

Annotations :

## Communication Communication

Service URBANISME ET ECOLOGIE URBAINE

Séance du : 12/05/2022

Thème

N° classement : 3

Objet Communication - PLUi HD - Le projet de développement urbain métropolitain au service de la transition écologique et de l'attractivité territoriale

Rapporteur : Bertrand KLING, Isabelle LUCAS

### Communication

La Métropole du Grand Nancy a décidé d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) au service de la transformation urbaine, de la qualité de vie et des équilibres territoriaux.

L'urgence climatique nous impose de réinventer de nouveaux modèles urbains capables de concilier un développement durable, un meilleur vivre ensemble, des villes plus sûres, plus conviviales et plus accessibles.

L'apaisement de la circulation, l'amélioration de la qualité de vie, l'accès de chacun aux services et plus globalement le renouvellement des manières d'appréhender l'aménagement des espaces publics correspondent à une aspiration profonde de nos concitoyens.

Le PLUi HD est un outil au service de la convergence des politiques publiques nécessaires à ces nouveaux modèles. Il tiendra lieu de Programme Local de l'Habitat et de Plan de Mobilités (ex-Plan de Déplacements Urbains) pour donner plus de cohérence dans l'action publique de demain.

Une étape importante a été franchie en mai 2019 avec l'organisation d'un débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). **Ce débat a mis en exergue la nécessité de relever les défis d'adaptation au changement climatique, ainsi que celui de l'attractivité pour une métropole entreprenante et innovante.**

**Ces deux défis restent éminemment d'actualité**, au regard des enjeux de redynamisation territoriale, notamment sur le volet économique, et de la crise environnementale et sanitaire, en faveur du bien-être et de la santé de la population.

La démarche d'élaboration du PLUi HD est l'occasion de dessiner collectivement le visage de la Métropole de demain pour se projeter ensemble dans un avenir commun et définir un cadre opérant avec des règles d'urbanisme précises, justifiées et opposables.

**L'ambition du PLUi HD est de construire une politique urbaine « sur mesure » qui réponde autant aux enjeux environnementaux qu'aux besoins métropolitains de développement et d'attractivité.**

Il s'agit de rendre la ville agréable pour (re)donner envie aux gens d'y habiter et aux entreprises de s'y développer:

- En répondant aux attentes des habitants, usagers ou entrepreneurs par une programmation

- urbaine pertinente, équilibrée et complémentaire.
- En recherchant la meilleure qualité urbaine, architecturale et environnementale
  - En faisant de la qualité de vie un facteur d'attractivité

La loi « Climat et Résilience » du 22 août 2021 est venue poser un nouveau cadre pour l'aménagement du territoire avec la « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN) et nous conduit à repenser notre projet urbain en préservant encore davantage les espaces agricoles et naturels, dans un contexte qui promeut désormais la sobriété foncière.

Si la réduction de la consommation foncière est une réalité sur le territoire métropolitain depuis la transformation des POS en PLU engagée en 2007, les efforts consentis ces dernières années doivent être poursuivis et amplifiés. L'objectif « ZAN » constitue aujourd'hui une obligation de résultat fixée à 2050, et non plus seulement une obligation de moyen. D'ici là, la loi « Climat & Résilience » demande aux territoires de baisser de 50% le rythme d'artificialisation et de consommation foncière tous les dix ans et interdit la création de nouveaux centres commerciaux.

Ainsi, la Métropole compte aujourd'hui consommer « mieux » le foncier et produire autrement la ville. Pour ce faire, elle fera du PLUi HD un nouvel espace de dialogue et de négociation avec les promoteurs et aménageurs au service d'un urbanisme de projet et de la qualité urbaine.

**Cette communication offre l'occasion d'un débat pour :**

- **Faire converger les stratégies sectorielles définies en 2021 à travers le P2M, le PMH, la stratégie de développement économique et commerciale ainsi que le PCAET et les Orientations d'Aménagement et de Programmation en cours de définition**
- **Préciser les ambitions métropolitaines du développement urbain à horizon 2050**

Elle trouve son fondement dans le scénario d'aménagement et de développement amorcé en Conférence des Maires le 10 décembre 2020, enrichi par les documents sectoriels stratégiques.

L'enjeu est de partager les orientations d'aménagement souhaité à l'heure où elles vont trouver une traduction opérationnelle dans les OAP thématiques et territoriales, puis dans le futur règlement d'urbanisme. Ces orientations permettront d'opérer des choix stratégiques pour optimiser le foncier et cibler, au mieux, des priorités métropolitaines, ainsi que la nature et la temporalité des projets (vocation – programmation et phasage dans le temps), en lien avec la capacité budgétaire de nos collectivités.

**Cette communication conduit à actualiser et enrichir le PADD débattu en 2019. Son contenu s'inscrit dans la continuité des débats tenus en 2019.**

**Elle s'inscrit dans un calendrier d'approbation du PLUi HD dont l'échéance est fixée pour mi 2024 avec une accélération des travaux au cours de l'année 2022.**

**Un travail itératif sera conduit pour intégrer les orientations fixées progressivement dans le cadre du PCAET, notamment en termes de décarbonation et de sobriété énergétique.**

**Le PCAET viendra alimenter les stratégies et objectifs présentés dans cette communication.**

## **1. TRANSFORMER LA VILLE POUR REUSSIR LA TRANSITION ECOLOGIQUE**

Confrontée comme toutes les grandes agglomérations aux défis environnementaux, la Métropole a une responsabilité importante vis-à-vis de la santé de la population, de la préservation des ressources et de la biodiversité. Consciente des nouveaux enjeux de société qu'ils impliquent, elle privilégie l'aménagement d'un territoire connecté à ses milieux naturels, respectueux de son environnement, économe en énergie et optimisant le renouvellement de ses ressources.

La loi SRU de 2000 a engagé la première étape de « verdissement » des documents d'urbanisme. Il s'agissait à l'époque de limiter l'étalement urbain. Entre 2007 et 2013, la

transformation des POS en PLU a permis de réduire la pression sur la consommation des espaces naturels et agricoles périphériques (-123 Ha de zones urbaines ou à urbaniser). La métropole a su rester un territoire urbain dense et compact.

Aujourd'hui et avec la loi « Climat & Résilience », le législateur a fixé une ambition forte en termes de réduction de la consommation d'espace, en actant la zéro artificialisation nette à l'horizon 2050. Atteindre cet objectif appelle des mesures ambitieuses, notamment via des règles d'urbanisme renforcées, pour favoriser le renouvellement urbain et la densification raisonnée de l'habitat autour de plus de nature en ville, mais aussi renaturer et désimperméabiliser les espaces artificialisés laissés à l'abandon.

**Si la limitation de l'étalement urbain est un objectif à consolider, elle ne doit pas se faire au détriment des espaces naturels dans la ville. Les cœurs d'îlot, support de nature en ville et sources de fraîcheur urbaine sont à préserver pour éviter le sentiment de bétonisation et offrir de la qualité urbaine.**

**L'armature verte et l'armature urbaine de proximité deviennent le socle du développement et de l'aménagement urbain métropolitain.**

**Il s'agit d'enclencher une « inversion de regard », afin de promouvoir une ville écologique et des proximités au service du bien-être et de la santé des habitants. La nature en ville, la lutte contre les îlots de chaleur, la préservation des ressources naturelles, l'amélioration de la qualité de l'air ou encore l'accès aux services et équipements sont des objectifs concordants pour améliorer durablement le cadre de vie de nos habitants.**

**La Métropole en lien avec ses 20 communes a précisé en 2021 le niveau d'ambition souhaité en matière de transition écologique et d'adaptation au changement climatique dans chaque nouveau projet urbain, à l'échelle de la construction, de l'îlot ou d'un futur quartier. Ceci se traduit dans deux Orientations d'Aménagement et de Programmes (OAP) intitulées « Patrimoines (biodiversité, paysage et patrimoine bâti) » et « Adaptation au Changement Climatique (Urbanisme bioclimatique et nature en ville) ».**

**L'évaluation environnementale conduite dans le cadre du PLUi HD vise d'ailleurs à vérifier la bonne prise en compte de ces objectifs dans les orientations urbaines retenues**

## **1.1 Promouvoir une ville écologique et bioclimatique :**

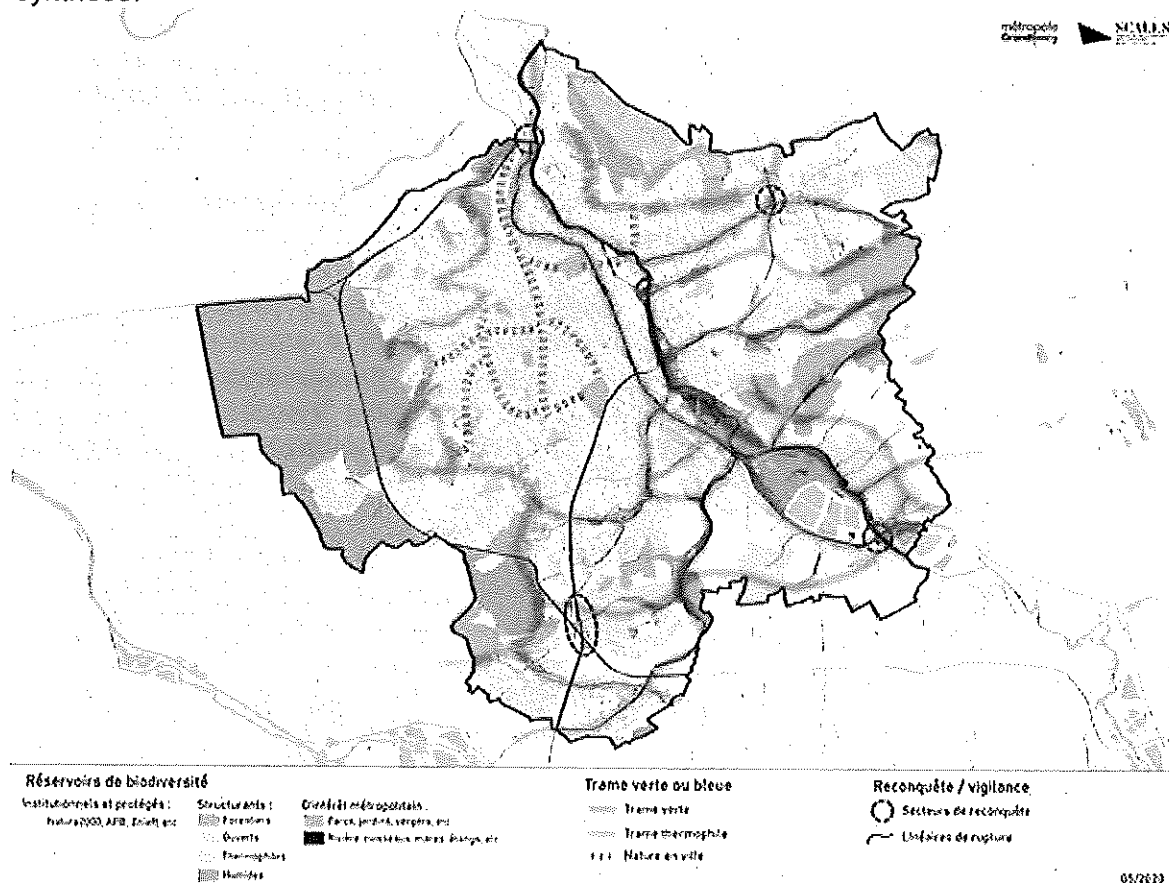
### **1.1.1 La préservation de la biodiversité et des ressources foncières naturelles et agricoles**

L'accueil des programmes urbains s'inscrit dans une nouvelle ambition de préservation de la biodiversité. La Métropole exprime la volonté de :

- **Préserver l'identité verte remarquable de l'agglomération** et notamment ses grandes composantes naturelles qui constituent de véritables marqueurs territoriaux (Meurthe et ruisseaux, Forêt de Haye, Plateau et coteaux, réseau des parcs urbains).
- **Assurer la préservation et la mise en valeur de la biodiversité au sein de la Trame Verte et Bleue** : préserver et mettre en valeur les réservoirs de biodiversité ; renforcer et pérenniser les corridors écologiques ; reconquérir les secteurs de forte coupure écologique ; préserver et développer les espaces de nature en ville (jardins partagés, vergers, etc.) ; interdire les nouvelles constructions dans les secteurs les plus sensibles (réservoirs de biodiversité, zones humides, foncier agricole sensible, etc.).

- Réduire au maximum la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, notamment périphériques pour limiter l'extension urbaine,
- Préserver, développer et mettre en valeur les jardins et vergers collectifs.

Les ambitions de la Métropole sont ainsi renforcées et se traduisent par cette nouvelle carte de synthèse.



### 1.1.2 Une sobriété foncière ciblée

Au regard des enjeux de préservation environnementale et agricole, la Métropole affiche une forte ambition en termes de réduction de la consommation foncière et de renouvellement urbain.

Elle entend appliquer la doctrine « **Eviter, Réduire, Compenser** » (ERC), logique préconisée pour la préservation des ressources foncières naturelles et agricoles et de la biodiversité et pour accompagner la transformation urbaine :

- En premier lieu, **EVITER** de construire notamment sur les secteurs les plus sensibles: les réservoirs de biodiversité, les zones humides, le foncier agricole sensible
- A défaut, **REDUIRE** au maximum la superficie concernée :
  - \* Avec une nouvelle approche de la densité
  - \* Avec une priorité au renouvellement urbain

\* Avec une analyse de la plus-value urbaine des projets en question :

- Activités économiques créatrices d'emploi et/ ou innovantes comme l'artisanat, les activités productives ... (mais pas pour du commerce ou du bureau « classique » par exemple etc.)
- Programmes résidentiels avec des logements sociaux et de l'accès abordable pour les familles...
- Des équipements nouveaux ...

- En dernier lieu, **COMPENSER** avec de hautes exigences urbaines et environnementales :  
recréation de trames forestières, de marais, développement des mobilités alternatives à la voiture, définition de hautes performances énergétiques du bâti, etc.

Elle se fixe comme objectif de :

- **Gérer le foncier de manière économe (trajectoire ZAN horizon 2050) pour préserver les ressources en assurant un meilleur ciblage de l'utilisation du foncier, selon la logique de « consommer moins & consommer mieux ».** Cette mesure s'accompagne d'une attention particulière :
  - Sur les formes urbaines
  - Sur le choix de la localisation des nouveaux projets urbains
- **Envisager la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers uniquement pour des projets à haute valeur ajoutée pour la métropole :**
  - Activités économiques créatrices d'emploi et / ou innovantes comme l'artisanat, les activités productives ... (mais pas pour du commerce ou du bureau « classique » par exemple)
  - Programmes résidentiels fléchés vers les logements sociaux et l'accès abordable
- **Privilégier le renouvellement urbain :**
  - Priorité donnée à la reconversion des friches urbaines, industrielles et hospitalières  
Pour cela, il faudra se doter de moyens financiers spécifiques pour solvabiliser les opérations de reconversion des friches : appel à projets spécifiques notamment dans le cadre du plan de relance, étude des dispositifs de minoration foncière, convention spécifique avec l'EPFGE, création d'un OFS...
  - Meilleure mobilisation de l'immobilier existant en fixant des objectifs ambitieux de rénovation et de résorption de la vacance. Il s'agit ici également de mobiliser le parc existant en accompagnant la rénovation des logements et en remettant sur le marché des logements vacants.
  - Accompagner la transformation des usages (transformation de bureaux en logements à titre d'exemple) et prévoir la réversibilité des usages.
- **Favoriser une densification raisonnée du tissu urbain en intégrant les enjeux de nature en ville et d'adaptation au changement climatique :**
  - Transformation du tissu urbain existant en permettant la densification urbaine (recomposition du tissu pavillonnaire, densification par surélévation, comblement des dents creuses, etc.),
  - Traitement du renouvellement urbain et de la nature en ville de concert : préservation des cœurs d'îlot, développement de nouvelles formes urbaines propices à la biodiversité et à la préservation des sols vivants existants.
- **Intensifier les usages et travailler les temps de la ville :**
  - Développement d'un urbanisme transitoire et les occupations temporaires dans les secteurs de projet, mutualiser les espaces.
  - Favoriser les projets qui participent à l'approvisionnement alimentaire local et permettent le lien social, l'éducation à la nature et à l'alimentation.

**Pour accompagner ces orientations, la Métropole entend déployer une politique foncière**

visant à favoriser le logement à des coûts abordables (logements sociaux, accessions abordables, accueil des familles, etc.) et permettre un accueil économique diversifié notamment au service de l'artisanat et des activités productives. Elle mobilisera les outils et les leviers réglementaires et financiers à sa disposition.

Sur la question de la sobriété foncière, la métropole devra préciser dans le PADD les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces, dans une logique d'atteinte du ZAN à horizon 2050. Cependant, l'application de la loi sur le ZAN passe par une traduction préalable des objectifs nationaux à l'échelle des SRADDET puis des SCOT qui auront à territorialiser ces objectifs en fonction de l'armature urbaine et des objectifs de développement poursuivis.

Aussi et dans l'attente, la Métropole affiche l'objectif ambitieux de poursuivre son développement avec une réduction d'au moins 160 Ha de zones dites A Urbaniser (AU) et plus de 70% de renouvellement urbain. Le Grand Nancy vise une forte ambition de lutte contre l'artificialisation et précisera ce point dans les mois à venir, en parallèle de l'avancée des travaux de consolidation des OAP territoriales et en lien avec la révision du SCOT.

#### 1.1.3 Un cadre de vie qualitatif au service de l'attractivité urbaine

Pour offrir un cadre de vie qualitatif, la Métropole s'engage dans une architecture et d'urbanisme bioclimatique, plus respectueux du bien-être de ces usagers. La présence de la nature en ville sera assurée afin de tenir compte de la forte demande sociale et de contribuer à la bonne santé humaine ainsi qu'à la fonctionnalité écologique des espaces naturels.

Il s'agit de trouver un juste équilibre :

- **Faire la ville écologique en repensant l'équilibre entre la ville et la nature :**
  - Préserver et renforcer la présence de la nature en ville, de l'eau dans la ville en faveur de la santé et du bien-être des habitants et pour s'adapter au changement climatique,
  - Accompagner la conception des nouveaux quartiers et la place accordée à la nature
- **Faire la ville bioclimatique pour le confort et la santé de tous :**
  - Préserver et développer les îlots de fraîcheur urbains et proposer des formes urbaines et une architecture qui améliore le confort thermique des habitants.
  - Disposer de règles ambitieuses en termes d'urbanisme bioclimatique et environnemental, à toutes les échelles : quartier, espaces publics, formes urbaines et architecturales.
- **Imaginer la ville demain sur la base de ses atouts, préserver les éléments patrimoniaux naturels et bâtis, source d'attractivité métropolitaine :** grâce à l'étude visant la protection et la valorisation du patrimoine architectural, urbain et paysager, mieux intégrer les projets urbains aux quartiers et à leurs ambiances urbaines.

La métropole entend ainsi marquer une forte inflexion dans sa manière de concevoir les projets urbains en se fixant comme objectifs de:

- Mieux prendre en compte les coutures urbaines entre les quartiers avec des nouvelles interventions contemporaines, dynamisant et valorisant le tissu urbain existant,
- Mieux prendre en compte les usages existants et futurs, grâce à une véritable concertation autour de la conception et mise en œuvre des projets,
- Mieux prendre en compte notre patrimoine historique, architectural et paysager pour créer de nouveaux quartiers porteurs de l'identité spécifique du Grand Nancy et éviter une

certaine « banalisation » architecturale constatée dans de nombreuses métropoles. La création architecturale doit être davantage encouragée lorsqu'elle s'inscrit dans le respect de l'identité du lieu.

- Concevoir les projets urbains de manière très imbriqués entre qualité du bâti et qualité des espaces publics et verts. La programmation urbaine des rez-de-chaussée est alors essentielle, tout comme la place de la nature en ville. Les intentions d'aménagement doivent prendre en compte l'échelle humaine à tous les stades de conception, Ainsi, des zones de calme, des espaces dédiées à la marche, au vélo et à la pratique sportive urbaine seront également intégrées.
- Faire vivre ces projets en mettant en œuvre lorsque cela est possible des usages transitoires ou temporaires, porteurs de liens, de culture et d'échanges et donnant du sens au lieu. Le temps du projet urbain est un temps long mais qui doit permettre des actions de court terme animant le futur quartier et donnant à voir l'évolution souhaitée.
- Construire une ville solidaire en favorisant toutes les mixités : sociale, résidentielle, générationnelle et fonctionnelle

Enfin, les projets urbains tiendront compte des évolutions sociétales dans les pratiques sportives, culturelles et de mobilité. Une attention particulière sera portée sur la transformation des espaces publics en faveur de ces nouvelles pratiques.

### **1.2 Construire la ville des proximités et des solidarités**

Pour transformer la ville, accompagner les nouveaux usages et limiter les besoins de mobilités, la Métropole entend développer le concept de la « ville de la proximité » ou du ¼ Heure. Cette proximité est autant physique (accessibilité facilitée aux différents lieux de la Métropole) que sociale (renforcement des liens sociaux dans les quartiers, mixité, intimité).

La densité du territoire et la structuration de l'armature urbaine sont autant d'atouts pour favoriser cette proximité des services.

Ainsi, les nouveaux projets urbains devront contribuer à renforcer les polarités existantes voire en créer des nouvelles. Les politiques résidentielles, commerciales, économiques, de services et d'équipements ou encore de mobilités convergeront pour répondre à cet objectif. Il sera notamment favorisé :

- La production de logement à proximité des commerces, services et équipements, et de la desserte en transport en commun
- Le développement d'une offre de commerces, d'équipements et de services de proximité
- L'accessibilité de ces polarités par les modes actifs

Parallèlement, le maintien et le développement des activités économiques dans le tissu urbain sera recherché pour favoriser la mixité des fonctions urbaines, dans la mesure où elles peuvent cohabiter avec les autres usages de la ville :

- Une offre immobilière et foncière diversifiée et à coût abordable pour les entreprises sera préservée dans le tissu urbain en faveur des entreprises artisanales, des petites unités de production, des industries créatives (villages d'entreprises, parcs artisanaux, hôtels d'entreprises, espaces logistiques urbains, tiers lieux, etc.)

A l'inverse, les activités dites « nuisantes » (dont certaines Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) ainsi que l'offre foncière à destination des activités de transport et de logistiques et de grandes industries seront implantées sur des sites dédiés et appropriés au regard des impacts pour les riverains.

La Métropole accompagnera également le développement des services dans les sites

d'activités périphériques (restauration, déplacements, crèches, conciergerie) pour limiter les besoins de déplacements des salariés et apporter de la qualité à ces zones. Ce travail sera conduit en partenariat avec les associations d'entreprises ou associations ATP et sur les « Territoires Entrepreneurs » des quartiers de la politique de la ville.

## **2. ASSURER UNE FORTE ATTRACTIVITE ECONOMIQUE A LA METROPOLE**

La délibération n°2 du Conseil Métropolitain du 25 novembre 2021 a posé les nouvelles orientations stratégiques en matière de développement économique.

Le Grand Nancy entend faire de la décarbonation, du redéploiement productif et de l'innovation les pierres angulaires de ses actions à venir.

Pour mettre en œuvre ses orientations, la Métropole articule sa stratégie autour de 4 axes visant à faire du territoire une métropole partenariale, fabricante, innovante et accueillante.

Le PLUi HD devra veiller à proposer une offre immobilière et foncière de qualité, pour favoriser la densification et la diversification du tissu productif et résidentiel, et accompagne notamment le développement endogène des entreprises locales.

Le scénario proposé vise à :

- **renouer avec une dynamique positive de l'emploi et de la population**, grâce à une politique d'aménagement et d'urbanisme mieux adaptée au contexte socioéconomique et démographique,
- **mieux mobiliser les ressources du territoire métropolitain** pour favoriser les effets d'entraînement attendus de la croissance sur la vie sociale, culturelle et éducative locale.

### **2.1 Offrir un environnement propice au développement de l'activité économique et de l'innovation**

Pour renouer avec une dynamique démographique, la Métropole doit consolider et reconstruire un tissu productif local pour appuyer la croissance des entreprises au service de l'emploi. Dans le cadre de sa stratégie économique, elle place ainsi le local et le développement endogène au cœur de sa démarche. En outre, elle structure des filières clés et affirme le potentiel de développement économique de l'écosystème d'innovation.

Pour accompagner la dynamique, la Métropole se fixe de :

- **Favoriser la rencontre de l'offre et de la demande locales**
  - Faciliter les échanges locaux inter-entreprises en rendant l'offre et la demande des entreprises plus transparentes
  - Promouvoir les consommations et achats locaux
  - Mettre en œuvre le projet de Marché d'intérêt local (« Rungis local »)
- **Soutenir l'économie de proximité**
  - Protéger et dynamiser les linéaires commerciaux, selon les principes inscrits dans la feuille de route stratégie commerciale et l'OAP Localisation préférentielle des commerces
  - Conforter la ville des proximités, renforcer les centralités
  - Veiller à des niveaux de loyers acceptables.
- **Poursuivre la structuration de l'écosystème**
  - Créer les conditions qui permettront de relever les défis du savoir et du talent
  - Faire émerger les filières créatrices d'emplois de demain
  - Développer un territoire d'accueil de l'innovation
  - Mettre en place un parcours résidentiel complet à destination des entreprises innovantes (offre



immobilière métropolitaine structurée et lisible, schéma d'accueil des entreprises)

- **Moderniser et diversifier l'offre commerciale**, tant pour le commerce de proximité que pour les pôles de rayonnement métropolitain. Dans un contexte territorial très concurrentiel, la dynamique et l'offre commerciales comptent parmi les facteurs d'attractivité essentiels pour permettre au Grand Nancy de rester le premier pôle commercial de Lorraine.

## **2.2 Rendre la programmation foncière et immobilière lisible**

La métropole entend façonner un environnement propice à l'essor de l'activité, à la qualité de l'expérience d'accueil et au rayonnement de ses forces économiques. Elle accordera une attention forte à l'accessibilité du territoire qui reste un facteur prépondérant pour la localisation des entreprises que ce soit en matière d'infrastructures de transports, de desserte numérique, pour des connexions de proximité ou de longue portée.

**Le renforcement du potentiel d'accueil du territoire reposera sur un schéma d'accueil des entreprises pour mettre en place une offre immobilière et foncière (tertiaire, artisanat, activités productives...) lisible et transcrite dans le PLUi HD, pour répondre aux besoins présents et à venir des entreprises et faciliter l'implantation des entreprises (endogène et exogène). Les principes du schéma d'accueil des entreprises sont les suivants :**

- **Encourager et appuyer la modernisation des sites économiques et commerciaux**
  - Privilégier des opérations de renouvellement urbain à l'ouverture à l'urbanisation de terres agricoles et naturelles.
  - Promouvoir la densification des zones existantes.
  - Accompagner les projets de rénovation et modernisation des bâtiments en s'appuyant sur les dispositifs existants (SEM Nancy Défi, aides à la rénovation, EIT)
  - Encourager les démarches en faveur de la transition écologique : qualité environnementale des projets (gestion des déchets, performance énergétique, matériaux et procédés écoresponsables, énergies renouvelables, gestion des eaux pluviales et imperméabilisation des sols, bornes électriques...), insertion paysagère et architecturale, mobilités douces
- **Adapter l'offre foncière et immobilière aux besoins présents et à venir**
  - Conserver une capacité foncière nouvelle pour accueillir de nouveaux projets économiques endogènes ou exogènes
  - Adapter les surfaces de bureaux au sein de la métropole aux besoins réels (liés au développement du télétravail).
  - Imaginer une reconversion pour ceux inutilisés de longue date.
  - Apporter un appui au développement des réseaux de tiers lieux
  - Favoriser la consolidation du tissu productif en soutenant le développement des PME/PMI et ETI
- **Permettre le développement d'une offre de qualité dans des opérations d'aménagement ciblées**
  - Technopôle Henri Poincaré, ZAC Saint-Jacques – secteur des Bâlins, ZAC à vocation économique notamment.

## **2.3 Faire de la qualité et de la multifonctionnalité une priorité pour les sites et les bâtiments**

La qualité urbaine est facteur clé pour attirer et pérenniser les acteurs économiques sur le territoire. Exprimées le plus en amont possible des projets, ces ambitions seront plus facilement

intégrables par les opérateurs et permettra d'optimiser la démarche foncière des opérateurs économiques.

- **Aménager des sites économiques à haute valeur environnementale, urbanistique et architecturale** ; repenser/ réinventer le mode d'aménagement et de développement de sites d'activités ; développer l'usine du futur moins consommatrice, moins polluante, etc.
- **Aménager des sites d'activités multifonctionnels** ; imaginer des bâtiments économiques multifonctions (parking, commerces, logements, activités économiques au sein d'un même bâtiment) ; prendre en compte le développement du télétravail pour l'aménagement des sites économiques.

La métropole a engagé l'actualisation de la stratégie de développement commercial. Celle-ci devrait être précisée prochainement et pourrait venir compléter ou préciser, au besoin, les orientations générales du PADD. Il s'agit surtout d'aboutir à la validation de l'OAP thématique « Localisation préférentielle du commerce » qui viendra préciser et territorialiser les orientations du PADD en la matière.

Dans l'attente de l'élaboration du Schéma d'Accueil des Entreprises et de l'actualisation de la stratégie commerciale, il est proposé de retirer du PADD la traduction graphique des orientations générales du PADD en termes d'économie / commerce / équipements métropolitains. Une nouvelle traduction graphique sera travaillée le moment venu et viendra compléter le PADD ainsi amendé.

### **3. RENOUVELER L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE DE LA METROPOLE**

La délibération n°1 du Conseil métropolitain du 16 décembre 2021 relative au nouveau Programme Métropolitain de l'Habitat a posé les orientations stratégiques de la politique métropolitaine de l'habitat.

L'ambition du Grand Nancy est de conduire une politique adaptée aux enjeux de transition écologique, de mixité sociale et générationnelle en mettant en œuvre les principes de solidarités territoriales.

Le PLUi HD sera l'occasion de préciser les objectifs et orientations de cette politique de l'habitat à travers une Orientations d'Aménagement et de Programmation et un Programme d'Orientations et d'Actions « habitat ».

La Métropole parie sur un renouveau économique qui sera la clé d'une nouvelle dynamique démographique. Elle inscrit ainsi ses besoins résidentiels selon deux périodes pour tenir compte du temps long du changement.

#### **- Période 2022 – 2027 : poursuite du PMH**

L'objectif de production totale de logements est fixé à 1.030 logements / an en s'appuyant sur une croissance démographique "raisonnable". Sur cette période, l'offre de logement doit répondre aux besoins spécifiques de la population et tout particulièrement anticiper les besoins induits par son vieillissement et proposer des nouveaux parcours résidentiels pour les jeunes ménages afin de les retenir sur le territoire métropolitain.

#### **- Période 2028 – 2040 :**

La production de logements s'adaptera à la stratégie "emploi" et à la stratégie foncière. L'hypothèse de travail retenue à ce jour à partir de 2028 fait apparaître une production supplémentaire de 300 logements / an soit 1.330 logements / an. Cette stratégie sera affinée début 2022 en lien avec la poursuite des travaux du PLUi-HD et dans le cadre de la révision du SCoT SUD54.

La politique de l'habitat, du foncier et de l'urbanisme doivent ainsi converger pour créer les conditions nécessaires à une nouvelle attractivité résidentielle tournée vers les jeunes ménages.

Il s'agit à la fois de prévenir le vieillissement de la population, soutenir l'offre de services privés et publics, contribuer à la dynamique locale. En outre, en retenant les familles sur son territoire, la Métropole contribue à limiter les besoins de déplacement à l'échelle du grand bassin de vie.

### **3.1 Adapter et diversifier l'offre résidentielle :**

Le PLUi HD devra répondre aux besoins de la population actuelle et aux besoins à venir selon les principes suivants :

- **Programmer une offre résidentielle répondant aux besoins des jeunes ménages**
  - Renforcer l'accès abordable à la propriété pour offrir des produits logements adaptés aux familles, notamment en termes d'accessibilité financière et de typologie, pour endiguer l'hémorragie des ménages vers le Sud 54 à laquelle la Métropole est confrontée.
  - Fixer un objectif de 10% de la production neuve en accession abordable.
  - Maintenir le taux de logement social à 26% sur le territoire métropolitain et dans une logique de rééquilibrage territorial et de mixité sociale. Pour ce faire, 30% de la production neuve sont affectés à la production de logements sociaux.
- **Réaffirmer la solidarité intercommunale pour poursuivre le rééquilibrage territorial du parc social** en tenant compte des capacités de développement et de l'objectif de mixité sociale
- **Adapter les logements aux changements sociétaux** comme par exemple prendre en compte le télétravail dans l'aménagement des nouveaux logements ; soutenir les projets intergénérationnels ; développer des projets expérimentaux en collectif ou individuel, logement inclusif.

### **3.2 Reconquérir le parc existant**

Le renouvellement urbain et la rénovation de l'existant sont deux piliers majeurs pour consommer moins et consommer mieux. Au regard des objectifs de zéro artificialisation et de neutralité carbone à horizon 2050, il est essentiel pour la politique de l'habitat d'accompagner ces mutations.

- **Poursuivre et privilégier les opérations de renouvellement urbain :**
  - Conduire à bien les projets inscrits dans les opérations ANRU
  - Se fixer un objectif de 24% de production de logement HLM dans le diffus (renouvellement, densification, VEFA)
  - Privilégier les opérations de rénovation urbaine à de nouvelles extensions urbaines sur des terres agricoles et naturelles ; se doter des moyens pour s'engager plus fortement dans les opérations de renouvellement urbain
- **Remettre sur le marché les logements vacants** et mettre en œuvre l'objectif ambitieux de remise sur le marché de 150 logements vacants / an,
- **Poursuivre la réhabilitation du parc de logements avec un objectif fort de rénovation énergétique des logements**
  - Produire 24% de l'offre HLM nouvelle au sein des opérations d'acquisition/amélioration.

Dans la perspective d'accompagner pleinement la réussite de ces objectifs, la Métropole entend mobiliser les dispositifs à sa disposition et notamment dans le cadre des partenariats avec l'Etat (OPAH-RU, Délégation des aides à la pierre) comme avec l'EPFGE et les bailleurs (Office Foncier Solidaire, Conventions spécifiques, ...).

Elle entend saisir l'opportunité du nouveau dispositif C2E pour impulser une nouvelle dynamique de soutien à la rénovation énergétique du parc privé de logement.

### **3.3 Adapter la programmation aux nouveaux besoins**

Passant d'une logique de stock à une logique de flux et afin de garantir une bonne fluidité de commercialisation, la Métropole souhaite équilibrer les projets au sein de son territoire et maîtriser la programmation pour limiter la production de petits logements qui ne répondent pas aux besoins identifiés.

**Il s'agira donc de mieux quantifier et qualifier la production de logements à l'échelle métropolitaine en précisant sa territorialisation et son phasage, pour mettre en place une stratégie foncière adaptée pour le moyen et long terme.**

La territorialisation « habitat » commune par commune sera intégrée aux réflexions du PLUi HD et servira de support pour spatialiser la production de logements, notamment via les OAP territoriales.

Les principes retenus pour territorialiser la production HLM :

- 20% sur les communes dont le taux SRU est supérieur à 26 %
- 28% sur les communes dont le taux SRU est inférieur à 26 %

Pour la mise en œuvre de cette territorialisation, des travaux ont d'ores et déjà permis de majorer les taux de logements sociaux sur certaines ZAC métropolitaines, en tenant compte de l'objectif de mixité sociale. Un travail est également en cours, pour mettre en place des secteurs de mixité sociale dans le cadre des modifications de PLU communaux en cours, pour les communes dont le taux de logement social est inférieur à 26%, anticipant le travail du PLUi-HD.

**Le PADD débattu en mai 2019 nécessite à ce titre d'être mis à jour pour intégrer ces nouvelles orientations stratégiques métropolitaines en matière d'habitat.**

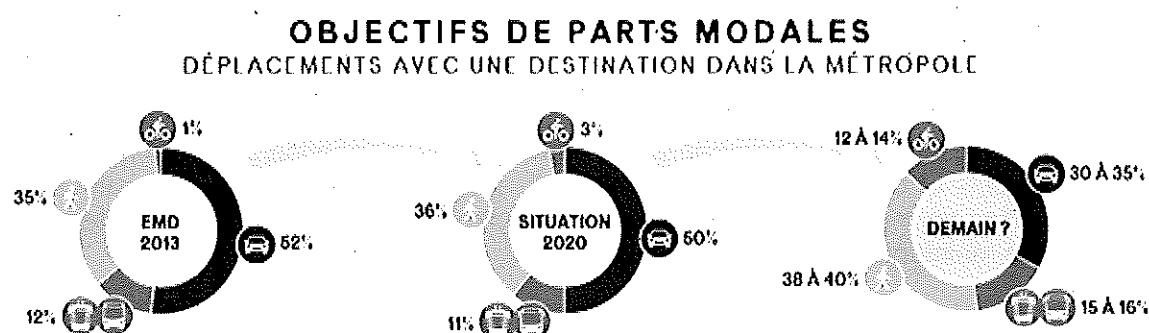
**Le PMH a vocation à être reversé dans le PLUi HD, en prenant place à l'intérieur des différentes pièces réglementaires constitutives du PLUi HD (OAP thématique Habitat, POA habitat et traduction des objectifs dans les secteurs de projets via les OAP territoriales).**

#### 4. CONSTRUIRE UN PROJET GLOBAL DES MOBILITES DE DEMAIN

La délibération n°1 du Conseil métropolitain du 25 novembre 2021 a posé une ambition forte pour réinventer les mobilités dans le Grand Nancy, une (r)évolution qui s'inscrit dans la dynamique plus large de transformation urbaine engagée depuis le début de ce mandat.

La Métropole a pour ambition de réduire significativement la place de la voiture individuelle dans les déplacements quotidiens et de mieux partager l'espace public au service de la transition écologique et de la qualité de vie. Pour y parvenir, la coordination des politiques locales de transport et d'urbanisme ainsi que l'articulation du développement urbain avec les infrastructures de transports publics constituent un préalable indispensable.

En adoptant le P2M, la Métropole a fixé des objectifs de parts modales ambitieux qui guideront les politiques de mobilités et d'aménagement urbain.



Le P2M propose une stratégie à 15 ans avec des orientations opérationnelles à court, moyen et long termes.

Il constitue le document socle pour l'élaboration du volet mobilité du PLUi-HD. Il sera ainsi enrichi et décliné à travers une Orientation d'Aménagement et de Programmation "mobilités" ainsi qu'un Programme d'Orientations et d'Actions dans un objectif de transversalité avec l'ensemble des enjeux d'aménagement durable de la Métropole.

##### 4.1 Réduire la place de la voiture individuelle

Pour répondre à la demande sociale forte d'un meilleur partage de l'espace public, garantir l'accessibilité de tous aux équipements, emploi et services, et répondre aux enjeux de qualité de l'air et de bien-être dans la ville, la Métropole se fixe comme objectifs :

- **Améliorer la desserte en transport en commun.**
  - Améliorer de manière continue l'offre des lignes structurantes (fréquence et vitesse commerciale).
  - Améliorer la qualité des dessertes en transports en commun notamment pour les communes périphériques de Nancy.
- **Offrir des itinéraires vélos et piétons complets, plaisants et sécurisés**
  - Un plan vélo avec l'aménagement d'axes structurants
  - Un plan piéton
  - Une accessibilité aux services et équipements renforcée (dans une logique de « ville des proximité », « ville du ¼ d'heure »).

- **Organiser la multimodalité et améliorer la desserte des pôles majeurs**
  - Aménager des pôles multimodaux, parkings-relais (P+R), parkings en périphérie du centre-ville notamment.
- **Améliorer la cohabitation des divers modes de déplacements et réduire les conflits d'usage**

#### **4.2 Adapter le stationnement**

Le défi des mobilités doit s'accompagner d'une offre de stationnement réorganisée à toutes les échelles depuis les portes d'entrée de la Métropole jusqu'au cœur de ville. L'objectif est d'optimiser la répartition de l'offre de stationnement en lien avec les autres modes de déplacements proposés, notamment de manière à inciter à laisser sa voiture en périphérie et emprunter les autres modes de déplacement (transports en commun, modes actifs...) vers la destination finale.

Ainsi, le stationnement, notamment par son offre et sa réglementation, conditionne et distingue les pratiques des usagers: le stationnement des pendulaires à vocation à être limité tandis que celui des résidents et des chalands est être facilité. Il s'agit donc d'un outil essentiel dont les multiples nuances permettent d'accompagner les changements durables de comportements de mobilité tout en maintenant attractivité et accessibilité.

Le principe est de structurer l'offre de manière hiérarchisée et concentrique avec des parkings-relais à l'extérieur de la Métropole, en lien avec les pôles d'échanges multimodaux, des parkings-relais aux portes de la Métropole connectés aux réseaux TC et vélo, des parkings de proximité en ouvrage avec une offre accrue pour les abonnés, notamment pour les résidents, et du stationnement de surface.

Les règles de stationnement, aujourd'hui similaires sur le territoire métropolitain, seront adaptées aux situations urbaines et aux pratiques de déplacements des habitants et travailleurs, et en fonction de l'offre globale de mobilité.

#### **4.3 Valoriser la marche à pieds**

Dans les parties denses de la Métropole, la marche est le moyen de déplacement le plus efficace et le plus durable qui soit. Pour les trajets courts de moins de 2 km, qui constituent au total 50 % des déplacements sur notre territoire, c'est même le mode de transports le plus écologique et le plus performant. Le Grand Nancy est d'ores et déjà un territoire où l'on marche beaucoup avec plus de 36% des déplacements, là où de nombreuses métropoles sont entre 20 et 25%.

En alliant santé, vivre ensemble et citoyenneté, la marche représente un atout que notre Métropole, densément construite, doit continuer à promouvoir et à développer, car elle constitue une réelle alternative et permet surtout la diminution des nombreux déplacements motorisés de courte distance.

Au-delà des questions d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, adapter l'espace public au piéton, aussi bien dans les secteurs denses que dans les territoires périurbains, est une réelle nécessité car nous sommes tous et toutes piéton à un moment lors de nos déplacements.

Réaffirmer la place du piéton tant en lui assurant des continuités et en lui simplifiant le franchissement des intersections, qu'en lui accordant des itinéraires verts et ombragés sont des enjeux majeurs pour le P2M et qu'il faudra traduire dans le PLUi HD et à l'occasion des futurs projets urbains.

Les modalités d'extension des zones de restriction automobile (en temps et en périmètre) sur le centre de Nancy, avec une pérennisation du chemin piéton, sont en cours de définition avec les partenaires. Cette piétonisation peut potentiellement être élargie à d'autres communes en ayant manifesté le souhait à l'instar de Jarville-la-Malgrange.

Il s'agira également de conforter et reconquérir le patrimoine des sentiers urbains et péri-urbains.

Ces démarches doivent être pensées de manière globale et systémique en lien avec les autres composantes de la mobilité : transports en commun, circulation automobile, deux roues. Elles sont ainsi en adéquation avec l'objectif de la « ville du quart d'heure » alliant proximité, apaisement des circulations et convivialité.

#### **4.4 Organiser la logistique urbaine du dernier kilomètre**

Les livraisons occupent une part significative du trafic routier en ville et génèrent des pollutions néfastes pour la santé des gens et l'environnement. C'est pourquoi, la Métropole s'engage dans une stratégie de logistique urbaine pour traiter les problématiques de livraison du dernier kilomètre en lien avec les ambitions de la future zone à faibles émissions (ZFE) et les enjeux de développement économique.

La Métropole souhaite valoriser les modes alternatifs, à faibles émissions (cyclogistique, logistique fluviale...) et développer l'intermodalité pour le fret, en exploitant au mieux les potentialités qu'offrent les infrastructures ferroviaires et fluviales du bassin nancéen.

L'aménagement d'espaces logistiques urbains ou encore de centres de mutualisation sont autant de solutions à explorer pour assurer une logistique durable du dernier kilomètre.

Un schéma territorial logistique est en cours de définition. Il permettra d'organiser une stratégie concertée et planifiée entre acteurs publics et privés, sur les transports de marchandises et la logistique urbaine. Il permettra, surtout, de réserver dans le PLUi HD les secteurs d'intérêt, notamment pour la logistique du dernier kilomètre.

**Le PADD débattu en mai 2019 nécessite d'être mis à jour pour intégrer ces nouvelles orientations stratégiques métropolitaines en matière de mobilités.**

Dans l'attente de l'élaboration de volet déplacement qui déclinera de manière opérationnelle les orientations du P2M dans le PLUi HD et du schéma logistique territoriale, il est proposé de retirer du PADD la traduction graphique des orientations générales du PADD en termes de mobilités. Une nouvelle traduction graphique sera travaillée le moment venu et viendra compléter le PADD ainsi amendé.

Après cet exposé, Monsieur le Président déclare le débat ouvert.

Après avis de la commission "Développement Urbain et Transition Ecologique" du 4 mai 2022 et clôture par Monsieur le Président des débats intervenus ce jour, il vous est proposé :

- De prendre acte de ces ambitions qui guideront la poursuite du travail d'élaboration du PLUi HD,
- De prendre acte des actualisations opérées sur le PADD joint à cette communication et s'inscrivant dans ses orientations générales débattues en mai 2019

La présente communication sera adressée à Monsieur le Préfet de Meurthe-et-Moselle ainsi qu'à l'ensemble des personnes publiques associées à la procédure d'élaboration du PLUi HD de la Métropole du Gand Nancy et fera l'objet d'un affichage durant 1 mois au siège de la métropole et dans les 20 communes membres.

**Annexes jointes à l'ordre du jour**





202204\_PLUI GN\_PADD.pdf



20200617\_OAP\_adaptation\_au\_changement\_climatique\_V3.pdf



20200828\_OAP\_TV\_B\_Paysage\_Patrimoines\_V4\_Retour\_scalen\_MGN.pdf

## Autres pièces jointes

## Procès Verbal

### Liste de présence

#### Présents

Mme ACKERMANN Danielle - Vandoeuvre, Mme BEAUDEUX Evelyne - Nancy, Mme BENMOKHTAR Sabrina - Nancy, Mme BILLOT Véronique - Nancy, Mme BLANDIN Chloé - Nancy, Mme BOCOUM Martine - Maxéville, M. BOILEAU Pierre - Ludres, Mme BOILLON Muriel - Nancy, M. BOULANGER Alain - Fléville, M. BREUILLE Michel - Essey-lès-Nancy, M. CHABIRA Hocine - Nancy, M. CHANUT Henri - Seichamps, M. CHOSEROT Christophe - Maxéville, Mme CREUSOT Nicole - Nancy, M. DA CUNHA Eric - Laneuveville, Mme DEVOUGE Evelyne - Essey-lès-Nancy, Mme DIDELOT Anne-Sophie - Nancy, M. DONATI Patrice - Vandoeuvre, M. EHRENFELD Jean-Pierre - Laxou, M. EL HARRADI Mounir - Nancy, Mme ENGEL Nathalie - Villers-lès-Nancy, M. FÉRON Hervé - Tomblaine, M. GIRSCH Bernard - Saulxures, Mme GRUET Stéphanie - Malzéville, M. GUILLEMARD Philippe - Nancy, M. HATZIG Patrick - Nancy, M. HÉNART Laurent - Nancy, M. JACQUEMIN Pascal - Villers-lès-Nancy, Mme JANDRIC Christelle - Nancy, Mme KHIROUNI Chaynesse - Nancy, M. KLEIN Mathieu - Nancy, M. KLING Bertrand - Malzéville, Mme KOMOROWSKI Régine - Vandoeuvre, M. LE SOLLEUZ Antoine - Nancy, M. LIESENFELT Alain - Dommartemont, Mme LUCAS Isabelle - Nancy, M. MAGUIN Frédéric - Nancy, Mme MARREL Charlotte - Nancy, M. MASSON Bertrand - Nancy, M. MATHERON Vincent - Jarville, Mme MERCIER Estelle - Nancy, Mme MICHEL Delphine - Nancy, M. MIDON Jean-François - Saint-Max, M. MIRON Romain - Maxéville, M. MURATET Franck - Nancy, M. OGIEZ Marc - Pulnoy, M. PENSALFINI Eric - Saint-Max, M. PERROT Cyrille - Villers-lès-Nancy, M. PETRONIO Maurizio - Houdemont, Mme PIBOULE Nadine - Vandoeuvre, M. PIERRONNET Romain - Nancy, M. RAINERI Serge - Nancy, Mme RAVON Véronique - Ludres, Mme RENAUD Dominique - Vandoeuvre, M. SADI Areski - Nancy, Mme STEPHANUS Nicole - Vandoeuvre, M. TENENBAUM Marc - Nancy, Mme VIEUX-MELCHIOR Catherine - Saint-Max, M. WATRIN Laurent - Nancy, M. WERNER François - Villers-lès-Nancy, Mme WIESER Laurence - Laxou, Mme WUCHER Anne - Jarville, M. YILMAZ Bora - Nancy

#### Excusés

Mme HAMIDI Hania - Tomblaine

#### Donneurs

Mme COLIN Sylvie - Laneuveville, Mme COSTANTINI Anne-Mathilde - Laxou, M. DAMOISEAUX Bruno - Vandoeuvre, M. DESSEIN Jean-Pierre - Art-sur-Meurthe, M. FICK Michel - Nancy, M. GARCIA Laurent - Laxou, Mme GRANDJEAN Carole - Nancy, M. GRAUFFEL Claude - Vandoeuvre, M. HABLOT Stéphane - Vandoeuvre, M. SARTELET Didier - Heillecourt, Mme DEBORD Valérie - Nancy, Mme COLOMBO

#### Receveurs

M. DA CUNHA Eric - Laneuveville, M. EHRENFELD Jean-Pierre - Laxou, Mme STEPHANUS Nicole - Vandoeuvre, M. PENSALFINI Eric - Saint-Max, M. PIERRONNET Romain - Nancy, M. GIRSCH Bernard - Saulxures, Mme DIDELOT Anne-Sophie - Nancy, Mme KOMOROWSKI Régine - Vandoeuvre, M. DONATI Patrice - Vandoeuvre, M. BOULANGER Alain - Fléville, M. HÉNART Laurent - Nancy, M.

Muriel - Nancy

TENENBAUM Marc - Nancy

**Absents**

**Signataire : Mme LUCAS**

**AR**

info.doc.