



**Grand  
Nancy**  
communauté  
urbaine & humaine



PLAN LOCAL D'URBANISME

# *Fléville* *-devant-Nancy*

## Rapport de présentation

**Mars 2013**

**aduan.fr**

Agence de développement et d'urbanisme de l'aire urbaine nancéienne  
DÉPARTEMENT TERRITOIRES - AMÉNAGEMENT - URBANISME  
Espace Corbin - 10 rue Poirel - BP20516 54008 NANCY Cedex - Tél. : 03 83 17 42 00 - Fax : 03 83 17 42 20

# Sommaire

<b>I. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT</b>	<b>5</b>
<b>A. LE TERRITOIRE DANS SON ENSEMBLE</b>	<b>5</b>
1. Situation géographique de l'agglomération nancéienne	5
2. Positionnement stratégique de la commune par rapport à l'agglomération	5
3. Caractéristiques environnementales	6
a. Climatologie	6
b. Topographie	7
c. Géologie	9
d. Nature des sols	10
e. Hydrologie	11
<b>B. PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGES</b>	<b>15</b>
1. Patrimoine naturel	15
a. Espaces naturels	15
b. Espaces agricoles	21
c. Faune et flore	22
2. Les paysages naturels	24
<b>C. RISQUES ET QUALITE DE L'ENVIRONNEMENT</b>	<b>26</b>
1. Les risques	26
a. Les risques naturels	26
b. Les risques technologiques et industriels	33
2. Qualités environnementales	37
a. La qualité de l'air	37
b. Les nuisances sonores	39
c. La collecte et le traitement des déchets	40
d. L'eau potable	44
e. L'assainissement	44
<b>II. DIAGNOSTIC COMMUNAL</b>	<b>46</b>
<b>A. LE FONCTIONNEMENT URBAIN</b>	<b>46</b>
1. Historique et morphologie urbaine	46
a. Développement urbain	46
b. Sites remarquables	49
2. Les grandes emprises	50
3. Déplacements et accessibilité	52
a. Réseau routier et ferré	53
b. Transports en commun	54
c. Stationnement	54
d. Les pistes cyclables	55
e. Randonnées/ sentiers	56
<b>B. projets urbains</b>	<b>57</b>
1. Epine dorsale	57
2. Déviation Est	57

<b>C. habitat et population</b>	<b>57</b>
1. Caractéristiques démographiques	57
a. L'évolution de la population communale	58
b. Evolution de la structure par âges	60
c. La taille des ménages	61
2. Les caractéristiques du parc de logements	62
a. Evolution et ancienneté du parc	62
b. Typologie et statut des logements	64
c. Marché du logement et de la construction	67
<b>D. EMPLOIS ET SITES D'ACTIVITES</b>	<b>68</b>
1. Activité des résidents à Fléville-devant-Nancy	69
2. Activités et entreprises	72
3. Les commerces	75
<b>A. DEMARCHE INTERCOMMUNALE : SECTEUR SUD EST</b>	<b>76</b>
<b>B. JUSTIFICATION DU PARTI D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME</b>	<b>77</b>
1. Conforter l'attractivité et la vitalité économique	81
a. Accompagner l'évolution et la requalification du Dynapôle	81
b. Mieux intégrer les activités de la zone Nancy Porte Sud	82
c. Assurer l'intégration paysagère et sonore des projets d'infrastructures routières	82
2. Développer une politique d'urbanisme responsable au service de la cohésion sociale, et de la qualité de vie	83
a. Rationnaliser les secteurs de développement à recentrer autour du village	83
b. Accompagner l'évolution du tissu pavillonnaire des années 60-70	84
c. Structurer un nouvel espace de développement	84
d. Accompagner le renouvellement urbain du centre bourg pour renforcer son rôle de lieu de vie.	85
3. Préserver et valoriser une identité, le cadre de vie de qualité	86
a. Protéger les espaces naturels et agricoles	86
b. Favoriser l'accès à la nature en créant des connexions entre les sentiers et pistes cyclables	87
c. Accompagner l'attractivité touristique de la commune et conforter le rôle de la ville dans l'attractivité touristique du Grand Nancy.	88
d. Renforcer les liens entre les équipement sportifs et de loisirs et le canal	89
e. Veiller à l'évolution des lotissements de première génération	89
<b>C. INTEGRATION DU PLU DANS L'ORDRE JURIDIQUE</b>	<b>90</b>
1. La prise en compte des normes supra-communales	90
a. Le Schéma de Cohérence territoriale	90
b. Le sixième Programme Local de l'Habitat Durable du Grand Nancy	91
c. Les principes de l'article L.121-1 du code de l'urbanisme	93
d. Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE)	93
e. Les annexes et les servitudes d'utilité publique	97
2. L'exposé des motifs de la délimitation des zones et des règles applicables ainsi que des changements apportés par la révision	98
a. La prise en compte des risques sur le territoire :	98
b. Les protections du patrimoine bâti :	99
c. La protection des espaces verts :	100
d. La compatibilité avec le Plan de Déplacements Urbains	94
e. La prise en compte du classement sonore des infrastructures de transport terrestre	97
f. La prise en compte du zonage d'assainissement du Grand Nancy	94

g.	L'évolution des emplacements réservés :	100
h.	Principes généraux de l'évolution du zonage et du règlement d'urbanisme :	103
3.	Justification des besoins fonciers dans le Grand Nancy	113
a.	Une offre foncière pour répondre aux objectifs du 6 <sup>ème</sup> P.L.H	113
b.	Une offre foncière pour répondre aux objectifs du SCOTSUD54	115
c.	Contribution du secteur Sud Est à la mise en œuvre des politiques sectorielles du Grand Nancy (habitat et développement économique)	116
<b>D. LES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA PRISE EN COMPTE DE LA PRESERVATION ET DE LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT</b>		<b>119</b>
1.	Incidences sur Natura 2000 :	119
2.	Les mesures prises pour la protection des espaces naturels	120
3.	Les mesures prises pour la protection des espaces urbains	121
4.	Les incidences du PLU sur la qualité de l'air	121
5.	Les incidences du PLU sur la qualité de l'eau	122
6.	Les incidences du PLU sur la réduction des nuisances sonores	122
7.	Les incidences du PLU sur la prévention des risques naturels prévisibles	122

## I. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

### A. LE TERRITOIRE DANS SON ENSEMBLE

#### 1. Situation géographique de l'agglomération nancéienne

Forte de 415 000 habitants, l'aire urbaine 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 km<sup>2</sup>, prend place au coeur 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 (CUGN) en 1995. Cet établissement de coopération intercommunale regroupe 258 000 habitants répartis sur 20 territoires ayant des caractéristiques géographiques et physiques communes.

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

Fléville-devant-Nancy, commune de 2462 habitants au dernier recensement de la population de 2007, se situe au sud en seconde couronne de l'agglomération nancéienne.

Au cœur du département de Meurthe-et-Moselle (54), et en limite sud de la Communauté Urbaine du Grand Nancy, la commune s'étend sur 740 hectares de terres agricoles, de site classé (Vallon du Château de Fléville) et d'espaces boisés. La commune de Fléville fait ainsi partie des territoires les plus faiblement urbanisés de l'agglomération, ce qui lui permet de conserver un caractère à dominante rurale.

Ses limites communales jouxtent les communes d'Heillecourt au nord, d'Houdemont à l'ouest, de Laneuveville-devant-Nancy à l'est et de Ludres au sud. Elle compte également aux franges de son territoire des espaces naturels boisés : le Bois des Fourneaux et le Bois du Frahaut, ainsi que des zones d'activités d'agglomération : le site de Frocourt au nord de la commune, et la zone industrielle de Ludres/Fléville à l'extrême sud.





La position de la commune la place à proximité de grands axes de communication, et particulièrement de l'échangeur de Ludres, carrefour entre les autoroutes A330 et A33 constituant la porte d'entrée sud de l'agglomération nancéienne.

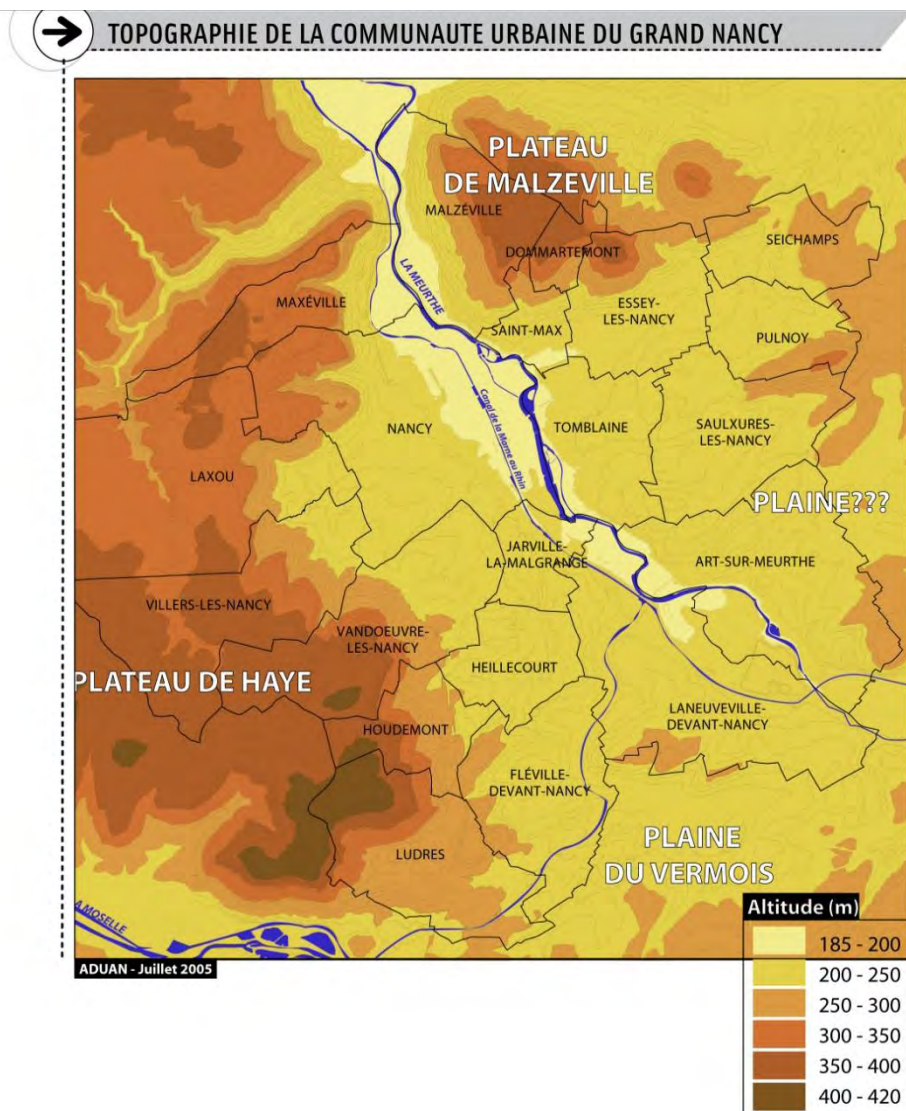
### 3. Caractéristiques environnementales

#### 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.

## b. Topographie

**A l'échelle de l'agglomération**

Implantée au contact de la dépression centrale Lorraine (plaines agricoles du Vermois, du Saulnois et du Saintois) 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 420 mètres. Au nord-est, le plateau de Malzeville, qui s'élève au maximum à 380 mètres, émerge également comme butte témoin de la « côte de Moselle » ;

- 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 abrupt en raison 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.

### **A l'échelle de la commune**

La commune de Fléville présente, quant à elle, une topographie constituée de légers vallons où l'altitude varie entre 200 et 250 mètres sur la majorité du territoire, et pouvant aller jusqu'à 300 mètres dans la partie ouest de la commune, au pied du plateau de Ludres. Ceci offrant à la commune la possibilité de développer des perspectives paysagères de qualité.

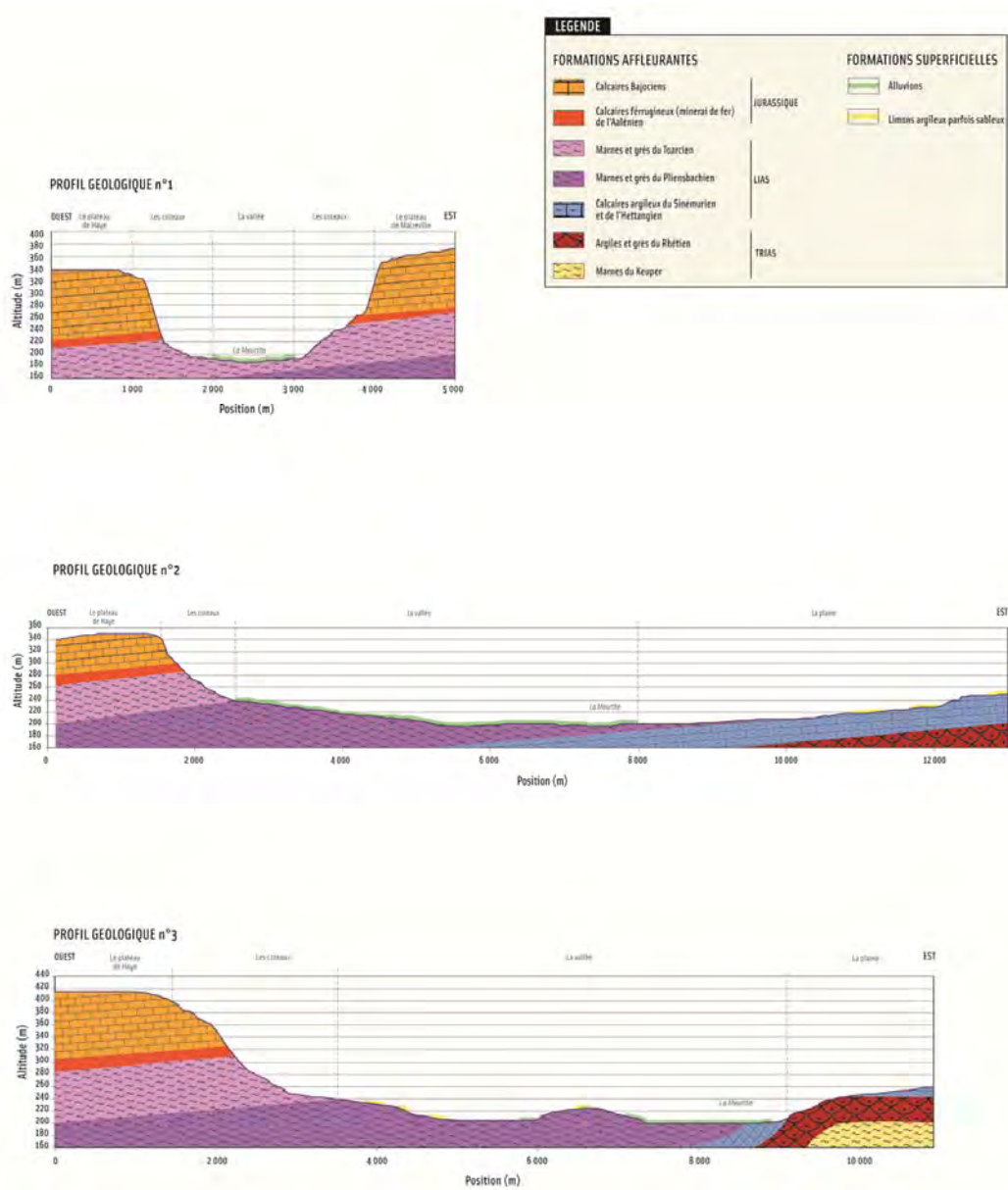


## c. Géologie

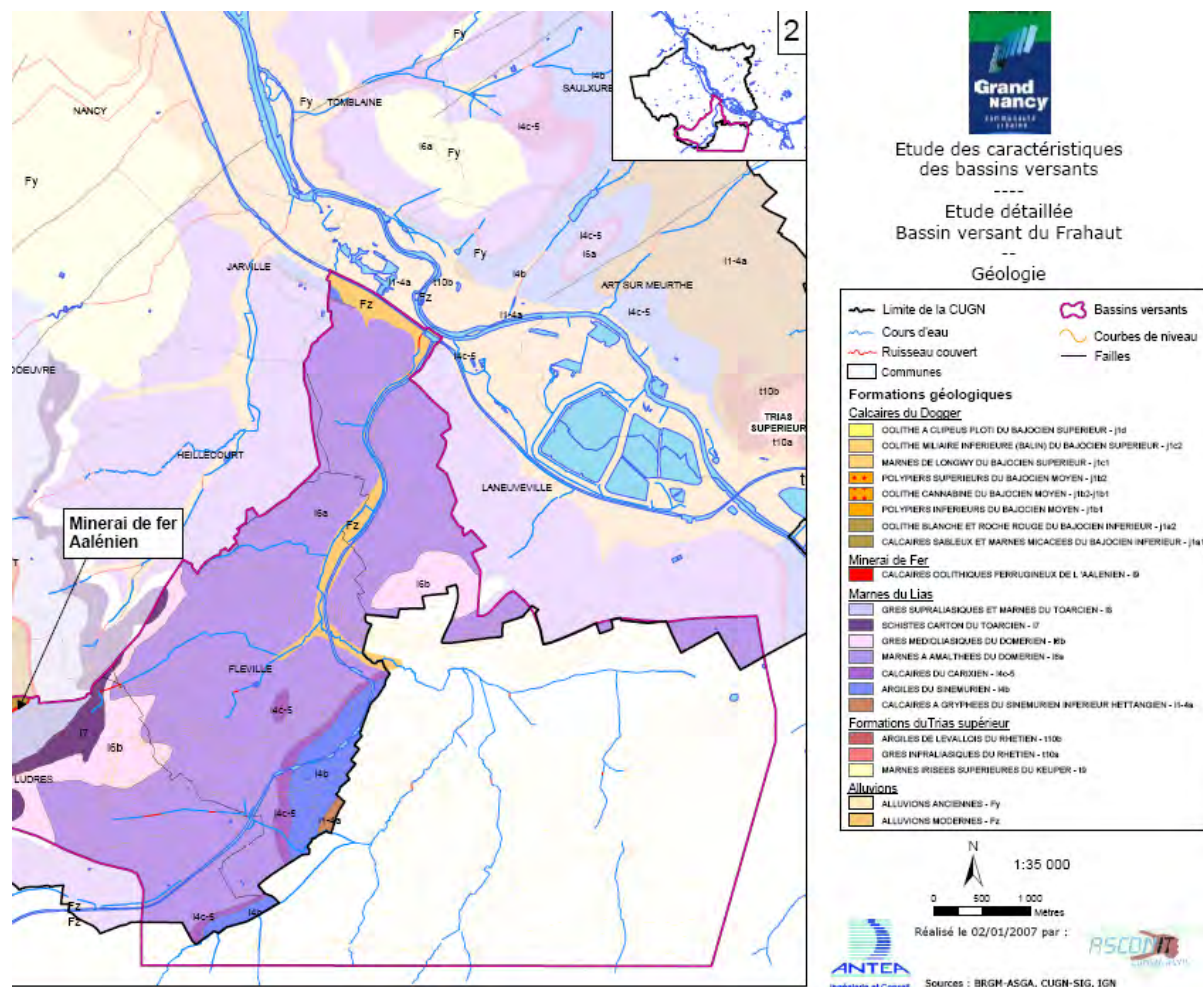
**A l'échelle de l'agglomération**

Chaque composante topographique de l'agglomération nancéenne 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 surmontées 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 l'échelle de la commune



Au niveau géologique, le territoire de Fléville possède les mêmes caractéristiques que celles des coteaux ouest de l'agglomération nancéenne, c'est-à-dire une superposition de plusieurs couches : un base argileuse surmontée par une couche ferrugineuse, elle-même recouverte d'une couche de calcaires.

## d. Nature des sols

L'agglomération nancéenne 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 la présence de forêts;
- les sols humides du talus des coteaux qui sont composés d'un sous-sol argileux et recouverts par une quantité de colluvions calcaires plus ou moins importante (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 aux prairies ;
- les sols de la vallée « naturelle » de la Meurthe (principalement sur les communes de Laneuveville-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 prairial.

#### e. Hydrologie

##### - Eaux souterraines

##### A l'échelle de l'agglomération

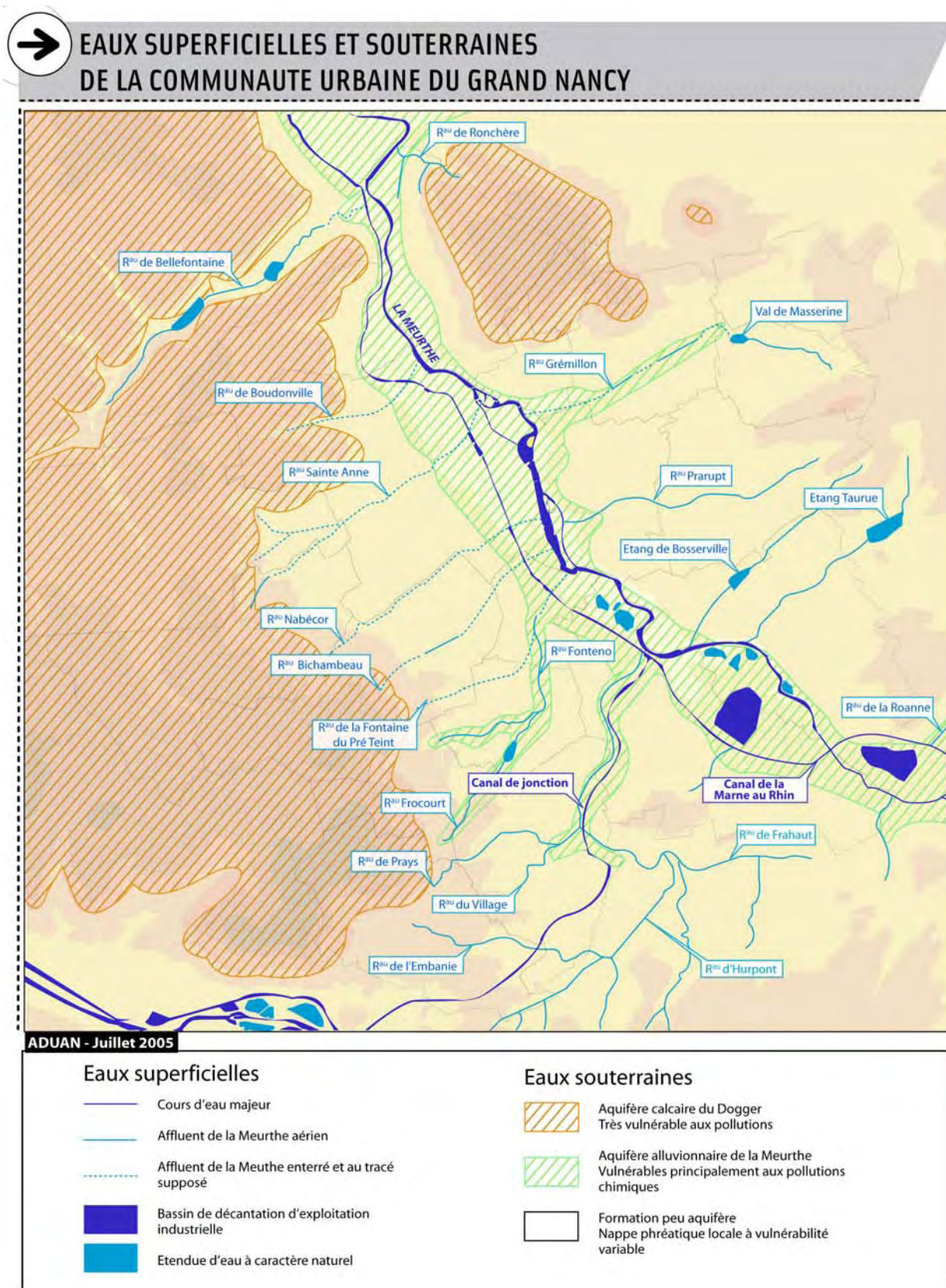
Trois aquifères (nappes phréatiques) sont constatées sur le territoire de l'agglomération nancéienne. Parmi eux, deux sont soumis à une vulnérabilité notable face aux pollutions engendrées par l'activité humaine :

- L'aquifère des calcaires du Dogger, situé 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 ;
- La vallée renferme l'aquifère des alluvions de la Meurthe. Sa composition en sables et graviers, le rend perméable et donc vulnérable.
- 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.

##### A l'échelle de la commune

La commune de Fléville est, quant à elle, implantée à la limite entre l'aquifère alluvionnaire de la Meurthe, au niveau du Canal de Jonction qui traverse la partie est du territoire, et l'aquifère calcaire du Dogger situé au niveau du plateau de l'ouest de l'agglomération.





## **- Eaux superficielles**

### **A l'échelle de l'agglomération**

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

Il est à noter que 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 de relief de côte, implique la présence de nombreux cours d'eau secondaires ou ruisseaux qui descendent les dénivelés principalement à l'ouest et au nord-est. Aujourd'hui, un nombre important d'entre eux est néanmoins busé et enfoui.

Sur les zones de coteaux, le ruissellement de surface est quasiment absent car 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.

### **A l'échelle de la commune**

Le patrimoine hydrologique de Fléville est constitué du Canal de jonction, véritable coupure naturelle, qui s'écoule sur la partie est de la commune. Il apparaît comme une composante forte du paysage flévillois mais également comme un lieu privilégié de promenades. Il a, par ailleurs, fait l'objet de travaux de rénovation et de modernisation des écluses afin d'y favoriser le développement du tourisme fluvial.

On constate également la présence de cours d'eau secondaires :

- les ruisseaux du Prays, du Village et de l'Embanie qui traversent d'ouest en est le territoire communal,
- le ruisseau du Frahaut qui se jette dans la Meurthe et longe le canal.

## **- Qualité des cours d'eau**

La qualité des eaux de la Meurthe, au cœur du bassin hydrographique Rhin-Meuse, est régie par le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) en vigueur sur ce territoire depuis novembre 2009. Ce dernier détermine des objectifs de qualité pour chaque hydro-système, établi au regard des vocations, des usages prioritaires et des fonctions naturelles à maintenir, à restaurer ou à faire coexister au sein de l'hydro-système. Les objectifs fixés par le SDAGE tiennent compte des caractéristiques de la Meurthe et de l'activité industrielle qui s'est développée en amont de l'agglomération nancéienne. Il met particulièrement l'accent sur les différents aspects de la reconquête de la qualité des eaux.

Deux SDAGE ont donc été élaborés pour la partie française : un pour le Rhin et un autre pour la Meuse. Le district Meuse, dans sa partie française, a une superficie de 7 820 km<sup>2</sup> et compte une population, à dominante rurale, de 470 000 habitants. Avec un parcours de plaine, la Meuse est sujette à des inondations fréquentes et parfois catastrophiques dans son cours aval.

Parmi les principaux enjeux :



- la restauration des équilibres écologiques, notamment pour permettre au saumon de remonter jusqu'en amont du Rhin et de lui assurer des zones d'habitats et de frayères ;
- la réduction des pollutions chimiques qui constituent un danger pour notre santé ;
- la recherche d'un meilleur équilibre entre les usages et le renouvellement naturel dans les zones menacées ;
- la maîtrise des pollutions diffuses par les nitrates et les phytosanitaires et la reconquête des aires d'alimentation des captages dégradés ;
- l'aménagement du territoire dans des conditions plus respectueuses des fonctionnements naturels des milieux, notamment au regard des risques liés aux inondations ;
- la mise en place d'une véritable gestion commune avec les pays voisins.

De manière globale, concernant la gestion des eaux, le PLU doit tenir compte, étant donné son domaine de compétence, des objectifs généraux fixés par le SDAGE

Fixés pour satisfaire des usages de l'eau parfois exigeants (baignade, production d'eau potable) et pour maintenir un fonctionnement biologique équilibré, les objectifs de qualité des eaux des rivières constituent le cadre de travail des services de l'État, de l'Agence de l'Eau et des collectivités.

Ils permettent d'élaborer des plans d'actions et de déterminer les investissements nécessaires à la reconquête de la qualité des eaux.

Sur un plan d'ensemble, on pourra également retenir l'objectif de reconquête du bon état écologique, d'ici 2015, de 68 % des eaux de surface en cumul pour les deux districts Rhin et Meuse (contre un quart des eaux en bon état actuellement), traduisant un niveau d'ambition parfaitement cohérent avec les objectifs exprimés dans le cadre de la loi du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement.

Depuis le début des années 1980, la rivière fait l'objet, dans sa traversée de l'agglomération, d'importants travaux d'aménagement et de recalibrage du lit de la Meurthe afin de maîtriser les risques d'inondation.

Concernant la Meurthe, la qualité des eaux est contrôlée par une unique station située à Art-sur-Meurthe au passage de la RD 126 en amont de la ville de Nancy. La Meurthe possède un objectif de qualité 2 (Passable) au SDAGE. En 2002, la qualité de la Meurthe à l'amont de Nancy était de 3 (Médiocre) ce qui n'est pas conforme d'une classe avec l'objectif de qualité (données de la station d'Art sur Meurthe à l'amont de Nancy pour la période 1994-2002). L'objectif était pourtant respecté depuis 1994 (mis à part en 1998). A l'aval de Nancy, l'influence des rejets de l'agglomération y est très sensible (notamment à cause de NH<sub>4</sub>, des nitrites, la DCO mais une amélioration des phosphates).

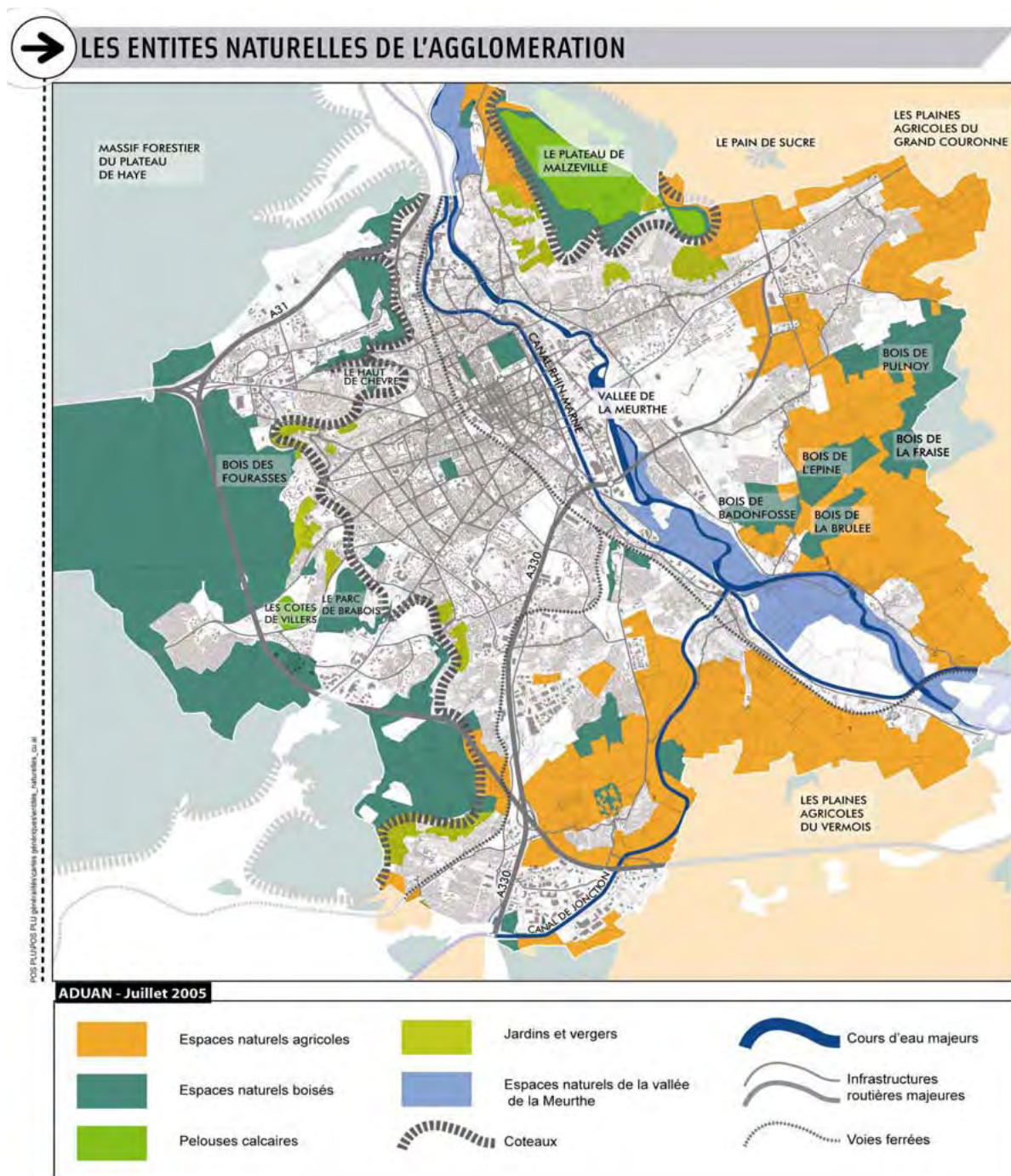
La pollution de la Meurthe dans ce secteur est essentiellement due aux activités industrielles développées dans cette partie de la vallée. Elle résulte plus précisément de la présence de matières organiques et oxydables et de phosphore qui entraîne une eutrophisation.

## B. PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGES

### 1. Patrimoine naturel

#### ■ Espaces naturels

#### Les grandes entités naturelles de l'agglomération



La communauté urbaine du Grand Nancy a un patrimoine naturel important composé de grandes entités qui résultent de sa situation topographique mais également d'éléments historiques de son développement. On distingue ainsi :

- les secteurs non urbanisés de coteaux de l'Ouest et du Nord-est occupés par des zones de vergers, des jardins ou des friches. 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 patrimoine forestier du massif de Haye qui représente une vaste emprise sur les communes de l'ouest (Maxéville, Laxou, Villers-lès-Nancy, Vandœuvre-lès-Nancy et Ludres) ;

La richesse de l'agglomération en espaces forestiers s'explique en grande partie par la présence, à l'Ouest de son territoire, du Massif de forêt de Haye. Couvrant plus de 10 000 ha, il compose largement le paysage des communes de Maxéville, Laxou, Villers, Vandœuvre, Houdemont et Ludres.

Une procédure de classement en forêt de protection du massif de Haye est engagée. Dans le cadre de cette démarche, pilotée par le Préfet de Meurthe-et-Moselle, un périmètre d'étude a été défini.

Le patrimoine forestier du Grand Nancy est également constitué des différents bois des communes de l'Est et du Sud de l'agglomération. Les plus importants d'entre eux se trouvent sur les territoires de Saulxures (Bois Lacour, Bois de Saulxures), Pulnoy (Bois de Pulnoy), Art-sur-Meurthe (Bois de la Fraise, Bois d'Essey, Bois de la Brulée, etc.) ou encore de Fléville (Bois du Frahaut, des Sapins, des Fourneaux, etc.).

Au Nord, le plateau de Malzéville avec les bois de l'Hôpital et de Frouard ainsi que la butte Sainte Geneviève participent également de manière significative au patrimoine forestier de l'agglomération.

- les secteurs naturels de plaines principalement situés à l'est, qui font l'objet d'une exploitation agricole ;
- les secteurs des berges « naturelles » et d'expansion des crues de la Meurthe situées sur les territoires de Laneuveville, Art-sur-Meurthe et Tomblaine.

### **Les espaces de reconnaissance institutionnelle et de valorisation**

Certains secteurs font l'objet de procédures nationales voire européennes de protection et de valorisation

#### ➤ La charte forestière de territoire sur le massif de Haye.

Cette charte s'étend sur près de 42 000 ha incluant tout le massif boisé du plateau de Haye (plus de 10 000 ha dont 60% sont en forêt domaniale) et les territoires limitrophes agricoles. Ce vaste territoire accueille plus de 365 000 habitants. L'enjeu est de mettre en valeur 4 fonctions principales de cette forêt périurbaine à savoir, ses fonctions de production, d'accueil du public, de sa contribution à la définition des grands paysages et à sa fonction écologique.

Les objectifs sont de :

- Développer les pôles de loisirs et les liens qui existent entre eux.
- Rendre la forêt accueillante.
- Renforcer les liens entre la forêt et les usagers.
- Reconstituer la forêt de manière durable.

#### ➤ La ZNIEFF de type I sur les territoires de Malzéville, Dommartemont, Eulmont, Lay-Saint-Christophe, Saint Max et s'étendant sur 546 ha.

L'inventaire distingue 2 types de zones :

- la zone de type I : elle couvre un territoire correspondant à une ou plusieurs unités écologiques homogènes. Cette zone abrite obligatoirement au moins une espèce ou un habitat caractéristique, remarquable ou rare, justifiant le périmètre ;
- la zone de type II : elle contient des milieux naturels formant un ou plusieurs ensembles possédant une cohésion élevée et entretenant de fortes relations entre eux.  
Elle se distingue de la moyenne du territoire régional environnant par son contenu patrimonial plus riche et son degré d'artificialisation plus faible.

Cet espace a été classé en 1984 pour ses pelouses (environ 270 ha) et en 1987 pour les parties forestières (environ 270 ha) ; seules stations de *Primula vulgaris* et ses hybrides actuellement connues. Cette subatlantique est d'ailleurs accompagnée d'autres espèces subatlantiques.

On note la présence de l'espèce remarquable *Fumana procumbens* (plante protégée en Lorraine), typique des pelouses les plus sèches, et une colonie hétérotopique de *Calluna vulgaris*, avec la présence de *Calluna halleriana*, plante protégée en Lorraine (fond de roncière possédant d'autres espèces remarquables), espèce acidophile caractérisant un type rare de pelouse décalcifiée, habitat rarissime en Lorraine.

➤ une ZNIEFF de type I sur Maxéville

Elle couvre un territoire correspondant à une ou plusieurs unités écologiques homogènes. Cette zone abrite obligatoirement au moins une espèce ou un habitat caractéristique, remarquable ou rare, justifiant le périmètre.

Dans le cadre de son agenda 21, le Grand Nancy va réaliser un atlas territorial de la biodiversité. Il se présentera sous la forme d'un document pédagogique et présentera les zones, corridors et potentiels écologiques à préserver, en cohérence avec les territoires voisins, ainsi que les dispositifs à mettre en place pour y parvenir. Ces données, disponibles sur le SIG et intégrables dans les PLU, seront prises en compte dans les projets d'aménagement et d'urbanisation.

➤ Un Site NATURA 2000 sur le territoire du Grand Nancy

Une partie de ce territoire est classée en site Natura 2000 sur les communes de Dommartemont, Eulmont, Lay-Saint-Christophe, Saint-Max s'étendant sur 439 ha. Ce classement repose pour la partie forestière sur une hêtraie-chênaie mésoxérophile sur calcaires et une chênaie pédonculée de fond de vallon calcicole. Et pour la pelouse, la classification repose sur une pelouse mésophile à brome érigé accueillant 143 espèces recensées dont 8 espèces rares et protégées.

Ce classement est aussi justifié par les pelouses en continuum sur 242 ha, soit une situation unique pour la Lorraine où la taille moyenne des pelouses calcicoles est de l'ordre de 20 ha. Cette dimension exceptionnelle se traduit par une diversité floristique non égalée.

Ce plateau accueille une grande biodiversité (avifaune, entomofaune, herpétofaune) grâce à la présence des micro-habitats variés. Au total (pelouse et forêt), on peut estimer la richesse biologique à 250-300 espèces. Ce site figure parmi les 15 pelouses les plus remarquables de Lorraine sur les 124 recensées.

L'Union européenne a adopté deux directives, l'une en 1979, l'autre en 1992 pour donner aux Etats membres un cadre commun d'intervention en faveur de la préservation des milieux naturels.

Sur la base des observations scientifiques, la directive prévoit la création d'un « réseau Natura 2000 ». Cette appellation générique regroupe l'ensemble des espaces désignés en application des directives

« Oiseaux » et « Habitat ». Il doit permettre de réaliser les objectifs fixés par la convention sur la diversité biologique, adoptée lors du « Sommet de la Terre » de Rio de Janeiro en 1992 et ratifiée par la France en 1996. Natura 2000 a pour objectif de maintenir la diversité biologique des milieux en tenant compte des exigences économiques, sociales, culturelles et régionales qui s'y attachent.

Les sites naturels, qui seront finalement retenus dans le réseau Natura 2000, feront l'objet d'orientations de gestion. Celles-ci seront concrétisées dans des documents d'objectifs (DOCOB) établis en concertation avec les partenaires locaux. Les documents d'objectifs permettront notamment d'évaluer les moyens nouveaux éventuellement nécessaires pour assurer les opérations d'entretien jugées favorables au maintien des habitats d'intérêt communautaire et habitats d'espèces d'intérêt communautaire.

En mettant en avant les principes de gestion partenariale et de fixation d'un cadre négocié, cette démarche s'inscrit dans les principes du développement durable.

Le Plateau de Malzéville fait officiellement partie depuis fin 2006 du réseau écologique européen: Natura 2000.

Son objectif est de préserver et de conserver des zones d'habitat de faune et de flore sauvage reconnu d'intérêt européen. 439 hectares de pelouse calcaire du site ont été classés Site d'Intérêt Communautaire (S.I.C.). Un travail de recensement de la biodiversité du site fut effectué en amont. 143 espèces végétales furent recensées dont huit ont le statut d'espèce sauvegardée. La réglementation liée au classement de la zone a permis la présentation, en avril 2009 (Grand Nancy étant le maître d'ouvrage), d'un DOCOB liant conservation du patrimoine naturel et maintien des activités humaines sur le site.

➤ A plus de 10 km, se situent d'autres sites Natura 2000 :

Ces sites ne présentent pas d'impacts réciproques avec le territoire de la commune de Fléville-devant-Nancy. Ils sont au nombre de six. Les données détaillées disponibles sur l'internet : <http://natura2000.environnement.gouv.fr/sites/>

- Le site de d'Importance Communautaire « Forêt et étang de Parroy, vallée de la Vezouze et Fort de Manonviller » est répertorié au titre de Natura 2000 : FR4100192.

Sur une superficie de 2752 ha, les milieux forestiers constitués de forêt alluviale à *Orme lisse* , de chênaies et de hêtraies offrent de nombreux habitats pour une grande diversité d'espèces végétales et animales. Parmi les plantes les plus rares, on peut citer la présence de la *Langue de serpent* et le *Lys martagon*.

- Le site de d'Importance Communautaire « Vallée de la Moselle (secteur Châtel – Tonnoy) » est répertorié au titre de Natura 2000 : FR4100227.

Sur une superficie de 2752 ha, ce site est composé d'une vallée alluviale ayant gardé en grande partie son caractère naturel : ensemble de forêts alluviales, vastes prairies naturelles souvent humides, bras morts, dépressions inondées, rivière à dynamique hydraulique forte. C'est le plus grand ensemble à caractère naturel de la Moselle où sont conservés des milieux très diversifiés qui offrent une multitude d'habitats pour la faune et la flore.



Le site suit le tracé de la vallée alluviale de la Moselle. Au sud du site la vallée est large avec des pentes douces. C'est une cuesta appartenant au bassin parisien, composée de marnes et de quelques couches de calcaires et grès. Plus en amont les côtes bordant la vallée à l'ouest sont plus abruptes.

- Le site de d'Importance Communautaire « Vallée du Madon (secteur Haroué / Pont-Saint-Vincent), du Brénon et carrières de Xeuilley » est répertorié au titre de Natura 2000 : FR4100233.

Sur une superficie de 1154 ha, ce site est composé d'une vallée humide où coule une rivière et son affluent, bordés par des prairies de fauche et des cultures, non loin des carrières de Xeuilley constituées d'habitats artificiels mais diversifiés : mares, dalles, pelouses pionnières sur rochers.

Situé sur le plateau lorrain, le pays du Saintois abrite la vallée du Madon et Brénon ainsi que la butte témoin de Sion-Vaudémont.

- Le site de d'Importance Communautaire Le site de d'Importance Communautaire « VALLEE DE LA MOSELLE DU FOND DE MONVAUX AU VALLON DE LA DEUILLE, ANCIENNE POUDRIERE DE BOIS SOUS ROCHE » est répertorié au titre de Natura 2000 : FR4100178.

Site dominé par des milieux forestiers remarquables (forêts de ravin, hêtraies, fonds de vallons et fragments de forêts alluviales bordant la Moselle et ses étangs) et de milieux secs (parois rocheuses et pelouses calcaires).

Si les habitats y sont à tous points de vue diversifiés (exposition, couverture végétale, nature du substrat, degré de pente,... ) le déficit en plans d'eau adaptés limite les occurrences de présence et de reproduction de nombreuses espèces d'amphibiens.

- Le site de d'Importance Communautaire Le site de d'Importance Communautaire « VALLEE DE L'ESCH DE ANSAUVILLE A JEZAINVILLE » est répertorié au titre de Natura 2000 : FR4100178.

Complexe humide de la vallée de l'Esche bordée de prairies et de fragments de forêt alluviale, côtoyant les milieux calcaires et secs des pelouses à orchidées, formations à Buis, forêts de ravin, et les milieux froids des fonds de vallon. Ces milieux très diversifiés offrent une multitude d'habitats pour une faune et une flore très intéressantes.

Ces milieux diversifiés sont par ailleurs des zones de chasse favorables aux chiroptères dont de nombreuses espèces sont recensées dans le site Natura 2000. Les cavités naturelles ou d'origine anthropique de la vallée de l'Esch sont utilisées pour l'hibernation et en période de transit, notamment par cinq espèces inscrites à l'annexe II.

- Le site de d'Importance Communautaire « VALLEE DE LA SEILLE (secteur amont et petite Seille) » est répertorié au titre de Natura 2000 : FR4100232

C'est un ensemble de prairies, marais et sources salées. Les prés salés en secteur continental ont un intérêt exceptionnel. Les dix secteurs halophiles d'intérêt patrimonial majeur ont fait l'objet d'acquisitions ponctuelles dans le cadre d'une ACNAT.

Terrains sédimentaires avec marnes en fond de vallée et alluvions tourbeux. En fond de vallée des couches de sel alternent avec des couches de marnes ou l'eau percole, formant une vallée alluviale halophile. La vallée présente des pentes douces.

## ➔ des sites classés et inscrits

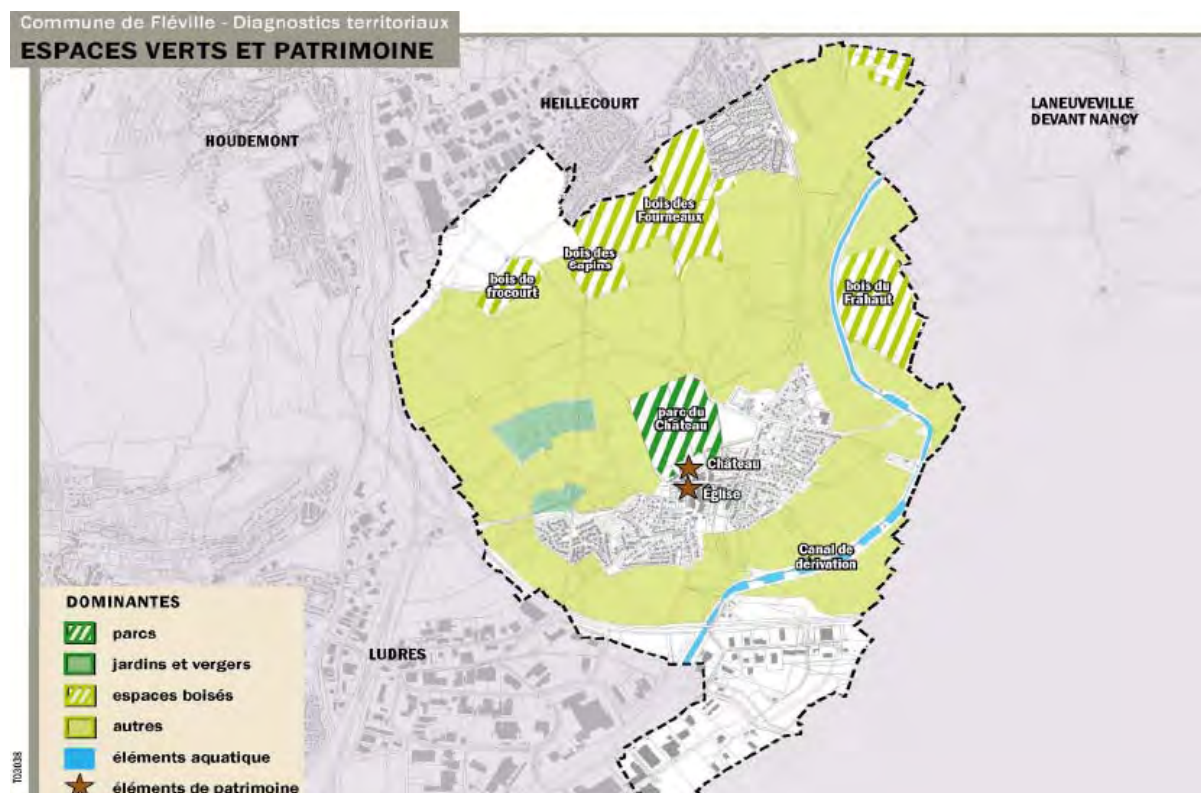
La Loi du 2 mai 1930 (article L. 341-1 à L. 341-22 du code de l'environnement) a pour objet la protection des monuments naturels et des sites à caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque.

Les sites inscrits ont pour objet la sauvegarde de formations naturelles, de paysages, d'ensembles bâtis et leur préservation contre toute atteinte grave (destruction, altération, banalisation...). Cette mesure entraîne pour les maîtres d'ouvrages l'obligation d'informer l'administration de tous projets de travaux de nature à modifier l'état ou l'aspect du site. Le classement est un degré supérieur de protection. Il fait obligation de maintenir pérennes les qualités qui font l'identité du site (espace bâti ou naturel).

L'agglomération possède un certain nombre de sites remarquables de grande surface :

- Camp romain de César ou d'Afrique sur Ludres, Messein et Chaligny réparti sur 16 ha,
- Le château de Fléville, et son vallon Nord répartis sur 300 ha,
- Le vallon de la Roanne et chevalements de puits de sel sur Art-sur-Meurthe et Varangéville répartis sur 645 ha,
- Le parc de Montaigu à Laneuveville-devant-Nancy devant Nancy et Jarville répartis sur 14 ha,
- Le château de Saulxures-lès-Nancy réparti sur 8 ha servitudes de protection des sites, servitudes de protection des sites et monuments naturels, le château et son parc : site inscrit le 28 janvier 1970,
- 4 parcs urbains de Nancy dont la Pépinière

## Les composantes naturelles de Fléville-devant-Nancy



La commune de Fléville est constituée d'un patrimoine naturel et paysager important. En effet, elle possède plusieurs entités naturelles remarquables telles que le Vallon du Château de Fléville dont le parc (18ha) est classé au patrimoine historique, le Bois des Fourneaux situé à l'extrémité nord de la commune et le Bois du Frahaut à l'est du territoire.

Le vallon classé accueille aussi de nombreux vergers à caractère familial. Fléville compte également de vastes espaces agricoles qui lui confèrent un caractère paysager de qualité.

Enfin, le Canal de jonction effectuant la liaison entre le Canal de l'Est et le Canal de la Marne au Rhin et qui s'écoule sur la partie est du territoire constitue un élément paysager important pour la commune et dont le potentiel reste à exploiter. Dans sa partie nord, le canal et le ruisseau du Frahaut sont bordés par des zones humides.

### ■ Espaces agricoles

#### A l'échelle de l'agglomération

La Communauté Urbaine du Grand Nancy compte 35 exploitations agricoles actives en 2006, 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-devant-Nancy 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.

L'analyse détaillée de l'agriculture<sup>1</sup> sur la Communauté Urbaine montre que les entreprises agricoles y ont des caractéristiques très proches de celles de l'ensemble du département. Ainsi, la surface agricole utile (SAU) est d'environ 110 ha pour les exploitations à temps complet. De même, on retrouve sur l'agglomération les 3 activités majeures du département (lait, céréales, viande).

En raison de son ancienne ceinture verte et des terres sableuses de la Meurthe, les maraîchers sont néanmoins plus présents sur le Grand Nancy (9 entreprises maraîchères sur les 35 exploitations agricoles dénombrées).

L'agriculture s'affirme également sur l'agglomération par la présence de plusieurs centres équestres ainsi que d'une ferme découverte à vocation pédagogique à Malzéville. En revanche, aucune ferme auberge n'est installée sur le territoire communautaire en raison de la concurrence des hôteliers et restaurateurs.

### **A l'échelle de la commune**

De par sa situation retirée du cœur de l'agglomération nancéienne, Fléville a réussi à préserver de vastes surfaces agricoles, notamment grâce au site classé autour du château : la Vallon du Château de Fléville. En effet, ces espaces constituent une surface d'environ 300 ha – soit 40% du territoire communal, auxquels viennent s'ajouter 290 ha de terres agricoles et d'espaces boisés classés.

Au final, cette maîtrise du développement urbain communal a permis de constituer un patrimoine naturel et paysager constitué, d'une part, par des vastes étendues agricoles et prairies couvrant près de 60% de la surface communale (460 ha), et d'autre part, par 75 ha d'espaces boisés classés.

En 2010, la commune accueillait 2 sièges d'exploitation en polyculture-élevage. Les espaces agricoles de Fléville sont exploités au total par 13 exploitations déclarant une SAU de 388 ha. Les agriculteurs de la commune exploitent 64% de la SAU. Ce sont essentiellement des fermiers louant leurs terres à plusieurs propriétaires

#### **■ Faune et flore**

### **A l'échelle de l'agglomération**

Grâce à la Charte de l'Environnement, un certain nombre d'inventaires non exhaustifs ont été réalisés sur la flore, les oiseaux et les reptiles.

Du fait de la diversité des milieux et de leur imbrication facilitant les échanges (milieux forestiers sur les plateaux et en plaine, zones humides et cours d'eaux, milieux salés continentaux, pelouses calcaires sur les coteaux, milieux en mutations favorisant la recolonisation, on recense un certain nombre d'espèces dont certaines sont d'intérêt régional, voire national.

#### **• En matière de faune**

Au niveau de l'avifaune, on recense à peu près 150 espèces d'oiseaux. Sur ces 150 espèces, on en recense 90 sur les bords de Meurthe. Ce chiffre est intéressant si on le rapporte au nombre d'espèces observables en Lorraine (à peu près 300).

Dans ce bilan, on peut remarquer que :

- 22 sont inscrites à l'annexe I de la Directive Oiseaux ;

---

<sup>1</sup> Source d'information : étude sur les campagnes urbaines à Nancy réalisée par la Chambre d'Agriculture en mars 2000.

- 20 ont un statut de conservation défavorable en France ;
- 64 ont un statut de conservation globalement défavorable en Lorraine dont 47 ont un statut particulièrement défavorable (« en danger » à « en déclin ») et 17 ont un statut « à surveiller ».

La présence de certaines espèces à forte valeur patrimoniale souligne l'existence de milieux disposant encore de bonnes potentialités d'accueil pour l'avifaune malgré une forte pression urbaine.

Au niveau herpétologie (amphibiens et reptiles), on recense 12 espèces d'amphibiens sur les 18 présentes en Lorraine et 8 espèces de reptiles sur les 9 présentes en Lorraine. Toutes ces espèces sont protégées au niveau national sauf la tortue de Floride.

- **En matière de flore**

Au niveau flore, on recense 610 espèces sur 1 500 présentes en Lorraine dont 13 sont protégées régionalement ou nationalement et 34 présentent un intérêt patrimonial local.

Se trouve sur l'agglomération une diversité qui se traduit par :

- une végétation halophile d'origine industrielle entre Art-sur-Meurthe et Laneuveville-devant-Nancy. Ce site constitue un milieu rare à l'échelle nationale (uniquement en Lorraine et en Auvergne, hors près salés littoraux) et accueille 48 espèces recensées,
- une végétation des eaux courantes et stagnantes regroupant 158 espèces recensées dont 5 protégées régionalement,
- des complexes agro-pastoraux (prairies et pelouses) regroupant 143 espèces recensées dont une protégée régionalement,
- des pelouses calcaires regroupant 125 espèces recensées dont une protégée régionalement et des plantes exogènes ramenées par les militaires,
- une chênaie thermophile avec la présence du Laser trilobum (présent uniquement en Lorraine au niveau national) dans les boisements de coteaux regroupant 120 espèces recensées dont une protégée au niveau national et deux régionalement,
- une hêtraie neutrophile et chênaie-charmaie regroupant 119 espèces recensées dont deux protégées régionalement,
- des milieux en mutation comme les carrières Solvay au niveau du terroir regroupe 30 espèces recensées dont une d'intérêt patrimonial car rare en Lorraine et les coteaux en friche regroupant 38 espèces recensées.

## **A l'échelle de la commune**

De part la diversité de sa situation topographique (coteau, vallon, fond de vallée, zone humide), Fléville-devant-Nancy offre un certain nombre de faciès propices à la diversité biologique.

Cette richesse liées aux conditions géographiques est renforcée par une mosaïque de pratiques agricoles, notamment basée sur l'élevage (prairies permanentes, prairies de fauche), source de biodiversité. Ces espaces peuvent favoriser le développement d'une faune et d'une flore spécifique.



## 2. Les paysages naturels

### A l'échelle de l'agglomération

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 de grandes entités paysagères souvent caractéristiques de plusieurs 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 (12 000 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, de 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 diversifiés, 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 d'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.

Les territoires du sud et de l'est de l'agglomération sont donc encore 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 élaborée par la communauté urbaine du Grand Nancy.

#### • Le plan de paysage du Grand Nancy

Suite à la mise en place de la charte d'environnement en 1997, la Communauté Urbaine, en collaboration avec différents partenaires, a souhaité disposer d'un outil de connaissance et d'action à l'échelle du Grand Nancy en vue de pérenniser le patrimoine vert communautaire.

Dans un objectif de développement durable et en application de l'Agenda 21 approuvé à la fin de l'année 2006, le Plan Paysage du Grand Nancy a été approuvé. Ce document de référence en matière de gestion des paysages et de perspectives vise à valoriser et pérenniser le patrimoine paysager de l'agglomération nancéienne, en proposant des recommandations et des outils de gestion à court, moyen et long termes.

Il consiste en :

- l'établissement d'un diagnostic des paysages du territoire,
- la définition d'une politique globale du paysage à l'échelle intercommunale,
- la mise en place d'un plan d'actions et à se doter des moyens humains et financiers pour les réaliser,
- la sensibilisation du plus grand nombre d'acteurs pour sa mise en oeuvre notamment dans les PLU.

La première phase du plan paysage qui consiste en une expertise paysagère, a mis en évidence les éléments marquants du paysage de l'agglomération que sont :

- les coteaux en « amphithéâtre » et les vergers qui sont un patrimoine paysager identitaire pour l'agglomération ;
- les portes du territoire qui mettent en scène l'agglomération par les contrastes entre reliefs, occupations du sol, paysages agricoles et urbains ;
- les « corridors biologiques » reliant bords de Meurthe, espaces naturels et parcs qui maillent l'agglomération sous forme de « trame verte » et sont les lieux privilégiés des promenades citadines ;
- les campagnes urbaines qui contribuent à la variété des paysages et méritent d'être préservées ;
- l'enjeu agricole est un outil de gestion des enjeux paysagers et écologiques ;
- l'eau comme fil conducteur transversal avec la Meurthe, les canaux et ruisseaux.

Ce Plan Paysage fait partie intégrante du projet d'agglomération. Trois grandes tendances d'évolution se dégagent :

- un travail de restructuration urbaine est amorcé,
- une prise en compte de la valeur du paysage dans les réflexions, notamment dans les PLU,
- un retournement de la ville vers l'eau grâce aux travaux de recalibrage de la Meurthe.

Trois problématiques sont soulevées :

- l'étalement urbain a des conséquences sur le paysage des coteaux et sur la plaine agricole,
- des ruptures d'échelles dans le paysage nuisent à la qualité du paysage urbain,
- des espaces sont particulièrement sensibles (coteaux, espaces naturels périurbains...).

Le projet de Paysage s'appuie sur les infrastructures, sur les perspectives et points de repère paysagers, sur une colonne vertébrale liée à l'eau et aux bassins versants, sur la création d'un urbanisme vert à l'est et sur la différenciation du paysage entre l'est et l'ouest, pour affirmer et enrichir les composantes urbaines et naturelles de l'agglomération.

Le concept de maillage paysager se décline ainsi selon deux grandes orientations :

- maintenir les lignes de forces du paysage et reconnecter les grandes continuités naturelles (fronts de côte préservés, renfort des corridors biologiques, gestion des coteaux....) ;
- construire le paysage urbain de demain (limites de l'agglomération, liaisons douces, maillage des espaces verts et des espaces urbanisés...).

## **A l'échelle de la commune**

Fléville-devant-Nancy a su maîtriser son urbanisation et ainsi préserver son patrimoine paysager.

Ainsi, de vastes étendues agricoles couvrent 460 ha soit 60 % de la surface communale. Les espaces boisés recouvrent 75 ha dont 65 ha (soit 85 %) sont en Espaces Boisés Classés dans le PLU

La topographie de la commune, constituée de légers vallons, favorise le développement de perspectives paysagères de qualité.

Ces surfaces ont pu être en grande partie conservées grâce à l'importance des espaces classés autour du château, soit les 300 ha du vallon s'étendant au Nord du village.

Le plan paysage élaboré à l'échelle de l'agglomération se concrétise à l'échelle de la commune.

Trois axes sont ainsi retenus :

- Axe 1 : remettre en valeur et préserver les éléments forts et l'inscription de l'agglomération dans sa géographie. Cet axe instaure la protection et la mise en valeur du patrimoine « eau » et par la protection des corridors biologiques en :
  - maintenant l'ambiance végétale qui accompagne le tracé du canal de jonction,
  - agrémentant l'itinéraire doux établi sur le chemin de halage,
  - garantissant la continuité de la ripisylve (cordon végétal le long du cours d'eau) le long du canal pour garantir son rôle de corridor biologique et assurer le déplacement de la faune entre la Moselle et Meurthe.
- Axe 5 : intervenir sur le paysage urbain existant et futur : le paysage doit être considéré comme un élément patrimonial, il faut mettre en place un urbanisme paysager de qualité sur les zones d'extensions urbaines et requalifier le paysage des infrastructures et de leurs abords en :
  - protégeant et valorisant le château et l'église comme élément de patrimoine identitaire du village.
  - préservant les vues depuis la commune sur le château qui constitue un point focal structurant de la silhouette du village.
  - protégeant les 18 ha de parc qui accompagne le château et valoriser cet espace dans le maillage urbain.
  - pérennisant les secteurs de jardins et de vergers en périphérie et au cœur du village. Ces espaces à caractère naturel constituent un élément fort de l'identité villageoise et participent à la qualité du cadre de vie des habitants.
- Axe 6 : organiser la pratique du paysage : cet axe entend préserver et mettre en valeur le paysage agricole en préservant les espaces agricoles et les entités boisées définissant les limites d'agglomération, pérenniser et renforcer le réseau de liaisons douces.

## C. RISQUES ET QUALITE DE L'ENVIRONNEMENT

### 1. Les risques

#### a. Les risques naturels

Les différents risques naturels sur l'agglomération

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 communes de l'agglomération sont soumises à un certain nombre de risques naturels et technologiques.

Communes	Inondations	Mouvement de terrain	Effondrement minier	Barrage	Industriel	TMD	Nombre total de risques majeurs par communes
Art-sur-Meurthe	1			1		1	3
Dommartement		1					1
Essey-les-Nancy		1		1		1	3
Fléville-devant-Nancy		1				1	2
Heillecourt		1				1	2
Houdemont		1				1	2
Jarville-La-Malgrange	1			1		1	3
Laneuveville-devant-Nancy	1		1	1	1	1	5
Laxou		1				1	2
Malzéville	1	1		1		1	4
Maxéville	1	1	1	1		1	5
Nancy	1	1	1	1	1	1	6
Pulnoy					1	1	2
Saulxures-lès-Nancy						1	1
Seichamps		1			1	1	3
Tomblaine	1			1		1	3
Vandœuvre-lès-Nancy		1				1	2
Villers-lès-Nancy		1					1
St Max				1			1
<b>Total</b>	<b>7</b>	<b>12</b>	<b>3</b>	<b>9</b>	<b>4</b>	<b>16</b>	<b>51</b>

### Les risques d'inondations

La Meurthe, affluent de rive droite de la Moselle, connaît des débordements assez fréquents. Elle prend sa source dans le Massif des Vosges, traverse les Vosges et la Meurthe-et-Moselle avant de rejoindre la Moselle à Frouard et Custines. L'ensemble de la vallée de la Meurthe est concerné par un risque d'inondation.

Le Grand Nancy a sollicité l'Etat afin que soit pris en compte le dossier relatif à la maîtrise des situations des inondations sur le cours de la Meurthe, ainsi que la poursuite des tranches de travaux qui en découlent. Cette démarche s'inscrit dans le cadre d'une démarche PAPI.

En effet, le Ministère de l'Écologie et du développement durable, en juillet 2006, a impulsé la mise en place et le soutien par l'Etat d'un programme d'actions de prévention des risques liés aux inondations (PAPI), sur le bassin versant de la Meurthe.

Un grand nombre d'acteurs importants dans le bassin versant ont exprimé leur intérêt pour cette démarche. Avec l'appui du Conseil régional de Lorraine et des Conseils généraux de Meurthe-et-Moselle et des Vosges, les principaux groupements de communes pourraient ainsi mettre en place le dispositif de coopération entre collectivités du bassin versant pour porter le futur PAPI. Cette démarche doit aboutir d'ici la fin 2013.

Le PAPI se fonde sur une circulaire ministérielle d'octobre 2002. L'objectif est de créer le cadre d'une gestion globale des cours d'eau sur la totalité d'un bassin versant :

- par la restauration des champs naturels d'expansion des crues ;
- par la création de barrage ou digue de faible hauteur qui généreront une sur-inondation dans des secteurs géographiques où l'impact économique sera le plus faible possible, avec mise en place d'un système d'indemnisation, si besoin est ;
- par la poursuite de la mise en place de protections localisées pour les zones sensibles (habitats, activités économiques) ; l'objectif étant de minimiser ces investissements très lourds en ayant recours aux dispositifs de ralentissement dynamique décrits précédemment et globalement moins coûteux.

Désormais, deux Plans de Préventions des Risques d'Inondation (PPRI) datant respectivement du 15 décembre 2010 et du 27 février 2012 jalonnent le territoire du Grand Nancy.

### **Le risque de rupture de barrage**

Le Grand Nancy est concernée par un risque à fort enjeu humain lié à l'existence du barrage réservoir du Vieux Pré de Pierre-Percée dont la fonction, à l'origine, est de sauvegarder le potentiel de production de la centrale nucléaire de CATTENOM en Moselle (soutien d'étiage). Situé à 65 Km en amont de la commune, ce barrage permet de soutenir les débits d'étiage de la Meurthe et de la Moselle et d'alimenter de façon constante les réfrigérants atmosphériques de la centrale nucléaire de Cattenom. En outre le barrage permet également le soutien des étiages de la Meurthe lorsque son débit devient inférieur à 7 m<sup>3</sup>/s à Damelevières. Le tracé de l'onde de submersion a été approuvé par le Comité Techniques Permanent des barrages dans sa séance du 23 juin 2000. Les communes de la vallée de la Meurthe (Art-sur-Meurthe, Essey-lès-Nancy, Jarville-la-Malgrange, Laneuveville-devant-Nancy, Malzéville, Maxéville, Nancy, Saint-Max et Tomblaine) sont situées en zone d'inondation spécifique correspondant à une sur-inondation supérieure aux plus hautes crues connues.

#### **• A l'échelle de la commune**

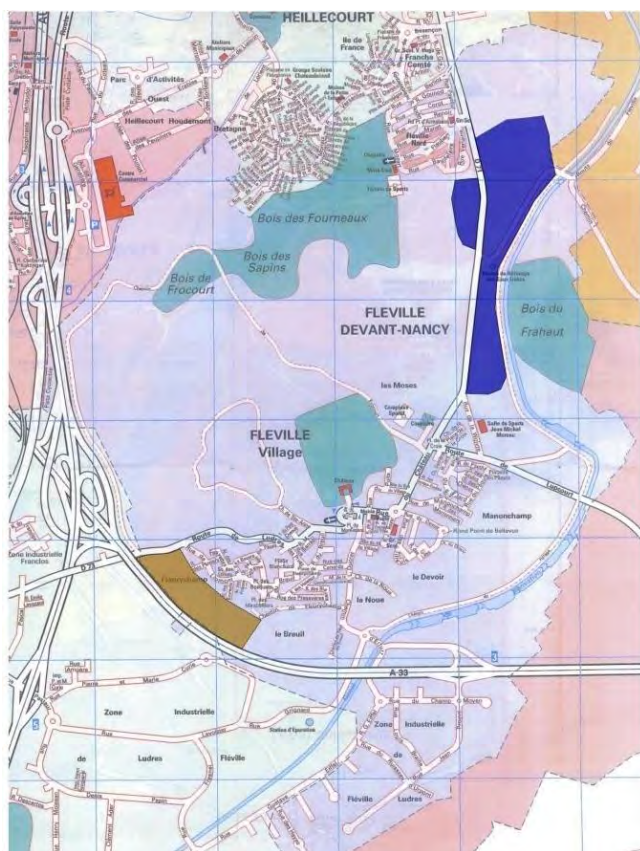
La commune n'est pas concernée directement par les risques inondation de la Meurthe et n'est pas couverte par les PPRI.

La commune n'est pas concernée par l'arrêté préfectoral constatant l'état de catastrophe naturelle du 8 juin 2012, concernant les événements orageux et pluvieux des 21 et 22 mai 2012 qui ont touchés le Grand Nancy. Aucune zone inondée dans ce contexte n'a été particulièrement identifiée sur la commune au sein du travail partenarial en cours sous l'égide de l'Etat.

Ainsi, Fléville-devant-Nancy est peu soumise aux risques naturels que ce soit les inondations ou coulées de boue, toutefois ils ne sont pas absents et ont déjà causé des dégâts au sein de la commune.



Ainsi des mesures préventives ont été prise notamment en matière d'aménagement, limiter voir interdire toute construction sur un espace soumis à des risques naturels.



Légende :

Zone inondable 

Coulée de boue 

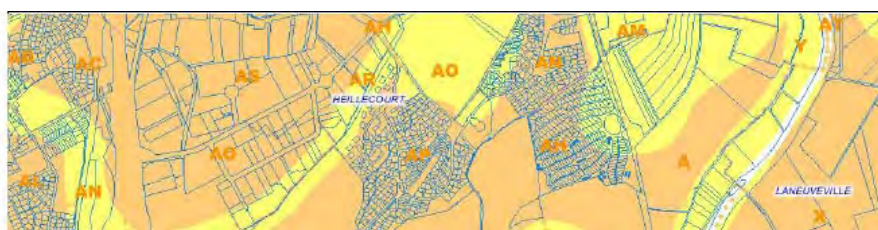
Fléville-devant-Nancy est concernée par le gonflement du FRAHAUT dans le cadre de pluies automnales ou hivernales importantes et de la fonte des neiges. Des événements exceptionnels (orages, fortes précipitations) peuvent entraîner une crue.

Ce risque est mentionné en chapeau de zone des zones concernées dans le règlement.

### Le phénomène de retrait gonflement des argiles

Le territoire de la commune est soumis à des risques de retrait gonflement des sols en raison de la présence de marnes et de calcaires argileux. Ce phénomène résulte de la modification de la teneur en eau de ces matériaux et se manifeste par une variation significative de volume des sols notamment lors de périodes de sécheresse. Dans ce cas, les argiles se tassent verticalement et se fissurent ce qui entraîne un mouvement différentiel du sol pouvant éventuellement affecter les édifices implantés sur ces terrains ou à proximité.

La commune est concernée par les aléas de retrait et de gonflements des argiles d'après la cartographie départementale du BRGM à l'échelle 1/50 000ème. Si ce phénomène ne met guère en danger la sécurité physique des citoyens, il est en revanche fort coûteux au titre de l'indemnisation des victimes de catastrophes naturelles. Il s'agit également d'un aléa particulier en ceci qu'il ne conduit jamais à une interdiction de construire, mais à des recommandations constructibles applicables principalement aux projets nouveaux.





## Les risques mouvements de terrain

- **A l'échelle de l'agglomération**

La loi du 22 juillet 1987, a rendu obligatoire la prise en compte des risques naturels dans les documents d'urbanisme ; obligation renforcée par la loi SRU (art. R 123.11).

La Communauté Urbaine du Grand Nancy, exerçant la compétence de l'urbanisme réglementaire, et les services de l'État ont défini conjointement une méthodologie pour l'élaboration d'un atlas de l'aléa « mouvements de terrain » sur l'ensemble des communes de l'agglomération affectées par ce risque. Ce travail aboutira à la prescription de PPR communaux. En effet, la définition du risque est la confrontation d'un aléa avec des enjeux.

Le PPR apporte des solutions réglementaires. Il régit l'utilisation des sols en fonction des risques naturels auxquels ils sont soumis et définissent les règles d'urbanisme, de construction et de gestion qui s'appliqueront au bâti existant et futur.

Le contexte de coteaux abrupts de la Meurthe entraîne un risque non négligeable d'affaissement, de gonflement-retrait ou encore de coulées boueuses. La commune de Ludres a ainsi vu approuver par la préfecture un Plan de Prévention des Risques de Mouvements de terrain le 23 septembre 1999. Un

P.P.R. Mouvements de terrain a par ailleurs été prescrit sur la commune de Houdemont le 12 avril 2000.

Plus de la moitié des communes du territoire concernées par l'étude ont fait l'objet d'un atlas des mouvements de terrain. Il s'agit essentiellement des communes situées sur les côtes les plus abruptes en rive gauche de la Meurthe. Une étude des aléas mouvements de terrain au 1/5000 ème réalisée par le CETE en janvier 2007 fait apparaître la présence de zones instables ou potentiellement instables.

Il régleme donc fortement les nouvelles constructions dans les zones très exposées. Dans les autres secteurs, il veille à ce que les nouvelles constructions n'aggravent pas les phénomènes (facteurs de risques) et ne soient pas vulnérables en cas de catastrophe naturelle. Ces règles peuvent traiter de l'urbanisme, de la construction ou de la gestion des espaces.

La réglementation dépend :

- de la vocation de la zone (urbaine, rurale) ;
- de l'importance du risque et son impact (humain ou économique) ;
- de la destination ou l'usage des constructions.

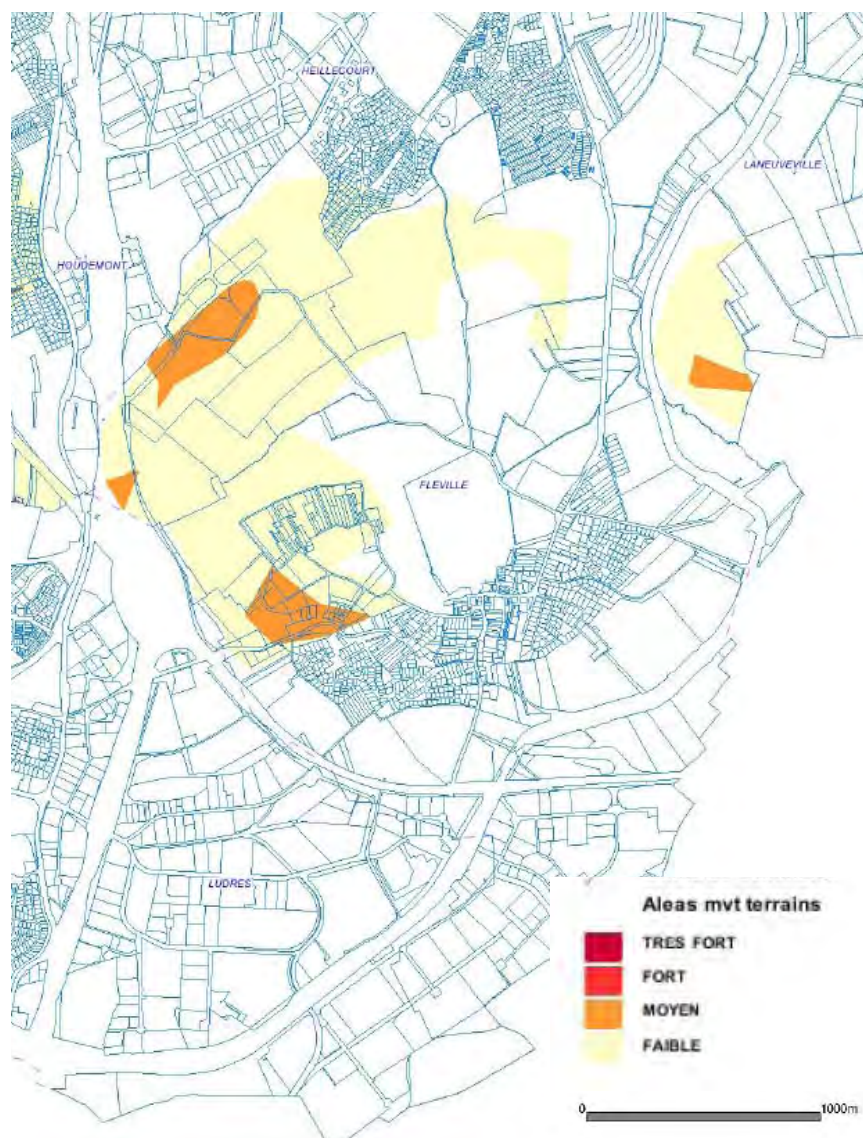
La doctrine en termes d'aléa est la suivante :

- en zone bâtie, les secteurs d'aléa faible ou moyen pourront être rendus constructibles ;
- en zone naturelle, les secteurs soumis à un aléa seront en principe inconstructibles, cependant si la commune se trouve extrêmement contrainte dans son développement par un ou plusieurs aléas, on admettra l'ouverture à l'urbanisation de secteurs limités soumis à l'aléa faible, voire moyen, selon des critères à définir.

#### • A l'échelle de la commune

La commune de Fléville-devant-Nancy est concernée par des aléas moyens et faibles. Seule la partie nord de la ville a été étudiée. L'aléa mouvement de terrain est moyen au niveau des terrains à pente moyenne, les zones concernées sont:

- le secteur commercial de Frocourt,
- au sud du lieu dit le fond de Chanot,
- le Bois du Frahaut.



Ce risque est mentionné en chapeau de zone des zones concernées dans le règlement.

Par ailleurs, 2 déclarations de catastrophe naturelle pour mouvements de terrains et tassement différentiel ont été prononcées.

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
<b>Inondations et coulées de boue</b>	08/12/1982	31/12/1982	11/01/1983	13/01/1983
<b>Inondations et coulées de boue</b>	11/06/1988	12/06/1988	05/01/1989	14/01/1989
<b>Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse</b>	01/08/1989	31/12/1991	24/12/1992	16/01/1993
<b>Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain</b>	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
<b>Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols</b>	01/07/2003	30/09/2003	25/08/2004	26/08/2004
<b>Inondations et coulées de boue</b>	21/05/2012	22/05/2012	08/06/2012	14/06/2012

## Le risque sismique

En application des décrets n° 2010-1254 du 22/10/2010 relatif à la prévention du risque sismique et n° 2010-1255 du 22/11/2010 portant sur la délimitation des zones de sismicité du territoire français, le Grand Nancy est situé en zone sismique z1 très faible. Aucune prescription en termes d'aménagement ou d'urbanisme ne sera imposée.

### b. Les risques technologiques et industriels

#### • A l'échelle de l'agglomération

La prévention des risques industriels se fait à travers la législation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) qui 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. Le territoire du Grand Nancy compte un certain nombre d'ICPE.

Dans le but de minimiser les risques relatifs à ces installations, la loi 76-663 du 19 juillet 1976 modifiée par la loi n° 87-565 du 22 juillet 1987 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.

Une installation peut être :

- non classée ;
- classée et soumise à déclaration en préfecture (installation assez dangereuse) ;
- classée et soumise à autorisation en préfecture (installation plus dangereuse).

Cette classification s'opère pour chaque établissement en fonction de différents critères : activités, procédés de fabrication, nature et quantité des produits élaborés, stockés.

Certaines de ces installations présentent de tels risques et conséquences qu'elles sont classées sous la forme des ICPE sous autorisation et servitudes (AS), dites SEVESO. Elles sont régies par la directive 2003/105 du 16 décembre 2003, concernant la maîtrise des dangers liés aux accidents majeurs impliquant des substances dangereuses, modifiant la Directive SEVESO II. Leur réglementation spécifique vaut servitude d'utilité publique.

L'exploitant d'une entreprise classée SEVESO II SEUIL HAUT doit, au titre de la réglementation, élaborer un plan d'urgence interne lui permettant d'intervenir le plus rapidement et efficacement possible sur tout incident ou accident afin d'éviter qu'il dégénère en accident majeur. Il doit également mettre en place un Système de Gestion de la Sécurité (SGS) de telle sorte que son organisation même contribue à la réduction des risques ainsi qu'un Plan d'Opération Interne (POI). Il doit fournir toutes les informations nécessaires à la maîtrise de l'urbanisation et à la mise en place d'un Plan Particulier d'Intervention (PPI). Il doit enfin revoir régulièrement ses études de dangers en fonction des modifications de son usine.

On recense, à l'échelle de l'agglomération :

- l'entreprise SEVEAL à Ludres, classée SEVESO SEUIL AS, pour des produits phytosanitaires ;
- la société ONYX Est à Ludres, classée SEVESO SEUIL BAS, pour le regroupement d'ordures ménagères et de DIB (Déchets Industriels Banaux) ;

- la société STORENGY, basée à Cerville, classée SEVESO SEUIL BAS, pour du stockage souterrain de gaz référencé sous le code minier ;
- l'entreprise Air Liquide à Varangéville, classée SEVESO SEUIL BAS, pour le stockage et le conditionnement des gaz et liquéfiés ;
- la société NOVACARB à Laneuveville-devant-Nancy, classée SEVESO SEUIL BAS, pour le stockage et le conditionnement de produits chimiques issus de la chimie minérale inorganique.

La loi n° 2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels (suite à l'explosion de l'usine AZF de Toulouse) complète les dispositifs réglementaires dans le domaine de la prévention et de la réparation des dommages.

Elle vise à développer davantage la conscience du risque au sein de la population, à mieux maîtriser l'urbanisation dans les zones à risques et à mieux prévenir le danger. Elle complète les dispositifs législatifs existants en donnant la primauté à la prévention. Elle instaure notamment les PPRT (Plans de Prévention des Risques Technologiques). Ils détermineront autour des sites SEVESO les zones inconstructibles et celles où seront imposés des travaux de protection.

Un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) a été élaboré en 2006 pour l'entreprise SEVEAL. Un autre a été prescrit en 2008 pour les installations de STORENGY.

L'élaboration de PPRT pour les établissements SEVESO II SEUIL HAUT prévoit, entre autres :

- la délimitation de zones où les constructions sont interdites ou subordonnées à des prescriptions ;
- l'expropriation de secteurs à risques importants d'accident et présentant un danger très grave pour la vie humaine ;
- l'instauration d'un droit de délaissement ; le coût étant supporté par l'Etat, la collectivité et l'industriel (art. L. 515-16 du code de l'environnement) ;
- l'application des mesures aux constructions existantes ;
- l'extension des mesures (études de danger) pour le transport de matières dangereuses en lien direct avec les établissements SEVESO II.

Les obligations réglementaires des établissements classés SEVESO SEUIL BAS sont définies par l'Arrêté de mai 2000 qui prévoit, en particulier, la mise en œuvre par l'industriel d'une Politique de Prévention des Accidents Majeurs (PPAM) et informer le public et son personnel.

L'usine Novacarb à Laneuveville-devant-Nancy, stockant de l'ammoniac, est concernée. Au niveau des risques industriels, ce site de la Madeleine est soumis à un périmètre de SEVESO II qui instaure une distance d'isolement autour de ces installations de 110 m correspondant à un périmètre de sécurité relatif au stockage de l'ammoniac.

#### • A l'échelle de la commune

Les risques industriels peuvent prendre deux formes à Fléville-devant-Nancy, d'une part le risque provenant d'un accident dans une industrie, d'autre part pendant le transport de matières dangereuses.

En ce qui concerne les industries, le risque est minime, seule deux industries sont soumises à autorisation mais ne représente à priori pas de danger important, il s'agit des industries Nancy Enrobés et Solavie.

Ces entreprises font l'objet d'une autorisation préfectorale et font l'objet d'une étude d'impact et de danger, des mesures préventives sont à mettre en place ainsi que des plans de secours.

Ce risque est pris en compte dans le PLU afin de limiter ou d'interdire de nouvelles constructions.

Bien que l'usine d'incinération des ordures ménagères (Nancy Energie) ne soit pas située sur le territoire de la commune, le conseil municipal de Fléville participe activement aux travaux de la commission locale d'information et de surveillance (CLIS), mise en place par le préfet.

### **Les risques liés au transport des matières dangereuses :**

- **A l'échelle de l'agglomération**

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 nancéien. Ce transit s'effectue par le réseau routier (A 31, A 330), 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 principaux dangers sont :

- l'explosion avec des risques de traumatisme directs ou par onde de choc ;
- l'incendie avec des risques de brûlures et asphyxie ;
- la dispersion dans l'air, l'eau et le sol de produits dangereux avec risque d'intoxication par inhalation, par ingestion ou par contact.

Il est fait un cas particulier de ce type de risques car les enjeux varient en fonction de l'endroit où se développe l'accident. Il est important de connaître :

- les risques liés au TMD : flux, itinéraires, points noirs ;
- les points sensibles : points de captage d'eau, zones d'habitat, établissements scolaires et hospitaliers.

Le transport des matières dangereuses est soumis à l'arrêté du 1er juin 2001 relatif au transport des marchandises dangereuses par la route, dit Arrêté ADR (Accord européen relatif au transport international des marchandises dangereuses par route) du 5/12/96 et la loi du 30 juillet 2003

- le transport par voie ferrée

Le transport des matières dangereuses par voie ferrée est également soumis à une réglementation internationale RID (règlement concernant le transport international ferroviaire des marchandises dangereuses) et la loi du 30 juillet 2003

- le transport par voie fluviale :

Respecter et faire respecter l'accord européen ADNR (relatif au transport des marchandises dangereuses par voies de navigation intérieure) et la loi du 30 juillet 2003

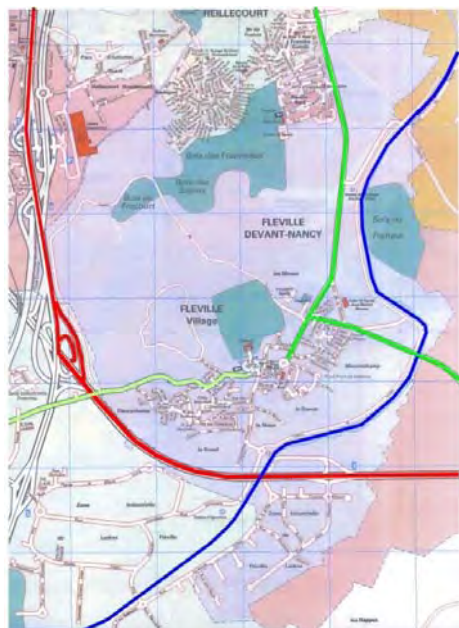
- le transport par canalisations enterrées :

Les canalisations (aqueducs) sont repérées sur le terrain dans la traversée de la zone d'agglomération et sur le plan cadastral.

Le plan des canalisations doit être obligatoirement consulté à la Communauté Urbaine du Grand Nancy ou auprès du concessionnaire avant tout début de chantier.



- **A l'échelle de la commune**



Le territoire de Fléville-devant-Nancy est traversé par un flux de transport de matières dangereuses.

Légende :

- Autoroute A33
- D73
- D71
- Canal de jonction

Le transport de matières dangereuses peut s'effectuer par :

- voies routières : A33, D71, D73,
- voies ferrées : dans la zone industrielle
- canalisation d'eau : passage de 3 aqueducs. 1 en service, 1 en secours, et 1 désaffecté,
- voies fluviale : canal de jonction (entre le canal de l'Est et le canal de la Marne au Rhin).

La commune a pris des mesures de prévention pour le transport par voies routières : des voies de contournement permettent actuellement de délester le centre ville ; des emplacements réservés pour le contournement par l'Est ont été instaurés, ainsi que le prolongement Sud de l'Epine Dorsale pour le contournement par l'Ouest.

La circulation est interdite aux PL > 3,5T dans les rues d'Erfurt, rue Léon Ducret, rue de Liomont, rue du Breuil, rue Jean ROYER, rue des Pruez et tout le lotissement de l'Orée du Bois,

Un arrêté municipal interdit le transit des véhicules de plus de 5,5 Tonnes dans la commune sauf livraisons (RD 71 et 73).

## 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 Grand Nancy résultent des inconvénients de l'urbain et de l'évolution des modes de vie.

### a. La qualité de l'air

#### • A l'échelle de l'agglomération

La qualité de l'air est évaluée en comparant les concentrations de polluants mesurés dans l'air ambiant avec les valeurs de références issues des différentes réglementations existantes. En Europe, la directive n°96/62/CE du 27 septembre 1996 a défini le cadre de l'évaluation et de la gestion de la qualité de l'air. La France se dote de la Loi n°96-1236 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie (30 décembre 1996).

Le plan régional pour la qualité de l'air (PRQA) en Lorraine, approuvé en 2001, fixe des orientations sur cinq ans portant notamment sur :

- l'organisation de la surveillance de la qualité de l'air et de ses effets sur la santé humaine et les milieux par un pôle sanitaire ;
- la maîtrise des pollutions atmosphériques dues aux sources fixes (essentiellement la production d'énergie, la chimie et la parachimie, la sidérurgie et les traitements de surface) ;
- la maîtrise des émissions dues aux sources mobiles principalement en milieu urbain ;
- des actions de communication et d'information.

Il implique ainsi les réseaux de mesure, les médecins, les services sanitaires et associations, les préfetures de département, les services régionaux (principalement DRIRE et DRASS) pour la métrologie et le suivi sanitaire.

Un plan de protection de l'atmosphère (PPA) concerne Nancy. Dans le cadre de la loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie du 30 décembre 1996, ce plan fait partie des mesures de planification visant à stabiliser et/ou réduire les émissions de polluants et ramener la concentration des polluants dans l'atmosphère à des niveaux inférieurs aux valeurs limites fixées à l'annexe I du décret modifié n° 98-360 du 6 mai 1998 relatif à la surveillance de la qualité de l'air.

La réalisation de ces plans permettra de répondre aux exigences de l'article 8 de la directive européenne n° 96/62/CEE du 27 septembre 1996 concernant l'évaluation et la gestion de la qualité de l'air ambiant. Le suivi de ces plans fait l'objet, à ce titre, d'une attention particulière de la part de la Commission européenne.

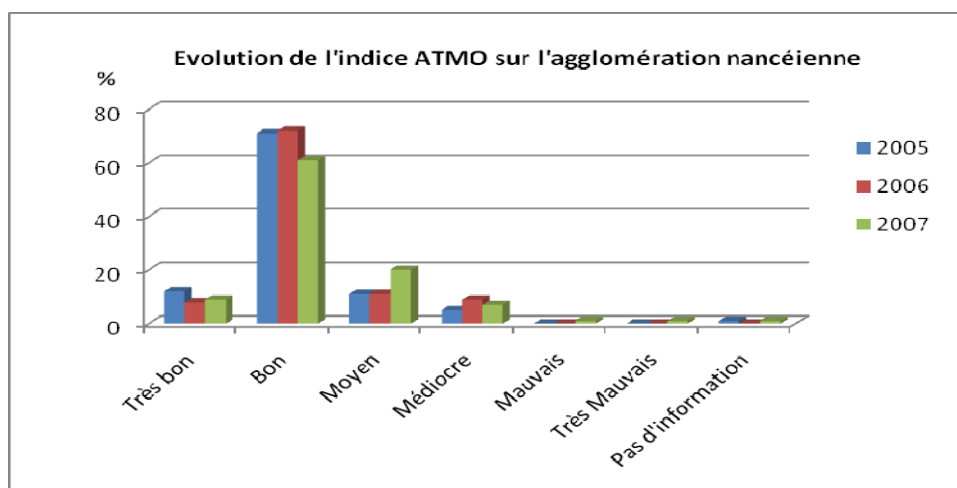
Le code de l'environnement prévoyait que l'ensemble des agglomérations de plus de 250 000 habitants serait couvert par ces plans de protection de l'atmosphère, soit 26 plans, avant le 30 juin 1998.

Le PPA, approuvé par arrêté préfectoral, liste les mesures concrètes et précises pour maîtriser et réduire les émissions atmosphériques des sources fixes et mobiles dans l'agglomération ou la zone concernée. L'élaboration de ces PPA, sous l'égide des DREAL, suppose notamment :

- l'établissement d'une concertation ouverte avec tous les acteurs intéressés par la pollution atmosphérique ;
- la connaissance de l'état de qualité de l'air et de ses évolutions prévisibles ;
- l'évaluation de l'impact des mesures déjà mises en œuvre le cas échéant ;
- une articulation pertinente entre les différents outils de planification de la loi sur l'air (plan régional de la qualité de l'air, plan de déplacement urbain).

La qualité de l'air sur le territoire de la Communauté urbaine du Grand Nancy est mesurée par l'association AIRLOR qui effectue des relevés en milieux urbains et périurbains. L'agglomération dispose de 5 stations de mesure : Fléville, Tomblaine, Nancy Poincaré, Nancy Kennedy, Nancy Brabois.

L'indice ATMO, qui mesure la pollution atmosphérique moyenne quotidienne, permet de disposer d'une information synthétique sur la qualité de l'air. D'après le rapport d'activité 2007 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 70 % des jours en 2007) mais a connu, ces dernières années, une légère tendance à la dégradation (80% des jours de qualité bonne à très bonne pour l'année 2006 et 83% pour l'année 2005).



*Sources : Rapports d'activités AIRLOR – 2005, 2006, 2007*

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

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

### b. Les 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 d'une carte de bruit rassemblant les données qui permettront d'évaluer les expositions au bruit et de prévoir leur évolution. Dans la continuité de cette dernière, 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.

Un PPBE est en cours d'élaboration à l'échelle de la Communauté Urbaine du Grand Nancy. Il comporte :

- Un rapport sur les données principales issues des cartographies sonores,
- Les critères de détermination et la localisation des zones calmes,
- Les objectifs de réduction dans les secteurs dépassant les valeurs limites,
- Les mesures proposées en vue d'abaisser les niveaux sonores ou de préserver des secteurs définis comme « calmes ».
- L'analyse des choix opérés ainsi que l'accord des organismes compétents pour la mise en œuvre des actions s'il y a lieu.

Catégorie	niveau sonore au point de référence, en période diurne dB (A)	niveau sonore au point de référence, en période nocturne dB (A)
1	75	70
2	70	65
3	65	60
4	60	55
5	55	50

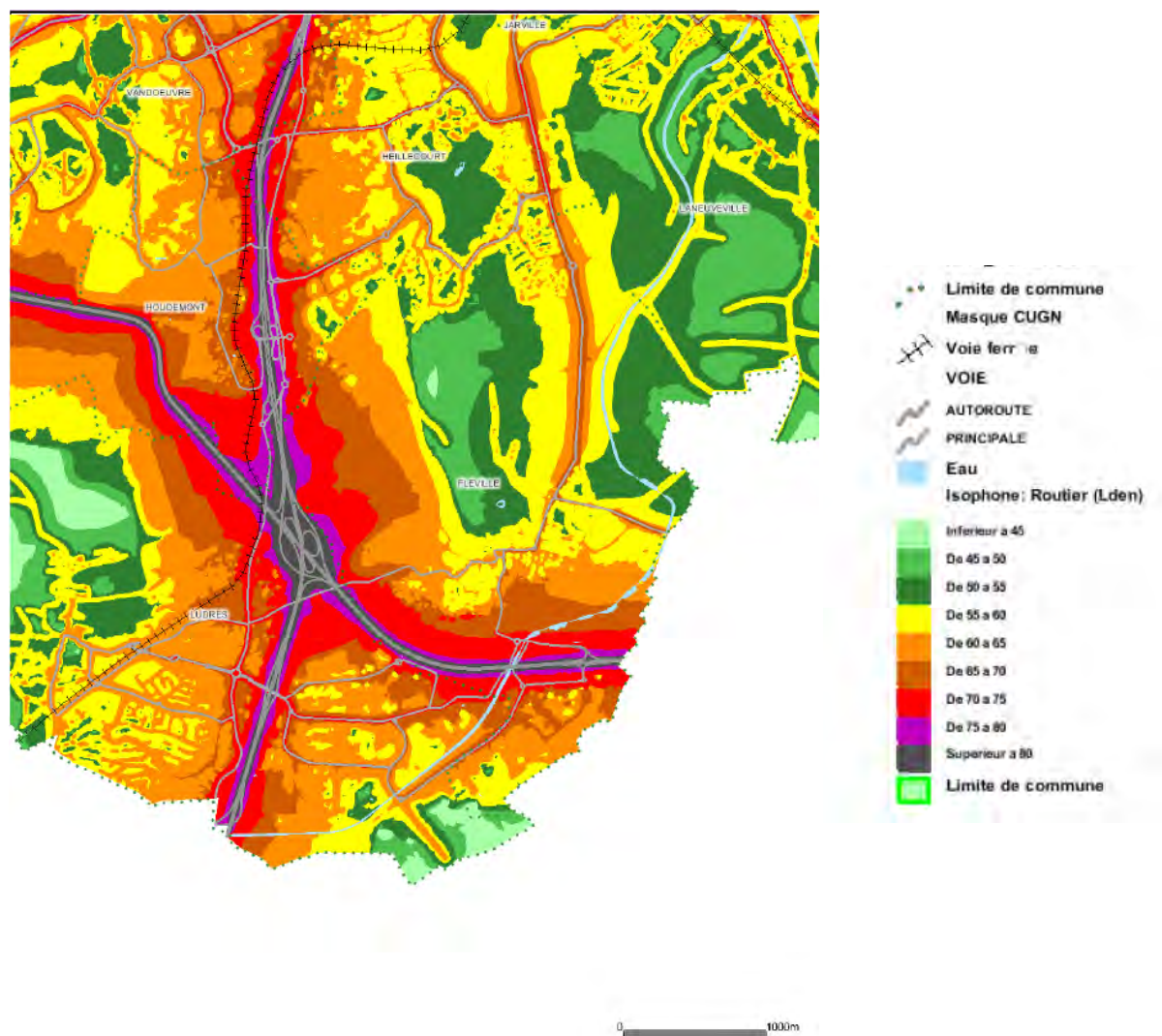
La classe 1 prévoit une bande de protection de 300 mètres de chaque côté de la voie, la classe 2, une bande de 250 mètres, la classe 3, une bande de protection de 100 mètres de chaque côté de la voie, la classe 4, une protection de 30 mètres de chaque côté de la voie et la classe 5, une bande de 10 mètres.

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.

#### • A l'échelle de la commune

Fléville-devant-Nancy est confronté à des nuisances sonores au sud de la commune avec le trafic important sur l'autoroute A33. Une bande de 100m entre l'autoroute et des logements doit être respectée.

Afin de réduire les nuisances sonores, des travaux pourraient être engagés pour assurer la tranquillité des habitants.



### c. La collecte et le traitement des déchets

#### • A l'échelle de l'agglomération

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, ...) ;
- le développement des déchetteries ;
- la résorption des décharges sauvages ;
- la collecte des déchets ménagers spéciaux (collectes spécifiques, déchetteries...).

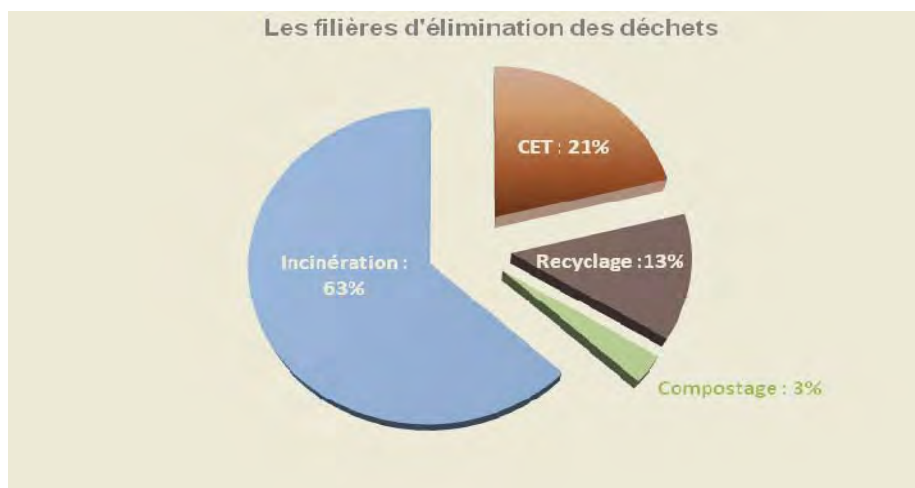
La collecte et le traitement des déchets sont assurés par la Communauté Urbaine du Grand Nancy. L'agglomération collecte et élimine 100 000 tonnes de déchets par an. L'opération de collecte est assurée par la RIMMA et NANCY ENERGIE à travers des contrats d'exploitation et de concession.

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).*

La tendance des années précédentes se poursuit et se renforce avec une forte baisse du tonnage des ordures ménagères non-recyclables et une hausse des produits recyclables. Concernant la qualité du tri des emballages, le taux d'erreur de tri des usagers stagne en 2008 (32%).

	2006	2007	2008	Evolution 2007-2008
<b>Ordures ménagères</b>	85 315	82 662	80297	- 2,9 %
<b>Emballages</b>	3 028	3122	3375	+ 8,1 %
<b>Verre</b>	5 369	5435	5510	+ 1,4 %
<b>Papier</b>	5 772	6401	6531	+ 2 %
<b>Cartons</b>	931	1578	1 847	+ 17 %
<b>Total</b>	<b>100 415</b>	<b>99 198</b>	<b>97 558</b>	<b>- 1,6 %</b>

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...) ;
- le développement des déchetteries ;
- la résorption des décharges sauvages ;
- la collecte des déchets ménagers spéciaux (collectes spécifiques, déchetteries...).

En ce qui concerne le tri sélectif par apport volontaire aux conteneurs, ont été collectées en 2003 : 5059 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 papiers et cartons avant envoi en papeterie, principalement à Golbey et Kayserberg.

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. Sur place, des bennes sont mises à la disposition des usagers pour que la majorité des déchets triés puisse être recyclée.

	2006	2007	2008	Evolution 2007-2008
Tonnages collectés	34 884	37 523	36 275	- 3,3 %

La tendance de la baisse du tonnage des ordures ménagères se confirme en ce qui concerne ceux déposés en déchetterie. Ainsi sur la période 2006-2008 on constate une diminution de 3,3%.



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 du Grand Nancy.

Evolution des tonnages des déchetteries par catégorie :

	2006	2007	2008	% représentatif	Destination
Gravats	11 837	12 379	11 642	32 %	Réutilisation
Divers	10 984	11 725	10 794	30 %	CET classe 2
Cartons	627	694	729	2 %	Recyclage
Végétaux	6 305	7 204	6 824	19 %	Compostage
Bois	4 449	4 800	5 115	14 %	Valorisation énergétique
Ferrailles	682	721	1 171	3 %	Recyclage
<b>Total</b>	<b>34 884</b>	<b>37 523</b>	<b>36 275</b>	<b>100 %</b>	

En ce qui concerne le tri sélectif par apport volontaire aux conteneurs, ont été collecté 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-devant-Nancy où sont triées les différentes sortes de papiers et cartons avant envoi en papeterie, principalement à Golbey et Kayserberg.

Par ailleurs, dans le cadre de son nouveau contrat de gestion des déchets (prise d'effet au 1<sup>er</sup> janvier 2006), le Grand Nancy a mis un accent particulier sur la qualité du traitement des déchets verts. Cette qualité permet aujourd'hui l'organisation, deux fois par an (au printemps et en automne) de restituer aux habitants du compost issu des déchets verts apportés en déchetterie par ces derniers. Les restitutions sont l'occasion d'échanges avec les habitants.

Enfin, le dispositif de collecte des DASRI (Déchets d'Activités de Soins à Risques Infectieux), initialement réservé aux professionnels de la santé, a été ouvert aux personnes en auto-traitement en juillet 2007.

#### • A l'échelle de la commune

La collecte des ordures ménagères a lieu le mardi et vendredi et celle des « écosacs » le mercredi.

Les déchetteries communautaires les plus proches sont les suivantes :

- **Art-sur-Meurthe** : route de Saulxures
- **Essey-lès-Nancy** : route d'Agincourt (D913)
- **Heillecourt** : Parc d'Activités Est
- **Laneuveville** : rue Raoul Cezard (RN4)
- **Ludres** : RN 57

Le ramassage des déchets encombrants a lieu deux fois par an.

d. L'eau potable

- **A l'échelle de l'agglomération**

L'eau potable distribuée sur le territoire de Laxou et de la Communauté urbaine du Grand Nancy est prélevée dans la Moselle à hauteur de Messein. Chaque jour, 120 000 m<sup>3</sup> y sont puisés pour satisfaire les besoins de l'agglomération.

Une réserve de 3,5 millions de mètres cubes a également 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 dans l'agglomération par deux aqueducs de 10 km vers les usines de traitement Edouard Imbeaux et Saint-Charles situées à Vandœuvre-lès-Nancy afin de la rendre potable.

L'Agence Régionale de Santé (A.R.S.) (ex DDASS)<sup>2</sup> qui effectue plus de 800 analyses annuelles tout au long du parcours effectué par l'eau, a mis en évidence que, pour l'année 2008, l'eau était de qualité bactériologique excellente et conforme aux exigences de qualité physico-chimique fixées par le Code de la Santé Publique\*. 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 du réseau d'eau potable » est en cours d'élaboration. L'objectif est de réaliser un diagnostic du réseau (1<sup>ère</sup> phase réalisée en 2008) afin de proposer des solutions pour améliorer le fonctionnement du réseau, la qualité des eaux ainsi que la sécurisation de la distribution de la Grand Nancy.

- **A l'échelle de la commune**

La commune de Fléville-devant-Nancy compte 1002 foyers desservis par 36,02 km de réseau d'eau dont 20,52 km sont en fonte ductile et 0,43 km en fonte, par ailleurs sont recensés 18 branchements en plomb et 2 branchements ont été remplacés en 2008.

Un volume de 142 030 m<sup>3</sup> d'eau est consommé par an.

Par ailleurs, le réseau incendie est assuré par 53 poteaux d'incendie répartis sur le territoire.

La commune ne présente pas de problème majeur de distribution.

e. L'assainissement

- **A l'échelle de l'agglomération**

Fléville est raccordée à la station d'épuration de la Communauté Urbaine qui 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.

La communauté Urbaine du Grand Nancy possède un réseau d'assainissement composé d'environ 1200 km de collecteurs de diamètre 200 à 2 500 mm, dont environ 50 % de type unitaire. Il se compose de 25 bassins de rétention, 89 réservoirs d'orage, 33 600 regards et 35 stations de refoulement ou poste de relevage.

---

<sup>2</sup> Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales

\* Source : Rapport Annuel de la DDASS pour la Communauté Urbaine du Grand Nancy, 2008 ;

L'entretien de ce réseau doit permettre d'assurer dans des conditions satisfaisantes, l'évacuation des eaux usées et pluviales.

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

La station d'épuration de MAXEVILLE, mise en service en 1971, a une capacité de 500 000 équivalents-habitants (400 000 pour la filière urbaine et 100 000 pour la filière industrielle).

Elle traite les eaux usées de toutes les communes de l'agglomération et les eaux usées industrielles des Brasseries situées à Champigneulle. Cette station est aujourd'hui exploitée par la société VEOLIA-EAU.

Le Grand Nancy a, par ailleurs, mis à jour son schéma directeur relatif à l'assainissement des eaux usées et pluviales en 2008 en vue de prévoir les aménagements nécessaires en termes d'assainissement afin de répondre aux objectifs de bon état des cours d'eau fixés par la Directive Européenne sur l'Eau du 23 octobre 2000.

- **A l'échelle de la commune**

6 habitations possèdent un assainissement non collectif.

## II. DIAGNOSTIC COMMUNAL

### A. LE FONCTIONNEMENT URBAIN

#### 1. Historique et morphologie urbaine

##### a. Développement urbain

- **A l'échelle du Grand Nancy**

La ville de Nancy a connu sa première grande phase d'expansion planifiée avec la réalisation de la Ville Neuve au début du XVII<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> siècle pour que Nancy connaisse à nouveau une période de forte croissance, à la fois démographique (création de quartiers résidentiels à l'ouest de la ville) et économique (développement des industries entre Meurthe et canal).

À 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 aussi dans les banlieues (Les Provinces à Laxou, la Californie à Jarville, la ZUP à Vandœuvre-lès-Nancy...), car il faut répondre à l'augmentation de la population. Parallèlement, des opérations de rénovation urbaine (Saint-Sébastien, place Thiers) sont réalisées pour pallier l'obsolescence d'un cadre bâti en voie de dégradation.

À 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.). On voit ainsi s'implanter des lotissements dans les communes de périphérie. Progressivement, ce phénomène prend de l'ampleur et s'étend aux communes de la deuxième couronne (Seichamps, Pulnoy, Ludres, etc.).

À partir des années 1980, le centre-ville est réhabilité et le tissu économique, en reconversion, s'implante en marge de l'agglomération sur les pôles technologiques de Brabois et de Maxéville/Saint-Jacques. On assiste ainsi à une spécialisation accrue de l'espace où les activités s'implantent en périphérie à proximité des grands axes routiers. Par ailleurs, alors que l'on observe une baisse démographique dans les communes de la première couronne du Grand Nancy, la ville de Nancy voit sa population croître sensiblement.

- **A l'échelle de la commune**

La commune de Fléville, en seconde couronne nancéienne, a connu à partir des années 60 une arrivée massive de population caractérisée par l'étalement urbain de l'agglomération centrale et matérialisée sous la forme d'un développement significatif du logement pavillonnaire.

Fléville-devant-Nancy présente une urbanisation relativement peu dense. En effet, avec une densité de 330 habitants au km<sup>2</sup> (684 habitants/km<sup>2</sup> à Houdemont, 819 habitants/km<sup>2</sup> à Ludres et 7026 habitants/km<sup>2</sup> à Nancy), la commune conserve un caractère plutôt rural. De par sa proximité avec l'agglomération nancéienne, elle constitue ainsi une transition entre le tissu urbain dense nancéen et les espaces ruraux périphériques.

Fléville a pendant longtemps conservé le poids et la morphologie urbaine d'un petit village de seconde couronne. A partir des années 60, la commune va largement profiter du phénomène d'étalement urbain qui caractérise l'agglomération à cette époque et connaître un développement pavillonnaire significatif.

En dépit de cette importante phase de croissance qui a duré jusqu'au début des années 90, Fléville fait aujourd'hui partie des communes les plus faiblement urbanisées de l'agglomération et a conservé un caractère à dominante rurale.

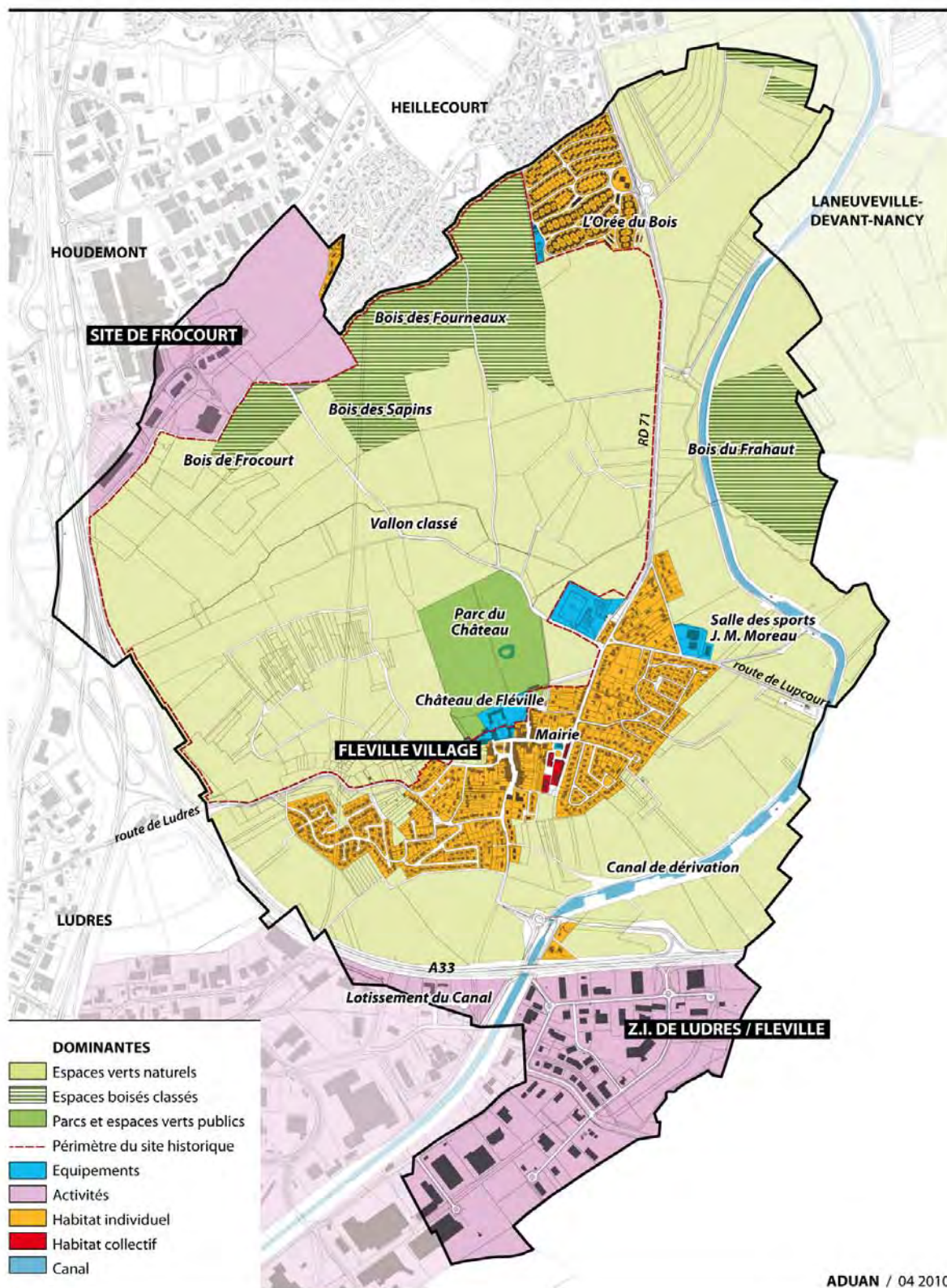
Fléville reste commune scindée en plusieurs entités urbaines distinctes et marquée par de fortes coupures naturelles et urbaines. La structuration de la commune se caractérise par 4 polarités urbaines :

- 2 **pôles d'habitat** : le centre ancien au Sud, autour duquel se sont implantés plusieurs lotissements de taille moyenne, et l'Orée du Bois au Nord qui s'inscrit davantage en continuité du tissu urbain d'Heillecourt,
- 2 **pôles d'activités** également situés à l'opposé l'un de l'autre : la zone industrielle et commerciale de Fléville Sud et au Nord-Ouest, la zone de Frocourt.

La commune est marquée par plusieurs coupures urbaines et naturelles :

- 2 coupures urbaines qui correspondent aux deux infrastructures autoroutières qui traversent son territoire : l'A 33 au Sud et l'A 330 à l'Ouest.
- 1 coupure « naturelle » formalisée par le canal de jonction à l'Est du territoire communal.

COMMUNE DE FLEVILLE-DEVANT-NANCY  
STRUCTURATION ET OCCUPATION DES SOLS





## b. Sites remarquables

Sont distinguées trois sortes de sites dits remarquables :

- les sites archéologiques,
- les sites classés à l'inventaire des Monuments Historiques,
- le site classé

### ■ Sites archéologiques

La commune possède des sites archéologiques. Ces zones sont directement soumises, en tant que sites archéologiques attestés, à la réglementation en vigueur, à savoir :

- travaux d'aménagement et notamment de construction soumis à avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC), qui pourra conduire à refuser la demande de permis de construire ou à ne l'accorder que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales « si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise d'un site ou de vestiges archéologiques » ;
- signalement immédiat au service régional de l'archéologie de Lorraine de toute découverte fortuite intervenant sur le site ;
- possibilité d'ouverture d'une instance de classement.

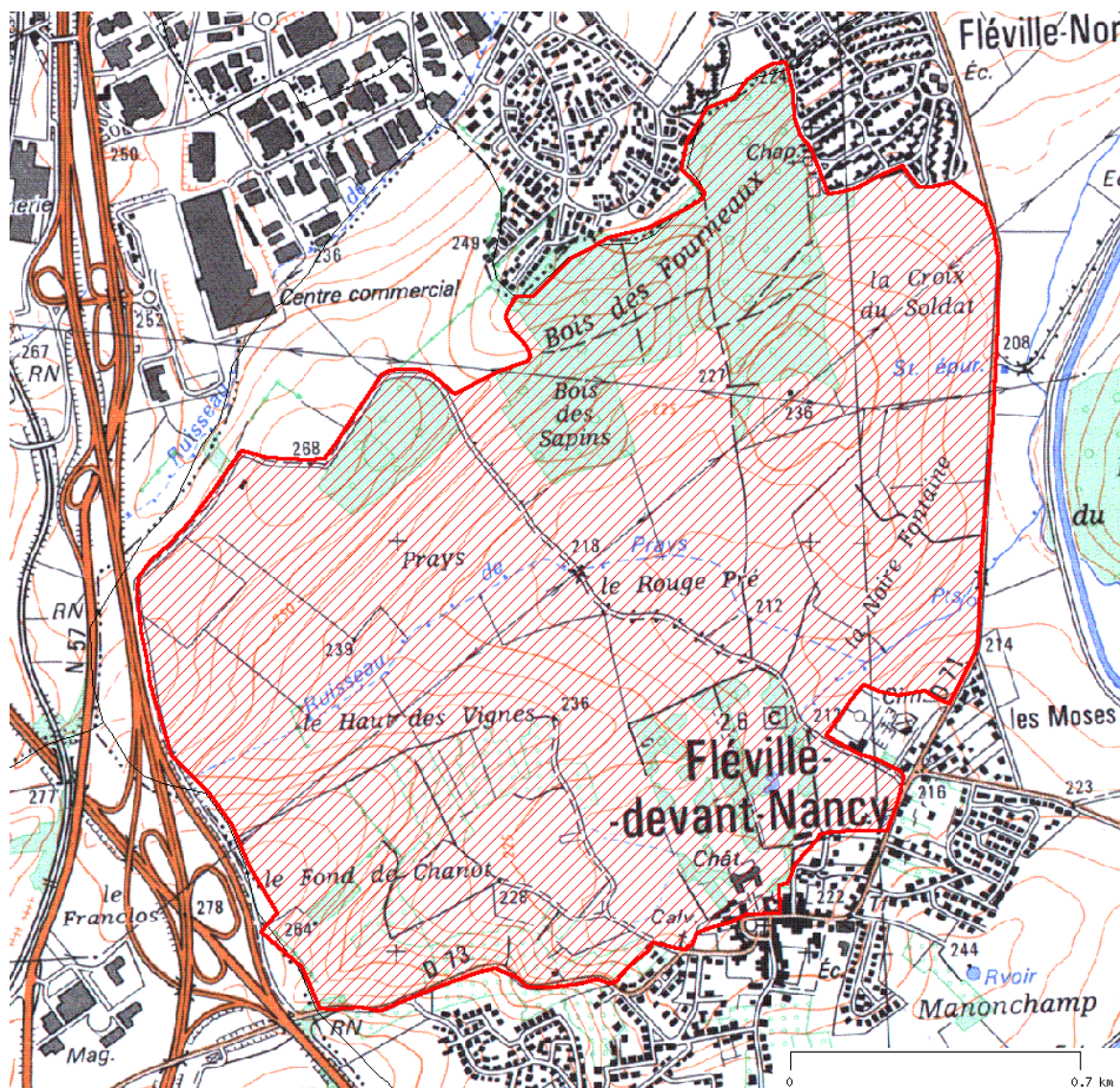
Les zones à contraintes archéologiques définies ne présentent aucun caractère exhaustif. Les sites ou vestiges archéologiques non encore recensés qui viendraient à être découverts à l'occasion d'opérations archéologiques ou de trouvailles fortuites, sont également soumis à la réglementation précitée.

### ■ Sites inscrits à l'inventaire des monuments historiques

La commune comprend des sites et monuments inscrits à l'inventaire des Monuments Historiques.

- Site du parc du château de Fléville, Classement, 14/11/1963 ;
- Parc du château de Fléville classé M.H. par arrêté du 10/10/1991 : le parc, en totalité, y compris l'orangerie, la maison du jardinier, l'ermitage, le pont de l'île, le belvédère et la glacière.
- Le château en totalité (2 février 1982 et 26 juin 2007) :
  - éléments intérieurs inscrits à l'I.S.M.H. par arrêté du 2/02/1982
  - murs de clôture et éléments intérieurs inscrits à l'ISMH par arrêté du 5/2/1999 sur la rue du château avec ses amortissements en hémicycle côté cour d'entrée et le local incorporé de l'ancien four banal en totalité (cad. AC 3, 4, 6 à 15) (classement par arrêté du 26 juin 2007) ;
  - les façades et toitures du bâtiment des communs du XVI<sup>e</sup> siècle, y compris son porche, ainsi que des communs du XVIII<sup>e</sup> siècle ;
  - les anciennes douves ;
  - le pont, y compris les deux vases se trouvant à l'entrée ;
  - les six vases rocaille décorant le parapet du fossé ;
  - le sol des parterres précédant le pont ;
  - le colombier en totalité (cad. AC 3, 6 à 10) : classement par arrêté du 2 février 1982

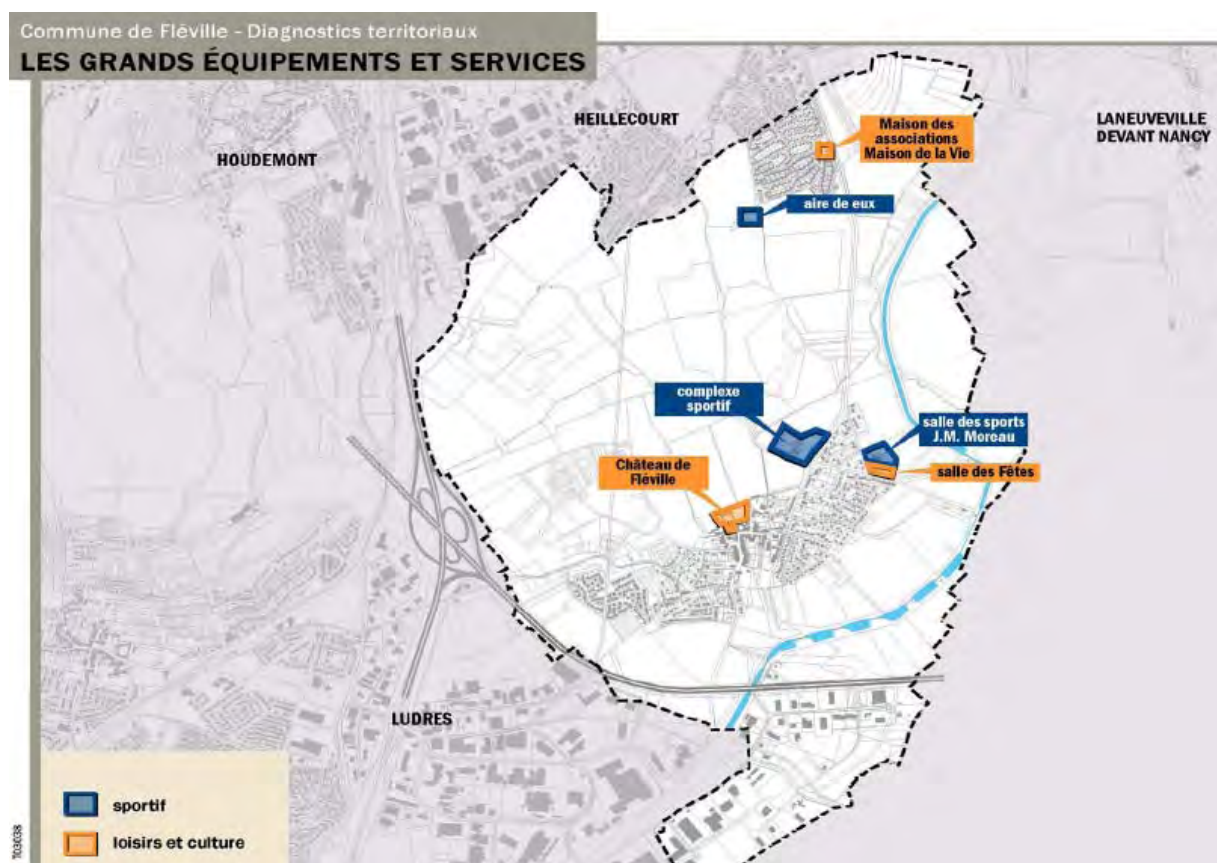
## ■ Site classé



Le site est formé par le château de Fléville, son parc, et le vallon nord. Le vallon de Fléville est constitué par une cuvette dont le centre de gravité est occupé par le château. Chacun des versants constitue un fond perspectif à cette importante construction, l'un des témoignages majeurs de la Renaissance en Lorraine, dont la tour la plus ancienne joue dans le paysage le rôle de repère constant. Elevé vers 1533 par la famille de Lutzelbourg à l'emplacement d'un premier château, l'ensemble de la construction était à l'origine de plan carré avec cour centrale, tours aux angles et fossés inondés. Plusieurs modifications intervinrent, au début du 17<sup>ème</sup>, au 18<sup>ème</sup> puis au 19<sup>ème</sup> siècle. La principale amena la disposition actuelle en fer à cheval, ouverte vers le village. La tour carrée, ancien donjon, pourrait dater du 14<sup>ème</sup> siècle. Les bâtiments de la cour d'honneur offrent comme principales décorations les lucarnes sur lesquelles sont gravées les noms des familles féodales et les vases rocaille. Le parc paysager, d'une vingtaine d'hectares, qui entoure le château, a été dessiné au début du 19<sup>ème</sup> siècle par Choulot.

L'ensemble du croissant enserrant le château au nord et à l'ouest est constitué par des vergers, d'anciens vignobles, de larges espaces agricoles occupant le talweg du ruisseau du Prays, ponctués, vers le nord par le bois des Sapins et le bois des Fourneaux. Deux chemins ruraux principaux desservent cet îlot préservé, paysage-témoin de la campagne nancéienne.

### 2. Les grandes emprises



### Des équipements d'attractivité essentiellement locale

Fléville n'accueille pas d'équipement d'envergure d'agglomération à l'exception du Château qui constitue un site touristique important. Il contribue au rayonnement de la commune et de l'agglomération à une large échelle.

Les principaux équipements satisfont ainsi aux besoins de la population locale. Leur nombre est satisfaisant pour une population de 2390 habitants.

Certains sont également attractifs envers les résidents des communes voisines. Il s'agit principalement des équipements sportifs dont l'offre apparaît particulièrement développée et dans une moindre mesure des équipements scolaires.

Une des spécificités est le canal de jonction qui relie celui de la Marne au Rhin sur lequel arpentent pêcheurs, promeneurs, joggers et cyclistes. La commune est équipée d'une bibliothèque, d'une maison de la vie qui accueille les enfants et personnes âgées, une maison des associations et plusieurs salles pouvant être louées par les habitants pour l'organisation de soirée, repas etc dont une salle des fêtes récente (2000).

### Des équipements scolaires satisfaisants

Fléville-devant-Nancy possède plusieurs établissements scolaires largement suffisant pour accueillir les enfants puisque 10 à 15% des scolaires viennent de l'extérieur et il n'y a pas d'effectifs scolaires surchargés.

Parmi les établissements scolaires on recense l'école maternelle et élémentaire Jules Renard situé au centre village



La commune dispose également d'une navette scolaire permettant aux enfants de l'Orée du bois d'aller à l'école.

Concernant les équipements et services à destination de la petite enfance, la commune dispose d'une ludothèque, d'une garderie gérée par des parents d'élèves (association OGGRE) et d'un restaurant scolaire particulièrement apprécié des parents d'élèves et d'une garderie.

#### Une offre d'activités sportives diversifiée et attractive

La commune compte trois équipements sportifs : le complexe sportif, la salle JM Moreau et la Maison des Associations dont une partie est vouée à la pratique d'activités sportives.

Le panel des disciplines proposées apparaît particulièrement large.

L'association Fléville Loisirs contribue significativement au dynamisme de la commune en matière sportive et culturelle.

Ainsi le complexe sportif se compose d'un terrain de football, de trois courts de tennis (dont un couvert), d'une aire de jeu pour la pratique du hand-ball et du basket-ball en extérieur mais aussi une plate-forme d'entraînement récemment refaite pour le football et la pratique de la pétanque.

Une salle des sports créée en 1994 accueille diverse activités sportives telles que le basket-ball, le hand-ball, le volley-ball, le tennis, le badminton et même le foot en salle. On peut aussi y pratiquer le tennis de table et la G.R.S. On peut également y trouver une salle réservée pour le judo et le taekwondo.

Un parcours de santé réalisé en 1995 complète ce large éventail de sport praticable dans la commune de Fléville-devant-Nancy.

### 3. Déplacements et accessibilité

La Communauté Urbaine du Grand Nancy a approuvé un premier Plan de Déplacements Urbains (PDU) le 7 juillet 2000. Il définissait l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement sur tout le territoire du Grand Nancy. Ce document a fait l'objet d'une révision qui a été approuvée le 6 octobre 2006.

Le PDU vise en tout premier lieu à limiter les nuisances liées à l'utilisation de la voiture en ville. Par ailleurs ce document est destiné à mettre en cohérence l'organisation 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 déplacements : piétons, cycle, transport en commun et automobile.

Le PDU fixe des enjeux globaux :

- répondre aux besoins en déplacements de la population ;
- réduire les gaz à effet de serre ;
- se préparer à un nouveau choc énergétique ;

Et des objectifs locaux :

- assurer les déplacements de toute la population, dans toute l'agglomération ;
- réduire la pollution de l'air, le bruit, l'insécurité routière et le stress pour améliorer la santé et la qualité de vie ;
- réduire l'encombrement des lieux congestionnés et mieux partager l'espace public qui constitue une denrée rare dans les centres villes ;
- améliorer le fonctionnement de l'agglomération, ce qui est un élément de son développement économique et de son attractivité (maintien de la population, tourisme).

## a. Réseau routier et ferré



## → Le réseau routier

Deux grandes infrastructures autoroutières

Fléville-devant-Nancy est très bien desservie avec le passage de l'autoroute A33 en direction de Lunéville, Metz, Luxembourg mais aussi Paris, et de l'A330 en direction d'Épinal.

Ces voies sont très fréquemment empruntées et engendrent des nuisances sonores pour les flévillois habitant au sud du village.

Une carte du bruit a été réalisée démontrant ainsi les problèmes liés à la circulation.

Un axe Nord Sud traversant le village et posant la question du contournement

A un niveau d'utilité plus locale, la RD 71, puis le Chemin d'Erfurt qui permet de joindre l'A 33 au Sud constituent l'axe principal de circulation de la commune.

Cet axe fait l'objet d'un trafic soutenu (environ 5 000 véhicules/par jour) qui pose problème lors du passage au centre village dont les rues sont d'un gabarit inadapté. Pour limiter les nuisances de ce trafic, la commune a récemment pris un arrêté pour interdire le passage des poids lourds.

Inscrit au schéma d'infrastructure, mais non évoqué en terme de programmation, le projet de contournement du village par l'Est qui pourrait permettre de détourner une partie des flux reste localement posé.

### L'épine dorsale, une solution future à la desserte de la zone de Frocourt

En termes de voirie, le territoire de Fléville est également concerné par le projet d'épine dorsale à l'Ouest, le long de l'A 330. Cette voie doit permettre d'assurer la desserte de la zone de Frocourt dans la perspective de son remplissage total (1ère et 2nde tranches).

Elle est inscrite au Schéma de voirie Sud de l'agglomération.

#### ➔ Le réseau ferré

La commune de Fléville ne dispose pas de gare de voyageurs.

#### b. Transports en commun

### Une desserte en transports en commun qui répond aux besoins.

Fléville-devant-Nancy est desservie par trois lignes de bus :

- la ligne 131 Maxéville Mairie – Fléville ZI Dynapôle dessert les arrêts l'Orée du Bois, Croix du soldat, Mairie, Château, Ducret, Fleurychamp, de la Noue, Autoroute, Eiffel, Fresnel, Papin et le Dynapôle
- la ligne 116 Villers Lycée Stanislas – Fléville Fleurychamp dessert les mêmes stations que la ligne 131 jusqu'à Fleurychamp
- la ligne 139 Nancy Cours Léopold – Ludres dessert les arrêts Papin et le Dynapôle

Néanmoins, des besoins supplémentaires sont identifiés pour relier le bourg de Fléville au centre de Ludres.

#### c. Stationnement

Des problématiques de stationnement propres aux zones pavillonnaires et au tissu villageois.

Dans le tissu ancien, des problèmes de stationnement apparaissent le long de la rue principale du centre village dans le secteur de l'église. Les places sont en effet insuffisantes face aux besoins de stationnement des résidents, mais également des visiteurs du Château.

La Communauté urbaine du Grand Nancy achevé un réaménagement des usoirs dans le village et notamment dans les rues voisines du Château qui, outre une valorisation des espaces publics, doivent permettre de nouvelles possibilités de stationnement.

D'après les chiffres du Grand Nancy, 12 places de stationnement sont réservées pour les personnes handicapées, ce qui est peu mais dans la moyenne des communes ayant environ le même nombre d'habitants.

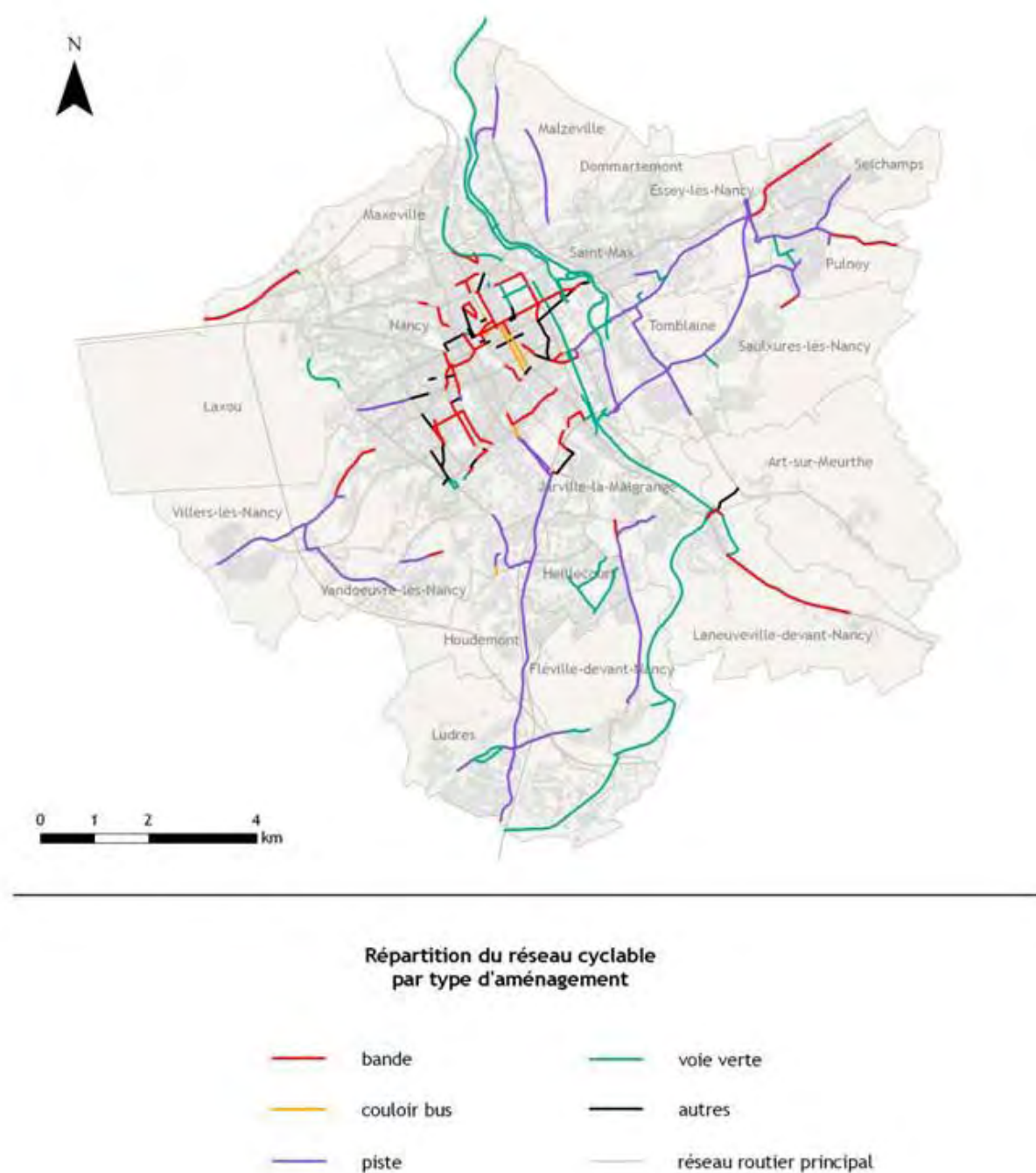
Concernant les sites où sont implantés des équipements attractifs (complexe sportif, salle JM Moreau, mairie, poste, etc.), la commune est dotée de parkings satisfaisants au regard des besoins. Cependant, un déficit de stationnement est recensé dans la zone d'activités de Ludres/Fléville. La zone d'activités souffre en effet d'un manque de possibilités de stationnement pour les poids lourds en transit ou en livraison. Ces problèmes se localisent principalement rue Gustave Eiffel et rue du Ruisseau d'Urpont. Des recherches de solutions sont en cours.



#### d. Les pistes cyclables

L'agglomération nancéienne s'est dotée d'un plan vélo en 1997 grâce auquel il existe aujourd'hui près de 140 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 de l'agglomération qui vise à favoriser les modes de déplacements doux.



- **A l'échelle de la commune**

Le réseau de pistes cyclables est satisfaisant pour la pratique du vélo et du roller :

- une piste assure la liaison entre Heillecourt et le village de Fléville en passant par la RD71 toutefois il manque une portion au croisement de la rue de Lupcourt et de la rue du Château.
- une autre permet de relier Champigneulle à Ludres en longeant la Meurthe jusqu'à Nancy puis le canal de la Marne au Rhin en direction de Jarville-la-Malgrange, la piste cyclable continue le long du canal de jonction vers Heillecourt et Fléville en longeant ensuite le Bois du Frahaut. Les cyclistes et randonneurs à rollers peuvent une fois à Fléville, continuer leur route en allant vers Ludres en suivant le canal de dérivation et rejoindre ainsi la boucle de la Moselle.
- une seconde possibilité est donnée aux cyclistes pour rejoindre Nancy à Fléville puis Ludres par la RD73 et RD570. Cette piste cyclable est toutefois moins attrayante puisqu'elle longe l'A330.

Des aménagements restent à prévoir et réaliser notamment au niveau de la Route de Lupcourt, de la rue du Château et de la Route de Ludres afin de relier les itinéraires cyclables existant. De même il serait intéressant de permettre de rejoindre depuis le village le canal de jonction par une piste cyclable.

e. Randonnées/ sentiers

- **A l'échelle de l'agglomération**

Le développement des modes de 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.

Par ailleurs, 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. Ces initiatives sont intervenues dans le cadre de la préservation et de la mise en valeur du patrimoine, des espaces naturels, des vergers, des coteaux, des canaux. Le balisage de ces circuits permet de découvrir ces différents sites urbains ou paysages remarquables.

- **A l'échelle de la commune**

La commune est parcourue par 4 itinéraires de randonnées balisés par la FFRP (Fédération Française de Randonnée Pédestre) et répertoriés comme des sentiers de découverte du Grand Nancy.

## B. PROJETS URBAINS

### 1. Epine dorsale

Ce projet de voirie (2\*1 voie) portée par l'agglomération prend son origine à proximité de l'échangeur Dynapôle, longe l'A33 et l'A330, franchit la RD71 et poursuit son tracé le long de l'A330. Elle traverse ensuite sur une grande partie la zone d'activités de Frocourt.

L'objectif est de remplir une double fonction : soulager le trafic de l'A330 en invitant les usagers, qui se dirigent au Sud Est de l'agglomération, à quitter l'autoroute le plus au Sud possible. Elle joue le rôle d'axe primaire à partir duquel la trame secondaire peut être organisée.

### 2. Déviation Est

Ce projet de voirie (2\*2 voie) porté par le Conseil Général prend son origine dans l'échangeur A33/Dynapôle et contourne le territoire de Fléville par l'Est du canal de jonction avant de se raccorder sur la RD71 au niveau de Heillecourt.

L'objectif est de créer une déviation routière du village afin d'empêcher le trafic de transit, généré par la mise en service de l'échangeur A33/ Dynapôle, de passer par le centre de la commune.

Ce projet apparaît comme la compensation à l'Epine dorsale et les conséquences de l'échangeur.

## C. HABITAT ET POPULATION

### 1. Caractéristiques démographiques

L'évolution de la population de la commune 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 2007, l'agglomération nancéienne compte 257 296 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.
- **1999 / 2007** est une période où le retour à la ville-centre se confirme. Nancy compte 105 349 habitants au recensement de 2007 représentant une hausse de 1,7% par rapport à 1999. La croissance démographique des communes périphériques se stabilise mais le vieillissement de la population se confirme.

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.

La structure par âge du Grand Nancy présente toutes les caractéristiques propres aux villes étudiantes avec une sur représentation des classes d'âge de 16 à 29 ans. Avec ses 46 000 étudiants, l'agglomération nancéenne est le 5e pôle universitaire français, intégrant 10% des élèves ingénieurs formés en France.

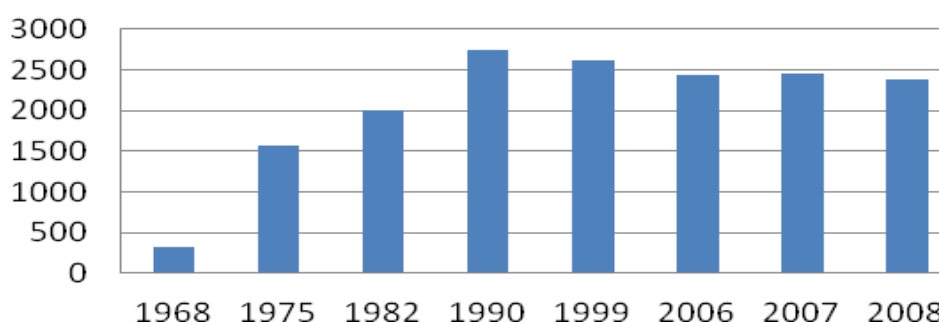
Pourtant, le vieillissement de la population du Grand Nancy s'est déjà traduit entre 1999 et 2006 par une réduction de la part des classes d'âges de 0-44ans au profit de celles de 45 à 75ans ou plus.

Comme le montrent les projections de population à l'échelle de la Meurthe-et-Moselle Sud, ce phénomène devrait encore s'amplifier dans les années à venir, entraînant par la même une nouvelle réduction du mouvement naturel, principal moteur de la croissance démographique d'une zone structurellement déficitaire en terme de solde migratoire. La communauté urbaine ne devrait pas échapper à cette tendance structurelle même si l'ampleur de ce vieillissement devrait être moins prononcée dans les communes disposant d'un parc locatif important.

Le recensement de 2007 a confirmé l'évolution de cette tendance.

#### a. L'évolution de la population communale

**Evolution de la population  
à Fléville-devant-Nancy entre 1968 et 2008**



Source : INSEE RGP 2008

Fléville a longtemps conservé sa structure de bourg rural périphérique de seconde couronne, mais dès la fin des années 60, sa population va très fortement augmenter. En effet, la commune multiplie par 4 son nombre d'habitants entre 1968 et 1975, en réponse au phénomène d'étalement urbain de Nancy particulièrement prononcé à cette époque.

A partir de cette date et jusqu'au début des années 90, la population flévilloise ne cesse d'évoluer progressivement. On recensait alors 2751 habitants en 1990, au plus fort de sa croissance. Depuis cette période, la commune entre dans une dynamique démographique négative. On constate, en effet, une légère perte de population de 5% entre 1990 et 1999 puis de 7% entre 1999 et 2008.

Au dernier recensement de population de 2008, Fléville compte 2349 habitants.

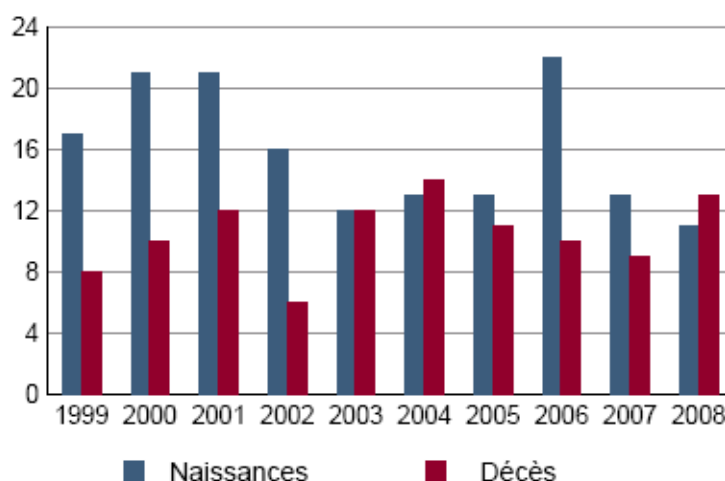
#### L'évolution des soldes naturels et migratoires

L'évolution du nombre d'habitants à Fléville-devant-Nancy s'explique par la double évolution du solde naturel (différence entre les naissances et les décès) et du solde migratoire (différence entre les arrivées et les départs).

	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2006
<b>Naissances</b>	71	135	208	178	113
<b>Décès</b>	18	38	77	67	73
<b>Solde naturel</b>	53	97	131	111	40
<b>Solde migratoire</b>	1202	334	611	-236	-225
<b>Evolution totale</b>	1255	431	742	-125	-185

Source : INSEE RGP 2006

On constate que le solde naturel de la commune croît jusqu'en 1990 puis diminue fortement, surtout au cours de la période intercensitaire.

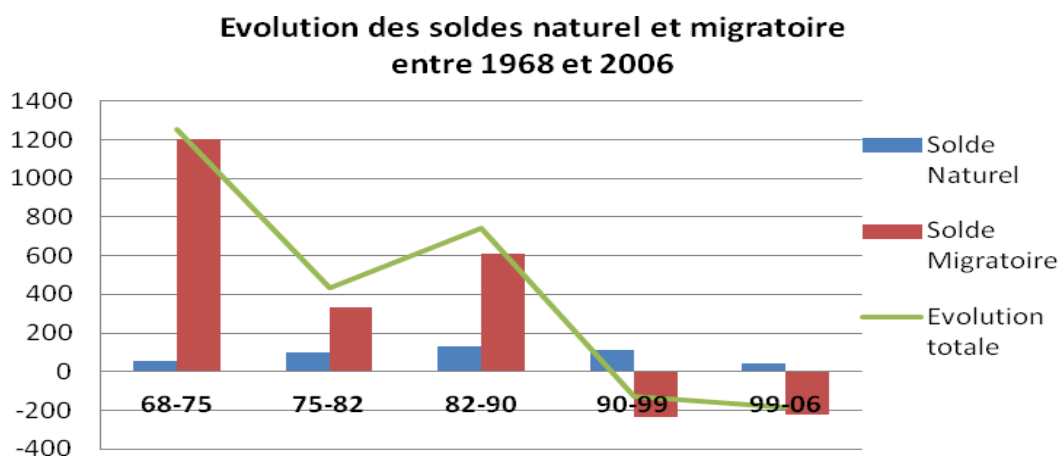


Source : Insee, État civil.

Cette évolution s'explique par une baisse du nombre des naissances entre 1990 et 2009, cumulée à un nombre quasi constant des décès sur la commune au cours de la même période. Cette tendance se répercutait sur les effectifs scolaires.



Cette tendance s'est cependant stoppée à partir de l'année 2010, et les effectifs scolaires sont en cours de stabilisation.



Source : INSEE RGP 2006

	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2006
Naissances	71	135	208	178	113

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Naissances	14	19	9	9	9	13	22	12	11	20	2

L'étude du solde migratoire flévillois confirme l'importante croissance démographique de la commune entre 1968 et 1975 (1202 habitants supplémentaires). C'est également au cours de cette période que la ville de Nancy s'est étalée vers la périphérie.

On remarque également que depuis cette période, la commune accueille de moins en moins de nouveaux arrivants, malgré un inversement de cette situation entre 1982 et 1990. Le départ de cette population est particulièrement marqué depuis 1990, où le solde migratoire apparaît alors négatif.

#### b. Evolution de la structure par âges

##### Evolution de la structure par âge entre 1999 et 2006

	1999	%	2006	%
<b>0 à 14 ans</b>	488	18.6	374	15.3
<b>15 à 29 ans</b>	518	19.7	350	14.4
<b>30 à 44 ans</b>	527	20.1	411	16.8
<b>45 à 59 ans</b>	763	<b>29.1</b>	700	<b>28.7</b>
<b>60 à 74 ans</b>	278	10.6	499	20.5
<b>75 ans ou plus</b>	52	2.0	107	4.4

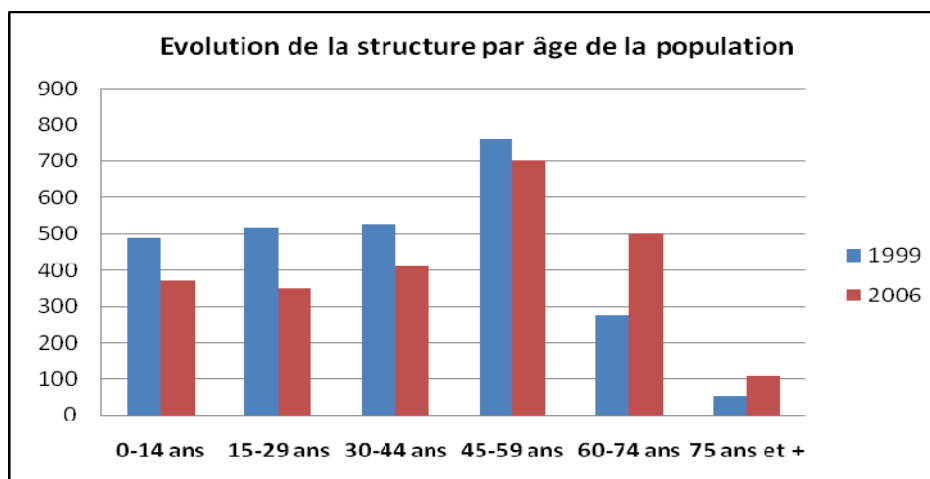
Source : INSEE RGP 2006

La tranche d'âge la plus représentée à Fléville est les 45 à 59 ans. En effet, ils représentent près de 30% de la population flévilloise, à part quasiment égale avec les moins de 30 ans.



Par ailleurs, on peut également noter un vieillissement de la population entre 1999 et 2006. Au dernier recensement, 25% de la population avait plus de 60 ans. La part des 60-74 ans a doublé en 6 ans. Cette tranche d'âge représentait 10,6% de la population en 1999 contre 20,5% en 2006. Il en est de même pour les 75 ans et plus qui passe de 2% de la population en 1999 contre 4,4% en 2006.

Cette structure fait apparaître une population vieillissante avec une diminution de la part des populations les plus jeunes (particulièrement les moins de 30 ans) et une augmentation du nombre de personnes les plus âgées sur la commune.



Source : INSEE RGP 2006

#### c. La taille des ménages

	1968	1975	1982	1990	1999	2006
<b>Nombre de ménages (résidences principales)</b>	95	423	565	805	892	976
<b>Population des ménages (résidences principales)</b>	317	1575	2009	2751	2621	2441
<b>Nombre moyen d'occupants par résidence principale</b>	3.34	3.72	3.56	3.42	2.94	2.52

Source : INSEE RGP 2006

Depuis 1968, on constate une évolution progressive du nombre de ménages sur le territoire communal. On en recense 970 en 2006 contre seulement 95 en 1968, soit un nombre de ménages multiplié par 10 entre 1968 et 2006. Au cours de la dernière période intercensitaire 1999-2006, la commune a accueilli 84 ménages supplémentaires.

On remarque que le nombre moyen d'occupants par résidence principale diminue depuis 1975, pour atteindre une moyenne de 2,52 personnes par résidence en 2006.

Ceci peut s'expliquer d'une part, par une augmentation significative du nombre de ménages d'une personne. Ils représentent, en 2006, 15,9% des ménages de la commune (contre 9,4% en 1999) et il s'agit essentiellement de personnes de plus de 65 ans.

D'autre part, on constate une diminution du nombre de ménages avec famille (83,3% en 2006 contre 89,2% en 1999), notamment des couples avec enfants ; on en dénombre 456 en 1999 contre 339 en

2006, soit une diminution de 35% de cette catégorie de ménages. Ce phénomène s'accompagne d'une augmentation des couples sans enfants ainsi que des familles monoparentales.

Cette évolution de la taille des ménages flévillois est caractéristique de la tendance actuelle de décohabitation des ménages. Par ailleurs, une augmentation de la part des couples sans enfants peut être représentative d'un vieillissement de la population.

## 2. Les caractéristiques du parc de logements

### • A l'échelle de l'agglomération

Le parc de logements de la Communauté urbaine du Grand Nancy compte 135 097 unités au 1<sup>er</sup> janvier 2007, soit 6 261 logements de plus qu'en 1999. (+ 4,8%)

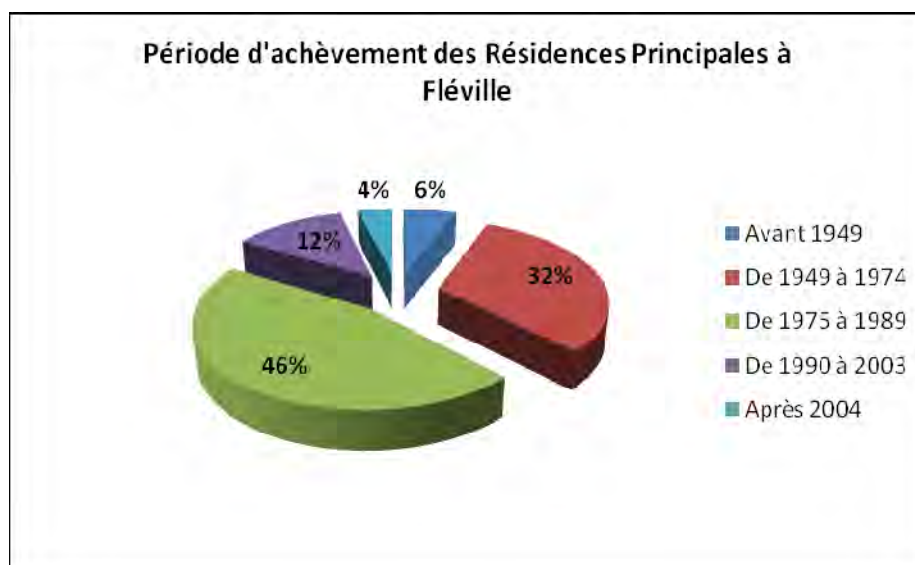
Parmi l'ensemble des résidences principales (123 857 logements), près de 72% sont des logements collectifs et 28% des maisons individuelles.

La part de propriétaires occupants s'est renforcée pour représenter plus de 40% des résidences principales. Parmi les logements en location, près de 26% correspondent aux critères de logements sociaux définis par la loi SRU.

### • A l'échelle de la commune

Entre 1968 et 2006, le nombre de logements a augmenté de près de 840% à Fléville, soit 884 logements construits au cours de cette période.

#### a. Evolution et ancienneté du parc

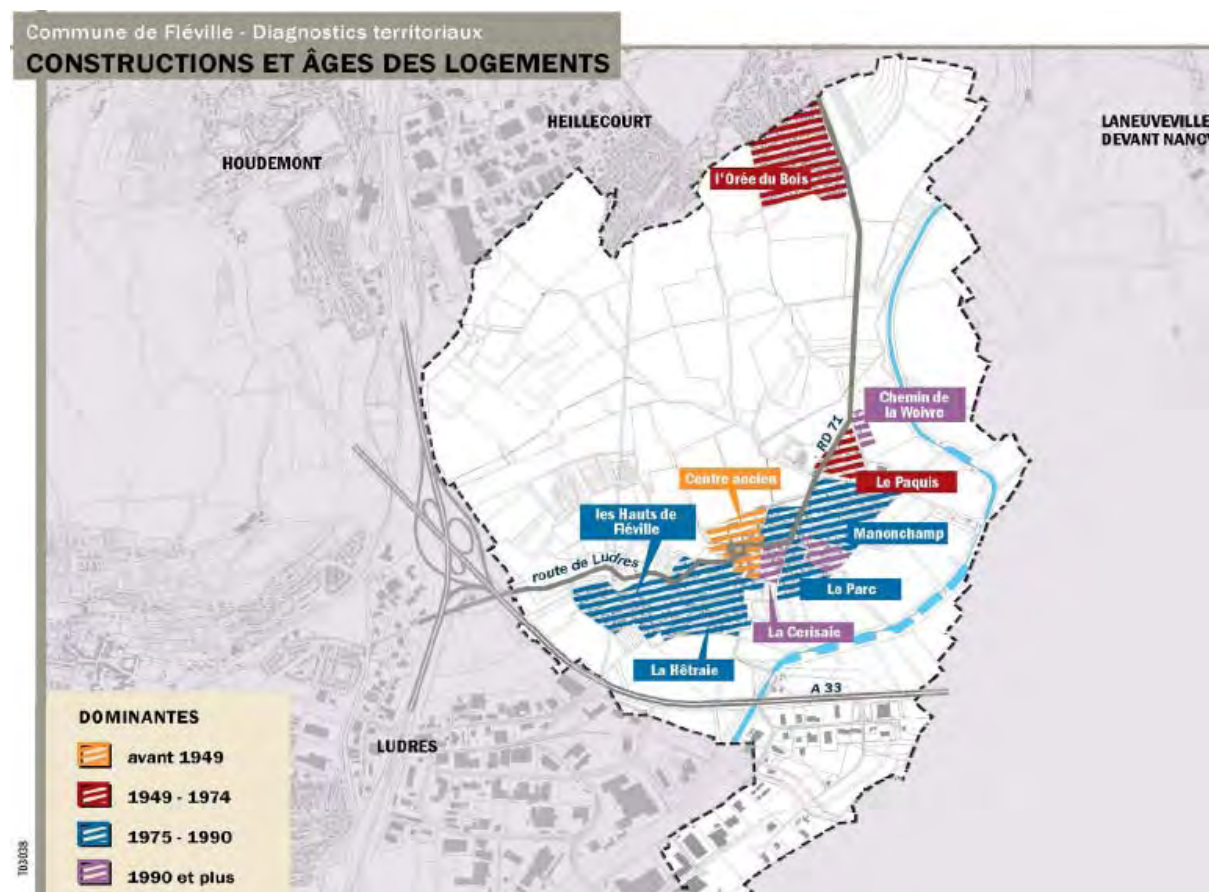


Source : INSEE RGP 2006

Fléville est composée de logements relativement récents puisque près de la moitié des résidences principales (46%) ont été construites entre 1975 et 1989.

La commune a connu, précédemment à cette période, une première phase de développement importante entre 1949 et 1974, où 32% des résidences principales (307) ont été construites.

Depuis le début des années 90, la commune s'est peu développée. Cependant, c'est également depuis cette période que le nombre de logements collectifs a augmenté : 36 appartements construits entre 1990 et 2003, puis 25 depuis 2004.



Des signes de vieillissement apparaissent dans les zones les plus anciennes.

Quelques signes de vieillissement notamment du bâti se font néanmoins ressentir dans les zones d'habitat les plus anciennes :

- dans le village, vieillissement des façades et appartements qui ne présentent pas les normes d'équipement et d'hygiène en raison du faible succès de la de l'OPAH menée au début des années 90,
- dans le lotissement de l'Orée du Bois, dégradation des voiries et notamment des « allées techniques » ou voies de cheminement qui couvrent les différents réseaux desservant la zone.

De manière générale, la commune suit, pour l'ensemble des zones d'habitat de la commune, un programme de réfection des voiries dont une portion est réalisée chaque année.

## b. Typologie et statut des logements

	1968	1975	1982	1990	1999	2008
<b>Ensemble</b>	105	439	586	827	900	972
<b>Résidences principales</b>	95	423	565	805	892	950
<b>Rés secondaires et logts occasionnels</b>	4	3	3	5	2	2
<b>Logements vacants</b>	6	13	18	17	8	20

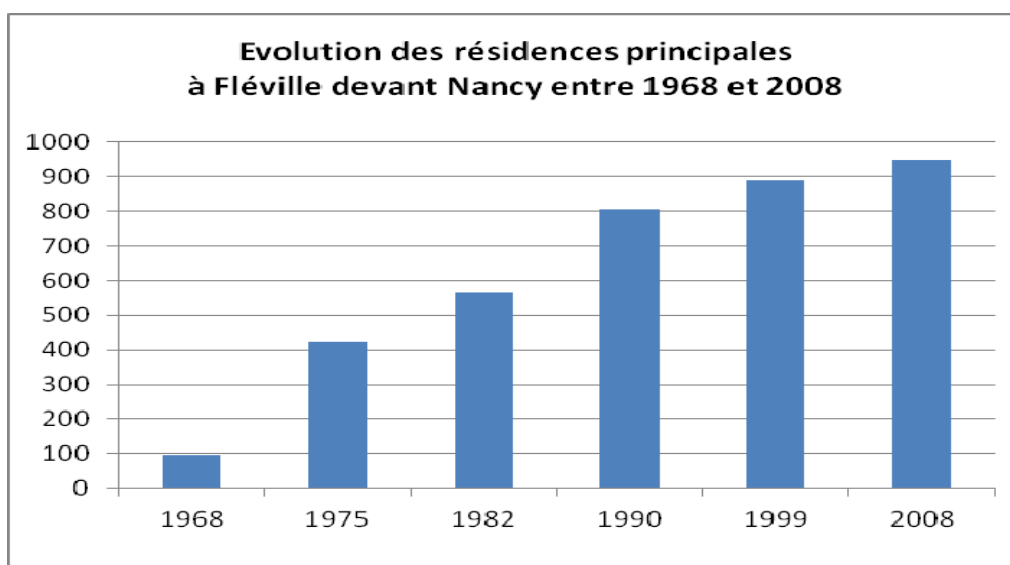
Source : INSEE RGP 2008

Typologie des logements

Les résidences principales constituent, en 2008, 98% des logements de la commune, alors que les résidences secondaires ne représentent que 0,2% des logements et les logements vacants 2%.

On remarque une évolution progressive des logements depuis 1975, avec cependant une part croissante des logements vacants sur la commune (2% en 2008 contre 0,9% en 1999).

La majorité des résidences principales sont maisons individuelles (91% des logements flévillois en 2008) alors que les appartements ne représentent que 9% des logements. Toutefois, on remarque que ces derniers sont en augmentation depuis 1999 (6% des logements, soit 31 appartements supplémentaires en 9 ans).



Source : INSEE RGP 2008

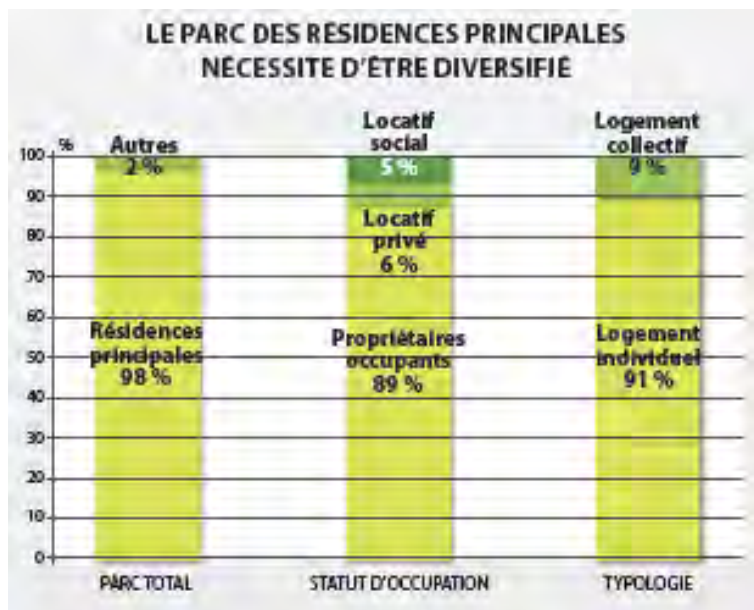
Taille des résidences principales

Les résidences principales de la commune sont généralement de grands logements individuels. En effet, en 2006, 68% des résidences principales ont 5 pièces ou plus (661), 23,5% ont 4 pièces (228), 6% ont 3 pièces (58), 2,2% ont 2 pièces et seulement 0,2% n'ont qu'une seule pièce (2).

Le nombre moyen de pièces en 2006 s'élève donc à 5,1 pièces par logements. La taille des logements a légèrement augmenté depuis 1999 puisqu'à cette période, le nombre moyen de pièces était de 4,9, soit une augmentation de 0,5% en 6 ans.

Statut d'occupation des résidences principales

En 2006, sur les 972 résidences principales que compte la commune, 863 sont occupées par leur propriétaire (88,9%) et 102 par des locataires (10,5%). 0,5% de ces résidences sont occupées par des personnes logées gratuitement.



Cette uniformité dans les caractéristiques du parc de logement est une explication de la perte actuelle de dynamisme démographique de la commune : les ménages de Fléville sont des gens qui ont accédé à la propriété dans les années 70 / 90 dans les zones pavillonnaires édifiées à cette époque. Ceux-ci sont caractérisés par une faible mobilité résidentielle, ce qui explique la faiblesse du renouvellement des résidents.

Néanmoins, le marché de l'ancien est relativement dynamique. Les transactions immobilières annuelles réalisées en ancien connaissent une tendance à la hausse assez significative. Cette tendance montre que la commune connaît un renouvellement de ses résidents. Celui-ci reste néanmoins encore insuffisant pour soutenir, à long terme, un dynamisme démographique d'ensemble.

Ce processus se ressent fortement à l'Orée du Bois, zone d'habitat ancienne qui a été l'une des premières à connaître un vieillissement de ses habitants.

Par ailleurs, on peut noter que 5% des logements en location (48 en 20011) sont des logements HLM ; une catégorie de logements qui a légèrement augmenté depuis 1999 puisque la commune ne comptait alors que 28 logements HLM.

### LISTE EXHAUSTIVE DES LOGEMENTS

Gestionnaire	Localisation	Nombre de logements	Financement	Type	Epoque de construction
E.H.C.	La Cerisaie	34	P.L.A.	collectif	1996*
	12 rue Jean Royer	14	P.L.S./P.L.U.S.	collectif	2006*
* Date de mise en gestion					
Total		48			

Une majorité de ces logements sont de taille moyenne (T3).

### REPARTITION DES LOGEMENTS SELON LE TYPE

Organisme		Nombre de logements	Répartition selon le type (nombre)				
			T1	T2	T3	T4	T5 et +
<b>E.H.C.</b>	<b>Total commune</b>	<b>48</b>	<b>0</b>	<b>13</b>	<b>31</b>	<b>4</b>	<b>0</b>
	La Cerisaie	34	0	5	25	4	0
	Rue Jean Royer	14	0	8	6	0	0
<b>TOTAL COMMUNE</b>		<b>48</b>	<b>0</b>	<b>13</b>	<b>31</b>	<b>4</b>	<b>0</b>
			0%	27%	65%	8%	0%

On note une sous-représentation des logements de petite taille et de l'offre locative

La commune souffre plus particulièrement d'un déficit en logements de petite taille, susceptibles de satisfaire aux besoins de personnes âgées ou d'attirer de jeunes ménages en début de parcours résidentiel.

La réalisation de 14 logements (8 T2 et 6 T3) doit répondre aux besoins des aînés de la commune. Le bâtiment est doté d'une salle de réunion pour les résidents ainsi que d'un ascenseur.

Néanmoins, composée essentiellement de maisons individuelles occupées par leur propriétaire, l'offre de logements de la commune n'est pas en mesure de satisfaire les parcours résidentiels des ménages de la Communauté urbaine, notamment les plus modestes.

La réalisation d'une résidence services seniors en 2005 (Est Habitat Construction) a permis de développer le parc locatif social de la commune. Néanmoins, les efforts menés pour aboutir à une plus grande diversité du parc d'habitat nécessitent d'être poursuivis.

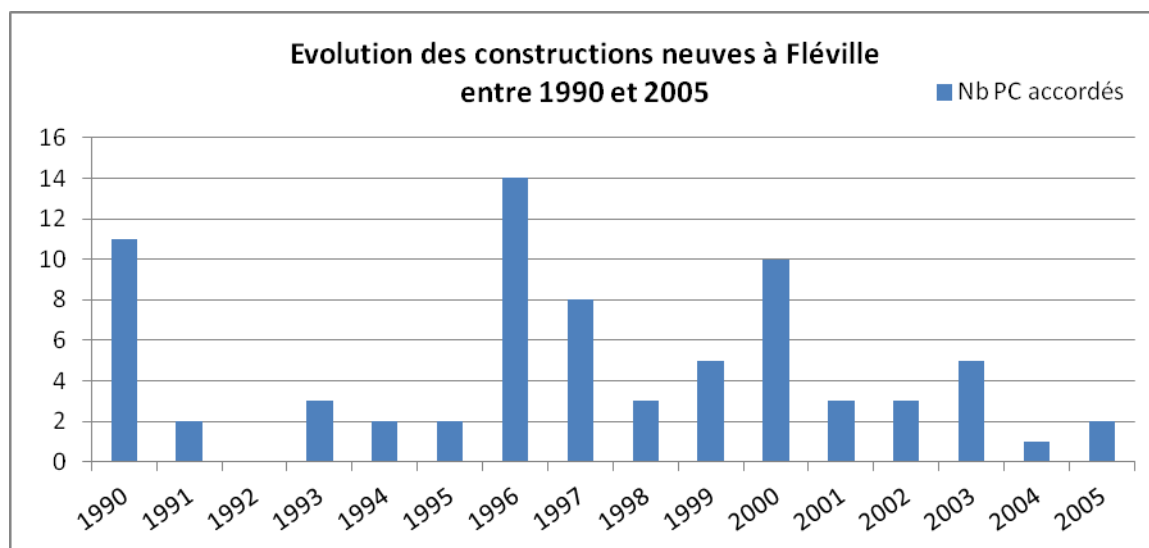
En effet, seuls 20 % des objectifs du 5ème PLH ont été réalisés entre 2005 et 2010. On recense 48 logements sociaux\* (au sens de la loi SRU) tous gérés par le bailleur Est Habitat Construction, représentant 5 % des résidences principales de la commune.

#### > LES ENJEUX POUR LA COMMUNE DANS LE CADRE DU 6<sup>e</sup> PLH

- **Définir le projet de développement de la commune dans le cadre de la révision du POS en PLU actuellement en cours.**
- **Promouvoir l'accessibilité et l'adaptation des logements pour tenir compte du vieillissement de la population.**
- **Accueillir de jeunes ménages afin de réduire le déclin démographique et favoriser le renouvellement continu de la population.**
- **Poursuivre la politique de diversification du parc de logements vers l'offre locative et l'habitat social.**



## c. Marché du logement et de la construction



Source : INSEE 2006

On remarque que la commune connaît plusieurs phases de développement : en 1990 (11 permis de construire accordés), en 1996-1997 (22 permis de construire accordés) et dans une moindre en 2000 où 10 permis de construire ont été accordés.

#### **Point mort de la construction neuve**

La construction neuve couvre non seulement l'accueil d'une population nouvelle mais aussi la satisfaction des besoins de la population en place, qui se résument dans le « point mort » de la construction neuve.

Le point mort est donc un indicateur théorique qui permet d'apprécier la production de logements nécessaires sur une période donnée pour maintenir la population à un niveau constant. Il se décompose en trois postes :

- le besoin de renouvellement des logements détruits, désaffectés ou ayant changé d'usage,
- la variation du nombre de logements vacants et de résidences secondaires,
- le desserrement des ménages.

L'analyse rétrospective sur la période 1999-2008 permet de comprendre les mécanismes qui se sont opérés dans la commune.

Il aurait fallu construire 158 logements pour maintenir la population à son niveau de 1999.

Ce volume de logements étant nécessaire pour couvrir les besoins liés à la décohabitation (148 ménages) et au renouvellement du parc. Une partie des besoins ayant été partiellement couverts par la transformation des logements inoccupés en résidences principales (logements vacants + résidences secondaires)

83 logements ont été produits depuis 1999 représentant 53% du point mort. L'importance de la construction neuve n'a donc pas permis de couvrir les besoins de maintien de la population mais également d'entraîner une baisse des ménages par le manque de réalisation de 75 logements au-delà du point mort.

**Un point mort atteint à 53% :**

Données des recensements	2008	1999
Population des résidences principales	2 412	2600
Taux d'occupation	2,52	2,94
Nombre résidences principales (nombre ménages)	956	883
Nombre résidences secondaires + occasionnels	2	2
Nombre logements vacants	20	8
Total logement	978	893

Calcul du point mort	utilisation de la construction neuve	
	1999-08	% Point mort
Evolution des logements vacants	12	
Evolution des résidences secondaires	0	
Renouvellement du parc entre 1999 et 2006	-2	
Déserrement des ménages (Décohabitation)	148	
<b>Point mort</b>	<b>158</b>	

Logements construits entre 2 recensements	83	53%
<i>dont couverture du point mort</i>	<i>158</i>	
<i>dont logements pouvant induire une hausse de population</i>	<i>-75</i>	
<b>Incidence en nombre d'habitants</b>	<b>-188</b>	

**D. EMPLOIS ET SITES D'ACTIVITES**

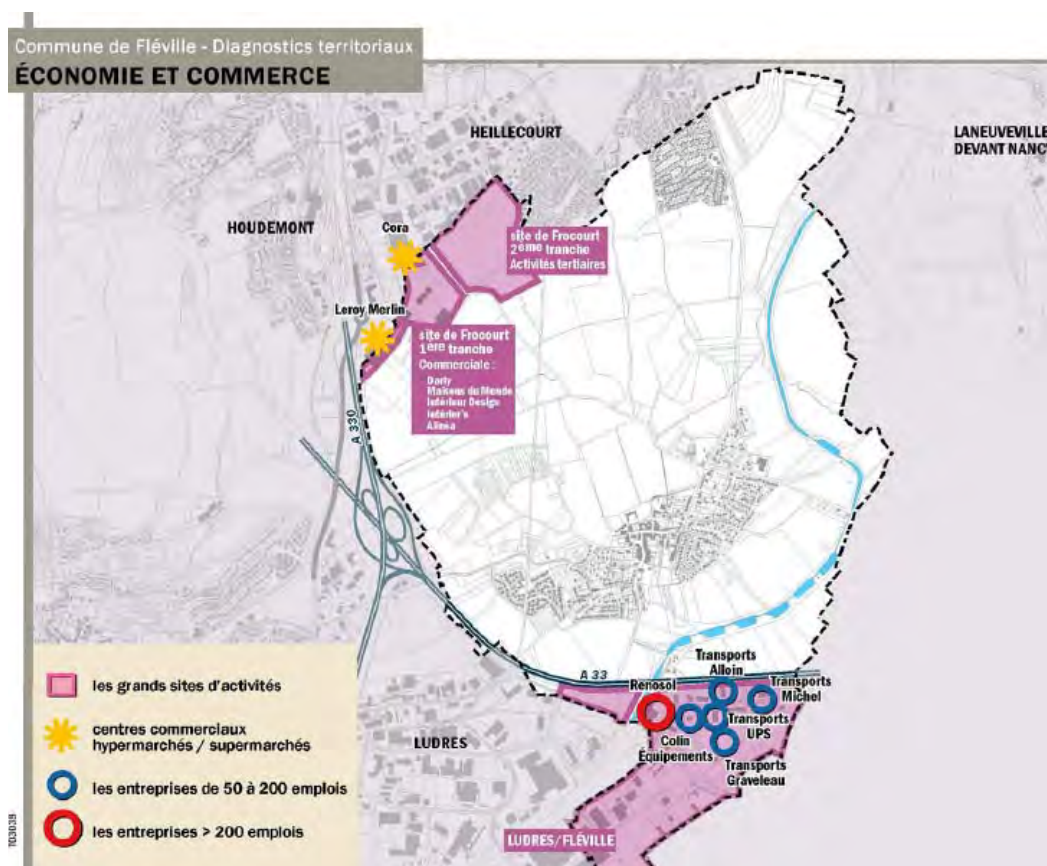
- A l'échelle de l'agglomération**

En 2006, la communauté urbaine compte 137 575 emplois (Nancy, Vandoeuvre-lès-Nancy, Laxou et Ludres offrent environ 76 % des emplois) pour 119 370 actifs. En 2006, pour 100 actifs, les entreprises de la communauté urbaine offrent plus de 110 emplois. Le développement économique de l'espace communautaire s'est traduit par une tertiarisation croissante de l'emploi et des activités (en 2006, 86,6% des emplois sont dans 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 secteurs pourvoyeurs d'emplois. Toutefois, compte-tenu de la spécificité nancéienne du poids des emplois dans le secteur des services à la population, le développement d'une « économie résidentielle » assise sur la création de revenus et la caractérise de plus en plus le Grand Nancy.

Parallèlement, le nombre d'habitants s'accroît et la population active résidant dans le Grand Nancy est en recul depuis 1975. Le Grand Nancy est donc un pôle d'emploi dont l'aire urbaine s'étend et rayonne de plus en plus, ce qui contribue à renforcer les flux de migrations domicile-travail de la périphérie vers l'agglomération centre.

Cette croissance de l'emploi a profité principalement aux communes de la première couronne nancéienne. Le mouvement de repli de l'emploi dans la ville centre amorcé depuis 1975 s'est progressivement ralenti dans les années 90, atténuation qui semble perdurer depuis.

- A l'échelle de la commune



### 1. Activité des résidents à Fléville-devant-Nancy

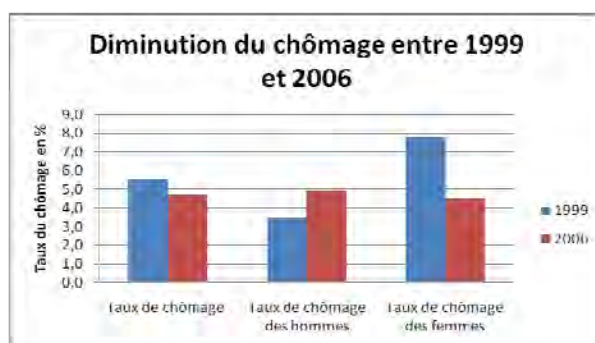
#### Un taux d'emploi en faible croissance

Fléville-devant-Nancy serait épargnée par la crise économique.

Entre 1999 et 2006 le pourcentage d'actif est passé de 67% à 68,5% avec une baisse de 0,5% du nombre de chômeur.

Les inactifs qui étaient en majorité représentés par les étudiants ne le sont plus. Désormais les retraités et préretraités sont les plus nombreux (14,7% en 2006 contre 9,2% en 1999).

Le taux de chômage a diminué passant de 5,5 à 4,7% de 1999 à 2006. Les femmes ne sont plus majoritaires parmi les chômeurs ce qui marque une nouveauté dans le paysage de l'emploi. En revanche la catégorie d'âge la plus concernée par le chômage reste les étudiants avec une moyenne de 19%.



Source : INSEE 2006

### Fluctuation du nombre de demandeurs d'emploi

Les chiffres des demandeurs d'emploi en fin de mois de 1999 à 2008 fluctuent fortement. Si on considère l'ensemble des demandeurs d'emploi, après une période de diminution de 1999 à 2001, ce chiffre n'est pas revenu au niveau le plus bas de 2001.

En revanche, les femmes après une nette augmentation de 2002 à 2004, sont revenues à un chiffre à peu près égal à celui de 2002.

Ce sont donc les hommes qui sont le plus concerné par le chômage. En effet, après une hausse extrêmement importante de 2001 à 2003 suivit d'une baisse mais d'un niveau moindre de 2003 à 2007, ils connaissent de nouveau une augmentation des demandeurs d'emplois qui ne s'arrêtera probablement pas avec la crise économique qui touche la France et les pays industrialisés.

Si on prend en considération l'âge des demandeurs d'emploi, ce sont les moins de 25ans qui sont les plus touchés. Le nombre des demandeurs d'emploi n'a cessé de fluctuer entre 1999 et 2008 avec deux périodes de diminution (1999-2001 et 2003-2007) et deux périodes d'augmentation plus importantes (2001-2004 et 2007-2008).

Les 50ans et plus et les demandeurs d'emploi de longue durée, malgré des fluctuations légères, sont moins nombreux qu'en 1999. Cependant ceux de longue durée connaissent une augmentation de 2007 à 2008.

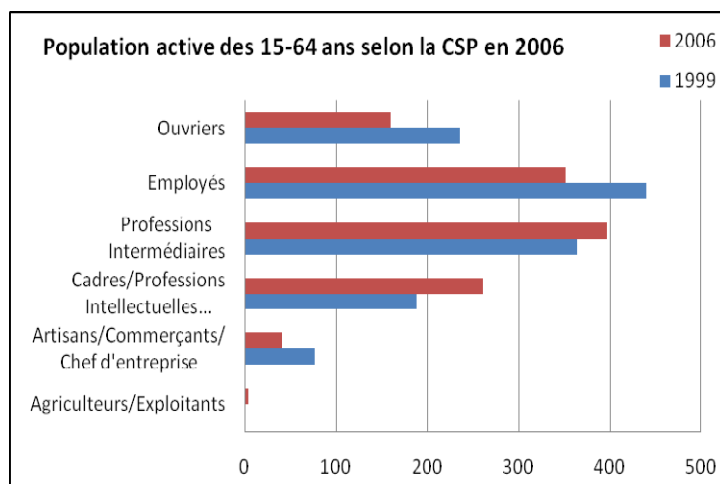
En outre, la diminution du chômage s'explique peut être par l'augmentation du nombre de retraités et la baisse de la population et non pas, comme on pourrait le croire, par une dynamique positive de l'emploi.

### Une majorité de classe moyenne

La population flévilloise travaille majoritairement dans les professions intermédiaires (396 actifs) et en tant qu'employés (351 actifs).

Entre 1999 et 2006, le pourcentage de cadres et de professions intellectuelles supérieures a augmenté de 3,8%. On observe la même tendance concernant les professions intermédiaires et les agriculteurs exploitants. Dans le même temps, le nombre d'employés a diminué, de même que les artisans, commerçants et chefs d'entreprise.

Les retraités sont les plus nombreux. Ils représentent 26,1% de la population des 15ans et plus soit 10,7% de plus qu'en 1999.



*Source : INSEE RGP 2006*

### Un secteur tertiaire majoritaire et féminisé

Le secteur d'activité le mieux représenté est le tertiaire. Il est en augmentation par rapport au dernier recensement (82,7% des emplois en 2006 contre 81,8%). Parmi le secteur tertiaire, c'est le commerce qui a le plus augmenté (multiplié par 2 depuis 1999). De même pour les services aux particuliers : 2 182 emplois en 2008 (1,7 % d'emplois du Grand Nancy)(CLAP) dont 1 905 emplois dans le commerce et les services

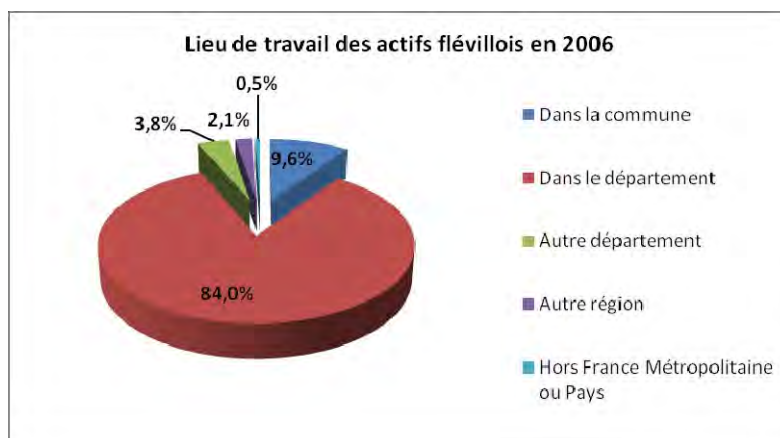
En ce qui concerne les autres secteurs d'activité, la construction a doublé en 7ans tandis que l'industrie a fortement diminué (de 14,6% à 10,8%). Le secteur agricole connaît une petite augmentation.

Fléville-devant-Nancy, comme la majorité des communes françaises, est dorénavant tertiariée et l'industrie ne cesse de reculer, laissant place ces dernières années à une forte augmentation des services à la personne.

Lorsque l'on compare l'emploi des hommes et celui des femmes, on constate que les secteurs primaire et secondaire restent majoritairement masculins tandis que le tertiaire se féminise.

Ceci est surtout vrai pour les services aux entreprises et aux personnes avec respectivement 51,1% et 85,7% de femmes.

### Une prédilection à travailler dans le département



Source : INSEE 2006

Un des indices intéressants de l'emploi est celui du lieu de travail des résidents. Entre 1999 et 2006 le nombre d'actifs qui travaillent dans la commune de résidence a diminué.

De même, les flévillois travaillent de moins en moins dans une commune du département, en revanche, ils sont plus nombreux à parcourir un nombre important de kilomètres pour travailler dans un autre département (3,8% en 2006 contre 2,8% en 1999). Le constat est identique concernant ceux travaillant dans une autre région.

Les Dom, Com et l'étranger est aussi mieux représentée en 2006.

Les Flévillois vont donc de plus en plus loin pour trouver un emploi, ils restent cependant majoritaires à travailler dans le département de résidence (83,9%).

Le niveau de vie des flévillois est supérieur à celui de l'ensemble de la Communauté Urbaine du Grand Nancy avec 73,7% de foyers fiscaux imposés contre 51,5%. En effet en 2007, le revenu annuel moyen est de 21 284€ pour le Grand Nancy et 24 274€ pour Fléville-devant-Nancy.

## 2. Activités et entreprises

### Un secteur touristique peu développé

Le tourisme est peu développé dans la commune de Fléville-devant-Nancy, on ne recense pas d'hôtel ni de camping. Le château concentre à lui seul l'attractivité touristique de la commune avec 5000 visiteurs par an.

Le cadre de vie de Fléville-devant-Nancy est un atout touristique particulièrement pour le tourisme vert, de détente du week-end.

### Une majorité d'employés dans les services

On ne dénombre que 3 exploitations agricoles en 2000 contre 8 en 1988 cependant la surface agricole utilisée a été multipliée par 2,6 entre 1988 et 2000.

En 2010, on recense 175 établissements dont 15% dans l'industrie, 8% dans la construction, 26% dans le commerce et les réparations et plus 50% dans les services. Au total on compte 1866 salariés dont 69,5% dans les services.

La part des établissements de 1 à 9 salariés est majoritaire avec plus de 30%, ceux de 10 salariés et plus représentent moins de 30%, ce sont les établissements sans salariés qui sont les plus nombreux.

### Un dynamisme constant pour la création d'entreprise

Au 31 décembre 2007, 83 entreprises sont installées à Fléville-devant-Nancy.

En 2008, 9 entreprises ont été créées dont 4 dans la construction et 3 dans les services. Ce chiffre est constant depuis deux ans.

La majorité des entreprises ont été créées il y a 10 ans ou plus (45% d'entre elles). Depuis les quatre dernières années, 30% des entreprises ont été créées.

Il y a donc un dynamisme intéressant et constant dans la commune de Fléville-devant-Nancy.

La seconde tranche de la ZAC de Frocourt accueillent de nouveaux établissements ce qui va conforter cette tendance.

### Une présence suffisante de commerces de proximité

Le commerce de proximité est suffisamment présent au sein de la commune. On compte 7 commerces : un Bar Tabac Brasserie, une Boulangerie Pâtisserie Presse, un salon de coiffure, une pharmacie, la poste, un restaurant pizzeria et un Dépôt de Bières bavaroises.

La faiblesse du commerce de proximité s'explique par la présence de la ZAC de Frocourt et la présence du l'hypermarché Cora au nord de la commune à quelques minutes en voiture.



...suppléée par une zone d'activité commerciale d'agglomération*- La ZAC (Zone d'Activité Commerciale) de Frocourt*

La Zone d'activité de Frocourt est dédiée aux activités commerciales orientées vers l'équipement de la maison, dans la continuité immédiate du pôle commercial majeur du sud de l'agglomération. Il bénéficie d'une excellente desserte routière en raison de sa proximité avec les échangeurs de l'A33 et de l'A330.

Créé en 1995, cette ZAC est destinée à devenir l'un des sites les plus dynamiques de l'agglomération. La zone de Frocourt couvre 39.7 ha. La commercialisation est prévue en 2 tranches : une première tranche de 15 ha à dominante commerciale et une seconde à vocation principale tertiaires. Ce parc connaît un très fort développement depuis l'arrivée de grandes enseignes. Sur une superficie de 15ha elle regroupe 10 entreprises et 354 emplois.

Appartenant au territoire de Fléville-devant-Nancy, on dénombre Leroy Merlin, Darty, Heytens, l'Opticien, Maison du monde, The Phone House, Interior's et Alinéa.

Les autres services dédiés à la restauration se situent sur la commune de Houdemont.

Une 2e partie du projet comprenant 3 000 m<sup>2</sup> SHON environ dédiée au tertiaire devrait voir le jour à court terme et compléter la 1ère partie.

A proximité immédiate, la 2nde tranche de la ZAC de Frocourt (9 ha environ) fait actuellement l'objet d'une étude de faisabilité. La programmation du site serait à vocation non commerciale et le bâti ne dépasse pas la ligne de crête du site. Les unités ne devraient pas dépasser les 500 à 1 000 m<sup>2</sup> maxi de manière à se rapprocher de la typologie bâtie voisine.

Cette zone dispose d'une excellente accessibilité depuis la pénétrante A330, sorties 3 et 4 mais aussi par la D570 qui longe l'autoroute. Toutefois, la circulation interne à la zone commerciale va être améliorée car le réseau est par moment saturé. Une bretelle d'accès à l'A330 en direction de Nancy est programmée et les travaux devraient débuter en juillet 2012. Le prolongement de la Rue Saint Exupéry qui dessert actuellement l'Urbicenter devrait permettre de rejoindre l'avenue des Érables et sera réalisé de manière consécutive à l'aménagement de la bretelle.

*- Les autres zones d'activités complémentaires*

La présence de l'hypermarché Cora à proximité de la ZAC de Frocourt, sur la commune de Houdemont, participe à son attractivité et répond aux besoins de la population flévilloise. En effet le magasin Cora et sa galerie marchande offre une diversité de commerces et de services.

*\*La zone dite « lotissement du canal » :*

Récemment créé, ce lotissement industriel est situé au Sud de la Commune, en continuité de la zone d'activités de Ludres.

D'une superficie de 6.5 ha (dont 2.5 ha sur la commune de Ludres), des implantations de tailles diversifiées se sont faites.

*\*Le Dynapôle*

Le DYNAPÔLE de Ludres et Fléville est un territoire industriel situé au sud de l'agglomération de Nancy. Ce site initialement appelé « Zone Industrielle », lors de sa création en 1968 est devenu en 2005, dans le cadre de son fort développement, le DYNAPÔLE de Ludres et Fléville.

En quelques chiffres, le DYNAPÔLE représente aujourd'hui 280 hectares, 330 entreprises, et plus de 8 000 salariés.

La zone d'activités de Ludres-Fléville s'étend sur 88 ha et constitue le premier pôle logistique de l'agglomération.

6 ha environ sont encore disponibles. Ces nouvelles implantations sont motivées par un emplacement stratégique.

Ce site dit de première génération, montre pourtant des signes de vieillissement et connaît des dysfonctionnements rendant nécessaire une remise à niveau des aménagements :

- problèmes de circulation liés à l'accroissement du trafic routier et autoroutier jusqu'aux heures de pointe, l'engorgement de la zone s'étend jusqu'aux autoroutes A33,
- problèmes de stationnement pour les véhicules légers et poids lourds,
- un éclairage public, créé en même temps que la ZI, qui apparaît aujourd'hui obsolète,
- des points informations services ne répondant plus aux besoins des entreprises implantées.

#### *- D'autres zones d'activités*

A proximité de la ZAC de Frocourt, se trouve le site des Egrez à Houdemont sur lequel on compte 7 entreprises pour 88 emplois (commerce de gros, de détail, construction et hôtel-restaurant).

De plus le site Heillecourt-Houdemont accueille 156 entreprises pour 3423 emplois notamment dans le commerce.

Ainsi la pauvreté des commerces et services dans la commune de Fléville-devant-Nancy est plus que compensée par la présence de zones d'activités commerciales intercommunale.

#### *- La dynamique associative*

Le Grand-Nancy a initié une démarche innovante dénommée ATP : une Association, un Territoire, un Projet. Celle-ci vise à favoriser le dialogue et mieux prendre en compte les besoins des entreprises. Structurées au sein d'une association sur les deux zones d'activités (Dynamopôle, Porte Sud), elles traduisent une mobilisation forte de leurs dirigeants en faveur d'un projet.

Les objectifs sont de :

- Partager et valoriser des actions publiques-privées,
- Compléter, faire évoluer, argumenter et prioriser des propositions d'actions répondant à des besoins communs, et notamment le maintien de la compétitivité du territoire,
- Alimenter et suivre un tableau de bord opérationnel d'actions partagées

L'association DYNAPÔLE-Entreprises : Cette Association regroupe des chefs d'entreprises du DYNAPÔLE de Ludres et Fléville. Elle a pour but la promotion et la gestion des intérêts communs, sociaux, matériels, financiers ou autres et notamment :

- la dynamisation et la valorisation des entreprises,
- la sécurité des personnes et des biens,
- l'amélioration de la signalisation,
- les conditions d'accueil et de vie,
- les infrastructures de transport et de communication,
- la qualité de l'environnement et des espaces verts.

La zone de Fléville Sud fait aujourd'hui l'objet d'une réflexion particulière visant à définir les modalités de sa remise à niveau dans le cadre de la procédure ATP (« une Association, un Territoire, un Projet ») du Grand Nancy. La réalisation d'un « centre de vie » pour les routiers avec des services associés (sanitaires, stationnements spécifiques, restauration, etc.) ainsi que d'une crèche d'entreprise est en cours d'étude sur le « Dynamopôle » (ensemble du site sur Ludres et Fléville).

### 3. Les commerces

Concernant plus spécifiquement le commerce de proximité, la commune et en particulier le centre bourg dispose d'un petit pôle de proximité avec un boulanger, un coiffeur, un bar restaurant. Cependant, la présence du Grand site commercial de la Porte Sud rend difficile le développement d'un pôle de commerces de proximité plus important. L'A330, en effet, permet d'y accéder rapidement en voiture.

Le nombre de commerces a augmenté sensiblement depuis 2005 puisqu'il est passé de 18 à 27 commerces. Cette croissance s'explique surtout par l'aménagement de la partie Sud de la Porte Sud spécialisé dans l'équipement de la maison (passage de 5 enseignes à 13) avec des enseignes nationales.

Entre 2005 et 2010, la CDAC a autorisé sur la ZAC de Frocourt à Fléville près de 4 225 m<sup>2</sup> de surface de vente dédié uniquement à l'équipement de la maison.

### III. JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF REGLEMENTAIRE

#### A. DEMARCHE INTERCOMMUNALE SUR LE « SECTEUR SUD-EST »

##### - Les territoires à enjeux :

Définis comme stratégiques, six territoires à enjeux de l'agglomération, définis comme stratégiques ont été déterminés. Ils constituent des lieux de convergence des projets, d'évolution des pratiques et de l'investissement public, justifiant une gouvernance spécifique.

Chacun d'eux recèle une forme de complexité liée à des acteurs multiples, une domanialité complexe, des infrastructures lourdes ou une dimension intercommunale. La capacité collective à relever les défis qu'ils posent, constitue l'une des clés du succès de l'évolution de chaque secteur au sein du Grand Nancy.

Leur singularité respective a conduit à mettre en place pour chacun d'eux une procédure de travail adaptée, basée sur des objectifs partagés par l'ensemble des partenaires.

Pour mener à bien cette nouvelle gouvernance des territoires, des réflexions sont conduites de manière à :

- Partager les perceptions et analyses territoriales de chacun, en expérimentant des modalités de concertation innovantes ;
- En déduire les enjeux et les défis à relever par territoire, et définir les modalités d'évaluation à plus long terme de cette démarche.

Il s'est agi pour chacun des territoires à enjeux de créer une synergie entre tous les champs de l'urbanisme : aménagement, transports, développement économique, habitat, vie sociale et confort, etc.

##### - Le territoire à enjeux « Sud-Est »

Le secteur Sud-est fait partie des six territoires du Grand Nancy identifiés comme territoire à enjeux du fait de l'importance des problématiques urbaines qui les concernent. Recouvrant six communes, il a vu son développement urbain fortement marqué par l'implantation d'infrastructures majeures pour l'ensemble de l'agglomération.

La création de la voie ferrée à la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle, qui se divise en deux branches à partir de la gare de Jarville, a très tôt dessiné un cadran Sud-Est dont la cohérence est encore valide aujourd'hui. Au Nord du secteur, la ligne Nancy-Strasbourg, le canal et la Meurthe ont délimité une bande desservie par la voie historique provenant de Saint Nicolas de Port et qui a généré les premiers noyaux urbains de Jarville et Laneuveville.

Le canal de jonction entre la Meurthe et la Moselle marque lui aussi une frontière Nord-Sud et divise le secteur en son milieu.

La création de l'A 33 à la fin des années 1960 a établi une nouvelle limite au Sud du secteur et forgé avec la N 57 venant des Vosges Sud, un carrefour stratégique qui permettra l'implantation massive d'activités. Enfin, la transformation de la route nationale en pénétrante autoroutière A 330 a d'une

part, prolongé l'attractivité économique du secteur au Nord de l'A 33, et d'autre part, renforcé l'effet frontière déjà amorcé par la voie ferrée Nancy-Merrey.

Ainsi, à partir des premiers noyaux historiques, les développements urbains contemporains ont obéi, pour une large part, à des logiques d'opérations successives profitant des effets vitrines, des facilités d'accès, et pour l'habitat, d'un cadre naturel et paysager très valorisant dans la partie centrale du secteur.

## **B. JUSTIFICATION DU PARTI D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME**

### - Les enjeux du « Secteur Sud Est »

Le secteur apparaît donc aujourd'hui morcelé, divisé par les infrastructures et les limitations de franchissement. L'attractivité économique de la partie Sud entraîne des problèmes de saturation des circulations

La volonté de privilégier un développement raisonné et durable du secteur Sud Est et d'en valoriser les qualités paysagères et environnementales (traduit dans un Schéma de cohérence urbaine et paysagère) ont conduit à reconsidérer la planification spatiale inscrite dans les POS (zones à urbaniser, emplacements réservés pour voiries, ...) ainsi que la stratégie d'organisation des mobilités en privilégiant le caractère structurant de la ligne 4 ferrée et les liaisons douces.

Un référentiel commun a été déterminé pour harmoniser les grandes orientations d'aménagement de l'espace urbain et périurbain tout en prenant en compte des enjeux spécifiques de chaque territoire :

- orientation 1 : concilier ville « économique » et ville de proximité
- orientation 2 : promouvoir un urbanisme responsable
- orientation 3 : valoriser le cadre de vie et la qualité environnementale

L'identification de problèmes structurels de gestion des flux routiers dans cette partie de territoire de l'agglomération est à l'origine d'une démarche intercommunale de réduction des surfaces à urbaniser et d'une volonté de limiter les implantations commerciales, génératrices de flux, ainsi qu'une diversification des modes de déplacement en développant les modes doux et une nouvelle hiérarchisation des voiries..

La volonté affichée est aussi de maintenir, voire de recréer, des continuités vertes et d'espaces de nature à préserver le long des trames vertes et bleues identifiées dans le schéma de cohérence paysagère et urbaine.

L'attractivité économique de la partie Sud entraîne d'ores et déjà des problèmes de saturation des circulations.

La partie Est voit son développement limité par l'absence à ce jour de raccordement à l'A 33 et la fragilité des sols (zone d'effondrement liés à l'exploitation du sel).

La partie centrale, circonscrite par l'A 33, l'A 330, la voie ferrée et le canal de jonction accueille des grands sites d'activités ou d'habitat disjoints par des espaces naturels et agricoles qui les préservent pour partie de voisinages difficiles.

Les parcours des ruisseaux (Fonteno, Moulin et Fontaine de Frocourt), le site naturel protégé de Fléville, les espaces agricoles isolés de Heillecourt et de Laneuveville et les espaces verts centraux de Heillecourt ont été préservés de l'urbanisation et doivent le rester. Par contre, c'est la part des zones

d'extension urbaine aujourd'hui non construites prévues dans les documents d'urbanisme qui sera amenée à assurer des continuités urbaines dans les prochaines années.

Des réflexions conduites par le Grand Nancy et le Conseil Général concernent la création de nouvelles voiries visant à créer des itinéraires de transit pour éviter les centres historiques (contournement Est de Fléville, déviation RD 400) et relier les différentes composantes territoriales (Epine dorsale, liaison RD 400/A 33).

Le potentiel d'urbanisation du « Secteur Sud Est » représente aujourd'hui environ 180 ha destinés, à parité, à l'habitat et à l'activité économique (cf. carte page 10).

#### - Les objectifs :

Au regard des problèmes déjà connus pour l'accès à la zone de Frocourt en fin de semaine et du souhait des communes de préserver leurs centres historiques, un schéma de cohérence a été établi afin de garantir :

- l'équilibre entre les développements urbains et les dessertes de transports (tant en termes d'infrastructures que de services),
- assurer un aménagement harmonieux des nouvelles continuités urbaines qui pourront se créer,
- préserver la qualité des liaisons douces et des corridors paysagers.

Cette réflexion globale doit également permettre d'intégrer des questions ou problématiques particulières comme l'évolution des sites de Cignet et la Rochette Cenpa, la circulation dans la zone de Frocourt, l'implantation d'un équipement de loisirs et de sports à Fléville, et la requalification du site de l'ancien collège de Montaigu.

Au cours des entretiens avec les six communes concernées, ont été évoquées huit possibilités de liaisons routières nouvelles en ce qui concerne la desserte de Frocourt dans le parc d'activités Heillecourt-Houdemont. Certaines de ces liaisons étaient déjà évoquées dans des études antérieures, reprennent pour partie des trames de voiries prévues, ou visent une vocation spécifique comme l'itinéraire incendie.

En outre, il a été fortement affirmé qu'une réflexion à moyen et long terme de ce secteur devait donner une large place aux possibilités de valorisation de la voie ferrée comme support de transport dans la relation au cœur de l'agglomération et à l'intermodalité à partir des gares et de parcs relais.

Dans le cadre de l'élaboration du schéma de cohérence du secteur Sud-Est, chacune des hypothèses a fait l'objet d'un examen particulier et le lien étroit entre urbanisation, desserte, et préservation des continuités vertes a été débattu au sein d'ateliers de travail animés par l'ADUAN associant le Grand Nancy et les communes.

Cependant, au-delà du cadre d'un simple plan de circulation du secteur Sud Est, la réflexion a pris en compte l'évolution des effectifs scolaires, le vieillissement de la population et les besoins en matière d'habitat adapté, la répartition géographique équilibrée des équipements de sports et de culture dans un objectif de complémentarité et de mutualisation.

A cette occasion, seront distinguées, les dispositions à court, moyen et long terme, celles relevant de la planification, de l'urbanisme opérationnel ou de l'aménagement d'espaces publics, celles enfin de maîtrise d'ouvrage communautaire ou communale.

#### - Les pistes de réflexion :



En préfiguration de cette phase de travail, trois axes ont été identifiés pour organiser la réflexion :

- Au carrefour de l'A 33 et de l'A 330 : Entrée Sud de l'agglomération : liens avec Moselle et Madon ; liens avec Saintois et Vermois, en particulier sur le développement des sites d'activités.
- Le long de la Meurthe et de la voie ferrée Nancy-Strasbourg :
  - \*Renforcement de l'entrée Sud-est de l'agglomération : délestage de l'entrée Sud et desserte de l'ensemble de la rive droite de l'agglomération.
  - \*Aménagement de la Meurthe dans le cadre de la prise en compte des risques d'inondation.
- Valorisation économique de l'accès à Frocourt par l'A 33 :
  - \*Dans l'espace circonscrit par l'A 330, la voie ferrée Nancy-Strasbourg, le canal de jonction et l'A 33 : Mise en cohérence d'un secteur urbain : planification d'un développement équilibré entre habitat / activité / desserte / trame verte / vocation agricole.
  - \*Sur la zone de Frocourt : Amélioration de la desserte d'une zone d'activités d'agglomération, permettant l'engagement de la seconde tranche destinée aux petites et moyennes entreprises artisanales/tertiaires et de service n'impliquant pas de nuisances pour les lotissements proches.
  - \*Ouverture à l'urbanisation de la seconde tranche de Frocourt, des extensions futures du Dynapôle, du Haut des Ronces et partiellement de la Petite Partie (mixité services et habitat) ainsi que leurs impacts en termes de desserte et d'équipements.

La mise en œuvre d'une politique plus ambitieuse de requalification des zones d'activités sud : Dynapôle, Porte sud, doit être réfléchie pour maintenir l'attractivité de ces sites qui cumulent à eux seuls 11 500 emplois et 470 entreprises.

#### - LA DEFINITION D'UN CADRE D'ACTION DURABLE ISSU DU GRENELLE

Des « ateliers », à la fois lieux d'échange et de travail/ coproduction, ont été organisés par l'ADUAN en étroite collaboration avec les services du Grand Nancy (Pôle développement urbain et social, Pôle déplacements et Pôle développement économique) et les élus des communes concernées. Ils ont permis de présenter les orientations d'aménagement durable de l'ensemble du Secteur Sud Est sur l'urbanisme de proximité.

Des grands principes d'aménagement ont ainsi été posés :

#### **\* 1. Développer la structure multipolaire du territoire pour rationaliser les modes de déplacement et la gestion du foncier**

##### **1.a Identifier et renforcer les polarités du territoire**

- Identifier un réseau de polarités de proximité qui sont définies par la concentration, existante ou projetée, d'offre en transport collectif, de commerces et services.
- Programmer et concentrer la construction de logements et de nouveaux équipements, commerces ou services, au plus proche de ces polarités existantes ou à venir.

- S'appuyer sur le réseau de repères symboliques du territoire, sur les éléments de patrimoine historiques et/ou paysagers qui font son identité, pour spécifier et distinguer le développement de chaque polarité.

#### 1.b Réduire l'usage de la voiture pour rationaliser les modes de déplacement

- Assurer une desserte en transports en commun la plus attractive possible, pas systématiquement focalisée sur le centre de l'agglomération mais offrant si possible des connexions de périphérie à périphérie, concentrée sur des points d'intermodalité, équipés de parking-relais et autres services (abri vélos, etc.).
- Assurer la cohérence entre ces points d'intermodalité et les polarités de proximité identifiées sur le territoire.
- Encourager les modes « actifs » (marche à pied, vélo principalement) comme alternative à la voiture (pour les trajets de proximité ou pour rejoindre une polarité de transport) en aménageant un réseau de pistes dense et offrant des itinéraires plus directs que les trajets voitures (pistes confortables et très repérables, proposant la traversée quotidienne de paysages naturels).
- « Pacifier » certains segments de voie à caractère trop routier, de manière à y intégrer les circulations douces, à ralentir et limiter le trafic, favoriser une transformation des axes de transit en rues.

### **\*2. Valoriser et développer un cadre de vie attractif entre ville et nature**

- S'appuyer sur les richesses de ce territoire mixte, entre ville et campagne, pour proposer un mode de vie durable et innovant, en phase avec les désirs du plus grand nombre,
- Mettre en valeur le paysage naturel qui fait la particularité de ce territoire entre ville et nature, de manière à ce qu'il ne reste pas une arrière-scène non explorée de l'espace urbain.
- Préserver les « espaces fragiles » (espaces d'intérêt environnemental, tissus interstitiels), mais surtout reconnaître leurs fonctions et permettre le maintien des usages qui leur sont liés sans forcément tout aménager.
- Proposer un habitat spacieux et calme, de haute qualité environnementale, à la fois proche de la nature et plus compact, situé à proximité des services urbains.
- Reconsidérer les transitions entre les différents tissus urbains, enrichir les formes urbaines et structurer la ville par les espaces publics.
- Assurer une transition physique et programmatique entre rural et urbain, par l'aide au développement d'activités de découvertes, de loisirs, de commerce de proximité.
- Permettre, quotidiennement, de traverser ces paysages.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable est décliné en trois orientations principales, afin de rechercher un équilibre entre développement urbain et préservation des patrimoines (architectural et naturel) et faire face aux quatre enjeux de développement retenus :

- S'inscrire dans les réflexions du secteur Sud Est, territoire à enjeux communautaires.
- Nécessité de relancer une dynamique démographique mesurée pour retrouver un profil démographique équilibré;
- La préservation des atouts patrimoniaux et naturels du territoire;
- Renforcer l'attractivité basée sur le tourisme culturel et fluvial et les activités de loisirs.

La réponse à ces enjeux se traduit sur le territoire par des orientations générales et complémentaires apportant des réponses au diagnostic et des traductions réglementaires :

## 1. Conforter l'attractivité et la vitalité économique

### a. Accompagner l'évolution et la requalification du Dynapôle

#### Réponse au diagnostic

Fléville dispose d'une zone industrielle d'envergure, le Dynapôle, qui exerce un rayonnement à l'échelle régionale, spécialisées dans le commerce de gros et les transports.

Le Dynapôle propose d'importants avantages, notamment en termes d'aménagement urbain, de desserte et d'accessibilité. Toutefois, le site connaît également des dysfonctionnements, résultant le plus souvent de l'ancienneté de certaines opérations comme la zone Industrielle de Ludres-Fléville.

En conséquence, la commune souhaite réunir les conditions qui permettront de maintenir leur dynamisme et leur attractivité.

#### Réponses réglementaires

En conséquence, la commune souhaite mettre en place les conditions qui permettront de relancer le dynamisme et l'attractivité.

Afin de préserver l'attractivité de ses zones d'activités, la commune souhaite favoriser la mise en œuvre d'actions (sur le bâti, les espaces publics, les voiries existantes, etc.) qui viseraient à l'optimisation de leur fonctionnement. Il s'agit notamment pour la commune de prendre en compte la procédure en cours ATP (une Association, un Territoire, un Projet) mise en œuvre par le Grand Nancy sur la zone industrielle et qui a pour objectif de soutenir les projets d'investissements d'intérêt général visant à l'amélioration de l'environnement des entreprises ou à la promotion des sites d'activités, afin d'offrir aux entreprises les meilleures conditions de développement.

Cette démarche de requalification de la zone d'activités présente des enjeux d'image et de fonctionnement très importants.

En termes de fonctionnement :

- la largeur minimale de plate forme des voies principales, fixée à 14 mètres pour la zone industrielle (article 3.2.). Dans la zone industrielle, certaines dérogations sont rendues possibles pour des cas particuliers.
- les normes de stationnement pour les constructions à usage de commerces, d'artisanat et d'industrie sont supérieures à celles définies sur d'autres parties de la commune considérant qu'un nombre d'emplacements suffisant doit être réalisé sur cette zone qui est peu desservie par les transports en commun (article 11),

En termes de qualité urbaine :

- les dépôts ou aires de stockage doivent être le moins visible possible à partir du domaine public (article 11),
- les règles d'implantation garantissent une bonne distance entre les entreprises,
- les marges de recul par rapport aux voies doivent être systématiquement plantées dès lors que la parcelle accueille une construction ou une installation (article 13),
- 10 % de la superficie des terrains doivent être aménagés en espaces verts (article 13).

b. Mieux intégrer les activités de la zone Nancy Porte Sud

Réponse au diagnostic :

La définition du nouveau schéma de cohérence fait évoluer la stratégie de développement de la zone d'activités de Frocourt en lien avec la nouvelle gestion des flux liée aux activités commerciales.

Le site de Frocourt et des implantations commerciales proches en façade de la RD 570, constituent un pôle commercial majeur de l'agglomération qui se renforce avec de nouvelles implantations et par les investissements des enseignes présentes.

L'évolution de ce pôle (accès, signalétique...) et sa place dans la structure globale du commerce de l'agglomération constituent un enjeu majeur. Le site de Frocourt ayant été spécialisé dans l'équipement de la maison, des mutations (pas toujours maîtrisables) auxquelles il convient de rester attentif, se développent dans le tissu existant pour satisfaire la pression commerciale sur d'autres segments.

Réponses réglementaires :

La superficie aménageable de la 2e tranche de la ZAC est réduite, en particulier les implantations situées au delà de la ligne de crête. Elles seront stoppées pour des raisons de sauvegarde du paysage avec un maintien en activité agricole et des reboisements. De plus, les implantations commerciales sont interdites sur une partie de la zone restaurant à commercialiser pour maîtriser les flux liés à ces activités. Il y a une volonté de réguler la vocation commerciale de la zone. Cette partie réglementaire se justifie par rapport à une problématique de flux et d'aménagement au regard des enjeux de sécurité routière et de perte d'attractivité notable que crée la congestion actuellement constatée quotidiennement sur le secteur.

En termes de desserte, l'épine dorsale qui ne saurait être réalisée partiellement sera maintenue en emplacement réservé. En effet, elle permet de relier Porte Sud aux communes de Ludres et Fléville par la RD 73 et permet d'éviter l'engorgement de l'échangeur A33 et A330.

c. Assurer l'intégration paysagère et sonore des projets d'infrastructures routières

Réponse au diagnostic :

La commune est concernée par deux projets d'infrastructures routières important : la déviation Est et l'épine dorsale. Ces deux projets ont des impacts sonores et paysagers majeurs à l'échelle de la commune.

Le contournement Est de la commune de Fléville permet de faire échapper au village, la circulation automobile dont l'évolution avec le développement des activités économique devient préoccupante. Le Conseil Général, dans le cadre du schéma de maîtrise d'ouvrage des opérations d'infrastructures concernant l'agglomération, est compétent car il s'agit de la déviation d'une route départementale.

Le schéma d'infrastructure de l'agglomération intègre le passage de l'épine dorsale dans le site venant de Fléville au Sud et se connectant au Nord sur l'ancien projet de voie de liaison intercommunale (V.L.I.) située au Nord.

De plus la zone de Frocourt concentre un nombre important d'entreprises commerciales qui participent fortement à la dynamique économique de l'agglomération. Les problématiques paysagères et urbaines de cet espace doivent être prises en compte dans les aménagements futurs qui seront réalisés sur ce secteur.

Réponses réglementaires :

Le Conseil Général maintient l'emplacement réservé pour la réalisation de la déviation Est. La municipalité sera attentive à son intégration paysagère et environnementale puisque l'emplacement réservé longe et enjambe le canal.

En ce qui concerne l'épine dorsale qui prend son origine sur la RD 73 pour aller en direction du Nord en traversant la ZAC de Frocourt, le PLU maintient l'emplacement réservé qui existait antérieurement au bénéfice du Grand Nancy.

Le prolongement de cette infrastructure, au-delà de la RD 73 et son raccordement de l'échangeur ZI - A 33 n'est pas remis en cause.

Le projet d'épine dorsale répond :

- aux enjeux majeurs de mobilité et d'accessibilité du secteur inscrit au sein du PDU et du schéma de voiries communautaires en vigueur (élaborés en concertation avec l'Etat) avec lesquels le PLU doit être compatible,
- aux problématiques de flux du secteur dont l'engorgement aux heures de pointes de grande affluence pose des questions majeures de desserte et de sécurité.
- maintien la desserte Sud de la zone de Frocourt dans le respect du consensus actuel du territoire à enjeux « Sud-est »

La commune nourrit une légitime ambition de qualité de l'opération à réaliser : qualité en terme paysagère et sonore.

La commune sera garante pour limiter l'impact des coupures urbaines que représente ces voiries notamment celle de l'épine dorsale

Il convient de prendre en compte leur impact sur le tissu urbain en s'appuyant notamment sur les réflexions du Plan Paysage.

Dans cette logique, la commune veut prévenir les risques de nuisances paysagères et sonores de la ZAC de Frocourt : elle veut protéger les vues sur le château depuis la crête du coteau et protéger le lotissement d'Heillecourt des nuisances visuelles et sonores de la ZAC de Frocourt en instaurant une bande tampon boisée inscrite en Espace Boisé Classé en lisière de la ZAC de Frocourt

2. Développer une politique d'urbanisme responsable au service de la cohésion sociale, et de la qualité de vie

a. Rationnaliser les secteurs de développement à recentrer autour du village

Réponse au diagnostic :

La préservation de la structure urbaine nécessite une maîtrise de l'urbanisation future. Ceci implique la définition de secteurs de développement, en harmonie avec le tissu urbain et son organisation spatiale (localisation des zones et greffe autour du tissu existant).

Le nombre de zones réservées à l'urbanisation future a été reconsidéré en cohérence avec la volonté de maintenir un équilibre entre espaces urbanisés et espaces naturels non fragmentés.

Réponses réglementaires :

En cohérence avec les réflexions du secteur sud est, la commune a décidé de supprimer la zone NA en face du lotissement de l'Orée du Bois (4 ha) à l'est de la RD71. Elle est reclassée en zone A.

b. Accompagner l'évolution du tissu pavillonnaire des années 60-70

La commune a longtemps gardé la physionomie d'un village lorrain jusque dans les années 70. Ensuite, son développement a été progressif avec la réalisation de quelques opérations de lotissement. Les deux tiers des logements ont été construits après 1975.

De plus, une grande majorité de ces résidences principales est occupée par des propriétaires et est constituée de maisons individuelles. Le lotissement de l'Orée du Bois accueille environ 300 pavillons.

Le profil de la population qui en résulte est très homogène.

L'objectif est de fixer un certain nombre de prescriptions garantissant la pérennisation des caractéristiques propres à chaque lotissement tout en s'efforçant de favoriser une évolution qui obéirait pour l'ensemble de ces espaces aux mêmes principes de développement durable et aux évolutions des modes de vie.

Réponses réglementaires :

C'est dans cet esprit que des propositions ont été faites pour gérer les extensions de bâtiments, qu'il s'agisse d'extension par rapport au domaine public ou par rapport aux limites séparatives, la création d'annexes isolées ou non et la hauteur des constructions, en particulier sur limites séparatives.

c. Structurer un nouvel espace de développement

Réponse au diagnostic :

Après une période de croissance urbaine, liée au développement de l'habitat, la commune souhaite faire une pause dans son développement urbain.

Cette volonté de modérer son développement spatial a pour objectif de concilier à la fois la limitation de la consommation des espaces naturels et agricoles, et répondre à l'évolution des besoins de la population et de la commune. Ainsi, la commune entend préserver son patrimoine et ses paysages et soutenir une dynamique de croissance en privilégiant les zones d'urbanisation future en continuité du tissu urbain existant. Elle veut privilégier les secteurs d'extension urbaine proches des polarités existantes.

Ainsi par la simple réduction des surfaces naturelles ouvertes à l'urbanisation et par le recentrage des zones à développer à proximité du centre bourg, il est possible de renforcer la polarité du centre, sans en altérer le dynamisme.

Réponses réglementaires :

La préservation de la structure urbaine de la commune nécessite une maîtrise de l'urbanisation future. Ceci implique la définition de secteurs de développement dont les caractéristiques s'inscrivent en harmonie avec le tissu urbain existant tant au niveau spatial (localisation des zones et greffe autour du tissu existant) qu'architectural (choix des formes urbaines).

La création d'une zone d'extension urbaine est une opération importante. Elle a un fort impact sur la morphologie et le développement du village.



Ainsi, la volonté d'établir un lien entre anciens et nouveaux habitants s'exprime à travers des choix au niveau de :

- la forme urbaine,
- l'intégration ou des liaisons au bâti existant,
- la qualité architecturale,
- l'intégration dans le paysage,
- la mixité dans l'occupation des logements.

La commune souhaite accueillir à court terme une cinquantaine de logements. Les zones urbaines (UA, UB, UC) ont une capacité d'accueil de 28 nouveaux logements et la zone 1AU de 25 logements aussi. A moyen terme, elle souhaite en accueillir 80 logements (2AU) dont 9 logements locatifs aidés. Ces objectifs vont permettre de maintenir la population et sont compatibles avec le PLHD.

Sur une partie de l'ancienne zone NA « au village », un équipement public est en projet en lien avec l'école et les logements adaptés pour les personnes âgées.. Cette partie sera reclassée en UE. Le reste de la zone NA sera agrandi au sud et reclassée en 1AU.

Ainsi, le potentiel de développement offert par la zone AU est situé en continuité du tissu urbain existant. C'est la raison pour laquelle elle a été agrandie pour englober le chemin de la Noue sans dépasser la ligne de crête conformément au plan Paysage.

Une zone 2AU située route de Lupcourt a été programmée pour assurer le développement modérée de la commune.

L'objectif est de diversifier l'offre locative sur la commune, dans un objectif d'anticipation des évolutions pressenties en matière législative concernant les exigences en termes de taux de logement H.L.M. (réforme de l'article 55 de la loi S.R.U.). La thématique des nuisances sonores liées à l'A33 interpelle les riverains signataires d'une pétition. Cet élément sera donc étudié attentivement en préalable au développement de cette zone située au Sud de la commune.

Elle n'est pas dotée de règlement. La commune exerce une maîtrise de leur urbanisation puisque toute opération nécessite une opération d'ensemble et une modification du PLU.

La commune veillera à s'appuyer sur les composantes paysagères existantes pour concevoir la trame du projet d'aménagement de la zone à urbaniser de manière à renforcer sa relation au site naturel et au tissu urbain existant.

Cette zone à urbaniser permettra de définir un projet assurant une mixité générationnelle et une diversité dans les formes urbaines, à raison d'une densité d'environ 20 logements/ha.

Ces sites ne sont pas excentrés pour réduire les déplacements automobiles par rapport au village.

- d. Accompagner le renouvellement urbain du centre bourg pour renforcer son rôle de lieu de vie.

#### Réponse au diagnostic :

La commune a gardé des spécificités de bourg rural malgré le développement de ces lotissements. Afin de conserver cette spécificité, la commune doit poursuivre son développement tout en veillant au maintien de son identité rurale.

Le maintien du cadre de vie de bourg ainsi que de ses caractéristiques villageoises sous-entend des actions participant à une mise en valeur du bâti existant. La commune profite en effet d'éléments de patrimoine architectural remarquables mais également de la présence d'une organisation des espaces publics et de la trame viaire, corps de ferme, usoirs, etc. qu'il convient de préserver.

### Réponses réglementaires :

Le centre ancien fait l'objet d'un zonage spécifique (UA) édictant des règles particulières destinées à préserver leur aspect architectural ainsi que l'organisation d'ensemble des constructions : règles particulières sur l'alignement des façades en ordre continu repéré au plan de zonage, réglementation de l'aspect des toitures, des volumes et façades, etc. Des protections d'espaces verts ont été instaurés afin de préserver les jardins et vergers situés à l'arrière des constructions et qui sont une composante importante des villages lorrains et des paysages verdoyants de la commune. Cet objectif est conforté par l'article 13 qui impose que 20% de la superficie de chaque parcelle soient des espaces verts.

Le règlement permet ainsi les changements d'usages des anciens corps de ferme.

### 3. Préserver et valoriser une identité, le cadre de vie de qualité

#### a. Protéger les espaces naturels et agricoles

### Réponse au diagnostic :

Le développement de la qualité environnementale de la commune passe par la préservation et la valorisation de son patrimoine paysager et la préservation de sa biodiversité.

La commune de Fléville présente de nombreux atouts (parc de Château, son vallon classé, les bois du Fourneaux et du Frahaut, les zones humides liés aux ruisseaux qu'il convient de préserver et de valoriser).

Fruit d'une géographie, d'une histoire, la qualité des paysages dépend non seulement des décisions d'aménagement mais aussi d'une agriculture dynamique (aucune friche)aux pratiques diversifiées. Dans un contexte où les attentes sociales sont fortes pour des paysages et un cadre de vie de qualité, la priorité est ainsi dévolue aux paysages quotidiens. Le cadre lui-même porteur de l'identité et de l'attractivité communale est lié à sa situation de vallon avec la présence du canal, de nombreux ruisseaux et zones humides.

La topographie et les paysages qui lui sont associés sont les éléments physiques et symboliques clefs de la lecture du territoire communal.

Le patrimoine vert de la commune est constitué de grands espaces naturels peu fragmentés et fonctionnels. La présence d'importantes zones naturelles forment des entités paysagères :

- espaces de vergers et de zones boisées,
- des espaces agricoles et prairies humides.

Ces espaces aux multiples fonctions assurent des productions agricoles ayant une valeur économique mais aussi remplissent des services environnementaux (épuration des eaux, régulation du cycle de l'eau, préservation de la biodiversité...).

De manière générale, les caractéristiques topographiques de la commune justifient l'émergence de nombreux points de vues tant sur le tissu villageois qui prend place dans le vallon, que sur le canal. Ces deux composantes participent l'une comme l'autre à la qualité des paysages au sud-est de l'agglomération.

Leur contact étroit avec la frange urbaine représente un atout, puisque ce sont des espaces de nature aux portes de la ville. Ils jouent un rôle socioculturel en répondant à une demande de loisir-détente de proximité.

### Réponses réglementaires :

La préservation des paysages naturels et agricoles est assurée par le PLU grâce à un zonage en A ou N ainsi qu'un règlement limitant les possibilités d'utilisation du sol.

Ces zones correspondent aux espaces naturels participant à la cohérence de la trame paysagère et naturelle de la commune et de l'agglomération.

En termes de zones agricoles, tout l'espace situé entre le croissant qui représente la figure géométrique de l'urbanisation actuelle de Fléville et les voiries périphériques sont classées en zone A et bénéficient aussi de garanties quant à la possibilité de poursuivre l'exploitation agricole de ces terrains. Ainsi, les espaces agricoles de la commune ont été classés en zone A afin de permettre le bon exercice et le développement de l'agriculture (seules les constructions liées à l'activité agricole sont autorisées).

Les espaces naturels et grand paysage ont été classés en zone naturelle 1N afin d'y limiter les possibilités de constructions et ainsi de limiter le mitage de l'espace.

La zone 1 N est à protéger en raison, en particulier, de la présence du Château de Fléville, et de son vallon protégé par un classement en site classé.

Ce caractère naturel des abords immédiats du Château, se traduit également par le classement 1Na des 18 hectares du Parc du Château de Fléville classé à l'inventaire des monuments historiques permettant son évolution.

Les dispositions réglementaires visent à assurer la pérennité de cette occupation du sol, vecteur de l'identité communale.

Les espaces boisés représentatifs sont protégés au titre des Espaces Boisés Classés. La commune souhaite maintenir le caractère boisé. Ainsi, tous les bois sont classés en Espace Boisé Classé (EBC). Ce classement interdit tout changement d'affectation des terrains, et soumet à contrôle les coupes et abattages des arbres concernés.

Il est par ailleurs mise en place des protections d'espaces verts dans le centre bourg et des quartiers pavillonnaire afin de préserver les cœurs d'îlots qui participent de la trame verte d'une densification urbaine inadaptée aux formes urbaines existantes.

Les berges des cours d'eau sont protégés par un classement en zone naturelle 1N le long du ruisseau et une bande inconstructible de 10 m pour protéger la ripisylve.

- b. Favoriser l'accès à la nature en créant des connexions entre les sentiers et pistes cyclables

### Réponse au diagnostic :

La commune souhaite favoriser l'accès aux paysages. L'ouverture des paysages, c'est la possibilité d'y pénétrer sans être bloqué tout simplement du fait de l'absence de chemins. Ainsi, grâce aux chemins de randonnées, la perception du paysage n'est alors plus statique mais dynamique.

Par la présence de sentiers, on développe des activités mettant en valeur les espaces naturels pour le public.

Fléville dispose d'un réseau de sentiers développé, mais aussi avec un fort potentiel de développement, qui constitue un atout pour les déplacements piétons entre les différentes parties constituant le territoire. La commune souhaite préserver et améliorer ce réseau en cherchant sa cohérence et sa continuité sur l'ensemble de son territoire pour les habitants puissent profiter de ces espaces naturels diversifiés et devenant ainsi des espaces de proximité.

Réponses réglementaires :

Dans son PADD, la commune a inscrit des principes de connexions douces permettant de relier le vallon, le coteau et le canal. Un principe d'axe transversal permet de relier la ZAC de Frocourt en passant par le vallon et les équipements sportifs au canal pour valoriser la présence de l'eau (canal de la Marne au Rhin, ruisseaux) et d'entités naturelles intéressantes (coteaux thermophile, prairies humides, les bois du Frahaut).

La réalisation de la piste cyclable à l'Ouest de la RD 71 permet de mieux relier l'Orée du Bois jusqu'au complexe sportif, permettant ainsi un accès à ces espaces de détente, de loisirs et de sports aux enfants de l'Orée du Bois en toute sécurité.

Les circulations douces ont augmenté l'attrait qu'exerce cette zone de loisirs, en offrant des possibilités d'accès aux utilisateurs en toute sécurité et de relier les circulations douces sur les berges du canal.

La commune a inscrit un projet de connexion entre cette piste et celle longeant les berges du canal.

La réalisation de la connexion de la piste cyclable venant du centre et allant au lotissement de l'Orée du Bois à celle du canal permettra un bouclage supplémentaire et attractif et constituera un lien important pour la commune. Cette connexion se fera par l'emplacement réservé n°7.

Le canal est un élément d'animation essentiel couplé à la zone de loisirs de plein air et des équipements sportifs. Ce projet profite sur la berge du canal du chemin piétonnier et une piste cyclable. Le canal constitue aussi un potentiel de tourisme local à développer.

L'objectif est d'inciter à moins utiliser la voiture pour les déplacements de proximité. Les sentiers existants sont protégés par des dispositifs réglementaires. Dans les zones d'habitat, l'existence des sentiers est protégée par les articles 3 et 11.

La protection et la valorisation du réseau de sentiers est prise en compte au niveau des articles 3 et 6 du règlement de PLU. Ces derniers prévoient respectivement la conservation des voies et cheminements piétons (article 3) et d'une largeur de 1,4 m minimum lors de l'implantation des constructions (article 6).

- c. Accompagner l'attractivité touristique de la commune et conforter le rôle de la ville dans l'attractivité touristique du Grand Nancy.

Réponse au diagnostic :

Fléville possède de nombreux attraits touristiques diversifiés : le site classé, le château et son parc et le canal. Ces éléments exceptionnels sont à valoriser.

L'eau est une composante forte de la commune et constitue un support de développement structurant. La commune souhaite valoriser la présence du canal en tant qu'élément naturel et touristique.

Réponses réglementaires :

La commune a transformé l'ancienne zone 3 NA à proximité de la bretelle autoroutière en zone 2AU pour donner la possibilité de traiter cet espace de plus de 3 hectares en "entrée d'agglomération" fortement paysagée avec la possibilité d'y admettre des équipements de types hôteliers, de restauration, liés au tourisme fluvial et aux activités liées à la proximité de l'autoroute (aire de parking pour poids lourds).

Le règlement de la zone 2AU ne peut explicitement définir le ou les types d'urbanisation à réaliser. Ainsi, seule la commune, sous son contrôle, laisse aux aménageurs toutes les possibilités d'aménagement et d'adaptations aux terrains à condition que celles-ci fassent partie d'une opération d'aménagement pour une cohérence d'ensemble.

La commune souhaite favoriser les formes parcellaires, architecturales et paysagères diversifiées.

Elle veillera à ce que les projets d'aménagement ne soient pas un produit standard et homogène mais correspondent à une gamme de produits diversifiés adaptable aux spécificités de son territoire. Le choix opéré par la commune sera adapté et raisonné pour assurer une urbanisation qualitative des zones de contacts entre la trame verte et le projet.

d. Renforcer les liens entre les équipements sportifs et de loisirs et le canal

Réponse au diagnostic :

La commune possède de grands atouts pour le développement des sports de plein air et des activités de loisirs. La commune souhaite développer ses potentialités.

Réponses réglementaires :

L'équipement public (salle polyvalente) est important pour le développement associatif et sportif de la commune de Fléville.

La commune a inscrit un emplacement réservé afin de développer un projet de parc public à relier avec l'actuelle zone de sports située à l'Ouest de la RD 71.

Seuls des aménagements légers sont projetés, en lien avec le développement d'un espace vert municipal et l'extension des terrains de sport.

L'ensemble de cette zone représentera à terme une superficie de 6,4 hectares offrant ainsi de réelles capacités d'extension pour la satisfaction des besoins qui s'expriment en termes de sports et de loisirs.

e. Veiller à l'évolution des lotissements de première génération

Réponse au diagnostic :

Pour attirer des populations nouvelles, la commune doit maintenir son attractivité résidentielle. Pour cela, elle doit tout d'abord veiller au maintien de la qualité de ses zones d'habitat les plus anciennes. Cet objectif répond à la fois à la nécessité de préserver la qualité de vie des populations actuellement résidentes mais également à la volonté de maintenir une offre d'habitat attractive pour de futures populations.

En effet, les zones pavillonnaires les plus anciennes sont concernées par des règles qui ont le plus souvent été définies au moment de leur édification et qui, aujourd'hui, ne permettent plus de répondre aux besoins des habitants.

Depuis les années 70, le développement urbain s'est réalisé avec des lotissements dont les évolutions urbaines et paysagères nécessitent aujourd'hui une réflexion concernant notamment l'évolution du bâti qui demande parfois des possibilités d'extensions ou d'amélioration des performances énergétiques.

### Réponses réglementaires

L'élaboration du P.L.U. a donc permis d'assouplir certaines règles d'urbanisme qui s'appliquaient aux zones d'habitat pavillonnaire.

Notamment, le POS définissait sur ces zones des règles d'emprise et de hauteur limitées ainsi que des COS qui s'opposent à des adaptations du bâti telles des extensions ou adjonctions, même mineures.

Aujourd'hui, l'évolution des besoins des résidents ne justifient plus le maintien de telles contraintes. Afin de régulariser certaines situations et permettre des adaptations sur les constructions existantes, le PLU a donc assoupli, pour les zones d'habitat pavillonnaire classées en UC, les règles suivantes :

- les emprises au sol ont été augmentées,
- la hauteur maximale pour l'ensemble des zones a été fixée à 9 mètres au faîtage,
- les COS sont supprimés au profit d'une plus grande attention portée à d'autres règles assurant une maîtrise de la forme urbaine des constructions (règles de recul, de hauteur relative, d'emprise au sol).

Le règlement de cette zone permet une gestion adaptée des extensions.

## **C. INTEGRATION DU PLU DANS L'ORDRE JURIDIQUE**

### **1. La prise en compte des normes supra-communales**

#### **a. Le Schéma de Cohérence territoriale**

Conformément aux dispositions de l'article L123-1-9 du Code de l'urbanisme, les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) doivent être compatibles avec les schémas de cohérence territoriale (SCoT).

Conformément l'article L123-1-9 du code de l'urbanisme : « Lorsqu'un [SCoT] est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, ce dernier doit, si nécessaire, être rendu compatible dans un délai de trois ans ».

Le périmètre de SCOT Sud Meurthe et Mosellan a été arrêté et son Syndicat mixte a été constitué. Le Syndicat mixte est donc compétent pour se prononcer sur les demandes de dérogation précitées. Sont soumis à dérogation, les ouvertures à l'urbanisation, c'est-à-dire le classement en zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU) de terrains classés en zone naturelle (NB, NC ou ND) dans le document d'urbanisme antérieur.

Avec la loi du 02 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite Grenelle II), le SCoT devient l'instrument privilégié de l'approche supracommunale de l'aménagement et du développement durable :

- économiser la consommation d'espace, lutter contre la régression des surfaces agricoles et naturelles et contre l'étalement urbain,
- préserver la biodiversité (conservation, restauration, remise en bon état des continuités écologiques),
- faciliter l'amélioration de l'amélioration énergétique des bâtiments,
- créer un lien entre densité et desserte par les transports en commun.

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 générale 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 1er 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 ».

Ce dernier ne peut refuser une dérogation que si l'urbanisation présente des inconvénients excessifs au regard de l'environnement, de l'agriculture et des communes voisines.

De façon à assurer la sécurité juridique des documents d'urbanisme et à juger équitablement les dossiers présentés, le Syndicat Mixte a défini des principes d'instruction et de jugement des dossiers. Par décision du 13 juin 2009, le Comité Syndical a décidé de formuler des avis sur les PLU au regard des orientations qui seront fixées par le SCoT au fur et à mesure de son élaboration et des principes généraux posés par les articles L110 et L121-1 du Code de l'Urbanisme qui s'imposent aux SCoT et aux PLU. À ce titre, le Syndicat Mixte a été sollicité pour le P.L.U. de Fléville-devant-Nancy et a rendu un accord favorable aux dérogations demandées par délibération en octobre 2012.

Lorsque le SCoT Sud 54 sera approuvé, le principe d'urbanisation limitée sera levé et le Syndicat Mixte formulera des avis sur la compatibilité des PLU avec le SCoT.

#### b. Le sixième Programme Local de l'Habitat Durable du Grand Nancy

La loi du 13 août 2004 relative aux libertés et aux responsabilités locales accentue la place du Programme Local de l'Habitat (P.L.H.) comme document cadre de la politique locale de l'habitat. Cette disposition a été renforcée par la loi M.O.L.L.E. (dite « loi Boutin ») du 25 mars 2009 portant sur la territorialisation du P.L.H.

Elle fait de l'existence d'un P.L.H. adopté et conforme au nouveau contenu qu'elle définit, la condition de la délégation de compétence des aides à la pierre aux intercommunalités qu'elle désigne. C'est le contenu du programme d'actions, territorialisé, du P.L.H. qui sert de base aux conventions de délégation de compétences (la convention ayant pour objectif de mettre en œuvre le P.L.H.).

Le Grand Nancy a réalisé sur son territoire plusieurs générations de P.L.H. et met actuellement en œuvre son 6ème P.L.H., adopté en janvier 2011 pour la période 2011-2016. Ce dernier, nommé 6ème Programme Local de l'Habitat Durable, intègre une phase expérimentale en lien avec les nouvelles dispositions de la Loi Grenelle 2 de juillet 2010.

En effet, au regard de sa longue tradition en matière de politique locale de l'habitat, la Communauté urbaine du Grand Nancy a proposé à l'Etat une démarche innovante et expérimentale pour lancer une nouvelle génération de P.L.H., intégrant de façon plus marquée les objectifs de la ville durable et cherchant une cohérence avec les autres politiques publiques communautaires (transports, urbanisme, développement économique,...)

Cette expérimentation, approuvée par le Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement Durable et de la Mer s'est concrétisée par la signature, le 11 juin 2010, d'une convention cadre entre le Grand Nancy et l'Etat. La période 2011-12 a constitué la phase d'expérimentation permettant la maturation du projet.



Le 6ème P.L.H. durable sera le support de cette expérimentation. Il comprend trois orientations stratégiques déclinées en 34 fiches actions :

⇒ *Orientation n°1 : Améliorer la prise en compte des attentes des ménages*

Trois objectifs ont été retenus :

- permettre une production de logements suffisante et répondre à l'ensemble de la demande. Les besoins annuels ont été estimés à 1000 logements – dont 900 neufs.
- poursuivre la diversification de l'offre pour répondre aux attentes de tous les ménages tout en favorisant un rééquilibrage territorial.

Pour 2011 et 2012, les objectifs de production s'appuieront sur les projets connus des bailleurs sociaux en accord avec les communes. Ils seront un des éléments qui permettront le renouvellement de la délégation de compétence.

La territorialisation du logement sera déclinée sur la base du maintien d'un taux d'agglomération de logements sociaux de 26 % et sur le principe de solidarité intercommunale, en adéquation avec les potentiels fonciers.

- maintenir et adapter les dispositifs d'accès au logement pour les ménages ayant des besoins spécifiques, identifiés par le diagnostic, en particulier les ménages à très faibles revenus, les jeunes, les étudiants, les salariés, les seniors, les personnes handicapées...

⇒ *Orientation 2 : Mettre en place une économie de l'habitat durable*

Cette orientation constitue le véritable socle de l'expérimentation pour mettre en oeuvre les principes et les valeurs de la ville durable qui constitue un outil pour tester la mise en oeuvre opérationnelle des dispositions du Grenelle II, et en particulier des décrets qui en découleront. Cette démarche contribuera à enrichir le contenu du 6ème P.L.H.

Dans ce cadre, deux objectifs ont été retenus :

- contribuer à un aménagement durable et à un habitat innovant ;
- améliorer la qualité et les performances énergétiques du parc de logement existant et à venir, afin de lutter contre la précarité énergétique.

⇒ *Orientation 3 : Renforcer les outils de la gouvernance de la politique locale de l'habitat*

Cette orientation définit un certain nombre d'actions traduisant le redéploiement du partenariat et de ses nouvelles modalités de fonctionnement au regard des enjeux du P.L.H. durable.

Dans ce cadre, trois objectifs ont été retenus :

- la mise en cohérence des différentes politiques publiques de l'agglomération pour laquelle des réflexions sur le renforcement des liens P.L.H. / P.L.U. / P.D.U. doivent être menées ;
- la mobilisation de l'ensemble des acteurs de l'habitat autour d'outils de gouvernance renouvelés visant à renforcer l'opérationnalité du P.L.H. ;
- l'observation, le suivi et l'évaluation du P.L.H. et la mise en place d'une réflexion sur de nouveaux indicateurs.

L'ensemble des données concernant la territorialisation du 6ème P.L.H. Durable est disponible auprès de la Communauté Urbaine du Grand Nancy et sur son site internet : [www.grand-nancy.org](http://www.grand-nancy.org)

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

La révision du PLU 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 de :

- Protéger les sites et paysages naturels et de prévenir les risques naturels reconnus par un classement en zone naturelle des secteurs concernés ;
- Protéger les principales zones boisées avec l'inscription en espaces boisés classés ;
- Promouvoir le renouvellement et la rénovation urbaine de la ville ;
- Ouvrir à l'urbanisation dans une proportion cohérente avec les perspectives de développement de la commune, dans le souci de répondre à des besoins différenciés ;
- Accompagner le développement urbain d'un développement de l'armature d'équipement.

### d. Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE)

Le SDAGE du bassin Rhin Meuse a été approuvé par arrêté du Préfet coordinateur de bassin le 27 novembre 2009. Ce document est l'un des outils dont dispose chaque bassin hydrographique pour déployer sur son territoire une politique visant à assurer un bon état écologique des eaux d'ici à 2015 conformément aux objectifs fixés par la Directive Cadre Européenne sur l'Eau (DCE) du 23 octobre 2000. Les SDAGE fixent désormais des objectifs pour chaque masse d'eau (plans d'eau, cours d'eau, estuaires, eaux côtières, eaux souterraines). L'atteinte du « bon état » en 2015 est un des objectifs généraux, sauf exemptions (reports de délais, objectifs moins stricts) ou procédures particulières (masses d'eau artificielles ou fortement modifiées, projets répondant à des motifs d'intérêt général) dûment motivées dans le SDAGE.

Pour mémoire, le contenu du SDAGE est organisé selon trois axes. En premier lieu, il définit les orientations permettant de satisfaire les grands principes d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau énumérés aux articles L. 211-1 et L. 430-1 du Code de l'environnement. Il fixe ensuite les objectifs de qualité et de quantité à atteindre pour chaque masse d'eau du bassin. Pour réaliser ces objectifs environnementaux, il détermine enfin les aménagements et les dispositions nécessaires pour prévenir la détérioration et assurer la protection et l'amélioration de l'état des eaux et des milieux aquatiques.

Le contenu de ces orientations est consultable sur l'internet à l'adresse : <http://sdage.eau2015-rhin-meuse.fr/>

Le SDAGE est le document de planification de la ressource en eau au sein du bassin. A ce titre, il a vocation à encadrer les choix de tous les acteurs du bassin dont les activités ou les aménagements ont un impact\* sur la ressource en eau. Les acteurs publics (État, collectivités, établissements publics), notamment, ont un rôle crucial à assumer. Ils doivent assurer la cohérence entre leurs décisions et documents et les éléments pertinents du SDAGE.

Les programmes et décisions administratives dans le domaine de l'eau doivent être compatibles, ou rendus compatibles avec les dispositions des SDAGE (article L. 212-1, point XI du Code de

l'environnement). Moins contraignante que celle de conformité, la notion de « compatibilité » implique, selon le juge administratif, une absence de contradiction ou de contrariété entre ces documents ou décisions et le contenu du SDAGE.

La force des prescriptions des SDAGE dépend toutefois de la stricte prise en compte de l'objet que le législateur a assigné à ces schémas directeurs qui sont des documents de planification de la ressource en eau.

Au niveau du Grand Nancy la compatibilité avec le SDAGE est assurée par le respect du P.L.U. vis-à-vis des orientations et des prescriptions du Schéma directeur d'assainissement, d'où découle le Zonage d'assainissement communautaire, dont les éléments ont été pris en compte dans le règlement et les annexes du P.L.U. de Fléville-devant-Nancy.

#### e. La prise en compte du zonage d'assainissement du Grand Nancy

Le zonage d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales du Grand Nancy a été approuvé par délibération du bureau communautaire le 28 janvier 2010.

Ce document fait application de l'article L. 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGTG) impose de découper le territoire communal en quatre zones :

- Les zones d'assainissement collectif où la collectivité est tenue d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées,
- Les zones relevant de l'assainissement non collectif où elle est tenue, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement individuels et, si elle le décide, leur entretien.  
Le Grand Nancy, lors de la création du Service Public d'Assainissement Non Collectif par la délibération du 16 décembre 2005, a décidé de ne pas assurer l'entretien des dispositifs d'assainissement individuels, qui reste donc à la charge de l'usager.
- Les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales de ruissellement.
- Les zones où il est nécessaire de prévoir les installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel, et si besoin, le traitement des eaux pluviales de ruissellement, lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Le zonage d'assainissement est annexé au présent PLU et les règles prévues à l'article 4 des différentes zones du PLU ont été mises en compatibilités avec ses prescriptions.

#### f. La compatibilité avec le Plan de Déplacements Urbains

L'évolution de la rédaction des normes de stationnement dans le PLU est la conséquence de la double évolution du contexte réglementaire propre au document d'urbanisme et du plan de déplacements urbains approuvé par la Communauté Urbaine du Grand Nancy le 6 octobre 2006, mis en révision depuis 2012.

### Les normes applicables au stationnement des vélos :

Suivant la nature et l'utilisation des constructions, des places de stationnement réservées aux vélos doivent être créées selon les normes suivantes :

- habitat :

- individuel : pas de norme,
- collectif : un emplacement pour 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement ;

- lieu de travail : un emplacement pour 5 salariés ;

- établissement scolaire et universitaire :

- école primaire : un emplacement pour 8 à 12 élèves,
- collège et lycée : un emplacement pour 3 à 5 élèves,
- université : un emplacement pour 5 à 8 étudiants ;
- établissement recevant du public (salles de réunion, de spectacle, gymnase...) : un emplacement pour 10 personnes comptées dans l'effectif admissible ;
- hôtel : un emplacement pour 10 chambres,
- restaurant : un emplacement pour 25 m<sup>2</sup> de salle de restaurant ;

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 1,5 m<sup>2</sup> par emplacement. La surface du local affecté au stationnement des vélos ne peut être inférieure à 3 m<sup>2</sup>.

Ces normes, déterminées pour les constructions neuves, pourront être adaptées pour les rénovations et changements d'usages intervenant dans le tissu bâti existant, en particulier en cas d'impossibilité physique ou architecturale.

Pour favoriser l'usage du vélo dans les déplacements quotidiens, leur stationnement doit faire l'objet d'une attention particulière dans les documents d'urbanisme. Ceux-ci comprendront des dispositions afin de faciliter le stationnement des vélos selon les principes suivants :

- un ou plusieurs locaux fermés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos, en fonction de la destination des constructions, de leur ampleur et de la commodité des accès aux aires de stationnement ;
- les locaux destinés aux stationnements des vélos doivent être aménagés de plain-pied, aisément accessible depuis la rue, clos, intégrés aux constructions et équipés de systèmes de fixation performants.

### Les normes applicables au stationnement des véhicules automobiles :

Le PDU approuvé par la Communauté urbaine, détermine trois principes qui s'imposent directement au PLU (art. L. 123-1 du Code de l'urbanisme) :

« L'ajustement des normes de stationnement des voitures à la qualité de desserte en transports collectifs urbains a pour objectif de dissuader l'usage de la voiture dans les déplacements pendulaires (exemple domicile – travail) en :

- limitant les possibilités de stationnement au lieu d'emploi,
- favorisant le stationnement résidentiel,
- développant l'offre des modes alternatifs à la voiture particulière. »

En plus d'être compatibles avec ces dispositions, le PLU doit respecter les prescriptions de l'article L. 121-1 du Code de l'urbanisme qui dispose que « les plans locaux d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer la maîtrise des besoins de déplacements et de la circulation automobile ».

Comme par le passé, les normes de stationnement peuvent être adaptées en fonction de la morphologie urbaine, de la position plus ou moins centrale de la zone concernée et de la qualité de la desserte par les transports en commun.

Normes de principe proposées en dehors des secteurs spécifiques de plafonnement ou de réduction :

Destinations	Normes minima du POS	Normes minima du PLU
Logement	1 pl./ 70 m <sup>2</sup> avec 1 pl./lgt minimum	1 pl./ 70 m <sup>2</sup> avec au moins 1 pl./lgt
Bureau	1 pl./50 m <sup>2</sup> examen particulier pour surface de plancher > 500 m <sup>2</sup>	1 pl./125 m <sup>2</sup> examen particuliers pour surface de plancher > 500 m <sup>2</sup>
Commerce shon<200 m <sup>2</sup>	1 pl./50 m <sup>2</sup> examen particulier pour surface de plancher > 200 m <sup>2</sup>	Aucune place
Commerce shon>200 m <sup>2</sup>	1 pl./50 m <sup>2</sup> examen particulier pour surface de plancher > 200 m <sup>2</sup>	1 pl./100 m <sup>2</sup>
Équipement universitaire	15 pl./100 personnes	1 pl./80 m <sup>2</sup>
Accueil du public (salle de réunion, de spectacle...)*	2 pl./10 places	20 % de la surface de plancher
Enseignement	1er degré : 1 pl./classe 2e degré : 2 pl./classe	1er degré : 1 pl./classe 2e degré : 2 pl./classe
Hôtel	7 pl./10 chambres	1 pl./2 chambres
Restaurant	1 pl./10 m <sup>2</sup> de salle de restaurant	1 pl./10 m <sup>2</sup> de salle de restaurant
Industrie	2 pl./100 m <sup>2</sup>	1 pl./125 m <sup>2</sup>
Hôpital*	3 pl./10 lits	1 pl./250 m <sup>2</sup>

#### Les zones d'urbanisation nouvelle :

En vertu des dispositions du PDU, les aménageurs sont tenus à la production d'une notice présentant la prise en compte en terme de desserte multimodale et plus particulièrement d'accessibilité en transports en commun performant, de toute opération réalisée dans une zone ouverte à l'urbanisation par le PLU.

g. La prise en compte du classement sonore des infrastructures de transport terrestre

Les arrêtés préfectoraux des 31 août 1998 et 22 septembre 1998 qui déterminent les mesures de protection acoustique à apporter le long de certaines infrastructures routières et ferroviaires sont bien pris en compte par le PLU. Les périmètres qui en découlent sont reportés sur les planches annexes en vertu de l'article R.123-13 §13 du code de l'urbanisme. A l'intérieur de ces périmètres, des prescriptions particulières relatives à l'isolation phonique des constructions sont rendues obligatoires aux abords des infrastructures classées à grande circulation ainsi que des voies ferrées visées par les arrêtés préfectoraux.

h. 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.

⇒ **La liste des informations contenues dans les annexes :**

- Le périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) de Frocourt.
- Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L. 211-1 et suivant du Code de l'urbanisme, instauré par une délibération du conseil de communauté du Grand Nancy en date du 9 février 1996.
- Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transport terrestre et ferroviaire dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 570-1 du code de l'environnement et des arrêtés préfectoraux des 31 août 1998 et 22 septembre 1998 qui déterminent les protections à apporter le long de certaines infrastructures routières et ferroviaires.
- Les annexes sanitaires, c'est-à-dire les plans des réseaux de prélèvement et de distribution de l'eau potable, de collecte et de traitement des eaux usées et des eaux pluviales ainsi que leurs notices descriptives respectives. Ces annexes comportent également le zonage d'assainissement du Grand Nancy

⇒ **La liste et les plans des servitudes d'utilité publique :**

La liste des servitudes d'utilité publique, accompagnée des planches graphiques, est annexée au PLU.

- Site classé formé par le château de Fléville son par cet le vallon nord
- Les monuments historiques du château

- A5 Canalisations publiques d'eau et d'assainissement : il s'agit de la servitude assurant la protection de l'aqueduc destiné à l'alimentation en eau potable des communes du Grand Nancy.
- EL7 Plan d'alignement : il s'agit du plan départemental d'alignement s'appliquant le long de la RD 79 (la Grand Rue) depuis la RD 570 jusqu'à la rue Gustave Lemaire.
- I3 Canalisation de distribution et de transport de gaz : cette servitude concerne le gazoduc abandonné Laneuveville – Messein
- I4 Canalisation de transport d'énergie électrique : cette servitude concerne les lignes électriques aérienne 63 kV (Laneuveville – St Charles (2 & 3) ; Laneuveville-Neuves-Maisons hors tension ; Laneuveville-Ludres-Xeuilley ; Brabois-Laneuveville). Elle concerne aussi les lignes électriques souterraines 63 kV Laneuveville – St Charles 2 & 3
- PT1 Protection contre les perturbations électromagnétiques des faisceaux hertziens : l'objet de cette servitude concerne les centres radio-électriques de Ludres et de Laneuveville-devant-Nancy EDF.
- PT2 Protection contre les perturbations électromagnétiques des faisceaux hertziens : cette servitude instaure une cote de hauteur au-dessus de laquelle aucun immeuble ne peut être érigé. Elle assure la protection de :
  - la liaison hertzienne Nancy-Malzéville / Vittel-Thuillières ;
  - la liaison hertzienne Nancy-Strasbourg (tronçon Ludres-Rhodes) ;
  - la liaison hertzienne Laneuveville EDF / Villers lès Nancy EDF (tronçon Villers-lès-Nancy EDF / Laneuveville EDF) ;
  - la liaison hertzienne Laneuveville EDF / Ludres EDF (tronçon Ludres-Laneuveville-devant-Nancy).
- T5 Servitude de dégagement pour les relations aériennes : il s'agit d'une servitude aéronautique de dégagement relative à l'aérodrome de Nancy-Essey et au rayon de 24km de l'aérodrome de Nancy-Ochey.
- T7 Servitude de dégagement pour les installations particulières des relations aériennes : il s'agit d'une servitude aéronautique de dégagement dans un rayon de 24 km relative à l'aérodrome de Nancy-Ochey (cote 482 m NGF).

## 2. L'exposé des motifs de la délimitation des zones et des règles applicables ainsi que des changements apportés par la révision

Le plan de zonage du P.L.U., accompagné de son règlement d'urbanisme, font 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 nombreux changements apportés au document d'urbanisme antérieur.

### a. La prise en compte des risques sur le territoire :

- Les aléas de retrait-gonflement des argiles :



La commune est concernée par les aléas de retrait et gonflement des argiles d'après la cartographie départementale au 1/50 000ème du BRGM. Si ce phénomène ne met guère en danger la sécurité physique des citoyens, il est en revanche fort coûteux au titre de l'indemnisation des victimes de catastrophes naturelles.

Il s'agit également d'un aléa particulier en ce qu'il ne conduit jamais à une interdiction de construire, mais à des recommandations applicables principalement aux projets nouveaux. Toutes les zones du P.L.U. sont concernées par cet aléa.

- Les risques sismiques :

En application des décrets n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique et n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant sur la délimitation des zones de sismicité du territoire français, le territoire de Fléville est situé en zone sismique z1 très faible. Aucune prescription en termes d'aménagement ou d'urbanisme ne sera donc imposée.

- b. Les protections du patrimoine bâti :

- Les dispositions indépendantes du Plan Local d'Urbanisme :

Un monument est classé au titre de la protection des monuments historiques. Il génère les aires (disques d'un rayon de 500 m) à l'intérieur desquelles, les projets de travaux situés dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit sont soumis à autorisation préalable de l'autorité administrative compétente, délivrée sur avis de l'architecte des Bâtiments de France (articles L. 621-31 et L. 621-32 du code du patrimoine).

Le permis de démolir s'y applique d'office et les travaux touchant les monuments eux-mêmes sont soumis à un régime d'autorisation strictement encadré.

Concernant les effets juridique du site classé du vallon, les monuments naturels et les sites qui sont classés ne peuvent être ni détruits ni modifiés dans leur état ou leur aspect, sauf autorisation spéciale ; Cette autorisation spéciale peut être délivrée par le préfet, après avis de l'architecte des Bâtiments de France et, chaque fois qu'il le juge utile, de la CDNPS. Cette procédure est applicable aux demandes de modification de l'état ou de l'aspect d'un site classé résultant :

- des constructions nouvelles normalement dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme (art. R. 421-2 et s. du code de l'urbanisme) ;
- des constructions nouvelles et des travaux soumis à déclaration préalable au titre du code de l'urbanisme (art. R. 421-9 et s. du code de l'urbanisme) ;
- et de l'édification ou de la modification de clôture ;

- L'article 11 de chaque zone :

L'article 11 de chaque zone présente un dispositif général permettant de refuser ou d'accorder sous réserve du respect de prescriptions une autorisation d'urbanisme si les constructions nouvelles « par leur implantation, leur volumétrie, la forme de leur toiture ou l'aspect de leur façades sont de nature à porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

c. La protection des espaces verts :

Le dispositif de protection est assuré notamment par :

- Les espaces verts protégés :

Le PLU prévoit la protection spécifique de certains cœurs d'îlots, repérés sur les plans de zonage, et qui participent à la qualité de vie dans la commune. L'objectif de ce dispositif est de préserver des « respirations urbaines » en limitant les volumes qui peuvent y être construits (limitations gabarit et des types de constructions).

Extrait du règlement de l'article 6 des zones concernées :

« 6.2 – Protections d'espace vert :

« Lorsqu'une protection d'espace vert protégé est figurée au document graphique, les constructions doivent être implantées en totalité dans l'espace compris entre l'alignement des voies publiques ou de la limite de la voie privée ou de l'emplacement réservé qui s'y substitue le cas échéant et la protection d'espace vert protégé.

« Au-delà de cet espace ne peuvent être autorisées que des dépendances ne dépassant pas 3,5 m de hauteur hors tout et 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,».

- Les espaces boisés classés (EBC) :

Les bois des Fourneaux, du Frahaut et quelques bosquets sont parties intégrantes du paysage naturel. Les bois étaient déjà protégés dans le POS et cette protection est pérennisée avec les dispositions du PLU. Elle a été étendue à quelques bosquets.

- Les zones naturelles (N) :

Le classement en zone naturelle N assure la protection de portions du territoire en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, esthétique ou écologique.

Dans ces zones, la constructibilité est strictement limitée et encadrée. Une révision simplifiée ou une révision du document d'urbanisme est, en principe, nécessaire pour les déclasser.

Détail de l'évolution des zones naturelles dans le PLU :

- La zone NDb et une partie de la zone NC deviennent la zone 1 N sur le vallon classée et les ruisseaux et zones humides avec un sous secteur 1Na pour le parc de 18h du château.
- La zone NDa devient la zone 1 N sur les secteurs boisés.

d. L'évolution des emplacements réservés :

\* Emplacements actuels :

Sont supprimés les emplacements existants dans le P.O.S. dont l'objet a été réalisé. Les autres sont reconduits dans le P.L.U. Trois emplacements réservés sont supprimés :

- Ancien n°4 : Aménagement espace public au bénéfice de la commune (91 m<sup>2</sup>)
- Ancien n°12 : Aménagement paysager au bénéfice de la commune (2480 m<sup>2</sup>)

- Ancien n° 15 : élargissement de la ruelle du Haut du village au bénéfice de la commune (213 m<sup>2</sup>)

\* Emplacements nouveaux :

Deux emplacements réservés sont créés :

- L'emplacement réservé n°7 pour une connexion entre des voies cyclable ;
- L'emplacement réservé n°8 pour assurer une connexion piétonne ;

Liste définitive :

N° PLU	BENEFICIAIRE	DESIGNATION	m <sup>2</sup>	EVOLUTIO N	N° POS
1	CUGN*	AMENAGEMENT DE VOIRIE RUE DE MANONCHAMP	23,897	modifié	2
2	CUGN	AMENAGEMENT CARREFOUR ET CR DE LA NOUE	52,67	modifié	8
3	CUGN	AMENAGEMENT PONCTUEL DE VOIRIE	67,70	maintenu	9
4	COMMUNE	EXTENSION DE LA ZONE DE SPORT	64634	modifié	10
5	CUGN	RECTIFICATION DE LA RUE DU CHATEAU	100,436	supprimé	16
6	CUGN	LIAISON CYCLABLE ENTRE LE CANAL ET LA ROUTE DE LANEUVEVILLE	1994,36	création	
7	COMMUNE	LIAISON PIETONNE ENTRE LA PLACE DES MIRABELLIERS ET LE CHEMIN DE FLEURYCHAMP	105,69	création	
8	CONSEIL GENERAL	DEVIATION EST DE FLEVILLE	73351,99	maintenu	14
9	CUGN	EPINE DORSALE	53600	maintenu	5

\*CUGN : Communauté Urbaine du Grand Nancy

Zoom ER n°1



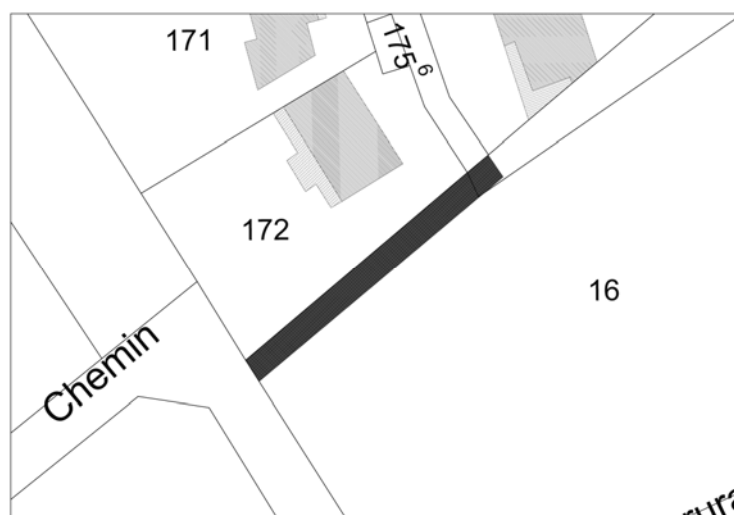
Zoom ER n°2



Zoom ER n°3



Zoom ER n°7



e. Principes généraux de l'évolution du zonage et du règlement d'urbanisme :

- Evolutions du zonage :

Le zonage du document d'urbanisme a été adapté à l'évolution du tissu urbain de la commune dans le respect d'un principe de limitation du fractionnement des zones et dans l'objectif d'en harmoniser la dénomination avec les autres PLU des communes du Grand Nancy qui en sont dotées.

Depuis la mise en œuvre de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain et des politiques de lutte contre l'étalement urbain, la Communauté Urbaine de Grand Nancy a instauré des outils de suivi des

changements d'utilisation des sols, dans le cadre des révisions de Plans d'Occupation des Sols en Plan Locaux d'Urbanisme notamment.

Ainsi, sur le territoire du Grand Nancy, ce bilan établi depuis 2005 montre qu'environ 178 ha de sites naturels ou agricoles ont été déclassés en sites aménageables contre 197 ha de sites aménageables devenus sites naturels et 83 ha devenus sites agricoles ; soit un total de 280 ha restitués aux espaces agricoles et naturels.

Par ailleurs, la Communauté urbaine du Grand Nancy poursuit l'objectif d'assurer un équilibre harmonieux entre les espaces urbains, agricoles et naturels dont les vocations et fonctionnalités sont interdépendantes. Le maintien d'une agriculture durable et la préservation des espaces naturels doivent pouvoir s'articuler avec le développement de projets urbains d'intérêt communautaire portant sur l'activité économique, la production d'habitat, de services, d'infrastructures.

Cet enjeu s'est traduit en octobre 2007 par l'approbation d'une convention-cadre de partenariat avec la Chambre d'Agriculture de Meurthe-et-Moselle pour un développement équilibré et durable du territoire du Grand Nancy.

L'objectif est de mettre en place une gestion concertée de ce territoire en croisant les dynamiques urbaines et agricoles. Il s'agit :

- de réussir l'harmonie entre les activités agricoles et les exigences de la vie urbaine,
- de préserver les exploitations en activité,
- de garantir la pérennité des espaces agricoles permettant aux agriculteurs d'organiser leur activité à moyen terme,
- de prendre en compte l'activité agricole dans les aménagements publics (accès, déplacements des matériels...).

Ainsi :

- La zone NDc autorisant les équipements touristiques a été reclassée en UB pour la partie urbanisée et en 2AU pour accueillir un projet de développement touristique du canal,
- Les deux zones 4NA ont été reclassées en UX en cohérence avec leur environnement immédiat.
- Les deux zones 1NA ont été reclassées en UC car elles ont été loties,
- La zone NCa a été reclassée en UE pour accueillir l'équipement hydraulique du Grand Nancy,
- La zone à urbaniser classées 3NA a été reclassée en zone naturelle 1N,
- Une partie de la zone NC a été reclassée en 1N,
- Une partie de la parcelle n°AO0215 contigüe à la zone UB et inscrite en zone NC est reversée en UB du fait de son équipement en réseau,
- Les ZAC d'activités sont classées en UX.

- Intégration des règlements d'urbanisme des ZAC

Pour poursuivre l'objectif de simplification du volet réglementaire du PLU, les règles applicables à la ZAC réalisées sur la commune (ZAC de Frocourt et zone industrielle Ludres/fléville) ont été fondues au corpus de règles du PLU.

- Evolutions générales du règlement d'urbanisme :

L'évolution des principes des articles 1 et 2 du règlement de chaque zone relatifs aux occupations du sol interdites et à celles admises sous conditions est l'occasion de promouvoir la mixité urbaine.

Il est procédé à la prise en compte du zonage d'assainissement du Grand Nancy et mise en compatibilité des règles relatives aux adductions d'eau potable, assainissement et à la gestion des eaux pluviales.

Les règles d'implantation des constructions ont été harmonisées au regard des diverses formes urbaines rencontrées. Le recours à des dispositions graphiques permet à la fois de simplifier la rédaction du règlement d'urbanisme et de les rendre plus efficaces.

Dans chacune des différentes zones, la règle d'emprise au sol est supprimée au profit de règles de ratio entre la surface de l'unité foncière et la superficie minimum devant être aménagée en espace vert non imperméabilisé. La norme requise est adaptée selon la nature du tissu urbain de chaque zone. L'objectif de cette disposition est de garantir des possibilités techniques de gestion des eaux pluviales par l'infiltration.

Les normes relatives au stationnement des véhicules automobiles et des vélos prévues sont compatibles avec les dispositions du PDU de l'agglomération.

Le dépassement de COS n'étant plus possible, les dispositions relatives au COS sont supprimées. La gestion de la forme urbaine et des gabarits des constructions relève désormais des règles d'implantations et de hauteurs.

- La description du zonage du PLU :

Le zonage a été harmonisé et la nomenclature changée :

Tableau de correspondance de nomenclature			
Zones du PLU		Zones du P.O.S.	
	Secteurs de zone du PLU		Secteurs de zone du POS
UA		UA	UAa
UB	UBa	UB	UBa
UC		UC	
	UCa		UCa1 et 2
	UCb		UCb
	UCb		UCc
	UCc		UCd
Zones du PLU		Zones du P.O.S.	
	Secteurs de zone du PLU		Secteurs de zone du POS
UE		UE	



UX		ZAC	
	UXa		
	UXa1		
	UXb		
1AU		1 NA	
2AU		3 NA	
UX		4 NA	
1N		ND	
	1Na		NDa
A		NC	

Le détail de la nature des zones est présenté ci-après :

#### La zone UA :

La zone UA se présente comme le noyau central dense du vieux village et typique du village-lorrain : maisons en bande accolées les unes aux autres de part et d'autres de la voie.

Certains bâtiments sont caractéristiques des vieilles maisons lorraines. La presque totalité des parcelles est bâtie, les constructions étant en général à l'alignement les unes des autres. Il existe quelques décrochements qui rompent la monotonie des villages-rues et ouvrent des espaces supplémentaires à aménager.

Les bâtiments recensés en zone UA sont en règle générale des habitations principales avec quelques corps de ferme encore en activités. Par ailleurs, quelques activités commerciales, artisanales sont implantées dans la zone du vieux village.

En matière de règlement, seules les prescriptions de l'article 11 relatives à l'aspect extérieur sont renforcées dans le but de prendre en compte le caractère traditionnel du vieux village. Ces règles sont de nature à permettre la sauvegarde des bâtiments traditionnels du centre sans pour autant bloquer, d'une part son évolution et, d'autre part l'évolution des bâtisses qui le composent.

Le règlement qui est associé à ce zonage vise en premier lieu à garantir les caractéristiques urbaines de ce tissu urbain ancien. L'objectif du PLU en zone UA est d'affirmer sa vocation centrale dans un cadre urbain de qualité. C'est pourquoi le PLU a opté pour :

- une grande stabilité réglementaire par rapport au POS qui portait déjà la même ambition,
- le respect des implantations sur rue marquant la structure urbaine traditionnelle,
- conserver et valoriser la trame bâtie ancienne.
- favoriser la réhabilitation pour créer des logements dans le bâti existant.
- poursuivre la valorisation des espaces publics.
- préserver le caractère de bourg ancien et le patrimoine de la zone, tout en s'adaptant aux évolutions de l'architecture.

Des règles viennent encadrer la réalisation des clôtures afin d'en améliorer l'aspect esthétique.

Les règles de stationnement mises en place sont compatibles avec le PDU de la Communauté Urbaine du Grand Nancy.

Quelques règles spécifiques permettront de conserver un cachet à cette zone et éviteront la monotonie de la standardisation :

- 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 9 mètres au faîtage pour éviter la construction de bâtiment d'une hauteur démesurée par rapport à l'existant et qui serait susceptible de menacer l'harmonie des paysages sur ce secteur.

Cette zone correspond au noyau ancien de la commune. Elle présente des possibilités d'évolution si bien que les règles d'urbanisme qui lui sont associées ont été définies en vue de favoriser la réalisation d'un tissu urbain homogène et mixte susceptible de renforcer la centralité de la commune. Sont ainsi autorisées en zone UA, les habitations mais également les constructions à usage de bureaux, de services et les commerces.

L'implantation des bâtiments par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile doit respecter la prescription graphique afin de conserver le caractère aéré de ce secteur. L'objectif est de préserver le patrimoine bâti en permettant des évolutions mesurées, assurant sa sauvegarde.

Pour la zone UA, il s'agit de pérenniser les caractéristiques morphologiques et architectural du village ancien, s'agissant de l'aspect extérieur traité par l'article 11, un certain nombre de prescriptions qualitatives ont été édictées de manière à ce que les mutations que vont connaître nécessairement ces bâtiments puissent s'opérer dans le respect des caractéristiques du village ancien.

### **La zone UB**

Elle correspond à une zone urbaine de quartiers d'habitat traditionnels constitués de maisons de ville édifiés à la fin du 19ème et au cours du 20ème siècle et un secteur UBa pour des petits collectifs plus haut que les bâtiments environnants.

Seules des occupations et utilisations des sols qui ne s'avèrent pas adaptées au tissu urbain existant sont interdites.

Les prescriptions relatives à l'implantation des constructions répondent à la préoccupation de préservation de la morphologie urbaine visible depuis l'espace public. Elles imposent de maintenir la cohérence des continuités bâties existantes caractéristiques. Ces dispositions impliquent de mettre en œuvre des règles d'implantations soit à l'alignement des constructions existantes, soit en retrait des voies automobiles publiques ou privées.

Les règles de hauteur applicables et d'emprise au sol sont établies selon leurs localisations respectives dans le tissu urbain, selon la morphologie des constructions existantes dans la zone et son voisinage immédiat. Des règles spécifiques autorisant des hauteurs ont été établies pour le secteur UBa pour correspondre aux collectifs existants.

Des règles viennent encadrer la réalisation des clôtures afin d'en améliorer l'aspect esthétique.

Les règles de stationnement mises en place sont compatibles avec le PDU de la Communauté Urbaine du Grand Nancy.

L'emprise au sol et le COS ont été supprimés au profit d'une superficie minimum de la surface de l'unité foncière devant être aménagée en espace vert non imperméabilisé adaptée à la morphologie du tissu urbain de la zone.

### **La zone UC :**

Dans un souci d'homogénéisation, la zone UC regroupe en dehors de certains équipements publics et communaux, l'ensemble des zones pavillonnaires recensées sur la commune.

UCa sur le secteur de l'Orée du Bois, correspond respectivement aux caractéristiques du terrain, à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, à l'emprise au sol.

La zone UC regroupe l'ensemble des zones pavillonnaires de la commune réalisées sous forme de lotissements ou de permis groupés.

Cette zone englobe les secteurs d'extension de la commune de caractéristiques diverses mais à dominante habitat.

La zone UC correspond à un ensemble pavillonnaire qui par la qualité de sa composition, témoigne d'une certaine homogénéité et d'un caractère résidentiel qu'il convient de préserver. Cette zone est essentiellement constituée d'habitations de type individuel implantées isolément.

L'article 6 conforte ainsi l'obligation de retrait de 5 mètres par rapport aux voies publiques, contribuant à la perception d'un tissu aéré depuis la rue, et susceptible de faciliter le stationnement sur les parcelles privatives.

Ces quartiers n'ont pas vocation à évoluer sensiblement dans leur typologie ou leur destination à l'échéance du PLU révisé. Les dispositions réglementaires visent à maintenir la structure urbaine existante en évitant les densifications excessives.

Les prescriptions relatives à l'implantation des constructions répondent, dans leur diversité, à la préoccupation de préservation de la morphologie des rues. Les règles ont été libéralisées afin de prendre en compte les besoins d'extension des constructions dans ce tissu pavillonnaire et afin de permettre la mise en place de solutions techniques permettant des économies d'énergie (isolation, production d'énergie renouvelable).

Des règles viennent encadrer la réalisation des clôtures afin d'en améliorer l'aspect esthétique.

Les règles de stationnement mises en place sont compatibles avec le PDU de la Communauté Urbaine du Grand Nancy.

L'emprise au sol des constructions est fixée entre 50 et 70 % des unités foncières et le COS a été supprimé.

Une surface équivalant entre 30 et 40% de l'unité foncière devant être aménagée en espace vert non imperméabilisé est fixée en relation avec la morphologie du tissu urbain de la zone.

Dans les zones UA, UB, UC à dominante d'habitat, les nouvelles installations non compatibles avec la vie urbaine et l'habitat telles que l'industrie ou installations classées sont interdites.

Ceci afin de garantir l'attractivité des centralités ou des quartiers périphériques, la mise en valeur du patrimoine ainsi que la maîtrise des flux de circulation.

Les dispositions de l'article 11 répondent à l'objectif de préserver le caractère de la zone, y compris au travers du traitement des clôtures sur rue, pouvant participer visuellement au maintien d'une perspective de front bâti à l'alignement.

#### **La zone UE :**

La zone UE regroupe les secteurs dans lesquels sont implantés les principaux équipements collectifs d'intérêt général (équipements sportifs, de loisirs, hydraulique, etc.), lesquels relèvent à la fois d'un parcellaire, d'une composition urbaine et d'une affectation particulière dans la plupart des cas en rupture avec la morphologie environnante. Ils concernent souvent de grandes unités foncières.

La création de cette zone répond à plusieurs objectifs :

- affirmer la vocation d'équipements des secteurs concernés et leur caractère structurant au sein de la commune,
- permettre un développement adapté aux besoins communaux des équipements,
- assurer le fonctionnement des équipements hydrauliques.

Des règles viennent encadrer la réalisation des clôtures afin d'en améliorer l'aspect esthétique.

Les règles de stationnement mises en place sont compatibles avec le PDU de la Communauté Urbaine du Grand Nancy.

### **La zone UX**

Cette zone englobe les secteurs de la commune à vocation principale d'activités. Elle comprend deux secteurs : le secteur UX, UXa et UXa1 qui concerne la ZAC de Frocourt et le secteur UXb qui s'applique au Dynapôle. Le secteur UXa est plus spécifiquement fléché pour l'accueil de petites unités artisanales ou tertiaires. Le secteur UXa1 interdit les cellules commerciales et le secteur UXb accueille plus des gros unités artisanales, industrielles.

- La zone UX est réservée aux activités industrielles, artisanales et d'entrepôts commerciaux. La proximité du site de Heillecourt-Ouest permet à la zone de disposer d'un bon niveau de services et s'inscrit par ailleurs, dans une forte zone de polarisation commerciale de l'agglomération.
- Le parc d'activités Ouest d'une superficie de 69 hectares, créée en 1969 à cheval sur les territoires de Heillecourt et Houdemont. Bénéficiant simultanément d'une juxtaposition de plusieurs sites d'activités et d'un positionnement en entrée d'agglomération, le site dispose d'un niveau de services important en matière de commerces, d'hôtellerie et de restauration.
- En termes de zonage, la ZAC de Frocourt a été intégrée aux zones UX des communes d'Houdemont et de Heillecourt limitrophe au site afin d'assurer une continuité de fonctionnement avec le tissu urbain existant.
- En UXa, on interdit le commerce de détail afin d'éviter un afflux supplémentaire de véhicules (clientèle) dans un secteur qui connaît d'importantes difficultés de circulation.

La même logique a été appliquée au Dynapôle et au lotissement du canal au sud de la commune.

Cette zone correspond aux sites d'activités industrielles, commerciales et tertiaires de la commune.

Ces différents secteurs permettent de distinguer certaines occupations (article 1 et 2) et de fixer des règles d'urbanisme différentes pour tenir compte de certaines spécificités et des objectifs des deux zones économiques et se raccorder au tissu économique existant.

En UXb, l'ensemble des marges de recul qui figuraient au PAZ a été conservé. En effet, celles-ci ont été définies strictement en fonction de la situation des parcelles, par rapport à chaque voie et en fonction de leur importance (voirie principale, voirie secondaire, etc.) Aucun élément ne justifie aujourd'hui leur suppression. Les autres règles (largeur de voirie, hauteur, prospects) assurent une cohérence du tissu urbain avec les quartiers environnants.

D'une façon générale, le règlement de la zone UX définit des règles qui justifient de la qualité de la zone en termes de fonctionnement et de cadre urbain.

Des prescriptions relatives aux façades, aires de dépôts et de stockages mais également aux clôtures et espaces libres et plantation répondent à un souci d'insertion paysagère et urbaine des activités économiques visibles depuis l'espace public.

### **La zone à urbaniser 1 AU**

Une partie de l'ancienne zone 1NA a été reclassée en UE pour un projet d'équipement public. Ainsi le reste de la zone a été agrandi afin d'englober chemin de la Noue et bien structurer l'espace.

Cette zone comporte un principe de desserte viaire afin de s'assurer du bon fonctionnement de la zone.

Les règles de stationnement mises en place sont compatibles avec le PDU de la Communauté Urbaine du Grand Nancy.

Une surface équivalant à 30% de l'unité foncière devant être aménagée en espace vert non imperméabilisé est fixée en relation avec la morphologie du tissu urbain de la zone.

### **La zone d'urbanisation future 2 AU :**

Deux secteurs sont ouverts l'un à vocation touristique et l'autre pour de l'habitat.

Ces zones comprennent des secteurs de la commune non équipés destinés à permettre l'extension de l'urbanisation à long terme. Une modification du PLU sera nécessaire pour ouvrir ces secteurs à l'urbanisation, dès lors qu'un projet d'aménagement cohérent aura été élaboré.

### **La zone agricole 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 en zone A.

Le règlement a été défini afin de réunir les conditions nécessaires au bon fonctionnement de ces activités et à son adaptation dans un contexte périurbain.

Des terrains situés au sud dans la ZAC de Frocourt ont été reclassés en zone A.

### **La zone naturelle 1N :**

La zone 1N regroupe des espaces qu'il convient de préserver en raison de la qualité des sites, milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique. Cette zone correspond aux secteurs naturels, paysagers et forestiers qu'il convient de protéger.

Il s'agit d'espaces paysagers naturels accueillant un patrimoine bâti patrimonial devant être préservés, et pouvant avoir une utilisation très encadrée, respectueuse de leur qualité paysagère.

Les dispositions réglementaires restreignent donc très fortement les possibilités d'occupation ou d'utilisation des sols, et la constructibilité des terrains.

La zone 1N correspond au vallon classé, aux zones humides, cours d'eau et aux bois. La zone 1Na correspond au château et son par cet permet les constructions liées aux activités du château.

TABLEAU DES SUPERFICIES DU PLU

Tableau de répartition des superficies des zones du PLU	
Typologie des zones	Superficies en hectares
<b>Zones urbaines</b>	<b>189,62</b>
UA	5,19
UB	24,65
dont UBa	0,92
UC	47,57
dont UCa	16,93
dont UCb	6,79
dont UCc	0,71
UE	10,02
UX	102,19
dont UXa	10,58
dont UXa1	15,48
dont UXb	73,71
Typologie des zones	Superficies en hectares
<b>Zones à urbaniser</b>	<b>8,77</b>
1 AU	1,14
2 AU	7,63
<b>Zones agricoles</b>	<b>174,56</b>
A	174,56
<b>Zones naturelles</b>	<b>374,72</b>
1N	374,72
dont secteur 1Na	22,98

## TABLEAUX DES SUPERFICIES COMPAREES

POS		PLU	
Typologie	Superficies (ha)	Typologie	Superficies (ha)
Zones urbaines	81,38	Zones urbaines	189,62
UA	5,16	UA	5,19
UB	23,59	UB	24,65
UC	44,27	UC	47,57
UE	8,36	UE	10,02
UX		UX	10219
Zones à urbaniser	18,35	Zones à urbaniser	8,77
1 NA	5,25	1 AU	1,14
3 NA	5,04	2 AU	7,63
4 NA	8,06		
Zones agricoles	275,81	Zones agricoles	174,56
NC	275,81	A	174,56
Zones naturelles	267,57	Zones naturelles	374,72
ND	267,57	N	374,72

Synthèse de l'évolution des superficies dans le zonage du PLU		
Typologie	Superficie (ha)	%
Zones urbaines	+108,24	+75
Zones à urbaniser	-9,58	- 52
Zones agricoles	-101,24	-37
Zones naturelles	+107,14	-40

A titre indicatif : la superficie totale de la commune est de 740 ha.



### 3. Justification des besoins fonciers dans le Grand Nancy

#### a. Une offre foncière pour répondre aux objectifs du 6<sup>ème</sup> P.L.H.D.

La territorialisation du 5<sup>ème</sup> P.L.H. (2005-2010) sur le logement H.L.M. avait été déclinée par commune, selon une règle mathématique simple s'appuyant sur un taux de logement social de 27% à atteindre au bout de 6 ans. A l'époque, les capacités foncières des communes n'avaient pas été prises en compte. Le bilan du 5<sup>ème</sup> P.L.H. avait en effet montré que toutes les communes n'avaient pas participé à l'effort de construction selon les objectifs fixés :

- 8 communes n'avaient pas atteint les objectifs fixés ;
- 6 communes qui n'avaient pas d'objectifs ont produit du logement H.L.M. ;
- 6 communes ont réalisé et ou dépassé leurs objectifs.

Ce résultat démontre la limite d'un principe de territorialisation qui ne prenait en compte que le seul critère du taux de logement social, sans tenir compte du foncier mobilisable dans chaque commune pour la construction de logements, y compris l'offre privée.

Riche de cette expérience, le Grand Nancy a modifié le principe de territorialisation des logements pour la mise en œuvre du 6<sup>ème</sup> P.L.H.D (2011-2016). La nouvelle **approche est fondée en priorité sur les capacités foncières des communes** sur la période 2011-2016 (foncier en phase opérationnelle réellement mobilisable entre 2011 et 2016), croisée avec les objectifs démographiques affichés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de chaque commune et les objectifs partagés de production de logements H.L.M.

Le 6<sup>ème</sup> P.L.H.D. a estimé les besoins en logements sur le territoire communautaire, selon la répartition suivante :

	logements sociaux				parc privé	Total à produire	dont construction neuve
	locatif H.L.M	locatif privé conventionné	hébergement collectif	total			
besoins/an	285	120	25	430	570	1000	<b>880</b>
besoins sur 2011-2016	1710	720	150	2580	3420	6000	<b>5280</b>

#### → **Territorialisation de la construction neuve : 5 280 unités sur 6 ans dont 1 710 logements sociaux**

La répartition quantitative de la construction neuve est fondée essentiellement sur les disponibilités foncières et plutôt que sur le prolongement des tendances passées (consommation foncière, production de logements, évolution démographique...).

En effet, le prolongement des tendances passées n'est parfois pas possible sur certaines communes lorsque le foncier mobilisable est épuisé. Par ailleurs, lorsque le foncier disponible est important, le prolongement des tendances présente l'inconvénient de concentrer le développement sur les mêmes communes ou secteurs. Cela pourrait entraîner de nouveaux besoins en équipements que les communes ne seraient pas en mesure d'assurer sur la période du 6<sup>ème</sup> P.L.H.D.

**Le principe retenu dans le 6<sup>ème</sup> P.L.H.D pour la répartition territoriale de la production de logements neufs est le suivant :**

- les disponibilités foncières : chaque commune a ainsi vocation à contribuer au prorata du potentiel foncier qu'elle offre ;
- la reconstitution des logements HLM proposés à la vente ;
- la réalisation d'un pourcentage de logements dans la production totale dans chaque commune afin de garantir les principes de mixité résidentielle et sociale.

Cette méthode présente également l'avantage de ne pas remettre en cause les grands équilibres de population à l'échelle communale dans l'agglomération.

**La répartition territoriale des logements H.L.M.** dans la production totale est fondée sur le taux actuel de logements sociaux des communes :

- pour les communes S.R.U. : 40% de la production neuve.
- pour les communes de moins de 20% de logements sociaux : 26% de la production neuve a minima.
- pour les communes de plus de 20% de logements sociaux : 20% de la production neuve a minima.

Au moment de l'élaboration du 6<sup>ème</sup> P.L.H.D, seules trois communes n'offrent pas de potentiel foncier connu, qui serait mobilisable au cours de la durée du P.L.H. : Dommartemont, Saint-Max et Heillecourt.

*6<sup>ème</sup> P.L.H.D : territorialisation de la construction neuve par commune*

	Répartition de la production neuve 2011-2016	dont HLM à réaliser	Remarques
Art-sur-Meurthe	97	25	
Dommartemont	0	4	
Essey les Nancy	83	66	
Fléville	35	9	
Heillecourt	0	19	
Houdemont	104	37	
Jarville	124	25	
Laneuveville	621	248	commune SRU
Laxou	51	10	
Ludres	59	23	commune SRU
Malzeville	83	31	
Maxeville	648	130	
Nancy	1470	502	
Pulnoy	83	77	
Saint Max	31	28	
Saulxures	278	111	commune SRU
Seichamps	276	110	commune SRU
Tomblaine	621	124	
Vandoeuvre	276	55	
Villers les Nancy	342	137	commune SRU
Grand Nancy	5280	1771	

Cette répartition territoriale déjà validée pourrait faire l'objet d'ajustements en fonction de données transversales (déplacements, environnementales, sociologiques) ou d'une nouvelle validation à l'issue de la phase d'expérimentation du P.L.H.D., fin 2012 - début 2013.

Les objectifs du PLH durable seraient intégrés au PLU communautaire dont l'élaboration officielle interviendrait à partir de 2013.

### → **Très faibles incidences démographiques de la construction de logements neufs**

L'agglomération nancéienne connaît un ralentissement démographique continu depuis le début des années 1990. Entre 1982 et 1990, la hausse annuelle était de +2,2% contre 0,7% entre 1990 et 1999 avant de passer à -0,1% entre 1999 et 2008.

Ce ralentissement démographique résulte principalement d'un solde migratoire, certes en amélioration, mais qui reste constamment déficitaire depuis 1975. Une évolution qui traduit la poursuite de la périurbanisation et de l'étalement urbain avec une augmentation croissante de la part de la population résidente, hors du Grand Nancy.

L'évolution démographique du Grand Nancy est également impactée par les caractéristiques de sa population : vieillissement, diminution de la part de couples avec enfants, divorces, accroissement de personnes seules... Ces phénomènes de desserrement qui contribuent à la réduction continue de la taille des ménages (2,72 en 1972 et 1,99 en 2006) entraînent, plus que ailleurs dans le département, une production plus importante de logements ne s'accompagnant pas de croissance démographique.

Même si la ville-centre de Nancy retrouve une croissance démographique nette depuis 1999, ce phénomène y est encore plus marqué puisque la taille moyenne des ménages en 2006 y est de 1,75.

**Le « rendement de nouveaux logements » en termes d'accueil de populations nouvelles est donc très faible sur le territoire communautaire. C'est ainsi que la quasi-totalité des logements construits entre 1999 et 2006 a été absorbée par le desserrement des ménages vivant déjà dans l'agglomération (soit 96% de la construction neuve).**

Compte tenu de ces données démographiques, le 6<sup>ème</sup> PLHD n'a pas fixé d'objectifs démographiques par commune. Chaque commune devant contribuer à redresser ou à maintenir le niveau de la population communautaire en orientant les caractéristiques des logements à produire. En particulier, la fiche action n°1 du PLH de 2011 fixe les objectifs de production de logements qui doivent permettre notamment de limiter les départs des familles avec enfants en périphérie.

#### b. Une offre foncière pour répondre aux objectifs du SCOT SUD54

Les réflexions prospectives menées par le SCOT SUD 54 en cours de validation prévoient sur le territoire du Grand Nancy, la **construction de 13 500 logements entre 2013 et 2026**, soit un peu plus de 1000 logements chaque année. Sur les 1000 nouveaux logements qui seraient à construire entre 2013 et 2026, environ 65%, serviront à maintenir la population à son niveau de 2013. Au final, environ 350 logements pourraient avoir des effets démographiques chaque année.

En se fondant sur une densité moyenne de 40/50 logements à l'hectare, les emprises foncières qui seraient nécessaires sur le territoire du Grand Nancy, pour réaliser les 10 000 logements programmés par le SCOT pour la période 2016/2026 varieraient entre 210 et 263 hectares.

**L'offre foncière étant déjà programmée pour la période du 6<sup>ème</sup> PLHD (2011-2016), il a donc été jugé nécessaire de constituer et programmer dès aujourd'hui l'offre foncière à mobiliser pour la réalisation de plus de 10 500 logements sur la période 2016/2026 (en considérant que 3000 unités ont été réalisées entre 2013 et 2016).**

Sur la période 2026/2038 le SCOT évalue la production annuelle de logements sur le Grand Nancy à plus de 1200 logements. Le volume de foncier nécessaire pour réaliser ces logements n'a pas été estimé.

**En matière économique**, le scénario d'aménagement ambitionne de créer 25 000 emplois supplémentaires d'ici 2038 sur le territoire du SCOT. Les besoins en foncier d'activités pour accueillir les entreprises nécessaire au projet de développement économique sont de l'ordre de 700 hectares d'ici 2038. Une part de ce potentiel étant localisée sur le bassin économique de Nancy. Ce potentiel est par ailleurs réparti en 3 catégories de zones d'activités (type1, type 2 et type 3).

Dans le contexte législatif actuel, Il faut rappeler qu'en 2016 le PLU communautaire pourrait être approuvé. Le PLU communautaire sera l'outil de mise en œuvre des orientations du SCOT : territorialisation, hiérarchisation des sites à ouvrir à l'urbanisation... Les hypothèses de consommation foncières y seront affinées.

c. Contribution du secteur Sud Est à la mise en œuvre des politiques sectorielles du Grand Nancy (habitat et développement économique)

Potentiel foncier mobilisable dans le secteur Sud Est

Zones à urbaniser	Vocation future		Total Ha	Estimation Nombre de logts	Densité moyenne	Contribution aux politiques locales
	Economie	Habitat				
<b>U</b> <i>dont Laneuveville</i> <i>dont Heillecourt</i> <i>dont Fléville</i>		<b>16,7</b> 11,6 3,3 1,8	<b>16,7</b>  3,3 1,8	<b>1015</b> 882 105 28	<b>61</b>	  6eme PLHD 6eme PLHD
<b>1 AU</b> <i>dont Laneuveville</i> <i>dont Heillecourt</i> <i>dont Fléville</i>		<b>5,2</b>  4,1 1,1	<b>5,2</b>  4,1 1,1	<b>90</b>  65 25	<b>17</b>	  6eme PLHD 6eme PLHD
<b>2 AU</b> <i>dont Laneuveville</i> <i>dont Heillecourt*</i> <i>dont Fléville</i>	<b>50,3</b> 41,9 5,4 3,0	<b>25,8</b>  21,2 4,7	<b>76,1</b> 41,9 26,6 7,6	<b>1153</b>  1073 80	<b>45</b>	 SCOT SCOT SCOT
<b>3 AU</b> <i>dont Laneuveville</i> <i>dont Heillecourt</i> <i>dont Fléville</i>		<b>13,6</b> 2,3 11,3	<b>13,6</b> 2,3 11,3	<b>540</b>	<b>40</b>	 SCOT SCOT
<b>Total</b>	<b>50,3</b>	<b>61,4</b>	<b>111,6</b>	<b>2798</b>	<b>46</b>	

\*sur le Sillon du Fonteno, environ 5 ha ne sont pas urbanisables et ne sont donc pas comptabilisés

### → Les objectifs de production de logements à l'échelle intercommunale

Les 3 communes de Fléville-devant-Nancy, Heillecourt et Laneuveville-devant-Nancy, dans au sien du territoire à enjeux Sud-Est, offrent un potentiel d'environ 111 ha, dont 61 ha à vocation résidentielle et 50 ha à vocation économique.

Les 3 communes offrent un potentiel théorique permettant de réaliser près de 2800 logements. Cela correspond à 21% des objectifs fixés par le SCOT pour la période 2013/2026. Ce potentiel théorique a été calculé à partir de différentes sources (permis d'aménager, orientation d'aménagement, orientations pressenties du document d'orientation et d'objectifs dur Scot Sud 54...).

Afin de contribuer aux objectifs de production de logements affichés dans les orientations du 6<sup>ème</sup> PLHD, ce secteur de l'agglomération devra réaliser un minimum de 660 logements dont 258 logements HLM. Ainsi, près d'un quart du potentiel constructible aujourd'hui devra être mobilisé pour répondre aux objectifs du PLH (soit 660 sur 2800).

A court terme, le foncier classé en zone U ou 1 AU permettront aux communes de contribuer à la mise en œuvre du PLH. A moyen ou long terme les sites classés en 2AU ou 3 AU contribueront à répondre aux objectifs du SCOT.

### → Les objectifs de production de logements par commune

La commune de **Laneuveville**, est une commune SRU. Son objectif de production est de 621 logements dont 248 HLM. Ces logements seront réalisés principalement sur les anciennes friches urbaines qui offrent un potentiel de près de 900 logements (Rives de Sainte Valdrée, ancien site Actiplast). La densité moyenne de ces opérations est de l'ordre de 75 logements à hectare.

Sur cette commune, la zone Baquéchamp classée 3AU serait ouverte à l'urbanisation pour répondre aux objectifs du SCOT au delà de 2016.

L'objectif de production de la commune **d'Heillecourt** est de 19 logements HLM correspondants à la reconstitution de logements locatifs sociaux qui seraient vendus. Lors de l'élaboration du 6<sup>ème</sup> PLHD aucun objectif de production de logement privé n'a été fixé pour cette commune puisqu'elle ne disposait de foncier mobilisable. Cependant, dans une volonté de mixité sociale, il est souhaitable que les nouveaux programmes intègrent également des logements de statut privé. En retenant un taux minimal de 20% de logements HLM, la production globale pour la période du PLH serait de l'ordre de 95 logements.

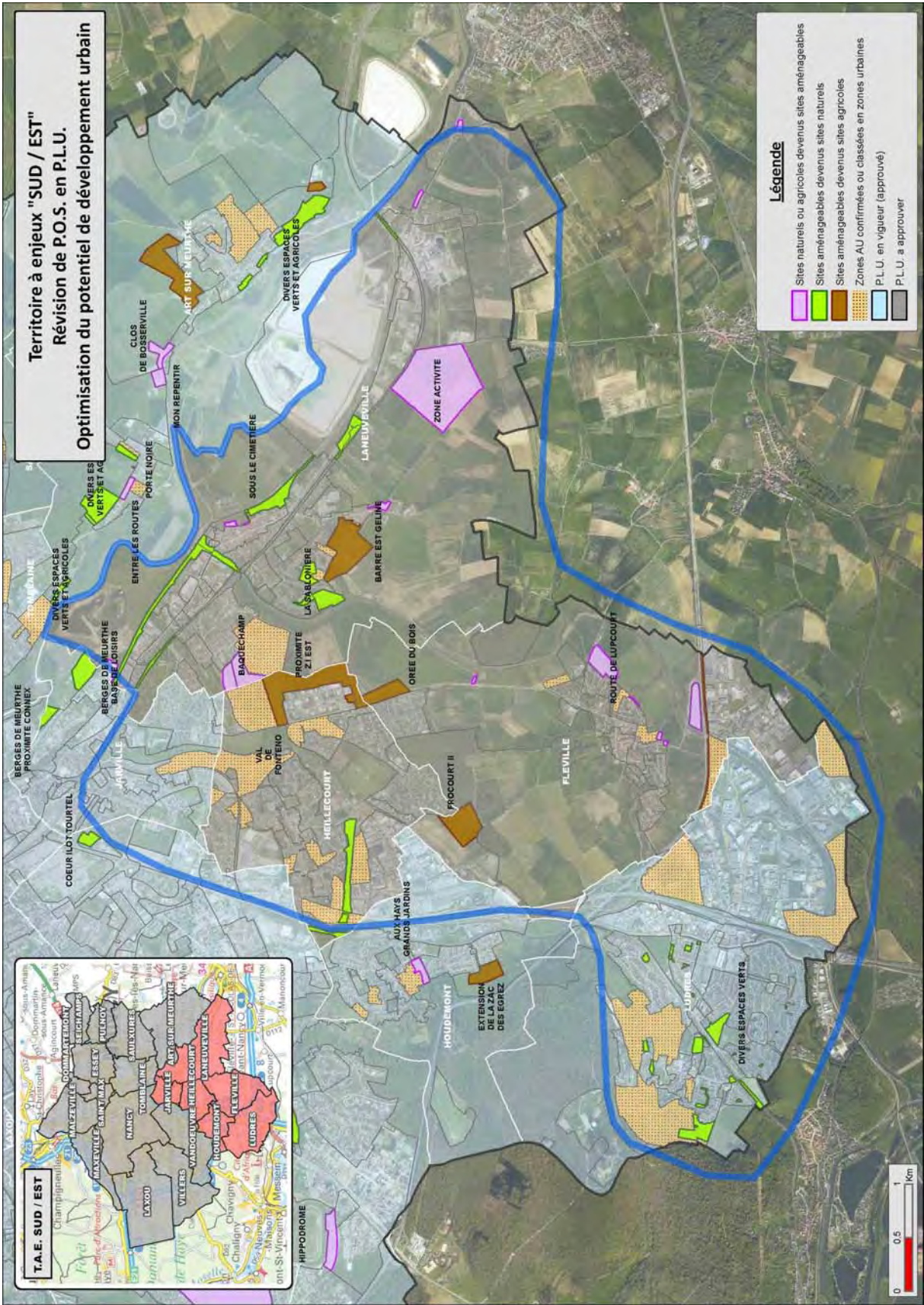
Ces logements pourront être réalisés principalement sur une ancienne friche qui offre un potentiel de près de 45 logements (Les Gravières) et sur les zones 1 AU (La Vigne des Sables et La Gravelotte).

Sur cette commune, les zones classées 2AU et 3AU seraient ouvertes à l'urbanisation pour répondre aux objectifs du SCOT au delà de 2016.

L'objectif de production de la commune **de Fléville** est de 35 logements dont 9 HLM. Ces logements pourront être réalisés dans les zones urbaines (rue de l'Eglise, La Woivre, la Noue).

Sur cette commune, la zone classée 2AU serait ouverte à l'urbanisation pour répondre aux objectifs du SCOT au delà de 2016.





### → Incidences démographiques de la production de logements sur les 3 communes

Le niveau de population qui serait induit par la production de ces logements dépendra de la forme urbaine réalisée et du type de peuplement. Une offre d'habitat destinée à des jeunes ménages avec enfants devrait s'accompagner d'une hausse de population sensible, alors que le développement de produits privilégiant les adultes dé-cohabitants ou personnes âgées aura une moindre incidence sur la hausse de la population.

Sur la période du PLH (2011/2016), de 650 à 755 logements devraient y être réalisés si la conjoncture immobilière est favorable. Si l'on se réfère aux hypothèses du SCOT, 60% de cette production seraient absorbés par les phénomènes de desserrement. Ainsi 260 à 300 logements pourraient avoir des effets démographiques positifs. En se fondant sur une hypothèse moyenne de 2 personnes par nouveau logement construit, les nouvelles constructions pourraient attirer entre 520 et 600 habitants. Cela correspond à une progression théorique de 3,7 à 4,2% de la population globale des 3 communes.

## **D. 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 ».

Avec le PLU, de Fléville pourra afficher un projet urbain cohérent tenant compte à la fois de son environnement urbain et naturel au sein du Grand Nancy, et de ses singularités.

### 1. Incidences sur Natura 2000 :

Selon l'article R. 414-23 du Code de l'environnement, l'évaluation des incidences Natura 2000 est proportionnée à l'importance du document ou de l'opération et aux enjeux de conservation des habitats et des espèces en présence.

Le territoire communal est situé à plus de 10 kilomètres des sites Natura 2000 cités plus haut :

- A l'Est du site de « Forêt et étang de Parroy, vallée de la Vezouze et Fort de Manonviller » (FR4100192)
- Au Sud-ouest de « Vallée de la Moselle (secteur Châtel – Tonnoy) » (FR4100227) ;
- Au Sud-ouest de « Vallée du Madon (secteur Haroué / Pont-Saint-Vincent), du Brénon et carrières de Xeuilley » (FR4100233).

- A l'ouest du site de d'Importance Communautaire « VALLEE DE LA SEILLE (secteur amont et petite Seille)» (FR4100232)
- Au sud du site de d'Importance Communautaire Le site de d'Importance Communautaire « VALLEE DE L'ESCH DE ANSAUVILLE A JEZAINVILLE» (FR4100178)
- Au sud du site de d'Importance Communautaire Le site de d'Importance Communautaire « VALLEE DE LA MOSELLE DU FOND DE MONVAUX AU VALLON DE LA DEUILLE, ANCIENNE POUDRIERE DE BOIS SOUS ROCHE »( FR4100178).

La portée géographique du PLU est limitée au territoire de la commune.

Les orientations du PLU n'emportent aucun effet significatif dommageable temporaire ou permanent, direct ou indirect, individuellement ou en raison de ses effets cumulés avec d'autres documents de planification, ou d'autres programmes, projets, manifestations ou interventions dont est responsable la Ville sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces qui ont justifié la désignation du ou des sites.

## 2. Les mesures prises pour la protection des espaces naturels

L'environnement naturel constitue un atout important pour l'identité paysagère du village et de ses extensions récentes.

Aussi le PLU correspond-il à un des outils de la politique communale dans le domaine de l'environnement, les objectifs généraux étant les suivants pour concilier le développement urbain avec la préservation du patrimoine :

- renforcement des espaces verts de quartiers et de lotissements (cf. article 13 en zone UC),
- protection de la ripisylve (bande inconstructible),
- protection des espaces boisés (EBC),
- préservation des grands paysages et espaces naturels (création d'une bande boisée séparant le parc d'activités de Frocourt et les quartiers pavillonnaires limitrophes, et les vues depuis le château sur la crête du coteau).

C'est pourquoi la protection des espaces naturels sont une des composantes du projet. Il est nécessaire que la démarche de projet s'élargisse aux espaces naturels en proposant des objectifs de protection et de valorisation de ces espaces.

La commune est soucieuse de répondre aux besoins de la population attachée à la qualité du cadre de vie.

Lors de l'élaboration d'un PLU, il est nécessaire d'élargir la démarche de projet aux zones non agglomérées des communes et prévoir des actions visant à protéger et mettre en valeur leur patrimoine naturel et agricole. La commune propose un projet de territoire élargi aux espaces naturels et agricoles.

La commune est sensible aux notions d'équilibre et de préservation des espaces naturels. Il s'agit ainsi de veiller à l'intégrité des grands espaces naturels situés sur le territoire communal, mais aussi de pérenniser la vocation des espaces verts intégrés dans le tissu urbain.

En complément de cette protection des espaces verts publics, nécessaire à l'équilibre urbain des quartiers et répondant aux besoins de la population, d'autres espaces sont indispensables à l'aération du tissu bâti ; l'incitation au maintien des espaces plantés dans les parcelles privatives constitue également un objectif qui trouvera sa traduction dans le règlement du PLU. L'article 13 fixe les conditions d'aménagement et d'entretien des espaces non aménagés.



Les limites naturelles entre zones urbaines et milieux naturels sont protégées par le traitement des marges entre espaces urbains et espaces naturels et la réglementation des clôtures.

Le parti d'aménagement retenu à travers le PADD va même dans le sens d'un renforcement des dispositions de développement durable à travers la mise en place de circulations douces.

Au plan réglementaire, une prescription garantissant le maintien des sentiers a été inscrite sachant que leur tracé pourra être modifié si les fonctions de desserte qu'ils remplissent sont conservées (Cf. articles 3.3).

Ainsi, dans le cadre de la réalisation d'infrastructures routières communautaires transitant par le territoire communal, toute continuité d'itinéraire de promenade susceptible d'être rompue devrait normalement faire l'objet d'un aménagement spécifique de façon à assurer le maintien de cette continuité de part et d'autre de la voie routière.

### 3. Les mesures prises pour la protection des espaces urbains

Le P.L.U. assure la protection des espaces urbains grâce à un zonage différencié selon les caractéristiques du tissu urbain.

Ainsi, le village ancien fait l'objet d'une zone UA dont le règlement vise à maintenir ses caractéristiques de village traditionnel lorrain. Certaines évolutions ont toutefois été consenties au niveau de l'architecture afin de satisfaire à des objectifs de développement durable (autorisation panneaux solaires et des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales).

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.

Le règlement d'urbanisme promeut la protection et la mise en valeur de l'environnement bâti à travers les orientations d'aménagement du PADD et, plus précisément, grâce aux règles relatives aux constructions. Celles-ci favorisent une urbanisation adaptée au contexte urbain inventorié dans les diverses zones.

Dans les autres secteurs d'extension, les règles de hauteur visent à harmoniser les façades tout en laissant certaines marges d'évolution du bâti. Les règles de raccordement tendent à une meilleure insertion des constructions dans le tissu constitué.

Les règles portent notamment sur l'insertion urbaine des opérations par la continuité de la trame viaire, l'implantation des constructions, les reculs, la volumétrie, l'intégration des annexes et des garages, le traitement architectural, l'implantation des espaces verts.

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

Aucun impact sur la qualité de l'air n'est prévisible considérant que le PLU ne modifie pas profondément l'urbanisme de la commune. La zone à urbaniser susceptible de générer des déplacements supplémentaires en termes de flux de véhicules particuliers, source de pollution de l'air, est ouverte en continuité de la partie actuellement urbanisée de la commune et proche du réseau de transports en commun.

Par ailleurs, le Grand Nancy, dans la continuité des préconisations du PDU, tient compte de la dimension des déplacements doux dans ses aménagements : continuité des pistes cyclables, volonté de développer les logiques de circulation piétonne. Le développement des transports en commun contribue à permettre des déplacements plus vertueux en termes de qualité de l'air.

## 5. 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.

Le PLU a pour seule incidence d'autoriser le recours aux techniques alternatives de gestion des eaux pluviales, dans le respect de la réglementation en vigueur, ce qui permet de mieux respecter le cycle naturel de l'eau.

Concernant les zones d'urbanisation futures, l'utilisation de techniques alternatives est autorisée par le règlement ce qui lors de la réalisation d'opérations permettra de limiter l'imperméabilisation des sols. En respectant le cycle naturel de l'eau, ces méthodes se veulent plus respectueuses de l'environnement.

Le PLU intègre les prescriptions de la loi sur l'eau, notamment en limitant le débit de fuite des eaux pluviales admis dans les réseaux et en encourageant l'aménagement de dispositifs d'infiltration ou de retenue sur le terrain.

Les ruisseaux de Frocourt et Fonteno font l'objet d'un schéma d'aménagement qui vise leur mise en valeur. Cette procédure en cours d'élaboration contribuera à la protection de la ressource en eau par une meilleure intégration des cours d'eau dans le tissu urbain.

## 6. Les incidences du PLU sur la réduction des nuisances sonores

Le PLU intègre les prescriptions des arrêtés préfectoraux des 31 août 1998 et 22 septembre 1998 qui déterminent les mesures de protection acoustique à apporter le long de certaines infrastructures routières et ferroviaires. Les périmètres qui en découlent sont reportés sur les planches annexes en vertu de l'article R.123-13 §13 du code de l'urbanisme. A l'intérieur de ces périmètres, des prescriptions particulières relatives à l'isolation phonique des constructions sont rendues obligatoires aux abords des infrastructures classées à grande circulation ainsi que des voies ferrées visées par les arrêtés préfectoraux.

Aucun impact sur le niveau des nuisances sonores n'est prévisible considérant que le PLU ne modifie pas profondément l'urbanisme de la commune.

On applique même l'article L 121-1 du Code de l'Urbanisme qui décline le principe de l'utilisation rationnelle de l'espace au travers des problématiques nuisances.

Les zones à urbaniser n'exposent pas d'avantages d'habitants aux nuisances sonores.

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

La commune est concernée les aléas liés au retrait-gonflement des argiles (allant de faible à moyen) sur les parties situées dans le vallon, aléas dont les contraintes ont vocation à s'appliquer à l'acte de construire. L'information sur les aléas retrait-gonflement des argiles se fait par l'intermédiaire des dernières cartes et/ou études complémentaires transmises par les services de l'Etat.

L'existence de ce risque est prise en compte par une mention dans le présent rapport de présentation.

## INDEX DES SIGLES ET ABREVIATIONS

<b>ABF :</b>	Architecte des Bâtiments de France
<b>ADUAN :</b>	Agence d'Urbanisme et de Développement de l'Aire Urbaine Nancéienne
<b>AIRLOR :</b>	Association pour la surveillance et l'étude de la pollution atmosphérique en Lorraine
<b>ANRU :</b>	Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine
<b>BRGM :</b>	Bureau de Recherches Géologiques et Minières
<b>CPN :</b>	Centre Psychothérapique de Nancy
<b>CUGN :</b>	Communauté Urbaine du Grand Nancy
<b>EPCI :</b>	Etablissement Public de Coopération Intercommunale
<b>ICPE :</b>	Installations Classées pour la Protection de l'Environnement
<b>MOLLE :</b>	MObilisation pour le Logement et Lutte contre l'Exclusion (dite « loi Boutin ») - 25 mars 2009
<b>OPAV :</b>	Opération Programmée d'Amélioration des Vergers

<b>PDU :</b>	Plan des Déplacements Urbains
<b>PLH :</b>	Programme Local de l'Habitat
<b>PLU :</b>	Plan Local d'Urbanisme
<b>POS :</b>	Plan d'Occupation des Sols
<b>PPR :</b>	Plan de Prévention des Risques
<b>PRU :</b>	Projet de Rénovation Urbaine
<b>SAGE :</b>	Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux
<b>SDAGE :</b>	Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
<b>SCOT :</b>	Schéma de COhérence Territoriale
<b>SDAU :</b>	Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme
<b>SRU :</b>	Solidarité et Renouvellement Urbains (loi du 13 décembre 2000)
<b>ZAC :</b>	Zone d'Aménagement Concerté
<b>ZNIEFF</b>	Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique