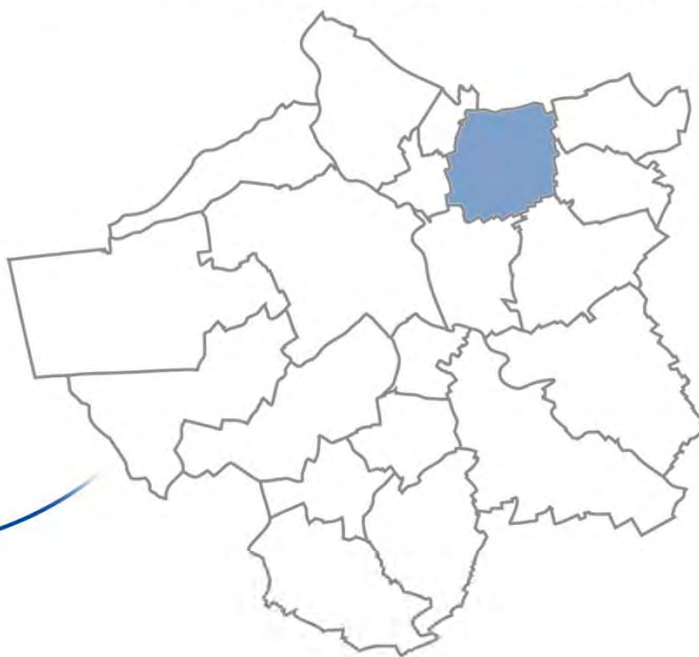




PLAN LOCAL D'URBANISME

Essey^{-lès-}Nancy

RAPPORT DE PRÉSENTATION



AGENCE DE DÉVELOPPEMENT ET D'URBANISME
DE L'AIRE URBAINE NANCÉIENNE
Département aménagement-projets

Espace Corbin, 10 rue Poirel BP516, 54008 Nancy cedex
Tél. : 03 83 17 42 01 / Fax : 03 83 17 42 20

Approbation octobre 2007

SOMMAIRE

I. L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....	7
A. LE TERRITOIRE DANS SON ENSEMBLE	7
1. Situation géographique de la commune	7
2. Positionnement stratégique de la commune par rapport à l'agglomération	8
3. Caractéristiques environnementales.....	8
a) Climatologie	8
b) Topographie	10
c) Géologie	10
d) Nature des sols	12
B. OCCUPATION BIOPHYSIQUE DU SOL.....	14
1. Patrimoine naturel.....	14
a) Espaces verts naturels	14
2. Paysages.....	19
C. RISQUES ET QUALITE DE L'ENVIRONNEMENT	21
1. Les Risques.....	21
a) Les risques naturels	21
b) Les risques industriels	24
2. Qualités environnementales.....	25
a) Qualité de l'air	25
b) Nuisances sonores	26
c) Les déchets	27
d) potable	29
e) Assainissement	29
II. DIAGNOSTIC.....	30
A. FONCTIONNEMENT URBAIN	30
1. Historique et morphologie urbaine	30
a) Développement urbain	30
b) Sites remarquables	31
b) Structure de l'urbanisation	31
2. Grandes emprises.....	34
a) Equipements communaux	34
b) Equipements d'agglomération	38
3. Accessibilité / mobilité	40
a) Réseaux routiers et ferrés	40
b) Desserte par les transports en commun	42
c) Stationnement	42
d) Pistes cyclables	43
e) Itinéraires pédestres	43
B. PROJETS URBAINS	44
1. Le projet urbain de Mouzimpré	44
2. Les Plaines Rive Droite.....	44
3. L'évolution du centre.....	45
4. L'évolution la partie sud de la Caserne Kléber	45
5. L'urbanisation du front de la RD 913.....	45
6. L'extension du parc municipal Maringer	45

C.	HABITAT ET POPULATION	46
1.	Caractéristiques démographiques.....	46
2.	L'habitat	50
D.	EMPLOI ET SITES D'ACTIVITES	55

III. JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLU..... 57

A.	LA JUSTIFICATION DU PARTI D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME	57
1.	Accompagner l'évolution du centre-bourg vers un véritable centre-ville.....	57
2.	Intégrer les zones d'extension dans le tissu urbain d'Essey et dans le schéma de développement de l'agglomération	59
a)	Maintenir la protection en zone naturelle de la butte Sainte-Geneviève	60
b)	Protéger et mettre en valeur les coteaux tout en maintenant la vocation agricole de la partie Est des coteaux	61
c)	Tenir compte de la desserte des hauts d'Essey par les déplacements doux : voie verte, sentiers pédestres,	61
d)	Limiter l'urbanisation au pied des coteaux	61
e)	Stabiliser l'urbanisation du quartier résidentiel à l'ouest des Hauts d'Essey	62
f)	protéger le parc boisé de la maison de retraite Saint Joseph	62
a)	Maintien de la vocation activité de la Porte verte I et II	63
B.	PRISE EN COMPTE DES NORMES SUPRA-COMMUNALES	64
1.	Le plan des déplacements urbains du Grand Nancy	64
2.	Le programme local de l'habitat.....	65
3.	Le schéma de cohérence territoriale	65
4.	Les principes de l'article L.121-1 du code de l'urbanisme.....	66
5.	Les annexes et les servitudes d'utilité publique	66
C.	LA DELIMITATION DES ZONES ET DES REGLES QUI Y SONT APPLICABLES AINSI QUE LES CHANGEMENTS APPORTES PAR LA REVISION	68
1.	Les zones urbaines « zones U »	68
2.	Les zones à urbaniser « zones AU »	73
3.	les zones agricoles « zones A ».....	75
4.	les zones naturelles et forestières « zones N ».....	75
5.	L'évolution des emplacements réservés.....	76
6.	L'intégration des zones d'aménagement concerté (Z.A.C.) disposant d'un plan d'aménagement de zone (P.A.Z.) :	77

IV. LES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA PRISE EN COMPTE DE LA PRESERVATION ET DE LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT..... 78

1.	Les mesures prises pour la protection des espaces naturels	78
2.	Les mesures prises pour la protection des espaces urbains.....	79
3.	Les incidences du PLU sur la qualité de l'air.....	79
4.	Les incidences du PLU sur la qualité de l'eau.....	79
5.	Les incidences du PLU sur la réduction des nuisances sonores.....	80
6.	Les incidences du PLU sur la prévention des risques naturels prévisibles.	80

SOMMAIRE DES ILLUSTRATIONS CARTOGRAPHIQUES ET DES TABLEAUX

Schéma de localisation de la commune dans l'agglomération	7
Relief topographique de l'agglomération.....	9
Profils géologiques constatés sur l'agglomération	11
Caractéristiques hydrologiques du Grand Nancy	13
Les grandes entités naturelles de l'agglomération.....	15
Les grandes composantes d'Essey-lès-Nancy	16
Espaces verts et patrimoine.....	18
Aléas de glissement sur la commune d'Essey-lès-Nancy	22
Plan des risques miniers dans la commune d'Essey-lès-Nancy.....	23
Evolution de l'indice ATMO sur l'agglomération	25
Les filières d'élimination des déchets	28
Les composantes naturelles de la commune.....	29
Trame urbaine et occupation du sol.....	32
Equipements et vie sociale	35
Voiries et trafics	41
Profil des âges	47

I. L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

A. LE TERRITOIRE DANS SON ENSEMBLE



1. Situation géographique de la commune

Forte de 256 000 habitants, l'agglomération nancéienne s'est construite au croisement de deux couloirs d'échange que sont l'A31, permettant de relier la mer du Nord à la méditerranée, tandis que l'axe est-ouest, matérialisé par la nationale 4, relie Paris à Strasbourg.

Le département de Meurthe-et-Moselle, d'une superficie de 5 246 km², prend place au cœur de la Lorraine, et est bordé par les départements de la Moselle à l'est, de la Meuse à l'ouest et des Vosges au sud. La ville de Nancy, qui en est le chef lieu, se situe plus précisément le long de la Meurthe en amont de sa confluence avec la Moselle.

Depuis 1959, les communes proches de Nancy se sont organisées en un district urbain devenu Communauté Urbaine du Grand Nancy en 1995. Cet établissement de coopération intercommunale regroupe 20 territoires ayant des caractéristiques géographiques et physiques communes.

Essey-lès-Nancy fait partie de cet ensemble de communes et se situe en seconde couronne de l'agglomération, à 6 km au de la ville centre. Son territoire couvre une superficie de 575 hectares.

Son territoire est limitrophe de ceux de Pulnoy et Seichamps à l'est, de Tomblaine et Sulxures au sud. Elle jouxte les communes de Saint Max et Dommartemont à l'ouest. Au nord, il est délimité par Agincourt qui est hors territoire communautaire.

La transition avec les communes Saint Max, Seichamps, Pulnoy et Dommartemont est difficilement appréciable en raison de la continuité du tissu urbain.

En revanche, la délimitation avec les communes de Tomblaine et de Saulxures-lès-Nancy est formalisée par les plaines rive droite. Avec Agincourt, la limite communale est matérialisée par les coteaux boisés.

2. Positionnement stratégique de la commune par rapport à l'agglomération

La Communauté Urbaine du Grand Nancy couvre une superficie de plus de 140 km². La commune d'Essey-lès-Nancy en représente 5,75.

L'accessibilité vers Essey-lès-Nancy s'effectue actuellement par deux grandes voies:

- La RD 674 qui est l'axe originel en direction de Sarreguemines.
- La liaison Nancy/Tomblaine/Essey (avenue de Brigachtal) qui constitue aujourd'hui, en terme de flux, la trame viaire principale d'Essey-lès-Nancy. Elle draine, en plus du transit intra-agglomération, le réseau secondaire de la commune. Son achèvement en 2000 entre le boulevard d'Austrasie et le boulevard Lobau à Nancy a encore accru son attractivité.

L'ouverture récente de la liaison A330/RD 2bis/RN 74 qui contourne l'agglomération par le Sud-Est et qui se connecte à la RD 674 sur le territoire d'Essey-lès-Nancy (Giratoire de l'avenue de Brigachtal) permet une desserte rapide de toute la partie Est de l'agglomération vers le sud et les grandes infrastructures autoroutières, c'est-à-dire l'A330 vers Epinal et l'A33 vers Strasbourg.

Le projet de création de la voie de l'Amezule permettrait le contournement Nord-Est de l'agglomération dans la continuité de la RD 674 (Ex liaison A330/RD 2bis/RN 74). Elle assurerait un lien et une desserte vers l'A31, autoroute de Metz.

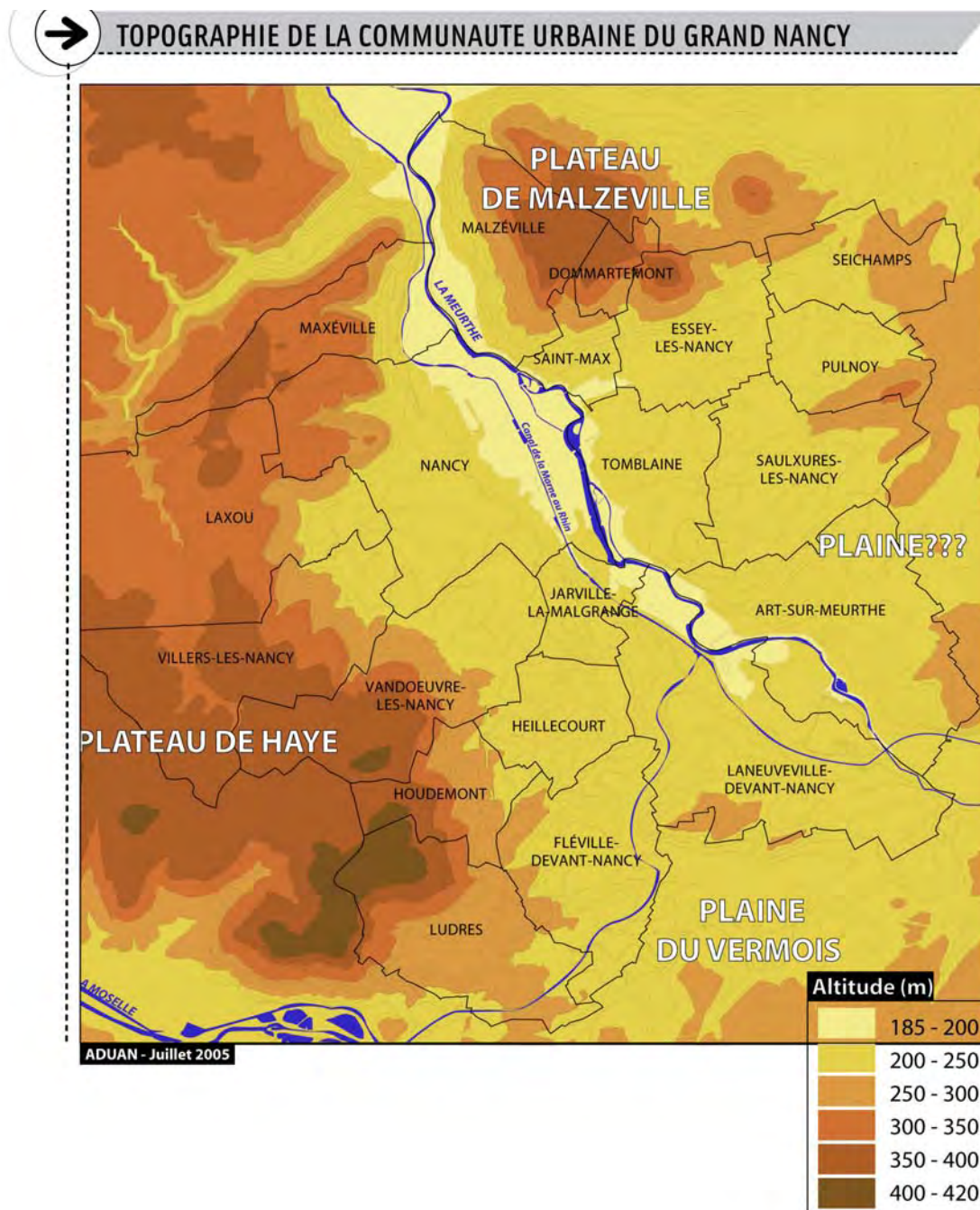
3. Caractéristiques environnementales

a) Climatologie

Le climat lorrain est un climat océanique à influence continentale. Il est caractérisé par des étés chauds et humides et des hivers froids. La température moyenne à Nancy est relativement basse (9,6°C) et le nombre de jours de gel est de l'ordre de 80. La pluviosité assez abondante se situe entre 700 et 800 mm et se répartit équitablement sur l'année. Les brouillards fréquents (70 jours par an) contribuent à une humidité atmosphérique significative.

La configuration du relief de côte que l'on trouve dans l'agglomération nancéienne met en évidence des différences climatiques en fonction de l'exposition des revers de côtes. Les pentes bien ensoleillées, chaudes et relativement sèches, orientées est et sud bénéficient d'un climat d'abri propice à l'implantation de vergers. Les pentes tournées vers le nord sont nettement moins ensoleillées, plus fraîches et plus humides, conditions moins propices à la mise en culture et à l'urbanisation. Sur l'agglomération, les fronts de côtes sont majoritairement orientés est et sud.

Sur le territoire d'Essey-lès-Nancy, les pentes sont principalement orientées au sud, ce qui justifie des conditions favorables à l'activité agricole.



b) Topographie

Implantée au contact de la dépression centrale Lorraine (plaines agricoles du Vermois, du Xaulnois et du Xaintois) et des côtes de Moselle couronnées par le massif de la forêt de Haye (12 000 hectares), le Grand Nancy occupe un site caractérisé par la percée de la Meurthe à travers l'obstacle naturel du relief. D'une altitude variant de 200 mètres au niveau de la Meurthe à 400 mètres sur le plateau, son relief est marqué par un front de côte qui forme un amphithéâtre ouvert en direction du sud/sud-est.

Le site primitif de Nancy s'est plus précisément inscrit entre le lit de la Meurthe et la ligne d'escarpement des « côtes de Moselle » qui surplombe le site urbain du fait d'un important dénivelé. Cette implantation permet de distinguer trois entités topographiques :

- le plateau calcaire de la forêt de Haye à l'ouest dont l'altitude varie entre 350 et 450 mètres. Au nord-est, le plateau de Malzéville qui s'élève au maximum à 380 mètres, émerge également comme butte témoin du massif du Grand Couronné.
- les coteaux à l'ouest et au nord-est qui effectuent la transition entre la vallée de la Meurthe et le plateau. Le front de côte y est plus abrupt que le talus en raison de la nature des roches calcaires.
- la vallée de la Meurthe qui prend place au pied des côtes de Moselle. Peu encaissée en amont, elle traverse de larges plaines au sud-est de l'agglomération puis se rétrécit vers le nord entre les secteurs de coteaux des communes de Maxéville et de Malzéville. Son altitude varie entre 200 et 250 mètres.

Implanté à l'est de Nancy, le territoire ascéen est structuré par deux de ces composantes topographiques :

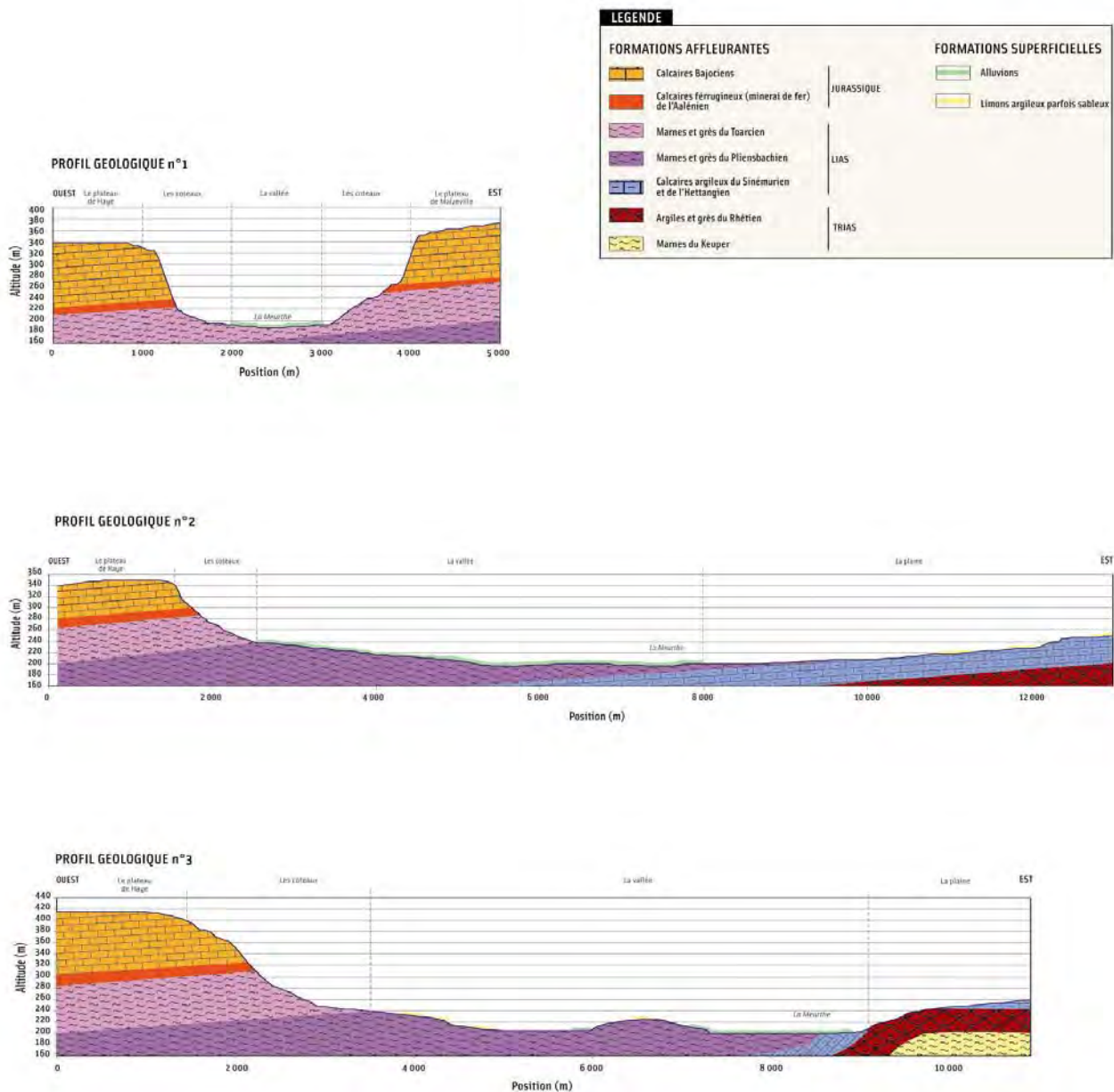
- les coteaux au Nord de la commune couronnés par la butte Sainte Geneviève et le pied des coteaux sur lequel s'est développée l'urbanisation,
- les plaines ; entités communes à Essey-lès-Nancy, Pulnoy, Saulxures et Tomblaine.

c) Géologie

Chaque composante topographique dispose de caractéristiques géologiques distinctes :

- concernant la vallée de la Meurthe, le fond de vallée est constitué d'alluvions qui reposent sur des formations gréseuses et marneuses alors que les plaines du sud-est et de l'est de l'agglomération nancéenne sont de nature principalement argileuse ;
- le coteau est formé de différentes couches qui se superposent : les argiles constituent sa base et sont surmontés d'une couche ferrugineuse qui se situe elle-même sous une couche calcaire.
- le plateau est recouvert d'une épaisse couche de calcaires variant de 100 mètres à plus de 130 mètres selon les endroits.

A Essey, la géologie montre la présence de roches sédimentaires. Le sous-sol est caractéristique de celui rencontré dans la cuesta lorraine. Le piedmont du coteau est composé par une couche géologique marneuse relativement meuble que l'on retrouve dans la plaine. Celle-ci est surmontée par une couche de minerai de fer qui a permis la création de mine de fer à flanc de coteaux.



d) Nature des sols

L'agglomération nancéienne est un espace essentiellement urbain où peu de terrains ont encore des profils pédologiques « naturels ». La nature de ces sols varie principalement en fonction de la composition des sous-sols et des conditions topo climatiques. On distingue ainsi quatre types de sols « naturels » sur l'agglomération :

- les sols du plateau calcaire du massif forestier de Haye qui sont recouverts d'une formation superficielle d'argile appelée Terra Fusca. Ils sont propices à l'exploitation forestière ;
- les sols humides du talus des coteaux qui sont composés d'un sous-sol argileux et recouvert par une quantité de colluvions calcaires plus ou moins importantes (dépôt de bas de pente, relativement fin, formé d'éléments arrachés aux versants). Ils sont riches et par conséquent très favorables à l'exploitation arboricole ;
- les sols des plaines du sud et sud-ouest de nature plus ou moins argileuses. Il s'agit de terrains offrant des potentialités agricoles notables propices aux cultures céréalières et prairiales ;
- les sols de la vallée « naturelle » de la Meurthe (principalement sur les communes de Laneuville-devant-Nancy et d'Art-sur-Meurthe) qui sont très riches par les apports en alluvions fertiles de la rivière. Situés sur la nappe phréatique alluviale, ils sont également très humides et propices aux cultures prairiales.

Dans un contexte de forte urbanisation, le territoire naturel de la commune se limite :

- à une partie des coteaux, au sous-sol argileux et recouverts par une quantité de colluvions calcaires ;
- à une partie des plaines Rive Droite, au sol de nature plus ou moins argileuse.

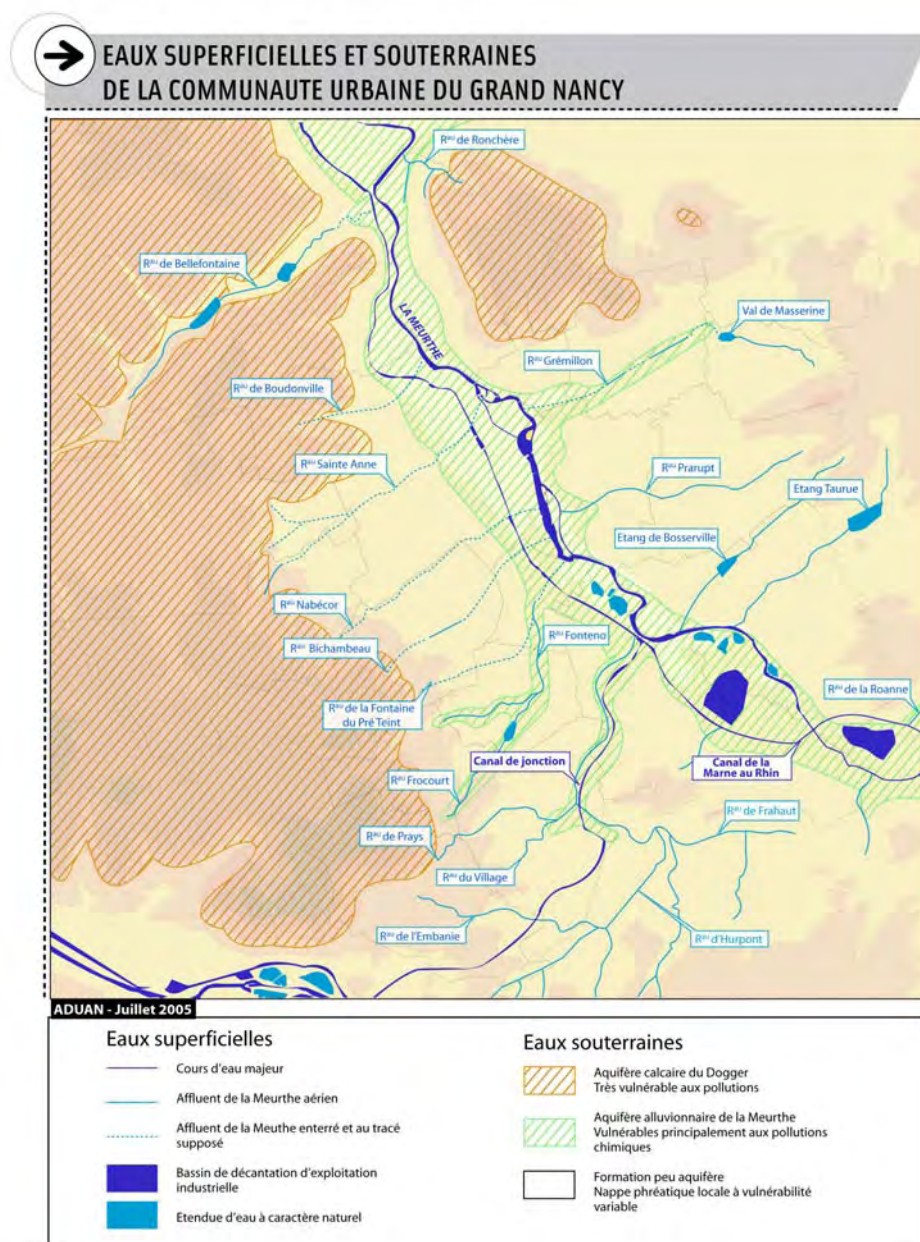
e) Hydrologie

■ EAUX SOUTERRAINES

Trois aquifères (nappes phréatiques) sont constatées sur le territoire de l'agglomération nancéienne. Parmi eux, deux sont soumis à une vulnérabilité notable face aux pollutions engendrées par l'activité humaine :

- L'aquifère des calcaires du Dogger, situé principalement au niveau du plateau calcaire de l'ouest de l'agglomération, est le plus sensible aux problèmes de pollution. Ce phénomène s'explique par l'absence de filtration des eaux par le calcaire. Cet aquifère concerne également le Plateau de Malzéville et la Butte Saint Geneviève (Cf. carte) et par conséquent le territoire d'Essey.
- La vallée renferme l'aquifère des alluvions de la Meurthe. Sa composition en sables et graviers, le rend perméable et donc vulnérable. Cet aquifère concerne également le Grémillon, dont le cours traverse le territoire d'Essey d'Est en Ouest.

- Le troisième aquifère est celui des grès du trias inférieur. Il se situe sur les territoires de plaines, principalement à l'est et au sud de l'agglomération. Cette nappe phréatique est captive (c'est-à-dire isolée de la surface du sol par une formation géologique imperméable) et très profonde ce qui la rend moins sensible à d'éventuelles pollutions.



■ EAUX SUPERFICIELLES

L'agglomération nancéienne fait partie du bassin hydraulique de la région Rhin-Meuse. La Meurthe constitue son patrimoine hydrologique principal, de même que le canal de la Marne au Rhin, ouvrage artificiel mais structurant de son territoire.

Depuis les années 1980, la rivière a fait l'objet, dans sa traversée de l'agglomération, d'importants travaux d'aménagement et de recalibrage visant à maîtriser les risques d'inondations. La première tranche des travaux réalisée avant les inondations de décembre 1988, a permis de constater une diminution du niveau de la crue de plus d'un mètre et de sauvegarder les quartiers voisins.

Outre ces grands cours d'eau, la topographie de l'agglomération, encerclée d'un relief de côte, justifiait, avant l'extension de la tache urbaine, la présence de nombreux ruisseaux qui descendaient les dénivelés principalement à l'ouest et au nord-est. Aujourd'hui, la plupart a disparu, busé et confondu avec les canalisations.

Le ruissellement de surface est par ailleurs quasiment absent puisque l'eau s'écoule depuis le haut des plateaux par infiltration et réapparaît sur la pente à la faveur d'une couche imperméable mêlant marnes et argiles.

Le patrimoine hydrologique d'Essey-lès-Nancy est quant à lui principalement constitué par le Grémillon. Ce ruisseau traverse la totalité du territoire d'Essey, longeant la RD 674. Sa source se situe à Pulnoy. Il traverse les communes de Seichamps et de Saint-Max avant de se jeter dans la Meurthe. Historiquement, ce ruisseau recevait les eaux de ruissellement du plateau. L'urbanisation a entraîné la couverture d'une partie du Grémillon.

B. OCCUPATION BIOPHYSIQUE DU SOL

1. Patrimoine naturel

a) Espaces verts naturels

■ **LES GRANDES ENTITES NATURELLES DE L'AGGLOMERATION**

La Communauté Urbaine du Grand Nancy dispose d'un patrimoine naturel important résultant de sa situation topographique comme des facteurs historiques qui ont guidé son développement.

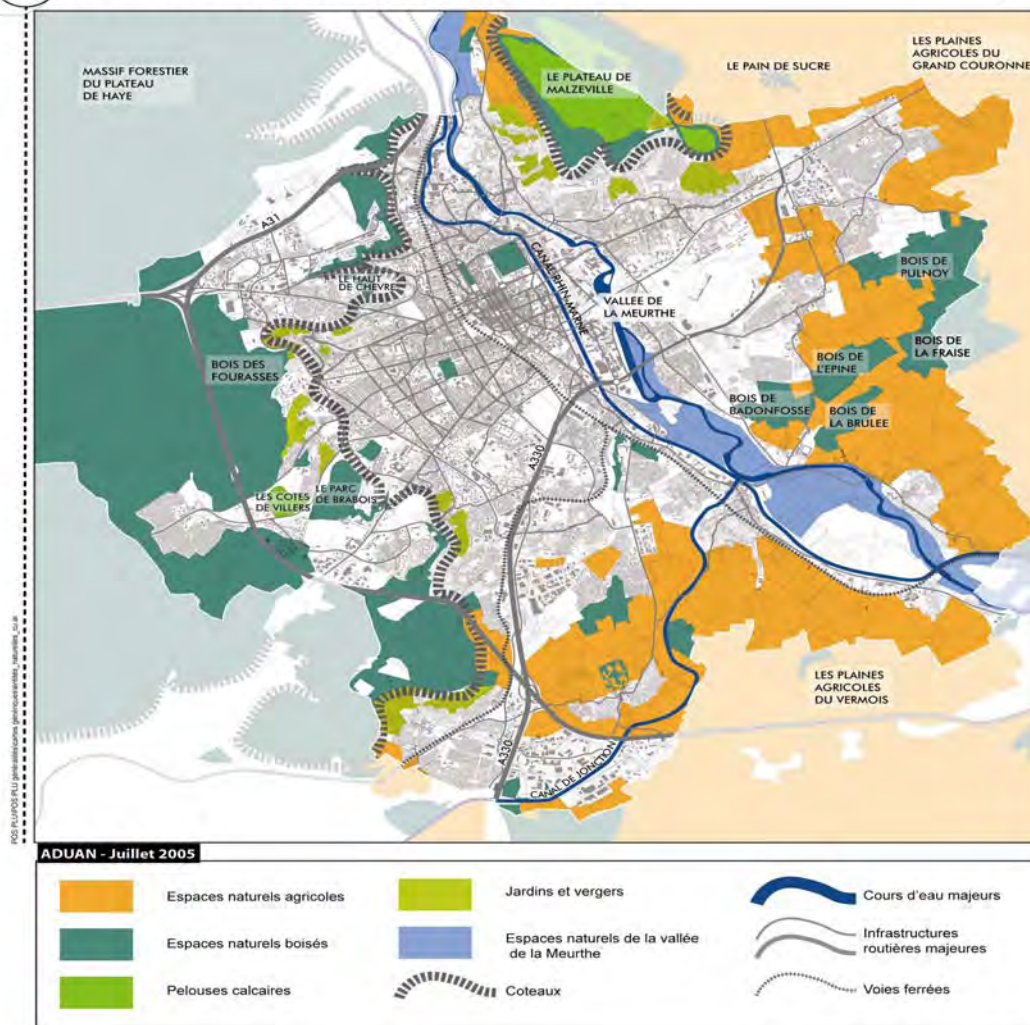
Quatre grandes entités naturelles peuvent être plus particulièrement distinguées :

- les zones naturelles de coteaux situées à l'ouest et au nord-est de l'agglomération. Composées de vergers, de jardins ou en l'état de friche, ces secteurs font l'objet d'une politique de valorisation au niveau communautaire en réponse à l'un des objectifs de la Charte d'environnement signée en 1997 (la protection et la valorisation de la trame verte de l'agglomération),
- le massif de la forêt de Haye prenant place sur les territoires de l'ouest nancéen. Cette forêt domaniale gérée par l'ONF couvre plus de 2000 ha du territoire communautaire (10 000 ha au total) répartis sur les communes de Maxéville, Laxou, Villers-lès-Nancy, Vandœuvre-lès-Nancy et Ludres,

- les étendues naturelles, principalement agricoles, des territoires de l'est de l'agglomération (Pulnoy, Seichamps, Saulxures et Art-sur-Meurthe),
- le secteur des berges « naturelles » constituant au sud-est de l'agglomération de vastes zones d'expansion des crues.



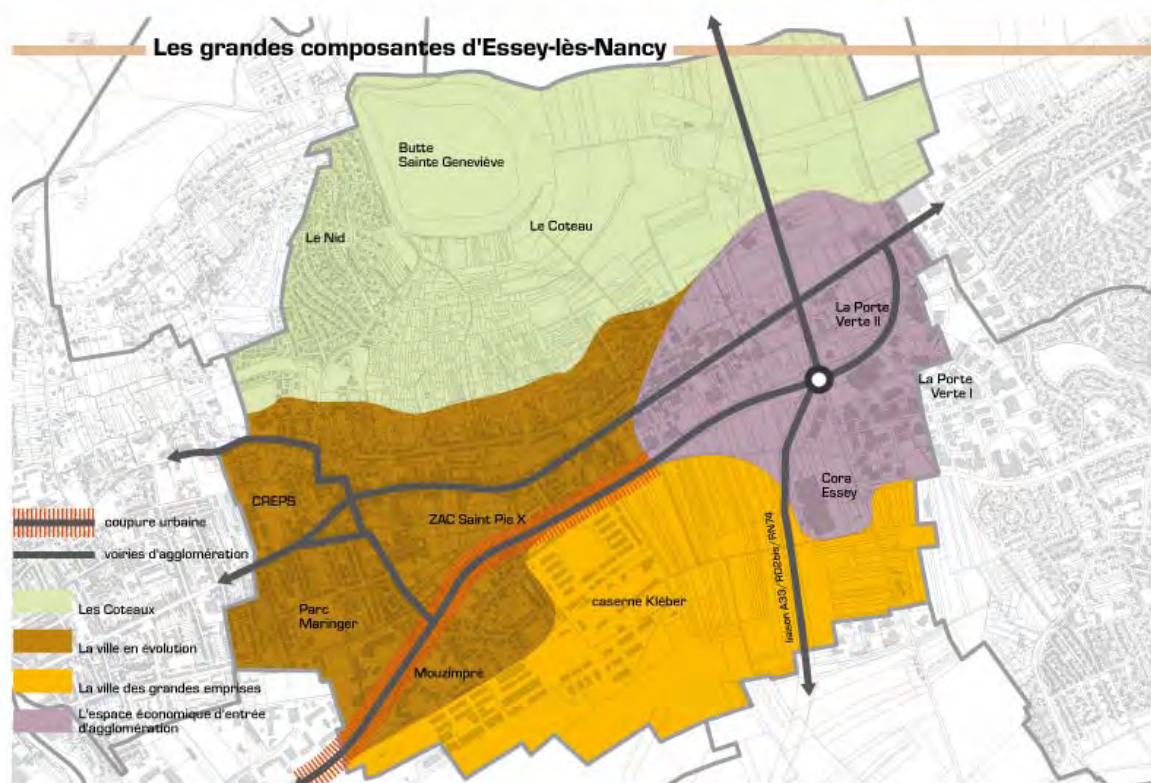
LES ENTITES NATURELLES DE L'AGGLOMERATION



■ LES COMPOSANTES NATURELLES DE LA COMMUNE

La commune d'Essey-lès-Nancy bénéficie d'un environnement de qualité. Sur une superficie totale de 575 ha, le territoire communal comprend actuellement :

- 174 ha d'espaces naturels ou agricoles, situés au Nord sur les coteaux de la colline Sainte-Geneviève,
- 16 ha d'espaces boisés classés,
- 103 ha de terrains non encore urbanisés, situés sur les Plaines Rive Droite, mais destinés à permettre l'extension de l'agglomération.



Ainsi, près de la moitié du ban communal n'est pas urbanisé (278 ha), dont 190 ha sont des espaces boisés, agricoles et naturels.

➞ Les coteaux d'Essey et la butte Sainte Geneviève

La commune d'Essey-lès-Nancy s'étend sur les coteaux de la butte Sainte Geneviève. Les flancs supérieurs de cette butte sont occupés par une couronne verte formée par le bois des feuillus dit Châtel, qui une forêt de chênes, d'érables et de charmes protégée par un classement en « espace boisé classé ». Cette couronne boisée n'est pas soumise au régime forestier.

Cet ensemble homogène représente une surface de plusieurs dizaines d'hectares sur lequel on retrouve une occupation agricole, des vergers, quelques jardins maraîchers ou d'agrément, des prairies et plus récemment des espaces de revégétalisation spontanés consécutifs à l'absence d'entretien des territoires considérés. Jadis, les coteaux d'Essey étaient couverts de vignes.

La butte Sainte Geneviève qui prolonge le plateau de Malzéville au Sud-Est est qualifiée d'Espace Naturel Sensible par le conseil général.

Le secteur des coteaux constitue une toile de fond du paysage tant pour la commune que pour l'agglomération, et ils autorisent des vues lointaines intéressantes.

Les coteaux constituent également un élément naturel remarquable et témoignent à travers leur structure foncière du passé de la commune, les nombreux vergers et l'important réseau de sentiers. Participant au paysage de la commune mais également de l'agglomération, ils font partie intégrante de la Charte d'Environnement du Grand Nancy et ont été répertoriés comme site à préserver. Ce site est, par ailleurs, concerné par de nombreuses OPAV (opérations programmées d'amélioration des vergers) lancées par le Grand Nancy en association avec Lortie. Un projet de réaménagement des sentiers est également envisagé.

Les coteaux d'Essey-lès-Nancy sont également caractérisés par la présence de nombreuses sources qui offrent des perspectives intéressantes pour maintenir le caractère naturel des lieux.

➤ La trame verte

En dehors du secteur des coteaux, la commune dispose également d'espaces verts qui participent à l'introduction de la nature en ville. Quatre parcs urbains ont été recensés :

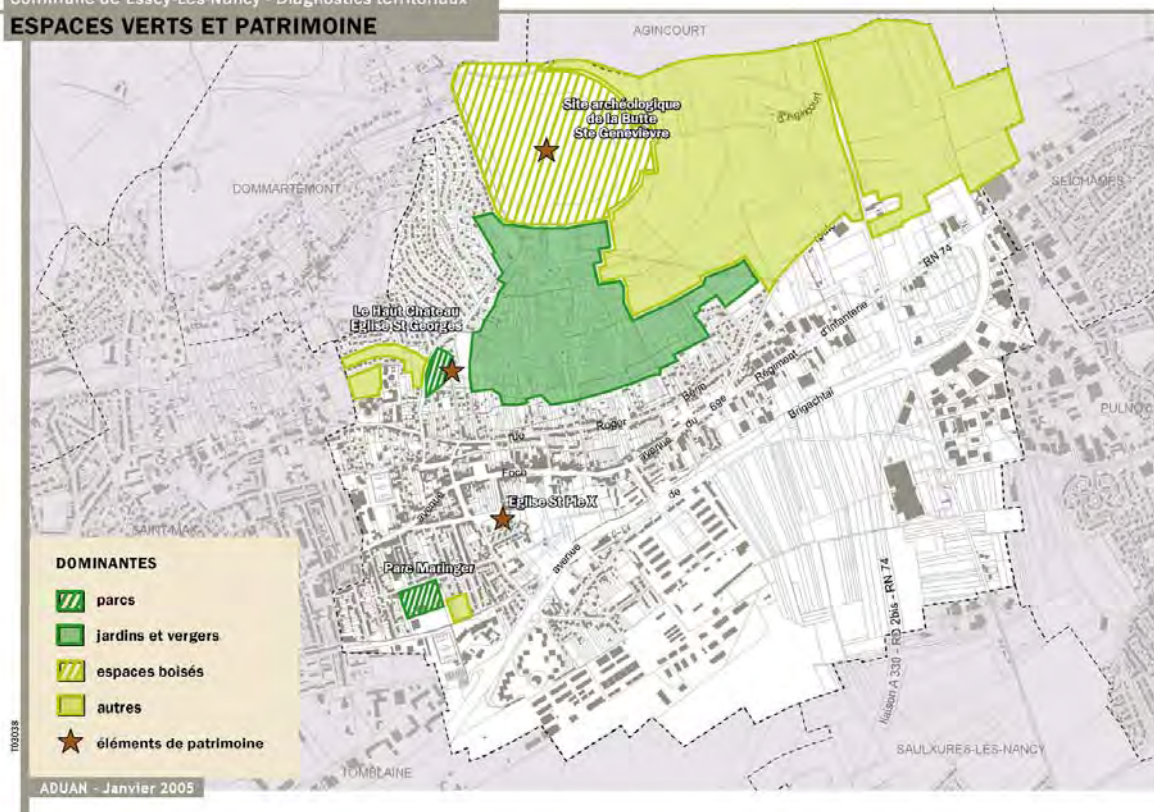
- parc Maringer,
- parc du Haut-Château,
- jardin de l'an 2000, créé récemment,
- parc boisé de la maison de retraite Saint Joseph.

Des aires de jeux agrémentent le parc Maringer et le parc du Haut-Château, ainsi que le quartier Mouzimpré et le quartier Kléber.

On peut également remarquer sur le territoire communal la présence de vergers de qualité insérés en cœurs d'îlots au centre de la commune, qui offre une véritable respiration naturelle dans des espaces résidentiels.

La politique active de fleurissement contribue également à l'ossature de la trame verte. Chaque année, plus de douze mille trois cent plants sont utilisés pour orner en été les parcs municipaux et les massifs, bacs, et jardinières disposés aux quatre coins de la ville.

Commune de Essey-Lès-Nancy - Diagnostics territoriaux
ESPACES VERTS ET PATRIMOINE



➤ Les espaces agricoles

La Communauté Urbaine du Grand Nancy compte 37 exploitations agricoles actives dont la majeure partie est localisée sur les communes du sud et de l'est de l'agglomération (Laneuveville-devant-Nancy, Saulxures-lès-Nancy, Fléville et Art-sur-Meurthe). Ces territoires ont en effet moins fait l'objet du processus d'extension urbaine de l'agglomération et ont pu conserver un tissu urbain rural.

Malgré la présence d'espaces agricoles, Essey-lès-Nancy n'accueille aucune exploitation. Ses terres appartiennent à des agriculteurs extérieurs à la commune. Les 197 ha de terres agricoles de la commune correspondent principalement à de la surface fourragère.

➤ La faune et la flore

La présence de zones forestières au Nord du territoire communal explique la présence de gibiers et de petits mammifères vivant dans les bois et pouvant parcourir les étendues naturelles alentours et les vergers des côteaux.

La butte Sainte Geneviève est recensée comme un espace naturel sensible par le Département.

Le long du Grémillon (quand il n'est pas busé), se sont développés une faune et flore liée à l'eau, en particulier des saules d'un intérêt patrimonial le long de l'avenue de Brigachtal.

Néanmoins, en dehors de ces exemples, Essey-lès-Nancy n'est toutefois pas caractérisée par des données faunistiques et floristiques particulièrement remarquables. On ne recense sur son territoire aucune espèce justifiant d'une protection spécifique.

2. Paysages

■ LES GRANDES ENTITES PAYSAGERES DE L'AGGLOMERATION

La diversité du relief, de l'occupation des sols et des utilisations de l'espace sont des facteurs naturels et anthropiques qui concourent à la variété et à la richesse des paysages sur l'agglomération.

La situation topographique de l'agglomération, s'apparentant à un amphithéâtre, permet de distinguer plusieurs grandes entités paysagères caractérisant souvent des ensembles de communes. D'ouest en est, le Grand Nancy offre ainsi une succession de grands paysages.

Tout d'abord, le plateau couvert par la forêt de Haye (plus de 10 000 hectares) offre un paysage à dominante naturelle et boisée. Il s'étend sur les communes de Maxéville, Laxou, Villers-lès-Nancy, Vandœuvre-lès-Nancy, Houdemont et Ludres et forme, lorsque l'on vient de Toul, un épais écrin vert autour de l'agglomération.

Par la suite, le plateau laisse place aux dénivelés des communes de coteaux, à l'ouest du territoire communautaire. Ces pentes sont occupées par le triptyque traditionnel et fonctionnel lorrain (espaces boisés, jardins ou vergers et pacages) qui s'organise autour des villages anciens. Cette composition favorise des paysages communs, à dominante naturelle et arbustive, sur les communes de Laxou, Villers-lès-Nancy et Vandœuvre-lès-Nancy. Au nord-est, la commune de Malzéville est également constituée d'importants secteurs de coteaux qui offrent des paysages similaires.

La vallée de la Meurthe est également un élément de structuration qui unit fortement les territoires traversés mais qui, en même temps, offre des paysages différenciés, marqués par des séquences urbaines ou sauvages.

Ainsi, entre Maxéville et Tomblaine, le cours de la rivière a fait l'objet d'aménagements et d'opérations de recalibrage qui ont permis l'urbanisation d'anciens secteurs inondables et, notamment à Nancy, la reconquête de l'ensemble du secteur Meurthe-canal. Les paysages offerts y sont principalement urbains avec, selon les endroits, une proximité plus ou moins forte entre la rivière et les quartiers. Au sud de l'agglomération, les paysages sont essentiellement sauvages et préservés par les zones d'expansion des crues localisées sur les communes plus rurales de Art-sur-Meurthe et de Laneuveville-devant-Nancy. Ces espaces font le plus souvent l'objet d'une exploitation agricole, compatible avec les risques d'inondations.

Ainsi, les territoires du sud et de l'est de l'agglomération sont encore fortement marqués par des paysages agricoles même si certaines communes connaissent, depuis quelques années, une progression significative de leurs espaces urbanisés. Ces terres agricoles qui assurent la continuité de la ceinture verte de l'agglomération sont ponctuées de petits espaces boisés interstitiels.

L'ensemble et la diversité des espaces verts de l'agglomération contribuent ainsi à structurer son territoire grâce au maintien d'un développement équilibré entre les espaces construits et les espaces naturels. Cet équilibre doit être maintenu grâce à un programme d'actions définies dans le cadre du plan paysage qui doit être élaboré par la Communauté Urbaine du Grand Nancy.

■ LES GRANDES COMPOSANTES PAYSAGERES D'ESSEY-LES-NANCY

La ville d'Essey-lès-nancy est principalement organisée le long d'une grande voie de circulation : l'avenue Foch - boulevard du 69^{ème} RI (RD 674). Son développement est caractéristique des faubourgs d'une agglomération. L'espace urbanisé révèle une juxtaposition de formes urbaines et un mélange d'activités et d'habitat.

Schématiquement, du Nord au Sud, quatre types d'espaces sont identifiables sur le territoire communal :

- Le secteur des coteaux qui représente une surface de plusieurs dizaines d'hectares sur lequel on retrouve des vergers, des jardins maraîchers ou d'agrément, et une occupation agricole.
A l'Ouest des coteaux se sont développés des lotissements d'habitat pavillonnaire (Le Nid et Plein Soleil).
- Une zone d'habitat organisée de part et d'autre de l'axe principal ; l'avenue Foch. L'habitat s'est développé autour de cet axe. Elle s'étend vers le Nord jusqu'au pied des coteaux. Au Sud le secteur est délimité par l'avenue de Brigachtal.

Le développement de cette zone d'habitat se poursuit encore aujourd'hui avec la réalisation de la ZAC Saint Pie X.

Cette zone regroupe les différents équipements de la commune.

- Une zone mixte au sud de la commune occupée principalement par le quartier de Mouzimpré (620 logements) et la Caserne Kléber, qui occupe un foncier important.
- Une zone d'activités, le pôle commercial de « La porte Verte » qui s'étend à l'Est sur la commune de Pulnoy. Couvrant une superficie de près de 33 ha, elle devrait être prolongée par le développement du site des Plaines Rive Droite.

Le boulevard du 69^{ème} RI propose une occupation du sol hétérogène : habitat bâtiments d'activités, dents creuses,...

C. RISQUES ET QUALITE DE L'ENVIRONNEMENT

1. Les Risques

a) Les risques naturels

■ LES DIFFERENTS RISQUES NATURELS SUR L'AGGLOMERATION

La diversité des sols et sous-sols composant l'agglomération expose la population à divers risques naturels :

- la présence de coteaux calcaires à l'ouest de l'agglomération et au niveau du plateau de Malzéville pose des problèmes de glissements de terrains, de chutes de pierre, de coulées de boues et d'effondrements ou d'affaissements pouvant avoir des conséquences matérielles ou humaines. Ce phénomène d'instabilité des sols est aggravé par la présence d'anciennes exploitations minières à flanc de coteaux.
- la composition argileuse des sols constatée à la base du talus du coteau, sur la vallée de la Meurthe et les plaines du sud-ouest de l'agglomération génère des risques de retrait-gonflement sous l'effet de l'eau ou de la sécheresse. Dans les deux cas, ce phénomène peut avoir des conséquences pour les constructions.
- le passage de la Meurthe implique des risques d'inondation de la vallée favorisés par l'urbanisation importante de son lit mineur et majeur. De grands travaux d'aménagement et de recalibrage ont toutefois été entrepris pour limiter au maximum cette inondabilité.
- de manière plus ponctuelle et localisée, l'imperméabilisation des sols (bâtiments, voiries, parkings, etc.) peut limiter l'infiltration des pluies et accentuer le ruissellement, ce qui occasionne la saturation et le refoulement du réseau d'assainissement des eaux pluviales.

■ LES RISQUES NATURELS SUR LA COMMUNE D'ESSEY LES NANCY

➞ Mouvements de terrains

La carte ZERMOS transmise par la DDE sur laquelle a été fondé l'atlas des glissements de terrains, met en évidence des zones de risques liés au glissement de terrain notamment sur les coteaux :

Une zone de risque faible sur les flancs de la Butte Sainte-Geneviève. Elle concerne également la partie Est des coteaux où sont implantés aujourd'hui des lotissements d'habitat individuel. Dans cette zone, il est conseillé d'effectuer une étude géotechnique avant tous travaux d'importance.

Plusieurs secteurs sont cartographiés zone de risque moyen sur le territoire communal. Elle concerne :

- une bande autour de la Butte Sainte-Geneviève,
- des terrains situés à l'Ouest de la D 913,
- des terrains localisés au Nord-Est, en limite de la commune de Seichamps.

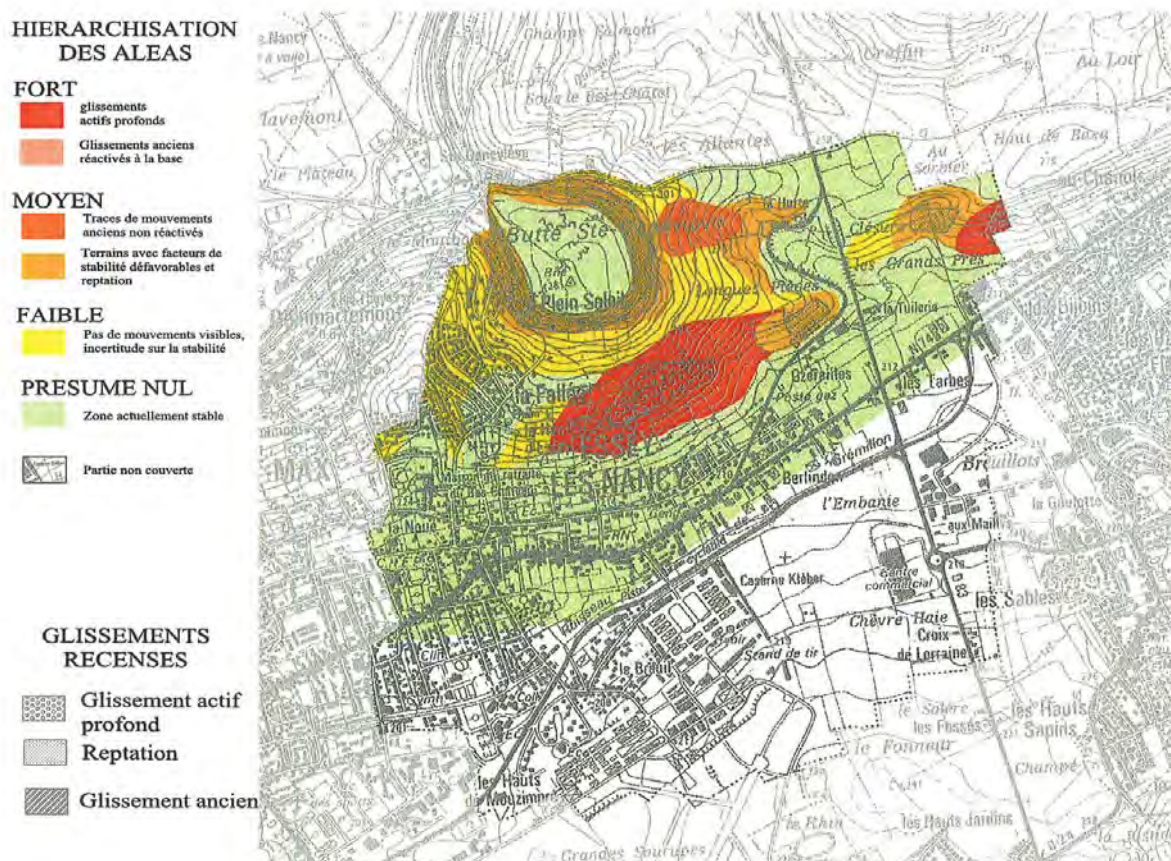
Ces territoires sont classés en zone naturelle. Néanmoins, il est également conseillé d'effectuer une étude géotechnique avant tous travaux d'importance.

Deux zones de risque élevé sont identifiées sur l'atlas des glissements des terrains. Il s'agit de zones affectées par des glissements actifs profonds et d'exploitations minières.

- l'une de ces zones est située sur le coteau Sud de la Butte Sainte-Geneviève.
- l'autre est localisée au Nord-Est, en limite de la commune de Seichamps.

Ces territoires sont également classés en zones naturelles dans le PLU.

ALEAS DE GLISSEMENT SUR LA COMMUNE D'ESSEY LES NANCY

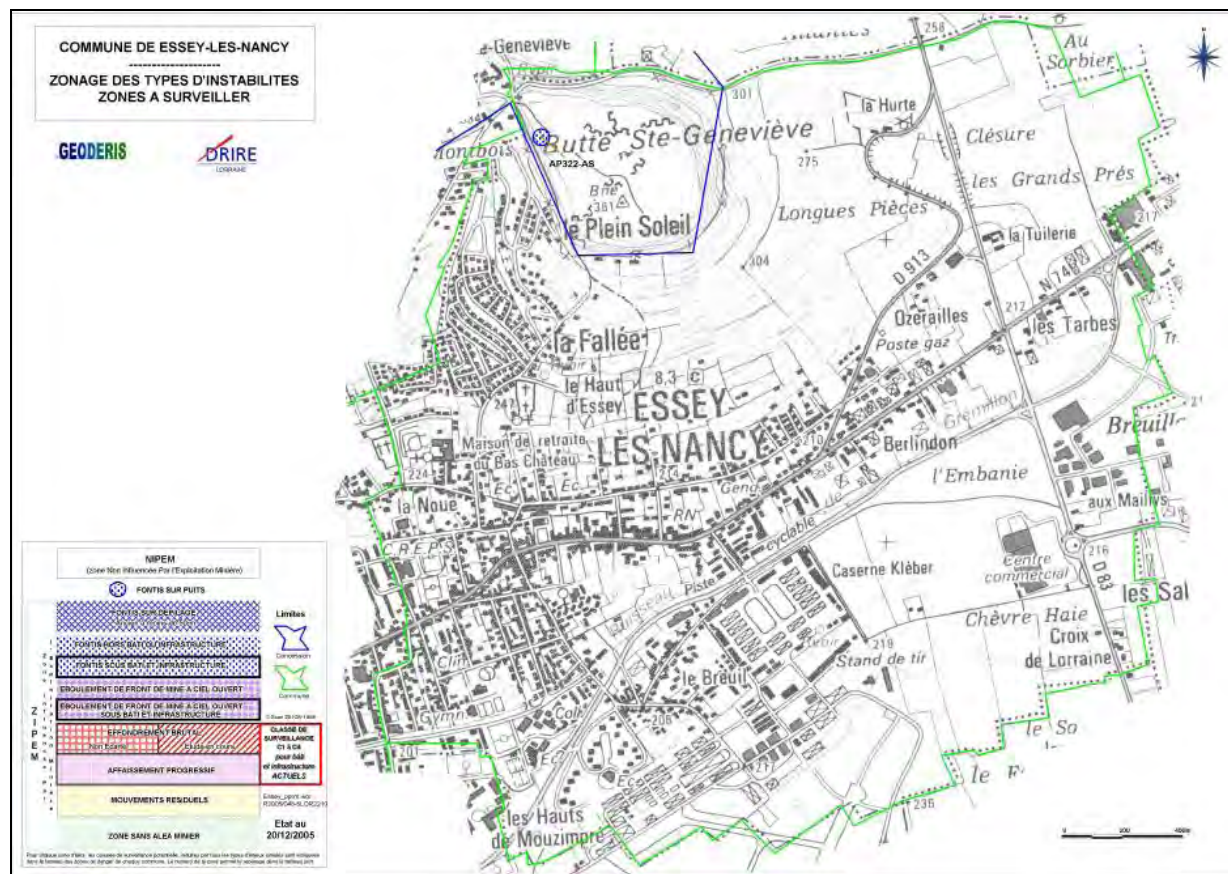


Source : BRGM, Carte Zermos et notice explicative de la carte des zones exposées à des risques liés aux mouvements de sols et du sous-sol au 1/25000, 1979.

La commune d'Essey-lès-Nancy a fait l'objet d'arrêtés interministériels reconnaissant l'état de catastrophe naturelle, pour les dommages dus aux mouvements différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Les constructions doivent prendre en compte ce phénomène.

➔ Risques miniers

La commune d'Essey-lès-Nancy est aussi concernée par des risques miniers. La zone d'aléa est située au Nord Ouest de la commue sur la butte Sainte Geneviève.



➔ Risques d'inondations

La commune d'Essey-lès-Nancy est raccordée au dispositif d'annonces de crues, objet du règlement départemental d'annonces des crues, et se situe dans la zone menacée par l'onde de submersion qui résulterait de la rupture du barrage de Pierre-Percée.

Essey-lès-Nancy est traversée par le Grémillon d'est en ouest. Ce ruisseau a été fortement modifié. Il alterne les passages couverts, les passages à découvert et le captage par le réseau d'assainissement. Le Grémillon est très réactif vis-à-vis de la pluviométrie. Par gros orage, il déborde dans les champs malgré ses berges hautes, et par temps sec, il s'assèche sur une grande partie de son cours.

b) Les risques industriels

■ PEU DE RISQUES INDUSTRIELS SUR LA COMMUNAUTE URBAINE

L'absence de complexe industriel chimique ou pétrochimique de type Seveso 1 et 2 limite le risque majeur industriel sur la Communauté Urbaine.

En revanche, le Grand Nancy compte un certain nombre d'installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE). Par définition, celles-ci sont des installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients pour la commodité du voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, la protection de la nature et de l'environnement, la conservation des sites et des monuments. Dans le but de minimiser les risques relatifs à ces installations, la loi 76-663 du 19 juillet 1976 définit des procédures relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement suivant la gravité des dangers ou des inconvénients que peut présenter l'exploitation de ces installations.

Ainsi, une installation peut être :

- non classée,
- classée et soumise à déclaration en Préfecture,
- classée et soumise à autorisation en Préfecture.

Sur le territoire de la Communauté Urbaine, sont notamment soumis au régime des ICPE le CHU de Brabois, les centres de recherche, les stations services, les établissements stockant en quantité notable des produits inflammables, etc.

Par ailleurs, l'approvisionnement en produits courants indispensables au fonctionnement d'entreprises du Grand Nancy ou hors de l'agglomération (carburant, gaz...) nécessite d'être transité à l'intérieur du tissu urbain nancéen. Ce transit s'effectue par le réseau routier (A31, A330...), ferré (ligne Paris-Strasbourg) ou fluvial (canal de la Marne au Rhin). Le risque de transport de matières dangereuses, ou risque TMD, est consécutif à un accident se produisant lors du transport de ces matières.

■ LES RISQUES TECHNOLOGIQUES SUR LA COMMUNE

La commune de d'Essey-lès-Nancy n'est concernée par aucun risque technologique. En revanche, on recense sur son territoire un certain nombre d'ICPE (installations classées pour la protection de l'environnement) sur le territoire communal. En général, celles-ci stockent, gèrent ou utilisent divers produits chimiques.

Sur le territoire de la commune sont ainsi soumis au régime des ICPE, les stations services et des activités:

- disposant de transformateur au pyralène,
- disposant de compresseur de gaz combustibles,
- disposant de système de réfrigération fonctionnant à des pressions élevées,
- stockant en quantité notable des produits chimiques inflammables,
- ...

Cependant, l'approvisionnement en produits courants indispensables au fonctionnement d'entreprises du

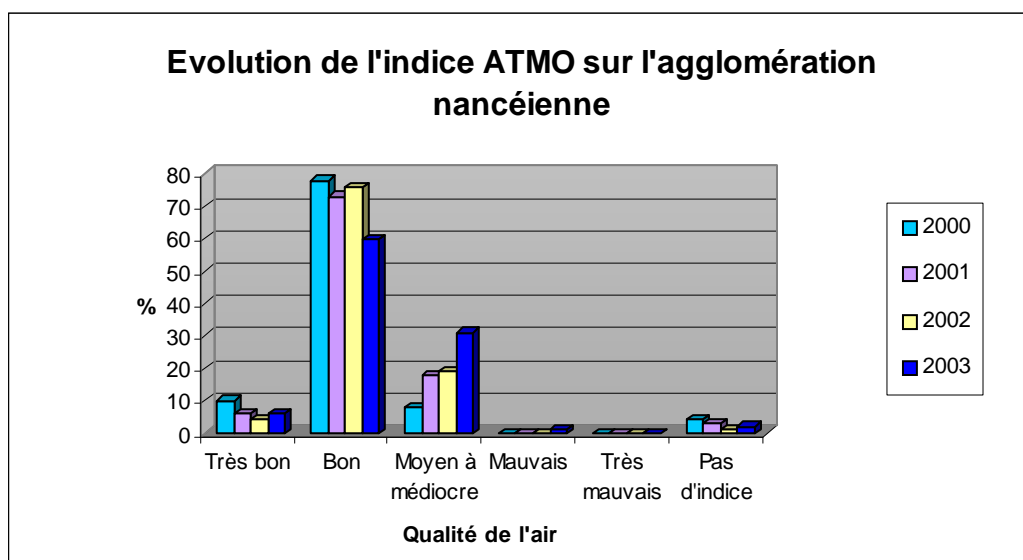
Grand Nancy ou hors de l'agglomération (carburant, gaz...) qui nécessite d'être transité à l'intérieur du tissu urbain nancéen peut emprunter la RD 674 qui concerne le territoire d'Essey-lès-Nancy.

2. Qualités environnementales

Lutter contre les nuisances et les atteintes à la santé constitue l'un des 12 axes de progrès définis dans le cadre de l'élaboration de l'Agenda 21 du Grand Nancy. Comme toute agglomération de taille moyenne, les nuisances et pollutions constatées sur le territoire communautaire résultent des inconvénients de l'urbain et de l'évolution des modes de vie.

a) *Qualité de l'air*

La qualité de l'air sur le territoire du Grand Nancy est mesurée par l'association AIRLOR qui effectue des relevés en milieux urbains et périurbains. L'indice ATMO, qui mesure la pollution atmosphérique moyenne quotidienne, permet de disposer d'une information synthétique sur la qualité de l'air¹. D'après le rapport d'activité 2003 d'AIRLOR, l'étude de cet indice fait ressortir que la qualité de l'air est plutôt bonne sur l'agglomération (la qualité de l'air s'est révélée bonne à très bonne sur 66 % des jours en 2003) mais a connu, ces dernières années, une légère tendance à la dégradation (80% des jours de qualité bonne à très bonne pour l'année 2002).



Source : Rapport d'activités 2003 d'AIRLOR. Bilan de la Qualité de l'air.

On ne dénombre pas d'industrie occasionnant des rejets atmosphériques polluants majeurs dans l'atmosphère sur l'agglomération nancéenne.

La pollution constatée sur le territoire communautaire est causée principalement par la circulation automobile et les installations de chauffage des bâtiments.

Cette conclusion s'applique au territoire d'Essey.

¹ Qualifications (très bon, bon, médiocre, etc.) de la qualité de l'air sur l'année, exprimée en pourcentage de jours concernés.

b) Nuisances sonores

La lutte contre les nuisances sonores fait partie des objectifs fixés par la Communauté Urbaine dans le cadre de sa mission développement durable. Celle-ci doit conduire à l'élaboration, pour le 30 juin 2007, d'une carte de bruit rassemblant les données qui permettront d'évaluer les expositions au bruit et de prévoir leur évolution. Pour mi 2008, un plan de prévention du bruit dans l'environnement définissant les objectifs de prévention ainsi que les mesures prévues pour prévenir ou réduire les nuisances sonores, devra être élaboré en complément.

Catégorie	Niveau sonore au point de référence, en période diurne dB (A)	Niveau sonore au point de référence, en période nocturne dB (A)
1	83	78
2	79	74
3	73	68
4	68	63
5	63	58

La classe 1 prévoit une bande de protection de 300 mètres de chaque côté de la voie, la classe 2, une bande de 250 mètres, la classe 3, une bande de protection de 100 mètres de chaque côté de la voie, la classe 4, une protection de 30 mètres de chaque côté de la voie et la classe 5, une bande de 10 mètres.

La commune d'Essey-lès-Nancy est concernée par l'arrêté préfectoral du 31 août 1998 relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres routières et à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit sur le territoire du département de Meurthe & Moselle.

Les tronçons d'infrastructures classés sont :

- RD 674 (anciennement A330/RD2bis/RN 74) : classe 3,
- RD 83 en classe 3 ou 4 selon les sections,
- RD 913 en classe 3 ou 4 selon les sections
- Liaison Nancy –Saint Max – Essey (avenue de Brigachtal) : classe 3
- Rue du Général Patton : classe 4
- Rue du Chanoine Laurent : classe 4
- Rue du Bas Château : classe 4
- Avenue du Grémillon : classe 4
- Rue des Maillys: classe 4
- Avenue de Saulxures : classe 4
- Rue du Général de Gaulle : classe 4
- Rue du Pont de Pierre : classe 4
- Rue du Président Roosevelt : classe 4
- Rue des Prés: classe 4
- Rue Christian Moench : classe 4

Lors de la construction de bâtiments nouveaux à proximité des voies existantes, des prescriptions d'isolement acoustique doivent être respectées par les constructeurs.

L'objectif est de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour atteindre dans les logements un niveau de bruit de 35 dB(A) le jour et de 30 dB(A) la nuit.

Du fait de la présence de l'aérodrome de Nancy-Essey, il existe sur le territoire d'Essey-lès-Nancy un plan d'exposition au bruit des aéronefs.

Les abords de l'aérodrome sont partagés en quatre zones d'exposition au bruit :

- zone A (niveau sonore > 96dB(A))
- zone B (89dB(A) > niveau sonore > 96 dB(A))
- zone C (84dB(A) > niveau sonore > 89 dB(A))
- extérieur à la zone C : niveau sonore < 84 dB(A))

La commune est touchée par les zones de bruit B et C. Dans les zones B et C, les constructions à usage d'habitation sont interdites à l'exception des logements de fonction nécessaires aux activités industrielles ou commerciales autorisées dans la zone et des constructions directement liées ou nécessaires à l'activité agricole. En zone C, les constructions à usage d'habitation sont interdites, à l'exception des constructions individuelles non groupées situées dans les secteurs déjà urbanisés et desservis par des équipements publics à condition qu'elles n'entraînent qu'en faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances. Dans la zone B, les équipements publics ou collectifs ne sont autorisés que s'ils sont indispensables aux populations existantes ou s'ils sont nécessaires à l'activité aéronautique.

c) Les déchets

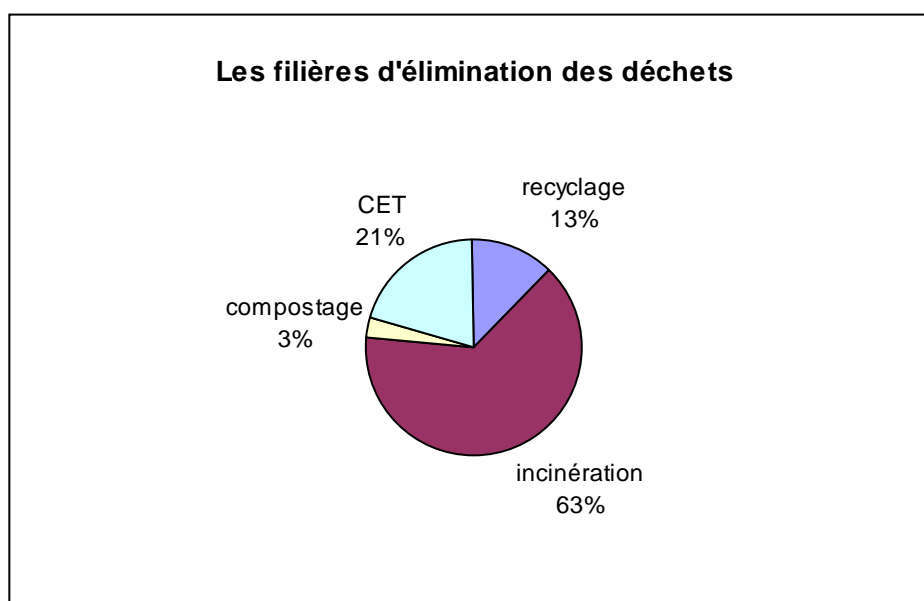
La collecte et le traitement des déchets sont assurés par la Communauté Urbaine du Grand Nancy. L'agglomération collecte et élimine 100 000 tonnes de déchets par an. L'opération de collecte est assurée par la RIMMA et NANCY ENERGIE à travers des contrats d'exploitation et de concession.

Une fois collectés, les « ecosacs » (contenant les déchets recyclables) sont dirigés vers le centre de tri de Ludres, ouvert début 2001, où l'on sépare les différents constituants que sont le carton, les briques alimentaires, les différents plastiques, les boîtes métalliques et aluminium. Ils sont alors mis en balles et stockés avant leur prise en charge par les repreneurs désignés par Eco-Emballages (société agréée par l'Etat et chargée de percevoir une taxe auprès des industriels et d'aider ainsi les collectivités locales sur les opérations de collecte sélective et de tri).

Les déchets non valorisables sont incinérés à l'usine de Ludres. Ouverte durant l'été 1995, elle possède un haut niveau de performance : les fumées et les effluents liquides sont traités pour rejeter le moins de polluant possible dans l'environnement. L'incinération des ordures ménagères permet le chauffage de 4 000 logements à l'aide d'un système de récupération de chaleur. Cette usine d'incinération fait l'objet d'un chantier de modernisation pour améliorer le rendement de la combustion et diminuer les rejets de polluants dans l'environnement afin d'anticiper sur les futures directives européenne qui fixent des exigences nouvelles dans le domaine de la préservation de l'environnement.

L'incinération des déchets engendre deux sous-produits :

- Les mâchefers : leur tonnage représente près de 30 % du poids des ordures ménagères entrant. Les mâchefers de Ludres sont régulièrement définis comme valorisables et donc immédiatement réutilisables (confortement de carrières souterraines, sous couche routière...) ;
- Les résidus d'épuration des fumées d'incinération d'ordures ménagères (REFIOM) concentrent la majeure partie de la pollution contenue dans les déchets. Ils représentent 2,6 % du tonnage des ordures ménagères entrant ; ces résidus sont transportés jusqu'à un centre d'enfouissement technique, analysés, traités chimiquement (selon les résultats de l'analyse), traités physiquement (transformés en blocs de béton) et enfouis sur le site.



Source : rapport annuel sur le prix et la qualité du service public d'élimination des déchets (exercice 2003).

Un plan départemental d'élimination des déchets a été mis à l'enquête publique et approuvé en 2001 par arrêté préfectoral. Ce plan est opposable aux personnes morales de droit public.

Ce plan permet de fixer les grandes orientations de la gestion des déchets de Meurthe-et-Moselle pour les années à venir. Les objectifs qui sous-tendent ces grandes orientations se déclinent aussi bien en termes qualitatifs que quantitatifs. Ils permettent d'une part de répondre aux exigences réglementaires et, d'autre part, d'envisager l'évolution de l'organisation territoriale de la gestion des déchets pour le département de la Meurthe-et-Moselle.

Ce plan détermine différents objectifs comme :

- la réduction des déchets à la source (limitation des usages des sacs plastiques...) ;
- développement des déchetteries ;
- résorption des décharges sauvages ;
- collecte des déchets ménagers spéciaux (collectes spécifiques, déchetteries...).

En ce qui concerne le tri sélectif par apport volontaire aux conteneurs, ont été collectés en 2003 : 5 059 tonnes de verre soit une progression de 4,4 % par rapport à 2002 et 4 899 tonnes de papier soit une progression de 0,6 % par rapport à 2002. Le verre est acheminé à l'usine de Gironcourt où, après élimination des indésirables (métal, porcelaine, ...) il est utilisé pour la

fabrication de canettes. Le papier est transporté à Laneuveville où sont triées les différentes sortes de papier et carton avant envoi en papeterie, principalement à Golbey et Kaysersberg.

Pour les déchets encombrants (mobilier, gravats, déchets verts, bois, huiles, piles, ferraille...), neuf déchetteries ont été aménagées et réparties sur l'ensemble du territoire de la communauté urbaine.

➤ Une déchetterie est implantée sur le territoire, le long de la RD 913

Sur place, des bennes sont mises à la disposition des usagers pour que la majorité des déchets triés puisse être recyclée. En 2003, 32 836 tonnes de déchets divers ont été collectés, soit une progression de 1,3 % par rapport à 2002. Sur ce tonnage trié, la ferraille, le bois et les cartons sont recyclés, les végétaux sont compostés et les gravats sont enfouis dans les centres d'enfouissement technique de classe 2 (déchets ménagers).

d) potable

La commune d'Essey est, pour son alimentation en eau potable, rattachée à la Communauté urbaine du Grand Nancy qui exploite une prise d'eau de surface sur la Moselle à Méréville.

L'eau potable distribuée sur le territoire d'Essey et de la communauté urbaine du Grand Nancy est prélevée dans la Moselle à hauteur de Messein. Chaque jour, 120 000 m³ y sont puisés pour satisfaire les besoins de l'agglomération.

Par ailleurs, une réserve de 3,5 millions m³ a été aménagée à Richardménil pour pallier l'insuffisance éventuelle du débit de la Moselle et prévenir le cas échéant les risques de pollution.

L'eau est ensuite acheminée par aqueduc vers l'usine E. Imbeaux de Vandœuvre-lès-Nancy où elle subit de multiples traitements.

La direction départementale des affaires sanitaires et sociales (DDASS), qui effectue plus de 800 analyses annuelles tout au long du parcours effectué par l'eau, a mis en évidence que sur l'année 2003, l'eau était de bonne qualité bactériologique. A ces analyses, il faut ajouter les prélèvements faits par le Grand Nancy qui réalise plus de 200 analyses supplémentaires.

Par ailleurs, un schéma directeur eau potable est en cours d'élaboration.

e) Assainissement

La commune est raccordée à la station d'épuration de la Communauté Urbaine.

La communauté urbaine du Grand Nancy possède un réseau d'assainissement traitant séparément les eaux usées issues de l'activité humaine et les eaux pluviales résultant de l'imperméabilisation des sols.

Les eaux usées des communes de l'agglomération nancéienne sont acheminées vers les stations d'épurations de Maxéville grâce à 750 km de collecteurs (égouts).

Un schéma directeur relatif à l'assainissement des eaux usées et pluviales sera pour sa part achevé d'ici 2007.

II. DIAGNOSTIC

A. FONCTIONNEMENT URBAIN

1. Historique et morphologie urbaine

a) Développement urbain

La ville de Nancy a connu sa première grande phase d'expansion planifiée avec la réalisation de la Ville Neuve au début du XVII^{ème} siècle. À cette époque, Nancy comptait 18 000 habitants et les communes alentours n'étaient que de petits villages pour la plupart de moins de 80 habitants.

Il faudra ensuite attendre la fin du XIX^e siècle pour que la ville connaisse à nouveau une période de forte croissance, à la fois démographique (création de quartiers résidentiels à l'ouest) et économique (développement des industries entre Meurthe et canal).

A la fin de la seconde guerre mondiale, une première vague d'urbanisation va atteindre les communes périphériques de la première couronne. De grands ensembles s'implantent dans les espaces nancéiens encore disponibles, mais également dans les banlieues (les Provinces à Laxou, la Californie à Jarville-la-Malgrange, la ZUP à Vandœuvre-lès-Nancy...). Ces opérations doivent alors permettre de répondre à la pression urbaine générée par l'exode rural massif et la reprise démographique. En complément, des actions de rénovation urbaine sont initiées sur le centre (Saint-Sébastien, place Thiers) en vue de pallier à l'obsolescence d'un cadre bâti vieillissant.

A cette première phase d'urbanisation des banlieues a succédé, dès la fin des années 1960, une forte activité de construction de pavillons (Clairieu à Villers-lès-Nancy, les Ensanges à Tomblaine, le Nid à Malzéville, etc.). De nombreux lotissements vont ainsi se développer dans les communes de périphérie. Progressivement, cette forme d'urbanisme va prendre de l'ampleur et s'étendre aux communes de deuxième couronne (Seichamps, Pulnoy, Ludres, etc.).

A partir des années 1980, la tendance commence à s'inverser. La baisse démographique et la récession économique conduisent à un retour au centre ville. Le parc de logement y est réhabilité alors que, parallèlement, le tissu économique, en reconversion, s'implante davantage en marge de l'agglomération sur les pôles technologiques de Brabois et de Maxéville / Saint-Jacques. On assiste ainsi aux prémices d'une spécialisation de l'espace, où les activités s'implantent en périphérie à proximité des grands axes routiers.

Située en seconde couronne de la Communauté Urbaine, Essey-Les-Nancy n'a pas pris place dans la première phase d'urbanisation de l'agglomération mais a commencée à se développer significativement dans les années 1970.

Son processus d'urbanisation s'est toutefois toujours voulu maîtrisé et cohérent avec son tissu villageois de sorte qu'aujourd'hui, la structuration générale du territoire communal fait apparaître un équilibre entre espaces urbanisés et espaces naturels.

b) Sites remarquables

■ PATRIMOINE HISTORIQUE

➤ Haut Château d'Essey - Eglise Saint Georges

L'ensemble formé par le Haut Château d'Essey, son parc boisé attenant et l'église Saint Georges, inscrite à l'inventaire des Monuments Historiques le 20 juillet 1990, représente un point marquant du paysage. En raison de sa valeur architecturale et de sa position haute avec esplanade, ce site est visible depuis le fond de la vallée. Il offre également un point de vue dégagé sur l'agglomération Est.

■ SITES ARCHEOLOGIQUES

➤ La Butte Sainte-Geneviève

La Butte Sainte-Geneviève est le seul site naturel remarquable recensé sur le territoire d'Essey-lès-Nancy, située sur une hauteur de 361 mètres. Des fouilles ont montré des témoignages d'une première occupation humaine avec trace d'extraction de la minette, minéral de fer pauvre mais facilement accessible pour les hommes de l'âge du fer.

Ce site fortifié protohistorique de la Butte Sainte Geneviève a fait l'objet le 9 septembre 1998, d'une inscription à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques sur une superficie d'une quarantaine d'hectares qui déterminent par ailleurs le périmètre de protection de 500 m.

b) Structure de l'urbanisation

La ville d'Essey-lès-nancy est principalement organisée le long d'une grande voie de circulation : l'avenue Foch (RD 674). Son développement est caractéristique des faubourgs d'une agglomération.

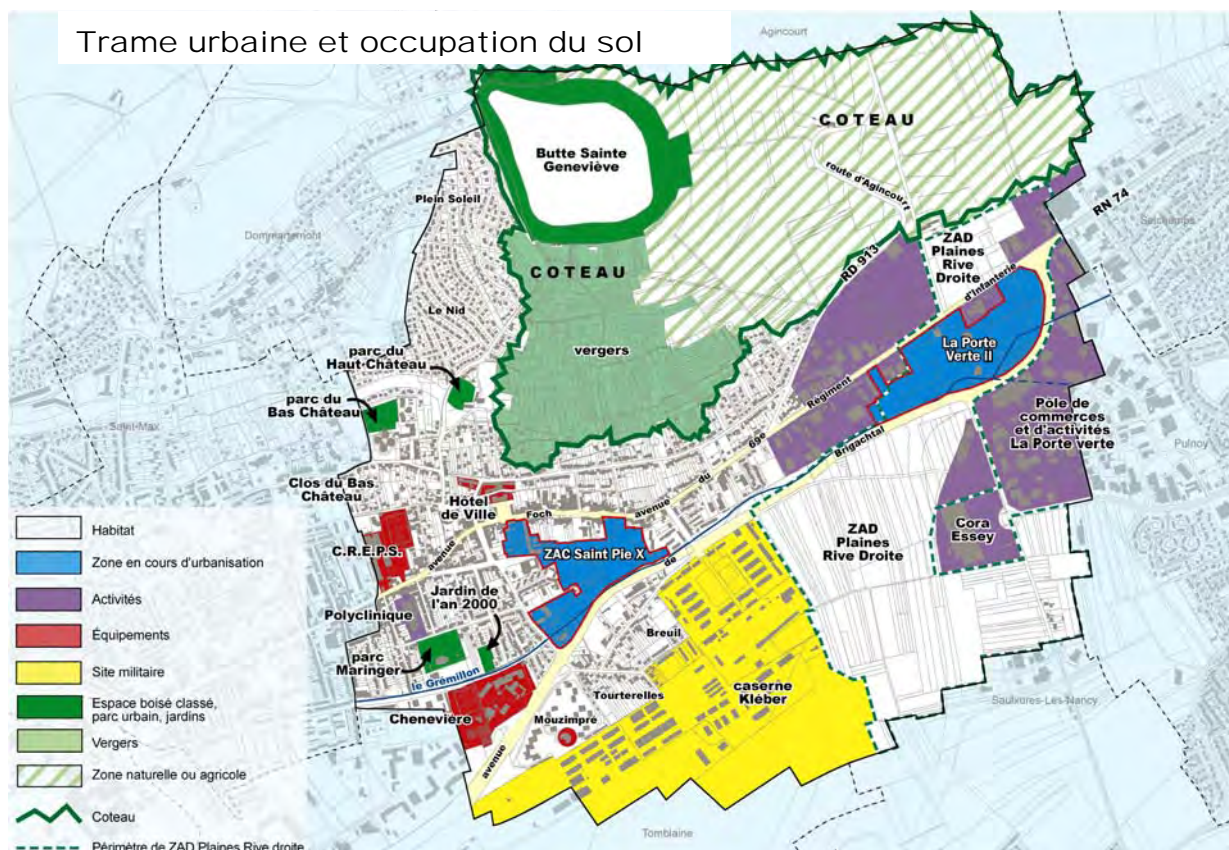
L'espace urbanisé révèle une juxtaposition de formes urbaines. Les années 1975 - 2000 ont représenté une phase importante de comblement des interstices grâce à un développement de l'habitat en diffus et en petits lotissements. Des cœurs d'îlots subsistent encore dans le paysage urbain.

La commune est constituée de différents quartiers aux formes architecturales et aux densités différentes :

Le Nid / Plein Soleil

Situé sur les coteaux au Nord Ouest de la commune, ce site résidentiel est dominé par l'habitat individuel constitué de trois lotissements :

- Le Nid, programme de 274 pavillons réalisés entre 1967 et 1972.
- Le Domaine du Plein Soleil, composé de 102 logements édifiés entre 1983 et 1987.
- Les Terrasses d'Essey, lotissement de 22 maisons livrées au début des années 1990.



"Roger Bérin" et les "Châteaux" : haut et bas

Ce quartier est situé à l'Ouest de la commune entre le Nid et le Centre, en limite avec la commune de Saint-Max. Il est pour partie relativement ancien mais comporte ici et là un habitat individuel récent. Le bâti le plus ancien s'est amélioré en même temps que l'aménagement autour de la liaison vers St Max qui est fortement empruntée.

Hors lotissements, c'est le secteur qui a connu le plus fort développement depuis les années 1980. Cette partie basse des coteaux s'est remplie progressivement depuis l'après-guerre par un habitat à dominante individuelle sous forme diffuse ou en petites opérations.

Le Centre

La structure urbaine et économique s'est organisée de part et d'autre de l'axe principal. Les fonctions de centralité s'exercent aujourd'hui à Essey-lès-Nancy autour de la place de la République avec l'Hôtel de Ville.

Le projet d'extension du centre en cours de réalisation (îlot Berin, ateliers municipaux...) offre une bonne opportunité au développement d'un véritable cœur de ville.

L'environnement bâti situé à proximité du centre présente, par sa densité un caractère fortement urbain. Cependant, l'architecture des constructions est assez disparate, conférant à la commune une image de faubourg.

Au Nord, le long de l'avenue Foch, les maisons de ville du début du XX^{ème} siècle voisinent avec des façades rurales et des petits immeubles (R+2) datant de la reconstruction.

Au Sud de cet axe, est implanté la ZAC Saint Pie X et l'ensemble social Kléber. Ce dernier géré par l'OPAC de Meurthe et Moselle, a été construit entre 1953 et 1968. Il compte 140 logements.

Le centre ville se caractérise également par la présence d'espaces mutables.

La ZAC Saint Pie X

Crée en avril 1992 et d'une superficie de 10 hectares, cette ZAC communautaire, aménagée par la SOLOREM poursuit 2 objectifs :

- organiser le développement du centre ville dans le cadre d'un programme associant l'accueil d'habitat résidentiel et d'activités économiques (entreprises commerciales, artisanales et de services).
- accueillir les installations de tête de station du TCSP.

En ce qui concerne le deuxième objectif, le site accueille une station de tramway ainsi qu'un parking relais.

En terme d'activités, elle constitue aujourd'hui un pôle de services avec des commerces et des services médicaux : restaurant, supérette, laboratoire d'analyses médicales,...

En terme d'habitat, la ZAC développe une mixité importante pour un programme habitat de 460 logements, dont 40 maisons.

L'accession à la propriété et le locatif social se conjuguent : 58 logements locatifs sociaux (Meurthe & Moselle Habitat et Société Lorraine d'Habitat), 70 appartements dans une résidence pour personnes âgées autonomes d'Avenir propriété et 292 logements construits par des promoteurs immobiliers.

Des programmes d'intérêt général (foyer intermédiaire de l'EPD Rosières et antenne de soins du CPN pour adultes et enfants) contribuent également à la mixité de la zone.

Le secteur Maringer - Chenevières

Ce quartier situé au Sud Ouest de la commune est composé essentiellement de maisons, parfois jointives de "type entre-deux guerres" ou de maisons plus récentes avec jardins. On y trouve également des immeubles en copropriétés privées ainsi que des équipements publics (parc municipal, établissements scolaires).

Le sud de l'avenue de Brigachtal

Cette partie de la commune se caractérise par une diversité d'occupation :

- La caserne Kléber ; site militaire
- L'ensemble "Mouzimpré", coupé du centre ville par l'avenue de Brigachtal, date de 1970. Il comprend 620 logements gérés par Batigère. Nancy. L'ensemble d'aspect dense s'organise de part et d'autre de l'école maternelle. Ce secteur est classé « quartier prioritaire » au Contrat de ville.
- Les Tourterelles ; secteur constitué d'immeubles en copropriétés privées
- Des terrains mutables soumis aujourd'hui à la pression foncière (friches d'activités maraîchères, serres, cœurs d'îlots)

L'axe RD 674

Vers l'Est et à partir de la place de la République, l'axe RD 674 est doté d'une voirie assez large et de façades assez hétéroclites et de qualité inégale. Habitat et activités se mélangent jusqu'à la D 913 (route d'Agincourt). Au-delà ce sont les activités qui dominent.

Cet axe constitue en même temps l'Entrée Est de la commune et de l'agglomération. Il se caractérise par :

- Un paysage péri-urbain faiblement structuré et discontinu,
- Un manque de cohérence dans l'application des règlements locaux de publicité qui se traduit par une publicité encore trop présente,
-
- Une absence d'urbanité dans le traitement de la route,
- La présence de nombreux espaces interstitiels et d'un bâti hétérogène.

2. Grandes emprises

a) Equipements communaux

Le niveau de service de proximité offert satisfaisait globalement à la demande, mais un renforcement de cette offre, dans le cadre d'une attractivité confortée, est sans doute à mettre en oeuvre.

■ **Les équipements socio-culturels**

La ville d'Essey-lès-Nancy offre 3 équipements socioculturels qui accueillent les différentes activités ou manifestations organisées :

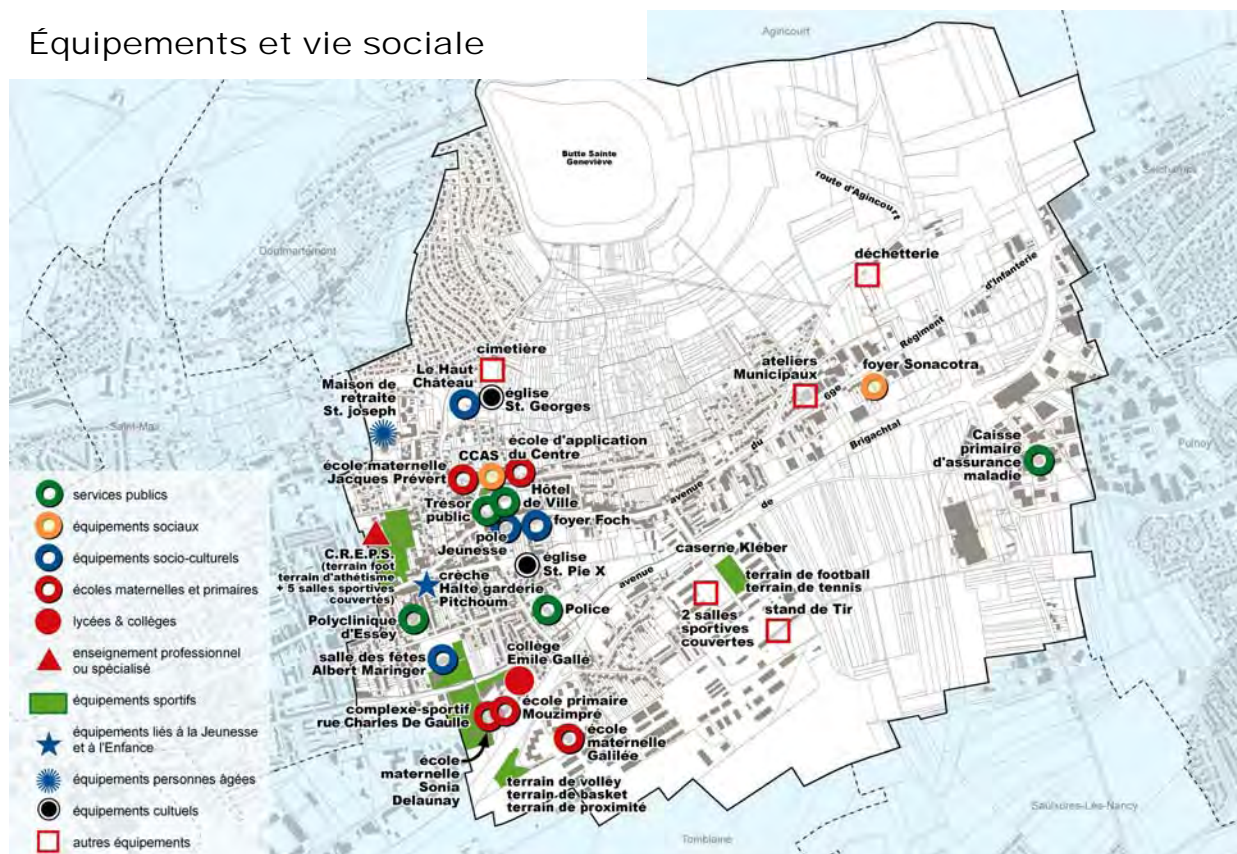
- le Foyer Foch,
- la Salle des Fêtes Maringer, qui permet d'organiser des nombreuses manifestations, dont Essey Chantant, un des temps forts de la vie culturelle locale. Le bâtiment présente des défauts de structure et sa rénovation est envisagée à court terme.
- le Haut-Château.

A cette liste on peut ajouter l'Espace Jeune de Mouzimpré qui constitue le seul équipement de loisirs du quartier. Il sert de dépôt de matériel, de salle de réunion et accueille de petites activités.

Il existe une Bibliothèque-Sonothèque Pour Tous gérée sous forme associative. Elle est localisée au 10 rue du Général Patton, à proximité de la mairie.

Plus de soixante associations locales sont recensées. L'activité associative ne se limite pas au domaine sportif, elle concerne les différents aspects de la vie locale : culturel, artistique, sociale, gastronomie, loisirs, personnes âgées, ...

Équipements et vie sociale



La ville est engagée actuellement dans différentes opérations visant à améliorer l'offre et permettant d'organiser le festival « Essey Chantant » dans de meilleures conditions :

- rénovation de la salle des fêtes Maringer à court terme. Cet équipement sera restructuré en profondeur pour aménager une salle polyvalente à dominante culturelle d'une capacité de 700 personnes environ.
- construction d'un nouveau lieu d'accueil pour les activités associatives sur l'îlot Bérim « la maison des associations ». Cet équipement va offrir des salles de réunions et d'activités de dimensions différentes. Il devra également proposer des locaux dévolus à la musique.

L'idée d'une maison des associations est née d'une volonté, partagée par les associations et la municipalité, d'avoir un lieu unique d'activités.

Le rez-de-chaussée haut sera dédié aux associations, elles bénéficieront d'un bureau pour tenir leurs permanences, de salles de réunions, d'une grande salle pour leurs animations et d'un service reprographie.

Ce même étage comprend :

- une salle Internet qui pourra être mise à la disposition des associations dans le cadre d'un projet multimédias
- un espace réservé à une bibliothèque
- une salle dédiée aux activités musicales

Les rez-de-chaussée bas accueilleront le Pôle Jeunesse, un atelier d'arts et sera également doté d'une grande salle multifonctions (grandes manifestations...).

■ Les équipements pour personnes âgées

Sur le territoire communal, il existe une maison de retraite (maison de retraite Saint Joseph). Cet équipement comprend 108 lits, dont 35 médicalisés.

La ville, par l'intermédiaire de son CCAS mène différentes actions en direction des personnes âgées : sorties, voyages... Elle souhaite également développer un habitat adapté au vieillissement des personnes.

■ Les équipements pour les jeunes

Les actions en faveur de la jeunesse s'articulent autour du « Pôle Jeunesse » situé au numéro 54 avenue Foch en face de la Mairie. C'est un lieu unique qui regroupe tous les services en direction des jeunes. Pour son fonctionnement, la municipalité met à disposition 5 animateurs.

Autour du Pôle Jeunesse diverses activités sont proposées :

- selon les évènements, des sorties culturelles et sportives,
- des activités dans les quartiers encadrées par des animateurs,
- des activités culturelles et sportives trimestrielles à destination des adolescents et aux pré- adolescents.
- quelques équipements sportifs communaux en libre accès.
- des « projets/chantiers jeunes » encadrés par des animateurs communaux.

Pendant les vacances scolaires des activités sont également proposées :

- Sport et Culture : pour les jeunes de 9 à 16 ans des activités à la carte sont proposées.
- Le Centre de Loisirs sans Hébergement : le centre de loisir du Haut Château est ouvert chaque mercredi et pendant les vacances scolaires. Il accueille des enfants de 3 à 12 ans.

■ Les équipements pour la petite enfance

Les structures de garde pour des tout petits recensés sont les suivantes :

- La crèche « Frimousse » est un équipement intercommunal située rue Jean Moulin à Tomblaine. D'une capacité de 22 places, elle accueille les enfants d'Essey, de Saint Max et de Tomblaine.
- La crèche « Pitchoun » est une crèche collective située au numéro 2, rue Aristide Briand à Essey-lès-Nancy. Dans cette structure d'une capacité de 14 enfants, 8 places sont réservées aux habitants d'Essey-lès-Nancy et 6 places pour le personnel de la Polyclinique. Cette structure dispose également d'une halte garderie destinée aux visiteurs de malades ou pour les parents qui se rendent à une consultation.

- La crèche parentale « les Confettis » (association des Confettis) située au numéro 20 rue de Malzéville à Dommartemont gère une crèche (8 places) et une halte garderie (8 places) qui accueillent les enfants d'Essey, de Saint Max et de Dommartemont. Cette association propose également un accueil périscolaire.

Un réseau de 71 assistantes maternelles permet également de compléter l'offre de garde des enfants.

La commune participe à l'animation de ce réseau par le biais de l'association « Ma Nounou et Moi ». Une participation financière est accordée aux repas pris chez la nounou pour les enfants scolarisés en maternelle. Cette association utilise également un local du Foyer Foch pour différentes activités.

La construction d'une maison de la Parentalité est prévue en centre ville. Elle sera un lieu :

- d'accueil interdisciplinaire et intergénérationnel,
- de parole et d'éveil,
- de documentation, de projections, d'expositions et de conférences-débats,
- d'écoute des adolescents et de leurs préoccupations,
- de médiation,
- d'information et de rencontre pour les assistantes maternelles.

■ Les équipements scolaires

La commune dispose de 3 écoles maternelles, de 2 écoles primaires et du collège Emile Gallé (Cf équipements d'agglomération).

A la rentrée 2006/2007, environ 650 élèves sont scolarisés.

L'établissement le plus important est l'Ecole d'Application du Centre, rue Roger Bérin (plus de 200 élèves).

Avec plus de 100 élèves, on relève l'école Primaire Mouzimpré, rue Roland Garros et l'école Maternelle Jacques Prévert, rue Roger Bérin.

L'école Maternelle Sonia Delaunay, rue Roland Garros et l'école Maternelle Galilée – Mouzimpré comptent moins de 100 élèves.

Après plus d'une décennie de baisse, l'évolution des effectifs scolaires commence à connaître une légère inversion de tendance.

En effet, les nombreux programmes immobiliers livrés récemment, en cours de réalisation ou projetés sur la commune peuvent très légèrement accroître les effectifs scolaires.

■ Les équipements sportifs et de loisirs

De nombreux équipements sportifs sont implantés dans la commune. On y recense un total de 30 équipements, soit 5 % des équipements sportifs de la Communauté Urbaine.

Le nombre d'équipements sportifs par habitant s'élève à 4, contre 3 en moyenne dans l'agglomération.

Les équipements à rayonnement d'agglomération, du fait de la présence du CREPS, représentent 20 % des équipements, contre 5 % en moyenne dans le Grand Nancy.

La commune accueille sur son territoire la Caserne Kléber qui dispose de ses propres équipements ainsi que le CREPS (Cf. équipements d'agglomération) de dimension régionale qui met ses différents équipements à la disposition des divers clubs sportifs et associations de la commune.

Le CREPS est doté de nombreux équipements sportifs : 2 gymnases, 1 salle de tennis de table, 1 piste d'athlétisme, 1 terrain de football, 1 dojo, 1 salle de tir à l'arc, 2 salles de musculation. Il est également doté d'équipements annexes : 1 salle de restaurant, 1 cafétéria, 13 salles de cours, 1 salle de conférence, 1 centre de documentation, 1 salle informatique et 1 infirmerie.

Au-delà du CREPS, les équipements sont de nature plus traditionnelle :

- Stade de football : le terrain de football a bénéficié en 2003 d'un projet de construction de vestiaires et de mise aux normes du terrain.
- un club de tennis.
- Gymnase Gallé : il existe une convention entre le syndicat Intercommunal Scolaire et la Ville d'Essey-lès-Nancy pour la mise à disposition du Gymnase Emile Gallé. Des sections de foot, volley, tennis de table et gymnastique y pratiquent leur discipline en dehors de périodes scolaires.
- Gymnase du COSEC : la ville d'Essey utilise ce gymnase situé à Tomblaine et propriété de la Communauté Urbaine, hors des créneaux scolaires. Les sections sportives de la commune y pratiquent le volley, handball, football, judo, gymnastique et tennis.
- Terrains de boules et espaces multisports sur différents sites : Mouzimpré, Parc Maringer et rue des Basses Ruelles.
- Un boulodrome couvert a été récemment livré.

En ce qui concerne la pratique sportive, l'accent est mis sur l'intercommunalité comme en témoignent les différentes structures recensées : club de randonnée Malzéville-Essey-Saint-Max, dojo Essey-Pulnoy-Seichamps, club de football intercommunal Saint Max-Essey, club de hand-ball intercommunal Seichamps-Pulnoy-Essey, club de basket intercommunal Saulxures-Pulnoy-Essey, club d'athlétisme intercommunal Saint Max-Essey.

b) Equipements d'agglomération

■ Le Centre Régional d'Education Populaire et de Sport (CREPS)

Le Centre Régional d'Education Populaire et de Sport (CREPS) est un équipement à rayonnement régional. L'un de ses principaux atouts est d'être situé en milieu urbain ; mais cette localisation limite son développement.

Il prépare à de nombreuses formations : brevet d'Etat d'éducateur sportif, BEES 1^{er} et 2^{ème} degré, diplôme d'état relatif aux fonctions d'animateur, formation continue des personnels jeunesse et sport, formations dans le cadre du pool européen du sport,...

En ce qui concerne le haut niveau, il offre également de nombreuses prestations : suivi scolaire et universitaire personnalisé, suivi psychologique, médical, paramédical, suivi de l'entraînement.

Le CREPS héberge 2 pôles France (aviron et tennis de table) et 5 pôles Espoirs (athlétisme, cyclisme, tir à l'arc, triathlon et Volley-ball).

Il intègre également un Laboratoire d'évaluation du potentiel énergétique des athlètes.

En ce qui concerne l'accueil, sa capacité d'hébergement est de 220 lits pour environ 24 000 journées stagiaires par an.

L'objectif du CREPS est d'améliorer son accueil et la qualité des prestations offertes aux utilisateurs.

Dans ce sens, des travaux importants de réhabilitation ont été entrepris : rénovation de la Grande Halle des Sports, du petit gymnase, reconstruction d'une salle de sport de combat et modernisation des cuisines.

Les travaux récents ou projetés ne répondent pas totalement aux besoins : salle de sport collectif agréée pour le haut niveau, salle de musculation et salle de cardio-training, ainsi que des besoins en matière d'hébergement.

■ **Les Casernes KLEBER**

La présence militaire dans la commune est importante en terme d'image. Ces dernières années, les effets de la professionnalisation et de la restructuration de l'armée ont eu des incidences majeures sur le site des casernes Kléber.

La présence militaire est également importante en terme de foncier : 11 % du ban communal.

En 1999, l'état-major de brigade aéromobile venant de Nancy s'installe dans les casernes Kléber.

Parallèlement, le 4ème régiment d'hélicoptères de commandement et de manoeuvre se transforme en une unité de commandement et de transmissions de brigade.

En 2000, c'est la fermeture du centre mobilisateur n° 68, liée à la dissolution des régiments de réserve et l'arrivée de l'établissement de ravitaillement du commissariat venant de Vandoeuvre (54), et sa transformation en un groupement logistique du commissariat qui renforce la présence militaire.

En 2006, l'armée a confirmé son choix de se réinvestir sur ses installations d'Essey-les-Nancy et de concentrer son activité sur la partie Nord du site Kléber, la partie Sud devrait être libérée en 2007.

■ **La Polyclinique Louis Pasteur**

Fondée en 1970, la Polyclinique Louis Pasteur s'étend sur une superficie de 20 886 m² et dispose de près de 200 lits.

De par son activité médicale, chirurgicale, technique et pédagogique, c'est l'un des 20 plus importants établissements hospitaliers privés de France. Il est doté d'un bloc opératoire de 9 salles entièrement neuves.

En septembre 2002, l'activité de gynécologie - obstétrique a été arrêtée et en 2003, une partie des lits de la Clinique Ste Thérèse a intégré la structure.

La clinique ne bénéficie pas d'un accès facile et connaît des problèmes de circulation et de stationnement.

■ **Le collège Emile Gallé**

Dans l'enseignement du second degré, Essey-lès-Nancy est la commune d'implantation du collège Emile Gallé. Il compte environ 480 élèves (effectif 2005/2006).

3. Accessibilité / mobilité

La Communauté Urbaine du Grand Nancy a élaboré un premier Plan de Déplacements Urbains (PDU) en 2000. Ce document a été récemment révisé et approuvé le 06 octobre 2006. Il définit sur le long terme, l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement sur tout le territoire du Grand Nancy.

L'un de ses principaux objectifs est de limiter les nuisances liées à l'utilisation de la voiture en ville. Pour ce faire, il vise notamment à permettre la mise en cohérence des différents modes de déplacements.

Ainsi, dans le cadre de chaque projet urbain, pour l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones, une notice explicitant la prise en compte de la desserte multimodale sera demandée. Elle décrira l'accessibilité par les différents modes de déplacement : piétons, cycle, transport en commun et automobile.

De manière plus générale, ce document vise à satisfaire à 5 priorités définies par la communauté urbaine :

- répondre à l'augmentation de la demande en déplacement,
- favoriser les modes de déplacements alternatifs,
- réaménager l'espace public pour les piétons,
- développer l'offre en transport en commun,
- intégrer les livraisons au fonctionnement du centre-ville pour favoriser de développement économique, commercial et culturel.

a) **Réseaux routiers et ferrés**

Le Grand Nancy dispose de la compétence voirie depuis 1999. En 2002, un nouveau dispositif a néanmoins été mis en place puisque désormais, le Grand Nancy assume en direct l'entretien de la voirie, des espaces verts, le nettoyage mécanique, etc.

L'accessibilité vers Essey-lès-Nancy s'effectue actuellement par deux grandes voies:

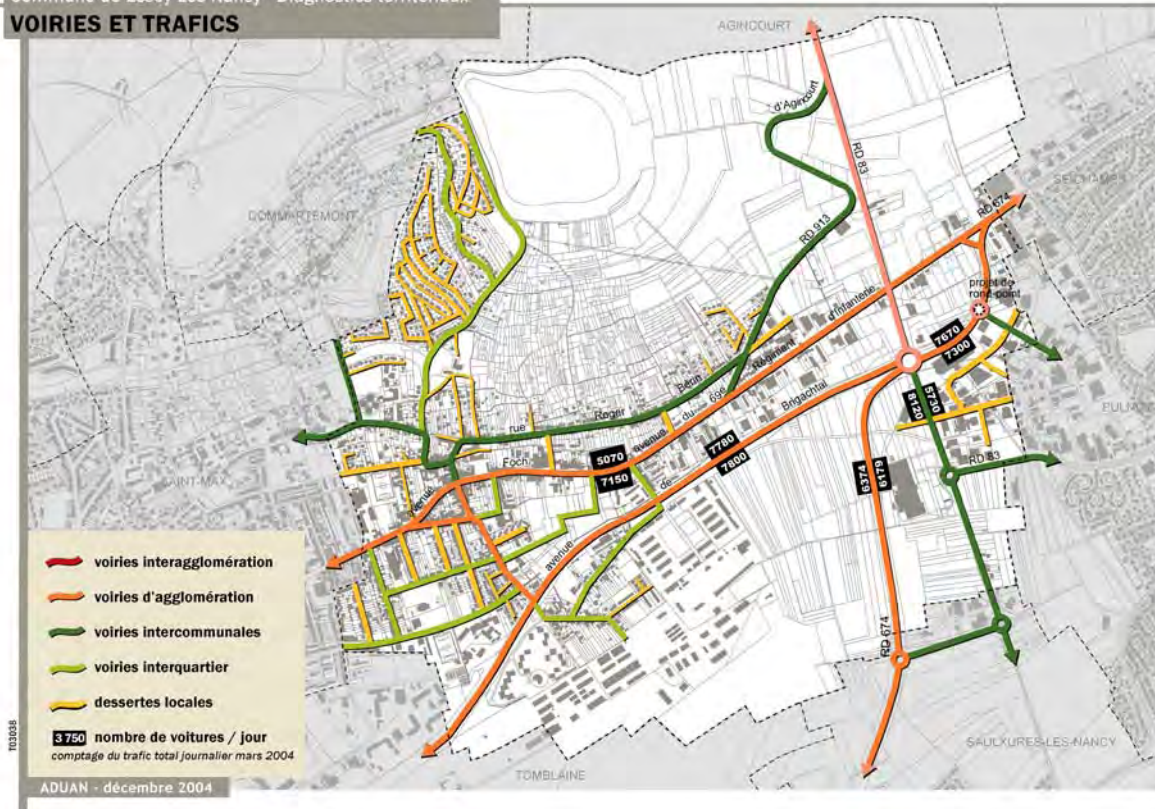
- La RD 674 qui est l'axe originel en direction de Sarreguemines.
- La liaison Nancy/Tomblaine/Essey (avenue de Brigachtal) qui constitue aujourd'hui, en terme de flux, la trame viaire principale d' Essey-lès-Nancy. Elle draine, en plus du transit intra-agglomération, le réseau secondaire de la commune. Son achèvement en 2000 entre le boulevard d'Austrasie et le boulevard Lobau à Nancy a encore accru son attractivité.

L'ouverture récente de la RD 674 (ex liaison A330/RD 2bis/RN 74) qui contourne l'agglomération par le Sud-Est et qui se connecte à la RD 674 sur le territoire d'Essey-lès-Nancy (Giratoire de l'avenue de Brigachtal) permet une desserte rapide de toute la partie Est de l'agglomération vers le sud et les grandes infrastructures autoroutières, c'est-à-dire l'A330 vers Epinal et l'A33 vers Strasbourg.

Le projet de création de la voie de l'Amezule va permettre le contournement Nord-Est de l'agglomération dans la continuité de la RD 674. Elle va assurer un lien et une desserte vers l'A31, autoroute de Metz.

Commune de Essey-Lès-Nancy - Diagnostics territoriaux

VOIRIES ET TRAFICS



La mise en sens unique de la rue Roger Bérin a redonné à cette rue un caractère de voirie intercommunal moins marqué. En effet, jusqu'à récemment, des habitants des communes situées à l'Est d'Essey-lès-Nancy (Agincourt, Pulnoy, Seichamps,...) évitaient l'Avenue de Brigachtal et l'avenue Foch en empruntant un parcours reliant la rue Roger Bérin et la rue Louis Bertrand au débouché de la VEBE à Saint Max, ce qui générait des problèmes au niveau du carrefour de l'Armée Patton.

L'avenue de Brigachtal est vécue comme une véritable coupure urbaine qui isole Mouzimpré de la ville centre. Le long de cet axe, un projet d'aménagement du carrefour de Mouzimpré, prévu dans le cadre du projet urbain du quartier, va renforcer sa sécurité.

Différents aménagements de voirie, destinés à améliorer la circulation, ont été réalisés : carrefour avenue Foch/avenue de l'Europe, élargissement de l'avenue de Brigachtal entre Kléber et Mouzimpré, aménagement de la rue de Verdun, sécurité et stationnement rue de la Fallée, rue de Gaulle, rue Patton,...

Concernant les voies transversales, on constate d'une manière générale des problèmes de fluidité de trafic : dans le secteur de la Polyclinique (rue de Verdun, rue Aristide Briand...) et dans les rues du centre (rue Patton, rue des Prés, rue Roosevelt...).

b) Desserte par les transports en commun

Le réseau de transports en commun est satisfaisant. La ville est desservie par la ligne de Tram n°1 et par trois lignes de bus : les lignes 162 (Nancy République / Essey La Fallée), 171 (Nancy République / Seichamps) et 172 (Nancy République / Pulnoy).

Le terminus de la ligne de Tram n° 1 situé dans la ZAC Saint Pie X dans le secteur de Mouzimpré est doté d'un parking relais permettant d'accueillir, dans de bonnes conditions, les automobilistes désireux d'utiliser le Tram et les usagers venant de l'Est de l'agglomération et qui peuvent, à cet endroit, passer d'un bus au nouveau système de transport.

Un service de taxi-bus (ligne 201) destiné aux scolaires relie le quartier de la Fallée au collège Emile Zola les matins et les sorties de classes.

La question du prolongement de la ligne de tram au cœur des Plaines Rive Droite est un enjeu pour la commune. Ce prolongement est un élément de valorisation de ce secteur.

c) Stationnement

Le stationnement est un problème récurrent dans les grandes villes. Pour faire face à cette problématique, la Communauté Urbaine s'est dotée de nombreux parkings au centre. En complément, le développement de parking relais à la périphérie de l'agglomération doit favoriser l'usage des transports en commun et de ce fait, réduire les besoins en stationnement. Ceci correspond à l'un des objectifs du PDU qui ambitionne de reporter une partie du trafic automobile sur les transports en commun.

Plus précisément, Essey-lès-Nancy, comme de nombreuses communes, rencontre des difficultés de stationnement notamment dans le centre. Afin de rationaliser le stationnement, des parkings complémentaires et des zones bleues ont été créés sur la place de la République et dans le secteur de l'église Saint Pie X. Ce système de gestion des parkings est jugé efficace.

Huit parkings publics sont répartis sur le territoire communal.

Des problèmes de stationnement semblent être particulièrement récurrents dans le secteur de la Polyclinique, alors que la municipalité a aménagé une aire de stationnement dans le parc Maringer tout proche.

d) Pistes cyclables

L'agglomération nancéienne s'est dotée d'un plan vélo en 1997 grâce auquel il existe aujourd'hui plus de 100 km de pistes cyclables sur le territoire communautaire. Une partie de ces pistes permet d'assurer le maillage et la circulation des vélos dans l'hyper centre de Nancy.

La charte de l'environnement, signée en 1997 entre le Grand Nancy et le Ministère de l'Environnement, a notamment pour objectif de développer le réseau deux roues en vue de faire découvrir des sites urbains et naturels et de relier les différents itinéraires existants.

Cet objectif a été repris par l'Agenda 21 ainsi que par le PDU qui vise à favoriser les modes de déplacements doux.

Essey-lès-Nancy est bien desservie par le réseau cyclable d'agglomération mis en place par la Communauté urbaine.

La commune est concernée par le circuit n°1 de 18 km (Nancy-Tomblaine-Saulxures-Pulnoy-Seichamps-Essey). Ce circuit emprunte une piste cyclable qui traverse la commune le long de l'avenue de Brigachtal. Sur le territoire d'Essey-lès-Nancy, des conflits d'usages peuvent entraîner des problèmes de sécurité pour des cyclistes et des piétons, la piste étant quelquefois empruntée par des cyclomoteurs.

La piste cyclable qui traverse la commune le long de l'avenue de Brigachtal jusqu'à l'hypermarché Cora a été prolongée.

Un autre circuit Nord-Sud relie la commune d'Essey à Tomblaine par la plaine.

Un circuit Nord-Sud reliant la commune d'Agincourt à Essey est actuellement en cours d'étude.

e) Itinéraires pédestres

Le développement des modes transports plus écologiques, comme le vélo et la marche à pied par le réaménagement des espaces publics est l'un des objectifs énoncés par le PDU.

Dans le cadre de sa politique de mise en valeur de la trame verte de l'agglomération, le Grand Nancy a mis en place près de 160 km de chemins et de sentiers répartis en 27 itinéraires. Le balisage de ces circuits permet de découvrir ces différents sites urbains ou paysages remarquables.

Plus précisément, la commune d'Essey dispose d'un patrimoine de qualité auxquels appartiennent les différents sentiers qui sillonnent les coteaux. Au total, ce sont 9,5 km de sentiers qui parcourent les coteaux d'Essey. Les trois-quarts de ces sentiers sont entretenus.

Deux circuits de randonnées balisés du Grand Nancy empruntent ces sentiers :

- le circuit n°17 : Essey-Saint Max-Dommartemont de 8 km, permettant de découvrir les coteaux.
- le circuit n°18 : Seichamps-Essey, de 10,5 km, intégrant la butte Sainte Geneviève.

Toutefois, les liaisons piétonnes inter-quartiers sont moins denses.

Dans ce cadre, deux liens piétonniers permettant de relier l'axe avenue Foch – avenue du 69^{ème} RI à l'avenue de Brigachtal sont projetés.

B. PROJETS URBAINS

En dehors de la ZAC Saint Pie X (Cf. supra) et de la Porte Verte II en cours de réalisation, la commune est concernée par d'importants projets urbains.

1. Le projet urbain de Mouzimpré

L'ensemble "Mouzimpré" est classé "quartier prioritaire" au Contrat de Ville. Il comprend 620 logements gérés par Batigère Nancy. Bâti au début des années 1970, ce programme est excentré par rapport au cœur de la commune. Ce quartier a bénéficié d'une vaste opération de réhabilitation entre 1993 et 1996.

Ce quartier bénéficie d'un projet urbain qui vise à renforcer l'intégration du quartier dans la ville.

Il a également pour objectif la transformation d'usage des logements afin de favoriser la mixité sociale.

L'enjeu est de rompre l'isolement physique du quartier par rapport au centre-ville où se localisent les principaux équipements.

Ce projet s'articule autour d'aménagements paysagers, environnementaux et de voiries de qualité. Les moyens consistent en un réaménagement de l'avenue de Brigachtal (aménagement de carrefour, liaisons piétonnes et cyclables sécurisées) et en un traitement qualitatif et paysager du quartier : résidentialisation, traitement de la voirie et des espaces publics,

2. Les Plaines Rive Droite

L'un des enjeux majeurs pour la commune en terme d'évolution porte sur 103 ha des Plaines Rive Droite.

Ce vaste espace de 200 ha environ répartis sur les territoires d'Essey-lès-Nancy, de Pulnoy, de Saulxures et de Tomblaine constitue la dernière grande réserve foncière de l'agglomération.

Amorcée par l'urbanisation de la ZAC de la Porte Verte et la mise en place du contournement Est (ex liaison A330/RD2bis/RN74), l'urbanisation de ce site contribuera à assurer une continuité du tissu urbain de l'agglomération et participera à l'intégration des anciens villages de Pulnoy, Saulxures-lès-Nancy et Seichamps à l'image globale du Grand Nancy.

De cette emprise, seul le secteur du Tronc qui Fume a été ouvert à l'urbanisation, compte tenu de son niveau de desserte.

Cette ZAD est actuellement au stade du marché de définition par la Communauté Urbaine.

La vocation de cet espace est à dominante économique avec toutefois un développement de l'habitat sur ses franges et une valorisation environnementale.

La desserte en transports en commun constitue une des clés de la réussite de cette zone. Aussi, la prolongation du réseau de transports en commun en site propre est à envisager conjointement à l'aménagement de la zone.

3. L'évolution du centre

Grâce aux infrastructures récentes, le temps de parcours entre le centre d'Essey-lès-Nancy et Nancy a été fortement réduit. D'une commune de deuxième couronne, elle tend à devenir un centre urbain.

Le centre-ville est en phase de mutation : transfert de certaines activités, développement soutenu de l'habitat.

L'aménagement de l'îlot Bérim offre une opportunité pour le renforcement du centre : le percement d'un mail, la création d'équipements socioculturels, de logements et de commerces doivent contribuer à atteindre cet objectif.

Pour s'adapter au nouveau profil de territoire communal, le centre doit continuer d'évoluer.

4. L'évolution la partie sud de la Caserne Kléber

La cession de ce site par l'Armée offre de nouvelles opportunités en matière de développement résidentiel ou d'activités tertiaires, d'implantation d'équipements, d'aménagement et de revalorisation des espaces publics du quartier de Mouzimpré.

Afin de maintenir la proportion actuelle de logements sociaux, la commune souhaite poursuivre la réalisation de logements aidés sur ce site.

5. L'urbanisation du front de la RD 913

La réalisation de la voie de l'Amezule engendrera une baisse de trafic automobile sur la RD 913, qui sera également déclassée par le conseil général. L'objectif de la commune est de poursuivre le développement résidentiel déjà engagé le long de cet axe. Une zone d'urbanisation future 2NA bordant cet axe est actuellement inscrite au POS (Nord du Chemin d'Ozerailles). L'extension de cette zone vers le Nord de la route d'Agincourt est également envisagée.

6. L'extension du parc municipal Maringer

La commune envisage la rénovation de la salle Maringer car elle ne permet plus d'organiser certaines manifestations dans de bonnes conditions. Le bâtiment présente également des défauts de structure. Cet équipement sera restructuré en profondeur pour aménager une salle polyvalente à dominante culturelle d'une plus grande capacité.

C. HABITAT ET POPULATION

1. Caractéristiques démographiques²

■ EVOLUTION GLOBALE

L'évolution de la population d'Essey s'inscrit dans un contexte communautaire.

De 207 770 habitants en 1962, la communauté urbaine a gagné en moyenne 1 % par an jusqu'en 1999. Au recensement de 1999, l'agglomération nancéienne comptait 258 268 habitants.

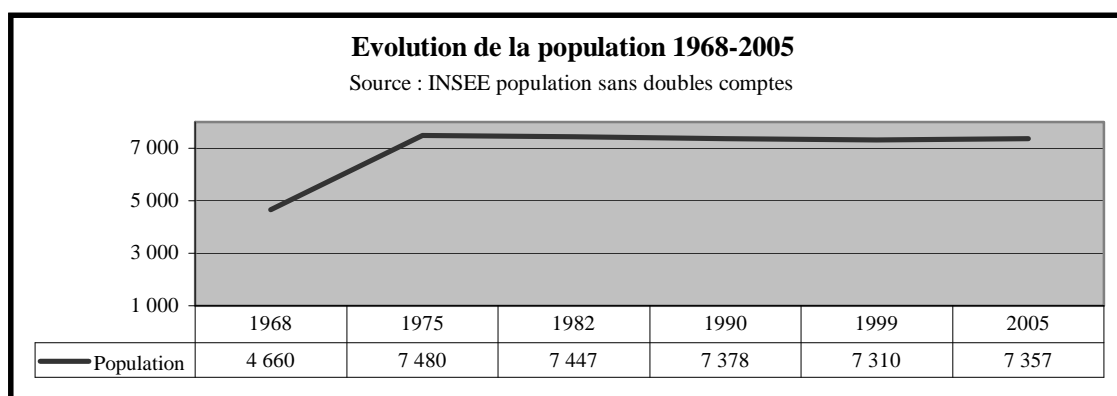
Au cours de cette période, trois grandes étapes peuvent être plus particulièrement distinguées :

- 1962-1975 correspond à une période d'exode urbain nancéen au profit des banlieues. La dépopulation de Nancy amorcée en 1962 est alors plus que compensée par l'expansion des communes périphériques de première couronne.
- 1975-1982 correspond à une période de stabilisation globale de la population où les gains de la périphérie (communes de deuxième couronne de l'Est et du Sud) compensent tout juste la perte de population de la ville centre.
- 1982-1999 est une période marquée par une reprise du dynamisme démographique de Nancy et par une croissance modérée mais régulière de l'ensemble de l'agglomération.

Des études prospectives à l'horizon 2020 mettent néanmoins en évidence que le Grand Nancy pourrait connaître une érosion progressive de sa population (- 300 habitants par an en moyenne entre 1999 et 2020). Ce repli, même limité, trouverait son origine principale dans l'impact du vieillissement de la population sur sa dynamique démographique, ainsi que dans la poursuite probable de la périurbanisation.

En ce qui concerne Essey-lès-Nancy, la situation est la suivante :

Entre 1962 et 1975, la commune a connu une forte croissance démographique, qui a correspondu à l'urbanisation de plusieurs quartiers de taille importante : Le Nid (274 logements), Mouzimpré (642 logements), Kléber (138 logements)...



² Données Insee – Recensements et enquête annuelle 2005

Entre 1975 et 1999, le solde migratoire est resté négatif, mais il s'est amélioré. C'est ce déficit migratoire qui expliquait principalement l'essoufflement de la dynamique démographique. Les naissances qui restaient toujours supérieures aux décès n'ont pas suffi pour compenser les départs de population.

L'enquête annuelle de recensement 2005 de l'INSEE révèle que la population de la commune s'élève à 7 357 personnes contre 7 310 habitants en 1999.

Ainsi, depuis 1999, la population a augmenté de 0,8 % (soit + 47 personnes). Cette progression fait suite à la relative stabilité démographique enregistrée depuis 1975.

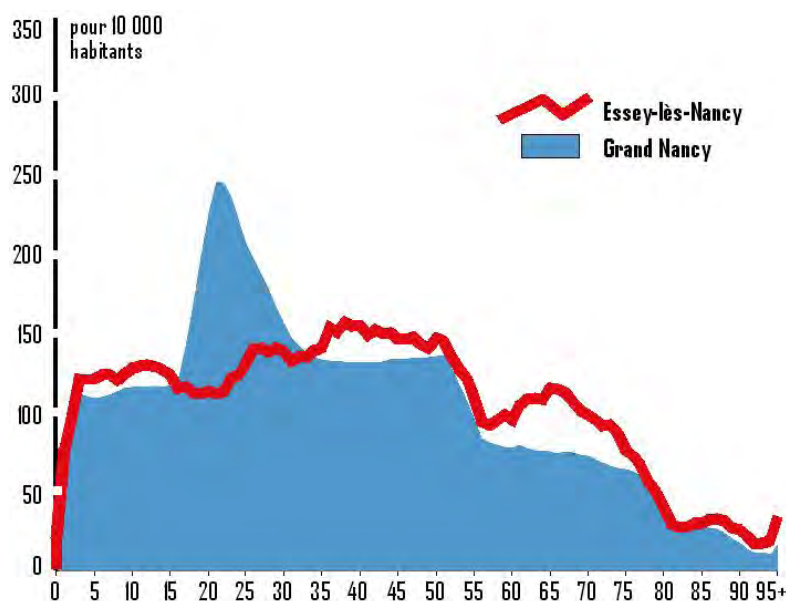
Compte tenu de l'importance du phénomène de décohabitation, la progression démographique est faible au regard de l'activité de la construction, qui entre 1999 et 2005, a été relativement importante (+ 167 logements). Ces chiffres montrent qu'il a été nécessaire de produire 4 logements pour gagner 1 habitant.

En prolongeant les tendances démographiques observées entre 1999 et 2005 (4 nouveaux logements pourraient permettre de gagner 1 habitant supplémentaire), la population de la commune pourrait atteindre 7500 habitants vers 2010 (hypothèse de construction de 750 logements).

Le profil par âge et par sexe

En 2005, la part des hommes représente 47,7 % de la population et celle des femmes 52,3 %.

Le profil par âge en 1999 :



La commune présente une structure démographique un peu plus âgée que la moyenne communautaire. Essey-lès-Nancy est caractérisée par la présence de familles de 30 à 50 ans ayant des enfants de moins de 15 ans. Elle ne présente pas de pic qui singularise les villes universitaires (sous-représentation des 20 à 30 ans). En revanche, les personnes âgées de 60 ans et plus y sont proportionnellement plus nombreuses.

Depuis les années 1980, la pyramide des âges évolue. La population de moins de 40 ans, et plus particulièrement celle de 20 à 30 ans, a fortement diminué en nombre et en poids. C'est la baisse des effectifs des 20-30 ans qui explique la baisse démographique constatée en 1999.

La tranche d'âge « 40-59 » ans a connu une évolution inverse, passant de 24 à 27 % entre 1990 et 1999. Son importance et son accroissement s'expliquent par l'arrivée dans cette classe d'âge d'une grande partie des générations nombreuses du baby-boom.

Quant aux personnes âgées de 60 ans et plus, leur proportion a nettement augmenté. Elles représentent au dernier recensement, 24 % de la population contre 15 % en 1982. Cette évolution reflète le vieillissement des ménages arrivés dans les lotissements construits au cours des années 1970. Parmi ces personnes âgées, la part de celles âgées de plus de 75 ans a augmenté de 58 %.

Par comparaison, la part de cette classe d'âge dans la population totale est de 18 % en 1999 dans le Grand Nancy. Essey-lès-Nancy fait ainsi partie des 4 communes de l'agglomération où la part des personnes de plus de 60 ans est la plus importante. Les autres communes sont Dommartemont (26 %), Saint Max (24 %), et Saulxures (24 %).

Essey-lès-Nancy se distingue également par le fait que les Ascéens vivant seuls ou en couples sans enfants sont dans leur majorité âgés de 60 ans et plus : 51 % pour les personnes seules et 57 % pour les couples.

Entre 1999 et 2005, l'évolution de la pyramide des âges indique un léger vieillissement. On constate une baisse de la part des 20-39 ans au profit des 40-59 ans.

■ LES MENAGES

Evolution récente des ménages

Depuis 1999, la commune compte 133 ménages supplémentaires, soit une augmentation de + 4,5 %. Le nombre des ménages est ainsi passé de 2 964 en 1999 à 3 097 en 2005.

La part des ménages d'une personne est en augmentation : 33,8 % des ménages ne compte qu'une seule personne en 2005 (en 1999, ce pourcentage s'élevait à 29,7%). Par conséquent, le nombre moyen de personnes par ménage est en baisse (de 2,4 à 2,2). La forte activité de construction n'a donc pas permis d'accueillir davantage de familles avec enfants.

Entre 1990 et 1999, la part des ménages constitués de 1 ou 2 personnes avait également augmenté : 64 % en 1999 contre 56 % en 1990.

Néanmoins, en 1999, la commune accueillait proportionnellement plus de ménages de grande taille que le Grand Nancy en général. En 1999, un peu plus de 36 % des ménages Ascéens sont constitués d'au moins 3 personnes contre 30 % à l'échelle du Grand Nancy.

Entre 1999 et 2005, la part des ménages dont la personne de référence est active est en baisse : 62 % en 1999 ; 58,3 % en 2005. Cette évolution témoigne le vieillissement démographique.

Les ménages sont bien équipés : 99,4 % dispose d'une installation sanitaire (98,8 % en 1999), 81,3 % d'une voiture (81,1 % en 1999).

■ LES CARACTERISTIQUES SOCIALES DE LA POPULATION

Une population qui se renouvelle fortement

En 2005, 30 % de la population ne résidait pas dans la commune 6 ans auparavant.

En 2005, l'état matrimonial des 15 ans et + est le suivant : marié(e) : 47,6 % ; célibataire : 33,9 % ; veuf (veuve) : 9,6 % ; divorcée 8,9 %.

■ LES CARACTERISTIQUES DE LA POPULATION ACTIVE

En 2005, entre actifs et inactifs, la répartition de la population est la suivante :

- 3 395 personnes actives, soit 46 % de la population totale ; entre 1999 et 2005, la population active baisse de 21 personnes.
- 3 962 personnes inactives, soit 54 % de la population totale ; entre 1999 et 2005, la population inactive augmente de 76 personnes.

Plus précisément, entre 1999 et 2005, le pourcentage des actifs occupés évolue de 40,7 % à 41,5 % et les chômeurs de 6 % à 4,7 %.

La part des retraités ou des pré-retraités est en augmentation : 20,1 % en 1999 à 23,4 % en 2005.

La part des élèves, étudiants stagiaires non rémunérés passe de 7,9 % à 8,9 % et celle des autres inactifs de 25,2 % à 21,5 %.

La population active (14-63 ans) est de 3 361 personnes en 2005, contre 3 394 en 1999 (baisse de 33 personnes).

La population active occupée est en hausse (3 018 personnes contre 2 953 en 1999) et le nombre de chômeurs en baisse (343 personnes contre 441 en 1999). Par conséquent, le taux de chômage est en baisse et s'établit à 10,2 % contre 13 % en 1999.

Entre 1999 et 2005, la situation économique s'est améliorée : le nombre de chômeurs recensés sur la commune a baissé d'une centaine de personne.

2. L'habitat

■ Caractéristiques du parc de logements ³

Le parc de logements de la Communauté Urbaine comptait 128 977 logements en 1999, soit près de 11 200 logements de plus qu'en 1990.

Parmi l'ensemble des résidences principales de la Communauté Urbaine, près de 70 % sont des logements collectifs et 30 % des maisons individuelles. Un peu plus de 40 % de ces logements sont occupés par leur propriétaire. Par ailleurs, sur les 60 % de logements en location, près de 40 % sont gérés par des organismes HLM.

Le Grand Nancy concentre en effet plus de la moitié du patrimoine locatif social du département.

95 % de ce patrimoine sont constitués de logements collectifs.

Il existe d'importantes disparités dans leur répartition au sein de l'agglomération puisque six communes concentrent 81 % du parc de logements locatifs sociaux (Jarville, Laxou, Maxéville, Nancy, Saint Max et Vandœuvre). L'évolution du parc locatif social au sein du Grand Nancy est une des préoccupations fortes du 5^{ème} PLH.

Caractéristiques du parc de logements à Essey-lès-Nancy en 2005

	1999	%	2005	%
Ensembles des logements	3 099	100 %	3 266	100 %
Résidences principales	2 964	95,6 %	3 097	94,8 %
Résidences secondaires et logements occasionnels	16	0,6 %	10	0,3 %
Logements vacants	119	3,8 %	159	4,9 %

La commune compte 167 logements de plus qu'en 1999, ce qui représente une augmentation de 5,4 %.

Le nombre de résidences principales a augmenté de 133 unités et le nombre de vacants de 40. La hausse de la vacance peut s'expliquer par des logements neufs livrés qui ne sont pas encore occupés. Le taux de vacance, proche de 5 % reste toutefois très raisonnable.

Grâce à l'activité de construction, le parc de résidences principales s'est légèrement rajeuni : en 1999, 17,6 % du parc datait d'avant 1949. Aujourd'hui, cette part s'élève à 17,2 %. Près de 7 % des résidences principales ont été achevées depuis 1999.

Les années 1949-1974 ont été marquées par une forte activité immobilière : 1 896 résidences principales construites, soit 61 % du parc immobilier ascéen.

En 1999, le parc de logements d'Essey-lès-Nancy présentait un profil équilibré tant du point de vue du type d'habitat que des statuts d'occupation. En 2005, ce profil est un peu moins équilibré.

³ Données Insee – Recensements et enquête annuelle 2005

En effet, sur 2 964 résidences principales en 1999, 54 % sont occupées par leurs propriétaires contre 46% par des locataires. Le parc est constitué de 51 % de logements collectifs. On retrouve d'ailleurs cet équilibre au sein du parc collectif entre organisme HLM (50 %) et secteur privé (50 %).

Mais, entre 1999 et 2005, la construction neuve s'est principalement orientée vers les appartements : entre 1999 et 2005, la part des appartements est passé de 51 % à 53 % au sein du parc des résidences principales.

Dans le même temps, la part des propriétaires s'est renforcée : 56 % de propriétaires en 2005, contre 53,7 % en 1999. Quant à la part de locataires, elle a diminué (de 43,4 % à 42,6 %).

A 1^{er} janvier 2005, le nombre de logements sociaux dans le cadre de la loi SRU dans la commune s'élève à 953 unités, ce qui représente 31 % des résidences principales actuelles.

Le parc locatif social se répartit en 2 grands ensembles :

- L'ensemble "Mouzimpré" (620 logements : Cf. supra : Projets urbains) ;
- L'ensemble Kléber construit dans les années 60, composé de 6 bâtiments, compte 138 logements appartenant à l'OPAC 54.

Dans le cadre du 5ème PLH territorialisé de la Communauté Urbaine a défini des objectifs de construction de logements sociaux pour chaque commune. Essey-lès-Nancy n'a pas d'obligation de construction de logements sociaux.

Cependant, compte tenu du nombre important de logements privés actuellement en cours de réalisation (507 logements privés et 101 logements sociaux), et des disponibilités foncières qui pourraient accueillir de nouvelles opérations de logements privés, la part de logements sociaux devrait diminuer dans l'avenir. Ainsi, afin de maintenir la proportion actuelle de logements sociaux, la commune souhaite poursuivre la réalisation de logements aidés dans les grands sites à vocation résidentielle qui seront ouverts à urbanisation (Cf. Caserne Kléber).

■ LE MARCHÉ DU LOGEMENT ET DE LA CONSTRUCTION

En ce qui concerne le territoire d'Essey, selon les sources complémentaires des Observatoires Habitat de l'ADUAN et de l'Observatoire du marché immobilier de Meurthe et Moselle de la Chambre des Notaires, les évolutions récentes des différentes composantes du marché sont les suivantes :

L'activité de construction est importante

Si la progression de la population est limitée entre 1999 et 2005, l'activité de la construction a été intense.

En effet, en 2005, la commune compte 167 logements de plus qu'en 1999, ce qui représente une augmentation de 5,4 % : 3 099 logements en 1999, 3 266 en 2005.

De 1975 à 1999, la commune avait été caractérisée par un faible niveau de construction. Seuls 560 logements ont été réalisés, soit une moyenne annuelle de 24 logements.

La construction neuve s'est principalement orientée vers les appartements : entre 1999 et 2005, la part des appartements est passé de 50,8 % à 53 % au sein du parc des résidences principales.

La ville connaît actuellement une certaine pression foncière et la concrétisation de nombreux projets d'habitat.

La ZAC Saint Pie X

Avec près de 500 logements en projet ou en cours de réalisation, la ZAC St Pie X totalise la grande majorité des projets immobiliers recensés à Essey-lès-Nancy. Sur la ZAC la commercialisation des terrains à vocation habitat est achevée.

En dehors de la ZAC, les principaux programmes recensé sont les suivants :

- 15 rue du 8 mai 45 - Icade : 26 maisons. La livraison est prévue fin 2006.
- 19 rue du 8 mai 45 - Icade : 18 maisons +22 logements en collectif.(livraison prévue en 2007).
- Ilot Bérin-Batigère : 53 logements collectifs PLS et PLUS (projet).
- Avenue du 69è R.I- Coté Village : 19 maisons (livraison prévue fin 2006).
- Anciens locaux Utard- collectif de 19 logements (travaux en cours).

Liste des opérations programmées ou en cours de construction

Secteurs	Adresses	opérateurs	Nb de logements	Remarques
ZAC ST PIE X				
Secteur 1 côté impair	rue du 11 novembre	OPERA CONSTRUCTION	24	
		BOUYGUES	29	
Secteur 1 côté pair	Angle leclerc et 11 novembre	OPERA CONSTRUCTION	38	
Secteur 1 côté pair	11-nov	OPERA CONSTRUCTION	54	
Secteur 3	rue des maraîchers	ICADE CAPRI	34	Clos des peupliers
Secteur 4 a	avenue de l'Europe	S.L.H.	30	Logements sociaux
Secteur 4 a	avenue de l'Europe	OPERA CONSTRUCTION	30	
Secteur 4 b	avenue de l'Europe	REXIA	37	
Secteur 4 c	rue Mère Térésa	MMH	18	Logements sociaux
Secteur 4 d	résidence services		70	
Secteur 5	avenue Leclerc	OPERA CONSTRUCTION	40	
	avenue Leclerc	RIZZON	44	
	avenue Leclerc	DAN IMMOBILIER	28	
	avenue Leclerc	REXIA	16	
Total ZAC St Pie X			492	

Secteurs	Adresses	opérateurs	Nb de logements	Remarques
Autres projets recensés				
Ilôt Bérin	Ilôt Berin	BATIGERE	53	Logements sociaux
Secteur du 8 mai	19 rue du 8 mai 45	ICADE CAPRI	40	
	15 rue du 8 mai 45		26	
ANCIENS LOCAUX UTARD	73/75 avenue Foch		19	
COTE VILLAGE	Allée François Flageollet		19	
	rue M des Prés	BATIWEND	8	
	rue Lamartine		8	
	40 avenue du 69°RI	SCI DUNE	13	
Total commune			678	

Le projet de rénovation urbaine de Mouzimpré n'aura pas de traduction en terme de démolition ou de construction de logements.

On constate un changement dans les caractéristiques de ces nouveaux logements.

L'offre récente et nouvelle se caractérise par une large prédominance de logements collectifs, alors que le parc préexistant présente une structure relativement équilibrée tant du point de vue du type de construction que du statut d'occupation.

En ce qui concerne la taille des logements, il y a également des évolutions : l'offre nouvelle concerne majoritairement des logements de petite et moyenne taille.

En 2004, le prix moyen de vente en collectif (garage ou parking exclu) s'élève en moyenne à 2 197 €/m² dans le Bassin de vie.

Sur Essey, selon les professionnels, le prix du neuf est fortement à la hausse ces dernières années et avoisine les 2 300/2 600 €/m² en collectif sur Saint Pie X.

Les transactions immobilières : des prix fortement à la hausse

L'observatoire des transactions immobilières de l'ADUAN révèle qu'au cours de l'année 2004, le marché du Grand Nancy hors ville centre, auquel appartient Essey porte à 59 % sur les appartements anciens. Les transactions en logements de grande taille (T4 et +) prédominent.

Selon l'observatoire du marché immobilier de Meurthe et Moselle (source : Notaires de France-Perval), le prix moyen au m² en 2005 des appartements anciens sur Essey est de 1 480 € pour une surface moyenne de 72 m².

A titre de comparaison, le prix moyen est de 1 760 € à Villers et de 1 200 € à Jarville.

L'observatoire du marché immobilier de Meurthe et Moselle souligne que l'évolution des prix des appartements anciens à Essey a été très importante : + 21,6 % en 1 an et + 55,7 % sur 4 ans !

En ce qui concerne la marché des maisons anciennes, selon l'observatoire du marché immobilier de Meurthe et Moselle (source : Notaires de France-Perval), le prix moyen à Essey est de 177 800 € en 2005. La progression des prix est importante (+ 12,4 % en 1 an et + 33 ;8 % sur 4 ans).

Les terrains à bâtir à vocation habitat

Au cours des dix dernières années, 4 410 transactions de terrain à vocation habitat ont été conclues dans le Bassin de vie correspondant à un volume de 553 hectares, soit une superficie moyenne de 55 ha par an.

Entre le début des années 1990 et 2003, le marché foncier a connu une évolution dans la structure de l'offre : en 1994, le nombre de transactions était réparti à part égale entre les deux territoires. En 2003, le Grand Nancy ne représente plus qu'un quart du nombre total des transactions effectuées et des superficies mutées, phénomène à mettre en relation avec la raréfaction des terrains destinés à la maison individuelle et par un report de la demande sur les appartements anciens, produits en forte croissance.

Les communes situées en dehors du Grand Nancy produisent l'essentiel des terrains à bâtir.

Toutefois, en 2004, le nombre de transactions est réparti en parts égales entre le territoire du Grand Nancy et le Bassin de vie Hors Grand nancy.

L'année 2004 constitue une arrêt au mouvement d'évasion des ménages du grand Nancy vers les autres communes du Bassin de Vie observé depuis des années.

En moyenne, sur le Bassin de Vie, en 2004, les prix au m² sont restés stables pour le diffus et ont augmenté de 14 % en lotissement.

En diffus sur le Grand Nancy, une parcelle à bâtir coûte 118 €/m² (et 92 € en lotissement).

Parallèlement, dans le domaine de la transaction immobilière, l'âge moyen des acquéreurs de logements diminue au fur et à mesure qu'on s'approche des franges du Bassin de Vie, c'est à dire dans des secteurs où les prix des maisons sont moins élevés.

A l'extérieur du Grand Nancy, 55 % des acquéreurs de logements ont moins de 40 ans alors que dans la ville centre, la proportion de cette classe d'âge est de 49 %.

Les communes les plus éloignées de la ville centre telles que Saizerais, Rémerieville, Viterne, Maizières, Leyr... attirent davantage les primo accédants puisque l'âge des acquéreurs y varie de 30 à 34 ans.

Afin de répondre à la demande de terrains à bâtir sur le territoire communautaire, une réflexion est engagée par le Grand Nancy pour définir les conditions permettant de reconstituer une offre foncière ou de proposer des solutions alternatives au pavillonnaire, des « nouvelles formes » d'habitat qui pourraient permettre de limiter la consommation d'espace.

D. EMPLOI ET SITES D'ACTIVITES

En 1999, 126 900 emplois étaient offerts sur le territoire du Grand Nancy pour 114 900 actifs. 85 % des emplois sont offerts par le secteur tertiaire. Les secteurs d'activités à dominante publique (éducation, Santé et action sociale, Administration publique) et le commerce de détail sont les principaux pourvoyeurs d'emplois. Par ailleurs, le poids important des emplois dans le secteur des services à la population illustre le développement d'une « économie résidentielle » assise sur la création de revenus et la consommation.

Le Grand Nancy est donc un pôle d'emploi dont l'aire urbaine s'étend et rayonne de plus en plus. On assiste ainsi à un accroissement des flux de migrations domicile-travail de la périphérie vers l'agglomération centre.

Ces dernières années, la croissance de l'emploi a profité principalement aux communes de la première couronne nancéienne, alors que le mouvement de repli de l'emploi dans la ville centre amorcé à partir de 1975 s'est progressivement ralenti dans les années 90.

En ce qui concerne Essey-lès-Nancy, la ville connaît une croissance régulière et importante de l'emploi depuis 1975. En 1999, le nombre d'emplois s'est accru de 6 % par rapport au recensement de 1990. Les entreprises d'Essey-lès-Nancy offraient plus d'emplois que la commune ne comptait d'actifs (3 018 pour 2 953 actifs ayant un emploi).

Phénomène suffisamment rare pour être souligné, le nombre de résidents travaillant dans la commune a augmenté de manière significative entre 1990 et 1999 (soit + 15 %), même si Nancy reste la principale destination des Ascéens en terme de lieux de travail (35 % des résidents).

72 % des emplois sont occupés par des personnes originaires du Grand Nancy. En dehors des Nancéiens qui occupent 13 % des emplois de la commune, les habitants de Saint Max, Seichamps, Pulnoy et Vandoeuvre sont également nombreux à travailler à Essey-lès-Nancy. Ainsi, des personnes extérieures à la Communauté Urbaine occupent 28 % des emplois, soit près de 1 000 postes.

■ Le tissu économique est diversifié

La commune compte environ 480 entreprises⁴, dont la moitié dans les services.

En matière d'activités comme d'emplois, c'est le commerce de détail (97 unités) ainsi que le commerce et la réparation automobile (26 unités) qui caractérisent le mieux le tissu économique local au sein du Grand Nancy. Cora Essey (hypermarché), Brico dépôt (commerce de détail de bricolage) et Jardiland (jardinerie) qui sont les trois plus importantes surfaces commerciales de la commune, en sont un exemple.

La commune se caractérise également par un secteur artisanal diversifié (commerces, construction, services à la personne) riche de près d'une centaine d'entreprises. Il représente près d'une entreprise sur cinq pour 15 % de l'emploi.

⁴ Source : SIRENE 2004

La santé et l'action sociale (82 unités) avec notamment la Polyclinique Louis Pasteur et la Maison de retraite de Saint-Joseph constituent aussi un pôle d'activités et d'emplois importants.

Globalement, Essey-lès-Nancy présente un tissu économique diversifié malgré la faiblesse relative des activités de transports et des services aux entreprises. En terme d'emplois, ce dernier secteur est principalement représenté par des services opérationnels comme le nettoyage (Méga Net) ou la sécurité (Euro Lynx et MK Sécurité).

Le poids des activités industrielles et de la construction est équivalent pour la commune et le Grand Nancy.

- **Dans le domaine du commerce, 2 sites d'activités à dominante commerciale sont implantés sur la commune :**

La Porte Verte I

Créé en 1981, ce site d'une surface totale de 33 hectares, constitue avec celui de La Porte Verte II situé à proximité, un des pôles commerciaux majeurs de l'agglomération nancéienne, en raison des grandes enseignes qui y sont présentes : Intersport, Cora, Bricodépôt... La Porte Verte accueille une grande diversité d'activités et offre 2 340 emplois.

La mixité des fonctions sur le site, et l'histoire de l'urbanisation de cette zone la rend peu lisible.

La Porte Verte II

Créé en 1994, le site se situe dans le vaste espace « Plaines rive droite » et à proximité immédiate de la Porte Verte.

Destiné à l'accueil d'activités tertiaires, en particulier commerciales, et d'une superficie totale de 12 ha, il offre encore 8 hectares à la commercialisation et plusieurs projets actuellement à l'étude devraient venir renforcer les 3 implantations actuelles, ce qui contribue à une large commercialisation de la zone.

La commune est également dotée d'un tissu commercial de centre ville très dynamique concentré le long de l'axe Saint Max – Essey.

Il convient de constater une certaine pression foncière en vue d'une valorisation économique des terrains localisés à l'Est de la commune et particulièrement de part et d'autre de la future voie de l'Amezule : corvée d'Ozerailles, Sud de la ferme de la tuilerie, Sur Grand Près, secteur de « Croix de Lorraine Est » (mitoyen de Pulnoy).

III. JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLU

Le plan de zonage du P.L.U., accompagné de son règlement d'urbanisme, fait application des orientations générales d'aménagement et d'urbanisme du P.A.D.D. La réglementation est aussi adaptée pour tenir compte des changements législatifs et réglementaires survenus depuis la dernière révision. Les paragraphes suivants exposent les divers changements apportés au document d'urbanisme antérieur.

A. LA JUSTIFICATION DU PARTI D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable est décliné en 4 orientations principales sur la commune d'Essey-Lès-Nancy :

1. Accompagner l'évolution du centre-bourg vers un véritable centre-ville,
2. Intégrer les zones d'extension dans le tissu urbain d'Essey et dans le schéma de développement de l'agglomération,
3. Conforter le caractère naturel dominant des Hauts d'Essey et délimiter l'urbanisation au pied des coteaux,
4. Renforcer la fonction économique de l'entrée d'agglomération.

Ce chapitre présente la justification de chacune des orientations selon deux dimensions :

- la réponse au diagnostic,
- la réponse réglementaire.

1. Accompagner l'évolution du centre-bourg vers un véritable centre-ville

■ LES ELEMENTS DE DIAGNOSTIC

Depuis 2000, la commune d'Essey-lès-Nancy connaît une forte reprise de l'activité immobilière, qui se traduit par une forte pression foncière sur le centre ville.

Grâce aux infrastructures récentes, le temps de parcours entre le centre d'Essey-lès-Nancy et Nancy a été fortement réduit. D'une commune de deuxième couronne, elle tend à devenir un centre urbain.

Ce territoire se caractérise en effet, par des possibilités de renouvellement urbain : mutations d'activités, cœurs d'îlots urbanisables, transfert de certaines activités...

Par ailleurs, l'environnement bâti situé à proximité du centre, présente, par sa densité un paysage fortement urbain. Cependant, l'architecture des constructions est assez disparate, conférant à la commune une image de faubourg. Le long de l'avenue Foch, les maisons de ville du début du XX^{ème} siècle voisinent avec des façades rurales et des petits immeubles (R+2) datant de la reconstruction. Ce paysage tend à évoluer progressivement sous la pression immobilière.

Dans ces conditions, l'un des enjeux du PADD est d'assurer les conditions d'un développement maîtrisé de la commune et en particulier du centre ville.

Pour s'adapter au nouveau profil de territoire communal, le centre doit évoluer. La reconquête de l'îlot Bérim actuellement en cours d'aménagement s'inscrit dans la stratégie municipale de renforcement du centre.

Enfin, deux grands équipements présents dans la commune participent à son rayonnement (Centre Régional d'Education Populaire et de Sport (CREPS) et Polyclinique Louis Pasteur). Il convient de créer les conditions favorables à leur développement.

■ LA REPONSE AU DIAGNOSTIC

Le diagnostic a dressé le constat que le centre ville se caractérise par la présence d'espaces mutables et qu'il est important d'anticiper l'évolution possible de ces espaces, dans l'optique d'un développement maîtrisé de la commune. L'objectif de la municipalité est donc de :

- favoriser le renouvellement du tissu urbain le long de l'avenue Foch afin d'affirmer son rôle de centralité.
- imposer dans le règlement un vocabulaire de centre urbain (alignement, hauteur,...)
- encadrer les évolutions des espaces mutables : (cœurs d'îlots, friches, activités désuètes,...). Il s'agit selon les cas de protéger ces espaces ou de favoriser leur mutation,
- créer les conditions du maintien et du développement des grands équipements : CREPS, polyclinique Pasteur,
- stabiliser l'urbanisation des quartiers déjà constitués et pérenniser les équipements publics de proximité existants,
- rechercher des opportunités permettant d'accroître l'offre en stationnement.

■ LES REPONSES REGLEMENTAIRES

Afin de favoriser une évolution maîtrisée de centre d'Essey-lès-Nancy, des adaptations ont été effectuées :

- Une redéfinition de la zone UA (Hyper centre). Le périmètre concerné par cette zone est beaucoup plus réduit que dans le POS. Elle concerne désormais le secteur de la commune qui accueille les équipements structurants (mairie, commerces, services). Elle présente de fait une vocation urbaine centrale. En réponse à la relative hétérogénéité des formes bâties, le règlement proposé a pour objectif de faire évoluer le tissu urbain, en y imposant un vocabulaire plus urbain (hauteur plus importante, alignement, implantation en limite séparative autorisée, emprise au sol plus forte...). Cette zone est appelée à se densifier.
- La création d'une zone UB à dominante d'habitat qui comprend deux secteurs :
 - *UBa qui permet de préserver les quartiers constitués de maisons de villes.
 - *UBb qui offre encore des possibilités d'urbanisation. Il s'agira de rechercher à travers les règles édictées une densification équilibrée et une forme urbaine qui s'harmonise avec le bâti existant.

- La protection d'un cœur d'îlot en zone UBb dans le secteur de « La Hayotte » afin de préserver les jardins et vergers qui font partie de la trame verte de la ville. Cette protection répond également à la nécessité d'éviter le mitage dans ce secteur aujourd'hui enclavé.
- Le reclassement de certaines parcelles d'un lotissement jardin situé au nord de la rue Roger Berin en zone UCb, afin de préserver les jardins et vergers qui font partie de la trame verte du lotissement. Ces parcelles étaient en zone UC dans le POS en vigueur.
- La création d'une zone UE qui accueille les principaux équipements. L'assouplissement des règles qui s'y applique permet des extensions, et éventuellement la réalisation de nouvelles constructions exclusivement liées au fonctionnement des équipements de la zone.

2. Intégrer les zones d'extension dans le tissu urbain d'Essey et dans le schéma de développement de l'agglomération

■ LES ELEMENTS DE DIAGNOSTIC

La commune dispose d'importantes réserves foncières, en particulier 2 secteurs qui constituent des espaces de projets: les Plaines Rive droite et la caserne Kléber. Ces 2 secteurs présentent à la fois des enjeux communaux et des enjeux d'agglomération.

Le site des Plaines Rive Droite est un vaste espace de 200 ha environ répartis sur les territoires d'Essey-lès-Nancy, de Pulnoy, de Saulxures et de Tomblaine. Il constitue la dernière grande réserve foncière de l'agglomération. Sur la commune d'Essey-lès-Nancy, 103 ha sont situés dans les Plaines Rive Droite.

La vocation de cet espace, telle qu'elle est envisagée par le Grand Nancy, est à dominante économique avec toutefois un développement de l'habitat sur ses franges et une valorisation environnementale.

■ LA REPONSE AU DIAGNOSTIC

Le projet de développement des Plaines Rive Droite est actuellement en cours d'élaboration. L'objectif communautaire est de permettre la mise en œuvre de ce projet lorsqu'il sera défini, de manière cohérente sur les différents territoires concernés.

La présence militaire est importante tant en terme d'image que de foncier. Les discussions récentes avec l'armée indiquent que dans le cadre de la restructuration militaire la partie sud devrait être libérée début 2007.

L'objectif est également de permettre la mise en œuvre d'opérations de renouvellement sur la caserne Kléber et de permettre le développement de l'infrastructure aéroportuaire.

■ LES REPONSES REGLEMENTAIRES

- Le classement des Plaines Rive Droite en zone 2 AU. Les règles édictées ont pour objectif de préserver ces terrains de toute urbanisation. Son urbanisation pourra s'effectuer soit par la création d'une ZAC, soit par la modification du PLU.
- Le PLU a défini sur le site Kléber, une zone de renouvellement urbain UR. Le règlement de cette zone autorise les opérations mixtes.

3. Conforter le caractère naturel dominant des Hauts d'Essey et délimiter l'urbanisation au pied des coteaux

■ LES ELEMENTS DU DIAGNOSTIC

L'état initial de l'environnement a souligné la richesse du patrimoine vert de la commune : butte Saint Geneviève, les coteaux, la trame verte,...

a) Maintenir la protection en zone naturelle de la butte Sainte-Geneviève

■ LA REPONSE AU DIAGNOSTIC

La Butte Sainte-Geneviève est le seul site naturel remarquable recensé sur le territoire d'Essey-lès-Nancy.

Ce site archéologique préhistorique a fait l'objet d'une inscription à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques sur une superficie d'une quarantaine d'hectares qui déterminent par ailleurs le périmètre de protection de 500 m.

Logiquement, un des enjeux dégagés par le PADD est de protéger et de mettre en valeur ce potentiel naturel.

■ LES REPONSES REGLEMENTAIRES

Le maintien de la butte Sainte Geneviève en zone naturelle 2N.

Les constructions à usage de loisirs ou sportifs n'y sont pas autorisées. L'interdiction d'y construire est conforme avec, la définition sur ce site d'une protection en espace boisé classé.

b) Protéger et mettre en valeur les coteaux tout en maintenant la vocation agricole de la partie Est des coteaux

■ **LA REPONSE AU DIAGNOSTIC**

Comme pour d'autres communes de l'agglomération (Ludres, Malzéville...), les coteaux constituent une composante essentielle du paysage de la commune.

Le secteur des coteaux représente une surface de plusieurs dizaines d'hectares sur lequel on retrouve des vergers, des jardins maraîchers ou d'agrément, et une occupation agricole.

Il s'agira donc de conforter le caractère naturel dominant de ce territoire.

■ **LES REPONSES REGLEMENTAIRES**

Le maintien en zone naturelle 1N des terrains des vergers situés sur la partie Ouest du coteau. Les constructions à usage de loisirs ou sportifs n'y sont pas autorisées.

Le classement en zone A des terrains agricoles situés sur la partie Est des coteaux.

c) Tenir compte de la desserte des hauts d'Essey par les déplacements doux : voie verte, sentiers pédestres,...

■ **LA REPONSE AU DIAGNOSTIC**

Protéger les cheminements piétons et promouvoir la prise en compte des déplacements doux.

■ **LES REPONSES REGLEMENTAIRES**

Le maintien de l'emplacement réservé qui matérialise le futur tracé de la voie verte.

L'inscription du principe de la préservation des chemins piétons et du maintien de leur continuité dans l'article 3 des zones concernées.

d) Limiter l'urbanisation au pied des coteaux

■ **LA REPONSE AU DIAGNOSTIC**

Afin de conforter le caractère naturel des coteaux, le diagnostic a insisté sur la nécessité d'y restreindre l'urbanisation. C'est ainsi que la grande zone à 1Na « Les Moncel-Les Renards » inscrite dans le POS en vigueur est divisée en deux secteurs. Le découpage de cette zone s'est appuyé sur un chemin rural traversant les coteaux d'Ouest en Est.

La partie Nord garde un caractère naturel, et la partie Sud conserve une vocation à être urbanisée (habitat). Cette réduction de l'emprise urbanisable permet de limiter le développement résidentiel au pied des coteaux.

■ LES REPONSES REGLEMENTAIRES

Le reclassement de la partie Nord de la zone à urbaniser 1Na inscrite au POS en zone naturelle 1N.

Ce reclassement permet de préserver de l'urbanisation un territoire de 8,3 hectares situé au sud de la voie verte et partiellement concerné par des risques de mouvements de terrain.

Le reclassement en zone naturelle 1N des terrains jouxtant la butte Sainte Geneviève actuellement classés en zone NDa, qui autorisait l'implantation d'équipements de sport et de loisirs. Ce choix permet désormais de préserver les vergers.

e) Stabiliser l'urbanisation du quartier résidentiel à l'ouest des Hauts d'Essey

■ LA REPONSE AU DIAGNOSTIC

A l'Ouest des coteaux se sont développés des lotissements d'habitat pavillonnaire : Le Nid et Plein Soleil.

Il s'agira de préserver les composantes de la forme urbaine et le caractère résidentiel de ces quartiers.

■ LES REPONSES REGLEMENTAIRES

Le classement de ces lotissements en zone UC. Le règlement qui est associé à ce zonage vise à préserver les formes urbaines existantes tout en permettant certaines évolutions (extension limitée à 20% de la SHON existante)

f) protéger le parc boisé de la maison de retraite Saint Joseph

■ LA REPONSE AU DIAGNOSTIC

Le diagnostic a intégré ce parc à la trame verte de la commune.
L'enjeu est la protection et la mise en valeur de ce patrimoine.

■ LES REPONSES REGLEMENTAIRES

Le reclassement de la totalité de la propriété de la maison de retraite Saint Joseph en zone UE (propriété auparavant classée en zone UB). Ce reclassement permet de soustraire ce site de la pression urbaine tout en autorisant des extensions liées aux activités de la maison de retraite.

4. Renforcer la fonction économique de l'entrée d'agglomération

■ LA REPONSE AU DIAGNOSTIC

L'Est de la commune constitue une entrée d'agglomération à vocation économique et composée d'éléments disparates : la Porte verte I et II, l'avenue du 69^{ème} R.I., des espaces non urbanisés de part et d'autre de la future voie de l'Amezule.

a) Maintien de la vocation activité de la Porte verte I et II

■ LA REPONSE AU DIAGNOSTIC

La Porte verte I et son extension la Porte Verte II constituent des pôles commerciaux majeurs de l'agglomération à conforter.

■ LES REPONSES REGLEMENTAIRES

Le classement de ces zones d'activités en zone UX. Le règlement qui est associé à ce zonage vise à préserver et pérenniser les activités économiques existantes tout en permettant certaines évolutions.

b) Conforter le rôle économique de l'avenue du 69^{ème} Régiment d'Infanterie

■ LA REPONSE AU DIAGNOSTIC

L'avenue du 69^{ème} Régiment d'Infanterie est caractérisée par une occupation du sol hétérogène : habitat, bâtiments d'activités, dents creuses,...

En conformité avec l'orientation de renforcement de la fonction économique de l'entrée d'agglomération, il convient également de privilégier une vocation économique pour cet espace.

■ LES REPONSES REGLEMENTAIRES

Afin de favoriser une vocation économique de cet axe, la partie Ouest de l'avenue (à proximité de la route d'Agincourt), classée auparavant en zone UB dans le POS est reclassée en zone d'activité. Dans le PLU, l'avenue du 69^{ème} Régiment d'Infanterie est classée en secteur UXa.

c) Permettre l'accueil de nouvelles activités sur les secteurs de la corvée d'Ozerailles, le sud de la ferme de la Tuilerie, ainsi que sur le secteur Croix de Lorraine Est

■ **LA REPONSE AU DIAGNOSTIC**

Le diagnostic a porté le constat d'une certaine pression foncière en vue d'une valorisation économique des terrains localisés à l'Est de la commune et particulièrement de part et d'autre de la future voie de l'Amezule.

En conformité avec l'orientation de renforcement de la fonction économique de l'entrée d'agglomération, il convient de permettre l'accueil d'activités sur les secteurs suivants : la Corvée d'Ozerailles, le sud de la ferme de la Tuilerie, le secteur de « Croix de Lorraine Est » (mitoyen de Pulnoy).

■ **LES REPONSES REGLEMENTAIRES**

Les terrains encore disponibles situés à l'Ouest de la voie de l'Amezule « Corvée d'Ozeraille » sont classés en zone 1AUx.

Aussi, afin de permettre l'extension d'une entreprise localisée sur le territoire de Seichamps, une emprise foncière de 5900 m² située au sud du lieu dit « Sur Grand Près », classée en zone naturelle dans le POS en vigueur a été reclassée en zone 3 AU.

La commune affiche la volonté d'accueillir des activités économiques sur les disponibilités foncières situées à l'Est de la voie d'Amezule et dans le secteur « Croix de Lorraine Est » situé en face de Cora. Ces espaces sont inclus dans le périmètre des Plaines rive droite et sont classés en zone 2 AU dans le PLU.

B. PRISE EN COMPTE DES NORMES SUPRA-COMMUNALES

1. Le plan des déplacements urbains du Grand Nancy

Le plan des déplacements urbains du Grand Nancy a été approuvé le 6 octobre 2006. Ses prescriptions trouvent plusieurs applications dans le PLU d'Essey-lès-Nancy :

- redéfinition des normes du stationnement automobile applicables à la fois aux bâtiments d'habitation et aux bâtiments destinés à d'autres usages en fonction de l'objectif de réduction du recours à la voiture pour les déplacements pendulaires ;
- réduction de la norme minimale de stationnement pour les bâtiments ayant un usage autre que celui d'habitation, situés à moins de 300 m d'une ligne de transport en commun en site propre ou d'une ligne de bus à haut niveau de services ;
- définition de normes pour le stationnement des vélos pour l'ensemble des constructions.

2. Le programme local de l'habitat

Le 5^{ème} programme local de l'habitat de la Communauté Urbaine du Grand Nancy a été territorialisé pour chacune des 20 communes. Au 1^{er} janvier 2005, Essey accueille 32,15 % de logements sociaux et ne s'est pas vu fixer d'objectif de construction de logements aidés. La commune continue cependant d'accueillir des logements sociaux dans différentes opérations programmées ou en cours de réalisation (îlot Berin, ZAC Saint Pie X).

La diversification de l'offre de logements qui constitue l'une des principales orientations du PLH a toujours été un objectif communal. Celui-ci s'est notamment traduit à travers une dernière opération (ZAC Saint Pie X) qui a permis la réalisation d'un nouveau quartier d'habitat diversifié : locatifs sociaux, logements adaptés aux personnes âgées, Etablissement d'Hébergement pour Personnes Handicapées (AIEM), promotion privée... .

En s'inscrivant dans les orientations du 5^{ème} PLH, la commune souhaite ouvrir de nouveaux terrains à l'urbanisation.

Une emprise foncière de 1,2 hectares située au Nord de la route d'Agincourt au lieu-dit « les longues pièces » sera réservée à l'habitat. Cette emprise était classée dans le POS en zone naturelle NC. Dans le PLU, elle est classée en zone 3AU. L'ouverture de ce site à l'urbanisation ne compense que très partiellement les terrains à urbaniser situés sur coteaux qui sont reclassés en zone naturelle (soit 8,3 ha). Cette ouverture à l'urbanisation répond également à des préoccupations urbanistiques car il s'agit de poursuivre l'urbanisation de front de rue dans un secteur déjà équipé en réseaux.

Aussi, afin de maintenir la proportion actuelle de logements sociaux, la commune souhaite poursuivre la réalisation de logements aidés sur le site Kléber.

Le PLU d'Essey-lès-Nancy conforte également la prise en compte des objectifs du 5^o Programme Local de l'Habitat (P.L.H.) en prenant des mesures qui favorisent la mixité sociale et urbaine. Ainsi, les règles d'urbanisme directement liées à la forme urbaine ont été privilégiées par rapport aux règles pouvant avoir des effets indésirables sur la mixité du tissu urbain (superficie minimale de parcelles, Coefficient d'Occupations des Sols...).

3. Le schéma de cohérence territoriale

En application de l'article L. 122-2 du Code de l'urbanisme, modifié par la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 : « Dans les communes qui sont situées à moins de quinze kilomètres de la périphérie d'une agglomération de 50 000 habitants au sens du recensement général de la population, [...], et qui ne sont pas couvertes par un schéma de cohérence territoriale applicable, le plan local d'urbanisme ne peut être modifié ou révisé en vue d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser délimitée après le 1^{er} juillet 2002 ou une zone naturelle. [...]

« Il peut être dérogé aux dispositions des deux alinéas précédents [...], soit lorsque le périmètre d'un schéma de cohérence territoriale incluant la commune a été arrêté, avec l'accord de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4 ».

Il n'existe pas à la date d'approbation du PLU, de syndicat mixte en charge de l'élaboration du SCOT. Le préfet de département est donc compétent pour se prononcer sur les demandes de dérogation pour l'ouverture à l'urbanisation de zones de richesse naturelle. Sont soumises à dérogation les ouvertures à l'urbanisation, de terrains classés en zone naturelle (ND ou NC) dans le document d'urbanisme antérieur et dont le classement dans le PLU est en zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU).

La commune d'Essey-lès-Nancy est soumise à ce contexte pour deux sites où des emprises foncières classées en NC dans le POS en vigueur sont reclassées en zone 3 AU. Ces sites sont localisés :

- au nord de la route d'Agincourt (au lieu dit « longues pièces)
- en limite de la commune de Seichamps (au lieu dit « Sur Grand Près »)
-

Une demande de dérogation sera effectuée à l'occasion de l'ouverture de ces sites à l'urbanisation.

4. Les principes de l'article L.121-1 du code de l'urbanisme

La révision du PLU d'Essey-lès-Nancy a été conduite dans le souci d'une compatibilité avec les principes généraux édictés par l'article L.121-1 du code de l'urbanisme en matière de gestion équilibrée de l'espace entre les zones naturelles dans le respect des objectifs du développement durable, tenant compte de la diversité des fonctions urbaines et de la mixité sociale, de l'utilisation économe des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux.

En particulier, le document de planification permet :

- d'ouvrir ou réserver à l'urbanisation des secteurs dans une proportion cohérente avec les perspectives de développement de la commune,
- de maintenir un équilibre entre espaces urbanisés et espaces naturels,
- de protéger les sites et paysages naturels par un classement en zone naturelle des secteurs concernés,
- de protéger les zones boisées par l'inscription en espaces boisés classés et par la définition d'une zone naturelle,
- de prendre en compte la diversité des occupations urbaines grâce à des zonages différenciés.

5. Les annexes et les servitudes d'utilité publique

Les articles R.123-13 et R.123-14 du code de l'Urbanisme précisent le contenu des annexes du PLU. Il s'agit notamment des servitudes d'utilité publique soumises aux dispositions de l'article L.126-1 ainsi que des bois ou forêts soumis au régime forestier.

■ LISTE DES INFORMATIONS CONTENUES DANS LES ANNEXES :

Liste des informations contenues dans les annexes :

Le périmètre des zones d'aménagement concerté (Z.A.C.) existantes sur le territoire de la commune.

Les périmètres à l'intérieur desquels s'appliquent le **droit de préemption urbain**.

Les annexes sanitaires, c'est-à-dire les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épurations des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets. .

Les périmètres des secteurs desservis par un transport en commun en site propre auxquels s'appliquent une minoration des normes de stationnement.

■ LA LISTE ET LES PLANS DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

AC 1 La protection des monuments historiques

Deux sites sont inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques sur la commune d'Essey-lès-Nancy. Il s'agit :

- de l'église Saint Georges inscrite le 20 juillet 1990
- du Site de hauteur fortifié protohistorique « Butte Sainte Geneviève » inscrit le 9 septembre 1998

Servitudes relatives au plan d'alignement

Axe avenue Foch/ avenue du 69eme Régiment d'Infanterie : de la limite de la commune avec St Max à la limite de la commune avec Seichamps
Avenue Roosevelt

I3 Canalisation de distribution et de transport de gaz

Cette servitude concerne les gazoducs de transport :

- de Blénod/Laneuveville (Ø 300),
- d'alimentation publique (Ø 250),
- poste d'Essey

I4 Les lignes électriques souterraines

Cette servitude concerne les lignes 2 x 63 kv

- Essey – Laneuveville et
- Essey – Champigneulle- Laxou.

I7 La protection relative au stockage souterrain de gaz dans les formations naturelles**PT1 Les télécommunications et le centre de réception contre les perturbations**

L'objet de cette servitude concerne le centre radioélectrique de Nancy aérodrome

PT2 Les télécommunications et le centre d'émission/réception contre les obstacles

Cette servitude instaure une cote de hauteur au-dessus de laquelle aucun immeuble ne peut être érigé.

Sont concernés :

- Centre radioélectrique de Nancy aérodrome
- Centre radioélectrique de Nancy-Malzéville
- Liaison Hertzienne Grand Mont- Nancy Verneau

T5 Servitude de dégagement pour les relations aériennes

Une servitude aéronautique et cône de dégagement de l'aérodrome de Nancy-Essey.

T7 Servitude dégagement pour les relations aériennes

Une servitude aéronautique de dégagement d'un rayon de 24 km relative aux l'aérodromes de Toul-Rosières et Nancy –Ochey.

C. LA DELIMITATION DES ZONES ET DES REGLES QUI Y SONT APPLICABLES AINSI QUE LES CHANGEMENTS APPORTES PAR LA REVISION

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est entièrement divisé en zones urbaines « U », en zone à urbaniser « AU », en zone agricole « A » et en zones naturelles et forestières « N ».

1.) Les zones urbaines « zones U »

Huit zones urbaines sont distinguées sur la commune en fonction de leur vocation principale et du type de tissu urbain constaté.

Sur l'ensemble des zones urbaines et zones à urbaniser, des dispositions favorisant l'accessibilité des personnes handicapées ont été introduites à l'article 3.

■ La zone UA

Cette zone recouvre le secteur de l'ancien village et les constructions réalisées le long de l'avenue Foch. Elle se caractérise par une plus forte densité. L'implantation des bâtiments est en continu ou en alignement des voies. C'est l'hyper centre d'Essey-lès-Nancy. Le règlement qui est associé à ce zonage vise à faire évoluer le tissu urbain :

- implantation des constructions à l'alignement des voies (article 6) ou en se raccordant avec les constructions voisines existantes,
- autorisation d'implanter les bâtiments de limite à limite (article 7) pour obtenir des façades sur rues continues,
- hauteur maximale fixée à 16 mètres au faîtage pour favoriser une relative densité,
- emprise au sol de 60% .

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, le règlement impose que sur toutes les opérations nouvelles une partie de la surface du terrain doit être libre et aménagée en jardin ou plantée.

■ La zone UB

Cette zone correspond à l'extension déjà ancienne autour du centre historique de la commune. La zone comprend deux secteurs pour lesquels des règles spécifiques ont été définies afin de tenir compte de leurs caractéristiques.

UBa : ce secteur est situé à proximité de la polyclinique Louis Pasteur et du Parc Maringer. Il s'agit d'un tissu urbain moyennement dense et continu, constitué majoritairement de maisons de ville. Le règlement qui est associé à ce secteur vise à préserver les formes urbaines existantes :

- implantation des constructions à l'alignement des voies,
- autorisation d'implanter les bâtiments de limite à limite pour obtenir des façades sur rues continues,
- emprise au sol limitée à 50% pour permettre certaines évolutions (véranda, extension, abris de jardins, etc).

UBb : ce secteur regroupe les habitations situées à proximité du CREPS ainsi que celles localisées entre l'avenue de Brigachtal et la rue Roger Berin. Ce secteur est moins dense, les parcelles sont généralement plus grandes que dans le secteur UBa et on y recense encore des disponibilités foncières en cœur d'îlots.

Il s'agira de rechercher à travers les règles édictées une forme urbaine qui permet aux nouvelles constructions de s'implanter en harmonie avec le bâti existant et son environnement :

- alignement de façades sur certaines rues pour préserver leur identité (R Berin, Kléber, Patton). Un recul de 5 mètres est imposé par rapport aux autres voies ouvertes à la circulation. Cette règle de recul permet de préserver une distance par rapport à la rue, offrant ainsi des possibilités de stationnement sur le devant des constructions,
- autorisation d'implanter les bâtiments de limite à limite pour obtenir des façades sur rues continues,
- emprise au sol limitée à 40 %. Ce pourcentage d'emprise au sol a été défini afin d'éviter une trop forte densification, tout en autorisant toutefois des adaptations mineures sur l'existant (extension, abris de jardins, etc.),

- hauteur maximale fixée à 14 mètres au faîtage,
- construction autorisée en deuxième rang à condition de respecter la hauteur maximale du bâtiment situé en façade (premier rang),
- le secteur de « La Hayotte » encore enclavé est préservé de l'urbanisation par une protection de cœur d'îlot.

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, le règlement impose que sur toutes les opérations nouvelles une partie de la surface du terrain doit être libre et aménagée en jardin ou plantée.

■ La zone UC

Cette zone englobe les zones d'habitat pavillonnaire situées sur les coteaux au Nord Ouest de la commune (Le Nid, Plein Soleil) et au Nord de la rue Roger Berin. Elle comprend deux secteurs UCa et UCb.

Le secteur UCa correspond au périmètre situé dans le cône de vue du Haut Château. Le règlement qui est associé à ce secteur vise à préserver les formes urbaines existantes :

- alignement de façades sur la rue Roger Berin. Un recul de 5 mètres est imposé par rapport aux autres voies ouvertes à la circulation. Cette règle de recul permet de préserver une distance par rapport à la rue, offrant ainsi des possibilités de stationnement sur le devant des constructions,
- autorisation d'implanter les bâtiments de limite à limite ou en recul des limites séparatives,
- emprise au sol limitée à 30% pour permettre certaines évolutions (véranda, extension, abris de jardins, etc),
- hauteur maximale fixée à 14 mètres au faîtage et 10 mètres à l'égout de toiture en zone UC. Le secteur UCa inscrit dans le « cône de vue » porté au plan graphique a pour but de préserver les vues sur la plaine à partir du Haut Château. Dans ce périmètre, la hauteur des constructions ne pourra pas excéder les côtes NGF précisés sur le plan de zonage.

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, le règlement impose que sur toutes les opérations nouvelles une partie de la surface du terrain doit être libre et aménagée en jardin ou plantée.

Le secteur UCb correspond au périmètre d'un lotissement jardin situé au nord de la rue Roger Berin. Ce lotissement est partiellement urbanisé aujourd'hui. Conformément aux souhaits des copropriétaires, ce lotissement est préservé de toute urbanisation. Ainsi, à l'exception des abris de jardin aucune autre construction n'y est autorisée. Seuls les abris de jardin d'une superficie inférieure à 8 m² et ne dépassant pas une hauteur de 3,50 mètres sont autorisés.

■ La zone UD

Cette zone s'applique aux secteurs où domine l'habitat collectif. Les règles d'urbanisme permettent donc des formes urbaines différentes de celles des autres zones à vocation principale d'habitat (UB et UC) :

- hauteur maximale de 16 mètres au faîtage,
- pas d'emprise au sol.

Des reculs de 5 mètres dans les articles 6 et 7 sont toutefois maintenues afin de s'assurer du maintien d'espaces ouverts autour et entre les bâtiments.

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, le règlement impose que sur toutes les opérations nouvelles une partie de la surface du terrain doit être libre et aménagée en jardin ou plantée.

■ La zone UE

Cette zone correspond aux quartiers accueillant les principaux équipements de la commune : Creps, Polyclinique Louis Pasteur, maison de retraite Saint Joseph, collège Emile Gallé, Ecole Maternelle Sonia Delaunay, Ecole primaire Mouzimpré.

Dans le POS, tous ces équipements étaient classés dans des zones à dominante résidentielle. Les règles qui s'y appliquaient n'étaient parfois pas justifiées. La création d'une zone UE permet l'assouplissement des règles qui s'y applique. L'objectif recherché étant de permettre le développement de grands équipements tels que le CREPS et la Polyclinique qui sont insérés en milieu urbain :

- règles d'implantation peu contraignante,
- pas d'emprise au sol,
- hauteur maximale de 20 mètres au faîtage pour tenir compte de la hauteur existante dans le secteur de la Polyclinique.

La zone UE comprend également un secteur UEa correspondant au périmètre de l'aérodrome. Il s'agit de terrains libérés par l'Armée et transférés à la communauté urbaine pour le fonctionnement de l'aérodrome.

■ La zone UF

Cette zone recouvre le périmètre de la ZAC Saint Pie X. Afin de maintenir la qualité et l'ambiance urbaine attendues, les règles de la ZAC sont transposées dans la zone UF du PLU et sur le document graphique lorsqu'elles sont présentées graphiquement.

Cette ZAC est encore en cours de réalisation. La sectorisation existante dans la ZAC est maintenue en raison de la vocation et des superficies des SHON constructibles spécifiques. Le suivi précis des SHON constructibles par secteur est assuré par la Société Lorraine d'Économie Mixte d'Aménagement Urbain (SOLOREM), maître d'œuvre de cette opération.

Des espaces interstitiels non constructibles de la ZAC sont classés « zone non aedificandi ». Ils devront faire l'objet d'un traitement paysager adapté.

L'intégration de cette ZAC dans le PLU engendre ainsi quelques modifications formelles sur le plan de zonage :

- Le secteur 1 devient secteur UFa
- Le secteur 2 devient secteur UFb
- Le secteur 3 devient secteur Ufc
- Le sous-secteur 4a devient secteur UFd1
- Le sous-secteur 4b devient secteur UFd2
- Le sous-secteur 4c devient secteur UFd3
- Le sous-secteur 4d devient secteur UFd4
- Le secteur 5 devient secteur UFe

● Le secteur UFa

Ce secteur recouvre l'actuelle rue du 11 Novembre. Il est le prolongement du centre d'Essey-lès-Nancy. Il est principalement réservé à des constructions à usage d'habitation ainsi qu'à

leurs dépendances. Les bâtiments pourront accueillir des commerces ou services notamment en rez-de-chaussée.

Il comprend deux voies automobiles. Un espace central donnera son caractère à ce secteur.

- **Le secteur UFb**

Ce secteur recouvre l'entrée depuis la rue des Prés / rue Christian Moench à l'angle Sud Ouest du quartier, de part et d'autre de la rue Mère Térésa et une partie de la future avenue de l'Europe à l'angle Sud Est jusqu'au futur carrefour avec l'avenue Brigachtal qui constituera une deuxième entrée / sortie.

Ce secteur accueillera des entreprises (non polluantes) aux activités et aux tailles diverses, ainsi que des activités commerciales et de services selon les règles établies par le présent règlement.

La fin du parcours à l'air libre du ruisseau du Grémillon est situé dans ce périmètre. La canalisation existante de ce ruisseau induit certaines contraintes rappelées en annexe.

- **Le secteur UFc**

Ce secteur situé au centre du quartier Saint Pie X est affecté à des constructions à usage d'habitation autour d'une voie en impasse, dénommée rue des Maraîchers, ainsi qu'un square public.

Un chemin piéton traverse ce secteur 3 du Nord au Sud et relie l'avenue du Général Leclerc (prolongée) au chemin de derrière la ville et au square.

- **Les secteurs UFd1-UFd2-UFd3-UFd4**

Ces secteurs sont situés à l'Est du quartier Saint Pie X. Ils terminent l'axe de l'avenue du Général Leclerc (prolongée).

Ces secteurs se raccordent par l'avenue de l'Europe à l'Avenue Foch et à l'avenue de Brigachtal pour constituer les entrées Est du quartier.

Les secteurs UFd1-UFd2-UFd3-UFd4 sont à vocation habitat.

- **Le secteur UFe**

Ce secteur recouvre l'avenue du Général Leclerc (prolongée).

Il est destiné principalement à la construction d'immeubles à usage d'habitation.

Cette voie est traitée comme une "Avenue verte".

Les façades sont éloignées de la voie ; leur implantation est identique et la hauteur sur rue est la même.

Des coupures vertes s'avancent devant ces façades et rythment cet axe.

- **La zone UM**

Elle recouvre les terrains à usage militaire situés dans la commune.

- **La zone UR**

C'est une zone de renouvellement urbain définie sur les terrains qui seront libérés par l'Armée.

Elle aura une vocation mixte : habitat, activités tertiaires et aménagements urbains

Le règlement édicté a été laissé volontairement souple pour laisser le choix des modalités aménagement.

■ La zone UX

Cette zone englobe les secteurs de la commune à vocation d'activités. Elle comprend deux secteurs :

Ux correspond à la porte verte 1 (ZAC Pulnoy-Essey).

UXa correspond au secteur d'activités situé à l'Est de la ville, de part et d'autre de la RD 674 ainsi que la zone de Cora.

UXb correspond à la ZAC Tronc qui Fume (porte verte 2) et la ZAC des Longues Raies (Intersport et King Jouet).

Ces différents secteurs permettent de fixer des règles d'urbanisme différentes qui tiennent compte de leurs spécificités.

Ces secteurs se différencient tous par des règles de hauteurs différentes qui tiennent compte de l'existant :

- 20 mètres en UX,
- 15 mètres en UXa,
- 13 mètres ou niveaux NGF en UXb.

Ces secteurs se différencient également par des règles d'implantations spécifiques.

Le POS de la commune d'Essey-lès-Nancy, ayant fait l'objet d'une révision en PLU en parallèle de celle de Pulnoy, une harmonisation a été recherchée. Sur les deux communes, la zone de Porte Verte fait ainsi l'objet d'un zonage en UX et d'un règlement identique (transposition du règlement de la ZAC).

2. Les zones à urbaniser « zones AU »

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Sur l'ensemble des zones à urbaniser, des dispositions favorisant l'accessibilité des personnes handicapées ont été introduites à l'article 3.

Le PLU définit trois types de zones à urbaniser.

■ La zone 1 AUX

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à vocation d'activités située à l'Est de la voie d'Amezule.

Cette zone reprend les dispositions réglementaires de l'ancienne zone 1NAX du POS.

■ La zone 2 AU

Il s'agit des secteurs de la commune non équipés destinés à permettre l'extension de l'urbanisation mais selon des modalités non encore définies. Deux secteurs sont concernés par ce zonage :

- les terrains situés à l'Est et au Sud-ouest de la commune et qui s'intègrent au projet intercommunal des Plaines Rive Droite.
- les terrains situés au pied des coteaux (les lieux-dits dénommés Blanche Vigne Sud, Les Hollières, Le Renard et Pertuis Hasard). Le secteur 2AU inscrit dans le « cône de vue » porté au plan graphique a pour but de préserver les vues sur la plaine à partir du Haut Château. Dans ce périmètre, la hauteur des constructions ne pourra pas excéder les côtes NGF précisés sur le plan de zonage.

Cette zone n'est pas réglementée. Son urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et à une modification du P.L.U.

■ La zone 3 AU

Cette zone correspond également à des secteurs non équipés destinés à une urbanisation selon des modalités non encore définies. Elle est toutefois dissociée de la zone 2 AU car l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 3 AU nécessite une demande de dérogation. Ce zonage s'applique :

- aux terrains situés de part et d'autre de la route d'Agincourt. Ces terrains sont à vocation résidentielle. Dans le précédent POS, la partie Nord de cette emprise était classée en zone naturelle NC. Une demande de dérogation sera donc effectuée au préfet pour son ouverture à l'urbanisation.
- à l'emprise foncière située au nord du chemin d'Ozeraille à l'est de la commune. Ces terrains à vocation résidentielle étaient classés en zone 1NA dans le précédent POS. Compte tenu de son enclavement, ce secteur est reclassé en zone 3AU.
- à une emprise foncière située au sud du lieu dit « Sur Grand Près » en limite du territoire de Seichamps. Cette emprise foncière est à vocation économique. Elle était classée en zone naturelle dans le POS en vigueur. Une demande de dérogation sera donc effectuée au préfet pour son ouverture à l'urbanisation.

Cette zone n'est pas réglementée. Une procédure de modification du PLU sera nécessaire pour son ouverture à l'urbanisation.

3. les zones agricoles « zones A »

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif sont seules autorisées.

Elles recouvrent les terrains agricoles du Nord-Est du territoire communal.

4. les zones naturelles et forestières « zones N »

Sont classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

■ La zone 1N

Elle recouvre les vergers du nord-ouest du territoire communal.

Les constructions à usage de loisirs ou sportifs n'y sont pas autorisées.

Seuls les abris de jardin d'une superficie inférieure à 8 m² et ne dépassant pas une hauteur de 3,50 mètres sont autorisés.

■ La zone 2N

Il s'agit de la butte Sainte Geneviève. Sa protection est assurée par un double classement en zone naturelle 2N et en espace boisé classé.

Les constructions à usage de loisirs ou sportifs n'y sont pas autorisées. L'interdiction d'y construire est conforme avec la définition sur ce site d'une protection en espace boisé classé.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes après une étude paysagère visant à préserver et à mettre en valeur le site particulier de la Butte Sainte-Geneviève, tout en dissimulant aux vues les installations et constructions admises dans ce secteur.

■ Les autres espaces boisés classés

Les parcs Maringer et du Haut Château bénéficient d'un classement en espace boisé classé.

Le périmètre de l'espace boisé classé du Parc Maringer a été redessiné pour correspondre à la réalité physique du terrain. Dans la réalité, la totalité de ce parc n'est pas boisé. Cette modification graphique a également pour objectif de permettre à la commune de pouvoir réaliser le projet d'agrandissement de la salle des fêtes.

5. L'évolution des emplacements réservés

Cinq emplacements réservés sont supprimés car les projets concernés ont déjà été réalisés ou abandonnés. Leur maintien n'est plus nécessaire.

N°	Désignation	Bénéficiaire	Superficie
1	Création de la liaison « A330-RD2bis-RN74 » Section Saulxures – CD83	Etat	95 100 m ²
9	Accès à la zone d'aménagement concerté le « Tronc qui Fume » depuis la liaison Nancy/Saint-Max/Essey	CUGN	600 m ²
10	Déviation du Chemin des Longues Raies	CUGN	1 300 m ²
13	Alignement de la rue R. Bérin	CUGN	20 m ²
20	Réserve foncière pour l'installation d'un collecteur d'assainissement	CUGN	1 400 m ²

Les autres emplacements réservés sont maintenus et re-numérotés

L'emprise de l'emplacement réservé numéro 14 destinée à l'aménagement d'une infrastructure ou un équipement public a été réduite pour tenir compte des parcelles déjà acquises par la commune.

L'emprise de l'emplacement réservé numéro 16 a été modifiée pour tenir compte de l'évolution du projet des plaines rive droite.

Un nouvel emplacement réservé a été créé pour l'accueil d'un équipement public (ER 18)

N°	Désignation	Bénéficiaire	Superficie
1	Voie verte	CUGN	74 163 m ²
2	Raccordement RD 674 (ex. liaison A330-RD2bis-RN74/RD83) et RD913 et voie nouvelle de la Vallée de l'Amezule	Conseil Général	95 269 m ²
3	Accès au secteur UXb depuis l'av du 69 ^e RI (ex RN74)	CUGN	830 m ²
4	Elargissement de l'avenue de Saulxures	CUGN	5 695 m ²
5	Elargissement du Chemin de Clésure	Commune	964 m ²
6	Création d'une voie de desserte de la zone 1N	Commune	354 m ²
7	Alignement de la rue Louis Bertrand	CUGN	85 m ²
8	Création d'une voie de desserte du secteur 2AU (Les Moncels)	Commune	209 m ²
9	Prolongation de la rue Roger Bérin	CUGN	746 m ²
10	Elargissement du chemin de la Balaie	Commune	1 081 m ²
11	Elargissement du chemin des « Rémy Mai »	CUGN	1 322 m ²
12	Elargissement du chemin d'Abron et amorce d'une voie de desserte de la zone 2AU	Commune	1 439 m ²
13	Elargissement de la ruelle Navette et amorce d'une voie de desserte du secteur UBb (sentier « derrière le village »)	CUGN	1 761 m ²
14	Aménagement public	Commune	919 m ²

N°	Désignation	Bénéficiaire	Superficie
15	Rectification de la rue du Bas-Château	CUGN	245 m²
16	Projet d'un bassin de rétention des eaux pluviales "Les Longues Raies" ou réalisation de techniques alternatives pour réguler le débit du ruisseau du Grémillon et le rejet de la ZAD "Les Plaines Rive Droite"	CUGN	36 897m²
17	Voie de désenclavement de la voie nouvelle de l'Amezule	Conseil Général	3 827 m²
18	Création d'un équipement public	Commune	1 435 m²

6. L'intégration des zones d'aménagement concerté (Z.A.C.) disposant d'un plan d'aménagement de zone (P.A.Z.) :

Depuis la réforme du code de l'urbanisme par les lois n°2000-1208 du 13 décembre 2000, dite S.R.U., et n°2003-590 du 2 juillet 2003, dite U.H., les P.L.U. ont vocation, par principe, à être les seuls documents d'urbanisme réglementaire couvrant la totalité du territoire de la commune. La conséquence immédiate de ce principe est que les P.A.Z. des Z.A.C. doivent être intégrés dans le règlement du P.L.U. (règlement d'urbanisme et plans de zonages).

Quatre ZAC sont recensées sur le territoire d'Essey-lès-Nancy :

- la ZAC « Saint Pie X » créée le 13 avril 1992 et dont la réalisation a été approuvée le 14 novembre 1994.
- la ZAC « Pulnoy-Essey » créée le 29 août 1978 et dont la réalisation a été approuvée le 29 décembre 1980.
- La ZAC « Tronc qui Fume » : création approuvée le 14 octobre 1994 et réalisation approuvée le 27 octobre 1995 et qui avait déjà été intégrée au POS.
- La ZAC « Longues Raies » : création approuvée le 24 mars 2000 et réalisation approuvée le 19 décembre 2000 et qui avait déjà été intégrée au POS.

Le POS constituait déjà le document réglementaire des ZAC « Tronc qui Fume » et « Longues Raies ». Le PLU reprend les règlements existants dans le POS et ces ZAC sont classées en secteur UXb.

Le P.L.U. d'Essey-lès-Nancy intègre les règles d'urbanisme des autres ZAC :

- Classement de la ZAC Pulnoy-Essey (Porte Verte 1) en UX à vocation d'activités. Une harmonisation a été recherchée avec la commune de Pulnoy qui a également retenu les mêmes dispositions réglementaires et de classement.
- La ZAC Saint Pie X en cours de réalisation est classée en zone UF. Cette zone UF se décompose en huit secteurs : UFa, UFb, UFc, UFd1, UFd2, UFd3, UFd4, et UFe.

IV. LES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA PRISE EN COMPTE DE LA PRESERVATION ET DE LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT

Le décret n° 2001-260 du 27 mars 2001 relatif à la Loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 21 novembre 2000 modifiant le code de l'urbanisme dispose que le rapport de présentation « analyse l'état initial de l'environnement, (...) évalue les incidences prévisibles des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur (art. R-123.2 code de l'urbanisme) ».

Par ailleurs, la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (art. L.121-1) donne pour objectif au plan local d'urbanisme de déterminer les conditions devant assurer « l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du Développement Durable ».

1. Les mesures prises pour la protection des espaces naturels

Essey-lès-Nancy est dotée d'importantes zones naturelles et agricoles, le secteur des coteaux et de la butte Sainte Geneviève. Ces espaces correspondent à des espaces forestiers, des zones agricoles et des vergers.

Le PLU, à travers son règlement et son zonage, assure la préservation de ce patrimoine qui contribue à la qualité du cadre de vie de la commune.

La butte sainte Geneviève fait l'objet d'un zonage en zone naturelle 2N, complétée d'une protection en espaces boisés classés.

L'urbanisation a été volontairement limitée sur les coteaux : une zone de 8,3 hectares située au sud de la voie verte et partiellement concernée par des risques de mouvement de terrains, qui était classée dans le POS en zone d'urbanisation future a été reclassée en zone naturelle 1N.

Les coteaux accueillant les vergers et jardins font l'objet d'un secteur de zone naturelle (1N). L'objectif est d'assurer leur préservation tout en autorisant des constructions de taille limitée, type abris de jardins, nécessaires à leur entretien.

Les espaces agricoles situés à l'Est de la commune sont classés en zone A afin de préserver les paysages tout en autorisant les constructions liées à l'activité agricole.

Des vergers insérés en milieu urbain sont préservés grâce à une protection de cœur d'îlot.

2. Les mesures prises pour la protection des espaces urbains

Le règlement d'urbanisme assure la protection et la mise en valeur de l'environnement bâti grâce à la définition de règles adaptées aux caractéristiques urbaines de chaque quartier.

Concernant les zones d'habitat, le PLU a permis une redéfinition du zonage en fonction de la vocation dominante et des formes urbaines existantes. Les règles correspondantes aux différents secteurs permettent de maîtriser les évolutions futures : volumétrie, densité, aspect extérieur...

Une attention particulière a donc été apportée à la rédaction des règles de prospects, d'emprise au sol et de hauteur ainsi qu'aux règles d'aspect extérieur.

Les clôtures font l'objet de dispositions précises dans les secteurs pavillonnaires récents.

Une protection d'un cœur d'îlot a été instaurée pour protéger des jardins et vergers situés en milieu urbain.

De manière générale, ces règles donnent un cadre d'ensemble mais permettent des évolutions mineures des constructions afin de répondre aux besoins des résidents en terme d'extensions ou d'adaptations.

Dans les ZAC, les règles ont été reprises des règlements des ZAC afin d'assurer le maintien de la qualité urbaine des sites.

3. Les incidences du PLU sur la qualité de l'air

La commune d'Essey-lès-Nancy n'est pas un territoire densément urbanisé. En outre, elle n'accueille aucun élément urbain, tel des infrastructures routières ou des activités polluantes, susceptibles d'affecter la qualité de l'air.

Par ailleurs, le projet de la commune n'a aucun effet prévisible sur la qualité de l'air.

4. Les incidences du PLU sur la qualité de l'eau

Aucun impact sur la qualité de l'eau n'est prévisible, considérant que le PLU ne modifie pas profondément l'urbanisme de la commune. Il ne génère pas non plus de prescriptions susceptibles d'affecter la qualité des eaux superficielles ou souterraines.

Concernant les zones d'urbanisation future, l'utilisation de techniques alternatives est autorisée par le règlement et sera privilégiée dans la mesure du possible. Ces techniques correspondent à une moindre imperméabilisation des sols et, grâce au respect du cycle naturel de l'eau, se veulent plus respectueuses de l'environnement.

Aussi, afin de limiter l'imperméabilisation des sols, le règlement impose que sur toutes les opérations nouvelles une partie de la surface du terrain doit être libre et aménagée en jardin ou plantée.

5. Les incidences du PLU sur la réduction des nuisances sonores

De manière identique aux variables précédentes, le PLU n'a aucun impact prévisible au niveau des nuisances sonores.

6. Les incidences du PLU sur la prévention des risques naturels prévisibles

La commune d'Essey-lès-Nancy est concernée par des risques de mouvements de terrain ainsi que par des risques d'effondrement miniers. Néanmoins, à ce jour, aucun plan de prévention des Risques (PPR) n'a été établi les concernant.

L'information sur les risques de mouvements de terrain est connue grâce à la carte ZERMOS.

L'urbanisation a été volontairement limitée sur les secteurs des coteaux qui présentent des risques de mouvement de terrain.

En l'attente de l'élaboration des PPR, l'existence de ces risques est prise en compte de deux manières dans le PLU :

- mention dans le rapport de présentation,
- mention dans le chapeau de zone des secteurs concernés.

TABLEAU DE SUPERFICIES

DENOMINATION DE ZONE	SUPERFICIE (en hectares)
Zone UA	11,69
Zone UB	67,17
<i>Dont le secteur UBa</i>	21,41
<i>Dont le secteur UBb</i>	45,76
Zone UC	51,01
<i>Dont le secteur UCa</i>	7,42
<i>Dont le secteur UCb</i>	1,02
Zone UD	17,49
Zone UE	40,09
<i>Dont le secteur UEa</i>	20,37
Zone UF	10,41
<i>Dont le secteur UFa</i>	1,33
<i>Dont le secteur UFb</i>	3,36
<i>Dont le secteur UFc</i>	1,16
<i>Dont le secteur UFd1</i>	0,49
<i>Dont le secteur UFd2</i>	0,40
<i>Dont le secteur UFd3</i>	0,39
<i>Dont le secteur UFd4</i>	1,42
<i>Dont le secteur UFe</i>	1,86
Zone UM	27,29
Zone UR	13,63
Zone UX	62,53
<i>Dont le secteur UXa</i>	22,04
<i>Dont le secteur UXb</i>	18,47
Zone 1AU	5,05
<i>Dont le secteur 1AUx</i>	5,05
Zone 2AU	86,00
Zone 3AU	4,79
Zone A	102,48
Zone 1N	35,64
Zone 2N	39,12
Superficie de la commune	574,40
<i>Dont espaces boisés classés</i>	15,65

INDEX DES SIGLES ET ABREVIATIONS

ABF : Architecte des Bâtiments de France

ADUAN : Agence de Développement et d'Urbanisme de l'Aire Urbaine Nancéienne

AIRLOR : Association pour la surveillance et l'étude de la pollution atmosphérique en Lorraine

CUGN : Communauté Urbaine du Grand Nancy

EPCI : Etablissement Public de Coopération Intercommunale

ICPE : Installations Classées pour la Protection de l'Environnement

OPAH : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

OPAV : Opération Programmée d'Amélioration des Vergers)

PDU : Plan des Déplacements Urbains

PLH : Programme Local de l'Habitat

PLU : Plan Local d'Urbanisme

POS : Plan d'Occupation des Sols

PPR : Plan de Prévention des Risques

PPRI : Plan de Prévention des Risques d'Inondations

SAGE : Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux

SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

SCOT : Schéma de Cohérence Territoriale

SDAU : Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme

SRU : Solidarité et Renouvellement Urbain (loi du 13 décembre 2000)

ZAC : Zone d'Aménagement Concertée