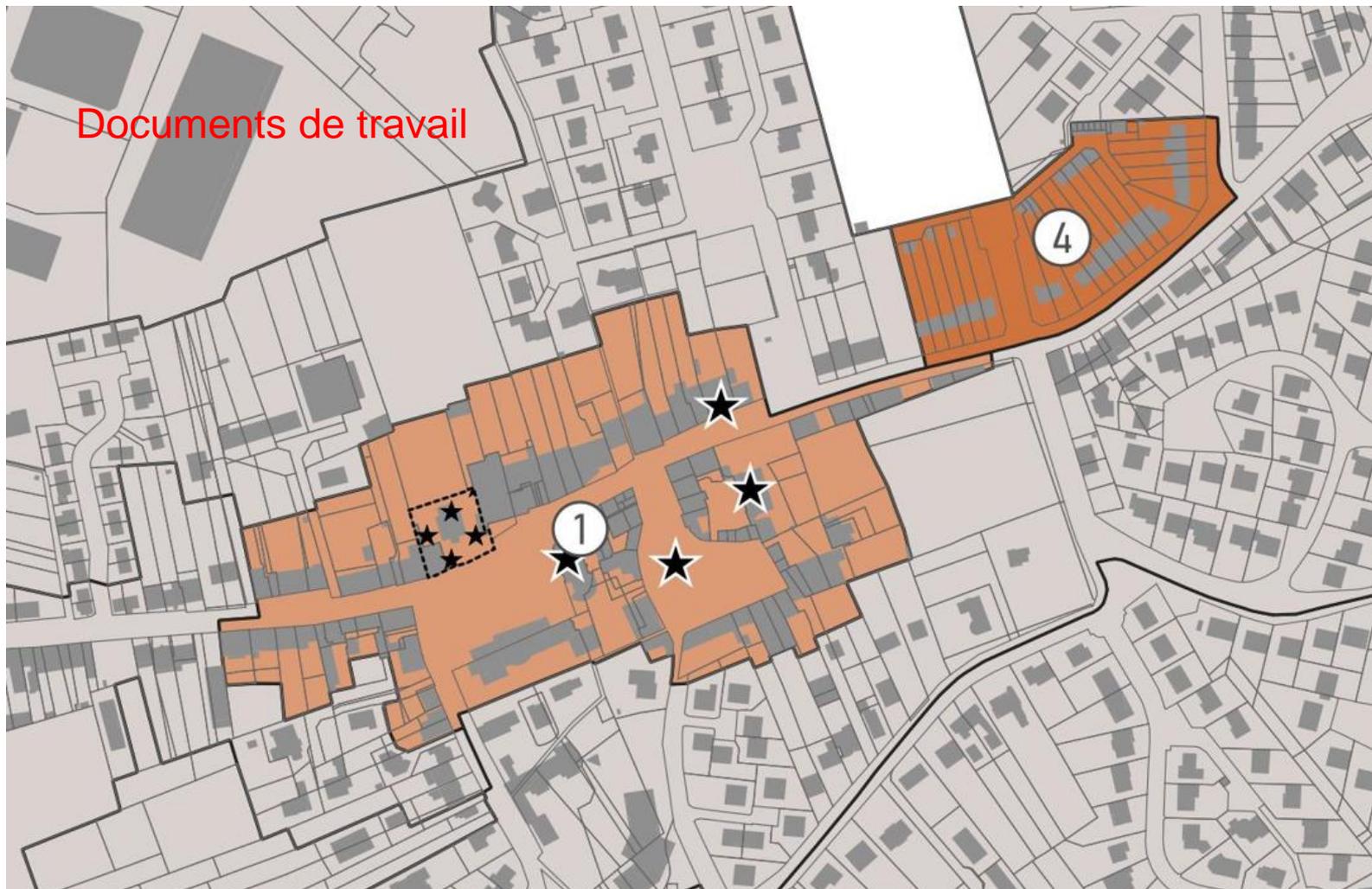


**Surfaces  
semi-perméables**

**0,3**

**Autres surfaces  
artificialisées et  
imperméables = 0**

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

# ECHANGES



puis quelques exemples sur votre commune et à l'échelle de la métropole

**métropole**  
**GrandNancy**

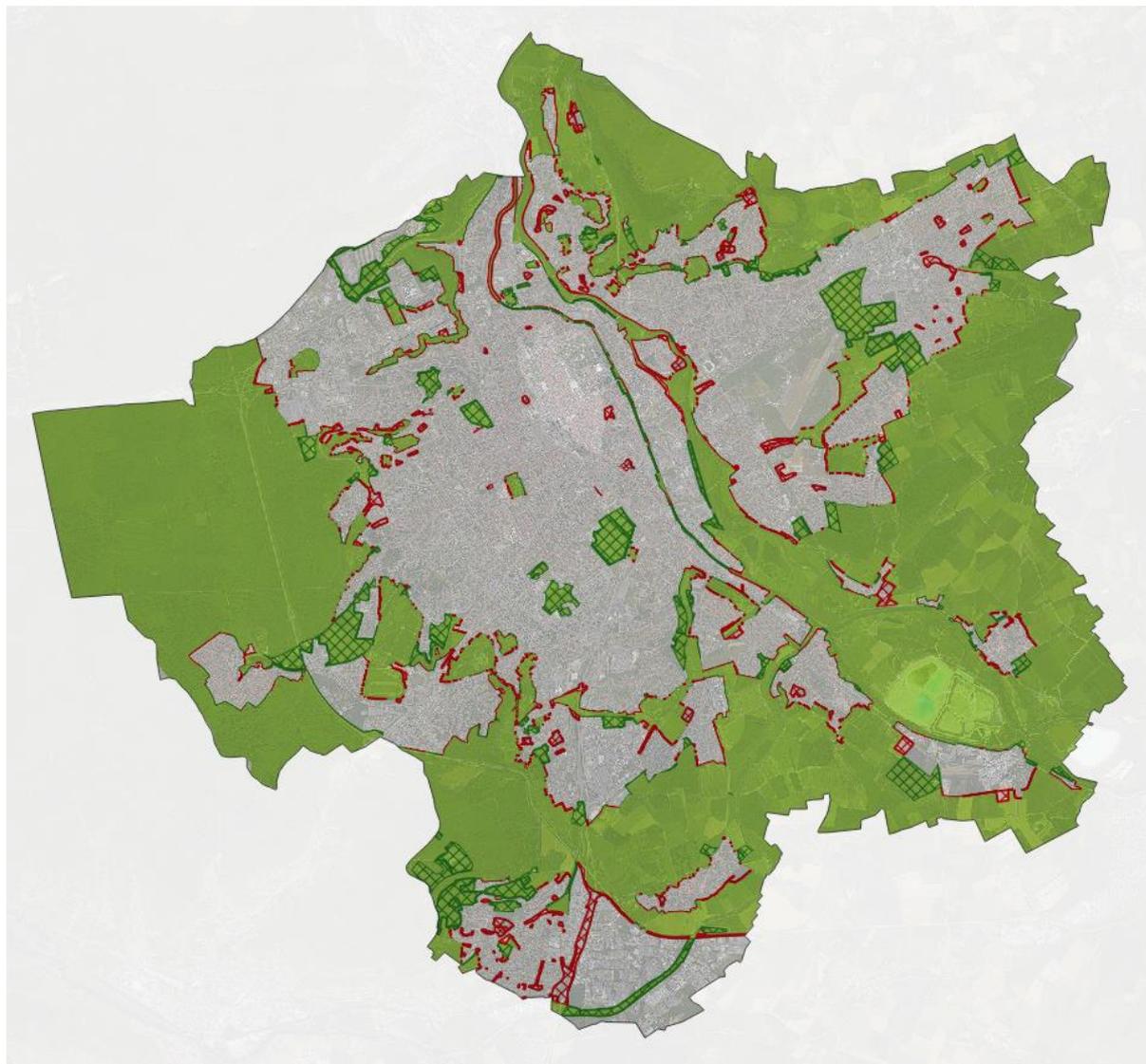
**PLU<sub>i</sub>**

PLAN LOCAL D'URBANISME  
INTERCOMMUNAL  
DU GRAND NANCY

# SOBRIETE FONCIERE

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

Zones urbaines ou à  
urbaniser (U+AU)



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









## Protections du PLUi :

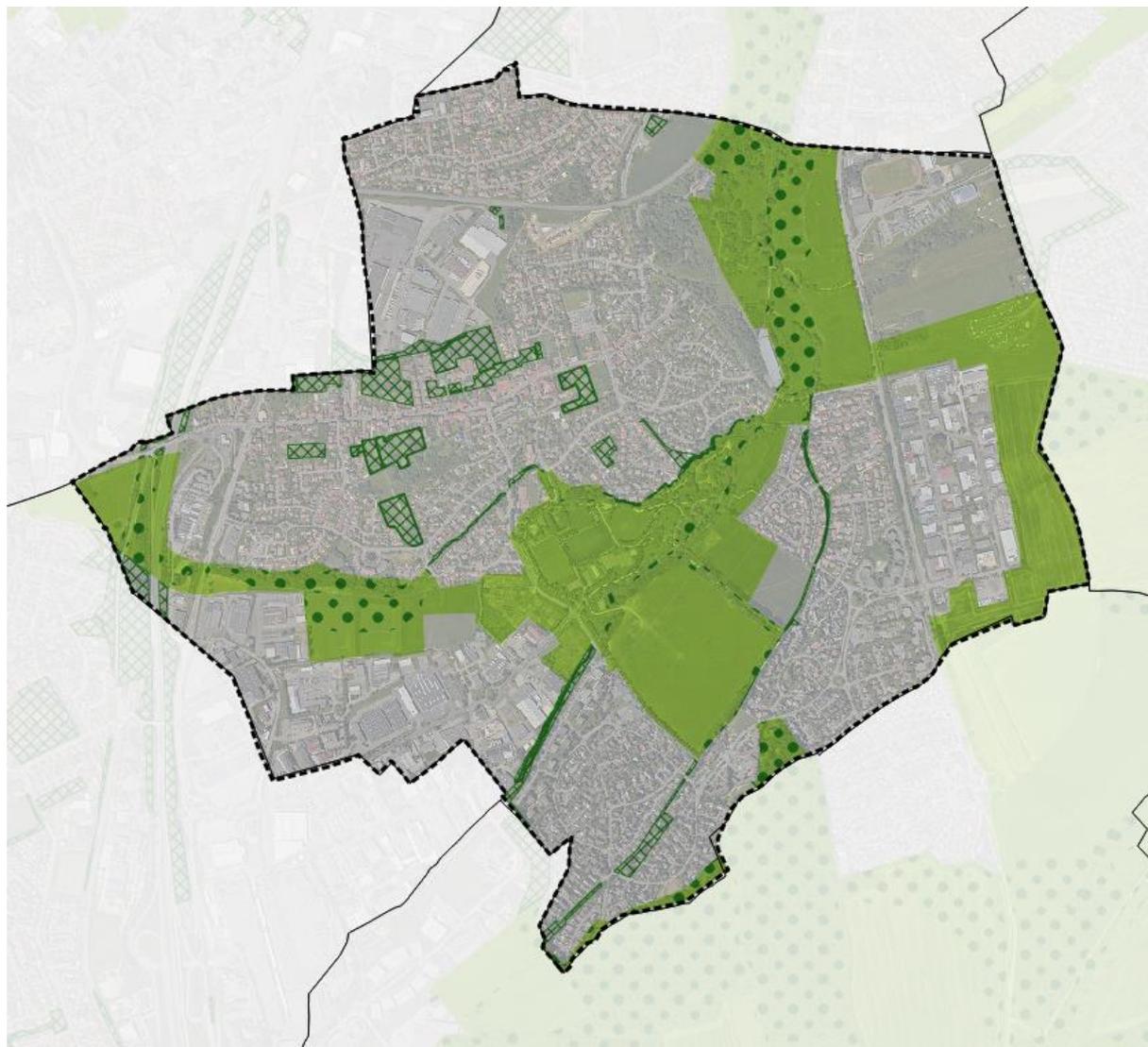
Zones « vertes »,  
agricoles ou  
naturelles (A+N) 102,6 ha  
(28 %)

Zones urbaines ou  
à urbaniser (U+AU) 267,1 ha  
(72 %)

dont dispositions  
graphiques de protection :

12,3 ha (5 %)

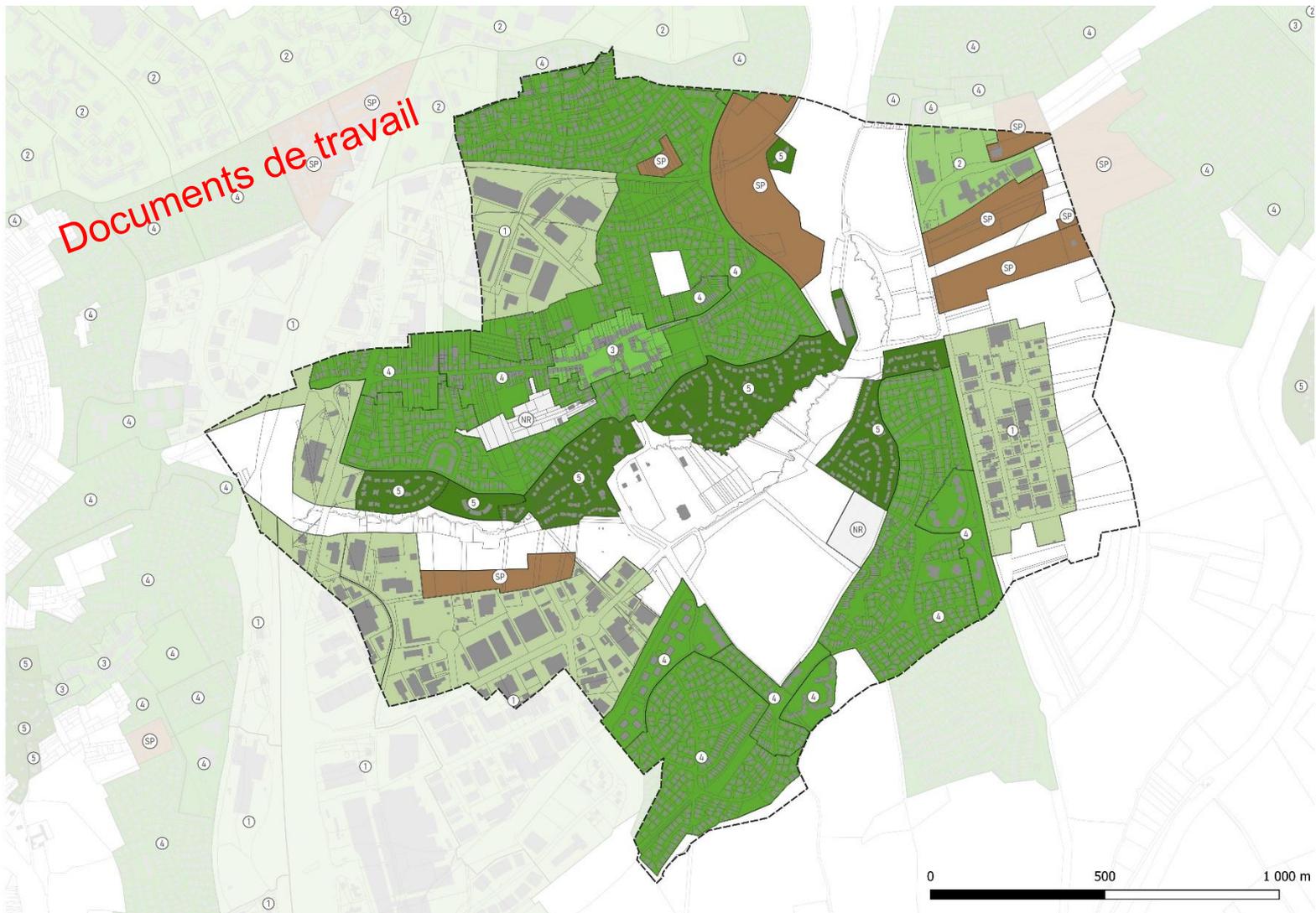
Soit 6 Ha de plus de  
zones urbaines  
protégées  
+ 11 Ha de zones  
naturelles  
= 17 Ha de plus sous  
protection



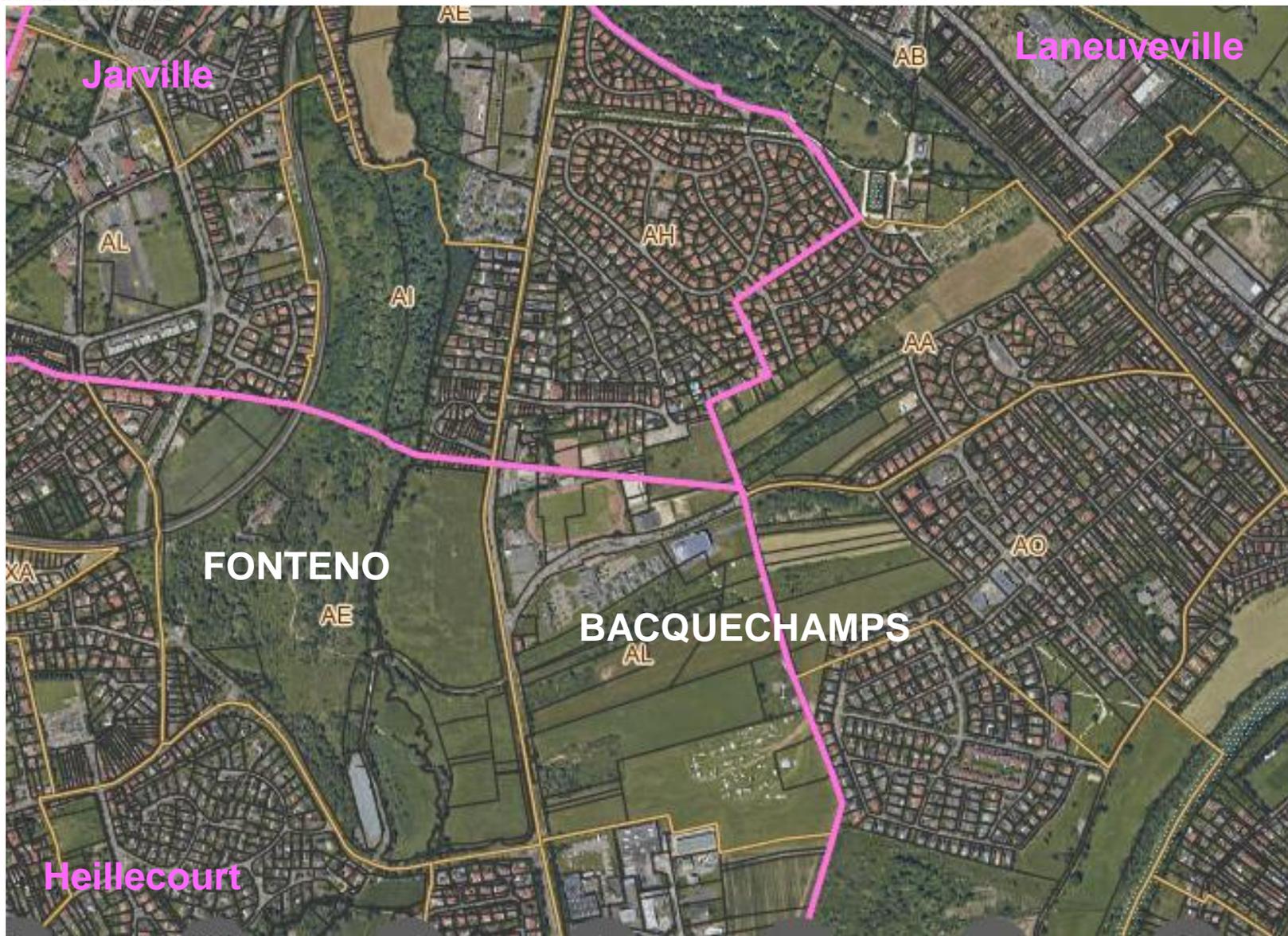
## Heillecourt

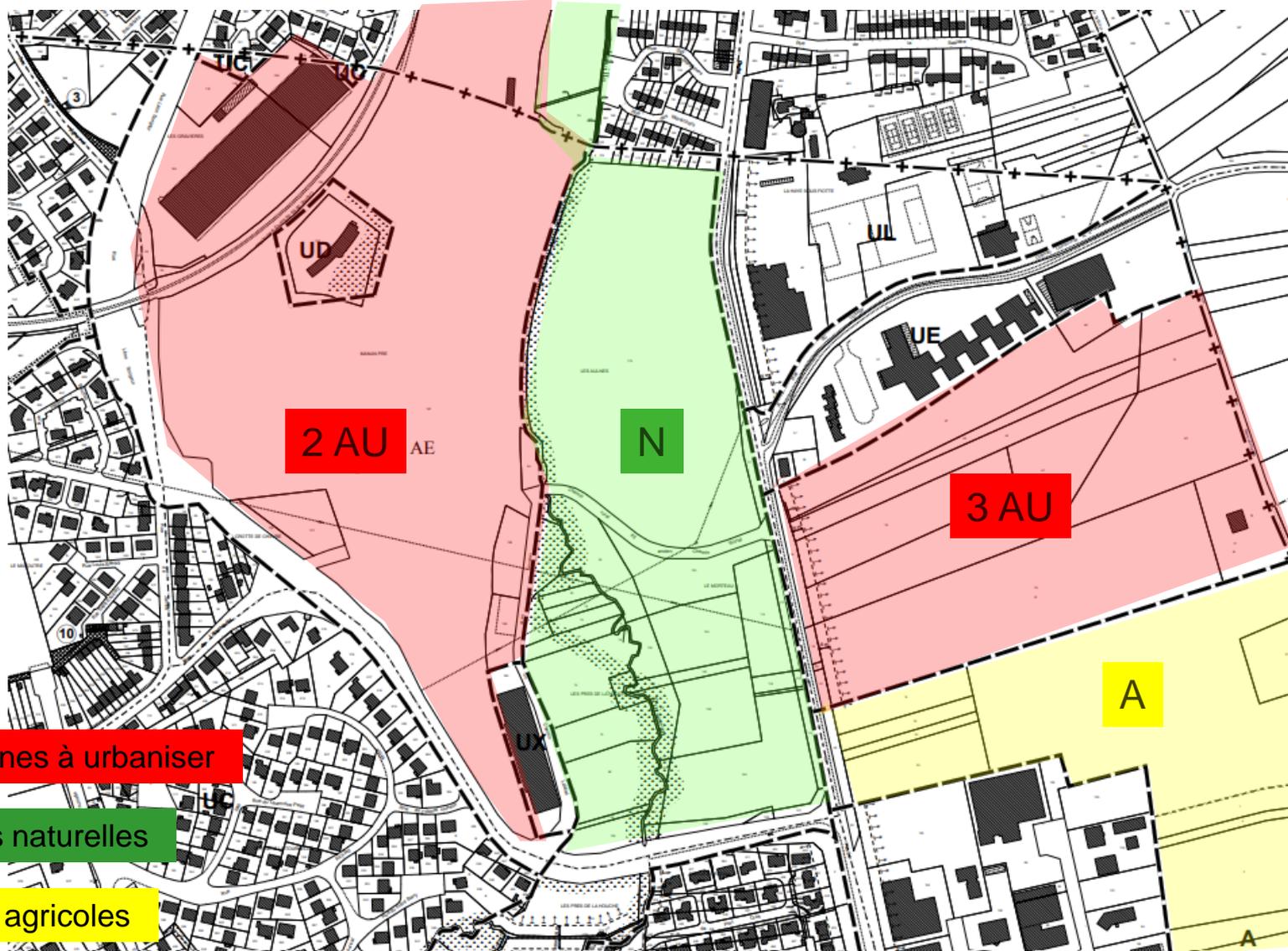
### 4\_Nature en ville

-  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)



PLU actuels

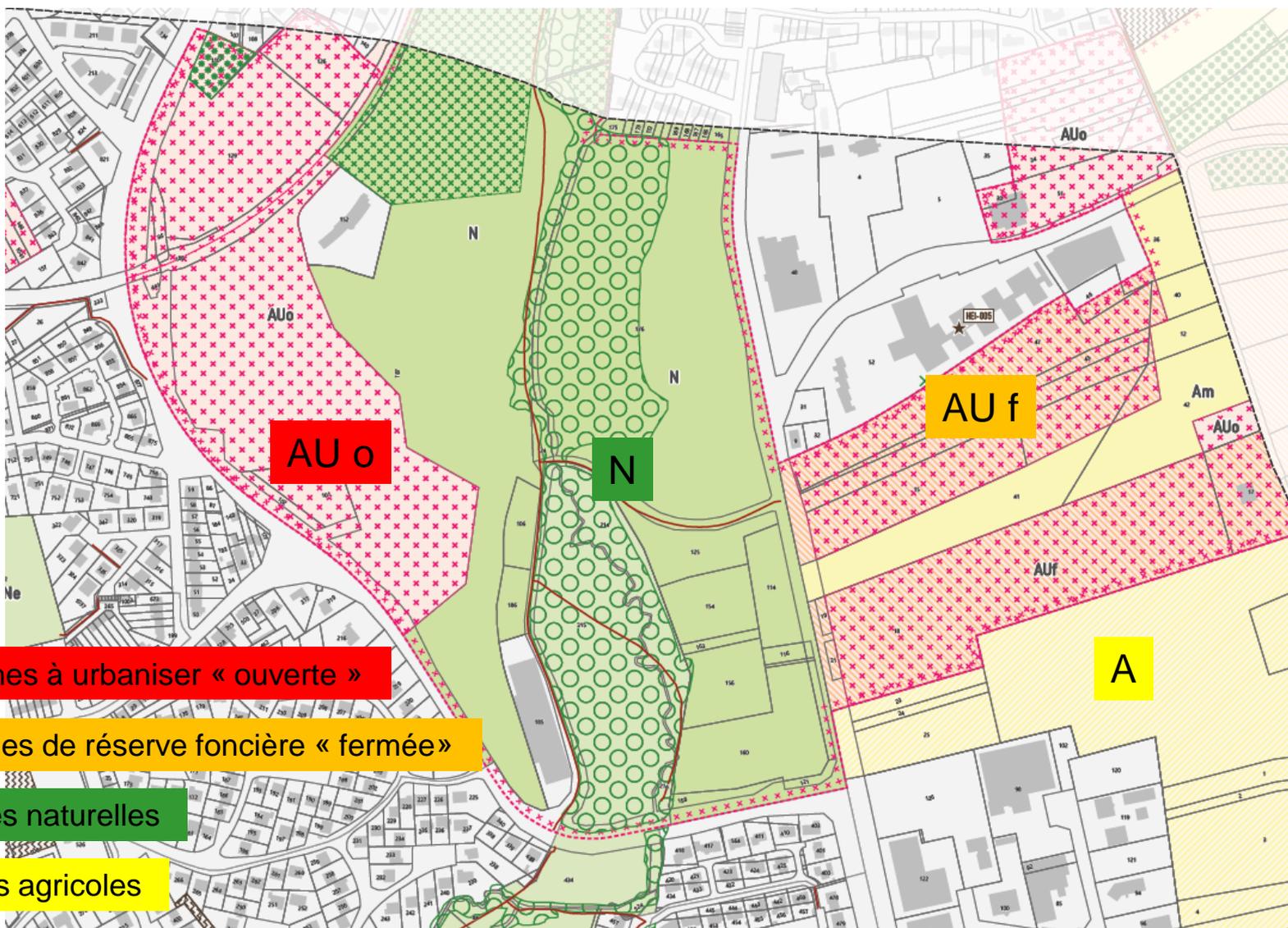




2 AU : zones à urbaniser

N : zones naturelles

A : zones agricoles



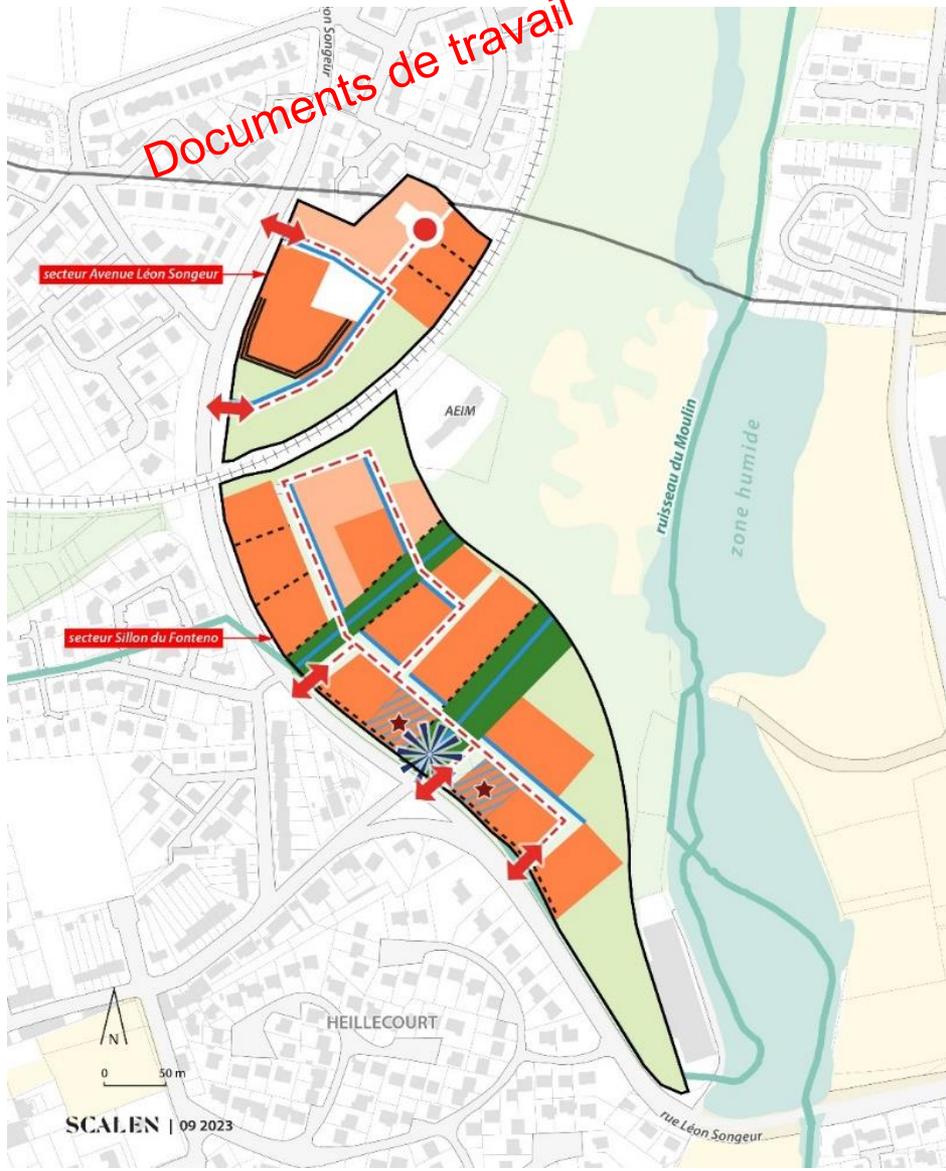
**AUo: zones à urbaniser « ouverte »**

**AUf: zones de réserve foncière « fermée »**

**N : zones naturelles**

**A : zones agricoles**

Documents de travail



## AMÉNAGEMENT

-  Périmètre des OAP de secteurs
-  Accès véhiculaire
-  Voie à créer ou à conforter
-  Principe de gestion des eaux pluviales
-  Lisière boisée et active
-  Cours plantées

## PROGRAMME

-  Logement individuel
-  Logement collectif
-  Logement + RDC commercial
-  Alignement strict
-  Alignement préférentiel des façades
-  Bâtiment signal / repère

# ECHANGES



**métropole**  
**GrandNancy**

# 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/>
- 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<sup>er</sup> semestre 2025