

PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL
DU GRAND NANCY

métropole
GrandNancy

Elaboration du PLUi HD

Réunion publique de Laneuveville-devant-Nancy
le 31 janvier 2024 à 18h00





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

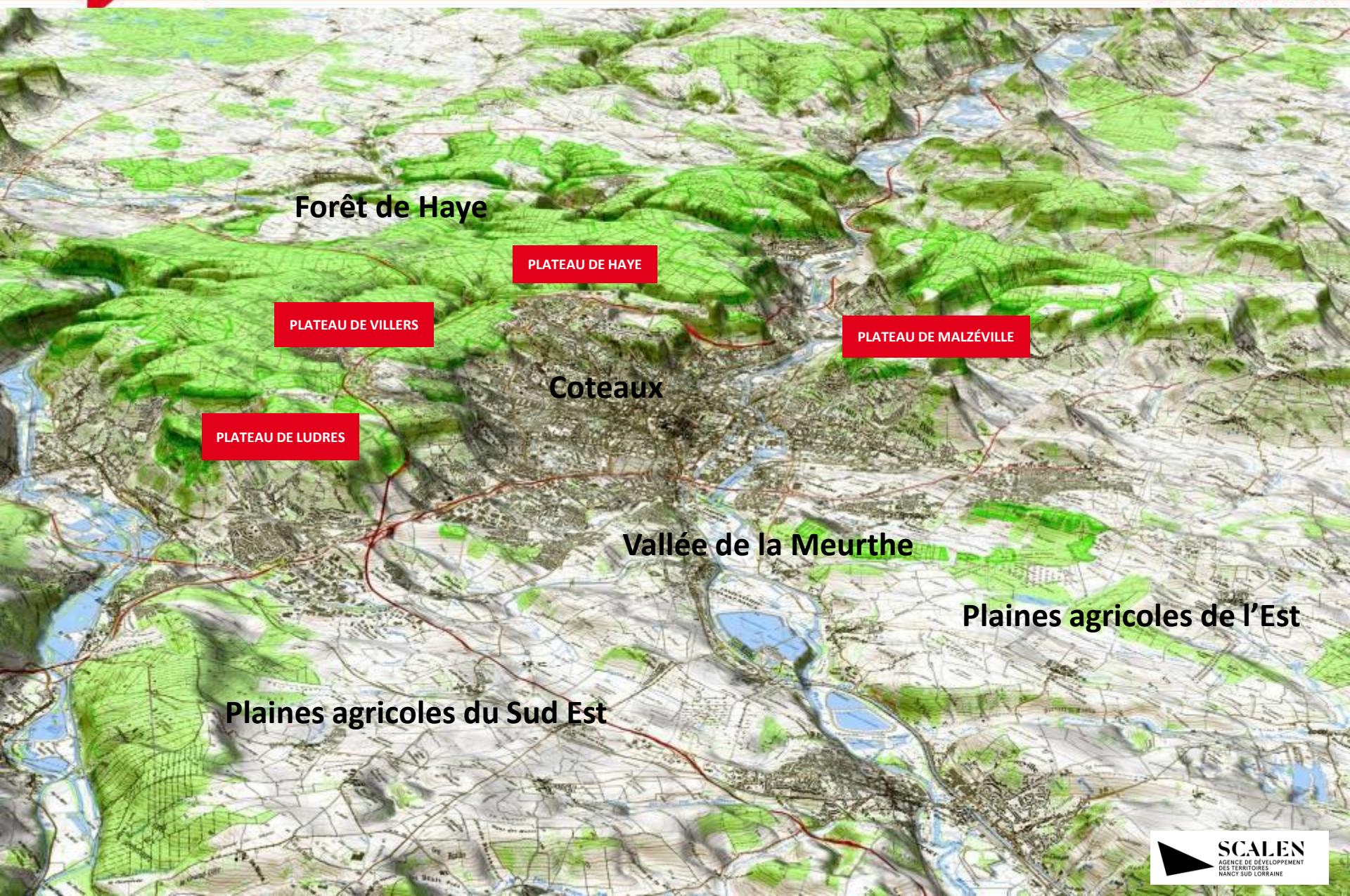
- Avec un environnement propice au développement de l'activité économique et de l'innovation
- Avec une programmation foncière et immobilière lisible
- Avec de la qualité et de la multifonctionnalité pour les sites et les bâtiments

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

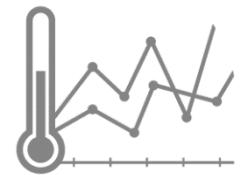
Objectif 4 : Construire un projet global des mobilités de demain

- 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





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



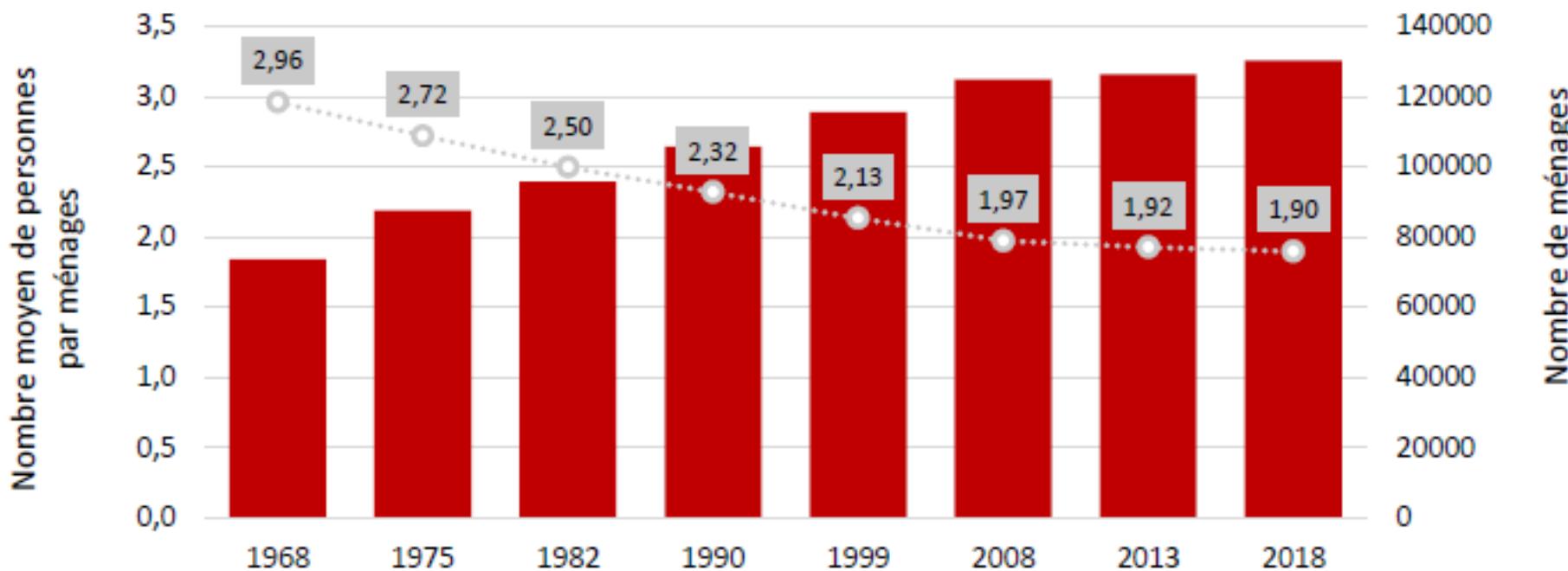
Pourquoi produire du logement sur le Grand Nancy ?

- **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





PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL
DU GRAND NANCY

Comment répondre aux besoins en logements



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

2 500 logements

Résorption de la vacance

1 500 logements

Acquisition Amélioration HLM

4 500 logements

Dents creuses (hors des cœurs d'ilot
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 jusqu'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.



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

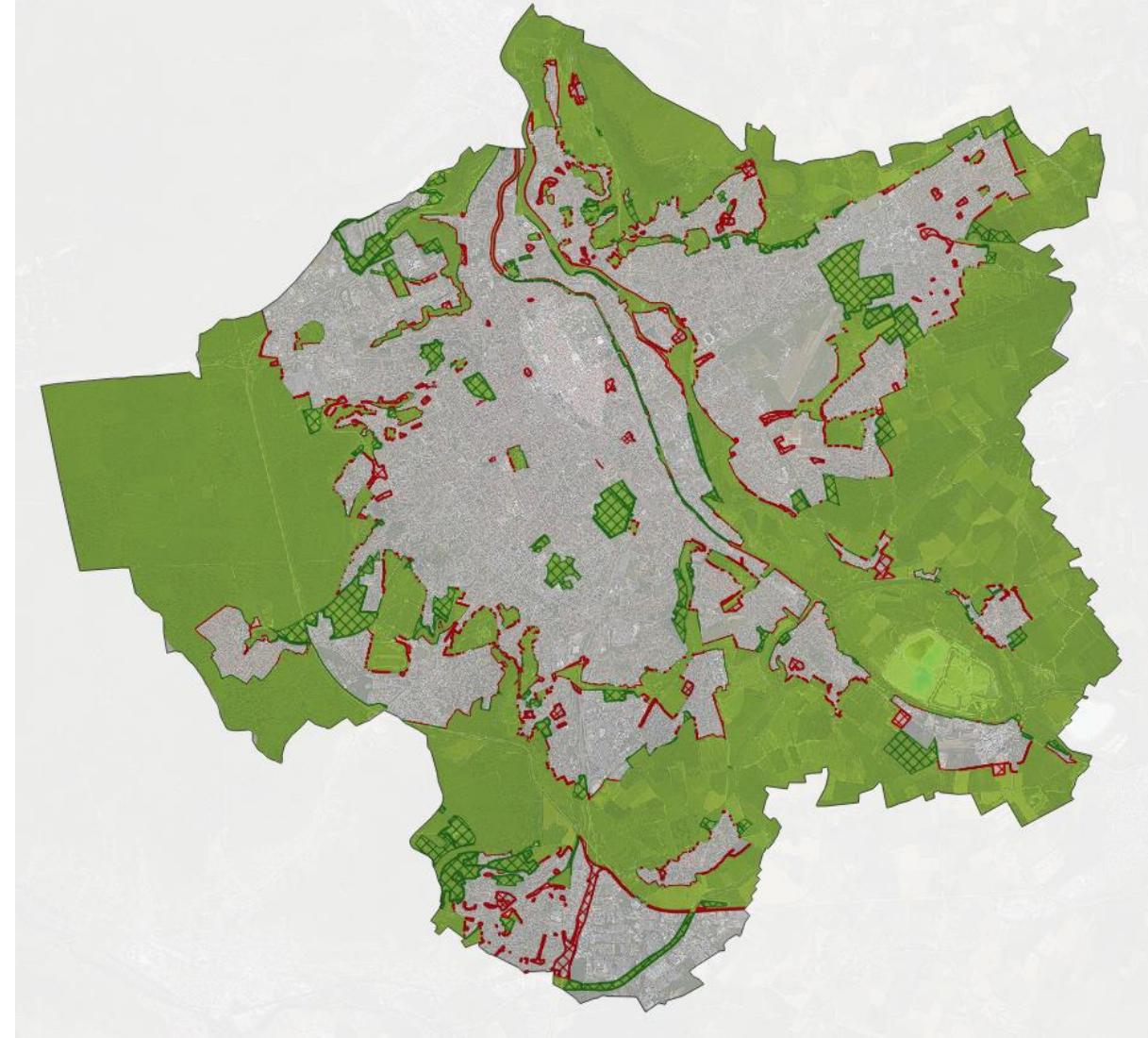
Zones urbaines ou à
urbaniser (U+AU)

Reclassements

Zones A ou N
vers U ou AU 193 ha

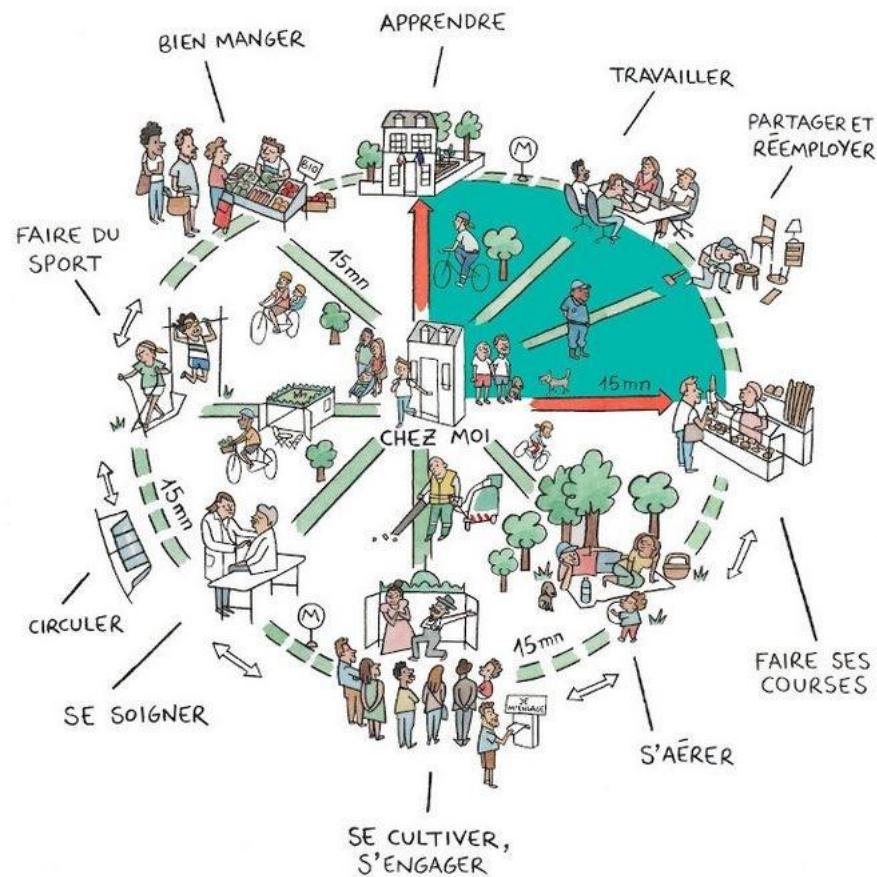
Zones U ou AU
vers A ou N 624 ha

Soit une
restitution nette
de 430 Ha





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.



PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL
DU GRAND NANCY



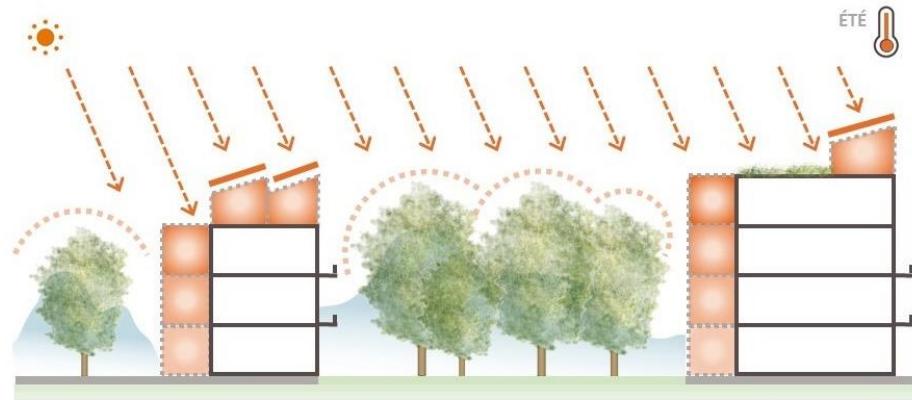
LES NOUVEAUX OUTILS RÈGLEMENTAIRES DU PLUi

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

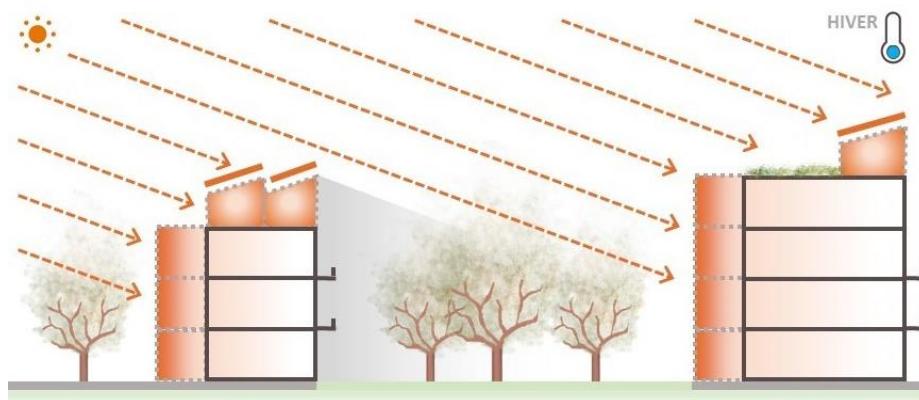
ENSOLEILLEMENT MAXIMAL EN HIVER / PROTECTION ET BONNE VENTILATION EN ETE

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

Apports solaires et cœur d'ilot rafraîchi en été



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



Source : Scalen

Source : Scalen

+ A l'échelle du bâti :

- Volumétries et 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)
- ...

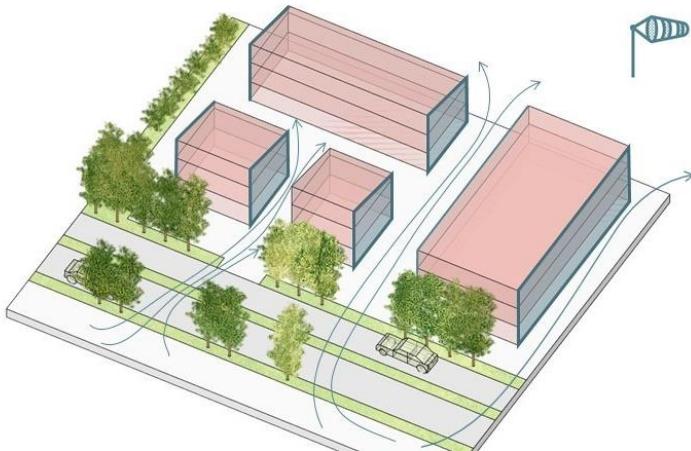
Améliorer le confort thermique (été / hiver) de la métropole en déclinant les principes du bio-climatisme à toutes les échelles

LUTTER CONTRE LES ILOTS DE CHALEUR URBAINS

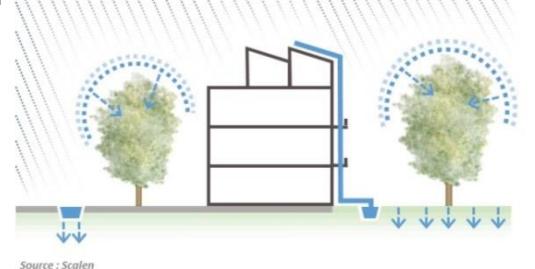
+ A l'échelle du projet urbain (> 5000m²)

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

Source : Scalen



Aménagement de zones de fraîcheur



+ A l'échelle du bâti :

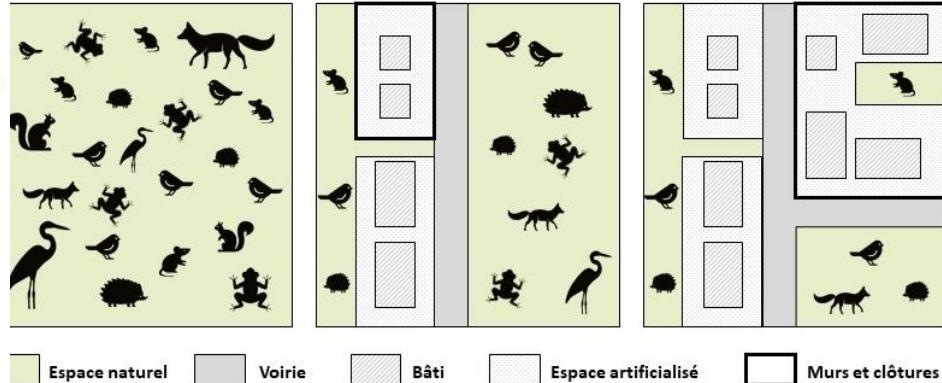
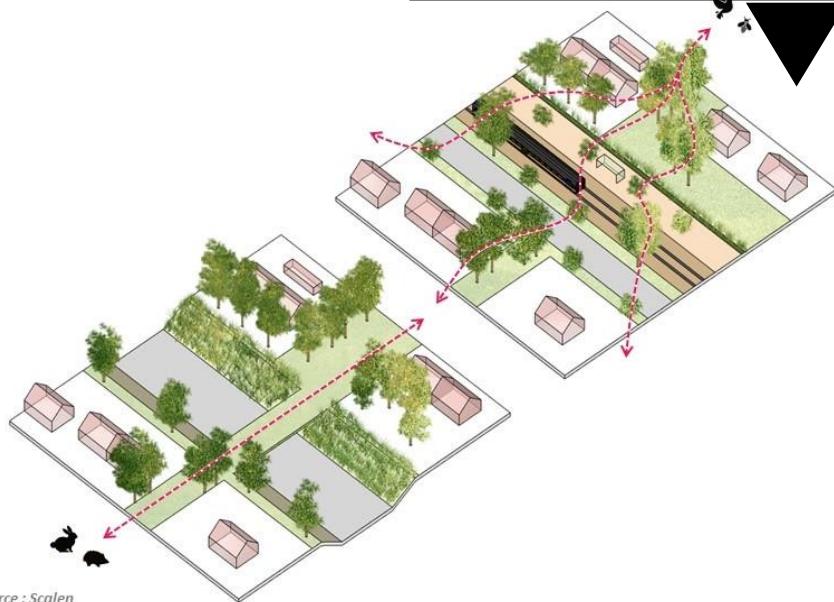
- Valoriser les espaces intermédiaires en tant qu'espaces tampons végétalisés
- Prioriser les surfaces perméables ou les revêtements de sol restituant le moins de chaleur
- Choisir des dispositifs de gestion des eaux pluviales privilégiant le stockage et l'écoulement à l'air libre
-



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

AMELIORER LA FONCTIONNALITE
REDUIRE LA FRAGMENTATION

métropole
GrandNancy



+ 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 maraîchers en milieu urbain en interdisant les constructions.

**Zones naturelles (N)
ou naturelles équipées (Ne)**

Zones agricoles (A)

**Zones urbaines ou à urbaniser
(U+AU)**

Espaces boisés classés à protéger

Réservoirs de biodiversité

Éléments paysagers protégés :

* * * *

Cœurs d'îlots, seconds rangs
et franges urbaines protégés

Espaces boisés classés à créer

Terrains jardinés, cultivés,
ou non bâti à protéger

Éléments environnementaux protégés :

x x x x

Éléments bâti protégés :

*



La Sablonnière – Rue du Général Leclerc



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

+



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

valeur écologique

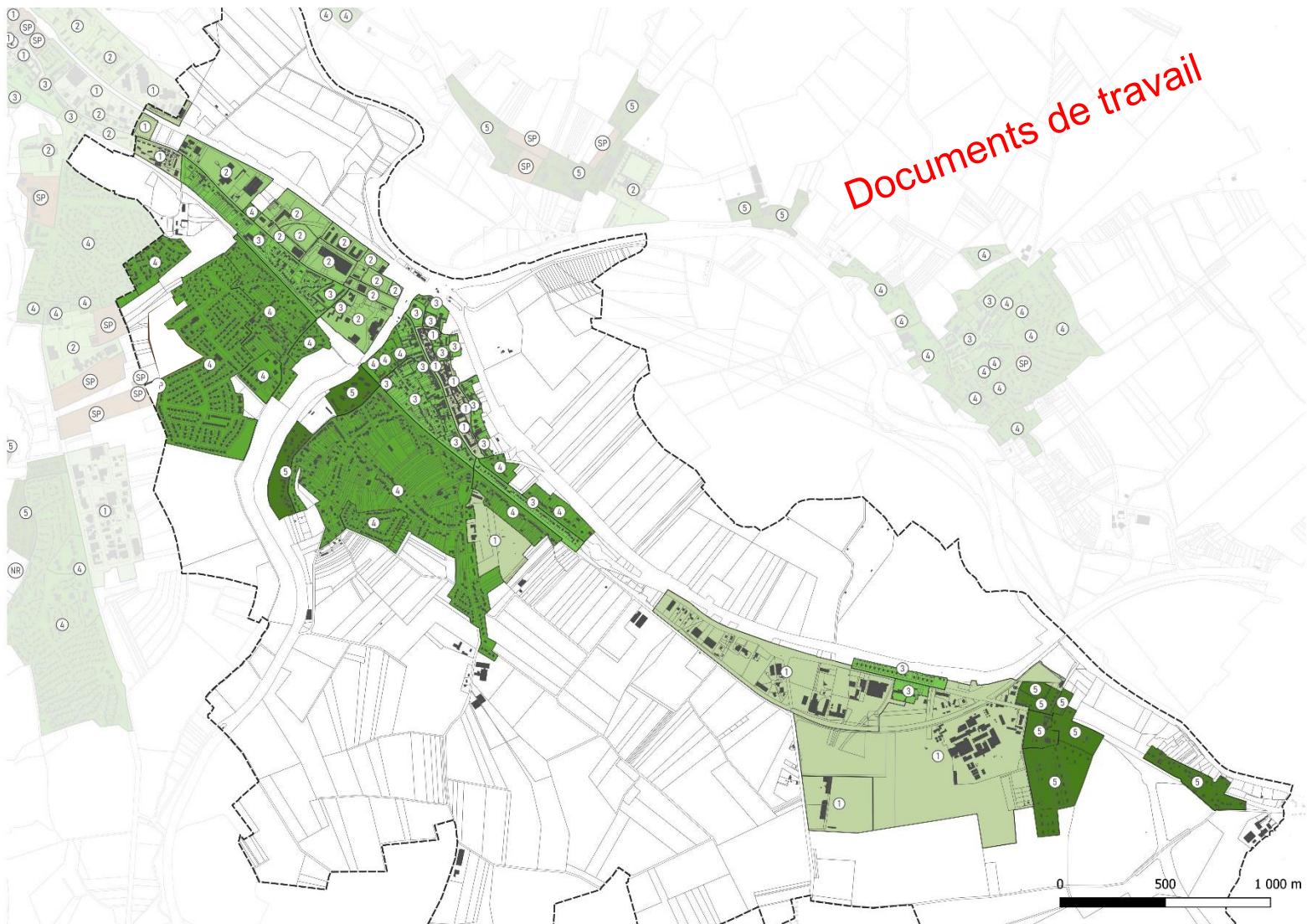
-



Laneuveville-devant-Nancy

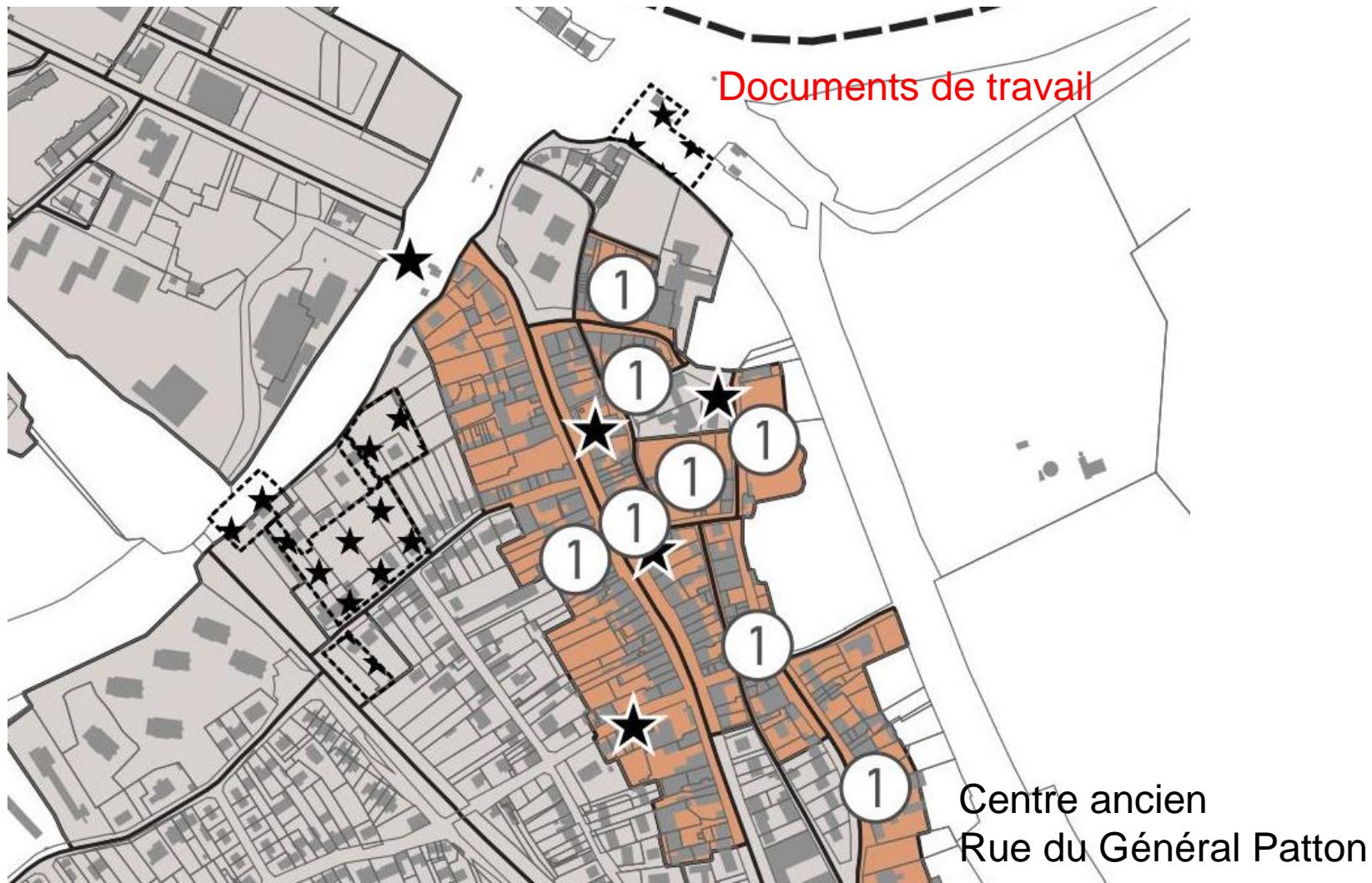
4_Nature en ville

- 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





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





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

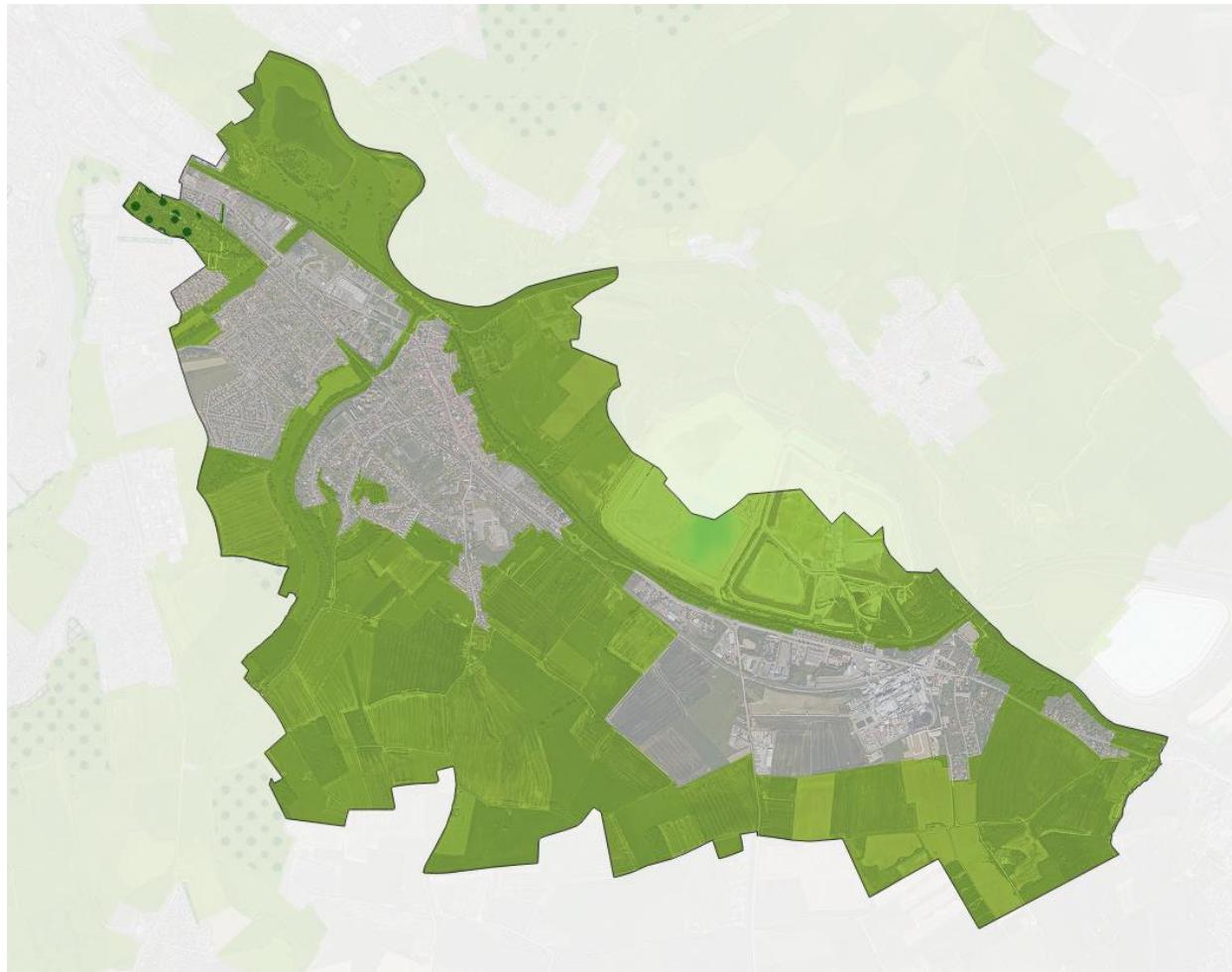




Protections du PLU :

**Zones « vertes »,
agricoles ou
naturelles (A+N)** 878,3 ha
(70 %)

**Zones urbaines ou
à urbaniser (U+AU)** 368 ha
(30 %)





Protections du PLUi :

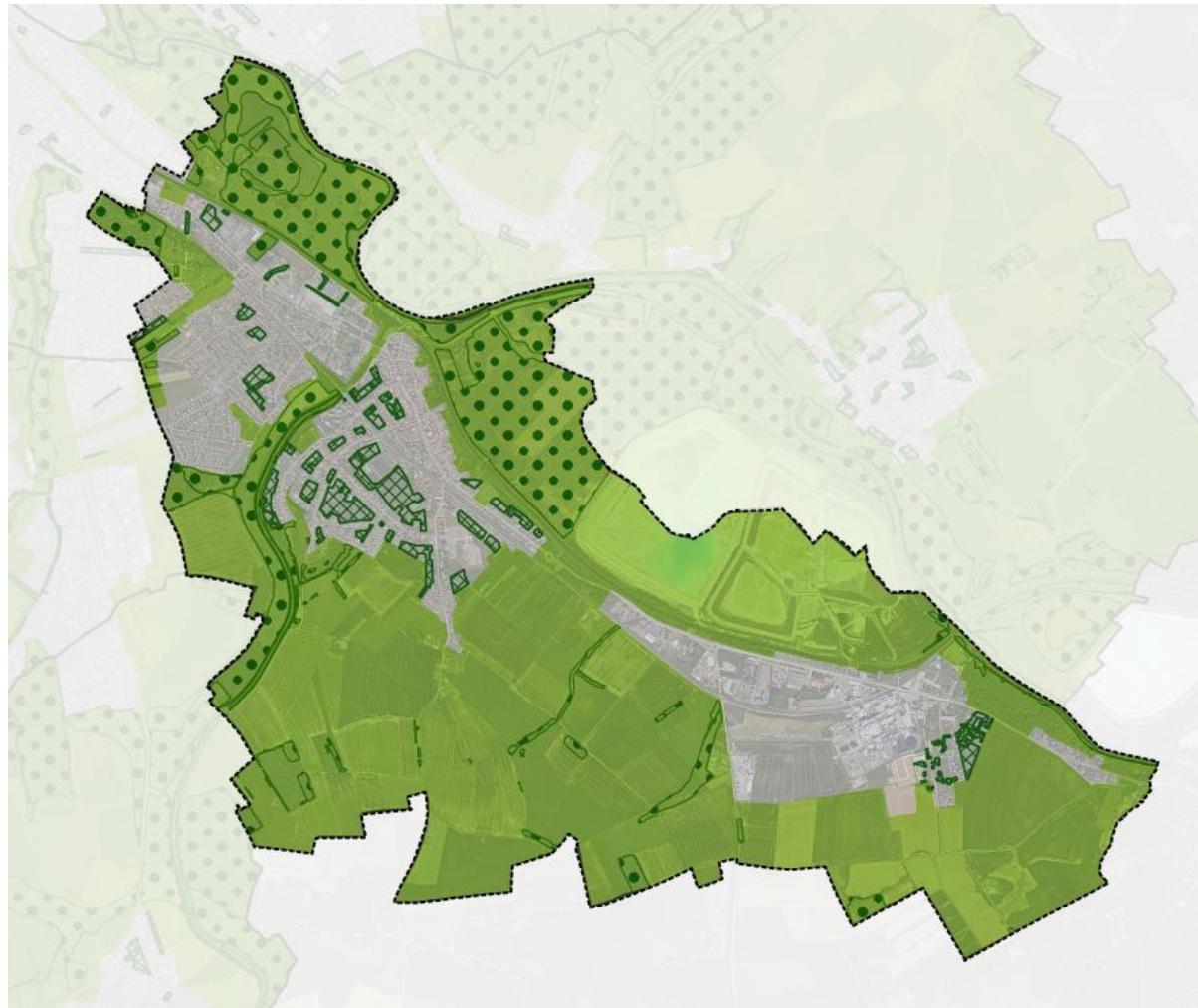
Zones « vertes »,
agricoles ou
naturelles (A+N) 923,5 ha
(74 %)

Zones urbaines ou
à urbaniser (U+AU) 322,6 ha
(26 %)

dont dispositions
graphiques de protection :

28,3 ha (9 %)

Soit 28 Ha de plus de
zones urbaines
protégées
+ 45 Ha de zones
naturelles
= 73 Ha de plus sous
protection





PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL
DU GRAND NANCY



LES SECTEURS DE PROJET

Laneuveville : territorialisation des besoins d'habitat

Profil démographique de Laneuveville sur les 20 dernières années :

Environ 1500 habitants en + **soit une croissance de 29%**
(5083 en 1999 à 6548 habitants en 2020 - source INSEE)

Environ 900 logements en + **soit une croissance de 42%**
(2118 en 1999 à 3017 logements en 2020 - source INSEE)

Donc, sur les 20 dernières années :

- **environ 1,6 habitant par nouveau logement**
- **un rythme de 45 logements/ an**

>> Perspectives PLUi sur Laneuveville : objectif de production de logements à la baisse avec environ 24 logements / an, soit la moitié du rythme actuel pour stabiliser la population.



Des besoins en logements, équipements et activités

- Une population vieillissante (et une perte de population sur Heillecourt)
- Des besoins de logements diversifiés pour répondre à tous les besoins
- Des besoins d'équipements notamment scolaires à Heillecourt
- Des lisières et franges urbaines avec les espaces naturels et agricoles peu qualitatives en terme de paysage
- Un besoin d'agriculture périurbaine plus variée

>> Après réflexion autour de l'idée d'un agroquartier qui met en avant :

- Une insertion fine dans la géographie du territoire,
- Une articulation / un contact avec une agriculture urbaine > **Premier appel à projet en cours pour du maraîchage**
- Des interfaces variées entre espace bâti espace ouvert (agricole et naturel)
- Une diversité de l'offre résidentielle pour répondre **au plus juste aux besoins**
- De nouveaux équipements de proximité répondant aux besoins des futurs habitants et des existants (déplacements, équipements, espaces publics...)

SITUATION ACTUELLE – PLUs de Heillecourt, Jarville et Laneuveville

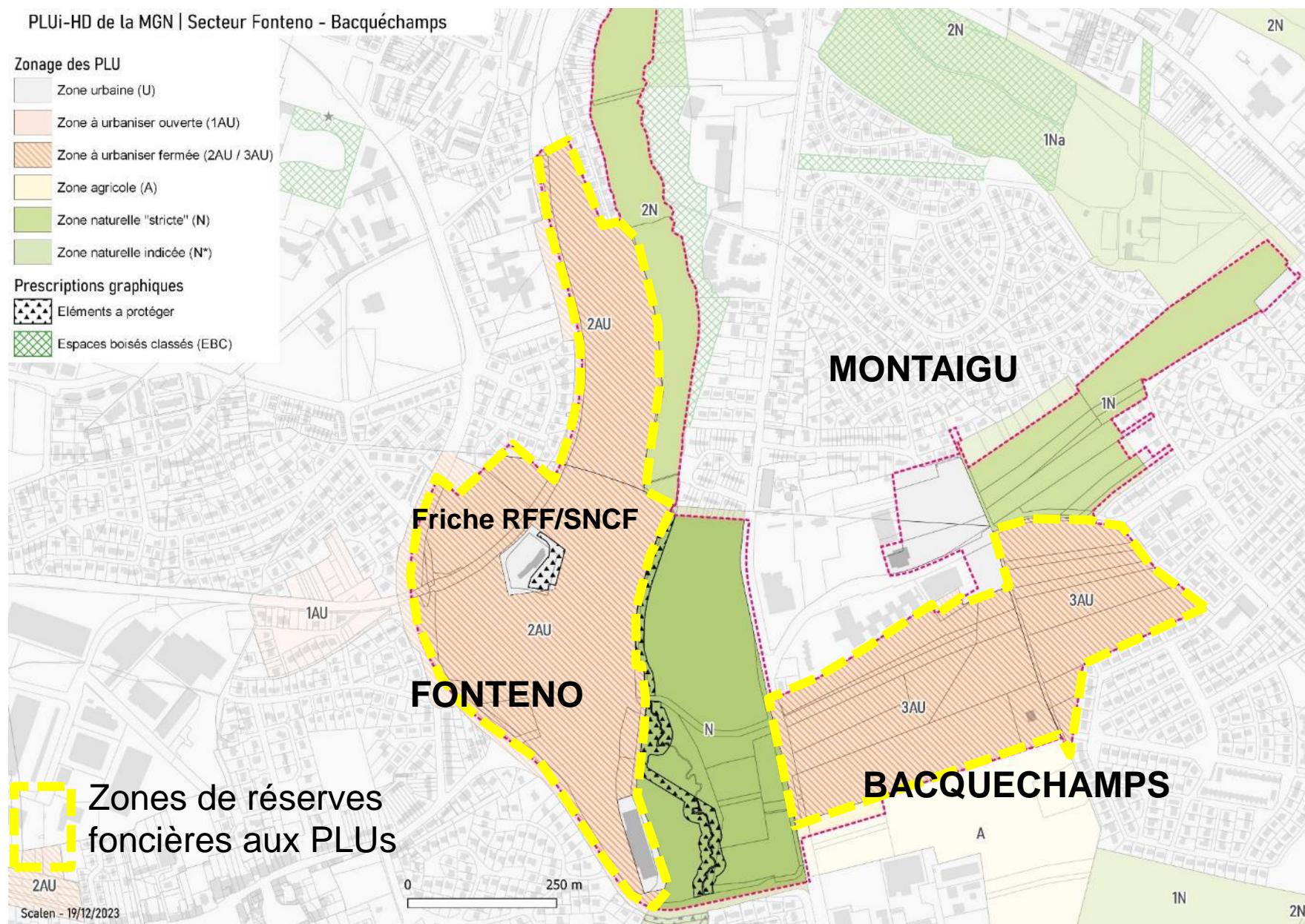
PLUi-HD de la MGN | Secteur Fonteno - Bacquéchamps

Zonage des PLU

- Zone urbaine (U)
- Zone à urbaniser ouverte (1AU)
- Zone à urbaniser fermée (2AU / 3AU)
- Zone agricole (A)
- Zone naturelle "stricte" (N)
- Zone naturelle indiquée (N*)

Prescriptions graphiques

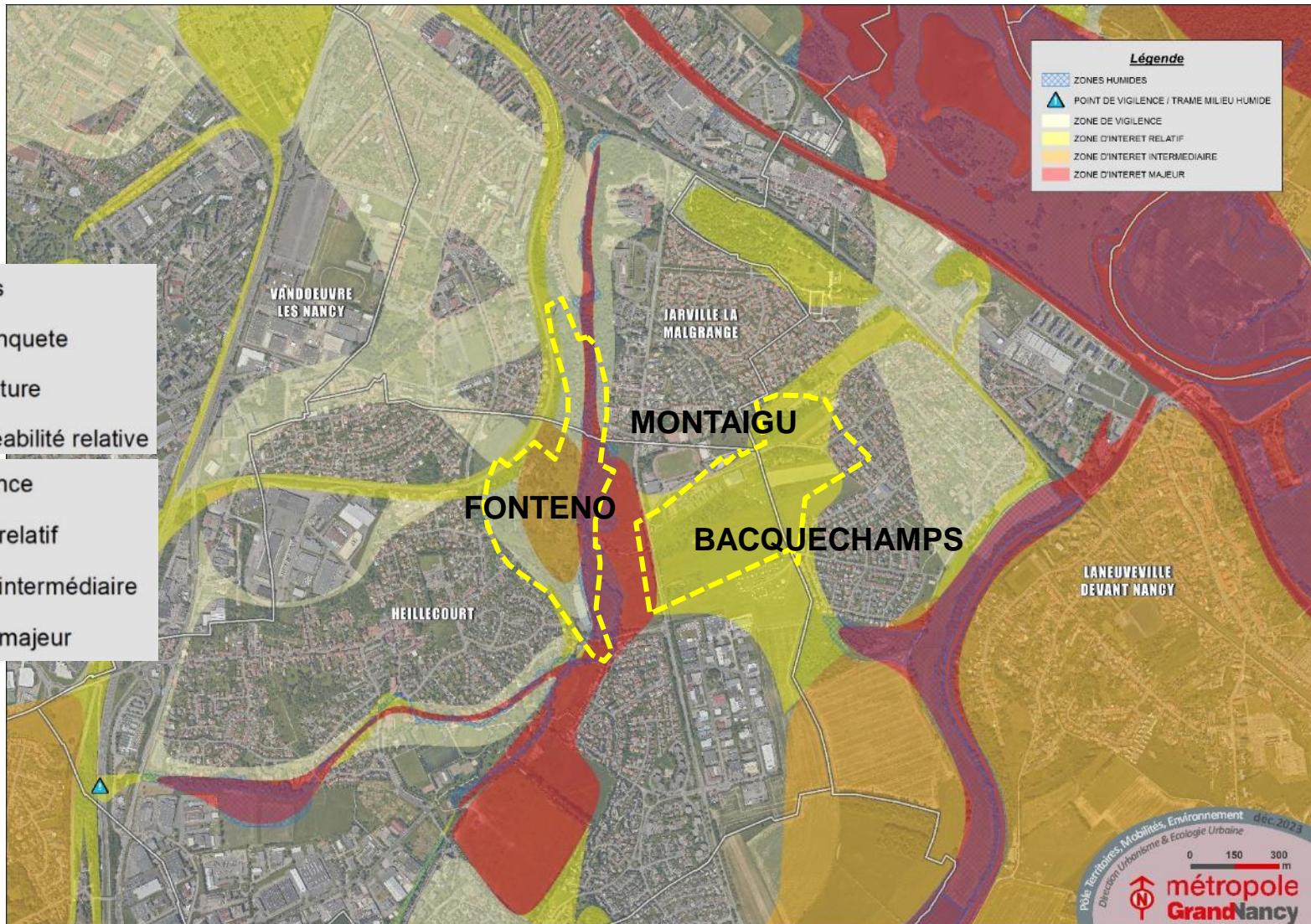
- Eléments à protéger
- Espaces boisés classés (EBC)



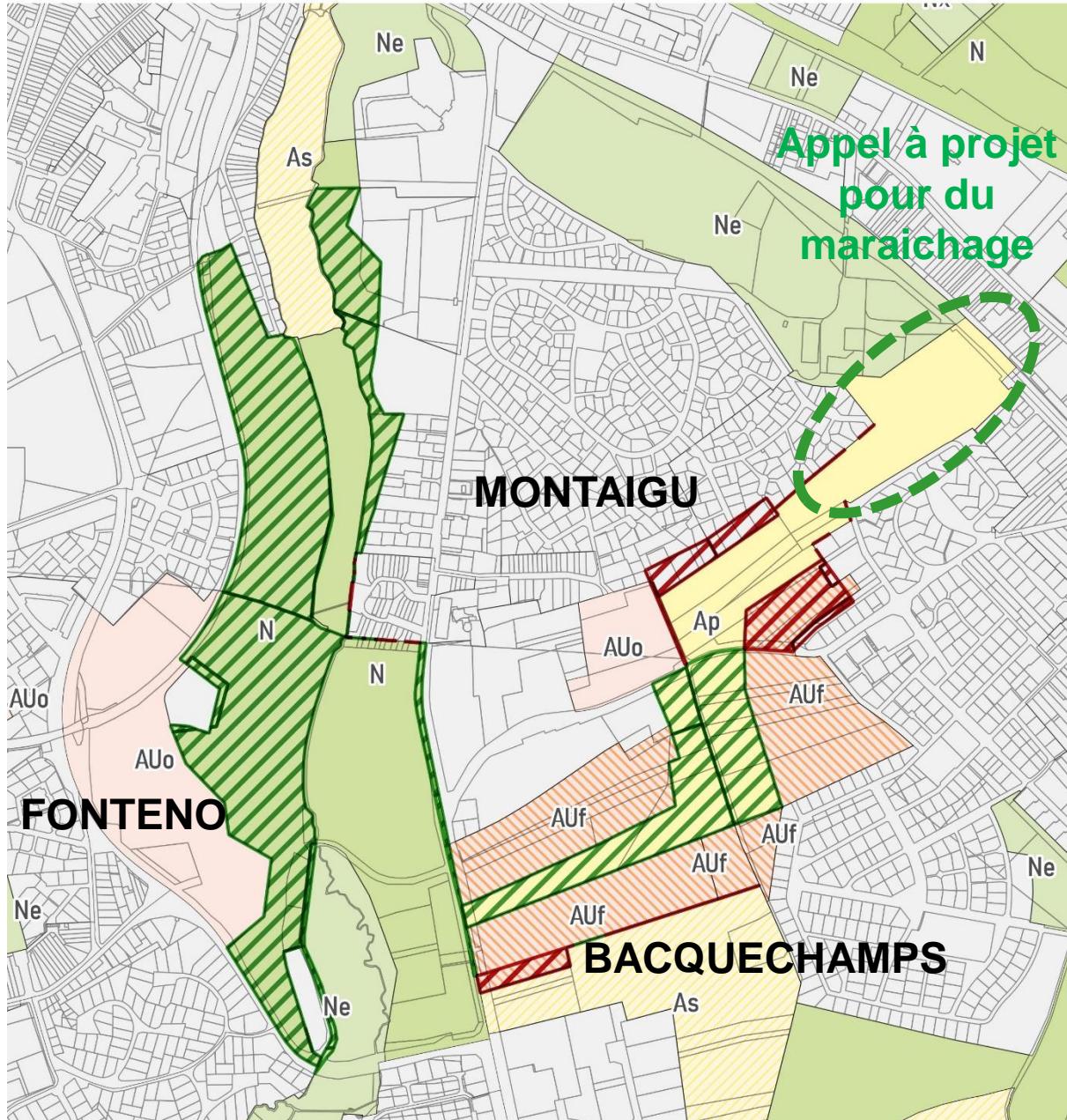


Etude T.V.B. du Grand Nancy de 2017

PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL
DU GRAND NANCY



PROPOSITION PLUi de réduction et phasage des zones à urbaniser



Zonage du PLUi

- Zone urbaine (U)
- Zone à urbaniser ouverte (AUo)
- Zone à urbaniser fermée (AUf)
- Zone naturelle (N)
- Zone naturelle équipée (Ne)
- Zone agricole préservée (Ap)
- Zone agricole maraîchère (Am)

Reclassements PLU / PLUi

- reclassement A/N vers U/AU : 2,6 ha
- reclassement U/AU vers A/N : 23,8 ha

Solde des reclassements : + 21,3 ha de zones A ou N

Zones de réserves foncières diminuées dans le PLUi de 21 Ha

Optimisation encore à l'étude suite à la concertation en cours dont des hauteurs moindres et graduées

**métropole
GrandNancy**

Laneuveville : territorialisation des besoins d'habitat

➤ Répartition PLUi sur Laneuveville :

- A court terme dans les 5 ans après approbation du PLUi : Priorité donnée sur le secteur Sainte Valdrée car projet en renouvellement urbain autorisé (permis d'aménager accordé) : potentiel estimé entre 100 et 160 logements soit environ 5 à 7 ans de production avec un rythme de 24 logements par an,
- Réévaluation des besoins de production de logements tous les 3 ans en fonction de l'évolution démographique et de l'efficacité des différentes filières de production de logements
- A moyen-long terme d'ici 2040 / 2050 :
 - Production estimée dans le diffus : 80 logements environ
 - Sous réserve d'une procédure de modification du PLUi avec de nouvelles concertation et enquête publique : Secteur de Bacquéchamps actuellement placé en réserve foncière (zone AU fermée) en cours d'étude /optimisation pour donner des garanties de moindre densité et graduée selon le contexte paysager, urbain...

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/>
- **Nouvelle réunion avec les associations AILES et ADEF en février / mars**
- 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



**métropole
GrandNancy**