



MONSIEUR LE PRESIDENT
METROPOLE DU GRAND NANCY
22-24 VIADUC KENNEDY
CO 80036
54035 NANCY CEDEX

*Dossier suivi par Frédéric LONCHAMPT
Direction de l'Accompagnement à la Transition Ecologique
Service Actions Foncières et Urbanisme
Tel : 03 83 94 56 85
Courriel : flonchampt@departement54.fr
www.meurthe-et-moselle.fr*

Objet : Consultation du PLUI-HD de la Métropole du Grand Nancy.

P.J. :

- Avis général du Conseil départemental de Meurthe-et-Moselle ;
- 21 cartes du Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR).

Monsieur le Président,

Dans le cadre de votre projet d'élaboration du PLUI-HD et conformément au code de l'urbanisme, vous avez sollicité un avis du Conseil Départemental de Meurthe-et-Moselle le 23 octobre 2024 en tant que personne publique associée (PPA), sur le document arrêté par le Conseil métropolitain le 26 septembre 2024.

J'ai le plaisir de formuler un avis favorable sous réserve de modifications mineures explicitées ci-dessous et je me réjouis de l'aboutissement de cette procédure.

J'attire votre attention sur le fait que l'avis ci-dessous, rendu dans le cadre des dispositions prévues par l'article R153-4 du code de l'urbanisme, n'est émis qu'au regard des compétences du Département. Vous trouverez ensuite un avis général sur le projet.

Circulations douces

Il est nécessaire d'intégrer les cartes à jour du PDIPR avec inscription des circuits de randonnées déjà inscrits et ceux projetés sur la Métropole du Grand Nancy (voir les cartes en annexe).

Le Département attire votre attention sur la jonction avec les circuits de randonnées des territoires limitrophes à la Métropole dans un objectif de continuité territoriale.



Louis Mathieu ROUX le 22/01/2025 à 10h55
Marie Pierre JEANDEL le 21/01/2025 à 16h02
Etienne POIZAT le 21/01/2025 à 12h21

Patrimoine Naturel

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1) Page 33 – Procéder aux modifications suivantes :

D. Le Schéma Départemental des Espaces Naturels Sensibles (SDENS)

Le Conseil départemental de Meurthe-et-Moselle a réalisé une première cartographie des Espaces Naturels Sensibles (ENS), dont il a la compétence, en 1993. En 2012, il a procédé à l'actualisation de cet inventaire et initié la modernisation de sa politique d'intervention dans le cadre d'un Schéma Départemental des ENS (nouveaux règlements prévus pour le deuxième semestre 2013). 163 ENS ont été identifiés dans le département sur la base de leurs qualités naturelles et en particulier de la présence d'espèces animales et végétales rares ou protégées sur la base d'inventaires scientifiques.

« Situés en milieux ouverts, humides ou forestiers, les Espaces Naturels Sensibles (ENS) sont par essence fragiles, rares ou menacés. Des noyaux de biodiversité que le Conseil Départemental s'est fait un devoir de recenser et de préserver ».

Les sites ENS sont donc au cœur d'une ambitieuse politique basée sur trois volets :

- la recherche de la maîtrise foncière ;
- la mise en place d'une gestion conservatoire ;
- l'ouverture au public des sites dans la limite de leur fragilité.

Les ENS départementaux, au nombre de 12, font l'objet de mesures de connaissance, gestion et aménagement menées en direct par le Département.

Des partenariats s'appuyant sur les initiatives des collectivités locales ou d'associations permettent de mettre en place ces mêmes mesures sur une partie du reste du réseau des ENS (environ 70 sites) à l'initiative de communes, communautés de communes, Conservatoire des Espaces Naturels lorrains, ...

Pour ces derniers sites, le Département propose un dispositif d'accompagnement technique et financier aux partenaires locaux souhaitant s'engager pour la préservation durable et la valorisation de ceux-ci par le biais de conventions de partenariat d'une durée de 12 ans.

Les différentes actions menées sur tous les ENS actifs sont inscrites dans un plan de gestion et d'aménagement pluriannuel dont la rédaction est l'occasion d'une large concertation associant les élus locaux, les acteurs techniques et les usagers, riverains, chasseurs, pêcheurs, marcheurs, agriculteurs, ...

La gestion courante des sites mobilise également des agriculteurs et exploitants forestiers intéressés par la mise en œuvre de pratiques plus écologiques et durables.

Le recours aux structures d'insertion pour l'entretien courant des sites est également une priorité du Département.

Enfin, le volet animation/sensibilisation est particulièrement développé sur les sites de Meurthe-et-Moselle par le biais de la Cité des Paysages. Elle planifie et organise chaque année de nombreuses animations scolaires et grand public sur le département et permet leur développement à l'initiative des acteurs locaux par le biais d'un appel à projets.

2) Page 42

Le bois des Fourasses et plateau de Villers-lès-Nancy : le site s'appelle désormais Pelouses de Villers.

3) Page 52

- changer la dénomination de l'ENS Plateau de Villers (cf. ci-dessus) ;
- globalement, les ENS sont bien décrits mais les programmes qui y sont menés sont peu développés contrairement aux actions trame verte et bleue (coteaux, atlas,...).

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Page 16 : le classement en forêt de protection pour le massif de Haye est effectif.

EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Page 12 : la carte synthèse des enjeux environnementaux ne semble pas faire apparaître les ENS.

OAP THEMATIQUE « PATRIMOINES » - Biodiversité et Trame Verte et Bleue

Les problématiques liées à la préservation des ENS et des continuités écologiques sont bien intégrées. Les orientations restent cependant très généralistes.

Les études de référence sur lesquelles elles s'appuient s'arrêtent en 2020. De fait, les enjeux soulevés par le récent atlas communautaire de la biodiversité n'ont pas ou partiellement été intégrés, et notamment les dernières données/orientations fixées en matière :

- d'habitats à haute valeur environnementale ;
- d'écopaysages métropolitains ;
- de biodiversité non patrimoniale ;
- de réseau écologique global.

Résumé :

- rédaction de la politique départementale de l'état initial de l'environnement à modifier ;
- fortes orientations pour la préservation et la réhabilitation de la biodiversité et des continuités écologiques qui ne s'appuient néanmoins pas sur les dernières études, en raison des délais nécessaires à l'écriture des documents.

Habitat

Le POA Habitat évoque dans sa dernière fiche les obligations de la Métropole vis-à-vis des prescriptions du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage. Au-delà du projet de rénovation de la principale aire permanente d'accueil de Manitas, les 22 places en terrains familiaux locatifs, comme l'identification d'un lieu pour la création d'une aire de grands passages pérenne n'ont pas été réalisées au terme de l'échéance du schéma actuel. L'actuelle fiche intégrée dans le POA reste au stade des études et des intentions sans apporter de garantie concernant la réalisation de ces opérations spécifiques. Le Département précise ici que le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage entre en révision, pour une adoption du schéma révisé envisagée en début d'année 2026.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.



André CORZANI
2025.01.22 21:39:21 +0100
Ref:7999160-12008724-1-M
Signature numérique
Pour la présidente et par délégation,
Vice-président, délégué à
l'Aménagement

Avis général du Conseil Départemental de Meurthe-et-Moselle sur le PLUI-HD arrêté de la Métropole du Grand Nancy

Le PLUI-HD de la Métropole du Grand Nancy vise à répondre aux défis d'attractivité pour une métropole entreprenante et innovante et de transition vers un nouveau mode de développement pour relever les défis de la transition écologique et de l'adaptation au changement climatique.

En tant que garant des solidarités humaines et territoriales, le Département partage ces défis ainsi que les 3 grands axes posés dans le PADD :

- offrir un nouvel élan à l'attractivité et au rayonnement de la Métropole ;
- conforter une Métropole du bien vivre ensemble ;
- s'engager pour une Métropole conviviale et vertueuse.

Ces objectifs politiques et leur traduction dans les OAP, POA et règlements du PLUI-HD rejoignent ceux du Département dans son projet Départemental 2022-2028 :

- agir pour l'émancipation et la réussite des jeunes ;
- l'innovation et le dialogue au cœur des solidarités humaines ;
- investir l'avenir écologique ;
- soutenir la dynamique et l'attractivité de nos territoires ;
- citoyenneté et participation : un contrat démocratique renouvelé avec les Meurthe-et-Mosellan.e.s.

Le Département est ainsi attentif au maintien des grands équilibres territoriaux pour un développement équilibré et durable. Il porte une attention particulière aux publics fragiles ainsi qu'à la transition énergétique et écologique. Il sait pouvoir compter sur une coopération étroite avec la Métropole, acteur majeur, pour relever conjointement ces défis. La Métropole et le Département sont engagés depuis plusieurs années sur des projets ambitieux. Le Pacte d'engagement entre la Métropole et le Département, signé en 2023, en est une illustration concrète.

Les orientations de l'OAP Espaces, sites et secteurs projets du PLUI-HD Métropolitain sont le reflet d'une complémentarité de travail déjà engagée dans les territoires : mobilités douces, lien entre les lieux de vie et les activités diverses (culture, sport, offres de loisirs,...) avec une mixité recherchée. Une attention particulière est accordée aux quartiers politiques de la ville ainsi qu'à différents projets relevant du développement des résidences ou du secteur économique et des équipements.

A noter la forte prise en compte des aspects paysagers et écologiques.

Ont déjà été ciblés et accompagnés par le Département : les secteurs de La Méchelle, le Plateau de Haye mais également le site de l'Ecluse à Jarville ou encore Fonteno ainsi que plusieurs pistes cyclables.

Ce PLUI-HD sera également une base très riche de référence lors de l'instruction des futures demandes de subvention des communes dont les secteurs ont été répertoriés et les orientations posées.

Enfin, le Département insiste sur l'importance de l'information et de la médiation en vue d'une bonne appropriation par les citoyens des enjeux et des intentions portés par le PLUI-HD, facilitant ainsi la mise en œuvre des projets et la participation des habitants.

Habitat

Comme les autres métropoles nationales, la Métropole du Grand Nancy constitue un territoire à enjeux en termes d'habitat à l'échelle du Département de la Meurthe-et-Moselle, et notamment pour les jeunes et les ménages précaires. Plus de 54 % des logements sociaux du département se situe sur son territoire.

Depuis 2019, avec le transfert de la compétence pour la gestion du Fonds Solidarité Logement en complément de la délégation des aides à la pierre depuis 2005, la Métropole dispose de tous les leviers et outils règlementaires pour mener et piloter sa politique habitat.

En tant que garant des solidarités sociales et territoriales, le Département de Meurthe-et-Moselle se doit d'avoir une attention particulière sur les actions menées par la Métropole vis-à-vis des conditions de logement de ces publics cibles (jeunes, personnes vulnérables, personnes en situation de perte d'autonomie).

Dans l'ensemble des documents (OAP Habitat, et POA Habitat), la Métropole veille au développement d'une offre de logements adaptée et abordable avec une volonté de maîtriser le développement rapide des résidences services (séniors ou jeunes) permises par les produits de défiscalisation pour éviter le risque de concurrence sur le foncier disponible, et l'augmentation des prix locatifs.

Pour le logement de ces publics spécifiques, l'enjeu de la Métropole n'est pas forcément sur le développement d'une nouvelle offre mais sur la rénovation des structures existantes comme le Foyer de jeunes travailleurs des Abeilles ou les résidences autonomes gérées par les CCAS devenues vieillissantes ou obsolètes. Si la Métropole a bien repéré cet enjeu, les actions spécifiques de soutien à ces rénovations sont peu développées.

Avec la perspective de poursuite d'une hausse de sa population, l'objectif de production de plus de 1000 logements/an est maintenu en cohérence avec les prescriptions du SCOT Sud54. Cette nouvelle production devrait pouvoir s'inscrire également dans le cadre d'un développement durable et le respect de l'environnement. Consciente du poids important du secteur de l'habitat dans la consommation de l'énergie et l'émission de gaz à effet de serre, 90 % de cette offre sera produite via les filières de renouvellement urbain : remise en état des logements vacants (principalement sur Nancy), acquisition/amélioration de logements existants dégradés, construction sur les dents creuses.

Près de 53 % de cette nouvelle offre serait dédiée aux ménages à revenu modeste à travers la production de nouveaux logements sociaux HLM (30 %), la captation de logements locatifs privés conventionnés et le développement de l'accession sociale. La Métropole entend poursuivre les actions d'ores et déjà mises en place : aide à la surcharge foncière pour les bailleurs, renouvellement de la convention cadre avec l'Etablissement Public Foncier Grand Est, création de l'Office foncier solidaire Nancy Couronne. Dans un contexte d'augmentation des prix du foncier, des coûts de construction plus élevés en renouvellement urbain, ce maintien d'un développement de l'offre accessible/abordable à hauteur de l'enjeu social constitue un réel défi pour la Métropole. L'évaluation de l'impact réel des nouveaux leviers prévus dans le plan d'action : identification de secteurs de mixité sociale, densification « BIMBY », OFS sera intéressante à ce titre.

Mobilités

La Métropole du Grand Nancy et le Département de Meurthe-et-Moselle jouent des rôles complémentaires dans le domaine des mobilités, notamment autour de la cohérence territoriale et de la transition écologique. Leur coordination est essentielle pour garantir une mobilité fluide et équitable sur tout le territoire.

Les orientations stratégiques des mobilités départementales et métropolitaines, dans le cadre de leurs compétences respectives, trouvent de nombreux points de convergences. Les orientations du volet mobilités du PLUi-HD Métropolitain sont ainsi le reflet d'une complémentarité de travail déjà engagé dans les territoires.

1. Transition écologique et décarbonation des transports :

Les deux collectivités partagent l'objectif de réduire les émissions de gaz à effet de serre dans les mobilités, conformément aux politiques nationales et européennes, mais surtout à travers leur implication au sein du GIP Sud 54 et au sein des bassins de mobilités créés par la Région Grand Est.

Le développement des mobilités douces, comme les pistes cyclables, est un enjeu commun. Les plans vélo, qu'il s'agisse du P2M ou du Plan Vélo 54, ambitionnent une part modale significative pour ce mode de déplacement à l'horizon 2030 (entre 12 et 14 % contre 3 % aujourd'hui).

2. Amélioration de l'intermodalité :

L'intégration des différents modes de transport (bus, TER, BHNS, covoiturage, vélo) pour des parcours de mobilités continus, sécurisés et fiables nécessite un dialogue permanent entre les acteurs publics, en particulier, pour les publics les plus vulnérables éloignés des services de mobilités. La collaboration pour des pôles d'échanges multimodaux, notamment dans les zones où la Métropole et le Département se rejoignent (gare, aires de covoiturages par exemple) est aussi un moyen dynamique, en lien avec les autres AOM, d'organiser les parcours de mobilités des usagers.

3. Accès équitable aux mobilités :

La lutte contre les fractures territoriales en facilitant la connexion des zones rurales avec les pôles urbains est une préoccupation permanente du Département. L'accompagnement au développement de services solidaires, comme les navettes ou les lignes de bus périurbaines ou bien la facilitation des circulations sur les routes départementales nécessite une coordination des projets entre AOM et surtout un appui technique et financier de la part du Département. Le Département salue par ailleurs les actions envisagées dans le cadre du POA « Mobilités- annexe accessibilité », notamment à destination des PMR.

4. Infrastructures partagées :

L'entretien des réseaux routiers interdépendants, particulièrement aux limites entre la métropole et le reste du département exerce un rôle important en matière de logistique urbaine, de stationnement et de priorité de circulation.

L'optimisation des flux (travaux du GIP54 et du SERM à l'échelle régionale) permettra de réduire les congestions autour des zones à forte densité autour de la Métropole du Grand Nancy.

Attractivité

Le Département de Meurthe-et-Moselle partage l'objectif de renforcement de l'attractivité de la Métropole du Grand Nancy, qui constitue pour l'ensemble du département, un enjeu particulier dans un contexte d'hyper concurrence entre les territoires, et à proximité du Grand-Duché de Luxembourg dont le dynamisme retentit jusque dans le sud lorrain.

Dans ce cadre, le Département a confié aux deux agences d'urbanisme et de développement de Meurthe-et-Moselle, AGAPE et SCALEN, un travail particulier sur les enjeux et les conséquences de la dynamique luxembourgeoise.

Si les impacts territoriaux sont bien connus sur le nord de la Meurthe-et-Moselle (congestion du trafic automobile, augmentation des prix du foncier et de l'immobilier, désertification médicale accrue, difficultés de recrutement dans certains métiers, fractures sociales, ...), il est important de mesurer l'impact de cette même dynamique sur l'accessibilité, ainsi que sur les fonctions métropolitaines, du sud 54 et notamment de la Métropole du Grand Nancy.

En matière de **mobilité/accessibilité**, l'attractivité luxembourgeoise a des impacts sur la fréquentation/congestion des infrastructures de transport autour de Nancy (A31). Ainsi, la mise en place d'un Service Express Régional Métropolitain Lorraine-Luxembourg, soutenu par le Département, devrait constituer l'une des réponses à cette problématique. Sur le sujet ferré, à l'instar de la Métropole du Grand Nancy, le Département regrette que la gare d'interconnexion lorraine n'ait pas vu le jour.

En ce qui concerne les flux de travailleurs frontaliers, en 2024 on comptait 1700 navetteurs dans les EPCI du sud Meurthe-et-Moselle, dont près de 44 % dans la Métropole du Grand Nancy. Les frontaliers sont principalement concentrés sur le corridor Metz-Nancy (A31 + voie ferrée). S'il est modeste, ce flux augmente toutefois rapidement (+ 50 % en 10 ans) ; à l'horizon 2035, malgré un rythme rapide, il est indiqué que les effectifs devraient rester modestes et atteindre environ 2 100 frontaliers. Dans le même temps, la mise en place du SERM pourrait bouleverser cette estimation.

Par ailleurs, la question d'un partage éventuel de la **ressource en eau** (le Luxembourg étant situé à l'aval du bassin-versant de la Moselle) est également une question prégnante, en lien avec le deuxième défi identifié dans le PADD du PLUiHD : la transition écologique et l'adaptation au changement climatique. Nul doute que des coopérations dans ce domaine, en lien avec les territoires du nord Meurthe-et-Moselle, méritent d'être explorées, dans la suite de l'étude conduite actuellement par l'Etablissement Public Territorial de Bassin (EPTB) Meurthe Madon et les Syndicats de Bassin Moselle amont et aval, avec l'appui des trois agences d'urbanisme et de développement de Lorraine.

En ce qui concerne les fonctions métropolitaines, l'étude fait apparaître que l'Université du Luxembourg, en tant que telle et à date, ne constitue pas une menace pour l'existence de l'Université de Lorraine car son offre de formation est très nettement inférieure.

Il est important de rappeler ici que le Département, bien qu'il n'ait pas de compétence directe en matière d'**Enseignement Supérieur et de Recherche**, a néanmoins mis en œuvre une politique publique en la matière. A ce titre, il participe activement aux travaux de la conférence universitaire territoriale mise en place par l'Université de Lorraine, soutient notamment le PEEL (Pôle Entrepreneurial Etudiant de Lorraine) et l'association ARTEM, et s'est engagé à soutenir, au côté de la Métropole, le campus de Sciences Po Nancy afin d'en assurer son maintien sur le territoire.

Le Département sera attentif au développement de l'Université de Luxembourg et de ses différents cursus car elle pourrait à terme contrarier l'attractivité de l'Université de Lorraine dans la mesure où elle est de plus en plus orientée vers l'excellence, induisant une forte

attractivité pour les enseignants-chercheurs et doctorants (en particulier de Lorraine), et une notoriété internationale plus affirmée à travers les différents classements internationaux.

Enfin surtout, par ses besoins de plus en plus pointus liés à son positionnement métropolitain/européen, Luxembourg peut potentiellement capter une part grandissante de jeunes diplômés de l'Université de Lorraine sur les services «avancés» (informatique, droit, finance, santé, etc.) au détriment des propres besoins de l'écosystème économique du Grand Nancy. Il s'agit là d'un sujet de préoccupation pour le Département qui, dans le cadre des instances européennes dont il fait partie (Conférence Inter-Gouvernementale franco-luxembourgeoise, Sommet de la Grande Région, Comité de suivi Interreg Grande Région, ...) rappelle la nécessité d'une coopération renforcée indispensable au maintien des grands équilibres sociaux et territoriaux, dans une logique de complémentarités au bénéfice de tous. C'est également le cas en particulier dans le domaine de la **santé**, filière-clef de la Métropole du Grand Nancy, sachant que le Luxembourg va investir 1,5 Md€ dans ce secteur afin de répondre à une pénurie probable de médecins d'ici 10 ans et améliorer l'offre de soins au Grand-Duché.

Il conviendra que nous soyons collectivement attentifs à ces sujets, afin de maintenir et de conforter la place de la Métropole du Grand Nancy sur l'échiquier régional et grand-régional européen.

Le Département partage les enjeux autour du renforcement/développement de filières clefs telles que la santé (déjà évoquée plus haut), l'alimentation (le Département porte le Projet Alimentaire Territorial sud Meurthe-et-Moselle et soutient le Projet Alimentaire nord Meurthe-et-Moselle) et les industries créatives notamment autour des Métiers d'Art (qui constituent par ailleurs l'axe principal de développement des activités du Château de Lunéville).

Pour finir, le Département considère que la logique de co-développement avec les acteurs de son bassin de vie, évoquée par la Métropole du Grand Nancy, est effectivement impérative, au risque de voir se développer des concurrences entre des territoires du bassin grand nancéen qui seraient pour le moins contre-productifs pour tous.

Dans ce cadre, et dans le champ de ses prérogatives et compétences, le Département contribuera au maintien des grands équilibres territoriaux.

Tourisme

Conscient de la nécessité à la fois de changer l'image du territoire départemental et de structurer son offre, le Département a prévu de travailler pour et au côté des collectivités et acteurs compétents en la matière. Dans ce cadre, la Métropole du Grand Nancy constituera naturellement un/le pôle d'attractivité majeur.

La crise de la Covid-19 a eu des effets très profonds et structurels sur le tourisme, conduisant à la recherche de destinations et d'activités éloignées des sentiers courus et des pratiques de masse. Ainsi, les territoires ayant cultivé une image forte de richesse patrimoniale et d'environnement préservé sont soudain devenus hyper attractifs.

La Meurthe-et-Moselle dispose de réels atouts pour s'inscrire dans cette tendance et parmi les destinations à succès : variété des paysages, itinéraires cyclables dont deux Véloroutes, espaces naturels, réseau de canaux, patrimoine gourmand, traditions populaires, identités culturelles et sociales fortes et métissées des territoires, savoir-faire d'exception, empreintes visibles de l'Histoire, grands événements, ...

Par ailleurs, « l'excursionnisme » est à nouveau en croissance régulière et soutenue. Le développement de ce « tourisme à la journée » ne nécessite pas le même niveau de service

sur un territoire et il permet de créer le terreau sur lequel s'enracinera le développement touristique, sous l'impulsion de l'initiative privée.

Dans ce cadre, il est envisagé que le Département et son Comité Départemental du Tourisme :

- développent une image et une promesse de destination adaptées aux enjeux actuels ;
- supporte une ligne éditoriale nouvelle « expérientielle » témoignant des valeurs d'un tourisme social, solidaire et durable ;
- mettent en œuvre un plan de communication numérique offensif ;
- animent des projets trans-territoriaux (Véloroutes) servant le développement du slow tourisme ;
- mettent en œuvre une pratique partenariale collaborative et coopérative du développement touristique avec les EPCI, en particulier au titre de la perception de la taxe départementale additionnelle à la taxe de séjour ;
- et continuent de soutenir, dans la mesure de leurs capacités financières et de leurs compétences, l'organisation et la promotion de grands événements sur le territoire métropolitain : Fêtes de la St-Nicolas, Food Innovation Days, afin d'en conforter son attractivité.

Sur la question du slowtourisme, le Département souhaite attirer l'attention sur l'intérêt du tourisme fluvestre pour la Métropole du Grand Nancy.

Pour mémoire, le Comité Départemental du Tourisme anime le projet de valorisation de la Boucle de la Moselle, et contribue financièrement à la réhabilitation du Canal des Vosges à hauteur de plus de 445 000 euros sur 10 ans. Ces projets concernent directement l'attractivité de la Métropole.

Conforter une Métropole du bien vivre ensemble

Le Département de Meurthe-et-Moselle considère que l'Economie Sociale et Solidaire, qui est l'un des marqueurs forts de l'action départementale, peut constituer l'une des réponses à ce défi en :

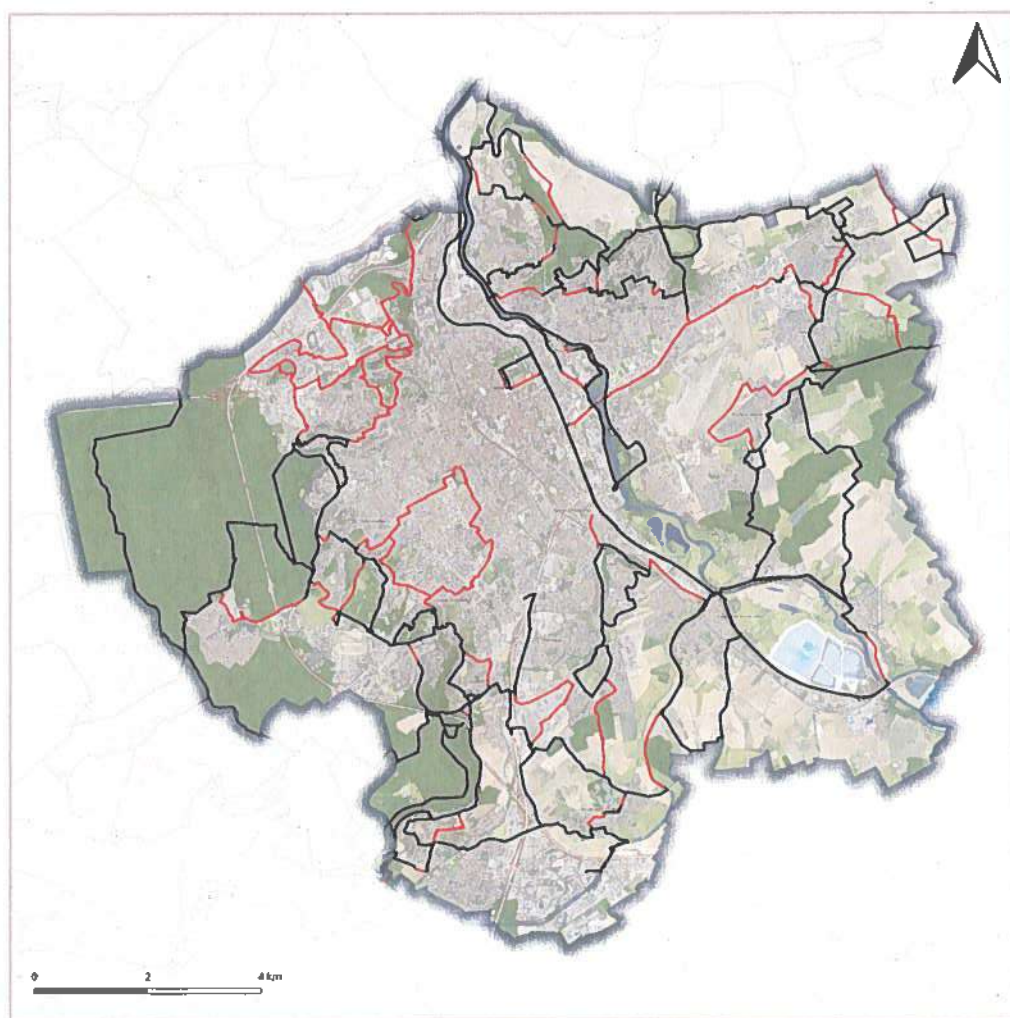
- créant des écosystèmes plus résilients et plus durables ;
- favorisant la durabilité, l'équité sociale et la protection de l'environnement ;
- portant des principes de participation citoyenne ;
- créant des emplois durables et non délocalisables.

Adaptation au changement climatique

L'OAP thématique « Adaptation au changement climatique, bruit et air » traite bien cette problématique essentielle, notamment avec la recherche de solutions fondées sur la nature et la végétalisation chaque fois que possible. Il convient de saluer l'approche nourricière également retenue pour cette dernière.

Une attention est sans doute à porter, sur certaines OAP sectorielles concernant des emplacements sur des zones à enjeux écologiques (identifiés par la TVB) ou des zones à risques (périmètres PPRI, aléas fort de retrait gonflement des argiles).

Enfin, parmi les enjeux écologiques, l'appréhension des besoins en ressources pour l'urbanisation (matériaux de construction, eau, ...) dans une optique de sobriété et de réemploi est un défi commun à tous.



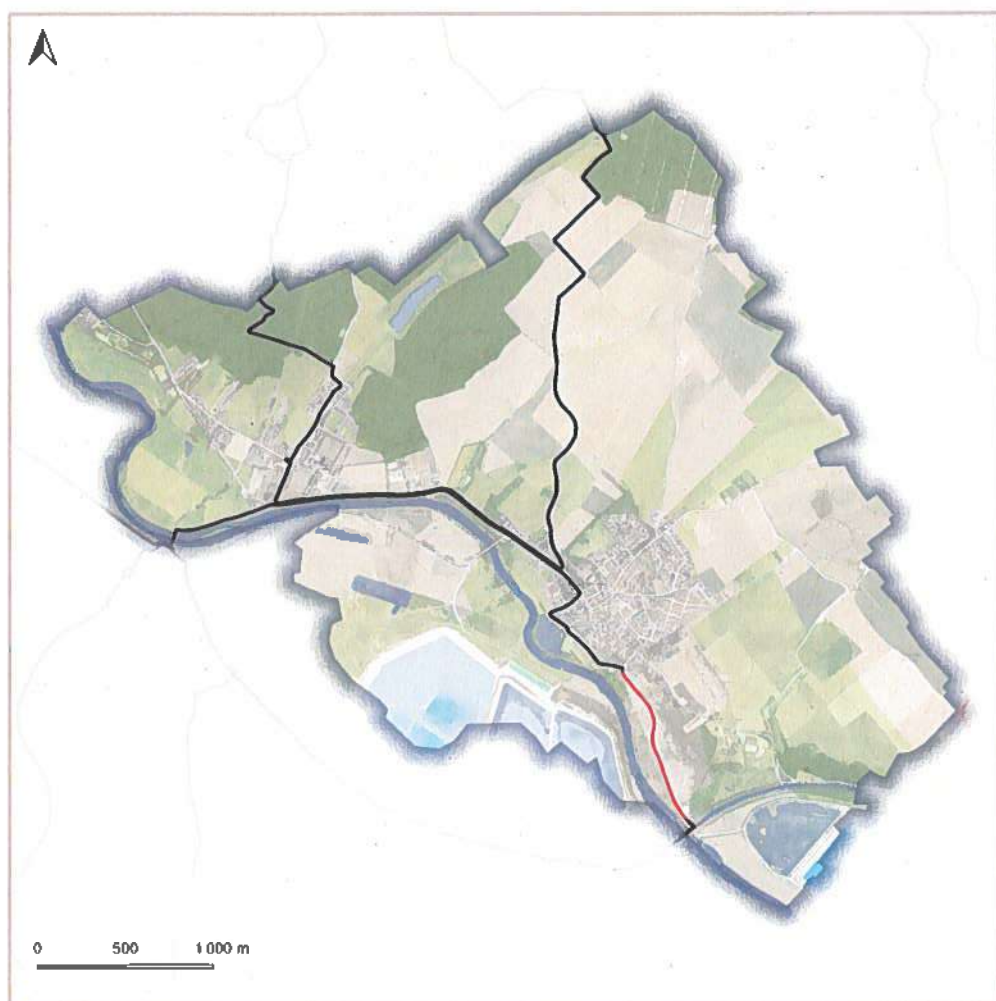
**Plan Départemental des Itinéraires de
Promenade et de Randonnée**

METROPOLE DU GRAND NANCY

- Tronçons inscrits
- Tronçons projetés



Direction de l'Accompagnement à la Transition Ecologique
Service Patrimoine Naturel
Auteur : dhailland
Date d'impression : 25/10/2024
D'après : © IGN RGE
© les contributeurs OpenStreetMap



Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée

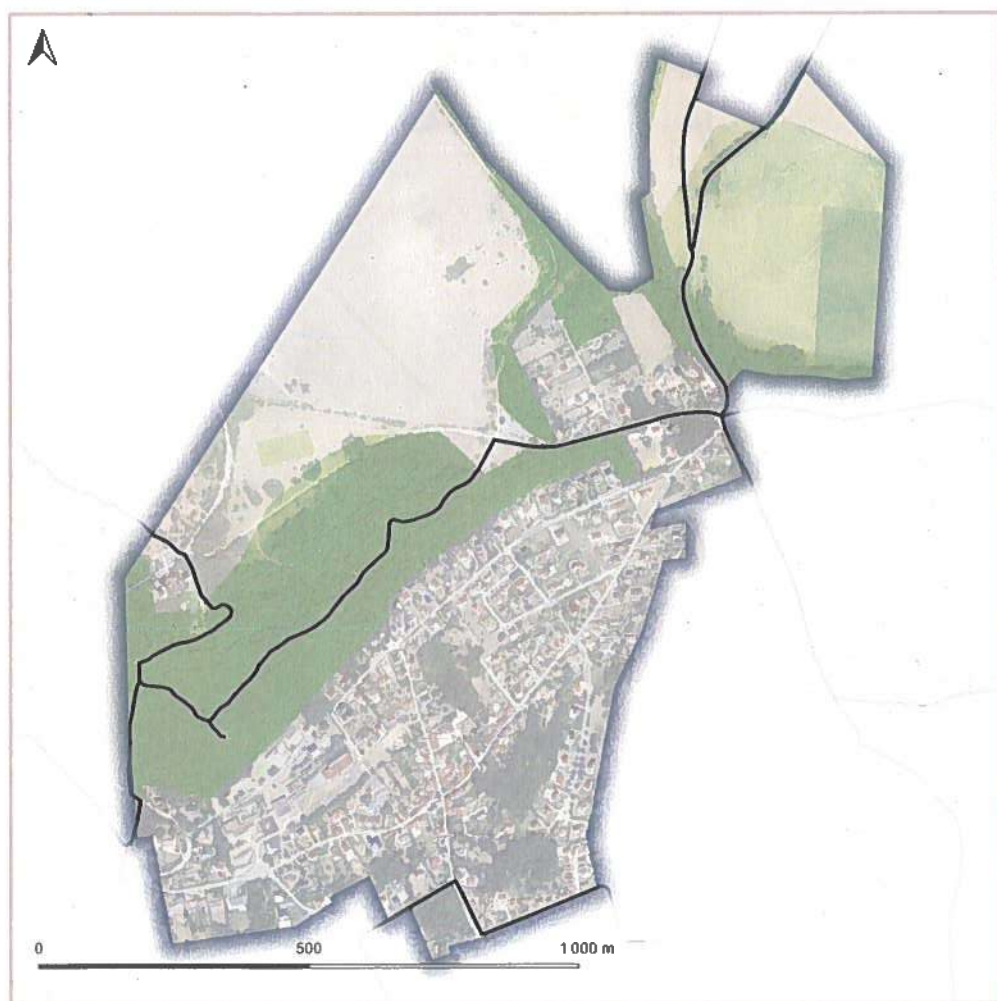
Commune de Art-sur-Meurthe

— Tronçons inscrits
— Tronçons projetés



Direction de l'Appui aux Territoires
Service circulations douces

Auteur : dhallant
Date d'impression : 06/11/2024
D'après "© IGN RGE"
*© les contributeurs OpenStreetMap



Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée

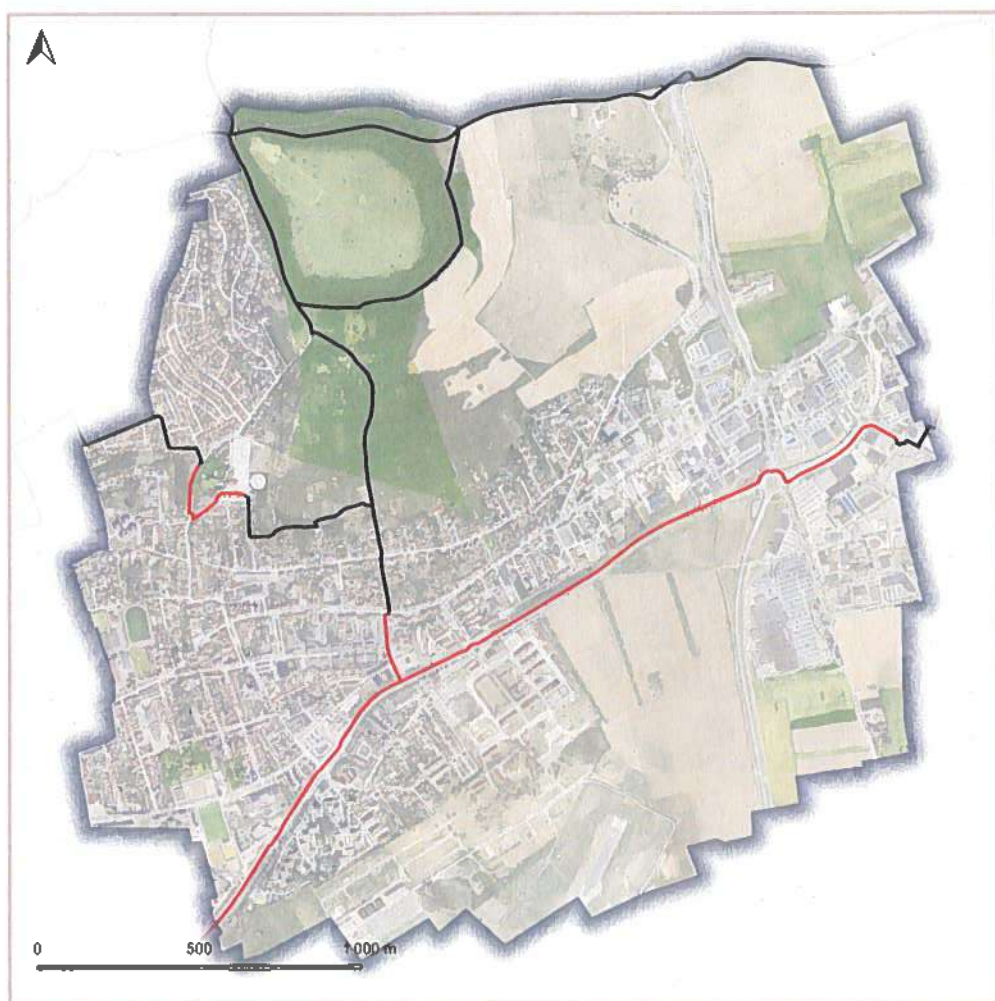
**Commune de
Dommartemont**

— Tronçons inscrits



Direction de l'Appui aux Territoires
Service circulations douces

Auteur : d'hallant
Date d'impression : 06/11/2024
D'après "© IGN RGE"
"© les contributeurs OpenStreetMap"



Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée

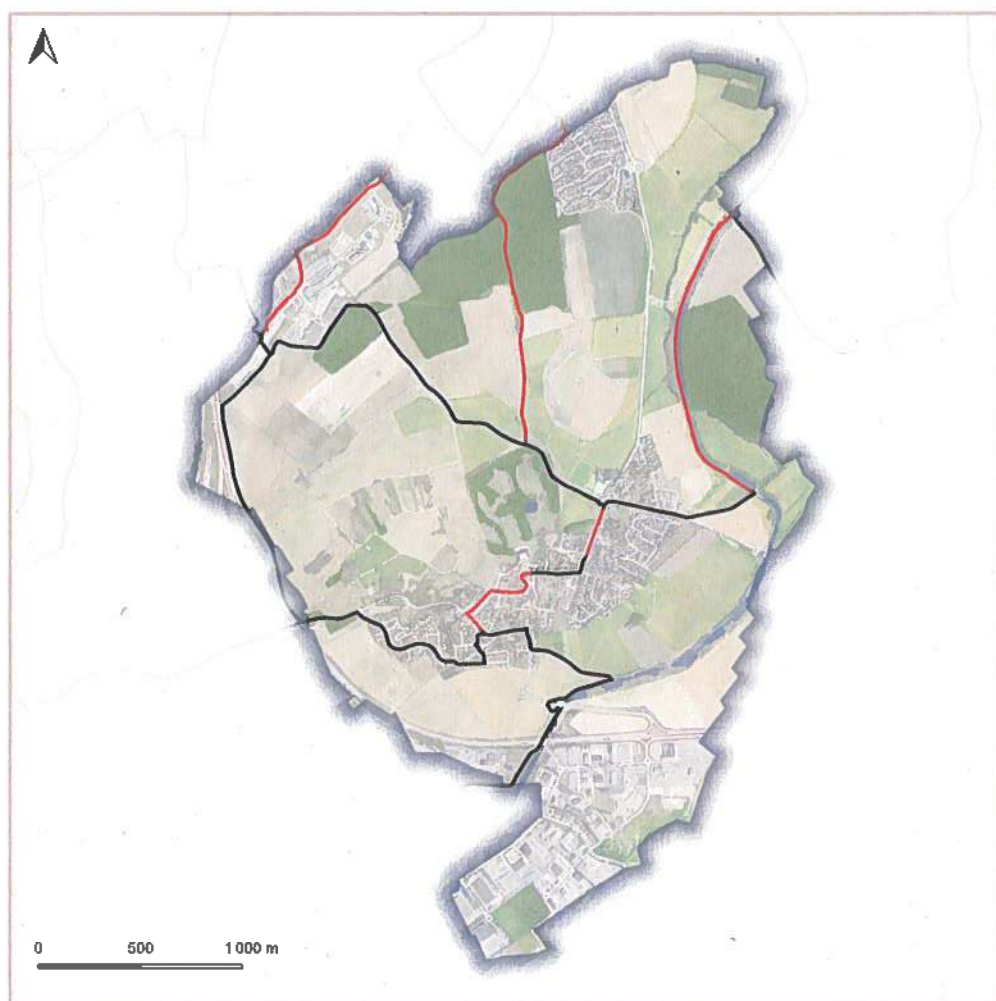
Commune de Essey-lès-Nancy

— Tronçons inscrits
— Tronçons projetés



Direction de l'Appui aux Territoires
Service circulations douces

Auteur : dhaillant
Date d'impression : 06/11/2024
D'après "© IGN RGE"
"© les contributeurs OpenStreetMap"



**Plan Départemental des Itinéraires de
Promenade et de Randonnée**

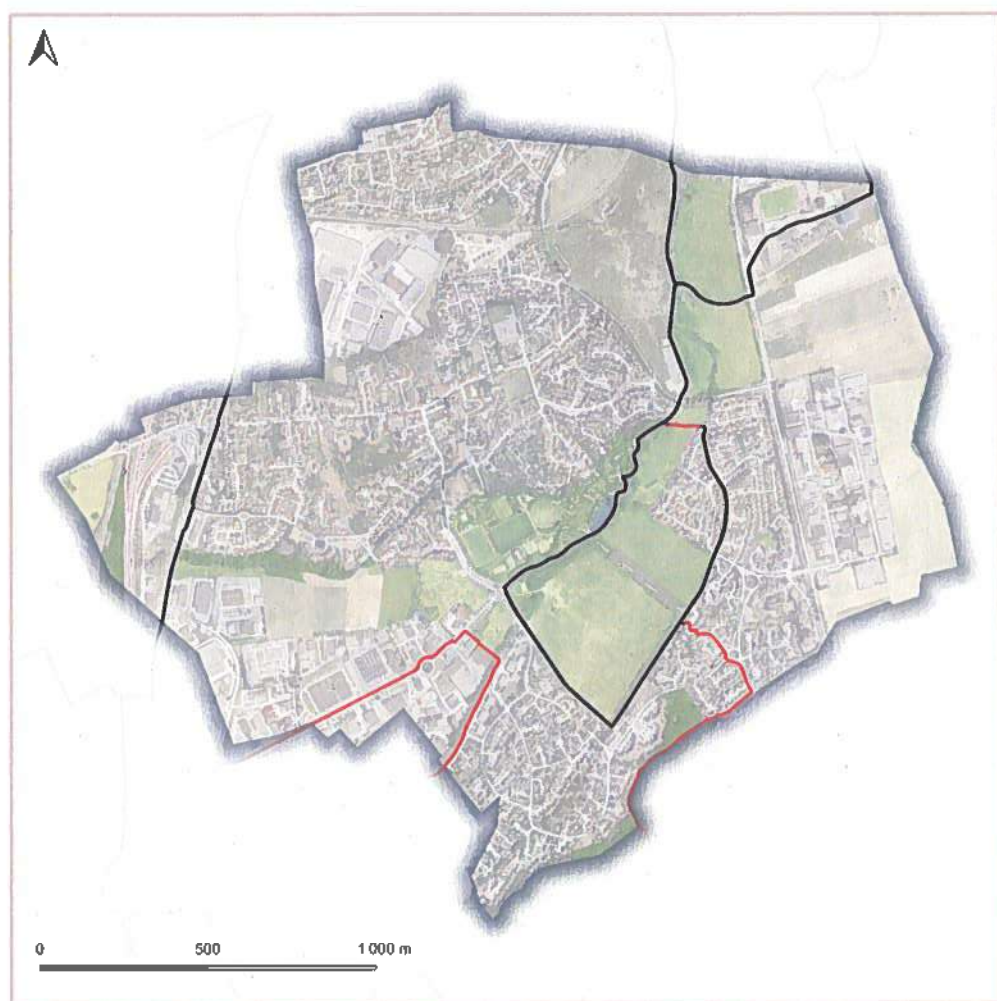
**Commune de
Fléville-devant-Nancy**

— Tronçons inscrits
— Tronçons projetés



Direction de l'Appui aux Territoires
Service circulations douces

Auteur : dhsillant
Date d'impression : 06/11/2024
D'après "© IGN RGE"
© les contributeurs OpenStreetMap



Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée

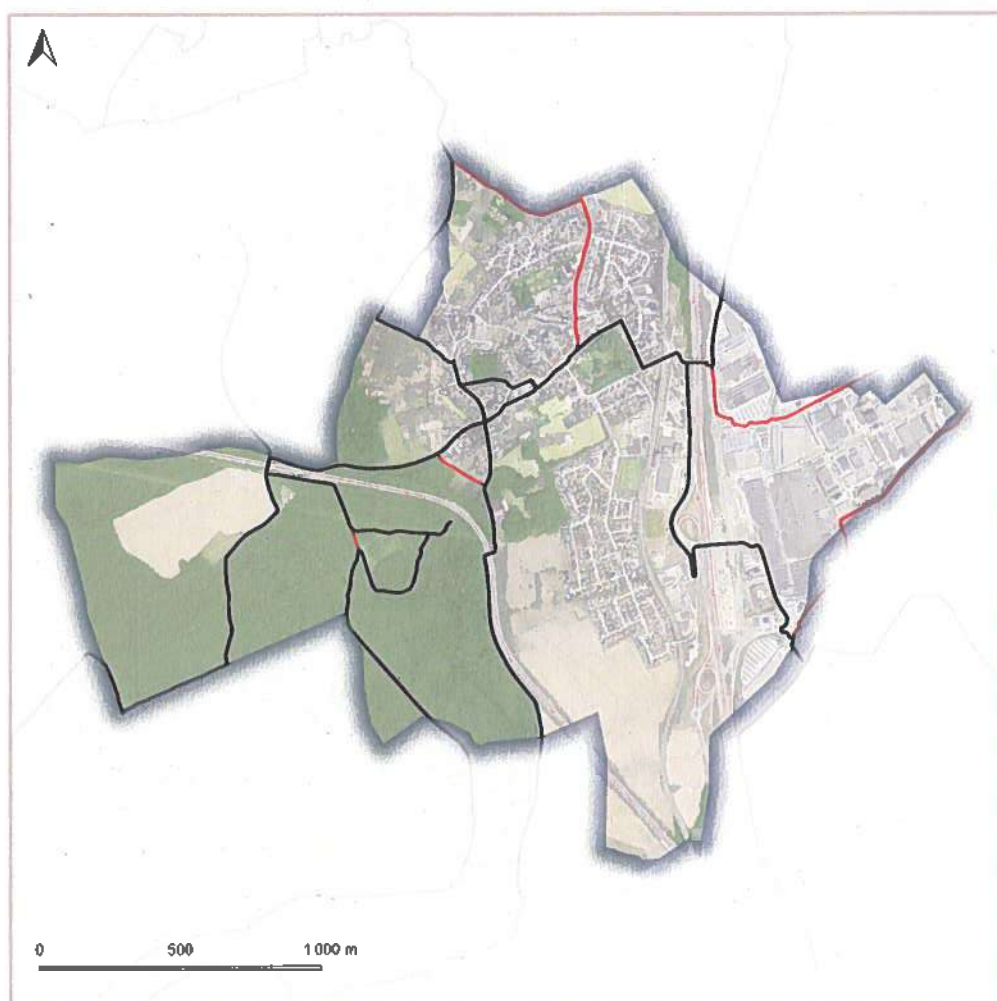
Commune de Heillecourt

— Tronçons inscrits
— Tronçons projetés



Direction de l'Appui aux Territoires
Service circulations douces

Auteur : dhaillant
Date d'impression : 06/11/2024
D'après "© IGN RGE"
"© les contributeurs OpenStreetMap"



Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée

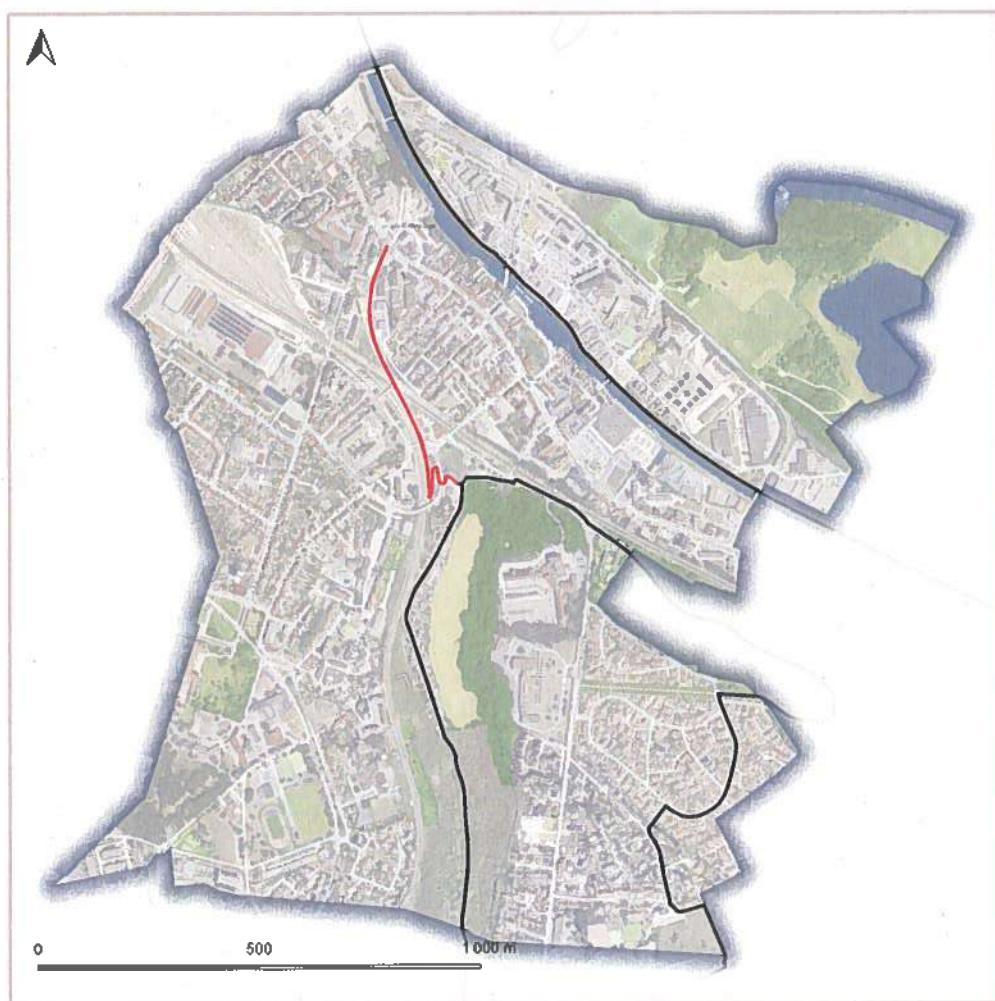
Commune de Houdemont

— Tronçons inscrits
— Tronçons projetés



Direction de l'Appui aux Territoires
Service circulations douces

Auteur : d'haillet
Date d'impression : 06/11/2024
D'après "© IGN RGE"
"© les contributeurs OpenStreetMap"



Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée

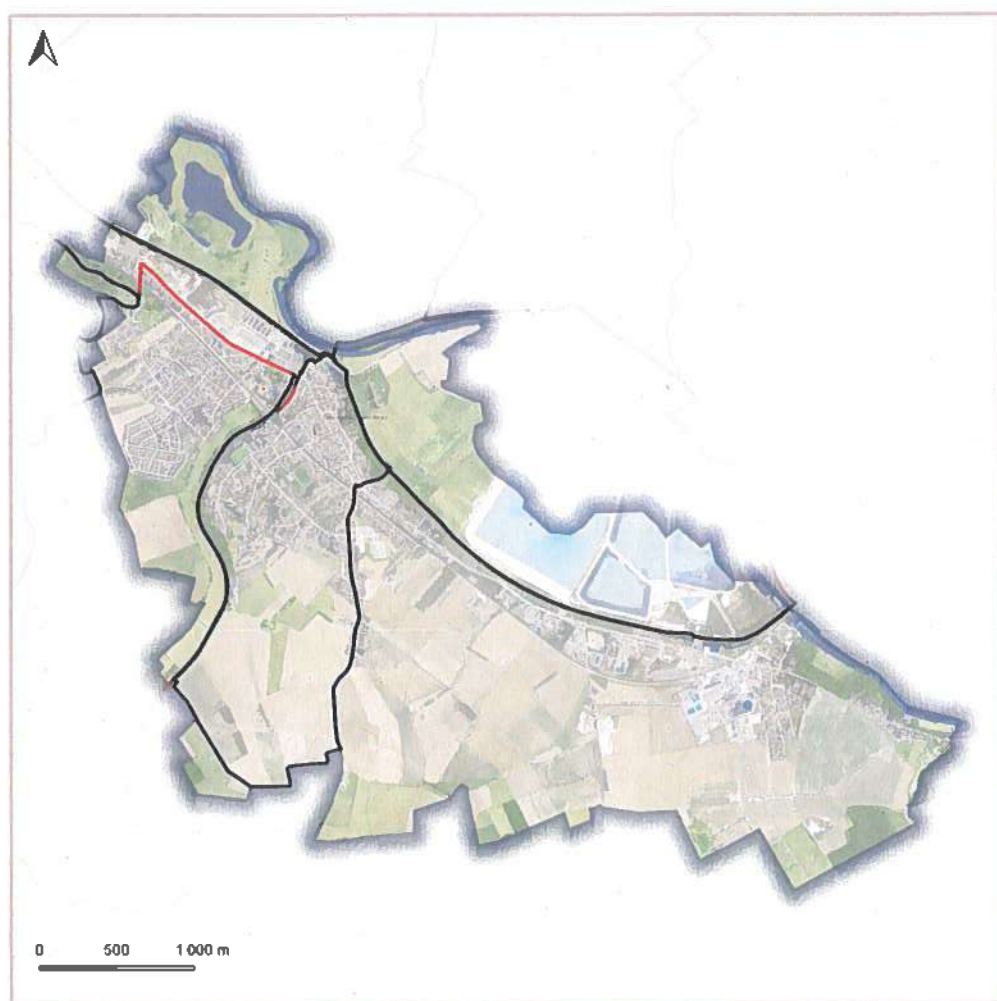
Commune de Jarville-la-Malgrange

— Tronçons inscrits
— Tronçons projetés



Direction de l'Appui aux Territoires
Service circulations douces

Auteur : dhallant
Date d'impression : 06/11/2024
D'après "© IGN RGE"
"© les contributeurs OpenStreetMap"



Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée

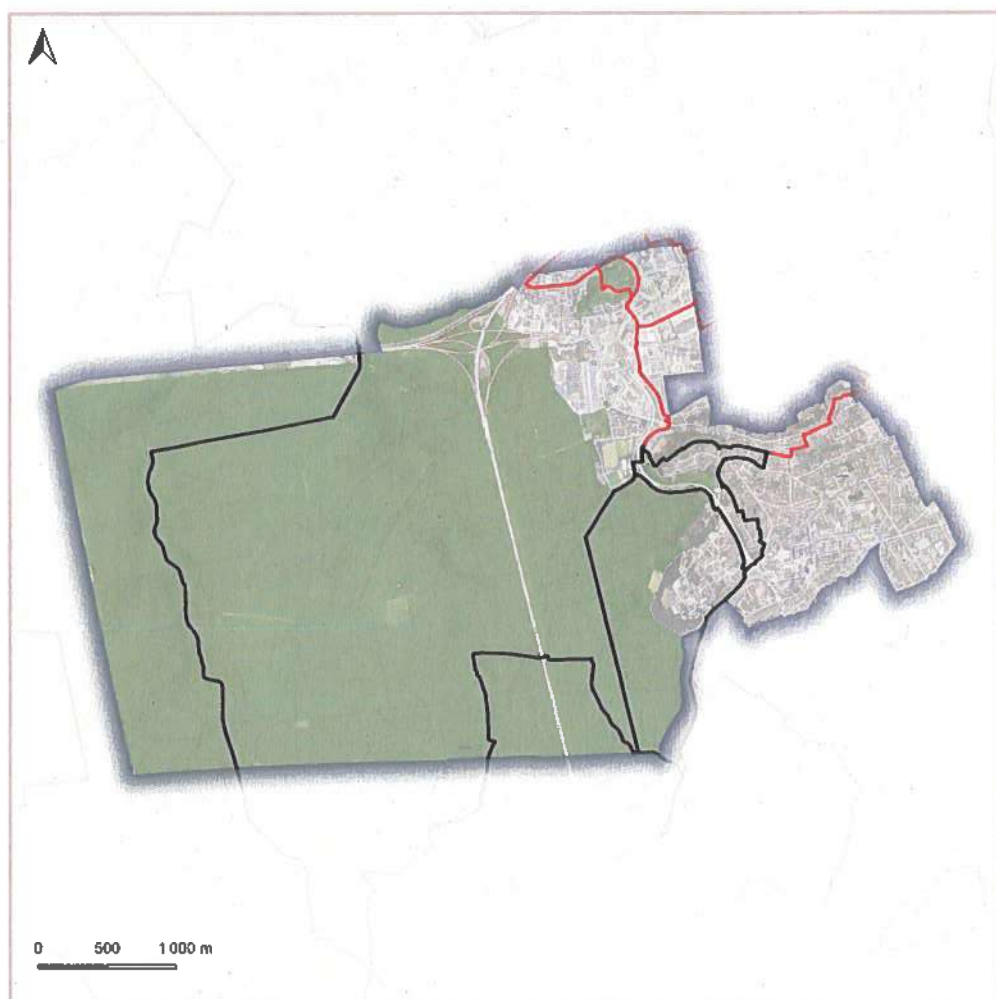
Commune de Laneuveville-devant-Nancy

— Tronçons inscrits
— Tronçons projetés



Direction de l'Appui aux Territoires
Service circulations douces

Auteur : dhallant
Date d'impression : 06/11/2024
D'après "© IGN RGE"
"© les contributeurs OpenStreetMap"



Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée

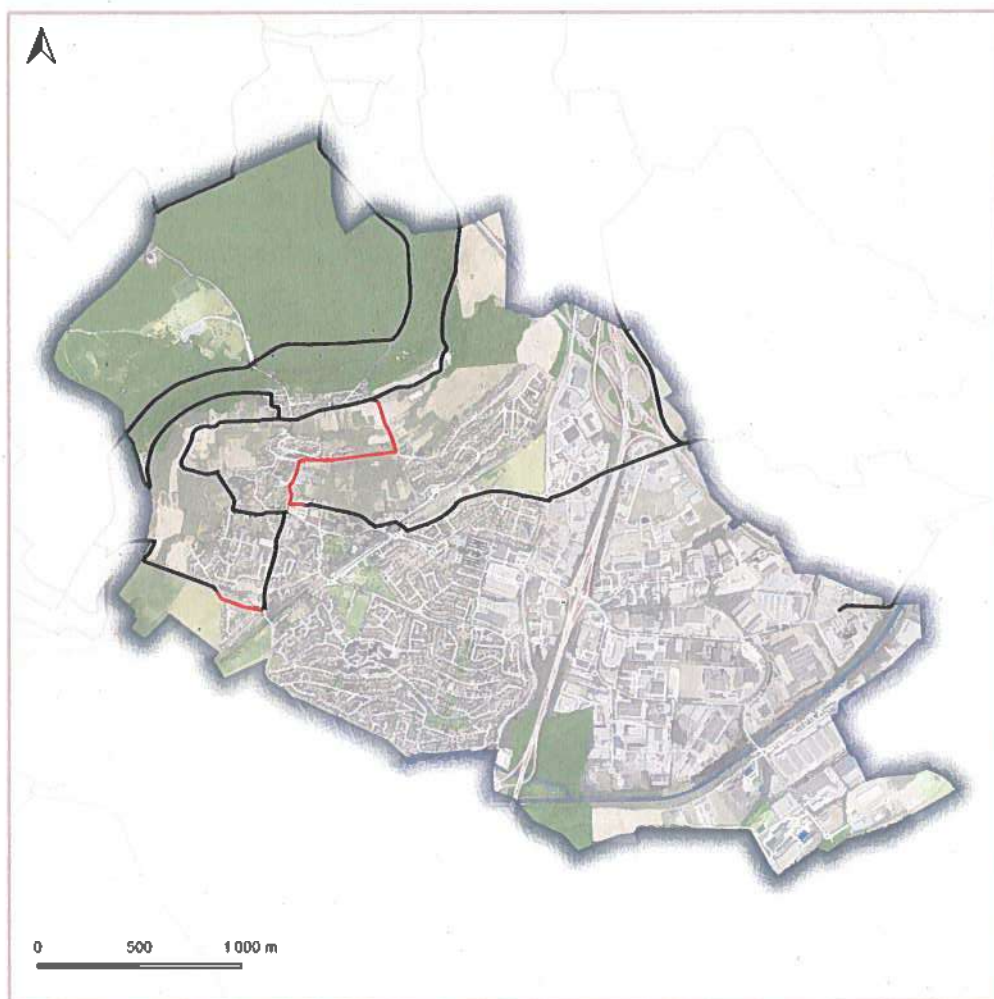
Commune de Laxou

— Tronçons inscrits
— Tronçons projetés



Direction de l'Appui aux Territoires
Service circulations douces

Auteur : Ghislain
Date d'impression : 05/11/2024
D'après "© IGN RGE"
"© les contributeurs OpenStreetMap"



Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée

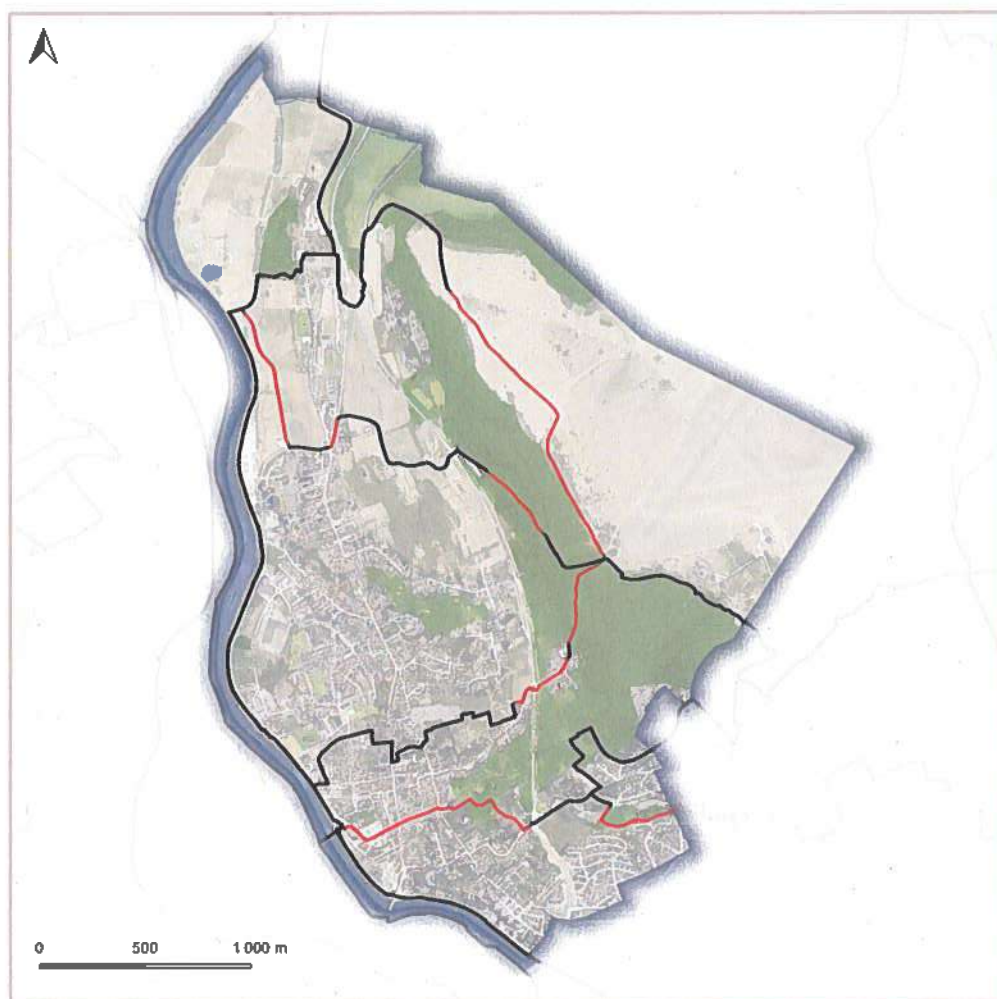
Commune de Ludres

- Tronçons inscrits
- Tronçons projetés



Direction de l'Appui aux Territoires
Service circulations douces

Auteur : dhallant
Date d'impression : 06/11/2024
D'après : © IGN RGE
© les contributeurs OpenStreetMap



Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée

Commune de Malzéville

— Tronçons inscrits
— Tronçons projetés



Direction de l'Appui aux Territoires
Service circulations douces

Auteur : dhallant
Date d'impression : 06/11/2024
D'après "© IGN RGE"
© les contributeurs OpenStreetMap



Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée

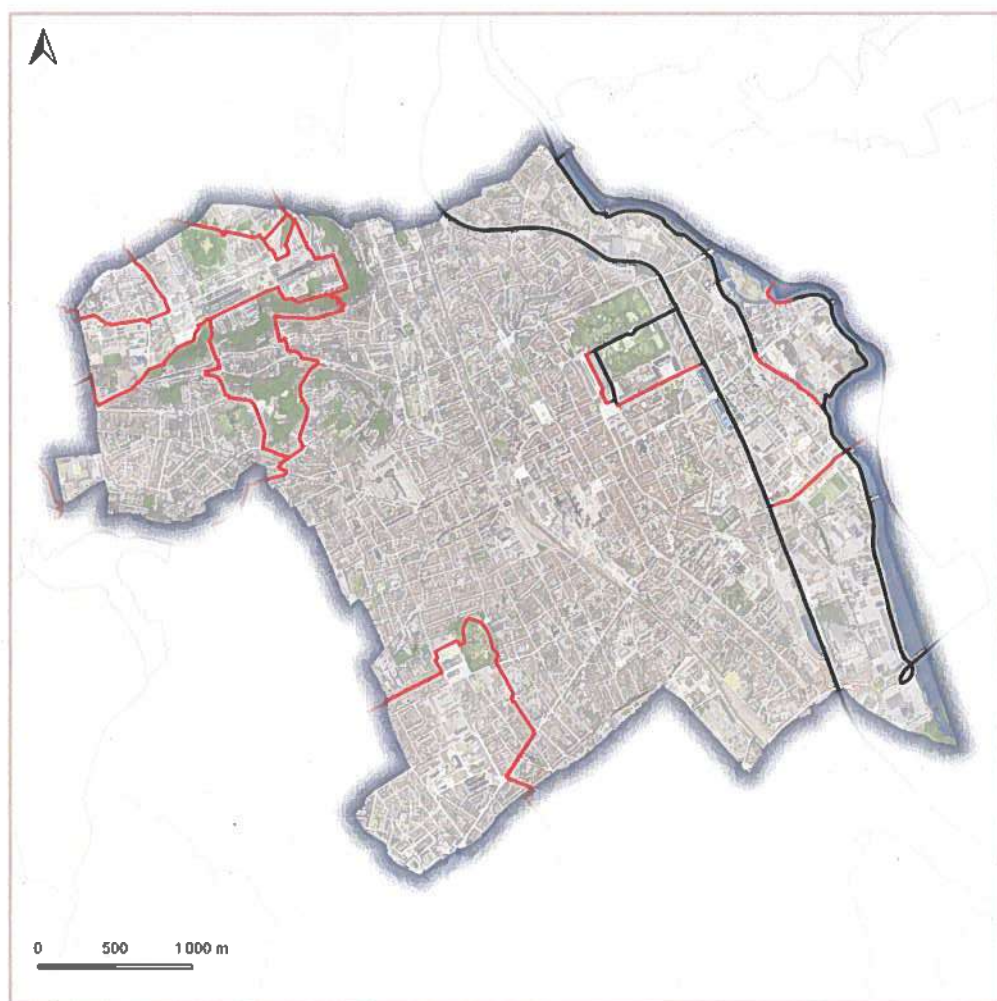
Commune de Maxéville

— Tronçons inscrits
— Tronçons projetés



Direction de l'Appui aux Territoires
Service circulations douces

Auteur : dhailani
Date d'impression : 06/11/2024
D'après "© IGN RGE"
"© les contributeurs OpenStreetMap"



Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée

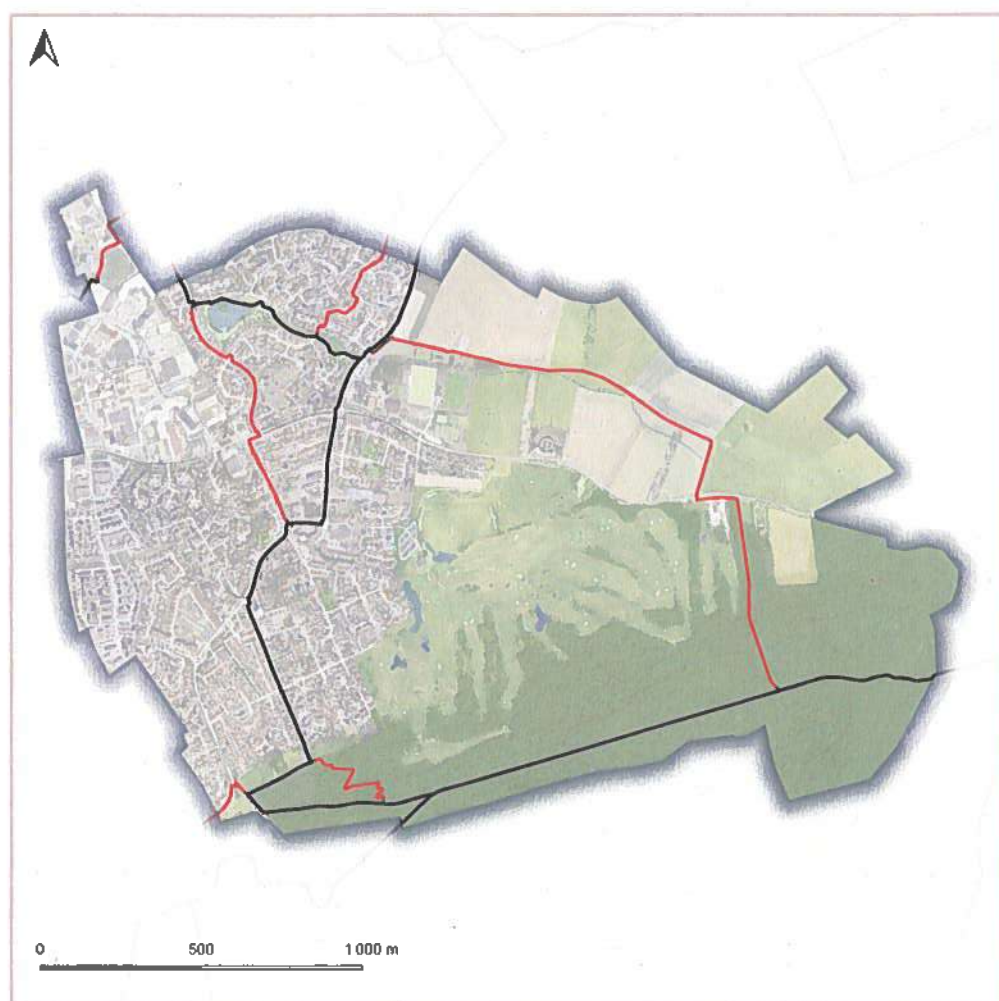
**Commune de
Nancy**

— Tronçons inscrits
— Tronçons projetés



Direction de l'Appui aux Territoires
Service circulations douces

Auteur : d'hailland
Date d'impression : 06/11/2024
D'après "© IGN RGE"
© les contributeurs OpenStreetMap



Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée

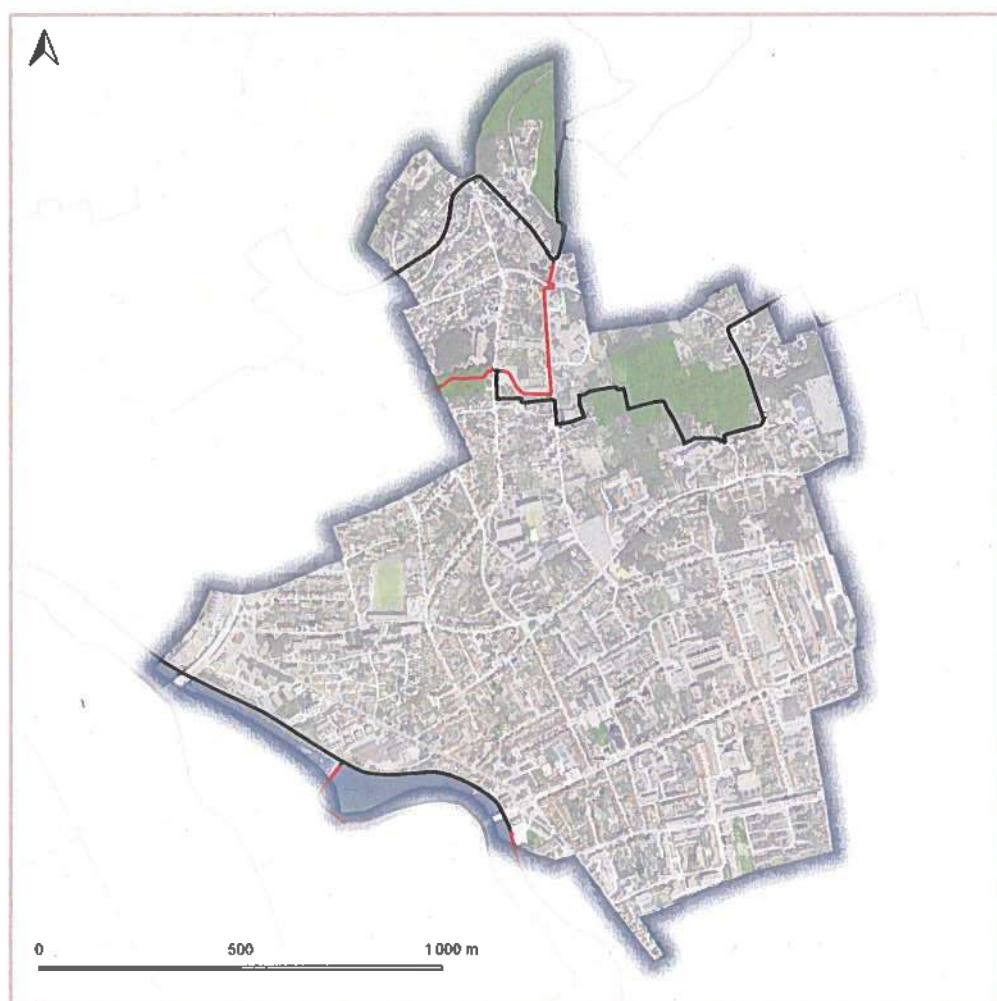
Commune de Pulnoy

— Tronçons inscrits
— Tronçons projetés



Direction de l'Appui aux Territoires
Service circulations douces

Auteur : d'haillant
Date d'impression : 06/11/2024
D'après "© IGN RGE"
"© les contributeurs OpenStreetMap"



Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée

Commune de Saint-Max

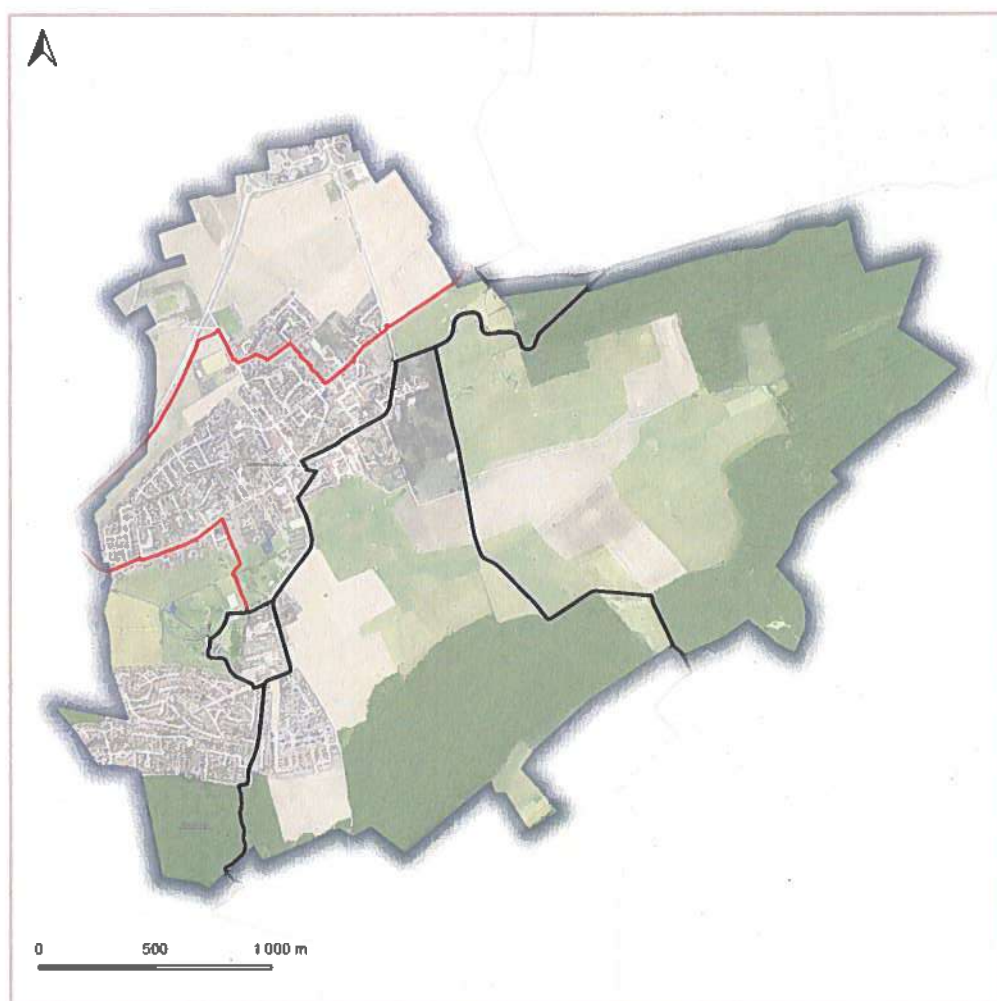
— Tronçons inscrits
— Tronçons projetés



Direction de l'Appui aux Territoires
Service circulations douces

Auteur : d'hallant
Date d'impression : 06/11/2024
D'après "© IGN RGE"

"© les contributeurs OpenStreetMap"



Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée

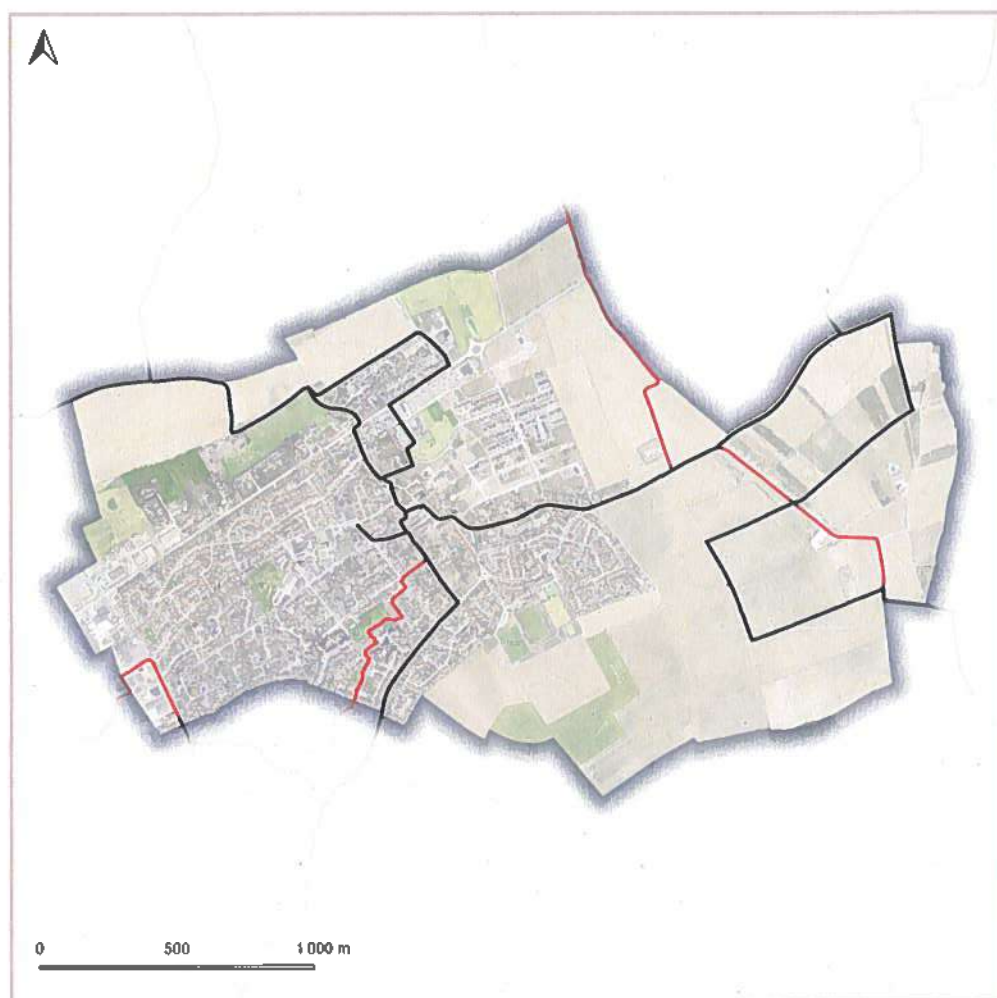
**Commune de
Saulxures-lès-Nancy**

— Tronçons inscrits
— Tronçons projetés



Direction de l'Appui aux Territoires
Service circulations douces

Auteur : d'haillant
Date d'impression : 06/11/2024
D'après "© IGN RGE"
© les contributeurs OpenStreetMap



Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée

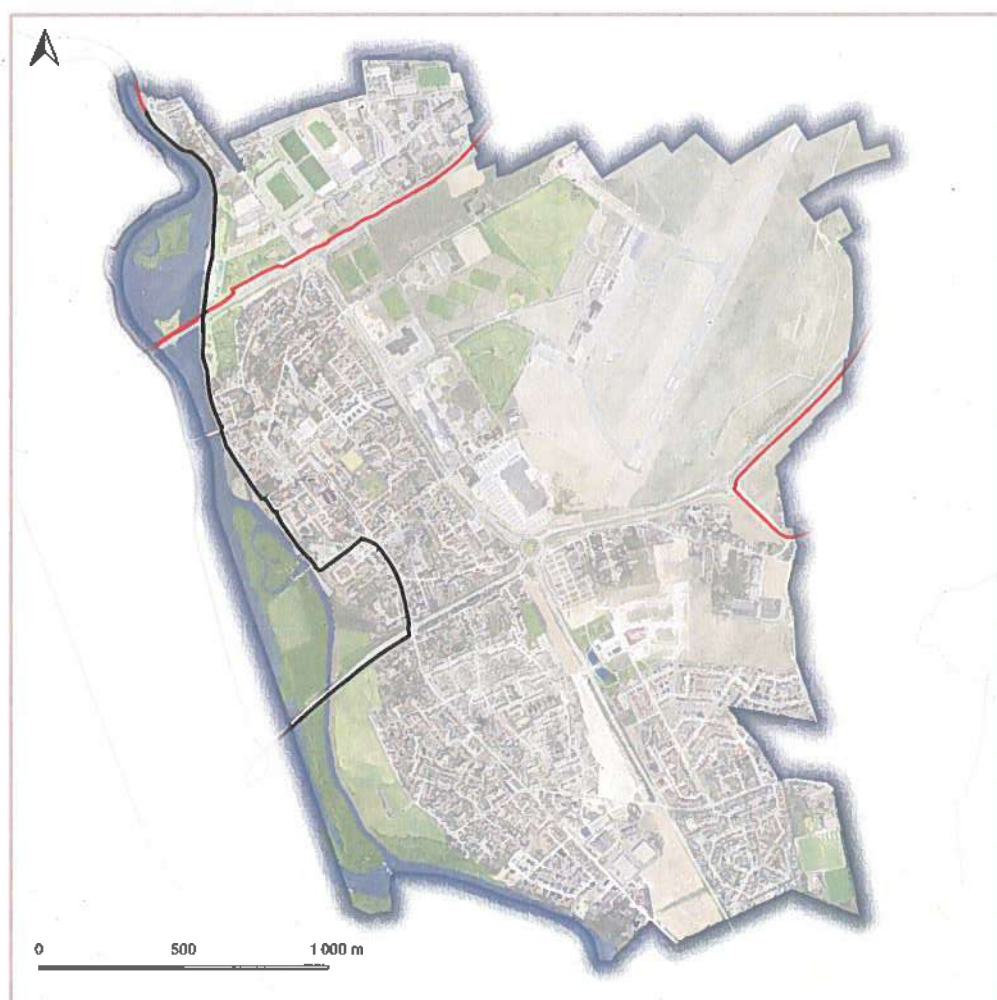
Commune de Seichamps

— Tronçons inscrits
— Tronçons projetés



Direction de l'Appui aux Territoires
Service circulations douces

Auteur : dhailant
Date d'impression : 06/11/2024
D'après "© IGN RGE"
"© les contributeurs OpenStreetMap"



Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée

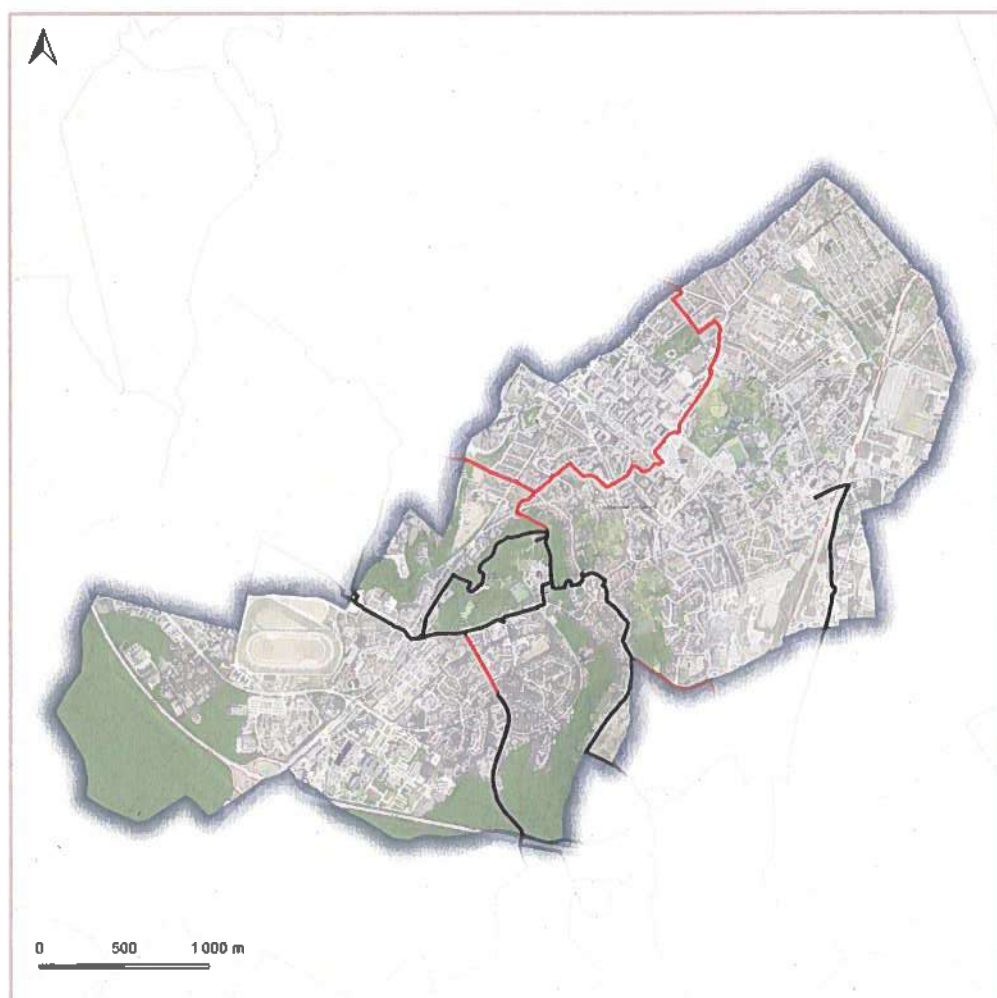
Commune de Tomblaine

— Tronçons inscrits
— Tronçons projetés



Direction de l'Appui aux Territoires
Service circulations douces

Auteur : chailant
Date d'impression : 06/11/2024
D'après "© IGN RGE"
"© les contributeurs OpenStreetMap"



Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée

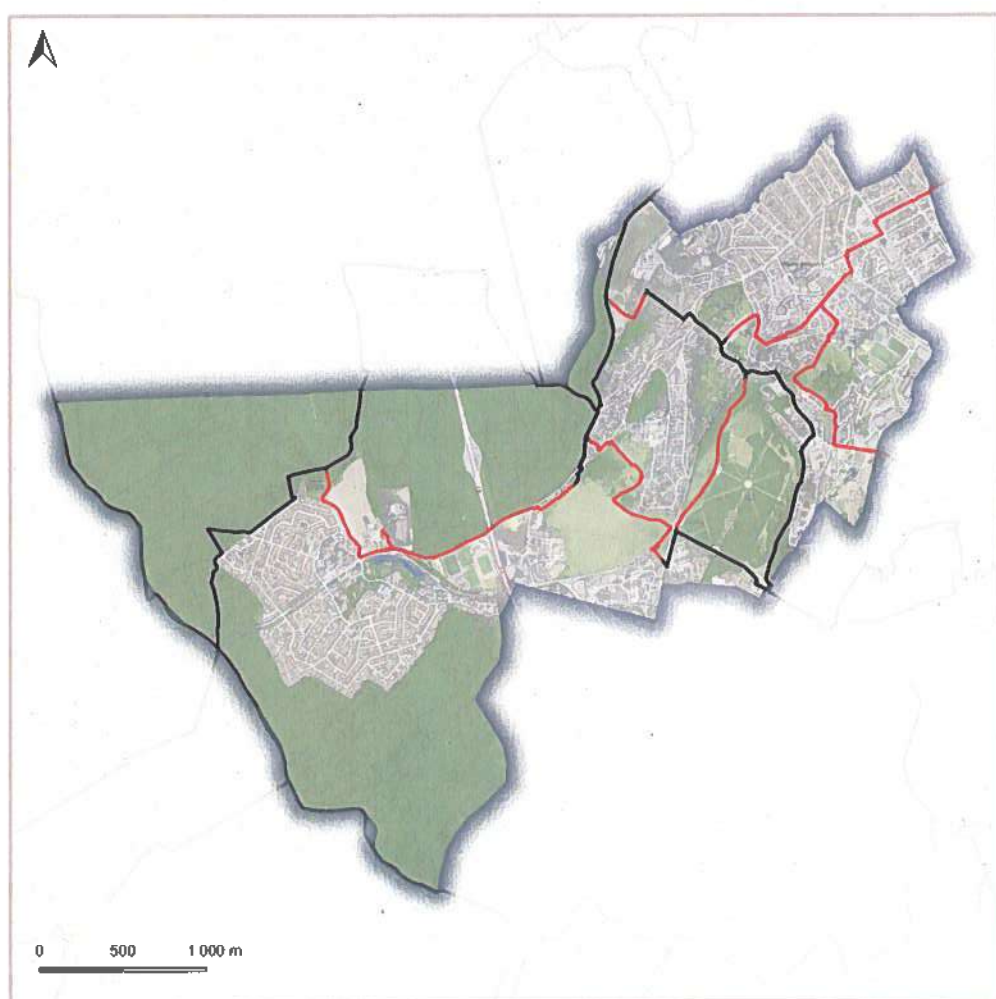
Commune de Vandœuvre-lès-Nancy

— Tronçons inscrits
— Tronçons projetés



Direction de l'Appui aux Territoires
Service circulations douces

Auteur : dhailant
Date d'impression : 06/11/2024
D'après "© IGN RGE"
"© les contributeurs OpenStreetMap"



Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée

**Commune de
Villers-lès-Nancy**

— Tronçons inscrits
— Tronçons projetés



Direction de l'Appui aux Territoires
Service circulations douces

Auteur : d'ailant
Date d'impression : 06/11/2024
D'après : © IGN RGE
© les contributeurs OpenStreetMap

PLUi Métropole

Avis PDIPR

Communes	Avis
Art-sur-Meurthe	PDIPR incomplet : voir carte jointe
Dommartemont	PDIPR incomplet : voir carte jointe
Essey-lès-Nancy	PDIPR incomplet : voir carte jointe
Fléville-devant-Nancy	PDIPR incomplet : voir carte jointe
Heillecourt	PDIPR incomplet : voir carte jointe
Houdemont	PDIPR incomplet : voir carte jointe
Jarville-la-Malgrange	PDIPR incomplet : voir carte jointe
Laneuveville-devant-Nancy	PDIPR incomplet : voir carte jointe
Laxou	PDIPR incomplet : voir carte jointe
Ludres	PDIPR incomplet : voir carte jointe
Malzéville	PDIPR incomplet : voir carte jointe
Maxéville	PDIPR incomplet : voir carte jointe
Nancy Est	PDIPR incomplet : voir carte jointe
Nancy Ouest	PDIPR incomplet : voir carte jointe
Pulnoy	PDIPR incomplet : voir carte jointe
Saint-Max	PDIPR incomplet : voir carte jointe
Saulxures-lès-Nancy	PDIPR incomplet : voir carte jointe
Seichamps	PDIPR incomplet : voir carte jointe
Tomblaine	PDIPR incomplet : voir carte jointe
Vandœuvre-lès-Nancy	PDIPR incomplet : voir carte jointe
Villers-lès-Nancy	PDIPR incomplet : voir carte jointe



**PRÉFET
DE MEURTHE-ET-MOSELLE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires**

Nancy, le 15 janvier 2025

Le préfet de Meurthe-et-Moselle

à

Monsieur KLEIN, Président de la métropole
du Grand Nancy
22-24, viaduc Kennedy
CO 80036
54035 NANCY cedex

Service Aménagement Mobilité Énergie Juridique

Référence : AMEJ-PAT-2025-01

Affaire suivie par : Jean-Pierre LEFÈVRE

tél : 03 83 91 41 70

jean-pierre.lefevre@meurthe-et-moselle.gouv.fr

Objet : Avis sur le projet de PLUi arrêté de la métropole du Grand-Nancy

PL : Annexe avis détaillé, courrier Laxou OAP Sainte-Anne

Le conseil métropolitain du Grand Nancy a arrêté son projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) valant PLH (Programme Local de l'Habitat) et PDM (Plan de Mobilité).

Le PLUiHD s'est utilement construit avec l'identification préalable des enjeux environnementaux, assurant ensuite une bonne prise en compte de ceux-ci. Le patrimoine architectural est également très bien identifié et pris en compte par le document.

Pour répondre, dans un contexte général de forte intensité urbaine, aux nombreux enjeux et à leurs multiples superpositions ou interactions, le PLUiHD mobilise et combine une diversité d'outils réglementaires. À titre d'exemples, les coefficients de biotope et de pleine terre complètent les protections des éléments remarquables du paysage et le choix du zonage afin de concilier intensité urbaine, nature en ville, qualité de vie et lutte contre les îlots de chaleur. Les enjeux de mixité sociale et d'accès au logement sont soutenus par l'instauration de servitudes de mixité sociale pour certaines catégories de projets en complément de dispositions prises par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) des secteurs de projet. Les OAP thématiques complètent les OAP territoriales et les OAP sectorielles. Elles s'articulent avec le règlement pour traiter les différents enjeux à différentes échelles.

Considérant les enjeux, les besoins du territoire et les ambitions légitimes de la métropole, un recours encore plus développé aux servitudes de mixité sociale aurait d'ailleurs pu être envisagé en incluant également les secteurs de projet soumis à des OAP.

Ces différentes avancées du PLUiHD arrêté vont dans le sens d'une bonne prise en compte des enjeux du territoire et sont à préserver voire à conforter. L'État sera attentif à l'évaluation dans le temps des effets des outils afin qu'ils soient réajustés si besoin, notamment au regard des objectifs de production de logements locatifs sociaux.

Les risques naturels et technologiques sont globalement bien pris en compte dans le parti d'aménager, soit via :

- le choix d'un classement en zone naturelle,
- des protections d'éléments paysagers à préserver,
- au travers des OAP.

Toutefois, et sans que cela n'emporte de conséquences sur le parti d'aménager, il conviendra de revoir ponctuellement la traduction réglementaire dans un souci de cohérence pour le pétitionnaire. À titre d'exemple, certains arrières de parcelles en jardins situés en continuité de la zone naturelle sur les berges de Meurthe sont classés en zone U alors qu'ils sont inconstructibles, car situés en zone rouge du Plan de Prévention du Risque inondation (PPRI). Ce type d'espace est davantage à considérer comme extension de la zone Naturelle à classer en zone naturelle Nj, à la manière des secteurs en frange urbaine, même s'il est protégé par le règlement en tant que « Cœurs d'îlots, seconds rangs et franges urbaines protégés ».

De manière plus marginale, des choix doivent être revus localement, notamment lorsque des connaissances liées à des événements passés permettent de caractériser un risque effectif élevé de manière fiable et solide au sein d'un secteur de projet. Ainsi, l'aménagement envisagé à Laxou sur le secteur encadré par OAP dite « Sainte-Anne » doit être abandonné, ou reconsidéré en profondeur, en raison des événements orageux de mai 2012 : une hauteur d'eau de 58 cm a été relevée à un point qui n'est pas le plus bas du secteur, conduisant à des hauteurs d'eau comprises entre 1 m et 1,5 m dans le secteur où sont actuellement envisagés des logements individuels (Cf courrier annexé).

Sur le volet commercial, la préservation des commerces des centralités constitue un enjeu fort. Le SCoT Sud 54 a établi une classification des secteurs au regard de leur implantation et des enjeux associés. Il est nécessaire que le PLUiHD explicite la correspondance entre sa propre hiérarchisation des polarités commerciales et l'armature retenue dans le SCoT. En effet, cette structuration emporte diverses orientations visant à préserver les commerces de proximité, dont la prise en compte suffisante par le PLUiHD est difficile à apprécier au regard de ses dispositions visant à encadrer la taille des commerces et à ouvrir la possibilité de créer des galeries commerciales. Certaines demandes d'autorisation d'exploitation commerciale sont soumises à une obligation de compatibilité directe avec le SCoT quand bien même le PLUiHD les permettrait via des possibilités non prévues par le document supra. La description de l'articulation du PLUiHD avec le SCoT est à renforcer sur ce point.

Vous trouverez en annexe des compléments et détails techniques sur ce projet de PLUiHD arrêté. Le 1er chapitre sur la constitution du document traite de sa complétude et de la forme. Ces questions de forme peuvent toutefois se révéler essentielles au regard de la sécurité juridique du document. Les questions de fond sont traitées dans les chapitres thématiques suivants.

CONCLUSIONS :

Je vous invite à tenir compte de mes observations. Sous réserve de faire évoluer le projet de PLUiHD arrêté, en particulier sur son volet commercial et sur le secteur de Laxou exposé à un aléa fort d'inondation par ruissellement, je vous exprime dans l'ensemble un avis favorable au projet.

Le préfet,

Annexe à l'avis de PLUiHD arrêté de la métropole du Grand Nancy

I SUR LA CONSTITUTION DU DOCUMENT ([Chapitre 1er](#) du CU)

Sur les annexes :

Les cartes des annexes informatives de la commune de Saulxures-Lès-Nancy sont manquantes et sont à intégrer.

II CONSOMMATION D'ESPACE (LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN)

Sur le respect des prescriptions du code de l'urbanisme :

Le rapport de présentation procède à l'analyse de la consommation d'ENAF (Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) pour une période de 10 années précédant l'arrêt du projet conformément au code de l'urbanisme, et pour la période de référence de la loi Climat Résilience (Zéro Artificialisation Nette). La première analyse permet d'évaluer la dynamique passée de manière actualisée, quand la deuxième permet d'évaluer la trajectoire du territoire par rapport aux objectifs nationaux.

La méthode d'analyse est poussée et détaillée. Les principes retenus sont pertinents, toutefois la méthode de détermination de l'enveloppe urbaine aurait mérité d'être détaillée pour assurer une parfaite reproductibilité de l'analyse de la consommation d'ENAF. Rappelons que la mesure de la consommation d'ENAF vise à pallier l'absence provisoire de données d'occupation des sols sur une grande partie du territoire national, puisqu'à compter de 2031, les objectifs et bilans portent sur l'artificialisation des sols. La région Grand-Est dispose d'ores et déjà d'une BD-OCSGE (Base de Données d'Occupation des Sols Grande Echelle) dénommée « OCSGE2 », qui permet de constater la cohérence avec le bilan de consommation d'ENAF.

Sur la compatibilité avec le ScoT et les autres documents de rang supérieur :

Pas d'observation.

III PRISE EN COMPTE DES RISQUES ([L101-2-5°](#) du CU)

Sur la sécurité juridique et les recommandations :

L'ensemble des chapeaux de chacune des zones rappelle que, outre les règles édictées dans leurs articles, s'appliquent également les règles du titre « dispositions communes à l'ensemble des zones », et les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Il est également rappelé que toute demande d'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si elle est concernée par des contraintes telles des servitudes d'utilité publique, des nuisances ou des risques, qui sont listées. Pour la prise en compte des risques, la rédaction de ces chapeaux de zone renvoie uniquement aux règles des Plans de Prévention des Risques (PPR) lorsqu'ils existent, alors que des études ou connaissances plus récentes peuvent également conduire à refuser des demandes de permis ou à ne les accorder, que sous réserve de prescriptions.

Il convient de le rappeler également dans les chapeaux de zone. À titre d'exemple, lorsque pour le risque inondation, il est écrit « *(se référer aux dispositions des PPRI du Grand Nancy et de la vallée de la Meurthe)* », il conviendra de compléter par « *ainsi qu'aux atlas des zones inondables et inondées* », ceci afin de rappeler les dispositions relatives au Règlement National de l'Urbanisme (RNU) mentionnées dans le préambule du règlement du PLUi.

IV MESURES DE PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS ET MINIERS :

4.1 Prévention du risque sismique :

Sur le respect des prescriptions du code de l'urbanisme :

Ce risque qualifié de modéré sur le territoire est bien mentionné dans le rapport de présentation.

4.2 Prévention du risque de mouvements de terrain :

Sur le respect des prescriptions du code de l'urbanisme :

Le risque est bien mentionné dans le rapport de présentation. Cependant quelques précisions doivent être apportées :

- En pages 366 et 378 du tome 1 sur l'État Initial de l'Environnement (EIE), il est indiqué que seule la commune de Ludres possède un PPRMT (PPR mouvements de terrain des Coteaux de la Moselle) approuvé par arrêté préfectoral en date du 23/09/1999. Sans préjudice du respect du règlement de ce PPRMT, il convient toutefois de préciser que, sur la commune de Ludres, il existe une connaissance plus récente des aléas mouvements de terrain réalisée par le Cerema en mai 2018. Sa cartographie est également à intégrer.
- En page 376, il est indiqué dans le tableau que des zones concernées par ce risque sont « *constructibles sous réserve d'une étude sols* ». Cette formulation pourrait suggérer que la constructibilité ne serait pas remise en cause quel que soit le résultat de l'étude. Il conviendra de la remplacer par « *constructibles sous conditions de préciser le niveau d'aléa et prendre en compte le risque dans le projet d'urbanisme* ». En cohérence, il est recommandé de préciser la partie « *incidence sur constructibilité* » des tableaux page 411 (sous réserve de prise en compte d'étude géotechnique préalable).
- Dans le document « 20240820_PLUi_MGN_Annexes_INFO » la liste des communes concernées est à corriger : certaines sont en effet citées à tort, quand d'autres sont à ajouter.

Dans un objectif de gestion des eaux pluviales, le PLUi privilégie leur infiltration à la parcelle. Cependant, cette infiltration est à proscrire en zone d'aléa fort et à n'autoriser dans les zones d'aléa moyen et faible qu'avec la condition de ne pas aggraver le risque de mouvement de terrain.

Sur la sécurité juridique et les recommandations :

En page 347, le tome 1 sur l'État Initial de l'Environnement (EIE) indique l'existence d'un PPRM. Or cet acronyme signifie communément « *Plan de Prévention des Risques* »

Miniers ». Il convient de préciser, comme cela est le cas par ailleurs dans le document, qu'il s'agit en réalité du PPR Mouvements de Terrain (PPRMT) des Coteaux de Moselle approuvé le 23/09/1999.

Prévention du risque de chute de blocs :

Sur le respect des prescriptions du code de l'urbanisme :

Dans le document « 20240820_PLUi_MGN_Annexes_INFO » la liste des communes concernées est à corriger : certaines sont en effet citées à tort, quand d'autres sont à ajouter.

Prévention du risque lié aux cavités souterraines :

Sur le respect des prescriptions du code de l'urbanisme :

Le rapport de présentation décrit clairement ce risque. En page 375, il est indiqué dans le tableau que des zones concernées par ce risque sont « constructibles sous réserve d'une étude sols ». Comme pour le risque de mouvements de terrain, cette formulation pourrait suggérer que la constructibilité ne serait pas remise en cause quel que soit le résultat de l'étude. Il conviendra de la remplacer par « *constructibles sous conditions de préciser le niveau d'aléa et prendre en compte le risque dans le projet d'urbanisme* ». Il est recommandé de préciser en cohérence la partie « *incidence sur constructibilité* » des tableaux page 390 (sous réserve de prise en compte d'étude géotechnique préalable).

Dans le document « 20240820_PLUi_MGN_Annexes_INFO » la liste des communes concernées est à corriger : certaines sont en effet citées à tort, quand d'autres sont à ajouter.

Prévention du risque de retrait et gonflement des argiles :

Sur le respect des prescriptions du code de l'urbanisme :

Le document prend bien en compte ce risque, qui n'implique pas de dispositions au titre du PLUi, mais peut nécessiter des dispositions constructives.

Prévention du risque d'inondation :

Sur le respect des prescriptions du code de l'urbanisme :

Le rapport de présentation, notamment son tome 1 sur l'état initial de l'environnement, présente clairement l'ensemble des risques du territoire à l'aide de schémas et de cartes. Quelques précisions et des compléments doivent toutefois être apportés :

- En page 352 du tome 1 figure une carte des zones inondées du bassin versant du Grémillon lors des événements orageux de mai 2012. L'ensemble des secteurs inondés sur les bassins versants des autres ruisseaux (De Laxou, De l'Étang St-Jean, Prarupt, Fonteno, et.) doit également être présenté. Les données sont consultables et téléchargeables à cette adresse :

<https://carto2.geo-ide.din.developpement-durable.gouv.fr/frontoffice/>

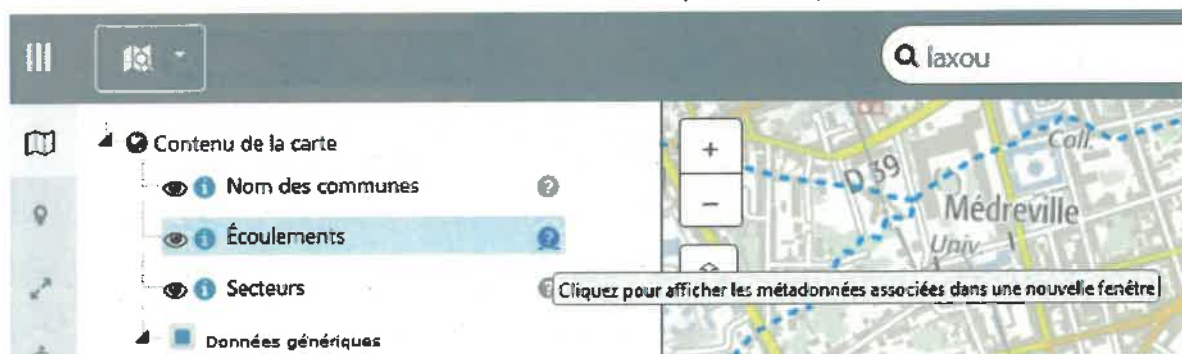
map=781960b4-cf17-45dc-b235-adc5ca6ad0f9

- Dans le document « 20240820_PLUi_MGN_Annexes_INFO » la liste des communes concernées est à corriger : certaines sont en effet citées à tort, quand d'autres sont à ajouter.

L'OAP LAX.04 prévoit la réalisation de logements alors que sa partie sud est traversée par un cours d'eau busé en son point bas. Cette partie a été fortement impactée par les événements orageux de mai 2012. Une analyse des relevés de hauteur d'eau et de la topographie, également annexée à l'avis et accompagnée d'un courrier explicatif à la mairie de Laxou, permet de caractériser un niveau de risque incompatible avec la réalisation de logements ainsi qu'avec la création d'un accès, lui-même en secteur fortement inondable. Les projets de constructions et *a fortiori* de logements sont à exclure de ce secteur.

Sur la compatibilité avec le SCoT :

Le document prend en compte les cours d'eau et applique un principe d'inconstructibilité de part et d'autre de leurs berges sur une distance de 35 mètres en zones naturelles et agricoles, et de 10 mètres en zones urbaines et à urbaniser. Une carte représente les cours d'eau, toutefois celle-ci doit être complétée sur la base de la carte disponible sur le site de la préfecture à la rubrique « *Actions de l'État/Environnement Eau et milieux aquatiques/Cartographie des cours d'eau dans le département de Meurthe-et-Moselle* ». Les données sont téléchargeables via un clic sur le point d'interrogation au droit de la couche « Écoulements » comme illustré par l'exemple ci-dessous :



Afin de prendre en compte les cours d'eau busés dont les berges ont disparu, le règlement fixera pour ceux-ci une largeur inconstructible par rapport à leur axe en tenant compte le cas échéant du caractère dense du bâti existant.

Sur la sécurité juridique et les recommandations :

Les OAP représentent bien les zones inondables, quoique certaines OAP, notamment au sein des séquences Lafayette et Alstom, présentent des anomalies graphiques trompeuses avec une disparition du fond représentant l'aléa au sein des périmètres d'OAP sectorielles. Ceci est à corriger.

Dans les documents graphiques du règlement, la légende de l'aléa inondation précisera qu'il s'agit d'atlas des zones inondables et inondées.

Prévention du risque de dissolution du sel :

Sur le respect des prescriptions du code de l'urbanisme :

Le rapport de présentation décrit ce risque et l'arrêté est bien annexé en tant que servitude d'utilité publique (SUP PM1).

Risques miniers bassins ferrifères :

Sur le respect des prescriptions du code de l'urbanisme :

Le rapport de présentation décrit ce risque, cependant il est à compléter au sein des cartographies (Plan_annexes_2) sur lesquelles apparaît bien une étiquette « AAM » (Aléa Affaissement Minier du bassin ferrifère), mais ni périmètre ni légende.

Risques miniers bassin salifère :

Sur le respect des prescriptions du code de l'urbanisme :

Le rapport de présentation décrit ce risque, qui est également reporté sur les documents graphiques en annexe informative. Quelques corrections sont toutefois à apporter :

- Dans les annexes informatives et en page 386 du Tome 1 du rapport de présentation, des zones d'influences des sondages d'exploitation dans le bassin salifère doivent être mises à jour et réduites pour certains sondages qui ont fait l'objet de porter-à connaissance :
 - ✓ PAC sondages du 11/03/2016 de la concession de Bosserville et du 07/08/2023 de la concession de Pont-Saint-Phlin à Art-sur-Meurthe ;
 - ✓ PAC du 09/06/2016 de la concession de Sainte-Valdrée, du 24/09/2021 de la concession les Aulnois et du 07/08/2023 de la concession de Pont-Saint-Phlin à Laneuveville-devant-Nancy ;
 - ✓ PAC du 09/06/2016 de la concession de Sainte-Valdrée à Fléville-devant-Nancy.

Dans le document « 20240820_PLUi_MGN_Annexes_INFO » la liste des communes concernées est à corriger : certaines sont en effet citées à tort, quand d'autres sont à ajouter.

Dans le règlement de la zone U, le chapeau de zone mentionne la présence d'un seul sondage à Laneuveville-devant-Nancy. Cette information est à corriger, car la zone est concernée par 3 sondages d'exploitation et le périmètre d'influence d'un sondage en zone A. La commune de Tomblaine est également concernée par 3 sondages d'exploitation.

Dans le règlement de la zone A, le chapeau de zone mentionne la présence de sondages à Laneuveville-devant-Nancy et Fléville-devant-Nancy. La commune d'Art-sur-Meurthe est également concernée.

Concernant les zones AU, elles ne sont pas concernées par les risques technologiques.

V RISQUES TECHNOLOGIQUES :

Sites SEVESO seuil haut :

Sur le respect des prescriptions du code de l'urbanisme :

Le document prend bien en compte ce risque.

Stockage sous-terrain de gaz :

Sur la sécurité juridique et les recommandations :

La présence de ce stockage ne génère pas de prescriptions au titre du code de l'urbanisme, mais il est affecté d'une servitude de type i7. Seuls les projets nécessitant des travaux à plus de 120 m de profondeur dans le périmètre de stockage souterrain de gaz ou à plus de 350 m de profondeur dans le périmètre de protection du stockage de gaz devront faire l'objet d'une autorisation préfectorale préalable. Ces prescriptions pourront utilement être mentionnées dans le rapport de présentation.

Les ICPE :

Sur le respect des prescriptions du code de l'urbanisme :

Le rapport de présentation décrit ce risque. En page 402 du tome 1 (EIE), il est indiqué que « le territoire est concerné par la présence de XXX ICPE soumises à autorisation ». Le nombre d'ICPE est à compléter.

Les canalisations de transport de matières dangereuses :

Sur le respect des prescriptions du code de l'urbanisme :

Le rapport de présentation décrit ce risque en pages 405 et 406 du tome 1 (EIE).

VI PRISE EN COMPTE DES NUISANCES ET POLLUTIONS

Nuisances :

Nuisances sonores ([L571-1 du CE](#))

Sur le respect des prescriptions du code de l'urbanisme :

Cette nuisance est bien prise en compte.

Nuisances lumineuses et visuelles :

Sur le respect des prescriptions du code de l'urbanisme :

Cette nuisance est bien prise en compte.

Pollutions :

Sites et sols pollués :

Sur la sécurité juridique et les recommandations :

Les OAP territoriales mentionnent le principe général de positionnement des logements à l'écart des sources de pollution. Cependant l'OAP A dite « Rives de Meurthe Nord » prévoit des logements dans le sous-secteur ACJ4, lequel est situé sur un site pollué aux abords de la cité judiciaire. Afin de lever cette contradiction apparente et d'assurer une meilleure transparence sur la nécessité de procéder à la dépollution du secteur, la prise en compte de cet enjeu doit être explicitée dans l'OAP sectorielle, quand bien même le plan des annexes informatives identifie ce secteur parmi les secteurs d'information sur les sols.

Pollution de l'air :

Sur le respect des prescriptions du code de l'urbanisme :

Ce risque est bien pris en compte.

Assainissement :

Sur la sécurité juridique et les recommandations :

Le zonage d'assainissement du Grand Nancy a été approuvé en janvier 2010. La station d'épuration (STEP) de Maxéville a une capacité de 500 000 équivalents-habitants et traite les eaux usées des 20 communes de la Métropole et les communes de Champigneulle, Frouard et Pompey. La capacité de la station n'est pas remise en cause à ce jour.

Les paragraphes sur le traitement des boues urbaines et l'évolution de la STEP doivent être mis à jour, car les informations ont plus de 2 ans. En effet, l'obligation d'hygiénisation des boues a pris fin début 2023. Le dossier évoque une injection du biométhane dans le réseau qui devrait être opérationnel fin année 2022.

Un nouveau Schéma Directeur d'Assainissement est en cours d'élaboration afin de définir la politique d'assainissement de la Métropole pour la prochaine décennie.

Les eaux pluviales :

Sur la compatibilité avec le SCoT :

Concernant la gestion des eaux pluviales, le dossier prévoit le stockage et l'écoulement gravitaire à l'air libre (infiltration à la parcelle ou écoulement gravitaire vers des espaces de pleine terre, et à défaut la rétention et l'infiltration par tous les dispositifs appropriés – puits perdu, drain de restitution, fossés, noues ou rigoles...) pour permettre au maximum son accès et ainsi valoriser les usages (arrosage, entretien) et le cadre de vie (fontaines, rigoles...). Il est prévu de favoriser et optimiser la pleine terre dans les projets d'aménagement, pour stocker de l'eau et de la fraîcheur dans le sol et constituer le support d'une végétation fournissant ombre et fraîcheur.

Le dossier priorise les surfaces et les revêtements de sols perméables pour les espaces de circulation et de stationnement. La Métropole favorise au maximum la désimperméabilisation des sols pour les opérations de renouvellement urbain afin de lutter contre le ruissellement par des techniques dites « alternatives » et dans la ligne du concept de « ville perméable ».

Le dossier prévoit bien de favoriser le recours aux techniques dites « alternatives » et, si les sols sont défavorables, il est possible de rejeter dans le réseau communautaire, mais après stockage, et à débit contrôlé. Il encourage l'infiltration et la limitation des débits de rejet des eaux pluviales dans les cours d'eau (page 357 du rapport de présentation).

Le PLUiHD est ainsi compatible avec le SCoT intégrateur des dispositions du SDAGE sur la gestion des eaux pluviales.

Cependant cette infiltration est à proscrire en zone d'aléa fort mouvement de terrain et à n'autoriser, dans les zones d'aléa moyen et faible, qu'à la condition de ne pas aggraver le risque.

L'eau potable :

Sur la sécurité juridique et les recommandations :

La gestion de la distribution de l'eau potable est une compétence du Grand Nancy.

La Moselle constitue l'unique ressource d'eau de surface pour l'alimentation en eau brute de l'agglomération ; elle est assurée par une prise d'eau directe à Messein et une réserve à Richardménil. La réserve totale de la MGN est de 2,5 millions de m³ soit une autonomie d'une vingtaine de jours.

Un projet de sécurisation de cette alimentation par un pompage à Vigneulles, sur la Meurthe, est en cours d'études.

Il est à noter la présence de périmètres de protection immédiats et rapprochés de captages d'eau potable (Fonteno, Source Bellefontaine, Les Puits Gourdin) et le forage de Tomblaine. Une cartographie est jointe.

Le rendement du réseau s'est établi à 88 % en 2022. Cette valeur mériterait d'être actualisée à 2023.

VII PRÉSERVATION DES MILIEUX NATURELS ET DE LA BIODIVERSITÉ

État initial de l'environnement (R151-1-3° du CU ; SCoT) :

Sur le respect des prescriptions du code de l'urbanisme :

Le rapport de présentation ne précise pas que la butte Sainte-Geneviève est en site géré par le Conservatoire des Espaces Naturels Lorrain (CENL). Ceci est à ajouter.

Dans l'état initial de l'environnement, la carte « continuité écologique dans le DOO du SCoT Sud » (p.37), il y a une inversion dans la légende entre les réservoirs d'intérêt SCoT et les réservoirs d'intérêt national et régional. Ceci est à corriger.

Évaluation environnementale :

Sur le respect des prescriptions du code de l'urbanisme :

L'évaluation des incidences Natura 2000 est complète et conclusive quant à l'absence d'impact.

Trame verte et bleue et préservation des espaces naturels :

Sur le respect des prescriptions du code de l'urbanisme :

Le document prend bien en compte la trame verte et bleue et la préservation des espaces naturels, notamment les espaces de nature en ville, via une mobilisation importante des outils réglementaires disponibles.

Sur la compatibilité avec le SCoT et les documents de rang supérieur :

Pas d'observation.

Sur la sécurité juridique et les recommandations :

Les parcelles de TOMBLAINE situées à l'Est des pistes de l'aérodrome sont classées en zone U. Le plan de gestion de l'Arrêté Préfectoraux de Protection du Biotopie (APPB) des mares de TOMBLAINE a montré un intérêt écologique sur ces parcelles, du fait de la présence d'espèces rares et protégées au voisinage des mares de Saulxures-lès-Nancy et Tomblaine. L'APPB est un outil réglementaire qui permet la mise sous protection de lieux de vie essentiels à la survie de certaines espèces animales et végétales, en cas de menaces directes envers une ou plusieurs espèces particulièrement rares et fragiles qui peuvent y être présentes. La proximité immédiate de cette zone U avec l'APPB est donc à bien évaluer.

Les cimetières tels que Barthou à Vandœuvre-lès-Nancy ou Préville à Nancy sont classés en zone naturelle équipement. Ils comportent des alignements d'arbres significatifs et quelques espaces encore en pleine terre ; toutefois, ils sont très majoritairement minéralisés et imperméabilisés. Au regard de leurs caractéristiques, de leur localisation en milieu urbain, et de la manière dont le PLUiHD considère par ailleurs la protection des éléments de nature en ville, il vous est recommandé de classer ce secteur en zone urbaine U.

VIII PRISE EN COMPTE DU VOLET AGRICOLE ET FORESTIER

Sur le respect des prescriptions du code de l'urbanisme :

Pas d'observation.

Sur la compatibilité avec le SCoT :

Pas d'observation.

Sur la sécurité juridique et les recommandations :

Le règlement de la zone agricole autorise les terrains de camping déclarés dans une limite maximale de 6 emplacements par terrain de camping et d'un seul terrain de camping par unité foncière. La justification des choix dans le rapport de présentation précise que cette disposition vise à permettre le développement des sites existants par

des terrains de camping liés à une activité agricole. Il convient de le préciser dans le règlement afin de réserver cette possibilité à la diversification agricole.

En zone Ap, pour les bâtiments liés à l'exploitation agricole (châssis, serres, abris pour animaux, etc.), l'emprise au sol maximale est de 2 000 mètres carrés cumulés sur une même unité foncière ou unité de jardinage à condition que cette surface n'excède pas 20 % de celle de l'unité (p. 223). Compte tenu de la destination de ces secteurs, la surface de 2 000 m² paraît excessive, notamment pour les abris pour animaux. Il est recommandé de distinguer les constructions légères facilement réversibles telles que les serres sans fondations des autres constructions.

En zone N, les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation forestière sont autorisées, sans limite de nombre, ni d'emprise au sol. Compte tenu de la surface très importante de la zone N, cette possibilité de construction doit être retirée. Si des projets particuliers sont identifiés, un ou plusieurs sous-secteurs particuliers et restreints en surface pourront être envisagés.

IX PRÉSERVATION ET MISE EN VALEUR DES PAYSAGES ET DU PATRIMOINE

Patrimoine architectural (Cf avis de l'UDAP annexé) :

Sur le respect des prescriptions du code de l'urbanisme :

Avec l'étude pour la protection et la valorisation du patrimoine architectural, urbain et paysager, le PLUiHD identifie précisément les différentes typologies urbaines de son territoire. Ce travail, auquel l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine a été étroitement associée, a permis de catégoriser le patrimoine grand-nancéien pour proposer des règles adaptées à chaque typologie. Il restera encore à compléter la liste des éléments protégés par des données issues d'études antérieures, notamment sur la ville de Nancy.

En page 97 de l'État Initial de l'Environnement, la liste des sites classés et protégés est à mettre à jour. En effet, la liste des sites inscrits au titre du Code de l'environnement (loi 1930) a été mise à jour à la suite de la publication du décret du 5 mai 2022 relatif à la désinscription des sites inscrits couverts par une autre servitude patrimoniale plus forte. Etant couverts par un site patrimonial remarquable, ne figurent plus sur la liste des sites :

- le carrefour des rues de la Source, de la Charité et du Cheval Blanc,
- le cours Léopold,
- la Grande Rue,
- la place Carnot,
- la place d'Alliance, la rue d'Alliance et la rue Girardet,
- la place du Colonel Fabien et la rue des Dames (quartier de la Charité),
- la place Joseph Malval (quartier de la Charité),
- le quartier Saint-Epvre

En page 106 de l'EIE, le document doit être mis à jour pour intégrer l'approbation du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du SPR « Cœur d'Agglomération ».

En page 114, l'EIE fait référence au label « Patrimoine XXe ». Depuis la loi Liberté de Création, Architecture et Patrimoine de 2016, ce label a évolué et se dénomme désormais « Architecture Contemporaine Remarquable ».

X MIXITÉ SOCIALE, DIVERSITÉ ET QUALITÉ DE L'HABITAT

Sur la compatibilité avec le SCoT :

Sur la base d'hypothèses d'évolution démographique et de desserrement des ménages, le PLUiHD fixe un objectif global de production de logements sensiblement supérieur à celui envisagé par le SCoT et supérieur au rythme de production constaté entre 2018 et 2023. Le projet de territoire prévoit en effet de retenir davantage les populations en proposant une offre adaptée. Par ailleurs, cette production s'inscrit dans une consommation foncière mesurée.

Sur la sécurité juridique et les recommandations :

Outre les aspects quantitatifs, il est recommandé de veiller aux aspects qualitatifs pour lesquels le PLUi valant PLH pourrait être plus ambitieux et davantage chiffré, notamment afin d'atteindre les objectifs de production de logements sociaux.

XII MOBILITÉ

Sur le respect des prescriptions du code de l'urbanisme :

Pas d'observation.

Sur la compatibilité avec le SCoT :

Pas d'observation

Sur la sécurité juridique et les recommandations :

Pas d'observation

XIII TECHNOLOGIES DE L'INFORMATION ET DE LA COMMUNICATION

Sur le respect des prescriptions du code de l'urbanisme :

Pas d'observation.

Sur la compatibilité avec le SCoT :

Pas d'observation.

Sur la sécurité juridique et les recommandations :

Pas d'observation.

XIV PRISE EN COMPTE DES INFRASTRUCTURES EXISTANTES OU PROJETS D'INFRASTRUCTURES

Sur le respect des prescriptions du code de l'urbanisme :

Pas d'observation.

Sur la compatibilité avec le SCoT :

Pas d'observation.

Sur la sécurité juridique et les recommandations :

Pas d'observation.

XV PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES

Sur la sécurité juridique et les recommandations :

L'isolation thermique par l'extérieur est interdite sur les façades qui comportent des éléments d'architecture et d'ornement qu'il convient de préserver et de mettre en valeur (moulures, mosaïques, modénatures, cartouche datant la construction, sculptures, etc.) sauf si ceux-ci peuvent être protégés ou reconstitués à l'identique de manière qualitative.

L'enjeu de résorption des passoires thermiques est majeur, particulièrement lors de la réhabilitation ou conversion de sites en logements.

C'est le cas pour certains bâtiments des casernes Verneau, Blandan et Drouot. Si les casernes ont été repérées comme éléments remarquables en tant qu'architecture militaire, dans le cadre de l'étude pour la protection et la valorisation du patrimoine architectural, urbain et paysager réalisé en amont du PLUi, une différenciation doit pouvoir être faite entre les bâtiments principaux et les bâtiments annexes. Pour les bâtiments annexes, l'isolation par l'extérieur doit pouvoir être envisagée.

XVI SÛRETÉ DE CERTAINES ENCEINTES

Sur la sécurité juridique et les recommandations :

Le règlement prévoit bien que les clôtures existantes puissent être restaurées à l'identique. Pour les clôtures nouvelles, leur hauteur est limitée à 1,60 m et des ajournements sont imposés. Il convient de prévoir des exceptions pour les enceintes au titre de la sécurité, comme certains équipements ou installations publics, par exemple les sites militaires, afin de prévenir intrusions et actes de surveillance.



**PRÉFET
DE LA RÉGION
GRAND EST**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction régionale
des affaires culturelles**

Affaire suivie par :

Sandrine Chassard

Pôle / Service : UDAP 54

Tél : 03 57 29 16 75

Courriel : sandrine.chassard@culture.gouv.fr

Réf : 2024TE_MGRANDNANCY_ACV_PLUI_Avis PPA

Nancy, le 28 juin 2024

METROPOLE DU GRAND NANCY

Avis en vue de la réunion

des personnes publiques associées du 19 juin 2024

D'une manière générale, le Grand Nancy a utilisé les différents outils à sa disposition dans le code de l'urbanisme pour accompagner l'évolution du bâti sur son territoire. La complémentarité des outils implique toutefois de se reporter à beaucoup de documents pour identifier toutes les informations relatives à une parcelle. Il conviendra de s'assurer dans le cadre de l'instruction des autorisations de travaux que tous les documents sont bien repris, et particulièrement les règlements afférents aux ensembles urbains, aux différentes typologies d'éléments repérés, ainsi que les recommandations de l'OAP patrimoine.

Par ailleurs, le Grand Nancy a réalisé, avec l'étude pour la protection et la valorisation du patrimoine architectural, urbain et paysager, un travail très précis d'identification des différentes typologies urbaines de son territoire. Ce travail, auquel l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine a été étroitement associé, a permis de catégoriser le patrimoine grand-nancéen pour proposer des règles adaptées à chaque typologie. Il restera encore à compléter la liste des éléments protégés par des données issues d'études antérieures, notamment sur la ville de Nancy.

Enfin, les OAP territoriales et sectorielles proposées doivent davantage prendre en compte le contexte dans lequel le projet s'inscrit pour assurer leur insertion dans l'environnement. Ainsi, dans toutes les OAP une attention particulière devra être apportée notamment aux continuités paysagères (trames vertes et trames paysagères dédiées aux mobilités douces) et aux continuités viaires, au-delà du périmètre du projet.

En conséquence, après examen du dossier, le projet appelle les remarques suivantes de la part de l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine de Meurthe-et-Moselle :

Rapport de présentation – Analyse de l'état initiale de l'environnement :

Page 97 : la liste des sites inscrits au titre du code de l'environnement (loi 1930) a été mise à jour à la suite de la publication du décret du 5 mai 2022 relatif à la désinscription des sites inscrits couverts par une autre servitude patrimoniale plus forte. Etant couverts par un site patrimonial remarquable, ne figurent plus sur la liste des sites de Meurthe-et-Moselle :

- Le carrefour des rues de la Source, de la Charité et du Cheval Blanc,
- Le cours Léopold,
- La Grande Rue,
- La place Carnot,
- La place d'Alliance, la rue d'Alliance et la rue Girardet,
- La place du Colonel Fabien et la rue des Dames (quartier de la Charité),
- La place Joseph Malval (quartier de la Charité),
- Le quartier Saint-Epvre.

Page 106 : Le document doit être mis à jour pour intégrer l'approbation du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du SPR « Cœur d'Agglomération ».

Page 114 : Le rapport de présentation fait référence au label « Patrimoine XXe ». Depuis la loi Liberté de Création, Architecture et Patrimoine de 2016, ce label a évolué et se dénomme désormais « Architecture Contemporaine Remarquable ».

OAP territoriales et sectorielles :

Concernant les alignements :

Sur plusieurs OAP (OAP A – Rives de Meurthe Nord- ilots Jaurès Canal, OAP A – Rives de Meurthe Nord Alstom), le projet propose de varier les retraits sur espaces publics. Si cet urbanisme permet d'animer une séquence urbaine, il convient toutefois d'être vigilant à maintenir des front bâtis. Peut-être faut-il cibler des décrochés d'alignements pour marquer les fonctions spécifiques de certains bâtiments. Par ailleurs des alignements d'arbres peuvent matérialiser des alignements impossibles à réaliser autrement.

Ainsi, dans l'OAP-Ilot Jaurès Vallin et terrains Bellanger : La poche de stationnement situé sur la séquence n° 3 doit être positionné en cœur d'ilot et non pas sur rue, pour maintenir un front de rue structuré.

Concernant les trames vertes et continuités paysagères, trame paysagères dédiés aux déplacements en mode actif :

Plusieurs OAP proposent des trames paysagères, trames vertes ou trames paysagères dédiées au mode de déplacement actif qui ne disposent pas de continuité au-delà du périmètre de l'OAP, ou dont le fonctionnement n'apparaît pas réaliste. En conséquence toutes les OAP devraient être vérifiées et pour certaines retravaillées afin de matérialiser ces continuités.

Pour l'OAP Alstom- Rue de Malzéville : Il est nécessaire de prévoir le franchissement de la voie paysagère dédié aux modes de déplacement actif par les voies structurantes. Par ailleurs, il est à craindre que la mise en place d'une nouvelle voie de TCSP ne puisse pas cohabiter avec les déplacements en mode actif et ne crée une nouvelle rupture infranchissable (comme la voie ferrée).

Par ailleurs, l'espace qui semble ménagé pour ces trames devrait être épaissi pour favoriser une réelle fonctionnalité à ces espaces.

Concernant les hauteurs des constructions prévues :

Il convient de faire référence au nombre de niveau des bâtiments environnant pour s'inscrire dans un ensemble urbain relativement homogène.

ART- 01- Entre les Routes : Pour la phase 1, il convient de se limiter à des hauteurs équivalentes à R+1+combles.

MAL-04-Jardins Fleuris : Les logements collectifs ne doivent pas dépasser R+2.

NAN.03 – Nancy thermal/Champ de Mars :

Sur l'ensemble du projet limiter les hauteurs à R+ 4 et localement R+5 en attique pour correspondre aux hauteurs des bâtiments bordant le parc Sainte-Marie.

Concernant les bouclages viaires :

Plusieurs OAP proposent des voies en impasse. Ce type d'urbanisme enferme les nouveaux quartiers sur eux-mêmes, alors qu'il convient de compléter et continuer les trames viaires existantes pour créer des quartiers qui viennent composer avec l'existant et non en rupture.

Les OAP à clarifier ou retravailler dans ce sens sont :

- OAP-ART.01 – Entre les routes (Art-sur-Meurthe)
- OAP-ART.03 – Coteaux des Vignes (Art-sur-Meurthe)
- OAP-DOM.01 - Relinchamps (Dommartemont)
- OAP- ESS.03 -Avenue 69^e régiment d'infanterie (Essey-les-Nancy)
- OAP-HEI.05 -Vignes des Sables (Heillecourt)
- OAP-LAX.04 -Sainte-Anne (Laxou)
- OAP -LUD.01 -Sainte-Blaine (Ludres)
- OAP MAL.01 – Demi-Lune (Malzéville)
- OAP MAL.02 – Bas Savlon (Malzéville)
- OAP-NAN.03 – Nancy thermal/Champ de Mars
- OAP SAI.02 – Rue des Fuchsiais (Saint-Max)
- OAP SAI.02 - Chemin des Brigeottes (Saint-Max)
- OAP-SAU.01- Avenue du Château et Haut-jardins (phase 3) (Saulxures-les-Nancy)
- OAP-SAU.03 -Cœur de Saulxures (phase 1)

Plusieurs jonctions semblent possibles avec des voies en attente. Néanmoins, elles ne sont pas proposées. Quelques continuités pour les modes actifs sont proposées, il convient de les doubler par des voies automobiles, à minima en sens unique.

Concernant la prise en compte de l'histoire des sites :

Page 63 : Reconversion du Quartier Saint-Pierre :

Il conviendrait d'élaborer l'OAP territorial Saint-Pierre – Bonsecours dans le cadre de la révision de la ZPPAUP en PVAP afin de bénéficier d'éléments plus concret, notamment pour ce qui concerne la requalification et la végétalisation des axes structurants.

Par ailleurs, le Auchan Lobau, ainsi que son parking devraient être intégré à l'OAP de ce secteur.

Dans l'OAP -LUD.01 -Sainte-Blaine (Ludres) (page 191), le projet s'implante en partie sur le parc de l'ancien château de Ludres. Le projet doit être revu pour mieux prendre en compte l'histoire et l'intégrité du site : maintenir le fonds du parc du château en espace vert, s'appuyer sur les chemins de ronde et chemins existants pour créer des bouclages viaires ou des cheminements pour les mobilités actives.

Concernant le choix des formes urbaines :

Plusieurs OAP proposent un urbanisme sous forme de lanière ou de plots (Page 179 : OAP-JAR.01 – Quai de l'Ecluse, Page 283 SAUL.03 6 Molora phase 2), sans rapport avec leur contexte, qui s'apparente à l'urbanisme récent du site Sainte Valdrée, qui a démontré aucune qualité urbaine, ni adaptation à son contexte. Il convient de retravailler une forme d'îlot ouvert s'intégrant mieux à l'environnement bâti.

Il en est de même pour l'OAP-NAN.03 – Nancy thermal/Champ de Mars : La proposition de la forme urbaine et d'implantation perpendiculaire à la rue du bâtiment isolé au Nord du square Donop ne se justifie pas.

Concernant l'urbanisation en coteau :

Pour les OAP-DOM.01 – Relinchamps (Dommartemont) et SAI.02 Chemin des Brigeottes (Saint-Max), si la topographie et le maintien des arbres les mieux préservés et les plus remarquables sont inscrits dans les OAP, il est toutefois regrettable d'urbaniser ces sites qui constituent des îlots verts, d'autant plus si la trame viaire proposée ne permet pas de bouclage avec la trame existante.

Concernant les changements de vocation :

Il convient de préciser si les activités actuellement en place sont abandonnées ou relocalisées, auquel cas, il faudra préciser leur nouvel emplacement et les aménagements prévus pour leur implantation :

ESS-04- Route d'Agincourt : indiquer le devenir de la déchetterie

MAX-03-Les Balins : indiquer le devenir du parcours motos

Concernant les abords des monuments historiques :

Les OAP A. Rives de Meurthe Nord, B. Saint-Pierre- Bonsecours, C. Sillon du Fonteno et Bacquéchamps, ART.01- Entre les Routes et .02- Porte Noire (Art-sur-Meurthe), DOM.01 – Relinchamps (Dommartemont), OAP-MAL.04- Jardins Fleuris (Malzéville), OAP-SAU.02 -La Roseraie (Saulxures) sont situées en espace protégé. Toutes les autorisations d'urbanisme liées à ce projet seront soumises à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Par ailleurs pour les OAP :

A. Rives de Meurthe Nord - Grands-Moulins : A ce stade l'ABF n'est pas favorable à la démolition du silo n°64. Par ailleurs l'angle et les linéaires de la rue de la Vanne et la rue de l'Abbé Lemire doivent être structurés (alignement, clôtures,...) et qualifiés (fonctions, statut public ou privé).

C. Sillon du Fonteno et Bacquéchamps : L'équipement scolaire ne devrait pas être entouré de logements pour le mettre en valeur et lui offrir un écrin paysager, qu'il mérite vu son statut de bâtiment public. Par ailleurs, il est regrettable d'urbaniser la zone entre le collège et la zone dédiée au maraîchage : la continuité paysagère et écologique n'est pas confortée mais réduite à son minimum, contrairement aux indications écrites.

D. Laxou – Entrée Ouest : Le périmètre de l'OAP devrait être élargi pour intégrer la requalification et la végétalisation de l'avenue de la Résistance, l'aménagement (végétalisation ou l'implantation d'ombrières) du parking du centre commercial, et la requalification de l'entrée du parcours de santé de la Sapinière et prévoir son accès via les mobilités actives à l'échelle du quartier.

F. Méchelle-Picot-Plaine Flageul : Il est préférable de ne pas prévoir l'îlot D pour ne pas miter l'espace non urbaniser et réellement conforter la continuité paysagère

ART- 01- Entre les Routes : Pour la phase 1, il convient de se limiter à des hauteurs équivalentes à R+1+combles, en prévoyant un alignement en retrait de la rue Napoléon 1er (vu l'environnement et la topographie), avec une bande paysagère. Si la phase 1 s'articule correctement au réseau viaire, il ne semble pas en être de même pour la phase 2.

ART-02-Porte Noire : l'OAP doit être moins tranchée sur la répartition entre les logements intermédiaires et individuel pour permettre le panachage au sein de la zone en respectant un principe de 50-50.

DOM- 01- Relinchamps : Il est regrettable d'urbaniser cet îlot vert, d'autant qu'avec un rétrécissement de la voirie la circulation n'apparaît pas aisée, surtout sans continuité des circulations automobiles avec la rue Saulcy. A minima si cette zone devait être urbanisée, un bouclage avec la rue du Saulcy, au moins en sens unique, devra être trouvé.

DOM-02- Jean Rostand : Il convient de maintenir le recul par rapport au chemin d'Amance, compte-tenu de la pente. Par ailleurs, vu la densité annoncée, une vigilance sera à apporter sur la taille des logements qui seront proposés.

HEIL-04-Les Muriers : Il est regrettable de proposer l'implantation des constructions sur la zone la plus arborée du périmètre de l'OAP. Ainsi, il convient d'imposer le maintien d'un maximum d'arbres. De plus, la continuité de la circulation automobile doit être proposée avec la rue Ampère.

HOUD- 01- Grands Jardin : le schéma doit préciser les zones privilégiées pour l'implantation bâti et les espaces de pleine terre

LAX-04- Sainte-Anne : il convient de préciser comment doit être géré l'inondabilité pour la phase 1

LUD-02- Mauvais Lieu : Il est regrettable d'ouvrir à l'urbanisation ce site actuellement forestier.

MAL-01- Demie Lieue : Pour assurer une meilleure intégration du projet dans son environnement bâti, il conviendrait de privilégier l'implantation des logements collectifs en front de rue.

MAL-02-Bas Savlons : Le projet devrait assurer une continuité viaire Est-Ouest et (/ou) maintenir un cœur d'îlot végétalisé.

MAL-04-Jardins Fleuris : Il est nécessaire de matérialiser une bande végétalisée entre la maison individuelle et le projet de collectif.

MAX-03- Les Ballins : L'OAP devrait traiter de la gestion des circulations et du stationnement dans ce secteur lors d'évènement au Zénith et de la requalification complète de la voirie d'accès au Zénith, à la salle des fêtes et à la déchetterie, y compris pour prendre en compte mobilités actives.

NAN.03 – Nancy Thermal/Champ de Mars : La proposition de la forme urbaine et d'implantation perpendiculaire à la rue du bâtiment isolé au Nord du square Donop ne se justifie pas et n'est pas cohérente avec son environnement bâti.

Sur l'ensemble du projet limiter les hauteurs à R+ 4 et localement R+5 en attique pour correspondre aux hauteurs des bâtiments bordant le parc Sainte-Marie.

NAN.04 – Marcel Brot : Décaler ou agrandir vers l'Est le parvis végétalisé de la tour des coopérateurs pour la mettre en valeur depuis la route M 674.

PUL-01 et 01 Route de Seichamps : Le périmètre de la phase 2 apparaît difficile à urbaniser compte tenu de la présence de la station météo, il serait préférable de ne pas ouvrir ce secteur à l'urbanisation. En conséquence un bouclage viaire au sein de phase 1 est nécessaire.

SAI.02 Chemin des Brigeottes : Il serait préférable de proposer une urbanisation uniquement le long du Chemin des Brigeottes, dans la continuité de l'urbanisme de la rue.

SAU-02- La Roseraie : pour garantir la mise en valeur de la perspective sur le château depuis l'entrée de ville il convient de proposer des logements individuels, maxi R+1., particulièrement le long de l'avenue du Château. Dans le même objectif, le long de cette voie, la lisière paysagère doit être épaissie.

SAU-03- Cœur de Saulxures-Malora : il est nécessaire de proposer un schéma de réseau viaire et d'implantation plus simple pour correspondre aux indications écrites de l'OAP.

OAP Thématiques :

L'OAP « Adaptation au changement climatique », privilégie les toitures et façades végétalisées, et l'utilisation de matériaux et couleur présentant un albédo élevé (page 9). Cette approche est intéressante pour les nouveaux quartiers (en extension ou en renouvellement), il convient néanmoins de ne pas encourager des toitures trop blanches ou trop réfléchissantes de lumière, qui s'intègre mal dans leur environnement tant bâti que naturel. Par ailleurs, pour les réhabilitations ou construction individuelles au coup par coup en tissu urbain déjà constitué, il convient de s'inscrire dans son environnement bâti en respectant l'aspect des toitures et des façades environnantes.

Dans cette logique, le règlement ou l'OAP thématique patrimoniale devrait proposer des nuanciers, adaptés en fonction des différentes typologies de bâti repérés.

Règlement graphique, plans thématiques et éléments repérés :

Concernant la cartographie thématique relative au stationnement : Il est nécessaire d'inclure le secteur centre dans le périmètre de minoration afin d'être cohérent avec le règlement qui indique, page 74, que les minorations sont valables pour ce secteur.

Concernant la cartographie thématique relative à la nature en ville : Il est nécessaire de mettre en évidence et/ou en cohérence le lien entre la cartographie thématique Nature en ville et la cartographie OAP Trame verte

Concernant la cartographie thématique relative aux implantations, La légende du secteur 2 devrait être complétée par « possible » afin de correspondre au règlement écrit.

Concernant la cartographie thématique relative aux hauteurs :

- Le règlement du secteur bonification encourage la démolition reconstruction plutôt que la réhabilitation. Si aujourd'hui ces secteurs sont géographiquement limités, il convient de ne pas les multiplier dans de futures modifications.

- Sur Nancy l'exemplarité énergétique ou environnementale devrait permettre un dépassement de hauteur limité à 2 mètres, suffisant pour répondre aux nécessités techniques liés aux différences de qualité des matériaux.

Concernant l'identification des ensembles urbains et éléments patrimoniaux repérés au titre de l'article L.151-19 :

Comme indiqué à la suite de la reprise des éléments de l'étude pour la protection et la valorisation du patrimoine architectural, urbain et paysager dans le PLUi, l'UDAP souhaiterait voir repéré en tant qu'élément ou ensemble urbain :

- A Laxou : les maisons de ville Boulevard Hardeval
- A Malzéville, les immeubles de rapport situés au 84 et 86 rue de la République, ainsi que le bâtiment de la période industrielle situé au 101 de la même rue, et le bâti traditionnel situé au 100 rue Pasteur. Les villas situées au 61, 89 rue Pasteur (référéncé dans l'itinéraire d'architecture du CAUE dédié à Malzéville devraient également être repérées.
- A Maxéville : Il y a plusieurs villas rue de la Justice dont le 74 rue de la Justice, Maison de Louis Fleck, qui a reçu l'équerre d'argent pour la tour des coopérateurs à Nancy.
- A Vandoeuvre : le 2 rue Pierre et Marie Curie, du 47 au 51 de la même rue, tous identifiés dans le fascicule Itinéraire de découverte Nancy Art Déco (Gilles Marseille)
- A Tomblaine, le bâtiment rond du CEREMA situé au 71 rue Grande Haie
- Les lotissements de Clairlieu à Villers-les-Nancy, Montaigu à Jarville et Laneuveville, et l'Orée du Bois à Fléville mériteraient d'être identifiés comme ensemble urbain pour leur caractère uniforme, qu'il est nécessaire de préserver.

Règlement littéral :

Concernant les règles particulières relatives aux ensembles urbains :

- Pour les Espaces extérieurs - Nouvelles clôtures (page 108) : Le grillage ne doit pas être autorisé sur rue, y compris pour les ensembles homogènes d'habitat groupé et les maisons en bande.
- Page 109, La colonne Grands ensemble est coché, certainement par erreur pour la recommandation relative au maintien des usoirs pour la préservation de l'identité des centres anciens.

Concernant les zones U :

Pour la hauteur des constructions, page 91, au chapitre gabarit des constructions principales, il est nécessaire de limiter à 30° au lieu de 45° la ligne oblique de pente pour le gabarit 1 afin de correspondre aux typologies locales.

Concernant les dispositions applicables aux zones à urbaniser :

- Page 113, le règlement rappelle que « ... toute demande d'autorisation peut être refusée... » au regard de « ... prescription spéciales » et cité notamment le site inscrit et classé du Vallon de la Roanne et Chevalements de Puits de Sel ». Cependant, il ne semble pas y avoir de superposition entre le périmètre du site et une zone AU. Si c'était le cas, il conviendrait de supprimer une telle zone à urbaniser, car un espace naturel, qui bénéficie de la reconnaissance au titre des sites n'a pas vocation à être urbanisé.

Annexe n°1 – Éléments bâtis et paysagers protégés :

D'une manière générale, les bâtiments repérés, le sont pour leur valeur architecturale remarquable. Il appartient à la collectivité de garantir leur préservation et leur intégrité. C'est pourquoi il est regrettable d'autoriser des travaux, même non visibles de l'espace public, qui pourraient nuire à leurs caractéristiques.

Page 10, concernant les ouvertures en toiture, il convient de supprimer la mention « S'ils sont visibles depuis l'espace public » de la recommandation relative au respect des axes de compositions.

Page 11, concernant les panneaux solaires thermiques et page 12, concernant les panneaux solaires photovoltaïques, il convient de supprimer la mention « Cette condition ne s'appliquant pas pour les pans de toiture non visible depuis l'espace public » relative à la composition d'ensemble avec les éléments de façade.

Page 12, concernant les panneaux solaires photovoltaïque et thermique, il convient de supprimer la mention « Cette règle ne s'appliquant pas pour les pans de toiture non visible depuis l'espace public » relative à la composition d'ensemble avec les éléments de toiture.

L'architecte des bâtiments de France
Cheffe de l'Unité départementale de l'architecture
et du patrimoine de Meurthe-et-Moselle

Eléonore HOLTZER





**PRÉFET
DE MEURTHE-ET-MOSELLE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires**

Nancy, le 03 OCT. 2024

Le directeur départemental

à

Monsieur le Maire de Laxou
3 avenue Paul Déroulède
54526 LAXOU

Service Aménagement Mobilité Énergie Juridique

Référence : AMEJ-PAT-2024-55

Affaire suivie par : Jean-Pierre Lefèvre

tél : 03 83 91 41 70

jean-pierre.lefevre@meurthe-et-moselle.gouv.fr

Objet : Constructibilité du site dit « Derrière Laxou »/OAP Sainte-Anne du projet de PLUiHD au regard des enjeux d'inondabilité

PJ : 2 annexes

Monsieur le Maire,

Par courrier du 1^{er} août 2024, vous sollicitez des précisions sur l'analyse de mes services concernant la constructibilité en zone inondée dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « LAX.04-SAINT-ANNE » du projet de PLUiHD de la Métropole du Grand Nancy.

L'élaboration du PLUiHD de la Métropole du Grand Nancy a été prescrite le 3 juillet 2015. Conformément à la réglementation, un porter-à-connaissance de l'État a été transmis le 15 avril 2016 à la Métropole. Ce document mentionnait le principe d'inconstructibilité des secteurs encore vierges de constructions et aménagements en zone inondée définie par un atlas ou une connaissance locale. Il comportait également une carte des risques représentant notamment les zones inondables et les zones inondées, dont celles concernées par les événements orageux de mai 2012 à l'origine de forts ruissellements.

Sur le secteur de l'OAP « Sainte Anne », le PLUiHD prévoit la création de 7 logements individuels sur la partie basse. Or, une hauteur d'eau de 58 cm a été relevée en 2012 à proximité immédiate du site. Cette hauteur d'eau n'est pas la plus haute dans ce secteur, dans la mesure où le relevé n'a pas été réalisé au point le plus bas mais sur un repère fixe permettant de conserver la connaissance de l'événement. Par ailleurs il est important de souligner que l'événement de 2012 correspondait à un phénomène de ruissellement, qui met en jeu des vitesses d'écoulement potentiellement fortes, ce qui accroît la vulnérabilité des biens et des personnes.

Compte tenu des altimétries du secteur, des hauteurs d'eau de l'ordre de 1 m à 1,50 m pourraient être observées sur la quasi-totalité de la partie sud de l'OAP, soit une ampleur suffisante pour caractériser un niveau d'aléa fort quelles que soient les vitesses d'écoulement (voir cartographies annexe 1). Au-delà du sujet d'inondabilité des terrains, la présence d'un cours d'eau busé, le ruisseau Saint-Jean, mérite d'être traduite dans les dispositions du PLUiHD.

Adresse postale :
DDT de Meurthe-et-Moselle
C.O. n°60025 – 54035 NANCY Cedex

Accueil du public :
du lundi au vendredi
de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 16h30
et sur rendez-vous

Localisation du service :
Place des Ducs de Bar à Nancy
Tél : 03.83.91.40.00

Lors de la réunion du 19 juin 2024 tenue en ses locaux, la métropole du Grand-Nancy a sollicité l'avis des personnes publiques associées sur le projet de PLUiHD. À cette occasion, mes services ont demandé à ce que les dispositions du PLUiHD qui concernent le secteur de l'OAP dite « Sainte-Anne » soient adaptées afin de ne pas permettre les constructions dans sa partie sud, laquelle a été inondée lors des événements orageux de mai 2012.

Si les connaissances de manière générale, dont les atlas des zones inondées ou inondables en particulier, ne sont pas opposables telles des servitudes, elles doivent cependant être prises en compte. Vous trouverez en annexe 2 les éléments réglementaires ainsi que de la jurisprudence, permettant de mieux cerner la portée de cette obligation de prise en compte.

Pour les secteurs considérés comme déjà urbanisés, le PGRI pose comme principe d'interdire toute construction en zone d'aléa fort, sauf à ce que l'opération soit qualifiée d'intérêt général. Compte tenu du projet envisagé, la démonstration d'un tel intérêt sera fragile, d'autant que des capacités de densification et de renouvellement urbain hors zone à risque existent par ailleurs, qui permettent de répondre aux besoins en logements au sein de la commune et de la métropole. Au surplus il sera difficile de justifier que le secteur est déjà urbanisé au regard de ses dimensions et de l'occupation actuelle du sol.

L'ensemble de ces éléments me conduisent à confirmer la demande formulée à la Métropole du Grand Nancy lors de la réunion des personnes publiques associées dans le cadre du PLUiHD, qui consiste à revoir le projet d'aménagement de ce secteur, en préservant de constructions la partie inondée lors des événements de mai 2012, ainsi que les abords des cours d'eau.

Mes services se tiennent à votre disposition pour toute précision que vous jugeriez utile.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

*Vu les enjeux, échanges
techniques à envisager.
Bien cordialement*

Le directeur départemental,


Emmanuel FOURNIER

Copie pour information à : Monsieur Mathieu KLEIN, président de la Métropole du Grand Nancy

ANNEXE 1 – Cartographies

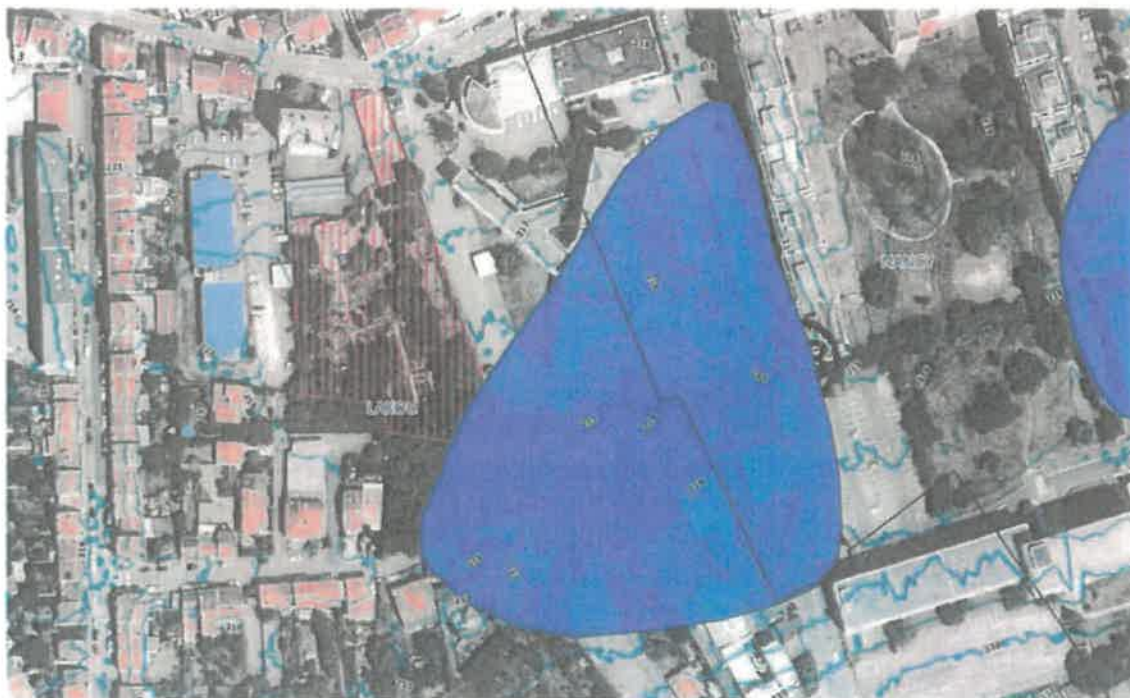


Figure 1: Représentation de la zone inondée lors de l'évènement de mai 2012

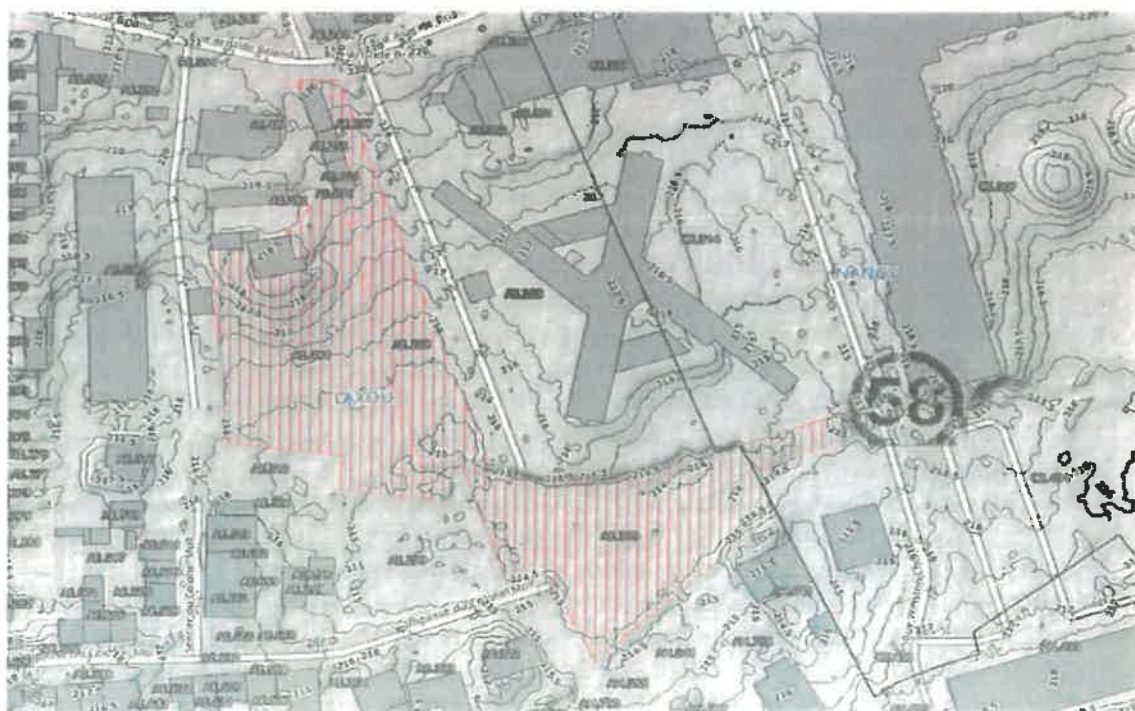


Figure 2: Périmètre de l'OAP (hachuré en orange) et altimétrie

ANNEXE 2 – repères sur les obligations de prise en compte des risques dans les documents d'urbanisme

Les dispositions suivantes du code de l'urbanisme s'appliquent à l'élaboration du PLUiHD pour la prise en compte des risques :

- **L'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre l'objectif de prévention des risques**, notamment des risques naturels, en application de l'article L101-2 5° du code de l'urbanisme (CU). L'article L151-1 du CU dispose que le PLU respecte les principes énoncés à l'article L101-2 du CU.

Le conseil Constitutionnel, par sa décision n°2000-436 DC du 07/12/2000 et son communiqué de presse a précisé la portée des objectifs généraux : *« les dispositions en cause ne sauraient être comprises que comme prescrivant aux auteurs des documents d'urbanisme d'y faire figurer des mesures tendant à la réalisation des objectifs généraux énoncés par le code de l'urbanisme. »* *« qu'en conséquence, il appartiendra au juge administratif d'exercer un simple contrôle de compatibilité entre les règles fixées par lesdits documents et les dispositions précitées ».*

En droite ligne de cette décision, la CAA de Nantes, par son arrêt n°22NT03863 du 26/03/2024, a pu juger que le PLU de Questembert Communauté devait être regardé comme incompatible avec les objectifs de l'article L101-2.

- **Considérant l'objectif de prévention des risques précité, le règlement du PLU peut interdire ou soumettre à conditions particulières certains usages et affectations des sols, certaines destinations ou sous-destinations, certains types d'activité (R151-30 et R151-33) du CU.** Les documents graphiques du règlement font apparaître les secteurs où l'existence de risques, notamment naturels, justifie que soient interdites ou soumises à conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols (R151-31 et R151-34 du CU). Si le terme « peut » semble suggérer qu'il s'agit d'une simple faculté, il n'en est rien. Le non recours par une autorité administrative à une faculté, peut relever de l'erreur manifeste d'appréciation (CE, arrêt n°430729 du 20/10/2020 ; CAA de Lyon, arrêt n° 18LY02937).

Sur la compatibilité du PLUiHD avec le SCoT (révision en voie d'approbation) :

- Le SCoT, comme document écran entre le PLUiHD et un nombre conséquent de normes supérieures, **doit lui-même être compatible avec ces normes, notamment avec les orientations fondamentales du SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) et avec les objectifs, orientations et dispositions du PGRI (Plan de Gestion des Risques d'Inondation).**
- Dans l'objectif 3 « Aménager durablement les territoires » du PGRI Rhin-Meuse, la disposition O3.1-D2 énonce les grands principes d'aménagement en zone inondable par l'aléa de référence. Elle pose le principe d'interdiction de toute nouvelle construction en zone non urbanisée, quel que soit le niveau d'aléa (p145). Au sens du PGRI, *« Le caractère urbanisé ou non d'une zone doit s'apprécier au regard de la réalité physique de l'occupation du sol constatée et non uniquement en fonction d'un zonage du document d'urbanisme en vigueur »* (p346).
- La disposition O3.1-D3 énonce les exceptions. Les niveaux d'aléa et les dynamiques sont pris en compte. L'aléa est fort (cf tableau p144 du PGRI) lorsque la hauteur d'eau est supérieure à 1m ou lorsque la dynamique est rapide. *« Toutefois, dans le cas d'une hauteur inférieure à 0,5 mètre et d'une dynamique rapide, le niveau de l'aléa de référence peut, pour des hauteurs inférieures à 10 centimètres, être qualifié en modéré. »* (PGRI p 144).

- Afin de trouver un équilibre avec l'objectif de lutte contre la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et favoriser le renouvellement urbain, ces dispositions distinguent les secteurs non urbanisés des secteurs urbanisés, et au sein de ces dernières, les secteurs situés ou non en centre urbain. Ainsi lorsque le niveau d'aléa est faible ou modéré, les constructions sont possibles en zone urbanisée, et sous réserve de justifier de l'intérêt général du projet d'aménagement (bilan positif avantages/inconvénients + absence d'alternative plus favorable ailleurs), également en zone non urbanisée.
Lorsque le niveau d'aléa est fort, les constructions restent possibles en zone urbanisée des centres urbains sous réserve de justifier de l'intérêt général du projet d'aménagement, et au surplus pour les zones urbanisées hors centre urbain, uniquement si protégées par un système d'endiguement dimensionné pour faire face à l'aléa de référence. Il n'y a pas d'exception en zone non urbanisée.
- **Le SCoT-Sud, en compatibilité avec les objectifs, orientations et dispositions du PGRI, prévoit d'interdire dans les zones d'aléa fort, les constructions nouvelles dont l'intérêt stratégique ne peut être démontré, et renvoie à la disposition O3.1-D2 du PGRI et au SDAGE.**
- L'orientation T5B-O2.4 du SDAGE Rhin-Meuse, dans l'objectif de préservation des végétaux rivulaires et des corridors biologiques, de la préservation de la qualité paysagère et de l'entretien des cours d'eau, dispose qu'il conviendra de prévoir, à défaut d'étude particulière des enjeux locaux, une bande inconstructible de part et d'autre des cours d'eau. Dans les zones urbanisées denses et les centres urbains, lorsqu'il y a un intérêt fort à poursuivre des constructions en bord immédiat de cours d'eau, cette marge de recul peut être ajustée, sous réserve de la prise en compte du risque d'inondation. À noter qu'il peut être souhaitable de préserver les possibilités de restauration et renaturation des rives.
- **Le SCoT-Sud, en compatibilité avec le SDAGE, prévoit au sein de ses orientations en faveur de la protection de la biodiversité, de la renaturation et reconstitution des réseaux aquatiques, de la réduction des obstacles à l'écoulement, l'application d'une bande inconstructible de 10 m de part et d'autre des cours d'eau.**

Quant à la caractérisation du secteur concerné et celle du risque, nous retenons les éléments suivants :

- la surface du secteur concerné est significative, ce qui l'éloigne de la définition de dent creuse ;
- le caractère naturel de l'occupation du sol en zone inondée conduit à le préserver de constructions en application des orientations du SCoT, elles-mêmes compatibles avec le PGRI ;
- la présence du ruisseau de l'Étang St-Jean, même s'il est busé, conduit à la nécessité d'en préserver les abords, là encore en application des orientations du SCoT, elles-mêmes compatibles avec le SDAGE ;
- les altimétries au sein du secteur de projet sont en plusieurs points nettement inférieures au point où il a été relevé une hauteur d'eau de 58 cm. Cela permet de raisonnablement admettre des hauteurs d'eau de l'ordre de 1 m à 1,50 m sur la quasi-totalité de la partie sud de l'OAP, suffisantes pour caractériser un niveau d'aléa fort quelles que soient les vitesses d'écoulement (cf figures en annexe 2) ;
- la séquence des événements dans la nuit du 21 au 22 mai 2012 entre le début des orages vers 22h00 a été largement documentée par des données de précipitations, de nombreux témoignages et images relayés dans les médias, l'ouverture d'une cellule de crise, et les nombreuses interventions des services de secours. Ces éléments attestent du caractère rapide de la dynamique de cet événement, et de la rapidité de la montée des eaux dans les zones d'accumulation ;

- la conception d'un projet dans cette zone poserait la problématique ardue de gestion des stationnements et des accès à placer hors zone inondable, afin de permettre l'intervention des secours, et éviter un scénario où des personnes se mettraient en danger pour sauver leurs véhicules ;
- des capacités de densification et de renouvellement urbain hors zone à risque existent par ailleurs, qui permettent de répondre aux besoins en logements au sein de la commune et de la métropole ;
- la construction de quelques logements individuels peut difficilement être qualifiée d'intérêt général ou d'intérêt stratégique, à même de justifier une dérogation au principe d'inconstructibilité et les surcoûts liés au déploiement de moyens exceptionnels.

Collectivités et
Développement Local

Votre correspondant:
Airy PICHON

Laxou

5 rue de la Vologne
54520 Laxou
Tél : 03 83 93 34 10
Fax : 03 83 93 34 00
Email : accueil@meurthe-et-moselle.chambagri.fr

Antenne de Briey

33 rue René Dorme
54150 Briey
Tél : 03 82 46 17 81
Fax : 03 82 46 38 83

Antenne de Lunéville

6 rue Antoine Lavoisier
54300 Moncel lès Lunéville
Tél : 03 83 74 19 59
Fax : 03 83 73 78 40

Métropole du Grand Nancy

**22-24, viaduc Kennedy
54035 NANCY**

Laxou, le 8 janvier 2025

Monsieur le Président,

Par courrier en date de réception du 23 octobre 2024, vous nous avez transmis pour avis le projet de **Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Métropole du Grand Nancy**.

Après étude du dossier, nous avons l'honneur de vous faire part de nos observations.

Concernant le règlement écrit :

- Le règlement de la zone A limite la taille des logements de gardiennage à 150 m². Cependant, le Protocole relatif à la construction en zone agricole de la Meurthe-et-Moselle n'impose pas de limite en ce sens. Ainsi, en cohérence avec le Protocole, nous souhaitons que la limite de taille pour les logements de gardiennage soit levée.
- Le règlement prévoit des secteurs Ap, orientés vers le maraichage ou l'arboriculture, où la taille et la hauteur des constructions agricoles sont limitées. Nous considérons que la zone agricole a pour vocation de représenter l'activité dans toute sa diversité, maraichage et arboriculture y compris, et souhaitons donc que les secteurs Ap soient supprimés au profit d'un zonage A, sans indice.

Concernant le règlement graphique :

Observations générales

- Pour ne pas compromettre le développement des exploitations existantes mais aussi pour permettre l'implantation de nouvelles



exploitations, la définition de secteurs As doit rester exceptionnelle et doit être motivée par des enjeux environnementaux ou paysagers de portée réglementaire.

- Dans le même sens, nous souhaiterions que les réservoirs de biodiversité identifiés sur le plan de zonage soient plus systématiquement justifiés car, pour un certain nombre, ils limitent les opportunités de développement des exploitations existantes ou l'installation de nouvelles.
- Certains secteurs agricoles définis autour d'exploitations existantes se trouvent parfois enclavés au sein de zones inconstructibles (N, As ou réservoirs de biodiversité) et n'offrent que trop peu de potentiel de développement. En ce sens, nous émettons le souhait que ces secteurs soient encore élargis pour garantir la pérennité des exploitations.

Observations sur les territoires communaux

1) SEICHAMPS



Le secteur As intègre un bâtiment de l'EARL de la Ferme du Paquis ainsi qu'un logement de gardiennage remettant en cause toute possibilité de développement. Ainsi, nous demandons qu'un secteur constructible soit défini autour de ce site d'exploitation pour en garantir la pérennité, comme proposé ci-dessus.



2) SAULXURES LES NANCY



Le secteur à urbaniser AUo a été défini à proximité directe d'une exploitation générant des périmètres de réciprocité. L'OAP associée mentionne la construction de logements individuels au sein du périmètre, ce qui aggraverait la situation pour l'exploitation. De ce fait, nous souhaitons que ces distances réglementaires soient mentionnées au sein de l'OAP pour être par la suite prises en compte lors des aménagements. De plus, l'agriculteur accède à ses bâtiments par une parcelle de la zone AU. Il faudra veiller, dans l'OAP, à maintenir un accès adapté pour que Monsieur Bernard accède à son site d'exploitation.



3) ART SUR MEURTHE

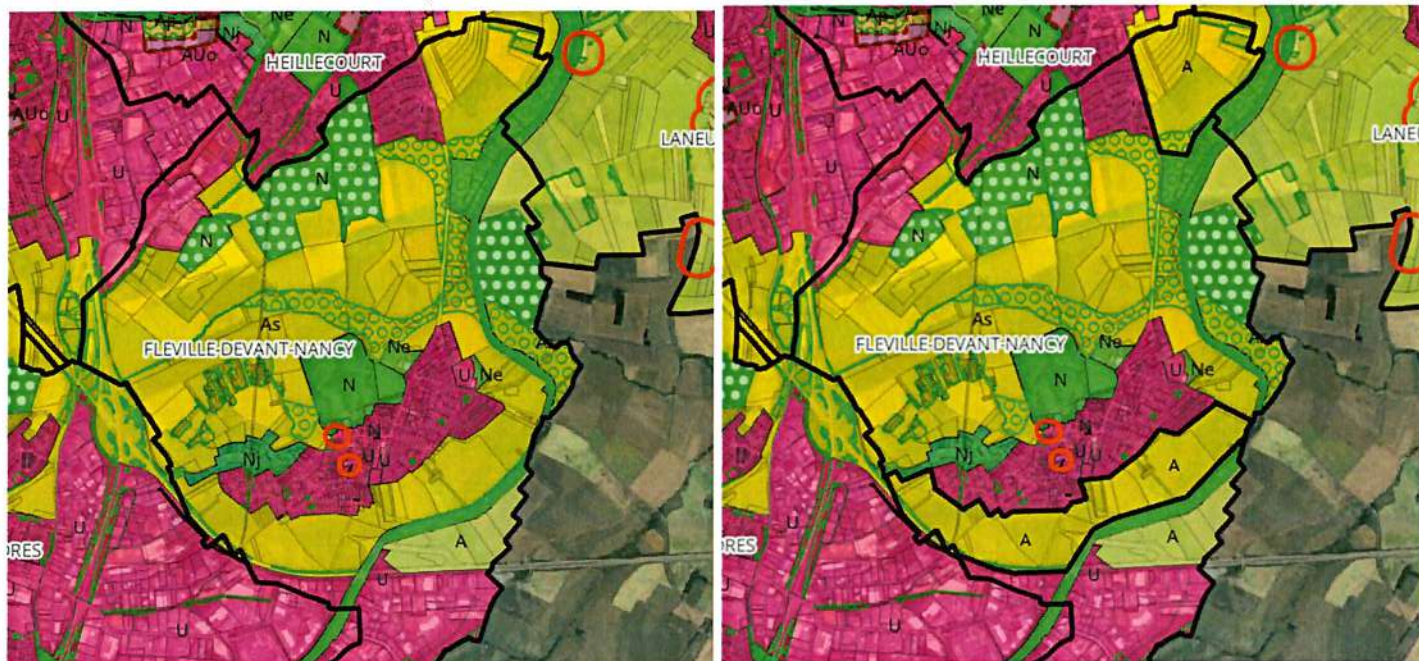


Le site d'exploitation de l'Ecole d'équitation des Deux Rives se trouve enclaver dans un trop petit secteur agricole constructible, ce qui limite ses opportunités de développement. De plus, le bâtiment le plus au Nord est un bâtiment d'élevage et stockage de fourrage de l'EARL de la Gare et se retrouve dans le secteur agricole inconstructible. Ce classement empêche l'exploitation de développer un site autour d'un bâtiment existant et compromet donc son développement.

De ce fait nous demandons que les limites du secteur agricole constructible soient redéfinies comme proposé ci-dessus.



4) FLEVILLE DEVANT NANCY



A Fléville-devant-Nancy, nous nous inquiétons de voir que la majorité de la zone agricole est inconstructible. Ce classement en As empêche complètement l'installation de nouvelles exploitations sur le ban communal et empêche les exploitations existantes de relocaliser leurs bâtiments, aujourd'hui situés au sein de la zone urbaine, vers la zone agricole.

Ainsi, nous demandons que les secteurs As soient retravaillés pour garantir la pérennité de l'activité agricole à l'échelle de la commune, comme proposé ci-dessus.



5) LUDRES



Le site d'exploitation de l'Ecole d'équitation de Ludres se trouve enclaver dans un trop petit secteur agricole constructible, ce qui limite ses opportunités de développement. Ainsi, nous demandons à ce la délimitation du secteur As soit révisée pour garantir la pérennité de l'exploitation, comme indiqué ci-dessus.

En conséquence, nous vous informons que nous émettons un avis favorable au projet du PLUi-HD arrêté sous réserve de la prise en considération de l'ensemble de nos observations.

Nos services restent à votre disposition pour vous apporter toutes les informations complémentaires nécessaires.

Enfin, à l'issue de la procédure, nous vous serions reconnaissants de nous transmettre un exemplaire du PLUi-HD approuvé.

Nous vous prions d'agréer, **Monsieur le Président**, l'expression de nos sincères salutations.

Le Président

Laurent ROUYER



9 rue Gustave Simon
54000 Nancy
contact@nancysudlorraine.fr
03 83 27 91 89
www.nancysudlorraine.fr

Métropole du Grand Nancy

Monsieur le Président
Mathieu KLEIN
22-24, Viaduc Kennedy
CO 80036
54035 NANCY cedex

date enregistrement : 23/01/2025

courrier arrivée - avec réponse ☐



SG-0580873-A

Service Courrier	
Vu DGS	
Date : 23.01.2025	
Original	BSM/UC
Copie	—

Objet : Consultation relative au projet de PLUIHD de la Métropole du Grand Nancy

Dossier suivi par : Benjamin LAMBERT

Nancy, le 21 janvier 2025

Monsieur le Président,

Faisant suite à la réception du projet d'élaboration du PLUIHD de la Métropole du Grand Nancy, nous avons l'honneur de vous transmettre ci-joint, l'extrait du registre des délibérations du Bureau Syndical du 17 janvier 2025 relatif à cette procédure.

Le Syndicat mixte émet un **avis favorable** en demandant la prise en compte des recommandations faites dans l'analyse de la compatibilité avec le SCoT annexée à cette délibération.

Vous souhaitant bonne réception de cette lettre, nous vous prions de croire, Monsieur le Président, en nos salutations les plus distinguées.

Le Président
Pierre BOILEAU



Syndicat mixte de la Multipole Sud Lorraine Délibération du Bureau Syndical

**Objet : Avis sur le projet de PLUi de la
Métropole du Grand Nancy**

Séance du 17 janvier 2025

Délibération N° : 1

Rapporteur : M. le Président

Exposé des motifs

Après un peu moins de 10 ans de travail, l'assemblée délibérante de la Métropole du Grand Nancy a arrêté son projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLH) et de Plan de Mobilité (PDM), lors du conseil métropolitain en date du 26 septembre 2024.

Conformément aux articles L153-16 et L153-17 du code de l'urbanisme, la Métropole du Grand Nancy a transmis son projet de PLUiHD arrêté au Syndicat mixte pour recueillir son avis, en sa qualité de Personne Publique Associée.

L'analyse du projet de PLUiHD au regard de la compatibilité avec les objectifs et orientations du SCoT Sud 54 est présentée en annexe.

Délibération

- Vu le code de l'urbanisme,
- Vu le schéma de cohérence territoriale sud meurthe-et-mosellan approuvé le 12 octobre 2024,
- Vu la délibération du conseil métropolitain du Grand Nancy en date du 03 juillet 2025, prescrivant l'élaboration de son PLUiHD,
- Vu la délibération du conseil métropolitain du Grand Nancy, en date du 26 septembre 2024, arrêtant le projet de PLUiHD,
- Vu la réception du dossier de PLUiHD arrêté par le Syndicat mixte Nancy Sud Lorraine en date du 29 octobre 2024,
- Vu l'analyse de la compatibilité du projet de PLUiHD de la Métropole du Grand Nancy avec les objectifs et orientations du SCoT Sud 54, annexée à la présente délibération,

Le Syndicat mixte de la Multipole salue le travail mené par la Métropole du Grand Nancy dans le cadre de l'élaboration de son plan local d'urbanisme intercommunal.

Le Syndicat mixte souhaite souligner en particulier :

- L'intégration par anticipation des orientations et objectifs définis dans le SCoTSud54 révisé, approuvé le 12 octobre 2024 ;

- La qualité du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, dont les grandes orientations et leurs déclinaisons s'inscrivent largement dans les orientations poursuivies par le SCoTSud54 ;
- La mise en œuvre d'une stratégie de sobriété foncière ambitieuse permettant la prévision d'une réduction importante du rythme d'artificialisation observé au cours de la dernière décennie ;
- La perspective d'une ambition démographique raisonnée, traduite par un objectif de production de logements en phase avec les nouveaux objectifs du SCoTSud54 ;
- La forte ambition en matière de résorption de la vacance et de réhabilitation du parc permettant de limiter la construction de logements neufs ;
- La production de plus de 90% des logements au sein de l'enveloppe urbaine concourant largement à l'objectif visé à l'échelle du Sud54 ;
- L'identification des éléments constitutifs de la trame verte et bleue et leur traduction dans le volet réglementaire permettant la préservation des composantes écologiques du territoire ;
- L'ensemble des mesures mises en œuvre pour préserver et valoriser le patrimoine bâti du territoire et les grandes composantes du paysage.

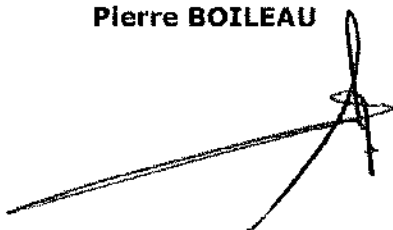
Compte-tenu de ces éléments, le Syndicat mixte de la Multipole rend un avis favorable au projet de PLUIHD de la Métropole du Grand Nancy, en demandant la prise en compte des recommandations faites dans l'analyse de la compatibilité avec le SCoT annexée à cette délibération.

En particulier,

- de justifier plus fortement la production de logements de 15% supérieure aux objectifs définis par le SCoT ;
- d'intégrer des éléments permettant de spatialiser et hiérarchiser les zones d'activités économiques du Grand Nancy en lien avec le récent Schéma d'Accueil des entreprises ;
- d'interdire ou d'encadrer plus fortement les activités commerciales dans les zones d'activités économiques ;
- et de renforcer les justifications permettant de considérer les pôles intermédiaires comme des centralités notamment sur le secteur de la Plaine Flageul.

Adoptée à l'unanimité.

**Le Président,
Pierre BOILEAU**



PRESENTS : 10

EXCUSES : 3



DELIBERATIONS DU BUREAU DU 17 JANVIER 2025

ONT VOTÉ

1	BOILEAU	Pierre	METROPOLE DU GRAND NANCY
2	VALLANCE	Denis	CC PAYS DE COLOMBEY ET SUD TOULOIS
3	BEGORRE-MAIRE	Odile	CC BASSIN DE POMPEY
4	ARNOULD	Philippe	CC VEZOUZE EN PIEMONT
5	WIESER	Laurence	METROPOLE DU GRAND NANCY
6	THOMAS	Claude	CC SEILLE – GRAND COURONNE
7	MINUTIELLO	Bruno	CC DE LUNEVILLE A BACCARAT
8	PINHO	Filipe	CC MOSELLE ET MADON
9	BREUILLE	Michel	METROPOLE DU GRAND NANCY
10	MARTET	Olivier	CC MEURTHE MORTAGNE MOSELLE

ETAIENT EXCUSES

1	BERTELLE	Bernard	CC BASSIN DE PONT-A-MOUSSON
2	FICK	Michel	METROPOLE DU GRAND NANCY
3	COUTEAU	Jean-Pierre	CC TERRES TOULOISES



ANALYSE DU PROJET ARRETE DE PLUiHD DE LA METROPOLE DU GRAND NANCY

Compatibilité avec les objectifs et orientations du SCoTSud54

Par délibération du 03 juillet 2015, la Métropole du Grand Nancy a prescrit l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLH) et de plan de mobilité (PDM).

Conformément aux articles L153-16 et L153-17 du code de l'urbanisme, la Métropole du Grand Nancy a transmis le projet arrêté au Syndicat mixte de la Multipole Nancy Sud Lorraine pour recueillir son avis, en sa qualité de Personne Publique Associée.

Le projet de PLUiHD de la Métropole du Grand Nancy en quelques chiffres :

20 communes – 257 412 habitants (INSEE 2021)

- PLUiHD couvrant la période **2025-2043** soit la durée de 18 ans.

- Objectifs de développement portés par le projet de PLUiHD :

Objectif démographique de + 0,10% / an sur toute la durée du projet soit +320 habitants par an.

+ **5760 habitants** à horizon 2043 ;

+ **19 425 logements** à horizon 2043.

- **92%** de la production de logements **en densification** du tissu existant, **8% en extension**

Selon la méthode utilisée par la MGN le territoire aurait consommé 153,2 ha entre 2011 et 2020 et affiche un objectif de 113 ha pour son projet de PLUiHD.

- Consommation foncière engendrée par le projet de PLUiHD sur la période 2025-2043 :

43 ha hectares potentiels en extension de l'enveloppe urbaine pour le développement résidentiel soit environ **2,4 ha/an** ;

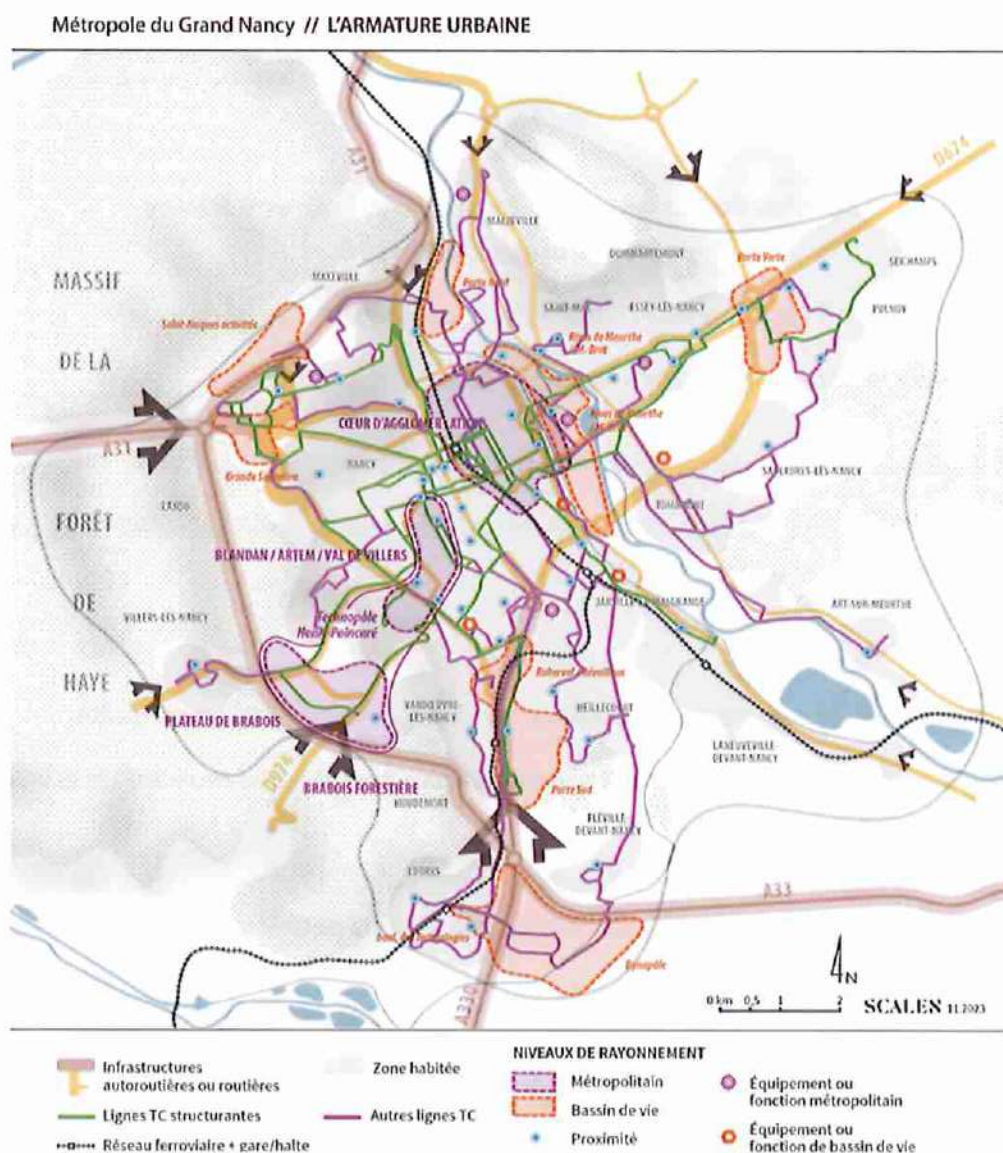
51 hectares potentiels en extension de l'enveloppe urbaine pour le développement des activités économiques, artisanales et industrielles soit environ **2,8 ha/an** ;

19 hectares potentiels en extension de l'enveloppe urbaine pour le développement d'équipements soit environ **1 ha/an**.

I. ARMATURE TERRITORIALE FACTEUR DE COHESION ET D'ATTRACTIVITE

La traduction de l'armature territoriale du SCoTSud54 :

L'armature du SCoTSud54 identifie le territoire du Grand Nancy comme le pôle urbain métropolitain. Il se compose de la ville centre Nancy, d'une première couronne composée des communes de Vandœuvre-lès-Nancy, Laxou, Villers-lès-Nancy, Maxéville, Malzéville, St-Max, Tomblaine, Jarville-la-Malgrange, d'une deuxième couronne composée des communes de Ludres, Houdemont, Heillecourt, Dommartemont, Essey-lès-Nancy, Seichamps, Pulnoy, Saulxures, Laneuveville-devant-Nancy ainsi que d'une troisième couronne composée des communes de Art-sur-Meurthe et Fléville-devant-Nancy.



Dans son projet, la Métropole a souhaité territorialiser sa production de logement sur une armature urbaine différenciant uniquement trois secteurs :

- Nancy : cœur d'agglomération ;
- Les communes de première couronne « élargie » (communes de plus de 8 000 habitants) ;
- Les communes de deuxième couronne (communes de moins de 7 000 habitants).

Mise en œuvre des objectifs de sobriété foncière :

Dans son PLUiHD le territoire de la Métropole procède à l'évaluation de la consommation foncière principalement à l'aide de l'outil régional, Occupation du Sol à Grande Échelle en région Grand Est, complété par d'autres données (fichiers foncier, orthophotographies...).

A l'appui de ces données, la consommation foncière du territoire entre 2011 et 2021 représente **153 hectares**, toutes destinations confondues, soit 15,3 ha par an. Entre 2014 et 2023 représenté (période de référence de 10 ans avant l'arrêt du projet PLUiHD), près de **89 hectares** ont été consommés, soit 8,9 hectares par an.

Pour la **période 2021-2030** le DOO définit une limite de consommation effective pour la Métropole du Grand Nancy s'élevant à **88 ha soit 8,8 ha/an**.

Pour la **période 2031-2040** le DOO définit une limite d'artificialisation pour Métropole du Grand Nancy s'élevant à **56ha soit 5,6 ha/an**.

Pour la **période 2041-2050** le DOO définit une la limite d'artificialisation non territorialisée pour l'ensemble de la Multipole s'élevant à **210 hectares**.

Par ailleurs les zones du Technopôle de Brabois, du Dynapôle et de St Jacques II - Les Balins sont identifiées comme ZAE stratégiques dans le DOO.

« Une part des consommations foncières des ZAE stratégiques est portée collectivement à travers l'enveloppe mutualisée, dans la limite de 50 % de la consommation effective projetée sur chaque zone et d'un plafond de 10 hectares par intercommunalité concernée. Une part au moins équivalente doit être portée par l'EPCI d'accueil »

Le projet de PLUiHD n'intègre toutefois pas cette disposition.

Sur la période 2021 à 2030, la Métropole estime avoir déjà consommé **16 ha**. Les futures consommations foncières seront donc limitées à **72 ha** d'ici à 2030 .

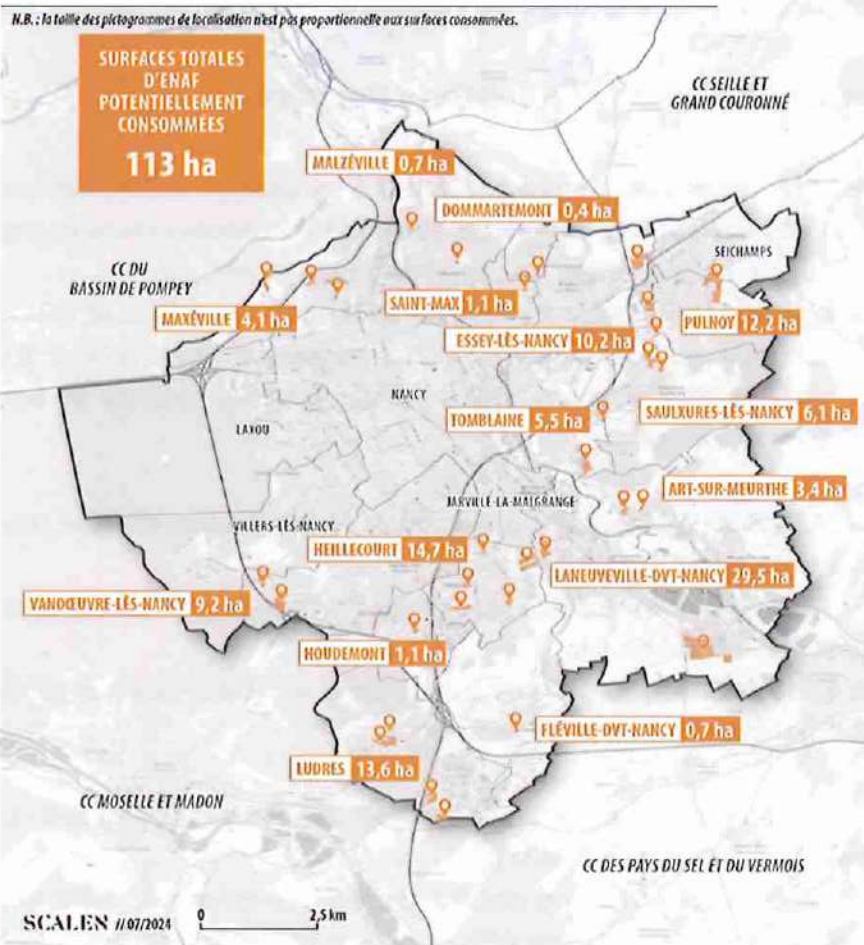
Pour les années 2031 à 2040, une limite d'artificialisation de 5,6 ha/an est prévue par le SCoT soit **56 ha** supplémentaires.

Pour les années 2041 à 2043, une limite d'artificialisation de 2,8 ha/an (en appliquant une règle de trois égale à la territorialisation des périodes précédentes) soit **8,4 ha** supplémentaires.

Au total, les consommations foncières effectives ainsi que l'artificialisation engendrées par le projet de PLUiHD ne devront donc pas dépasser **136,4 ha** pour la période 2025-2043.

Afin de s'inscrire dans les objectifs du SCoT le projet de PLUiHD planifie ainsi une consommation foncière potentielle de **113 ha** pour l'habitat, les activités et les équipements.

Consommation potentielle d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF) entre 2025 et 2043



En lien avec les objectifs de sobriété foncière du SCoT, le PLUiHD pourrait avoir une réflexion sur la projection de la consommation foncière effective afin d'en renforcer la sincérité.

Il conviendrait d'intégrer aux consommations foncières projetées l'ensemble des espaces situés en extension sur des espaces NAF et classés en zone urbaine ou à urbaniser. Des interrogations subsistent notamment sur certaines parties des secteurs de la Plaine Flageul à Tomblaine (corridor et réservoir urbain TVB MGN), de la ZAE de la Louvière à Seichamps (zone agricole RPG et OCS) et de la ZAE des Balins à Maxéville (zone naturelle OCSGE).

Mise en œuvre des orientations de la politique d'habitat et les conditions de qualité et de maîtrise du développement résidentiel :

Besoins en logement et la territorialisation des objectifs

Le SCoTSud54 affiche une perspective démographique établie sur deux périodes :

+0,05% par an d'ici 2030

+0,10% par an entre 2031 et 2040

La Métropole fonde son projet de PLUiHD sur l'hypothèse d'une croissance démographique de 320 habitants par an (hausse annuelle de 0.1%), sur le prolongement de la tendance 2006-2020 de l'évolution de la taille des ménages et sur des besoins en renouvellement fondés sur la reconduction de l'évolution constatée (0,14%) dans le passé.

Cet objectif correspond à la production de **19 425** logements sur la période 2025-2043 soit **1079 logements par an**.

- Récupération de logements vacants : **2 700** soit 14 % de la production totale
- Acquisition Amélioration de logements HLM par bailleurs sociaux : **1 800** soit 9 % de la production totale
- Construction de logements neufs en diffus (dents creuses, démolition / reconstruction, densification) : **3 360** soit 17 % de la production totale
- Construction de logements neufs en secteurs de projets (ZAC, OAP) : **11 565** soit 60 % de la production totale, dont 10 096 en renouvellement et 1 525 en ENAF.

Les secteurs de projet faisant l'objet d'une OAP représentent **11 565** logements.

Phasage des constructions de logements neufs en secteurs de projets :

- 5395 logements entre 2025 et 2031
- 3612 logements entre 2031 et 2037
- 2558 logements entre 2037 et 2043

Les zones U et AUo (ouverte à l'urbanisation) permettent une production de 18 315 logements à court, moyen et long terme, les zones AUf (fermée à l'urbanisation) permettent la production de 1110 logement à moyen et long terme.

La ville de Nancy qui regroupe 41 % de la population du territoire accueillerait 42 % des objectifs de production. Nancy avait vu sa part de production de logements diminuer dans la métropole au profit de la première couronne sur les deux dernières décennies. Cette programmation doit permettre à la ville-centre de maintenir son attractivité et de jouer pleinement son rôle d'accueil de nouveaux d'habitants dans son bassin de vie.

Répartition de la production de logements par secteur :

	Population 2019		Objectifs de production [2025-2043]		
	Effectif	Part	Effectif total	Effectif annuel	Part
Nancy	105 058	41 %	8 127	452	42 %
1e couronne élargie	113 904	44 %	8 364	465	43 %
2e couronne	38 953	15 %	2 934	163	15 %
Métropole du Grand Nancy	257 915	100 %	19 425	1079	100 %

L'objectif de production de logements étant supérieur d'un peu plus de 15% (et non 13%) vis-à-vis de l'objectif SCoT, il conviendrait de justifier pleinement cet écart. Des modulations des objectifs de production de logements peuvent effectivement être admises par le SCoT si certaines spécificités locales le justifient (p.20 DOO). Cette différence pourrait

notamment être expliquée par le choix d'une période de référence du desserrement des ménages différente et d'un ratio utilisé dans l'estimation du besoin en renouvellement de 0,14% pour la MGN contre 0,12% pour le SCoT. L'écart d'ambition démographique ne représentant en réalité que 666 logements sur 18 ans soit 37 logements par an sur 1079 projetés.

Diversification de l'offre et des parcours résidentiels

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

Deux outils sont intégrés dans le règlement et documents graphiques du PLUiHD : les OAP sectorielles et les Secteurs de Mixité Sociale généralisés (SMS) ou localisés (les Servitudes de Mixité Sociale Majorée – SMSM).

Les principes de mixité sociale applicables dans les ZAC et les OAP sectorielles sont définis à l'échelle de chaque projet.

Cela est également traduit au sein de l'orientation n°1 du POA « Adapter la production de logements aux parcours résidentiels et maintenir le taux de logement social à 26 % dans une logique de rééquilibrage territorial et de mixité sociale. »

Objectifs de réhabilitation du parc de logements existants et de résorption de la vacance

La Métropole dispose d'un taux de vacance située à 9,3 % soit 13 774 logements (selon l'INSEE).

La vacance concerne essentiellement les logements du parc privé puisque seulement 2 % des logements HLM sont identifiés vacants, soit 639 logements d'après le RPLS 2019.

Une problématique plus profonde de vacance de longue durée est également identifiée. D'après les fichiers LOVAC, qui permettent d'identifier la vacance de longue durée, 27 % des logements vacants du parc privé le sont depuis au moins 2 ans (soit 3 480 logements) dont 2/3 d'entre eux se situent à Nancy.

L'objectif de la Métropole est de remettre annuellement sur le marché 140 à 150 logements vacants soit un total de **2700 logements** à horizon 2043.

Cet objectif permettra d'atteindre **un taux inférieur à 7% à terme**.

La Métropole a par ailleurs intégré le Réseau national des collectivités mobilisées contre le logement vacant et la démarche Zéro Logement Vacant.

Concernant la réhabilitation, en lien avec le PCAET (diminution de -50% de la consommation énergétique à horizon 2050), l'orientation n°2 du POA habitat vise à adapter l'habitat existant et la production neuve aux enjeux de transition écologique.

ACTION N°16 : POURSUIVRE ET INTENSIFIER L'AMELIORATION ENERGETIQUE DU PARC PRIVE

ACTION N°17 : CONTRIBUER A LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE ET NON DECENT

Conditions de maîtrise du développement résidentiel

La méthodologie employée pour évaluer le potentiel de densification et de mutation des espaces urbains est clairement exposée dans les justifications des choix (cf. p27).

Un potentiel de densification et de mutation est identifié pour l'habitat ainsi que pour le développement économique.

Pour l'habitat, le PLUiHD prévoit ainsi la production de près de **3 300 logements** en diffus sans consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers. L'enjeu de cette filière est de réaliser des logements neufs par densification de parcelles bâties, par déconstruction-reconstruction et par remplissage de dents creuses.

Pour l'activité, la Métropole, afin de limiter la consommation foncière des ENAF souhaite s'appuyer sur le potentiel de densification et de mutation avec 3 orientations :

- Consolider et accompagner à court terme la commercialisation des sites existants (14,6 ha)
- Requalifier des sites existants / des friches pour une occupation économique (63,5 ha)
- Explorer les possibilités de densification et de transformation des espaces économiques existants dans leur périmètre actuel (21,1 ha)

Le SCoT Sud 54 fixe pour objectif de produire 70% des logements dans l'enveloppe urbaine.

En comptabilisant la récupération de logements vacants (2700), l'acquisition amélioration (1800), la production de logements en densification dans le diffus (3300) et les sites de projets en renouvellement urbain (10096) le projet de PLUiHD atteint **un taux de 92% de logements produits** dans les enveloppes urbaines.

En lien avec les objectifs visant à prioriser le développement résidentiel dans l'enveloppe urbaine et en renouvellement urbain, il conviendrait de clarifier le positionnement de certains secteurs considérés comme étant en renouvellement (Ex : Bois la Dame à Tomblaine, Sillon du Fonteno à Heillecourt...) par la délimitation des enveloppes urbaines (cf. DOO p29)

Une densité spécifique est définie pour chaque site de projet. Le projet de PLUiHD respecte à priori les objectifs de densité minimale du SCoT et va même beaucoup plus loin dans certains secteurs. Il s'avère toutefois complexe de mesurer le respect de la densité par commune ainsi qu'à l'échelle de la Métropole.

En lien avec l'objectif du SCoT visant à rechercher des formes bâties plus dense et diversifiée le PLUiHD de la Métropole pourrait compléter le tableau « Sites de projet par commune et par type » (p6 à 9 du document ESPACES, SITES ET SECTEURS DE PROJET) avec les densités appliquées par secteur et par commune pour en simplifier l'appréciation globale.
L'indication de la dimension des secteurs de projet et des densités résidentielles attendues pourrait également être systématisé dans la partie Orientation programmatique des OAP.

Mise en œuvre des orientations pour l'organisation et l'accueil des activités économiques

Localisation préférentielle des activités économiques

Dans le PADD les orientations stratégiques en matière de développement économique s'articulent autour de 4 plans d'actions structurants visant à faire du territoire :

- Une Métropole partenariale
- Une Métropole fabricante
- Une Métropole innovante
- Une Métropole accueillante

Le quatrième axe « une métropole accueillante » concernent plus directement le PLUiHD.

Ainsi, pour les activités productives, afin de maintenir et renforcer son attractivité économique, et pour permettre aux entreprises de s'implanter et de se développer, le projet de la Métropole vise notamment à :

- *favoriser le maintien des activités du territoire métropolitain en confortant les ZAE existantes. La mutation des sites à vocation économique vers un développement commercial est à éviter.*
- *favoriser une offre foncière et immobilière (vente et location) diversifiée et abordable dans la métropole, en complémentarité avec les territoires voisins, pour les entreprises artisanales, les unités de production et industrielles, en particulier les activités de production.*

Les leviers à activer sont :

- *la requalification et la redynamisation de l'immobilier existant et des zones d'activités existantes (réhabilitation, extension, densification), dans le respect d'un principe d'économie d'espaces et d'optimisation et d'économie des espaces immobiliers et fonciers. Les sites de Brabois et la Porte Verte sont les grandes zones d'activités économiques de première génération prioritaires dans le cadre de cette orientation ;*
- *le développement d'une nouvelle offre foncière économique sur de nouveaux secteurs dans une logique de développement maîtrisé et de gestion économe de l'espace, sous condition d'accès routier et transports alternatifs (transports en commun, vélo, piéton) performants, afin d'accueillir de nouvelles entreprises et de permettre le développement d'entreprises déjà implantées sur le territoire métropolitain.*

Les espaces, sites et secteurs de projet traduisent de façon opérationnelle la stratégie économique et commerciale de la Métropole. Ils ont pour but la mise en œuvre des objectifs et orientations définis dans ces stratégies.

En termes de zonage, le projet de PLUiHD définit deux types de secteurs de mixité fonctionnelle pour les zones d'activités :

- à vocations économiques mixtes, **indiqués « M »**, pouvant accueillir tout type d'activités et notamment commerciales, de restauration, hôtelières, etc. ;

- à vocations économiques limitées, **indités « L »**, pour lesquels une préservation des spécificités des zones, un maintien des activités productives et une limitation des conflits d'usages est recherchée en évitant notamment le mitage par des activités accueillant une clientèle (toute vocation sauf habitat et commerce de détail, certaines activités de services recevant du public).

Certaines zones inditées M ne sont pas des zones commerciales ou comportent que peu de commerces. (cf. remarques localisation des commerces)

En lien avec l'orientation du SCoT visant à implanter prioritairement au sein des zones d'activités économiques (ZAE) existantes les activités dont la nature ne permet pas une proximité avec les espaces d'habitat et/ou ayant des besoins spécifiques, le PLUiHD de la Métropole pourrait s'interroger sur une délimitation plus stricte des secteurs indités « M » ou sur une définition moins binaire des secteurs de mixité fonctionnelle relatif aux zones d'activités permettant d'apporter plus de nuances dans la classification des espaces à vocation économique (commercial, industriel, mixte...).

En effet, afin de répondre à la déclinaison des objectifs du SCoT visant à interdire le commerce dans les ZAE ainsi qu'à l'objectif du SCoT visant à interdire la mutation de zones d'activités en zones commerciales et à mieux encadrer l'offre commerciale présente dans les ZAE existantes, le PLUiHD de la Métropole doit intégrer des dispositions permettant d'encadrer plus fortement les activités commerciales dans les ZAE.

Principes d'organisation des zones d'activités économiques (ZAE)

L'un des objectifs du SCoT est d'organiser et hiérarchiser les zones d'activités économiques afin notamment de gagner en lisibilité auprès des acteurs économiques, d'assurer les équilibres territoriaux et mieux réguler les concurrences et de donner des clés d'optimisation et de régulation foncière.

Cette hiérarchisation est organisée en 4 typologies répondant chacune à des objectifs et stratégies différenciés d'accueil des entreprises :

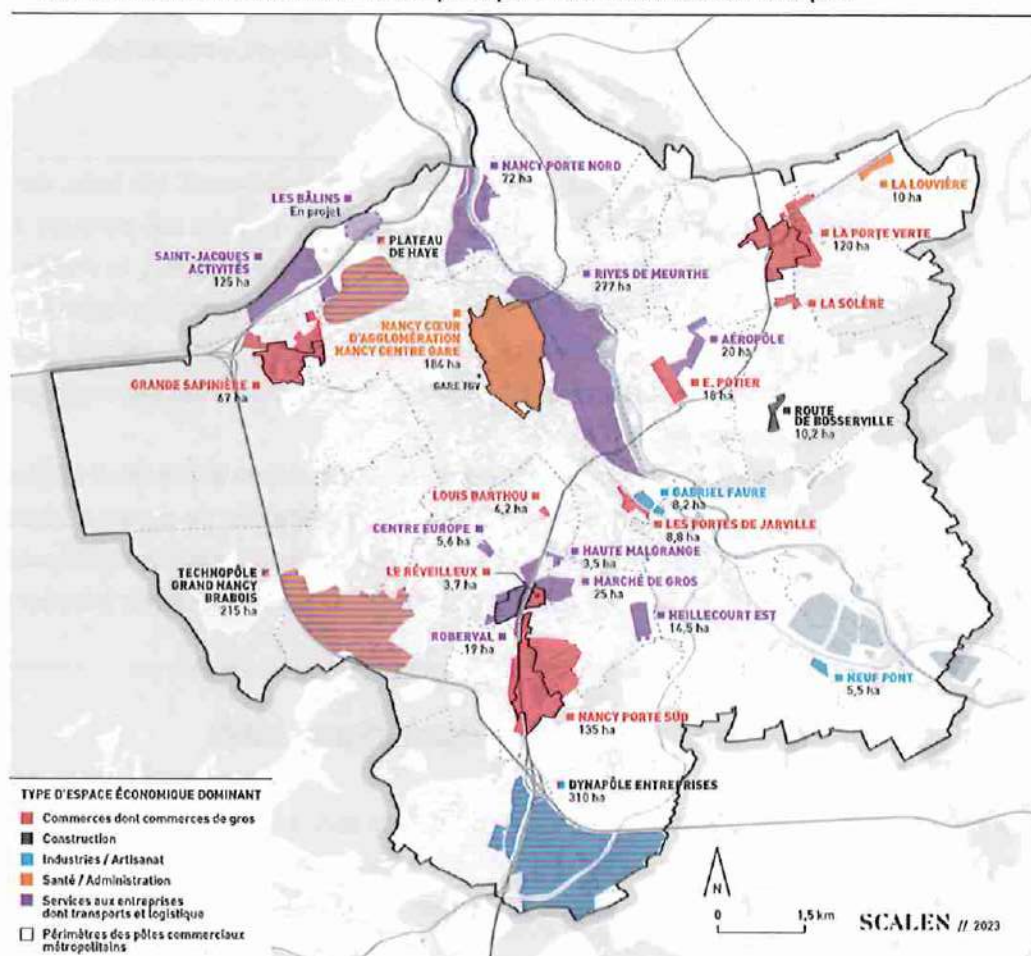
- ZAE multipolitaines
- ZAE stratégiques
- ZAE intermédiaires
- ZAE locales

Le SCoT identifie 3 ZAE stratégiques au sein de la Métropole du Grand Nancy :

- Les Bâlins St Jacques II
- Technopôle Nancy Brabois
- Dynapole Ludres Fléville

Carte des principaux sites d'activités économique de la Métropole (issue du Schéma d'accueil des entreprises)

MÉTROPOLE DU GRAND NANCY // Les principaux sites d'activités économiques



En lien avec l'orientation visant à organiser une offre de ZAE lisible pour les acteurs économiques et assurant les équilibres territoriaux, il conviendrait que le projet intègre des éléments (OAP économique par exemple) permettant, à l'instar de l'OAP commerce, de spatialiser et hiérarchiser les zones d'activités économiques du Grand Nancy. Un lien pourrait notamment être fait avec le récent Schéma d'Accueil des entreprises.

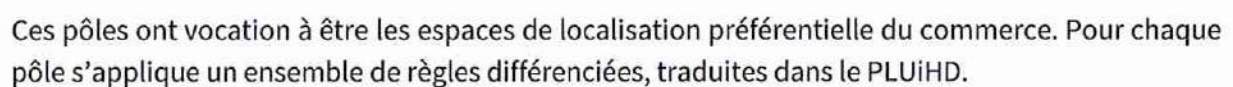
Mise en œuvre des orientations pour la localisation et les conditions d'implantation du développement commercial

Le SCoT indique que les nouvelles implantations commerciales doivent se faire **prioritairement** dans les centralités des polarités et en complémentarité avec les secteurs d'implantations périphériques (SIP).

- Il revient aux documents d'urbanisme de délimiter les périmètres des centralités commerciales et des secteurs d'implantations périphériques (p.49 du DOO).

L'armature commerciale sur laquelle s'appuie cette OAP est celle définie dans la stratégie commerciale de la Métropole :

- ## L'ARMATURE COMMERCIALE DANS LA MÉTROPOLE DU GRAND NANCY



Clé de lecture entre l'armature commerciale du Grand Nancy et le DAACL

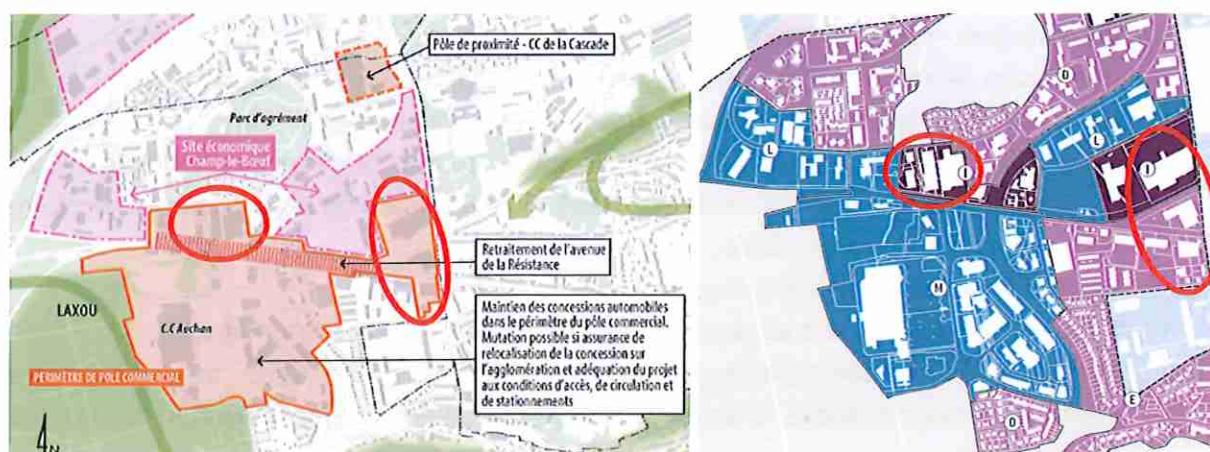
PÔLES DE RAYONNEMENT METROPOLITAIN	PÔLES INTERMÉDIAIRES	PÔLES ET LINÉAIRES DE PROXIMITÉ	DIFFUS
<p>Ces pôles sont la destination privilégiée pour la localisation de projets commerciaux d'importance. Le but est de concentrer le commerce à forte capacité d'attraction et des enseignes à forte valeur ajoutée.</p> <p>La création de commerce de plus de 1000m² de surface de vente est autorisée.</p> <p>Les extensions de magasins existants sont possibles.</p>	<p>Ces pôles structurants à l'échelle de la Métropole ont vocation à rayonner plus localement. Le but est de consolider la capacité d'évolution de ces pôles.</p> <p>La création de nouveaux magasins de plus de 1000m² de surfaces de vente est autorisée.</p> <p>Les extensions de magasins existants sont encadrées.</p>	<p>Les commerces de ces espaces de proximité sont destinés à assurer les besoins du quotidien.</p> <p>Les projets de création de commerce à dominante non alimentaire sont autorisés jusqu'à 300m² de surface de vente.</p> <p>Les projets de création de magasin à dominante alimentaire peuvent être autorisés jusqu'à 1200m².</p> <p>Les extensions de magasins sont encadrées.</p>	<p>Les projets de création de commerce sont autorisés jusqu'à 300m² de surface de vente.</p> <p>Les extensions de magasins sont encadrées.</p>
<p>↓ ↓</p> <p>SIP et centralités de polarités urbaines</p>		<p>↓</p> <p>Centralités de quartiers</p>	<p>DAACL du SCoT : Fonctions commerciales et localisation préférentielle du commerce</p>

La clé de lecture présentée dans la justification des choix du PLUiHD permet de faire le lien entre l'armature commerciale de la Métropole et les prescriptions du DAACL.

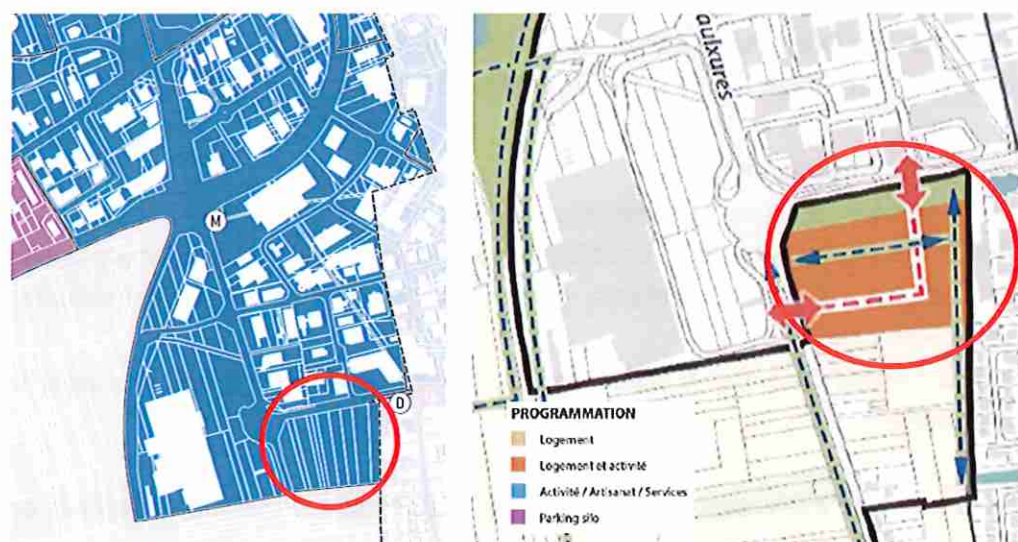
Il semble toutefois que certains pôles intermédiaires identifiés dans l'OAP commerce (notamment La Plaine Flageul) ne correspondent pas tout à fait à la définition faite dans le SCoT d'une centralité commerciale. (cf. page 49 du DOO) : *Il s'agit d'un centre-ville, d'un centre-bourg ou d'un centre de quartier d'une polarité urbaine ou rurale où s'observent de façon cumulative une certaine densité bâtie, une diversité des fonctions (habitat, commerces, équipements) et la présence d'espaces publics favorisant l'accessibilité aux commerces par les modes actifs (piétons et mobilités douces).*

Des incohérences entre pièces réglementaires sont également relevés sur certains pôles de rayonnement métropolitain :

Grande Sapinière : incohérences entre le périmètre délimité dans l'OAP commerciale et sa déclinaison dans le règlement graphique et l'OAP sectorielle. Le grand commerce y est, en effet, fortement limité et le souhait est plutôt d'y développer des formes plus résidentielles.



Porte Verte : incohérence entre l'OAP commerce, le zonage et l'OAP sectorielle quant à la vocation d'un site en extension (secteur de diversité plutôt que d'activités ?)



En lien avec les orientations du SCoT en matière de développement commercial, il conviendrait que le PLUiHD de la Métropole renforce les justifications permettant de considérer les pôles intermédiaires comme des centralités notamment sur le secteur de la Plaine Flageul qui ne semble pas correspondre à la définition faite dans le SCoT d'une centralité commerciale. Le SCoT interdisant par ailleurs la création de nouveaux SIP ainsi que les projets commerciaux engendrant de l'artificialisation des sols (sauf dérogation loi C&R). Il conviendrait également de renforcer la cohérence entre l'OAP commerce et les autres pièces réglementaire concernant certains pôles de rayonnement métropolitain.

Mise en œuvre des orientations de la politique de mobilité

Le projet de PLUiHD présente une OAP thématique « Mobilités » qui décline opérationnellement le Plan Métropolitain des Mobilités élaboré en 2021 par la Métropole.

Les objectifs généraux poursuivis sont les suivants :

- Concevoir une approche des mobilités dans leur globalité et de façon systémique
- Rééquilibrer la place de chaque mode et viser un important report modal,
- Penser l'intermodalité comme une composante première de la chaîne des mobilités en facilitant le passage d'un mode de transport à l'autre, à toutes les échelles du territoire métropolitain et du bassin de vie,
- Répondre aux aspirations des citoyens,
- Renouveler la manière d'aménager les espaces publics, partager l'espace public,
- Réduire la pollution atmosphérique et sonore ainsi que les émissions de gaz à effet de serre
- Face à l'urgence climatique, inventer de nouveaux modèles urbains : construire la « ville du quart d'heure »

Les objectifs généraux sont complétés par des objectifs quantitatifs, à l'horizon 2030-35 :

- Atteindre une part modale du vélo entre 12 et 14%, contre 3% aujourd'hui,
- Renforcer la marche en visant une hausse de la part modale de 36% à 38-40%,
- Augmenter la part modale du transport en commun de 11% à 15-16%,
- Réduire l'utilisation de la voiture individuelle de 50% à 30-35% de part modale.

L'OAP fixe ainsi les orientations suivantes :

- **Orientation 1 :** améliorer la qualité de service pour les transports collectifs
- **Orientation 2 :** garantir la sécurité et le confort de tous les Grands Nancéiens, en particulier les publics les plus vulnérables (enfants, personnes âgées), pour leurs déplacements effectués à pied et à vélo
- **Orientation 3 :** redimensionner la place donnée aux déplacements ayant recours à la voiture particulière

Le projet de PLUiHD présente également un POA mobilité qui définit 4 orientations déclinées en actions :

- A. Apaiser la mobilité, développer une ville des proximités
- B. Développer l'usage des transports collectifs, la multimodalité et la mobilité partagée, intégrer les innovations
- C. Concevoir une ville adaptée aux besoins de mobilité de tous, adapter l'offre de mobilité aux temporalités des besoins des usagers
- D. Informer et sensibiliser les usagers, accompagner le report modal

Mise en œuvre des orientations en faveur de la transition énergétique et alimentaire

Planifier l'ambition énergétique et le déploiement des énergies renouvelables sur le sud Meurthe-et-Moselle

L'état des lieux énergétique du territoire (dans l'EIE) est très complet.

Le PADD définit une orientation visant à « RÉDUIRE LES CONSOMMATIONS D'ÉNERGIE ET PRODUIRE DES ÉNERGIES RENOUVELABLES ».

*La Métropole du Grand Nancy entend s'engager de manière volontariste au service de la transition énergétique et de la lutte contre le réchauffement climatique, en activant un ensemble de leviers pour réduire les émissions de Gaz à Effet de Serre, à commencer par son nouveau **Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)**.*

Cette ambition de réduire la consommation d'énergie s'accompagne également de limiter la dépendance énergétique de la Métropole et donc d'une volonté de produire davantage d'énergies renouvelables et de récupération.

Il s'agira favoriser le développement d'installations de production d'énergie dans les bâtiments existants, dans les nouveaux programmes de construction, aux seins des zones d'activités économiques et commerciales, en milieu agricole (méthanisation, ombrières photovoltaïques, etc.), etc. Les implantations d'équipements de production d'énergies renouvelables et de récupération doivent être favorisées lorsqu'ils sont compatibles avec le caractère dominant de la zone. La production privée est encouragée.

Le PCAET définit des objectifs ambitieux en matière de diminution de la consommation énergétique (-20% en 2030 et -50% en 2050), de part des énergies renouvelables dans la consommation finale (70% à horizon 2050) et réduction des émissions de gaz à effet de serre (-55% en 2030 et -83% en 2050).

Le PLUiHD est également complété par une OAP « Adaptation au Changement Climatique (ACC), bruit et air ».

Prendre en compte les objectifs de la transition alimentaire

Le PADD définit une orientation visant à favoriser une agriculture périurbaine répondant aux besoins de la population avec pour objectif de :

- garantir une intégration réussie des activités agricoles et sylvicoles dans le tissu périurbain
- favoriser la diversification et les projets de valorisations pérennes (vente directe, transformation de produits, tourisme à la ferme, tourisme équestre, etc.)

Préservation de la ressource agricole et forestière

Un diagnostic agricole et forestier a bien été réalisée au sein de l'EIE.

L'identification et la protection des éléments de l'infrastructure agroécologique (haies, ripisylves...) est globalement bien réalisée dans le zonage

L'OAP thématique comporte également une orientation visant à « **PRESERVER LES VALEURS ENVIRONNEMENTALES ET AGRONOMIQUES DE L'INFRASTRUCTURE « AGRO-ECOLOGIQUE » DU TERRITOIRE** »

Les espaces agricoles et forestiers sont globalement bien préservés.

Mise en œuvre des orientations en faveur de la protection de la biodiversité

Prise en compte des orientations en faveur de la protection de la biodiversité

Objectifs généraux

L'identification de la trame verte et bleue et de ses sous-trames a été réalisée de manière satisfaisante dans l'EIE.

Le projet de PLUiHD présente une OAP thématique « PATRIMOINES : biodiversité et TVB... ». Cette OAP a pour orientation de « CONFORTER LE RÔLE DE LA TRAME ECOLOGIQUE POUR PRÉSERVER LA BIODIVERSITÉ »

Principes de protection des réservoirs de biodiversité

L'OAP comporte une orientation visant à « PRÉSERVER LES RESERVOIRS DE BIODIVERSITE »

Cette orientation vise à conforter :

- la trame verte, dont la trame des milieux forestiers et la trame des milieux thermophiles, en préservant les principales entités boisées, les haies et bosquets, les principaux alignements d'arbres, les prairies extensives et les pelouses calcaires ;
- la trame bleue en protégeant et en valorisant les zones humides et les abords des cours d'eau,

Les réservoirs de biodiversité font l'objet de plusieurs dispositions réglementaires fortes dans le PLUiHD visant à identifier et protéger les éléments qui constituent des habitats naturels :

- constructibilité limitée en zones A et N ;
- protection au titre du L151-23 des réservoirs institutionnels associés aux espèces remarquables ;
- recul par rapport aux cours d'eau et aux lisières forestières ;

Principes de protection et de remise en état des corridors écologiques

L'OAP comporte une orientation visant à « GARANTIR LE PRINCIPE DE CONNEXION ECOLOGIQUE A L'ECHELLE DU TERRITOIRE »

Cette orientation vise à conforter les connexions en renforçant la fonctionnalité des espaces tampon autour des réservoirs et des corridors qui les relient, tout en limitant au maximum l'artificialisation et la fragmentation des milieux.

Préserver et valoriser les continuités des milieux aquatiques et humides

Cf. orientations précédentes

Principes de préservation de la nature ordinaire (hors réservoirs de biodiversité)

Cf. orientations précédentes

L'armature verte est bien préservée au sein du SVU (qualité paysagère, franges urbaines, activités agricoles, sites d'entrée de ville...)

Mise en œuvre des orientations en faveur de la qualité urbaine, de la protection et de la valorisation des paysages

Principes pour la mise en œuvre d'un aménagement de qualité

La pièce « Espaces, Sites Et Secteurs De Projet » comporte les OAP territoriales et sectorielles réalisées sur chaque zone AU (AUo et AUf) et sur certaines zones U à enjeux. Elles intègrent globalement des principes favorisant la qualité architecturale, environnementale, paysagère et énergétique des futures opérations d'aménagement.

En lien avec les orientations relatives aux principes pour la mise en œuvre d'un aménagement de qualité, certaines OAP pourraient être améliorées afin de favoriser les logiques d'itinéraire évitant les impasses.

Conditions de préservation et de valorisation du patrimoine bâti

Le projet de PLUiHD présente une OAP thématique « PATRIMOINES : ... Patrimoine architectural et culturel »

Ce volet de l'OAP « Patrimoines » porte sur l'ensemble du patrimoine urbain et architectural dans une acception large du « paysage urbain historique » de la Métropole du Grand Nancy, qui caractérise l'identité du territoire et le cadre de vie des habitants de la Métropole.

Orientations :

- mettre en valeur l'interface entre les espaces publics et les espaces privés
- préserver la valeur patrimoniale des caractéristiques extérieures des bâtiments et éviter leur banalisation et leur dénaturation

Le zonage comporte également une partie thématique dédiée à la qualité urbaine, architecturale et paysagère.

Les éléments remarquables du patrimoine sont également identifiés de façon exhaustive.

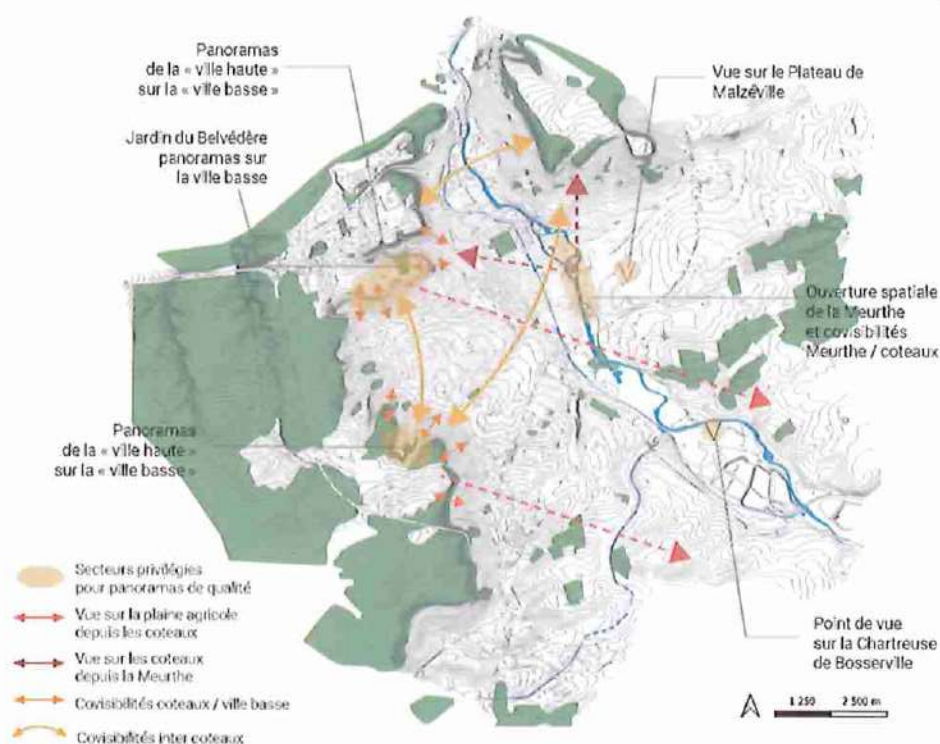
Préserver les paysages emblématiques du territoire

Le projet de PLUiHD présente une OAP thématique « PATRIMOINES : ... Paysage et cadre de vie » visant à « Faire des paysages un marqueur de l'identité métropolitaine à toutes les échelles »

Ce volet de l'OAP « Patrimoines » porte sur l'ensemble de la trame paysagère du Grand Nancy. Le paysage représentant à la fois un marqueur de l'identité de la Métropole et le support de son cadre de vie.

L'OAP présente 4 orientations visant notamment à :

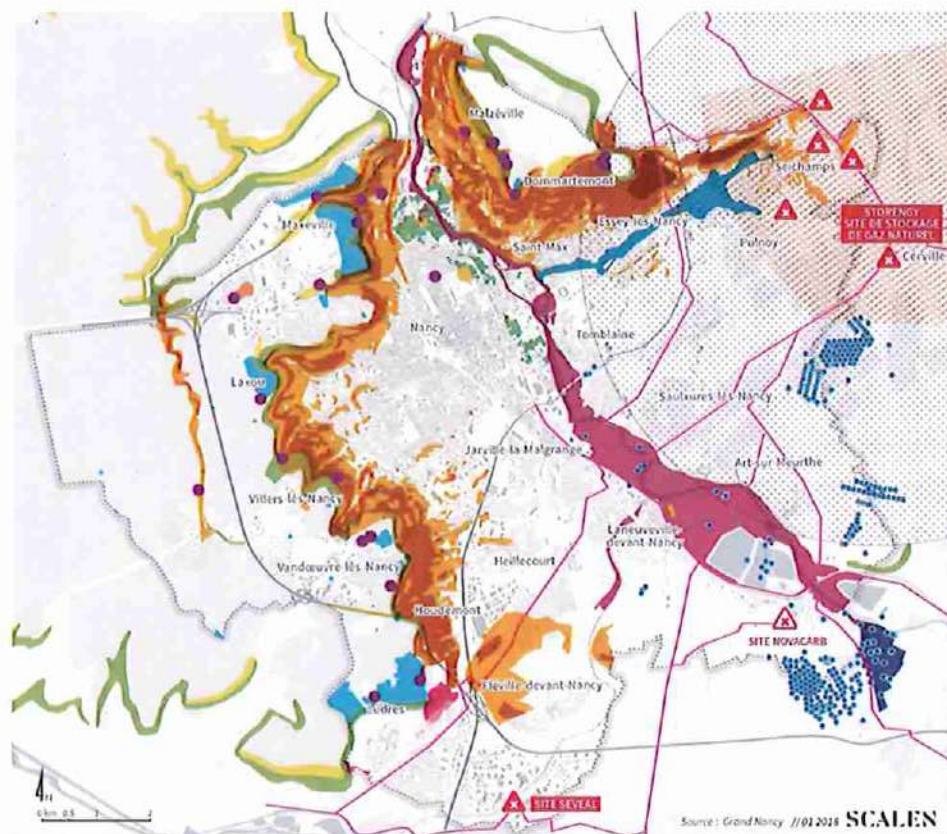
- AFFIRMER ET RESPECTER UNE ARMATURE PAYSAGERE PLURIELLE
- SOIGNER LES TRANSITIONS ENTRE TISSU URBAIN ET ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS
- VALORISER ET ORGANISER LA PRATIQUE DES PAYSAGES DE PROXIMITE
- MAINTENIR LES POINTS DE VUE SUR LE GRAND PAYSAGE ET LES COVISIBILITES



Mise en œuvre des orientations pour la prévention des risques et nuisances pour la santé humaine

L'EIE identifie les pollutions, nuisances et risques majeurs présents sur le territoire Métropolitain, fait un bilan des risques naturels, industriels et technologiques et définit des enjeux spécifiques :

- Renforcer l'information des populations vulnérables des risques présents sur le territoire de la Métropole ;
- Continuer le développement de la connaissance du risque inondation concernant les affluents de la Meurthe et du phénomène de ruissellement, notamment à l'Est du territoire métropolitain ;
- Poursuivre l'articulation entre développement urbain et nuisances pour ne pas accroître la vulnérabilité des populations et augmenter les risques ;
- Mieux prendre en compte les flux de transport de matières dangereuses en milieu urbain ;
- Poursuivre la gestion intégrée des eaux pluviales



RISQUES NATURELS ET ALÉAS

Inondation

PPR

- Zone de préservation (zone R)
- Zone de protection (zone D)
- Zone de prévention (zone V)

Zones inondées du bassin versant du Grémillon

- Zones inondées

Mouvements de terrain

Aléa

- Fort
- Moyen
- Faible

PPR (Ludres)

- Zone de préservation (zone III)
- Zone de protection (zone II)
- Zone de prévention (zone I)

Cavités souterraines

Risque

- Cavités souterraines

Chutes de blocs

Aléa

- Moyen
- Faible
- Présumé nul

Aléa minier ferrifère et salifère

- Sondages salins
- Risque d'affaissements liés à la dissolution du sel
- Aléa minier ferrifère

RISQUES INDUSTRIELS ET TECHNOLOGIQUES

Site Seveso

- Seveso II seuil haut
- Seveso II seuil bas

Stockage de gaz

- Stockage souterrain de gaz combustible
- Périmètre de protection du stockage de gaz

Transport de gaz

- Canalisations de transport de gaz



Présidence

03 83 85 54 01 – president@nancy.cci.fr

ARRIVÉ LE :

20 JAN. 2025

Mairie d'Essey les Nancy

Monsieur Michel BREUILLE
Maire de ESSEY-lès-NANCY
BP 39 - Place de la République
54270 ESSEY-LÈS-NANCY

Nancy, le 16 janvier 2025

Monsieur le Maire, *Cher Michel,*

Je me permets d'attirer votre attention sur les implications significatives du nouveau Plan Local d'Urbanisme intercommunal et Habitat-Déplacements (PLUi-HD) pour le développement économique de notre territoire.

S'il convient, naturellement, de saluer l'ambition environnementale et sociale qui préside à l'élaboration de ce document d'urbanisme, plusieurs points méritent une attention particulière afin d'assurer un équilibre entre les objectifs de développement durable et la vitalité économique de notre territoire.

La question du foncier disponible constitue notre première source d'inquiétude.

En application de la loi Climat & Résilience de 2021, il est prévu de réduire la consommation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF). Nous passerions ainsi de 15 Ha/an à 6,4 Ha/an entre 2021 et 2043, soit 129 Ha disponibles. À ce jour, 113 Ha font déjà l'objet de projets, dont 51 Ha pour du développement économique. Avec l'attribution d'une part significative de cette réserve foncière au projet Novacarb, notre territoire ne dispose au mieux que de 16 hectares à partager entre nouveaux projets économiques, habitation et équipements dans les vingt prochaines années. Cette rareté du foncier, conjuguée aux nouvelles contraintes d'aménagement, notamment le passage à 30% de la surface dédiée aux espaces verts, compromet sérieusement notre capacité à maintenir une dynamique de développement économique soutenue.

Au-delà de cette problématique foncière, la réglementation environnementale stricte, bien que nécessaire, impose des investissements considérables aux entreprises. L'obligation d'intégrer des surfaces éco-aménagées comme les toitures végétalisées et l'utilisation de matériaux perméables vont engendrer des surcoûts significatifs, particulièrement problématiques pour nos entreprises. En parallèle, la mixité fonctionnelle, si elle présente des avantages indéniables pour la vie urbaine, complexifie considérablement les projets immobiliers. Les entreprises spécialisées dans un type d'activité se verront contraintes de repenser entièrement leur modèle d'intervention, fragilisant ainsi leur position. Les

nouvelles normes de stationnement et de gestion des flux, quant à elles, bien que pertinentes dans leur principe, nécessitent des adaptations coûteuses, notamment pour les établissements disposant d'espaces limités. Si la mutualisation des parkings, tend à en optimiser l'usage, elle exige une coordination complexe entre différents acteurs.

Pour illustrer concrètement ces impacts, notre analyse comparative détaillée sur un cas type d'implantation logistique de 10 000 m² est particulièrement éclairante. Les nouvelles dispositions du PLUi imposent une réduction de la surface bâtie exploitable de 7 000 à 6 000 m², tout en augmentant significativement les contraintes d'aménagement. La surface de pleine terre exigée passe de 3 000 à 4 000 m², les espaces verts paysagés suivent la même progression, et le nombre d'arbres de haute tige à planter est presque doublé, passant de 15 à 27 arbres.

Ces modifications se traduisent par des surcoûts considérables. Pour ce projet type, le montant total des aménagements imposés atteint 675 600 € contre 424 500 € sous l'ancien PLU, soit une augmentation de 251 100 €. Cette hausse de près de 60% des coûts d'aménagement se décompose notamment en 168 100 € pour les espaces verts (+43 600 €), 215 000 € pour les voiries et stationnements (+15 000 €), et 120 000 € pour les exigences de qualité architecturale, un poste inexistant dans l'ancien PLU.

Dans le secteur de la construction plus spécifiquement, ces nouvelles dispositions engendrent des défis techniques et financiers majeurs. Les entreprises doivent repenser entièrement leur approche de la construction, depuis la conception jusqu'à la réalisation. L'obligation d'intégrer des surfaces perméables, des systèmes de rétention d'eau plus importants, et des infrastructures pour les mobilités douces nécessite une expertise technique renforcée et des investissements conséquents. Par ailleurs, les nouvelles exigences en matière de qualité architecturale et de biodiversité représentent des postes de dépenses supplémentaires jusqu'alors inexistantes.

Dans un contexte économique déjà fragilisé par l'inflation et la hausse des taux d'intérêt, où nos entreprises font face à des difficultés croissantes de trésorerie et à une augmentation continue des coûts des matériaux, l'application stricte et immédiate de ces nouvelles dispositions risque de mettre en péril la survie même de certaines d'entre elles, particulièrement les PME qui constituent le cœur de notre tissu économique local.

Aussi, nous sollicitons une révision du projet au regard des problématiques soulevées, assurant un meilleur équilibre entre développement durable et économique.

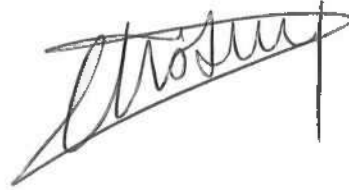
A défaut et afin de permettre à cette transition de se dérouler dans les meilleures conditions, il serait souhaitable de prévoir :

- La création d'un fonds de compensation métropolitain pour accompagner la transition des entreprises vers ces nouvelles normes, notamment celles qui seraient touchées dans leurs projets en cours
- L'instauration d'une période transitoire de cinq ans permettant une mise en conformité progressive
- La mise en place d'une cellule d'accompagnement technique pour optimiser les projets
- Une révision des seuils d'exigence selon la taille des projets et leur destination
- Une sanctuarisation du foncier économique restant

Dans l'attente de votre retour, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sincères salutations,

*Je te remercie de ton soutien
Amicalement*

Le Président,
François PELISSIER

A stylized, handwritten signature in black ink, appearing to read 'François' followed by a long horizontal stroke and a vertical line at the end.



PLUi Métropole du Grand Nancy

Cas de l'acquisition de 10 000 m² de terrain pour une entreprise de logistique avec 100 salariés

Comparatif des exigences entre PLU de Maxéville
et le futur PLUi de la Métropole du Grand Nancy

1. Répartition des surfaces et exigences environnementales

Catégorie	PLU de Maxéville (en m ²)	PLUi de la Métropole (en m ²)
Terrain total	10 000	10 000
Surface bâtie	7 000	6 000
Surface bâtie après déduction (hors quai déchargement et poids lourds)	3 750	3 000
Hypothèse quai déchargement (500 m ²) et parking poids lourds (1 000 m ²)	1 250	1 500
Parkings voitures (40 à 50 places)	2 500	2 000
Parkings vélos (10 à 20 places)	250	500
Pistes cyclables/piétonnes	250	500
Bassins de rétention	500	750
Surface de pleine terre	3 000	4 000
Espaces verts paysagés	3 000	4 000
Nombre d'arbres de haute tige à planter	15 arbres	27 arbres

2. Estimation des coûts pour un terrain de 10 000 m²

Indicateurs	PLU de Maxéville	PLUi de la Métropole	Différence
Espaces verts	124 500 €	168 100 €	+ 43 600 €
Voiries et stationnements	200 000 €	215 000 €	+ 15 000 €
Bassins de rétention	75 000 €	112 500 €	+ 37 500 €
Pistes cyclables/piétonnes	25 000 €	50 000 €	+ 25 000 €
Qualité architecturale	0 €	120 000 €	+ 120 000 €



CCI GRAND NANCY MÉTROPOLE
MEURTHE-ET-MOSELLE

Trames vertes/biodiversité	0 €	10 000 €	+ 10 000 €
TOTAL	424 500 €	675 600 €	+ 251 100 €



**PRÉFET
DE MEURTHE-ET-MOSELLE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Service Aménagement Mobilité Énergie Juridique

Référence : AMEJ-PAT-2025-18

Affaire suivie par : Jean-Pierre LEFÈVRE

tél : 03 83 91 41 70

jean-pierre.lefevre@meurthe-et-moselle.gouv.fr

**Direction départementale
des territoires**

Nancy, le **21 MARS 2025**

Le préfet de Meurthe-et-Moselle

à

Monsieur KLEIN, Président de la métropole
du Grand Nancy
22-24, viaduc Kennedy
CO 80036
54035 NANCY cedex

Objet : Avis sur le projet de PLUI arrêté (2^{ème} arrêt) de la métropole du Grand Nancy

Monsieur le Président,

Le conseil métropolitain du Grand Nancy a arrêté son projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal le 06 février 2025 pour la seconde fois suite à l'avis défavorable de trois communes.

Le projet n'ayant pas été modifié, mon avis émis par courrier du 15 janvier 2025 et référencé AMEJ-PAT-2025-01 reste inchangé.

Je vous prie de bien vouloir agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

Pour le préfet,
le directeur départemental,



Emmanuel TIRTAINE