

## PLUi – Réponses thématiques

En complément des réponses apportées dans le PV de la commission d'enquête, remarque par remarque, la métropole du Grand Nancy souhaite rappeler dans ce mémoire complémentaire et de manière synthétique la philosophie globale du PLUi autour de la préservation de l'environnement métropolitain et en faveur d'un développement urbain équilibré.

C'est sur cette base que reposent les éléments de justification des choix réglementaires du PLUi **sur les deux principaux thèmes des remarques recueillis lors de l'enquête publique c'est-à-dire :**

- 1. D'un côté, « la préservation des cœurs d'îlots » (cf. point n°1)**
- 2. Et de l'autre côté, « l'identification des besoins en logement » justifiant le foncier identifié dans le PLUi pour y répondre (cf. point n°2).**

Mais également d'autres sujets très liés, bien qu'un peu moins questionnés à l'enquête sur :

3. La diversité des formes urbaines et la mixité sociale,
4. La prise en compte des enjeux environnementaux justifiant le choix des secteurs de de projets / OAP à urbaniser (et leur modalités d'urbanisation)

Enfin seront rappelés en fin de mémoire :

5. Les éléments de justification des choix réglementaires du PLUi concernant la préservation du patrimoine bâti.

Tous ces éléments serviront de base à plusieurs réponses de la métropole aux différentes remarques reçues lors de l'enquête publique.

En annexe à ce mémoire complémentaire, la métropole du Grand Nancy fournit, pour lecture et cohérence d'ensemble, les réponses formulées aux Personnes Publiques Associées et à la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe), ainsi que les réponses faites aux communes suite à leurs avis suite à l'arrêt du projet de PLUi HD (Fléville-devant-Nancy, Laxou, Ludres, Malzéville, Saint Max, Villers-lès-Nancy, Tomblaine).

### **Préambule sur la philosophie globale du PLUi : Concilier le développement urbain et la préservation de l'environnement avec un règlement équilibré et contextualisé**

Le PLUi HD doit répondre à des enjeux qui peuvent parfois être ou paraître contradictoires. Si la métropole s'est clairement engagée sur la voie de la sobriété foncière, elle a également souhaité que la forte limitation de l'étalement urbain n'entraîne pas une surdensification irraisonnée du tissu bâti existant, qui consisterait à construire sur tous les espaces libres de construction en zone urbaine. Il en va de la préservation du cadre de vie et de la qualité d'habiter, des îlots de fraîcheur d'autant plus essentiels à préserver du fait du dérèglement climatique, et au final du bien-être et de la santé des habitants.

Dans le cadre de l'élaboration de son PLUi HD, la métropole a donc recherché un équilibre entre :

- le développement urbain maîtrisé, privilégié par la rénovation de l'existant, le renouvellement urbain ou l'identification des capacités de densification le long des voies et réseaux existants, et en dernier recours, avec des constructions en extension urbaine pour répondre aux besoins en matière d'habitat ou de développement économique > **80% du développement global se fera en renouvellement urbain et c'est même 92% de la production de logements qui se fera en renouvellement urbain et à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.**
- la préservation de l'environnement et du cadre de vie, qui ne peut se résoudre à la seule dimension de la moindre consommation foncière, et qui nécessite donc une préservation sur la base d'une analyse multi-critères selon le contexte.

**Le PLUi HD dispose donc de nouveaux outils réglementaires relatifs à la préservation des continuités écologiques, des paysages et notamment de la nature en ville, par l'intermédiaire de prescriptions graphiques sur le plan de zonage.**

Les outils de préservation paysagère et environnementale étaient peu utilisés jusqu'alors et de manière différenciée dans les documents d'urbanisme communaux : quelques règles graphiques et principalement des règles écrites avec des bandes de constructibilité très générales. L'élaboration du PLUi HD a permis une homogénéisation et un développement plus importants des dispositifs.

Les dispositifs utilisés sont divers et adaptés en fonction de l'espace ou de l'élément à protéger :

- Les espaces boisés classés (EBC) à protéger ou à créer,
- Les réservoirs de biodiversité,
- Les éléments paysagers protégés,
- Les éléments environnementaux protégés,
- Les cœurs d'îlots, seconds rangs et franges urbaines protégés,
- Les terrains jardinés, cultivés, ou non bâtis à protéger.

**La traduction de cette philosophie générale dans la justification des choix réglementaires du PLUi**

### **1. Concernant la préservation des cœurs d'îlots :**

**Plus spécifiquement sur les cœurs d'îlots, seconds rangs et franges urbaines protégés, il convient de rappeler leur utilité et leur rôle.**

Le PADD entend « *aménager une métropole nature* », « *valoriser la nature en ville* » et « *garantir un maillage fin de la ville agglomérée par la nature en ville* ». Ainsi, pour préserver la nature en ville, la santé et le bien-être des habitants notamment en période de plus forte chaleur, dans les zones urbaines, plusieurs cœurs d'îlots constitués et certaines bandes de terrains réunissant un ou plusieurs fonds de jardins ou terrains non bâtis sont protégés au titre de l'article L. 151-19\*, afin d'empêcher l'implantation de constructions principales. Seules sont autorisées les constructions annexes de faible emprise au sol et les travaux sur toute construction existante à la date de première approbation du PLUi-HD n'entraînant aucune augmentation de l'emprise au sol.

\*Rappel de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme : *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.*

Les principaux objectifs poursuivis par cette protection sont :

- la conservation du caractère paysager et de l'organisation urbaine des tissus historiques (notamment les grands îlots et les tissus villageois anciens) ;
- le maintien des espaces de nature en ville et des continuités entre les différents réservoirs de biodiversité ;
- la préservation des îlots de fraîcheur dans les milieux urbains denses exposés au phénomène d'îlot de chaleur urbain (ICU). En complément des dispositifs relatifs au CBS/CPT, la présence végétale engendrée par la préservation des cœurs d'îlots permet également de gérer l'infiltration des eaux pluviales et de lutter contre les phénomènes d'inondation aggravés par le changement climatique.

Ces éléments reprennent une partie des anciens espaces verts protégés (EVP) ou des micro-zones « N » figurant aux PLU en vigueur. Ils remplacent également les règles écrites qui s'appliquaient sur certaines communes et qui par exemple limitaient de manière non circonstanciée l'implantation des constructions principales au-delà d'une bande de 20 ou 25 mètres > **Sur certains espaces, ils ne sont donc pas « nouveaux » notamment à Laneuveville où, par exemple, certaines protections de cœurs d'îlots remplacent des zones auparavant classées en zone naturelle.**

Ces outils ont été mis en place dans le PLUi en fonction du contexte, des contraintes existantes et en anticipation de la pression foncière à venir suite aux objectifs de sobriété foncière > **En effet, on constate sur Nancy et sur les communes de première couronne depuis plusieurs années une évolution de la pression foncière ayant conduit à une densification des cœurs d'îlot, ce qui a entraîné des problèmes divers d'accès, de vues, de destruction des sols naturels. Le PLUi généralise donc des outils réglementaires, de manière contextualisée en fonction du tissu urbain et des équipements publics nécessaires, sur toutes les communes pour se prémunir de ce phénomène et encadrer les constructions, qui sont nécessaires, pour qu'elles soient de qualité et puisse s'intégrer au tissu urbain.**

**Garante de l'intérêt général et en lien avec les objectifs ambitieux sur la sobriété foncière, la métropole rappelle donc sa volonté d'accompagner la densification à l'intérieur de l'enveloppe urbaine mais insiste sur le fait que la densification doit être raisonnée et encadrée par les règles du PLUi afin de ne pas se faire au détriment de la nature en ville et des îlots de fraîcheur.**

Enfin, la métropole constate que si des oppositions à ce dispositif ont émergé, elles restent en nombre raisonnable vu l'étendue du PLUi et sont contrebalancées par d'autres remarques déposées à l'enquête visant, à contrario, à défendre les cœurs d'îlots en dénonçant une densification non raisonnable et une atteinte à leur cadre de vie.

**Aussi, la métropole entend conserver ce dispositif de « cœurs d'îlots, seconds rangs et franges urbaines protégés » nécessaire et justifié, en cohérence avec ce**

qu'il a été présenté au grand public et aux habitants à l'occasion de l'enquête publique et de la concertation préalable. Cependant, un travail d'ajustement pourra être réalisé, à la marge et au cas par cas, pour revoir certaines délimitations trop proches des habitations ou en bordure d'îlot, en lien avec les villes concernées.

**2. Concernant les besoins en matière de production de logements notamment en raison de la décohabitation des ménages et pas seulement de la démographie, mais aussi concernant la mixité sociale et la diversité des formes urbaines (dont la densité) et les enjeux de répartition équilibrée de l'habitat sur chaque commune dans une logique de solidarité intercommunale :**

De nombreuses observations sont venues requestionner, voire contredire, l'estimation des besoins en matière de logements sur le territoire. Ont été mises en avant notamment l'absence de croissance démographique et la forte vacance de logements sur le territoire.

Ces remarques viennent parfois étayer des observations contestant la pertinence de projets urbains qui consommeraient des espaces agricoles ou naturels, en argumentant que si les besoins sont revus à la baisse, ces projets ne seraient plus nécessaires.

La concertation préalable a permis d'expliquer le diagnostic et les phénomènes mais la pédagogie sur ces sujets doit être poursuivie pour déconstruire l'idée reçue qui consiste à penser qu'il y a uniquement une corrélation entre les besoins en logements et la démographie, et que l'ensemble des besoins en logements pourrait être satisfait par les logements vacants.

Sur la métropole du Grand Nancy, le moteur principal des besoins en matière de logements vient du phénomène de desserrement des ménages (ou décohabitation) : bien plus que le nombre d'habitants et la démographie, c'est bien l'augmentation continue du nombre de ménages qui constitue la cause principale du besoin de production de logements. Ce phénomène a largement été développé à l'occasion des réunions publiques menées dans le cadre de la concertation préalable.

Aussi la métropole souhaite rappeler plusieurs éléments fondateurs de la politique de l'habitat, ainsi que les fondements relatifs à l'estimation quantitative des besoins en logements.

**2.1 L'estimation des besoins en logements à l'échelle intercommunale :**

L'estimation des besoins en logements est réalisée à l'échelle des 20 communes de la Métropole du Grand Nancy puisque le PLU intercommunal intègre le Programme Métropolitain de l'Habitat qui, comme le veut la loi, sont des documents d'échelle métropolitaine permettant une répartition équilibrée et solidaire des besoins en logements.

Chaque commune doit contribuer à la réalisation des objectifs globaux de production de logement, en fonction des spécificités de son contexte urbain et environnemental. Certaines communes disposent de capacités foncières en renouvellement urbain, d'autre uniquement en extension urbaine, mais elles doivent toutes pouvoir bénéficier de projets, dans une logique de ville des proximités et de sobriété foncière.

Chaque commune contribue donc à la mise en œuvre de la politique de l'habitat définie à l'échelle intercommunale, avec une déclinaison de la programmation des logements à l'échelle de la commune mais dans une logique de solidarité intercommunale.

Cette solidarité peut notamment s'illustrer par le fait que les communes de moins de 3 500 habitants, et donc non concernées par la loi SRU, se voient quand même attribuer une part de la production de logements locatifs sociaux sur leur territoire, pour répondre aux besoins de diversification des solutions d'habiter et offrir un parcours résidentiel à leurs habitants.

## 2.2 Justification des besoins en production de logements :

La métropole a approuvé en juin 2022 le Programme Métropolitain de l'habitat valant PLH. L'estimation des besoins en logements réalisée dans le cadre de l'élaboration du PMH a été fondée sur les données disponibles en 2017. L'objectif annuel de production de logements définis variait alors entre 1 030 et 1 280 logements.

Pour l'élaboration du PLUi HD et la fixation des objectifs de production de logements, une confirmation des hypothèses du PMH a été effectuée en s'appuyant sur des données plus récentes. Le diagnostic a été mis à jour en 2022 sur la base des données disponibles et plus récentes, mais quoiqu'il en soit et d'expérience, cela ne modifie pas les dynamiques et trajectoire qui restent valides globalement.

Comme cela a été rappelé précédemment, l'estimation des besoins futurs en logements ne repose pas exclusivement sur la croissance démographique d'un territoire. La croissance démographique n'est qu'une des trois composantes de l'estimation. Une production régulière de logements est nécessaire pour maintenir l'équilibre résidentielle

Les 3 facteurs qui déterminent les besoins en logements sont :

- Les besoins pour répondre au desserrement des ménages, dû notamment aux divorce, séparation, décohabitation des jeunes, vieillissement.
- Les besoins liés à l'adaptation du parc, due notamment à la démolition / reconstruction par exemple des quartiers ANRU, la fluidité du parc et aux changements d'usages.
- Les besoins liés à l'arrivée de nouveaux habitants, en tenant compte notamment de la croissance démographique et du solde migratoire positif.

***Il s'agit ici bien sûr d'un exercice prospectif qui, par définition, est prévisionnel. Toutefois celui repose sur une appréciation (chiffrée) des tendances historiques et sur un engagement de la collectivité à agir par les leviers dont elle dispose pour définir une perspective sur la durée du PMH et du PLUi pour chacun des facteurs que l'on peut qualifier soit de « volontariste », d'équilibrée/mesurée » ou de « prudente ».***

### 2.2.1 Concernant les besoins liés à l'évolution de la taille des ménages (desserrement / décohabitation) :

Le principal moteur des besoins en logements est la croissance du nombre des ménages, qui résulte essentiellement du phénomène de desserrement ou décohabitation (divorces, séparation, jeunes qui quittent le foyer familial pour occuper un logement autonome..., tout en restant sur le même territoire). Le desserrement des ménages se traduit dans les statistiques par la diminution de la taille moyenne des ménages (nombre d'occupants d'une résidence principale).

Une production supplémentaire de logements est donc nécessaire pour compenser la réduction de la taille des ménages induite par ce phénomène. Les scénarii proposés pour la projection de la taille des ménages dans le Grand Nancy, résultent du prolongement des tendances passées. Selon les 3 hypothèses étudiées, la taille moyenne des ménages pourrait varier entre 1,65 et 1,72 en 2042 contre 1,88 en 2020 :

- Prolongement de la tendance 2006-2020, la taille des ménages passerait de 1,88 en 2020 à 1,68 en 2042
- Prolongement de la tendance 2011-2020, la taille des ménages passerait de 1,88 en 2020 à 1,72 en 2042
- Prolongement de la tendance 2014-2020, la taille des ménages passerait de 1,88 en 2020 à 1,65 en 2042

Pour l'estimation des besoins liés à l'évolution de la taille des ménages, l'hypothèse retenue est le prolongement de la tendance 2006-2020 de l'évolution de la taille des ménages, qui donnerait **1,84 en 2024 et 1,68 en 2042 à l'échelle nationale.**

**Cette approche que l'on peut qualifier comme « équilibrée » engendre une projection entraînant des besoins annuels de 678 logements pour répondre au phénomène de desserrement des ménages.**

## 2.2.2 Concernant les besoins liés au renouvellement du parc de logement existant

Chaque année, des immeubles anciens sont démolis et soit reconstruits sur la même emprise foncière, soit non reconstruits ou dans une moindre mesure comme sur les grands quartiers d'habitat social où des projets de rénovation urbaine (ANRU) ont cours : Plateau de Haye à Nancy, Provinces à Laxou, Vand'Est à Vandoeuvre, etc... A l'inverse, une part de l'accroissement du parc de logements peut provenir de la division de logements ou de la transformation de bureaux en logements, sans constructions nouvelles.

**Le renouvellement du parc de logements est le solde de tous ces mouvements. Le renouvellement du parc peut se traduire par une perte de logements qu'il convient de compenser. A titre d'illustration, la démolition d'un immeuble de 2 logements et reconstruction d'un autre immeuble de 6 logements sur le même emplacement ne se traduit pas par un gain de 6 logements pour le territoire, mais de 4 logements.**

**Autre exemple, la mise en œuvre du Nouveau Programme du Renouvellement Urbain (NPRU 2019-2029) entraîne la démolition de 1 631 logements HLM dont 80 % seront reconstruits, soit une perte de 326 logements.**

Dans la métropole, le renouvellement annuel avait représenté 0,14 % du parc entre 2007 et 2017. Dans son estimation des besoins en logements à l'échelle nationale à horizon 2030, l'Insee retient l'hypothèse d'un renouvellement du parc de 0,13 % pour compenser des démolitions et accompagner les politiques de rénovation urbaine.

L'estimation des besoins en renouvellement retenue dans ce document, est fondée sur l'application d'un ratio de 0,14 %, soit une reconduction de l'évolution constatée dans le passé sur le territoire. En effet, avec la mise en œuvre du ZAN, le parc existant serait davantage mobilisé pour produire des logements grâce à la restructuration.

**Cette approche que l'on peut qualifier comme « prudente » engendre un besoin de renouvellement de 0,14% par an qui générerait un volume 215 logements par année pour compenser les logements démolis, fusionnés ou désaffectés.**

### 2.2.3 Concernant les besoins liés à l'évolution démographique

Depuis 2013, la Métropole du Grand Nancy connaît une reprise démographique alors que les autres territoires du Sud 54 sont en perte d'attractivité. La population de la métropole a ainsi progressé de 3 841 personnes en 6 ans, soit + 640 par année. Elle s'explique par une nette amélioration du solde migratoire liée à l'arrivée sur le territoire de jeunes lorrains et à un solde naturel qui se maintient.

Aussi, les projections démographiques de l'Insee indiquent une hausse de population qui pourrait se situer entre 320 et 920 habitants supplémentaires annuellement entre 2017 et 2035.

S'appuyant sur l'ensemble de ces analyses, et pour permettre au territoire de consolider et de conserver une dynamique démographique dans le temps, l'hypothèse d'une croissance démographique de 320 habitants par an a été retenue, soit une hausse annuelle de 0.1% contre + 0,3% sur la période 2013-2019.

**Cette approche que l'on peut qualifier comme « prudente » s'appuie sur un taux d'occupation moyen de 1,72 personne par ménage, qui se traduit annuellement en un nombre supplémentaire de logements pour 320 habitants de 186 unités.**

### 2.3 Synthèse : le besoin global et l'évaluation dans le temps

**Les besoins globaux en logements pour la période [2025-2043] correspondent au cumul de ces 3 besoins détaillés ci-avant, soit un volume annuel de 1 079 unités pour répondre aux besoins en logements selon les hypothèses retenues. Ce volume correspond par ailleurs au rythme de production constatée durant les trois dernières décennies sur la Métropole. Le besoin global s'élève donc à 19 425 logements sur la période 2025 – 2043.**

Comme déjà évoqué, l'analyse des seules données INSEE sur la démographique ne peut donc pas constituer la seule donnée de dimensionnement des besoins en matière d'habitat, encore moins à l'échelle communale. Cette estimation de besoins en logement n'a pas été remise en cause ni par l'Etat, très vigilant sur cet aspect, ni par la multipole Sud Lorraine en charge du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT Sud 54) et garante des équilibres interterritoriaux sur le bassin de vie du Sud Meurthe-et-Moselle.

**De plus, l'évaluation tous les 3 ans de l'application des dispositions du PLUi HD relatives à l'habitat permettra de suivre régulièrement l'atteinte des objectifs que la métropole s'est fixés et de se questionner, le cas échéant, sur l'évolution de cette ambition en réajustant, en décalant dans le temps voire en supprimant des secteurs d'urbanisation si besoin. En effet, le PLUi donne un cadre mais ne peut pas contrôler les délais de vente de foncier privé et certains projets peuvent rencontrer des difficultés imprévisibles (archéologie, aléas de sols, etc...) et prendre plus de temps que prévu, le PLUi sera donc évalué régulièrement et modifié ou révisé si besoin.**

Pour rappel et concernant les « zones à urbaniser fermée » (AUf), celles-ci ne pourront être ouvertes à l'urbanisation qu'à la suite d'une procédure de modification du PLUi-HD. Celle-ci est conditionnée à la justification des besoins - en logement, en activités ou en équipement - sur le secteur et au réajustement éventuel des éléments de programmation, donnés à titre indicatif, au regard des évaluations régulières du PLUi-HD. Ainsi, les zones de réserves foncières notamment plusieurs en extension urbaine ne seront pas ouvertes à l'urbanisation si cela ne se justifie pas au regard des besoins.

## 2.4 Le besoin en logements n'est donc pas satisfait que par des constructions neuves et en extension urbaine

La production des logements à réaliser s'appuie la volonté de réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il s'agit en effet de mettre en œuvre des modalités de production permettant de limiter l'extension urbaine en fixant des objectifs de logements à produire sans consommation foncière :

- Lutte contre la vacance en remettant des logements inoccupés depuis plus de 2 ans sur le marché : 2 700 unités (150 par an), **soit 14 % de besoins globaux.**
- Acquisition/amélioration de biens existant par les bailleurs sociaux : 1 800 unités (en moyenne 100 par an), **soit 9 % de besoins globaux.**
- Production de logements neufs en densification, déconstruction-reconstruction et remplissage de dents creuses : 3 360 unités (en moyenne 187 par an), **soit 17 % de besoins globaux.**
- Production de logements neufs spatialisés dans les ZAC, les sites encadrés par les OAP sectorielles du PLUi-HD, les QPV concernés par le NPRU, des opérations privées significatives, etc. soit 11 565 unités (en moyenne 648 par an), **et 60 % des besoins globaux.**

**Ainsi, sur la période de référence, l'ensemble des filières en renouvellement urbain permettra de répondre à 92 % des besoins (par la production de 17 927 logements).** Seuls 43 ha sont des surfaces d'ENAF comprises dans les périmètres de projets. Si les 43 hectares de surfaces d'ENAF étaient consommés en totalité entre [2025 – 2043], cela correspondrait à une consommation moyenne annuelle de 2,4 ha contre 10 ha durant la décennie 2011-2021, soit une diminution de 75 %.

**Certaines observations préconisent de revoir à la hausse l'objectif de récupération du parc vacant, évitant ainsi de devoir consommer inutilement des terres agricole et naturelles.** Sur le Grand Nancy, la vacance de marché représente les  $\frac{3}{4}$  des logements vacants qui résultent du fonctionnement du marché locatif. Cette vacance de courte durée, dite vacance « conjoncturelle », correspond principalement à une vacance de mise en service ou une vacance de rotation. Il s'agit le plus souvent de logements inoccupés du seul fait de la mobilité des ménages (location ou vente d'un logement) ou alors du fait de la réalisation de petits travaux d'entretien. Cette vacance de courte durée est nécessaire au fonctionnement du marché du logement puisqu'elle permet la fluidité des parcours résidentiels ainsi que l'entretien du parc de logements.

**La vacance de longue durée (2 ans et plus) concerne 27 % des logements vacants du parc privé à l'échelle de la Métropole, soit 3 480 logements en 2019. Parmi ces logements vacants depuis au moins 2 ans, près de 1 300 sont recensés comme vacants depuis plus de 5 ans, ce qui représente 10 % du parc total de logements privés vacants.**

**La lutte contre la vacance est un défi coûteux et de longue haleine. La Métropole a décidé de concentrer ses ressources sur la lutte contre la vacance structurelle, dont les causes sont multiples et complexes. Par conséquent, retenir un objectif de résorber annuellement 150 logements vacants de longue durée reste donc très ambitieux, puisque s'il est atteint, cela reviendrait à traiter un quart de la vacance structurelle sur une durée de 6 ans (et la totalité sur la durée projetée du PLUi à horizon 2040)**

**Cette approche qui peut-être qualifiée comme « volontariste » ne permet toutefois de traiter « que » 14% des besoins globaux et explique donc les besoins de foncier complémentaire en priorité en renouvellement urbain mais également et de manière très limitée en extension urbaine.**

### **3. La diversité des formes urbaines et la mixité sociale**

#### **3.1 La diversité des formes urbaines pour répondre aux besoins de tous :**

Si les besoins en matière de logements sont quantitatifs (cf. ci-avant), ils sont également qualitatifs. Il faut offrir aux habitants différentes solutions d'habiter et agir sur l'ensemble du parcours résidentiel. Un habitant n'a pas les mêmes besoins d'habiter à 20 ans, à 40 ans ou à 75 ans, par exemple.

Si la maison individuelle a été un modèle très répandu et continue d'être souhaité notamment par les familles, il est nécessaire aujourd'hui d'en limiter la production et d'aider, pour ceux qui le souhaitent, à la libération des maisons individuelles occupées par exemple par des personnes seules et/ou âgées, **qui ne trouvent pas toujours une offre de logement plus petit, de qualité et plus pratique à entretenir sur leur commune ou quartier.**

Il est ainsi nécessaire de proposer une offre plus diversifiée de formes urbaines dans les nouveaux projets neufs, avec notamment de l'habitat intermédiaire et de l'habitat collectif, certes plus denses mais qui peuvent également bénéficier d'aménités (service à la personne en résidence sénior, espace extérieur terrasses ou balcons, ascenseur...). Outre les effets bénéfiques sur le volet sobriété foncière grâce à une densité raisonnable, il s'agit aussi et surtout de mieux cibler et répondre aux besoins des habitants pour offrir un parcours résidentiel adapté à toutes les étapes de la vie.

La diversité des formes urbaines sur les projets a été travaillée minutieusement à l'échelle de chaque OAP ou secteur de projet pour permettre de garantir une bonne intégration urbaine dans le tissu existant. La métropole s'est, en effet, attachée à prendre en compte les transitions urbaines, entre les tissus bâtis existants et ceux à venir afin de respecter la qualité du cadre de vie des habitants et d'intégrer le projet dans la trame paysagère et environnementale du secteur. Une progressivité des hauteurs a donc été développée en évitant, par exemple d'implanter un habitat collectif trop dense, au contact immédiat de pavillons déjà implantés sur le secteur ou en limite. Des orientations visent également à ce que les porteurs de projets proposent des variations de hauteurs et de gabarits des constructions qui auront un impact sur le paysage urbain.

A noter qu'en l'absence de règles favorisant cette densité raisonnée, les objectifs de sobriété foncière et de limitation de l'étalement urbain ne pourraient être tenus et le PLUi serait alors incompatible avec les réglementations en vigueur et notamment le SRADDET et le SCOT.

#### **3.2 La mixité sociale**

Afin de permettre une diversification de l'offre en termes de statut d'occupation et de capacités financières, et ainsi satisfaire les attentes de tous les ménages et en particulier les ménages modestes et intermédiaires, la volonté de la métropole est d'assurer la mixité sociale en maintenant un taux de 26 % de logements sociaux à l'échelle de l'agglomération.

Le développement de l'accession sociale ou abordable à la propriété est un enjeu pour permettre de retenir des familles dont les revenus ne permettent pas d'accéder à la propriété sur le territoire.

Pour diversifier l'offre de logements dans les nouvelles opérations, l'objectif de production à l'échelle de la métropole est le suivant :

- 30 % des logements à réaliser en locatif social.
- 10 % en accession sociale ou abordable.
- 60 % de logements libres en accession et locatif.

Au sein du PLUi HD, la production de logements locatifs sociaux est encadrée par 3 dispositifs particuliers :

- Dans les ZAC et les OAP sectorielles, les principes de mixité sociale applicables sont définis à l'échelle de chaque projet : Répartition du volume total par statut d'occupation (locatif social, accession sociale ou abordable à la propriété, logement libre) et par type de construction (individuel, intermédiaire, collectif).
- Dans le tissu urbain « diffus », les secteurs de mixité sociale (SMS) prescrivent règlementairement à toutes les opérations (hors ZAC, OAP sectorielle, QPV), une part de nombre de logements à dédier au logement locatif social, dès lors que l'opération dépasse un certain seuil. Le seuil de déclenchement de l'application du SMS est fixé en fonction de l'armature territoriale et les objectifs de production ont été fixés en fonction des taux projetés de logements locatifs sociaux à horizon 2043.
- Des servitudes de mixité sociales délimitées à la parcelle ou à l'îlot dites « localisées » sont également définies dans les communes en déficit de logement social ou proches du seuil (évolution prévisible du parc locatif social et démographique). Il s'agit d'une solution complémentaire entre les SMS généralisées dans le diffus et les OAP sectorielles.  
Ces sites sont localisés de manière préférentielle dans les polarités ou aux abords de ces dernières (secteurs bénéficiant de commerces, services et transport en commun) et donc, dans des secteurs aux vellétés de spéculation foncière/pression immobilière plus forte avec une approche volontariste.

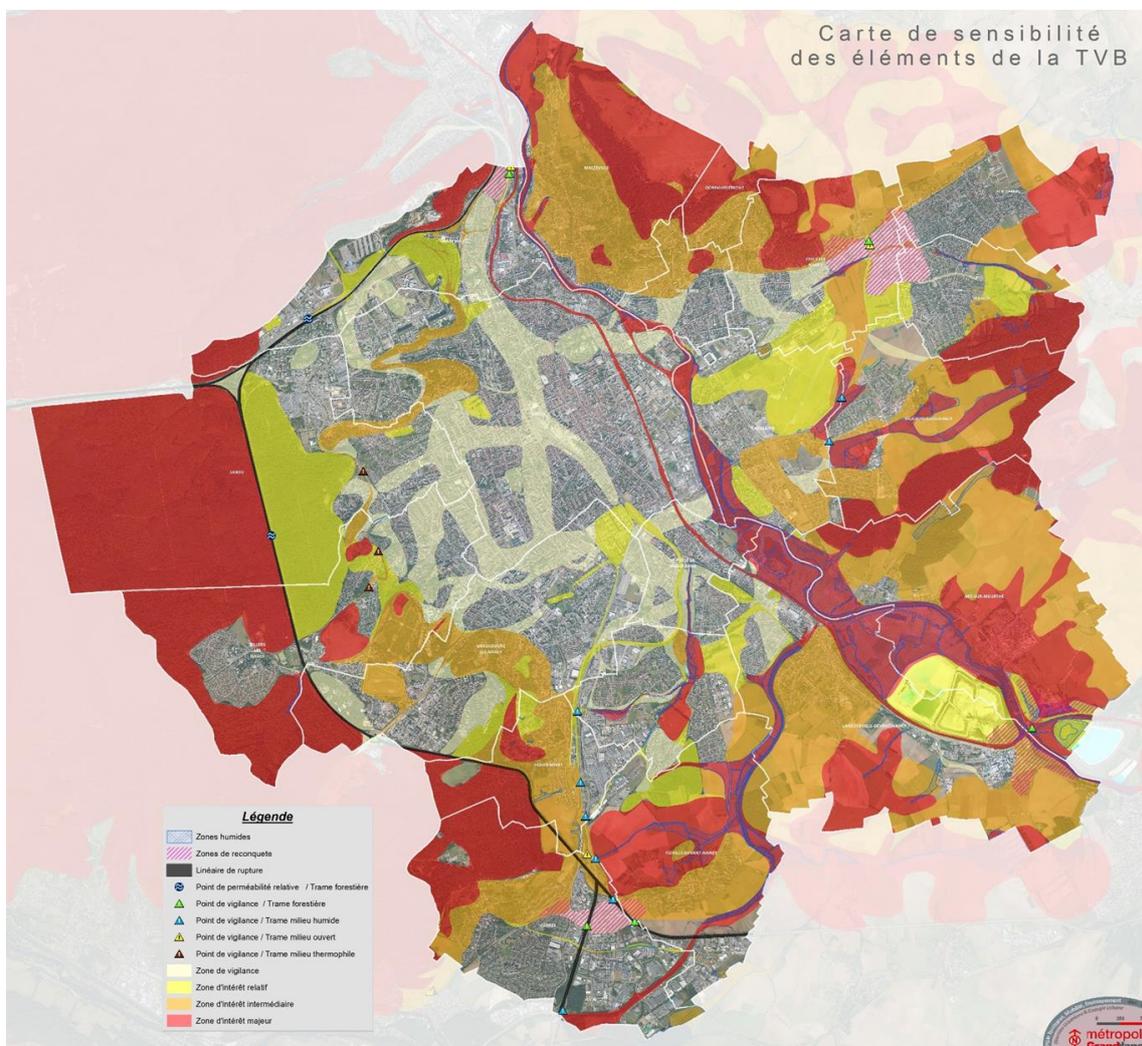
**La mise en œuvre de ces nouveaux outils de servitude de mixité sociale est très attendue sur le territoire de la métropole et a d'ailleurs été saluée par l'Etat et par le Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) dans leurs avis rendus sur le projet de PLUi HD du Grand Nancy.**

#### **4. La prise en compte des enjeux environnementaux justifiant le choix des secteurs de projets / OAP à urbaniser (et leur modalités d'urbanisation) :**

Il est important de rappeler en préambule que tous les choix stratégiques puis réglementaires opérés par le PLUi HD se fondent sur des plans de prévention, des études, des diagnostics et des inventaires, notamment environnementaux. En premier lieu, le document s'est attaché à la prise en compte des risques naturels, amplifiés d'année en année par le changement climatique.

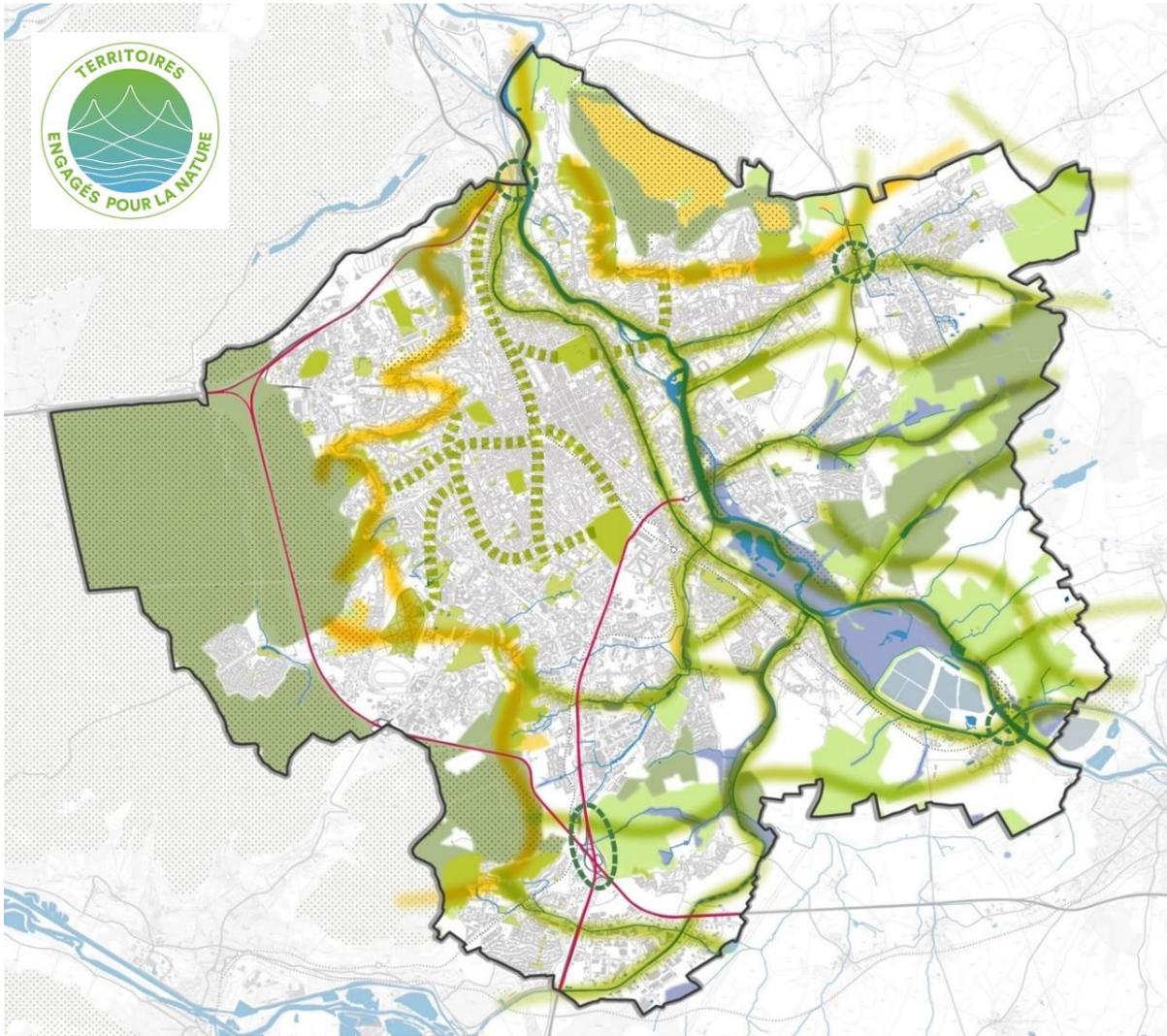
La Métropole a décliné, depuis 2007 (cf. document en annexe « Rappel des études de référence préalables à l'élaboration du PLUi HD ») une série d'études cadres sur les thématiques des paysages, de la biodiversité, des milieux écologiques notamment les zones humides, ainsi que la fonctionnalité du réseau écologique (la Trame Verte et Bleue) permettant de connaître précisément les espaces et les espèces à enjeux pour le territoire.

Cette connaissance naturaliste a été mise à profit pour caractériser l'état de conservation des réservoirs de biodiversité comme des corridors écologiques et déterminer par suite la sensibilité des éléments de la TVB d'agglomération, à l'échelle du grand territoire comme à l'échelle des quartiers. Sur la base de l'occupation du sol et de l'identification des habitats (écologiques), en modélisant la dynamique des espèces ou de leur cycle de vie, la TVB permet de donner une image fidèle du fonctionnement du réseau écologique local.



La Métropole du Grand Nancy, avec le soutien majeur de l'Office Français de la Biodiversité, a également lancé une démarche de connaissance naturaliste de son territoire, de sa biodiversité patrimoniale comme ordinaire. **Il s'agit de l'Atlas de la Biodiversité Métropolitaine (ABM), qui a été achevé en octobre 2023, après 2 ans d'inventaires et d'animations avec le public.**

Ces éléments ont servi notamment de base à l'élaboration de l'OAP thématique « PATRIMOINE(S) », ayant elle-même permis de justifier les choix réglementaires, qui ne sont pas fait de manière aléatoire mais objectivés et contextualisés selon les communes et îlots urbains.



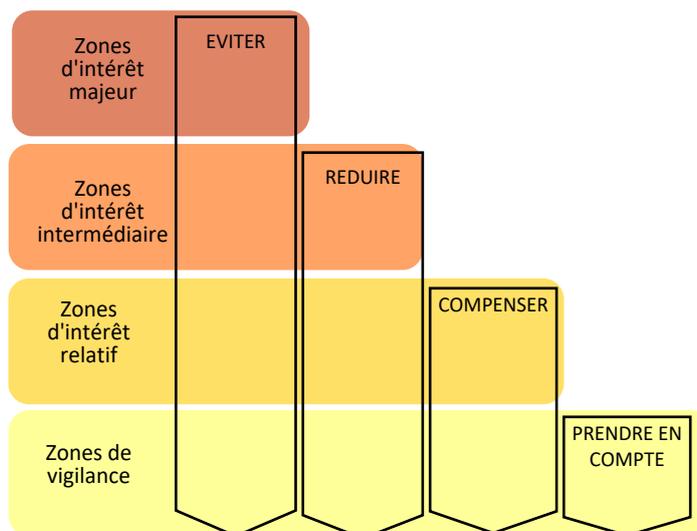
A partir de cette connaissance de l'armature verte du territoire et de la fonctionnalité des milieux, la **Métropole a appliqué le principe de la séquence « Eviter – Réduire – Compenser » (E-R-C) pour déterminer les espaces à préserver et les zones préférentielles de développement, au regard des besoins identifiés en habitat, déplacement et développement économique stratégiques.**

**C'est grâce à l'accompagnement de la démarche d'évaluation environnementale du PLUi HD, menée tout au long de son élaboration par un bureau d'études spécialisé (ECOVI), que les différentes phases ont pu se succéder de façon itérative jusqu'à la version arrêtée du document :**

- **Éviter** l'urbanisation des réservoirs de biodiversité et les sites à haute valeur ajoutée environnementale, en lien avec les efforts de sobriété foncière > 480 Ha d'anciennes zones urbaines ou de réserves foncières reclassés en zone naturelle ou agricole. En complément, le principe a été posé de n'ouvrir à l'urbanisation aucune zone humide avérée, et d'éviter les secteurs classés en zones naturelle ou agricole dans les PLU communaux alors en vigueur,

- **Réduire** l'impact de l'urbanisation en ne vouant au développement urbain que les surfaces strictement nécessaires, et en protégeant en parallèle les éléments et les espaces résiduels de nature en ville > 540 Ha préservés pour la nature en ville dans le tissu urbain,

- **Compenser** les effets des impacts qui n'auraient pas pu être évités, par l'inscription de contraintes plus fortes sur l'urbanisation avec des nouveaux outils tels que les coefficients de pleine terre, associés aux coefficients de biodiversité surfacique et la généralisation de l'inscription des mesures compensatoires de l'évaluation environnementale au sein de chacune des OAP sectorielles.



La recherche d'alternatives possibles pour éviter les impacts a été effectuée, conduisant à « éteindre » des zones d'urbanisation du fait des impacts environnementaux. Seuls ont été conservés les secteurs de moindre impact environnemental. **Le document « Évaluation environnementale » présente la cartographie et le recensement de ces secteurs évités** avec notamment la préservation des espaces productifs agricoles ou forestiers.

L'analyse du zonage du PLUi intégrant cette stratégie globale E-R-C **montre des incidences résiduelles**. Celles-ci sont évaluées et caractérisées dans le volet « Analyse des incidences ». Les 58 Orientations d'Aménagement et de Programmation finalement maintenues (6 OAP territoriales et 52 OAP sectorielles) reprennent bien les mesures compensatoires relatives aux incidences résiduelles des projets.

Au-delà de la protection spatiale des sols et des trames écologiques, le PLUi HD participe à la lutte et l'adaptation face au dérèglement du climat. Les orientations générales imposent désormais aux porteurs de projets d'adopter des solutions vertes et des formes urbaines ou architecturales durables, dans une triple perspective :

- Améliorer le confort thermique (été / hiver) :
  - ✓ Principes du bio-climatisme à toutes les échelles ;
  - ✓ Dispositifs de protections solaires ;
  - ✓ Intégration de la végétation (toits et façades végétalisées, etc.).
- Lutter contre les îlots de chaleur urbains:
  - ✓ Espaces tampons végétalisés, avec des surfaces perméables ;
  - ✓ Dispositifs de gestion naturelle des eaux pluviales.
- Limiter la fragmentation des habitats :
  - ✓ Ne pas créer d'obstacle aux continuités écologiques ;
  - ✓ Renaturer un maximum de linéaires végétalisés ;
  - ✓ Fluidifier le déplacement des espèces non invasives.

Enfin et à une échelle plus fine, afin de compléter l'arsenal d'outils en faveur de la préservation des espaces naturels du Grand Nancy et de l'aménagement durable du territoire, le PLUi HD a mis en place des outils ciblés pour la préservation du patrimoine vert et la reconquête du végétal en ville.

En effet, la précédente génération de documents d'urbanisme permettait simplement de figer la destination des sols et de garantir la non artificialisation d'une partie de l'espace métropolitain. Grâce aux évolutions législatives, le PLUi HD peut désormais protéger les éléments de biodiversité en tant que tels (mares, arbres et haies vives, ripisylves, pelouses calcaires, gîtes ou nids, etc.).

Ainsi, même dans le tissu urbain, des surfaces sont protégées par des prescriptions, soit en raison de leur intérêt écologique, soit en raison de leur rôle dans le maintien de la qualité paysagère du Grand Nancy : 6 prescriptions ont été choisies pour limiter la constructibilité ou la protection des éléments arborés (ou plus généralement végétalisés).

### **Outils de protection utilisés dans le PLUi :**



#### **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.

Constructibilité limitée	Protection des éléments boisés
x	x
x	x
	x
	x
x	
x	

A noter en dernier lieu que, plus récemment, la loi a introduit 2 nouveaux outils que le PLUi a repris à son compte. Ils permettent, pour chaque parcelle constructible, de définir des limites à l'artificialisation du sol en donnant des seuils maximum d'occupation par les bâtiments, les voies d'accès, les piscines, les abris de jardin, etc. :

- Le Coefficient de Pleine Terre (CPT) qui oblige, dans les permis de construire, le maintien d'une partie des surfaces en terrain naturel non artificialisé ;
- Le Coefficient de Biodiversité Surfacique (CBS) qui définit les seuils minimums de surfaces non artificialisées ou « éco-aménagées » (surfaces bâties végétalisées, surfaces perméables ou semi-perméables, façades végétalisées, etc.)

### **5. Concernant les dispositifs de protection du patrimoine bâti :**

Une étude spécifique à la valorisation du Patrimoine a été menée en parallèle de l'élaboration du PLUi par la métropole qui a missionné le cabinet GRAHAL en groupement avec l'agence Caillault, Amplitude et Citadia.

En effet, si le centre historique de la ville de Nancy est couvert par un Site Patrimonial Remarquable régit par deux documents d'urbanisme : le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) sur le cœur de l'agglomération et le règlement de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) sur l'avenue de Strasbourg, les autres quartiers de Nancy et les 19 autres communes ne disposaient pas d'une protection suffisamment adaptée notamment dans le cadre des PLU.

En effet, au-delà des protections de l'Etat que constituent les inscriptions et classements d'édifices au titre des monuments historiques (MH) nombreux sur le territoire de Nancy mais plus épars sur le reste de la métropole, ou les sites inscrits ou classés (loi 1930), les PLU communaux ne comportaient que très peu de protections patrimoniales. **Ainsi, l'élaboration du PLUi a été l'occasion de renforcer cette protection patrimoniale et une étude spécifique a été lancée pour servir de base à un volet patrimonial du PLUi.**

Concernant plus particulièrement le PLU de Nancy : il disposait certes dans son rapport de présentation d'un diagnostic listant les éléments de patrimoine les plus significatifs, mais sans en détailler les particularités ou les typologies, ce qui auraient permis de mettre des dispositions réglementaires plus fortes et plus ciblées et avec donc un réel statut protecteur.

Sur la base d'un diagnostic patrimonial du territoire et d'un recueil des différentes études disponibles, l'étude avait pour objectifs de proposer des règles à inscrire dans le PLUi visant à préserver et valoriser les éléments patrimoniaux pour préserver l'identité des quartiers. Il s'agissait désormais de disposer d'une base de diagnostic suffisamment précise pour mettre en œuvre dans le règlement des protections au titre des articles L151-18 (*Règlementation de l'aspect extérieur pour les ensembles urbains patrimoniaux identifiés*) et L.151-19 (*Prescriptions en faveur de la conservation /restauration pour le patrimoine architectural*) du code de l'urbanisme.

Ces protections plus fortes doivent cependant être justifiées puisqu'elles impactent la propriété privée, ce qui n'était pas le cas précédemment en raison d'un niveau d'études insuffisamment précis( Il ne s'agit pas seulement d'identifier le patrimoine, il faut le hiérarchiser et projeter des règles adaptées selon ses spécificités).  
D'autre part, l'interdiction de démolition n'était pas sécurisée juridiquement, voire ne se justifiait pas pour certaines parties de bâtiments pouvant pourtant être rénovées ou modifiées dans le respect du patrimoine.

Après plusieurs groupes de travail entre 2021 et 2024 associant les élus des 20 communes et les associations patrimoniales et environnementales, l'étude a été finalisée et a pu être transcrite dans le PLUi, après échanges avec chaque commune.

**Globalement, dans le PLUi, ce sont désormais :**

- **3500 immeubles qui sont repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme,**
- **150 ensembles urbains qui disposent de nouvelles règles adaptées à chaque type d'ensemble afin d'en maintenir les caractéristiques et l'homogénéité, au titre de l'article L151-18 du code de l'urbanisme.**

Les 150 ensembles urbains comportent : *23 centres anciens, 35 Ensembles de maisons de ville et immeubles de rapport, 16 Ensembles de villas, 30 Ensembles homogènes d'habitat groupé (cités ouvrières ou populaires), 22 Lotissements de maisons en bande, 4 Grands ensembles et résidences.*

Les 3500 immeubles sont répartis au sein de 13 typologies d'architecture : *Habitat traditionnel, Maison de ville, Immeuble de rapport, Villa, Château et demeure, Architecture religieuse, Architecture militaire, Architecture industrielle, Petit patrimoine, Architecture administrative, Architecture scolaire et universitaire, Architecture de la culture, sport et loisirs, Architecture hospitalière.*

**Si personne ne peut prétendre à l'exhaustivité, le PLUi apporte une réelle plus-value sur ce patrimoine actuellement non protégé par les dispositifs de l'Etat comme les MH ou les sites inscrits.**

Cette étude ayant également été l'occasion de proposer une stratégie patrimoniale plus globale pour la Métropole avec un plan d'actions à mettre en œuvre. La gouvernance dédiée avec les communes et partenaires pourra donc se poursuivre, afin d'approfondir certains aspects et compléter le recensement du patrimoine, qui pourra ensuite être intégré au PLUi par voie de modification.

Pour l'heure et concernant les propositions complémentaires d'éléments patrimoniaux à protéger, la métropole salue le repérage complémentaire qui a été réalisé à l'occasion des 4 observations particulières. L'analyse de ces demandes nécessitera un temps d'expertise et de dialogue et d'échanges préalables avec chaque commune, incompatible avec les délais de cette procédure. De plus et contrairement aux éléments protégés dans le dossier d'arrêt du PLUi HD, ces propositions n'ont pas pu disposer du même caractère contradictoire à l'occasion de cette enquête publique.

**Aussi, la métropole constate que les délais d'études de ces propositions ne sont pas compatibles avec le calendrier de la procédure d'approbation du PLUi et entend y donner une suite dans le cadre d'une prochaine modification du PLUi avec des instances de gouvernance spécifiques.**

***NB : Suite à l'analyse rapide des différentes demandes, on peut avancer une estimation maximale d'une centaine d'édifices ou d'ensembles urbains à examiner, à relativiser par rapport aux 3500 immeubles et 150 ensembles urbains déjà identifiés, les éventuelles compléments représenteraient une fourchette de 3 à 4%.***

***Enfin, la métropole rappelle également qu'en parallèle de l'élaboration du PLUi, elle s'est engagée avec l'UDAP à améliorer la qualité et pertinence de la protection autour des MH, avec l'établissement de 9 Périmètres Délimités des Abords (PDA) sur 7 communes de l'agglomération. De la même manière, la métropole a demandé à l'UDAP que se travaille soient poursuivis sur les communes de Laxou, Nancy et Vandoeuvre pour une généralisation sur toute l'agglomération.***

**En conclusion générale, la métropole du Grand Nancy tient également à rappeler que tous les choix réglementaires se fondent sur des études, diagnostics notamment environnementaux dont la prise en compte des risques naturels amplifiés par le changement climatique. Ces études permettent ensuite de justifier les choix réglementaires, qui ne sont pas fait de manière aléatoire ou « à la tête du client » mais objectivés et contextualisés selon les communes et quartiers.**

**Par ailleurs, le droit de l'urbanisme se base sur l'intérêt général et n'a pas à tenir compte des prérogatives financières relatives aux propriétés privées. Un PLUi a vocation à donner ou pas des droits à construire selon les législations en vigueur et les objectifs d'urbanisme durable poursuivis. Il en va de même des servitudes d'utilité publique par exemple. Il convient également de souligner que la métropole a acquis plusieurs terrains en zone 2AU aux PLU actuels et qui seront également reclassés en zone agricole ou naturelle, avec une perte de valeur foncière qu'elle**

**assumera pour aller dans le sens d'un aménagement plus durable et de la transition écologique, alimentaire et climatique.**

## ANNEXE 1

### RAPPEL DES ETUDES DE REFERENCE PREALABLES A L'ELABORATION DU PLUI ET NOTAMMENT A L'OAP « PATRIMOINES »

La Métropole du Grand Nancy s'appuie sur un corpus d'études et de réflexions réalisées depuis de nombreuses années pour proposer au sein du PLUi HD des orientations programmatiques harmonisées à l'échelle de 20 communes aux caractéristiques relativement diverses.

On citera notamment :

- 2007 > Élaboration du Plan Paysage du Grand Nancy, par le bureau d'études EGIS Aménagement et Skylab
- 2007 > Etudes préalables à l'inscription du Plateau de Malzéville au sein du réseau européen NATURA 2000, par le bureau d'études Biotope et réalisation d'un plan d'aménagement par l'ONF,
- 2009 > Première étude « Biodiversité », par le bureau d'études Biotope, dans le cadre de la déclinaison de la Charte Environnement du Grand Nancy
- 2010 > Adoption du Schéma directeur « Eau – Assainissement » du Grand Nancy, réalisé avec ARTELIA groupe
- 2013 > Etudes préalables à l'inscription des 6 Espaces Naturels Sensibles du Grand Nancy au schéma départemental E.N.S., dont 5 font l'objet de plans de gestion spécifiques, validés par le Conseil Départemental 54
- 2014 > Publication du Guide du Végétal dans le Grand Nancy, élaboré en régie
- 2016 > Inventaire des Zones Humides, selon la méthodologie de l'Agence de l'Eau Rhin-Meuse, réalisé par le bureau d'études Élément 5
- 2017 > Diagnostic écologique des petits cours d'eau du Grand Nancy, réalisé en régie,
- 2017 > Etude de définition et de caractérisation de la « Trame Verte et Bleue », réalisé par un groupement de bureau d'études : Terroïko et Élément 5
- 2018 > Diagnostic Agricole et Forestier du Grand Nancy, réalisé par Atelier des Territoires, avec en sous-traitance la Chambre d'Agriculture 54 et l'O.N.F.
- 2019 > Révision du Plan de Sauvegarde de Mise en Valeur du Site Patrimonial Remarquable du cœur d'agglomération, réalisé par le bureau d'études BLANC Duché, sous la supervision de l'ACMH
- 2020 > Étude pour la protection et la valorisation du patrimoine architectural, urbain et paysager du Grand Nancy, réalisée par les bureaux d'études GRAHAL, Amplitude, Agence Caillault et Citadia.
- 2023 > Livraison de l'Atlas de la Biodiversité Métropolitaine du Grand Nancy, réalisé par un groupement d'experts naturaliste emmené par NEOMYS et associant le PNR de Lorraine et le CPIE Nancy-Champenoux pour le volet d'animation et de sensibilisation.

La Métropole dispose donc d'une connaissance fine du fonctionnement de son réseau éco-paysager et de sa diversité spécifique (patrimoniale ou « ordinaire »). Il est également utile de préciser que le PLUi-HD se réfère à des documents de portée réglementaire eux-mêmes issus de démarches d'études approfondies, notamment :

- Le SDAGE en vigueur, pour les questions liées à l'eau et aux milieux humides ;
- Le SRADDET de la Région Grand Est, en cours de modification, pour les questions de continuités écologiques d'échelle régionale ;
- Le Schéma de Cohérence Territoriale sud Meurthe-et-Moselle (SCoT), pour le repérage des continuités écologiques à l'échelle du bassin de vie, des coupures vertes, des limites intangibles à l'urbanisation, ainsi que les axes d'amélioration en matière de qualité environnementale des aménagements.