



PLUi

PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL
DU GRAND NANCY

**PLUi-HD DE LA MÉTROPOLE DU GRAND
NANCY**

Annexe 3 de l'examen au cas par cas

Auto-évaluation

Modification simplifiée n°1

Mars 2026

métropole
GrandNancy

Sommaire

1. PREAMBULE	3
2. NATURE ET OBJECTIFS DE LA MODIFICATION DU PLUI-HD.....	4
A. SUPPRESSION D'UNE PRESCRIPTION DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE DANS LE SECTEUR COUVERT PAR L'OAP TERRITORIALE « OAP.A : RIVES DE MEURTHE »	4
<i>Contexte</i>	4
<i>Modification du règlement graphique</i>	6
3. CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL INTERCOMMUNAL	8
A. LOCALISATION ET CARACTÉRISTIQUES GEOGRAPHIQUES DE L'INTERCOMMUNALITE	8
B. NATURE ET OCCUPATION DU SOL.....	10
C. CONTEXTE AGRICOLE	12
D. LES MILIEUX NATURELS ET CONTINUITES ECOLOGIQUES.....	13
<i>Les milieux remarquables</i>	13
<i>Les milieux humides.....</i>	15
<i>La Trame Verte et Bleue</i>	17
E. LE CONTEXTE PATRIMONIAL ET PAYSAGER	19
<i>Le patrimoine bâti.....</i>	19
<i>Le patrimoine paysager.....</i>	21
F. LES RISQUES ET ALEAS	23
4. DESCRIPTION DES CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES, DE LA VALEUR ET DE LA VULNERABILITE DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHEES PAR LA MISE EN ŒUVRE DU DOCUMENT	32
A. SUPPRESSION D'UNE PRESCRIPTION DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE DANS LE SECTEUR COUVERT PAR L'OAP TERRITORIALE « OAP.A : RIVES DE MEURTHE »	32
5. DESCRIPTION DES PRINCIPALES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE HUMAINE DE LA MISE EN ŒUVRE DU DOCUMENT	38
A. SUPPRESSION D'UNE PRESCRIPTION DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE DANS LE SECTEUR COUVERT PAR L'OAP TERRITORIALE « OAP.A : RIVES DE MEURTHE »	38
<i>Incidences sur la nature et l'occupation des sols et la ressource en eaux</i>	39
<i>Incidences sur les milieux naturels et continuités écologiques.....</i>	39
<i>Incidences sur le patrimoine et le paysage</i>	39
<i>Incidences sur les risques, aléas et nuisances.....</i>	39
<i>Incidences sur la pollution atmosphérique et la contribution au réchauffement climatique et la pollution des sols.....</i>	40
6. CONCLUSION.....	40

1. PREAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLH) et de Plan de Déplacements Urbains (PDU), dit PLUi-HD de la Métropole du Grand Nancy, a été approuvé par le Conseil métropolitain le 6 novembre 2025. Après exécution du contrôle de légalité et des mesures de publicité, le PLUi-HD est devenu opposable le 17 décembre 2025, se substituant ainsi aux 20 POS et PLU communaux préexistants pour l'instruction des autorisations d'urbanisme. Ce nouveau document intercommunal constitue également le nouveau cadre de référence des politiques de l'habitat et des mobilités de la métropole, en remplacement du Programme Métropolitain de l'Habitat (PMH) et du Plan Métropolitain des Mobilités (P2M) précédents.

Conformément aux dispositions de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme la procédure de modification fait l'objet d'un examen au cas par cas dans les conditions définies aux articles R.104-33 à R.104-37 du code de l'urbanisme.

L'article R.104-34 du code de l'urbanisme indique que dans le cadre de l'examen au cas par cas la personne publique transmet à l'autorité environnementale un dossier comprenant :

- Une description de la carte communale, de la création ou de l'extension de l'unité touristique nouvelle ou des évolutions apportées au schéma de cohérence territoriale, au plan local d'urbanisme ou à la carte communale ;
- Un exposé décrivant notamment :
 - Les caractéristiques principales du document d'urbanisme ou, le cas échéant, pour l'unité touristique nouvelle, les éléments mentionnés aux 2°, 3° et 5° du I de l'article R. 122-14 ;
 - L'objet de la procédure d'élaboration ou d'évolution ;
 - Les caractéristiques principales, la valeur et la vulnérabilité du territoire concerné par la procédure ;
 - Les raisons pour lesquelles son projet ne serait pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et, par conséquent, ne requerrait pas la réalisation d'une évaluation environnementale.

Le présent document constitue l'auto-évaluation tel que demandée dans les annexes obligatoires à fournir lors de l'examen au cas par cas.

Ces éléments et doivent permettre à l'autorité environnementale d'apprécier les impacts prévisibles du plan sur l'environnement, et ainsi de prononcer un avis conforme sur la décision de la personne publique responsable de ne pas réaliser d'évaluation environnementale.

2. NATURE ET OBJECTIFS DE LA MODIFICATION DU PLUi-HD

La Métropole du Grand Nancy engage une modification simplifiée du PLUi-HD afin d'apporter une légère évolution.

Le point modifié par cette procédure et abordé dans cette notice est compatible avec les enjeux et les orientations d'aménagement définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUi-HD.

A. SUPPRESSION D'UNE PRESCRIPTION DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE DANS LE SECTEUR COUVERT PAR L'OAP TERRITORIALE « OAP.A : RIVES DE MEURTHE »

Contexte

La Métropole du Grand Nancy a souhaité poursuivre la démarche de cohérence urbaine engagée sur le secteur Nord du territoire à enjeux des Rives de Meurthe. Le secteur Rives de Meurthe Nord est situé à cheval sur les communes de Nancy et Maxéville, et bordé à l'Est par les communes de Malzéville et Saint-Max. Il s'étend sur un axe Nord-Sud, sur 300 ha, délimité par les rives du canal de la Marne au Rhin à l'Ouest et de la Meurthe à l'Est. Il s'étire au Sud jusqu'au site des Grands Moulins et de l'Île Vilgrain, et se connecte à l'avenue du XXe Corps.

L'ensemble du secteur partage une identité commune en raison de sa géographie contrainte par le canal et la Meurthe et de son histoire industrielle et productive, mais également des configurations urbaines singulières composant quatre séquences successives. Il est aujourd'hui l'une des composantes majeures de l'entrée d'agglomération Nord et un secteur en mutation à forts enjeux de renouvellement et de développement à l'échelle de la Métropole.

Afin d'accompagner la transformation urbaine de ce secteur, la Métropole du Grand Nancy a engagé, en lien avec les communes de Nancy et de Maxéville, à partir de 2021 la réalisation d'un plan guide, pour définir les grands principes urbains et d'aménagement paysagers. Ce sont ajoutées à ce plan guide les réflexions issues de la démarche de concertation avec les habitants du secteur.

Le plan guide stabilisé et validé par le comité de pilotage en 2022 a ensuite été traduit réglementairement dans le projet de PLUi-HD en cours d'élaboration à cette date.

L'OAP territoriale « OAP. A – Rives de Meurthe » du PLUi-HD décline les objectifs et enjeux globaux à l'échelle du territoire des Rives de Meurthe Nord, mais aussi à l'échelle des quatre séquences d'urbanisation identifiées dans ce périmètre global.

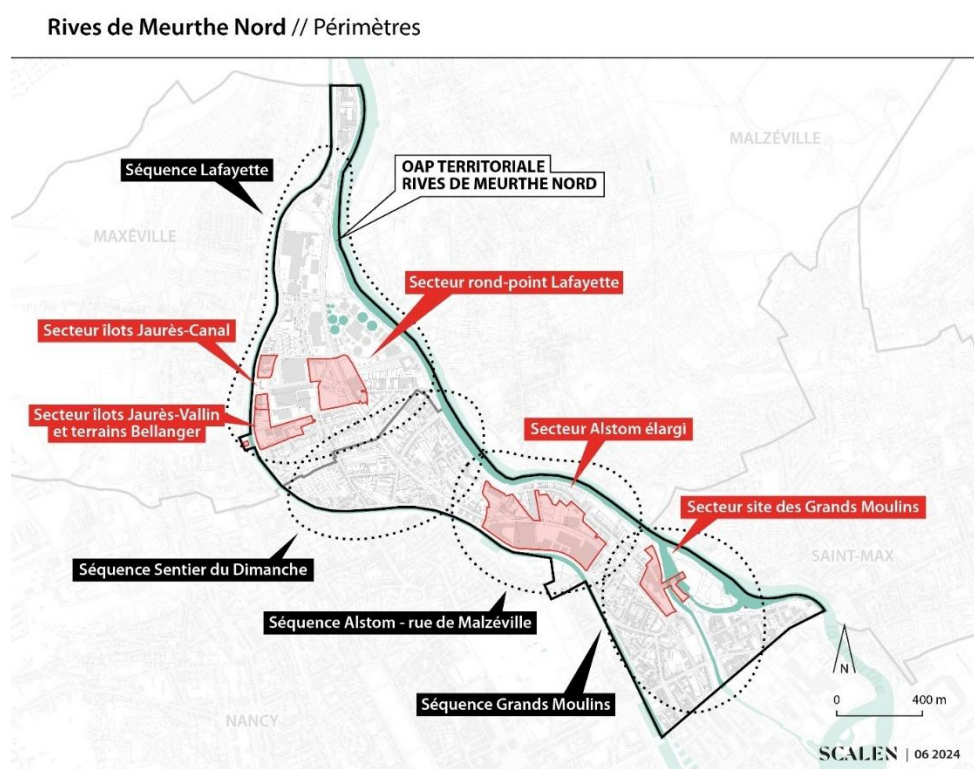
Ainsi, quatre OAP sectorielles correspondant à chacune des séquences viennent préciser les orientations d'aménagement (composition urbaine, traitement architectural, trame viaire...) et programmatique pour chaque secteur.

La déclinaison réglementaire s'est également matérialisée par la mise en place de dispositions graphiques concernant les règles de hauteurs et d'implantation dans le règlement graphique. Ces règles graphiques visent pour les implantations à imposer dans le périmètre des prescriptions d'implantation des façades principales des constructions.

Plusieurs de ces prescriptions graphiques d'implantation et de hauteurs sont présentes dans le secteur de l'OAP sectorielle séquence Alstom – rue de Malzéville / secteur Alstom élargi (OAP-NAN.01). Ce secteur est notamment concerné par la présence de plusieurs friches industrielles qui doivent faire l'objet de requalification par l'installation de grands équipements et de constructions à vocation d'habitat.

Aussi, il est apparu au cours des échanges initiés en 2024 entre la Ville de Nancy et la Métropole du Grand Nancy concernant la requalification de la friche occupée anciennement par l'entreprise OLITEC, que les prescriptions graphiques telles qu'inscrites dans le PLUi-HD étaient trop rigides pour garantir l'urbanisation de ce secteur et ainsi assurer sa requalification tel que prévue par le plan guide et l'OAP du PLUi-HD.

Périmètres des différents secteurs et séquences parcourant l'OAP territoriale Rives de Meurthe Nord



Le PLUi-HD a été approuvé le 6 novembre 2025 et son enquête publique s'est déroulée du 2 avril 2025 au 5 mai.

La commune de Nancy a annexé dans sa délibération du 9 décembre 2024 plusieurs demandes concernant le PLUi-HD, notamment concernant les implantations sur le sous-secteur des « abords de la Cité judiciaire ». En effet, la commune demandait la suppression de plusieurs prescriptions graphiques sur ce secteur :

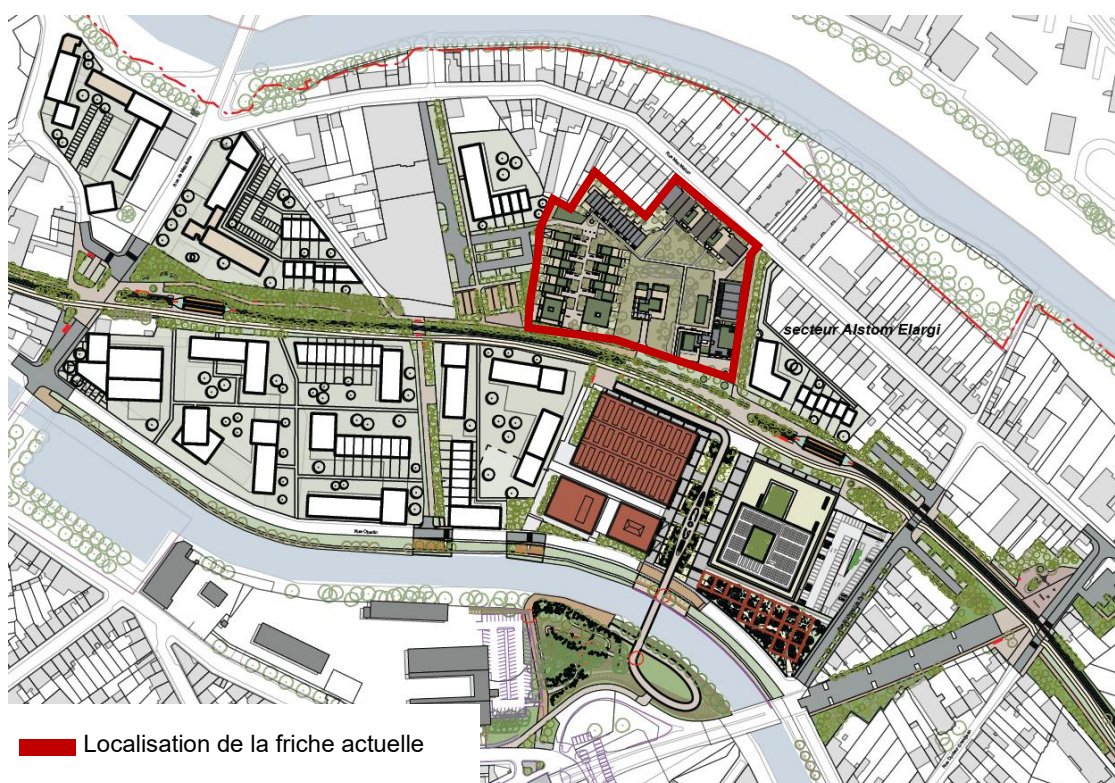
- Les polygones d'implantation des constructions principales,
- Les polygones d'implantation des façades des constructions principales
- Ainsi que les polygones d'implantation des façades des constructions principales avec décalage des façades principales imposé.

La Métropole, dans son mémoire en réponse, a indiqué maintenir des règles strictes sur le plan afin de disposer d'un outil de discussion ou de négociation avec les promoteurs. Elle a précisé qu'il sera possible de modifier ces règles ultérieurement dans le cadre d'une future modification du PLUi-HD. Elle indique aussi de faire évoluer les prescriptions graphiques sur l'espace actuellement en friche, au nord de l'ancienne voie ferrée et au sud de la rue Mac Mahon, les réflexions sur l'aménagement de ce secteur étant suffisamment avancées.

Malgré la demande de retirer toutes les prescriptions graphiques sur cette friche et l'acceptation de cette dernière par la Métropole, l'une des prescriptions est malencontreusement restée sur le règlement graphique du dossier d'approbation du PLUi-HD et demeure opposable dans le document en vigueur actuellement

Cette prescription graphique restante ne permet pas d'accompagner correctement le projet de renouvellement urbain tel que dessiné au sein du Plan Guide des Rives de Meurthe Nord, il convient donc de la supprimer en cohérence avec les modifications déjà apportées sur le secteur à l'issue de l'enquête publique concernant l'élaboration du PLUi-HD

Extrait du plan guide (novembre 2025) sur le séquence Alstom – rue de Malzéville



Modification du règlement graphique

Sur le secteur Alstom élargi, précisément sur les parcelles AP 481 et AP 647, se situe la prescription graphique : « Polygone d'implantation des façades constructions principales avec décalage de façades imposé ».

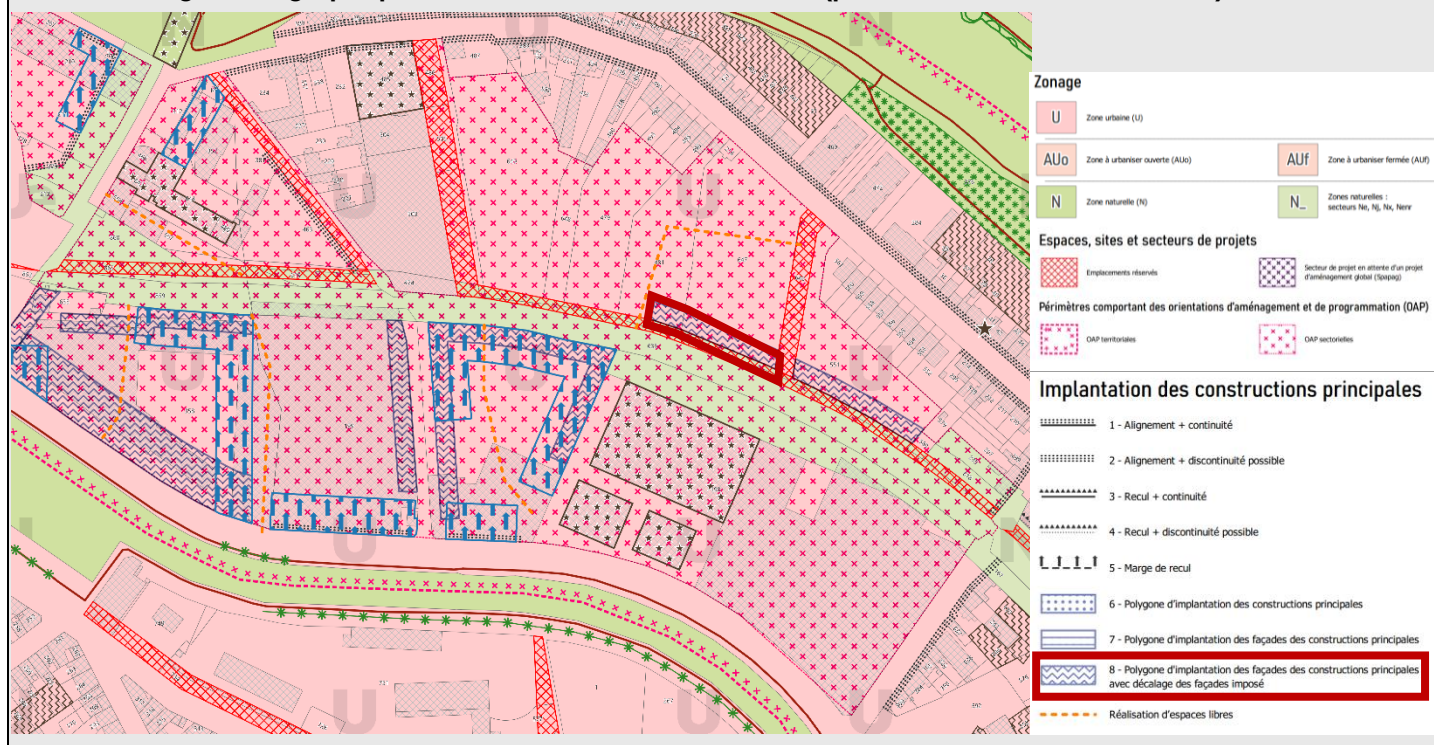
Cependant, cette prescription graphique ne permet pas d'accompagner le projet sur la friche Olitec et le rapport d'enquête publique du PLUi-HD demandait sa suppression.

La prescription graphique « Polygone d'implantation des façades constructions principales avec décalage de façades imposé » est donc supprimée du zonage.

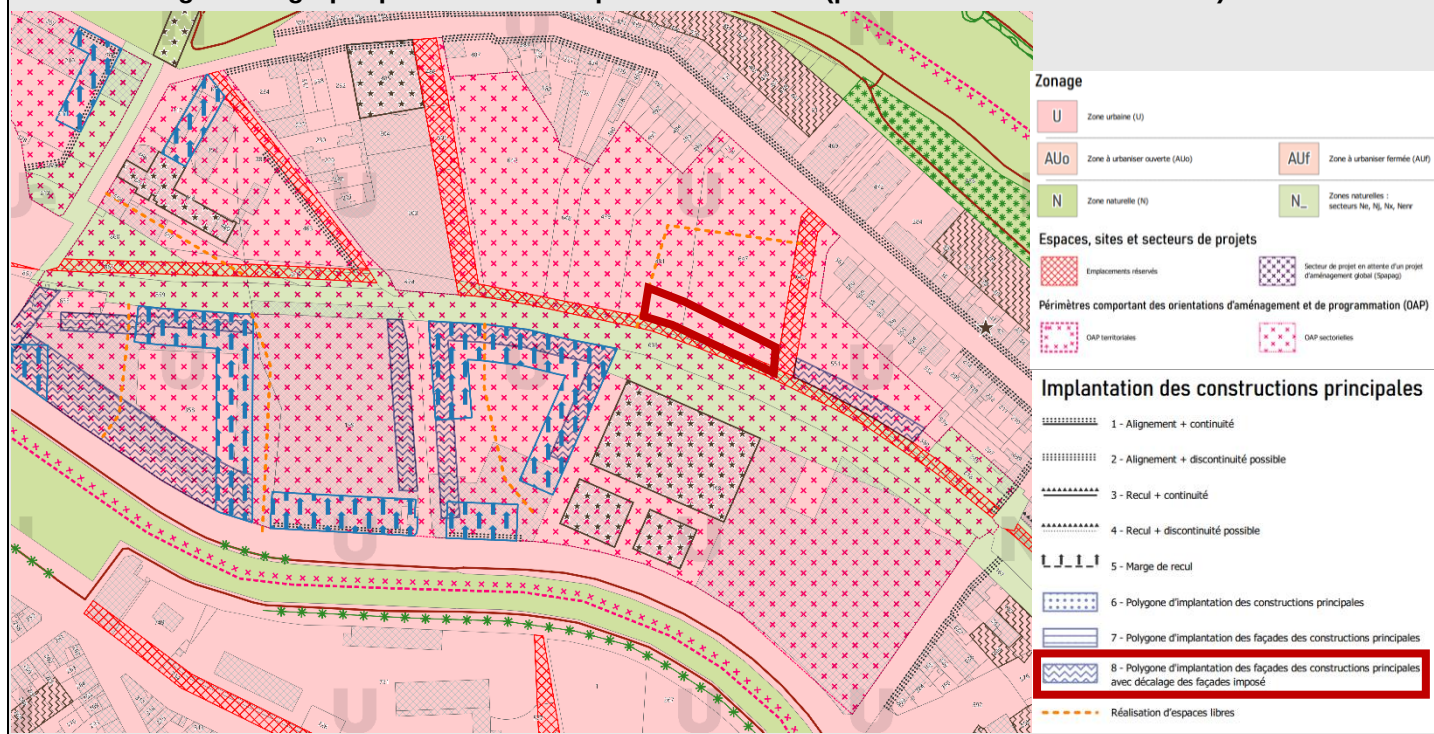
Le règlement graphique est ainsi modifié.

(Voir illustrations ci-après)

Extrait du règlement graphique du PLUi-HD avant modification (plan territorial n°11 au 2500^{ème})



Extrait du règlement graphique du PLUi-HD après modification (plan territorial n°11 au 2500^{ème})



3. CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL INTERCOMMUNAL

A. LOCALISATION ET CARACTÉRISTIQUES GEOGRAPHIQUES DE L'INTERCOMMUNALITE

La Métropole du Grand Nancy est marquée par sa géographie de plaine et de coteaux. Elle a connu un développement économique et culturel, et bénéficie de plusieurs fonctions métropolitaines supérieures. Elle s'étend sur 142,30 km² et comptait 258 208 habitants en 2022.

Elle accueille plusieurs équipements d'agglomération importants dont :

- L'université qui comprend notamment la faculté de Lettres, la faculté des Sciences et Technologique, l'Ecole des Mines, l'École Nationale Supérieure en Agronomie et Industries Alimentaires (ENSA), École Nationale Supérieure de Géologie (ENSG), ... ;
- Un ensemble hospitalier dont l'hôpital central, le CHU de Brabois, le Médipôle de Gentilly, plusieurs cliniques, ... ;
- Diverses salles de spectacles dont le Zénith, l'espace Chaudeau, la salle Poirel, ...

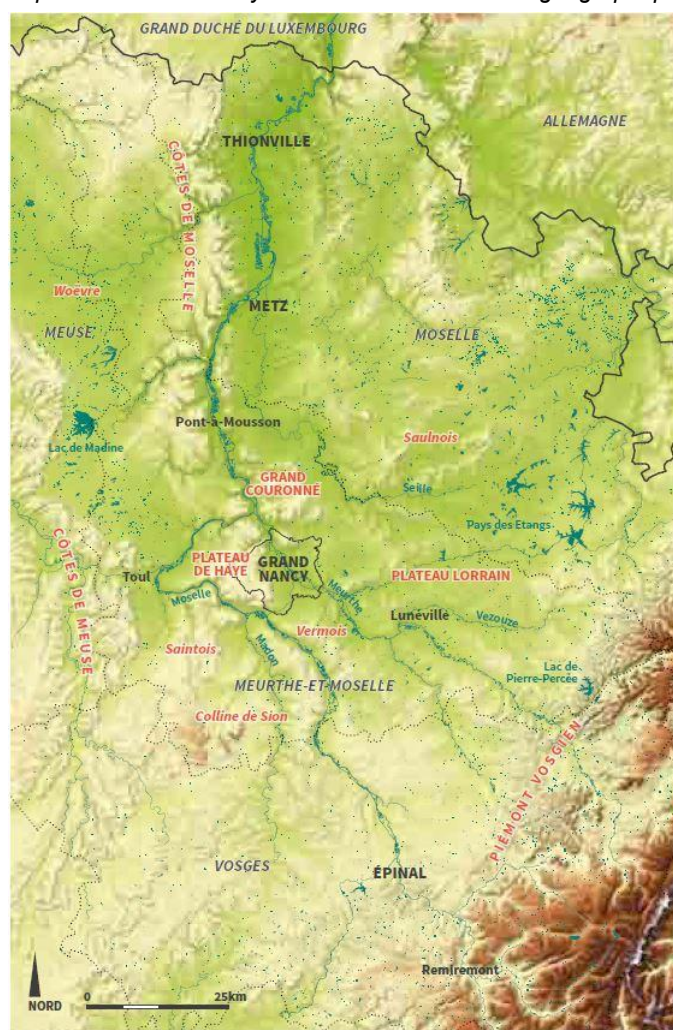
Implantée au contact des plaines agricoles du Vermois, du Xaulnois, du Xaintois et des côtes de Moselle couronnées par le massif de la forêt de Haye (12 000 hectares), le Grand Nancy occupe un site caractérisé par la percée de la Meurthe à travers l'obstacle naturel du relief. D'une altitude variant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

L'identité de la métropole nancéienne s'est construite autour de trois marqueurs forts : géographie, artistique et politique. Elle est fortement marquée par des éléments majeurs du grand paysage telle la forêt de Haye ou la rivière Meurthe, mais également parce qu'au cours de diverses périodes de son histoire, développement urbain et artistique se sont confondus. La recherche de l'élégance et du développement de l'art ont fait partie de l'essor de la ville. Il en résulte notamment la place Stanislas d'Emmanuel Héré, aujourd'hui patrimoine mondial de l'Unesco, ou bien encore les différents ornements de l'Ecole de Nancy.

L'histoire de l'agglomération nancéienne a, pendant longtemps, été conditionnée par le relief et la Meurthe qui ont été déterminants dans la logique d'implantation et de développement de la métropole. Avec le développement de la ville neuve de Charles III, Nancy connaît sa première grande phase d'expansion d'où partent plusieurs grandes voies de circulation (l'avenue Foch, la rue Raymond Poincaré, l'avenue du Général Leclerc, la rue de Metz, l'Avenue du XXème Corps, Rue Henri Bazin, ...), et constitue le cœur de la Métropole. La fin du 19^e siècle marque un tournant dans la physionomie de la ville. Puis, après la 2^e guerre mondiale, une première vague d'urbanisation atteint la banlieue, suivie d'autres à différentes échelles.

Compte tenu de la contrainte historique d'un urbanisme très dense sur un territoire relativement restreint, la métropole a su réserver des espaces entièrement naturels (parcs, espaces verts privés, jardins familiaux, vergers...).

La Métropole du Grand Nancy dans son environnement géographique élargi



Source : Aduan - IGN BD Alti

B. NATURE ET OCCUPATION DU SOL

La Métropole du Grand Nancy, métropole à la fois de plaines et de coteaux, a une position quasiment centrale au barycentre du Grand Est.

Elle est principalement définie par son caractère urbanisé. Une forte artificialisation des sols découle de son urbanisme dense compte tenu de la contrainte historique. Malgré la densité de son urbanisation, elle présente une certaine qualité paysagère liée à la présence d'espaces végétalisés intéressants comme le parc de la Pépinière, le parc de Brabois ou parc de l'Embanie et à la présence du Grand Paysage avec l'eau et la Meurthe et le canal de la Marne au Rhin, ainsi que les coteaux, les plaines agricoles et les forêts.

Des typologies communales peuvent être établies au regard de l'importance spatiale des espaces agricoles et forestiers. Sur le territoire de la Métropole du Grand Nancy, quatre typologies se distinguent :

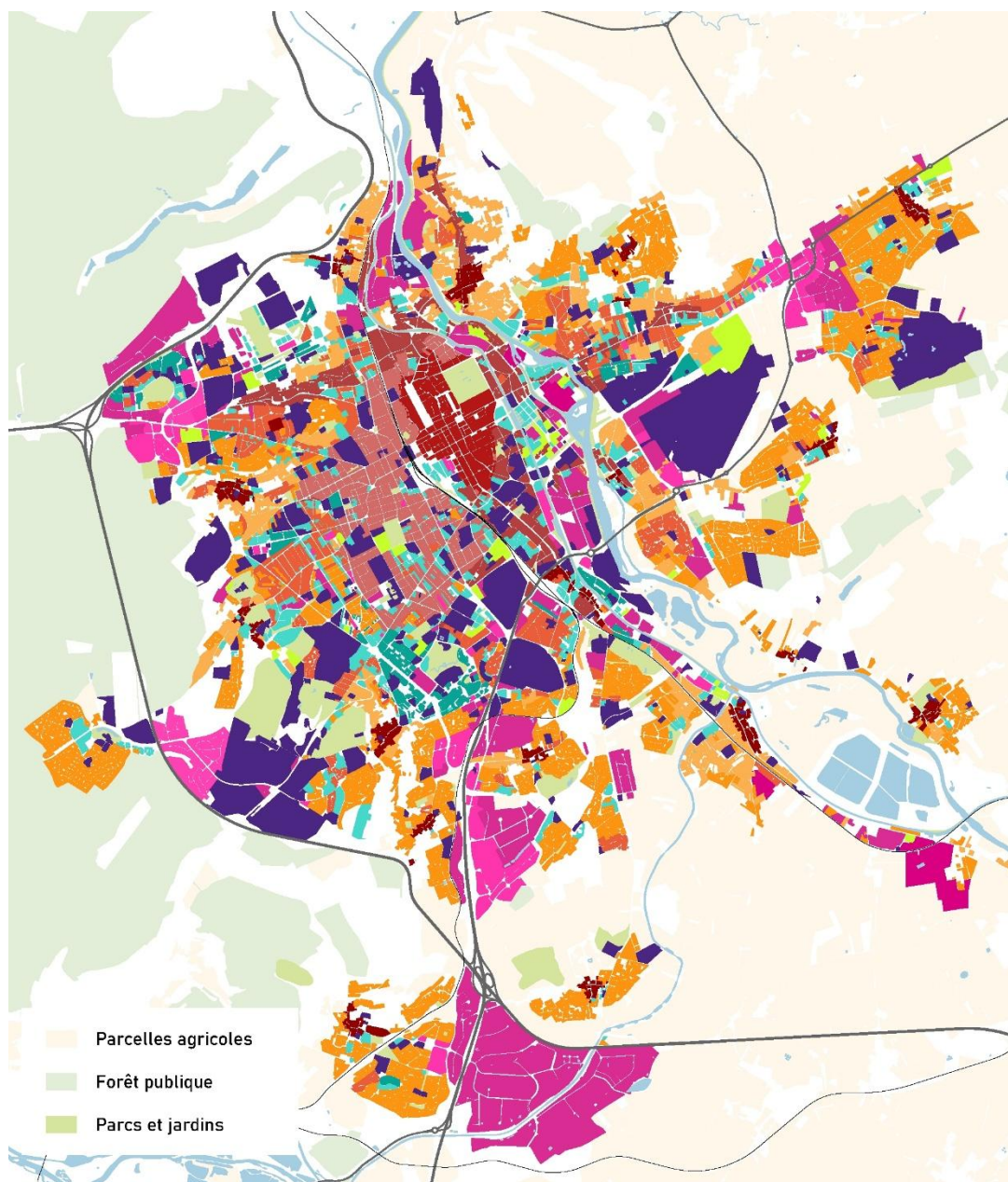
- Des communes à caractère urbain : le paysage urbain est dominant ;
- Des communes à caractère urbain mais avec une ambiance de coteaux : le paysage urbain est dominant mais en situation de coteau (avec de vastes espaces naturels) ;
- Des communes à caractère péri-urbain : le paysage est entre urbain et rural ;
- Des communes à caractère rural : le paysage rural est dominant.

Quatre types d'espaces sont identifiables sur le territoire intercommunal :

- Le **cœur métropolitain** avec son centre historique, composé de plusieurs entités intimement liées (« ville vieille », « ville neuve », quartier gare et Nancy Grand Cœur). L'histoire urbaine confère au cœur métropolitain des spécificités inscrites dans son espace : densité du bâti et du parcellaire, trames hétérogènes, traces en creux des fortifications et des cours d'eau, composition exceptionnelle des espaces 18e, patrimoine riche préservé (Renaissance, Art Nouveau, etc.).
- La **ville des plateaux** qui s'est développée à partir des années 1960/1970, avec des grands projets d'ensemble ou de ZAC, à vocation résidentielle ou économique.
- La **ville des coteaux** caractérisée par un développement urbain progressif autour des noyaux villageois à vocation principalement résidentiel, avec un tissu urbain spécifique lié au dénivelé.
- La **ville de la plaine** avec :
 - o en rive droite, une ville dispersée et ouverte. L'urbanisation s'est réalisée par plaques de faible densité à partir des noyaux urbains, avec des morphologies urbaines peu variées ;
 - o et dans le secteur sud-est, une ville dispersée et ouverte, avec une urbanisation par plaques de faibles densités à partir des noyaux urbains, mais également de grands ensembles d'habitat collectif.

(Illustrations page suivante)

Caractérisation des tissus bâtis du Grand Nancy



CARACTÉRISATION DES TISSUS BÂTIS DU GRAND NANCY

1- TISSUS ANCIENS ET MIXTES

- 1.1- Centres anciens d'origine rurale
- 1.2- Centre ancien de Nancy (PSMV)
- 1.3- Faubourgs et tissus mixtes assimilés
- 1.4- Grands îlots des XIX^e et XX^e s.

2- TISSUS CONTEMPORAINS À DOMINANTE D'HABITAT

- 2.1- Habitat collectif
 - 2.1.1- Tissus collectifs ordinaires
 - 2.1.2- Grands ensembles
- 2.2- Habitat individuel
 - 2.2.1- Individuel continu
 - 2.2.2- Individuel discontinu
 - 2.2.3- Individuel hétérogène

3- ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET ÉQUIPEMENTS

- 3.1- Activités mixtes
- 3.2- Activités commerciales
- 3.3- Activités industrielles
- 3.4- Parcs d'activités tertiaires
- 3.5- Équipements

4- PROJETS

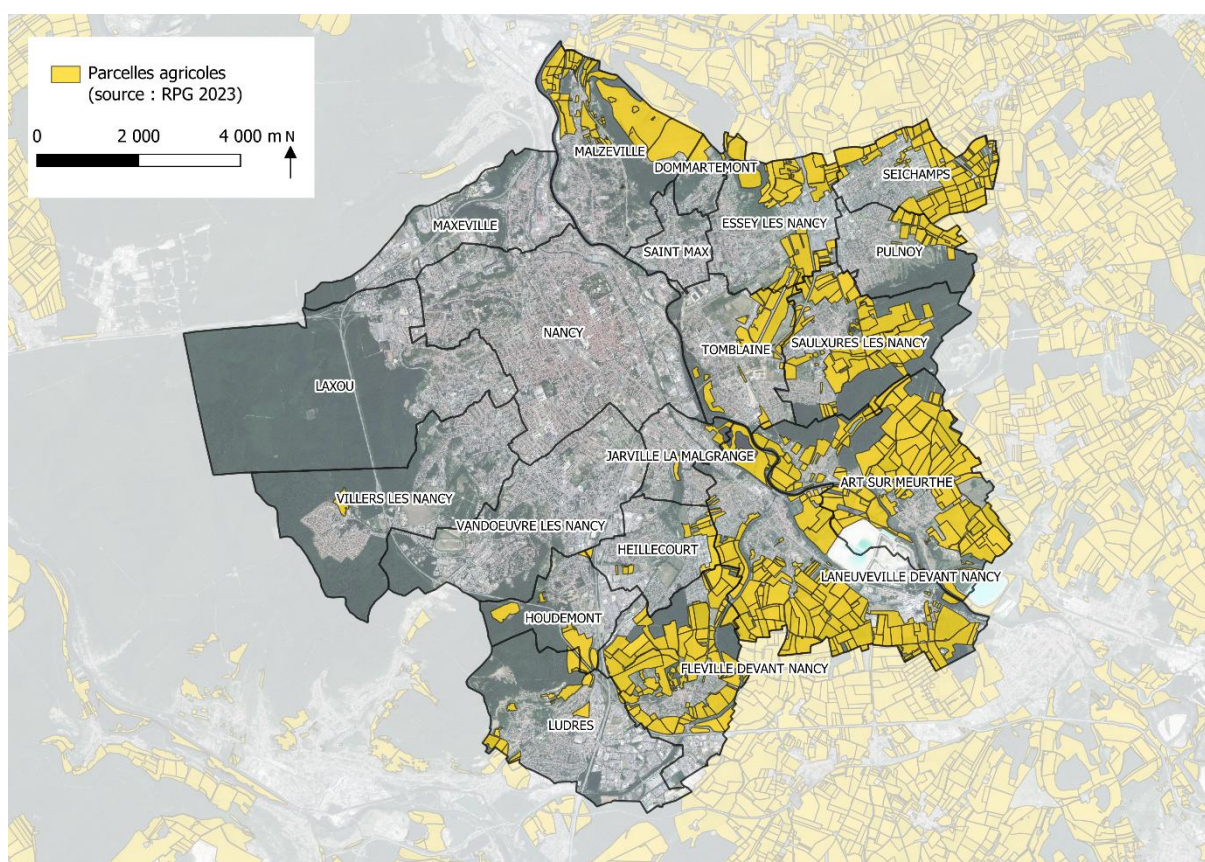
- 4.1- Friches et chantiers

C. CONTEXTE AGRICOLE

Au sein de la Métropole du Grand Nancy, l'agriculture constitue un support d'activités multifonctionnelles : des activités productives, gestionnaire des risques, des aménités, un cadre de vie agréable, des loisirs (centres équestres), d'enseignements (lycée de Pixérécourt), etc. Elle joue également un rôle majeur pour la TVB, dans la gestion de la ressource en eau (épuration, régulateur du cycle de l'eau), des risques (inondations, miniers, mouvement de terrain), d'une ressource non renouvelable, le sol, etc.

Les espaces agricoles comprenant la mosaïque agricole (3000 ha) et les pelouses sèches/saltus (1000 ha) représentent la seconde entité derrière la zone urbaine.

Parcelles agricoles sur la Métropole du Grand Nancy (source : RPG 2023)



D. LES MILIEUX NATURELS ET CONTINUITES ECOLOGIQUES

Les milieux remarquables

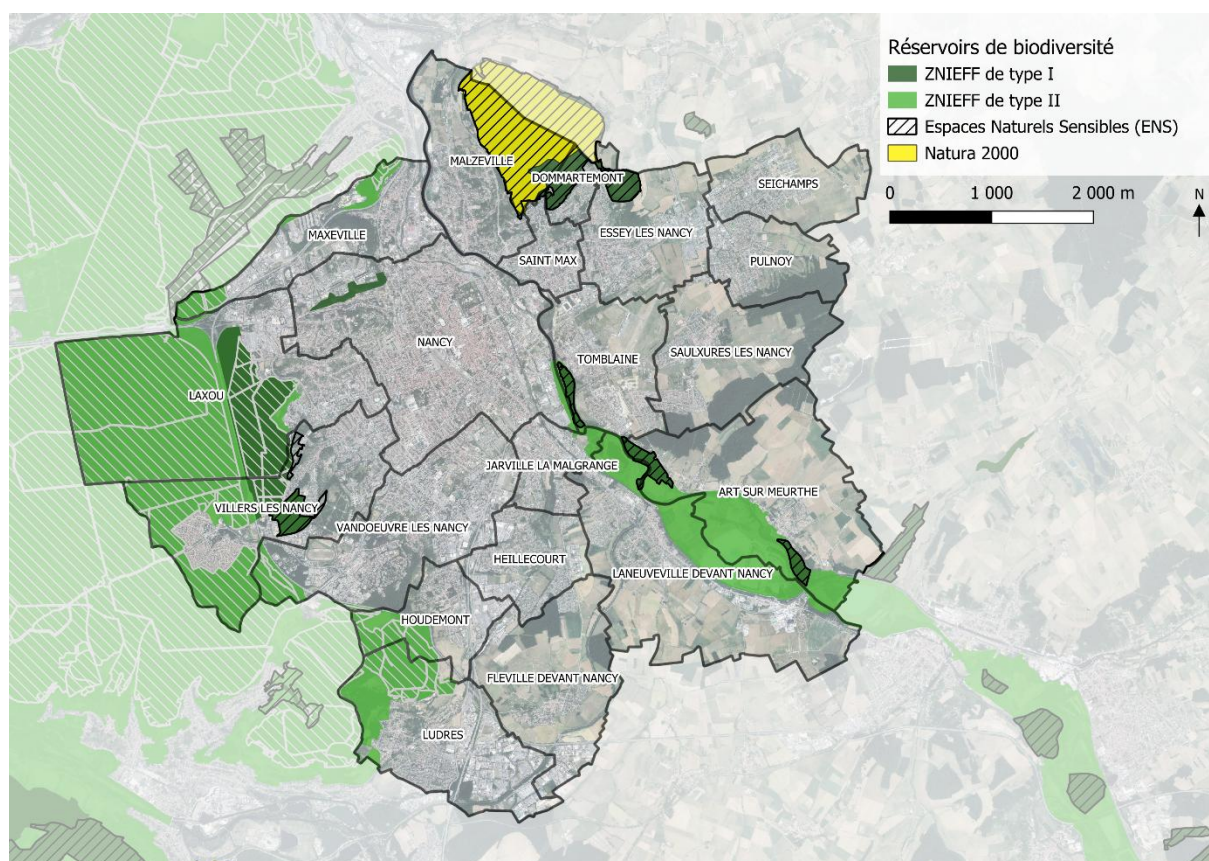
La métropole nancéienne accueille une grande richesse de milieux naturels avec des habitats naturels à très forts enjeux écologiques inscrits dans les inventaires (ZNIEFF, ENS, sites classés et les zones de protection réglementaire Natura 2000) : des milieux boisés avec le massif de Haye et le plateau de Malzéville, des milieux semi-ouverts avec les vergers familiaux sur les coteaux, des milieux ouverts à vocation agricole de la plaine de l'est et enfin la vallée alluviale de la Meurthe et ses zones humides.

La Métropole recense tout de même sur son territoire :

- **6 ZNIEFF de type 1 :**
 - o Plateau de Malzéville et Butte Sainte Geneviève à Essey-lès Nancy (ZNIEFF 410008842) ;
 - o Bois des Fourasses et Plateau de Villers-lès-Nancy (ZNIEFF 410030039) ;
 - o La zone pionnière à Art-sur-Meurthe (ZNIEFF 410030390) ;
 - o Les Iles du Foulon et de l'encensoir à Tomblaine (ZNIEFF 410030376) ;
 - o Les zones humides alluviales de Bosserville à Art-sur-Meurthe (ZNIEFF 410030385) ;
 - o La renaudine et la croix gagnée à Nancy (ZNIEFF 410030534).
- **2 ZNIEFF de type 2 :**
 - o « Vallée de la Meurthe de la source à Nancy » (n°410030461)
 - o « Plateau et Haye et bois de l'Évêque » (410030457)
- **6 Espaces Naturels Sensibles (ENS) :**
 - o 54F70 - Pelouses de Villers (53 ha) pour la Forêt et les pelouses calcaires
 - o 54P86 - Plateau de Malzéville (521 ha) pour les pelouses calcaires
 - o 54P84 - Butte Sainte-Geneviève à Essey-lès-Nancy (37 ha) pour les pelouses calcaires
 - o 54A74 - Îles du Foulon et de l'Encensoir (17 hectares) ancienne friche industrielle
 - o 54A69 - Zones humides alluviales de Bosserville (32 ha)
 - o 54Z65 - Zone pionnière d'Art-sur-Meurthe (19 ha), ancienne friche industrielle

Enfin, on recense une **zone NATURA 2000** sur la commune de Malzéville, au nord de la Métropole. Le site NATURA 2000 le plus proche, situé à 4,5 km du site de projet, est la ZSC du plateau de Malzéville (FR41001573), protégé sur 450 ha en raison de la présence de 2 habitats d'intérêt communautaire : une pelouse calcicole et une couronne boisée.

Les milieux remarquables : ZNIEFF de type 1 et 2, Natura 2000 et ENS

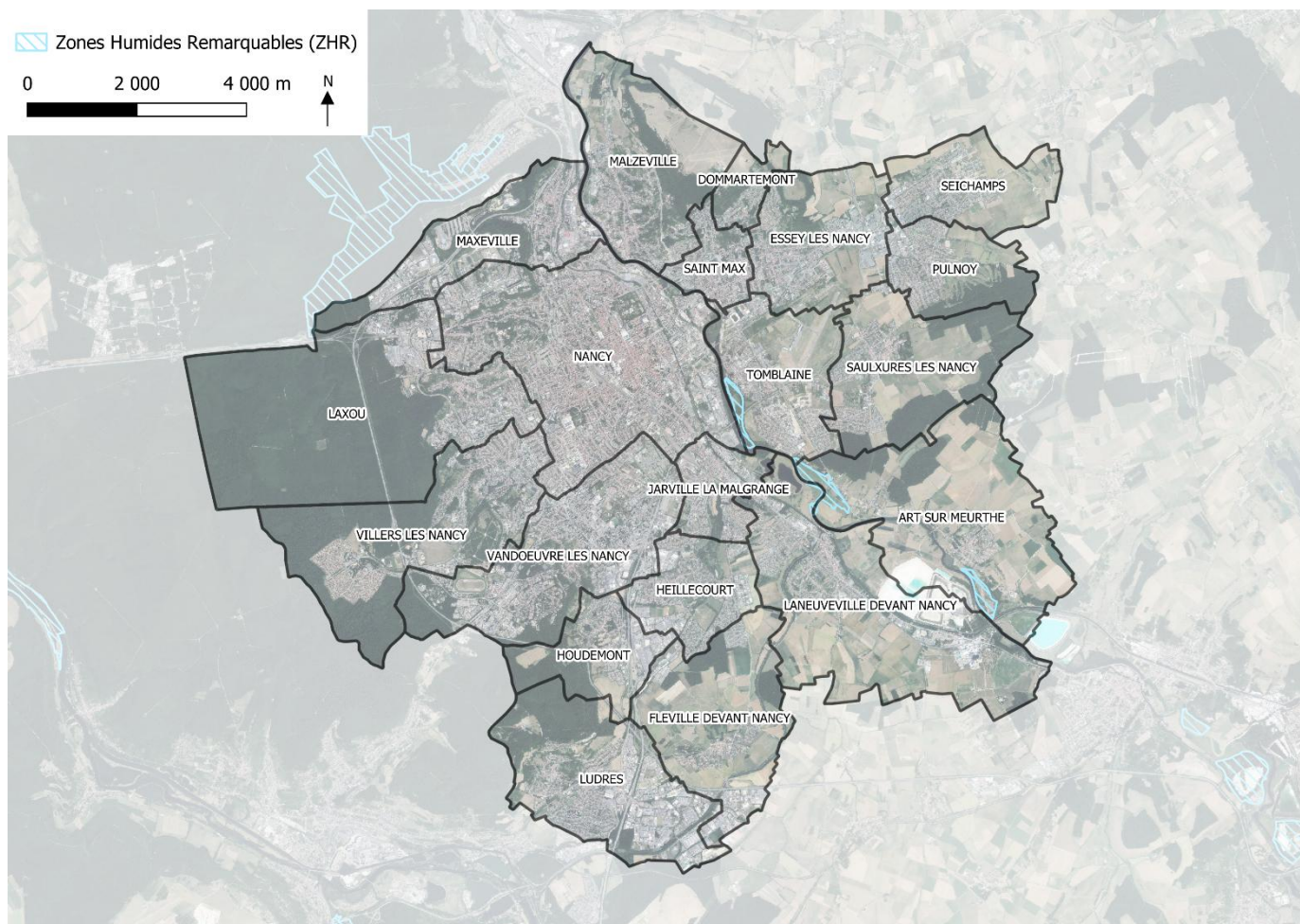


Les milieux humides

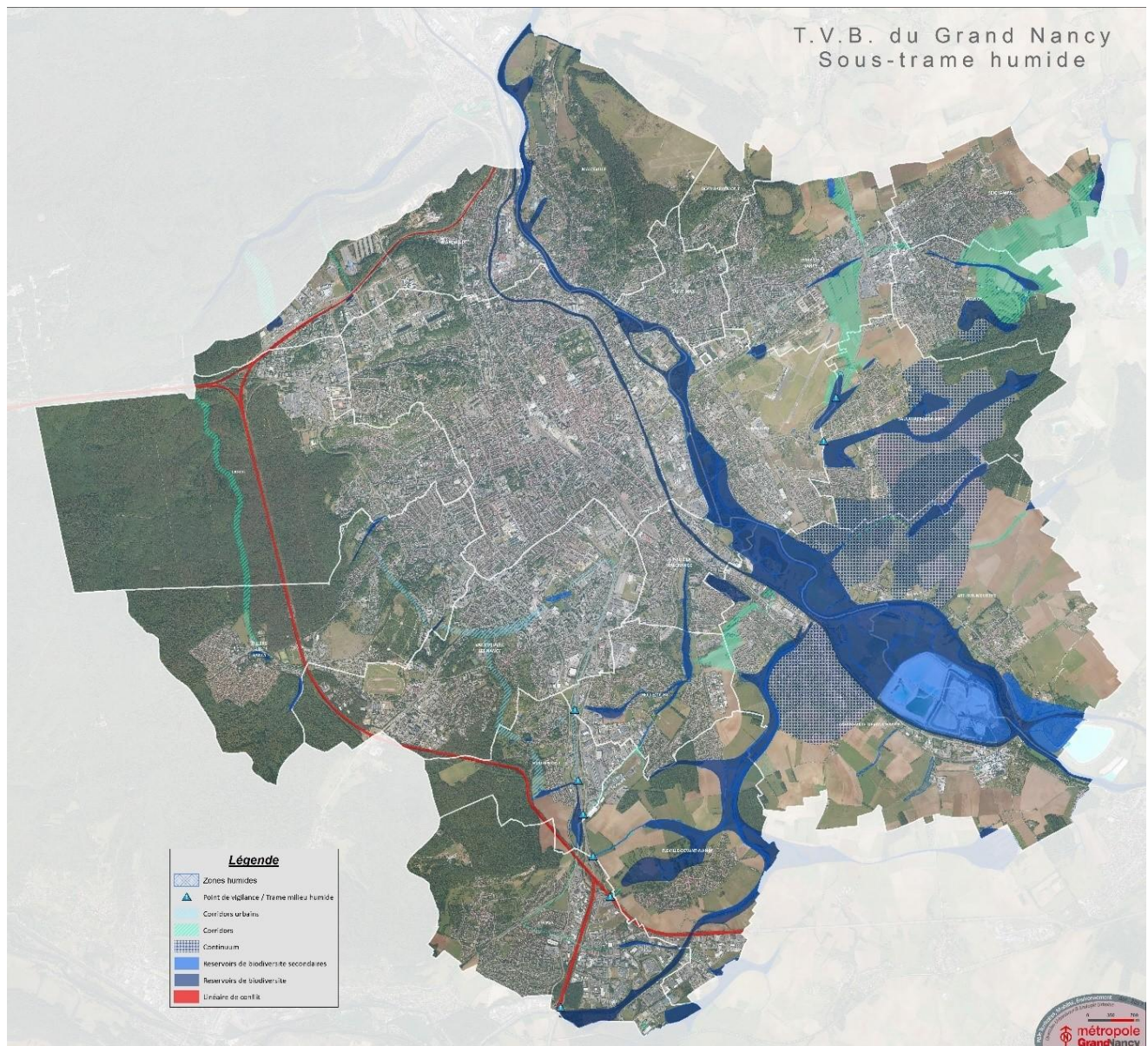
Les zones humides sont des écotones, espaces de transition entre la terre et l'eau, qui remplissent diverses fonctions leur conférant des valeurs biologiques, hydrologiques, économiques et sociologiques remarquables.

Sur le territoire communal de la Métropole, on distingue plusieurs zones humides effectives se situant principalement à l'Est et au Sud, certaines suivant le lit de la Meurthe.

Les zones humides remarquables du SDAGE sur la Métropole du Grand Nancy (Source : MGN)



La sous-trame humide de la TVB de la métropole du Grand Nancy (source : MGN)



La Trame Verte et Bleue

La prise en compte de la Trame Verte et Bleue (TVB) permet de concilier le développement territorial et la conservation de la biodiversité. La TVB doit permettre aux espèces animales et végétales d'accomplir leurs cycles biologiques (réservoirs de biodiversité) et de se déplacer au sein du territoire (corridors) afin d'assurer le maintien et le bon état de conservation de la biodiversité au sens le plus large de ce terme.

La Trame Verte et Bleue du Grand Nancy est constituée de 4 sous-trames (forestière, milieux humides, milieux ouverts et milieux thermophiles) formées par des milieux naturels et une matrice paysagère dans laquelle s'inscrit des réservoirs de biodiversité et des corridors.

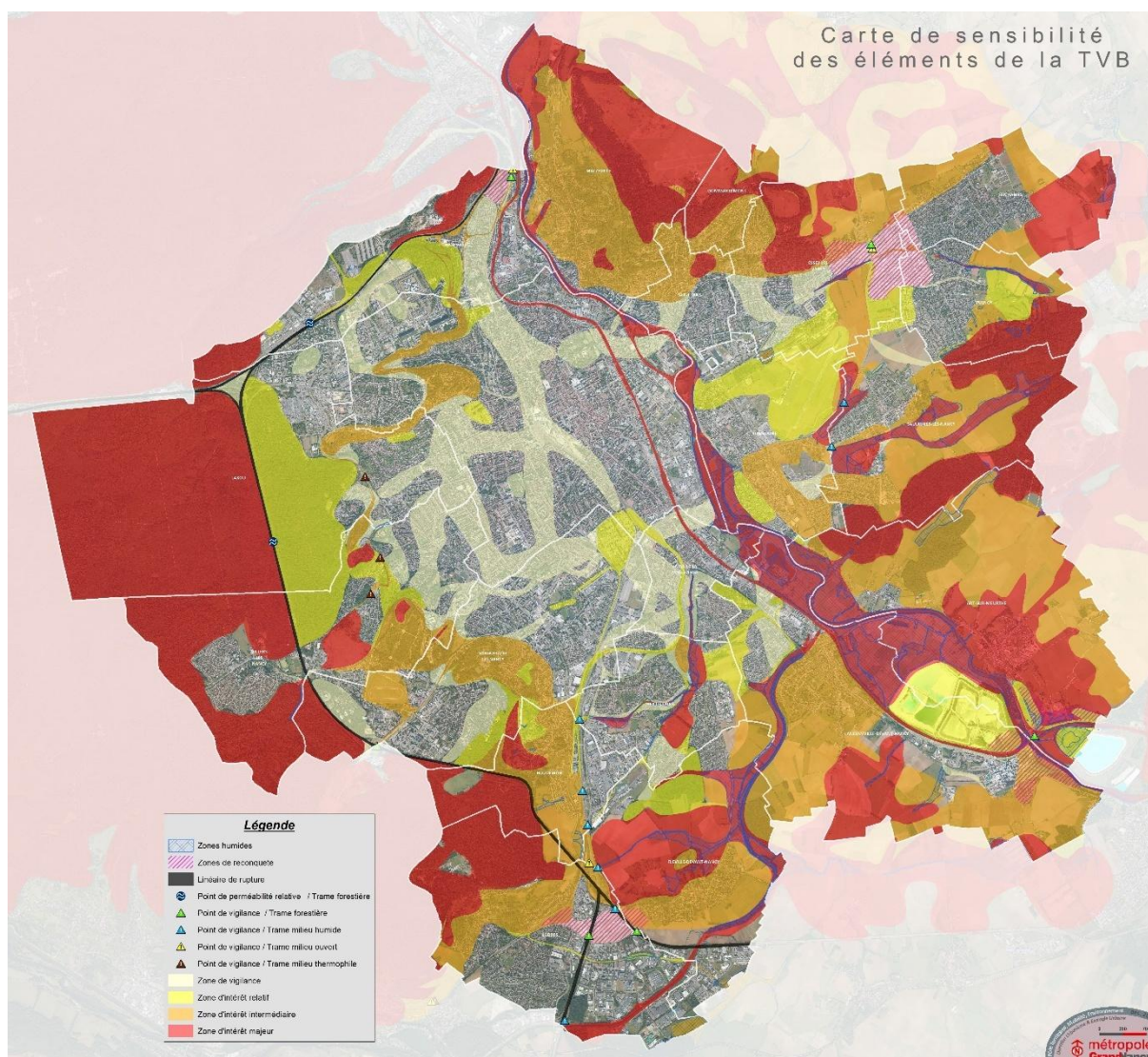
Afin d'évaluer la sensibilité de la Trame Verte et Bleue au sein de la Métropole du Grand Nancy, une méthode de hiérarchisation (classement et hiérarchisation par la fonctionnalité) a été définie et appliquée à l'ensemble des sous-trames. Ainsi, ont été mis en évidence : les zones d'intérêt majeur, les zones d'intérêt intermédiaire, les zones d'intérêt relatif et les zones de vigilance.

En résumé, l'analyse fine des habitats écologiques montre que le territoire du Grand Nancy accueille 57 % de milieux naturels ou semi-naturels comprenant :

- 24 % de la superficie de la Métropole est boisée,
- 22 % du territoire est occupé par la mosaïque agricole,
- 11 % constitué par les surfaces en eau, les parcs et jardins, les coulées vertes, les friches,
- 17,3 % des espaces naturels remarquables de la Métropole bénéficient d'une protection réglementaire ou d'un programme de gestion et de préservation, avec notamment 11,9 % du territoire classé en forêt de protection et 5,4 % classé en Espace Naturel Sensible (ENS).

(Illustration page suivante)

Sensibilité de la trame verte et bleue du Grand Nancy (septembre 2017 - Source : MGN)



E. LE CONTEXTE PATRIMONIAL ET PAYSAGER

Le patrimoine bâti

Le territoire du Grand Nancy dispose d'un patrimoine architectural remarquable, témoin de l'histoire de la cité ducale et de son agglomération.

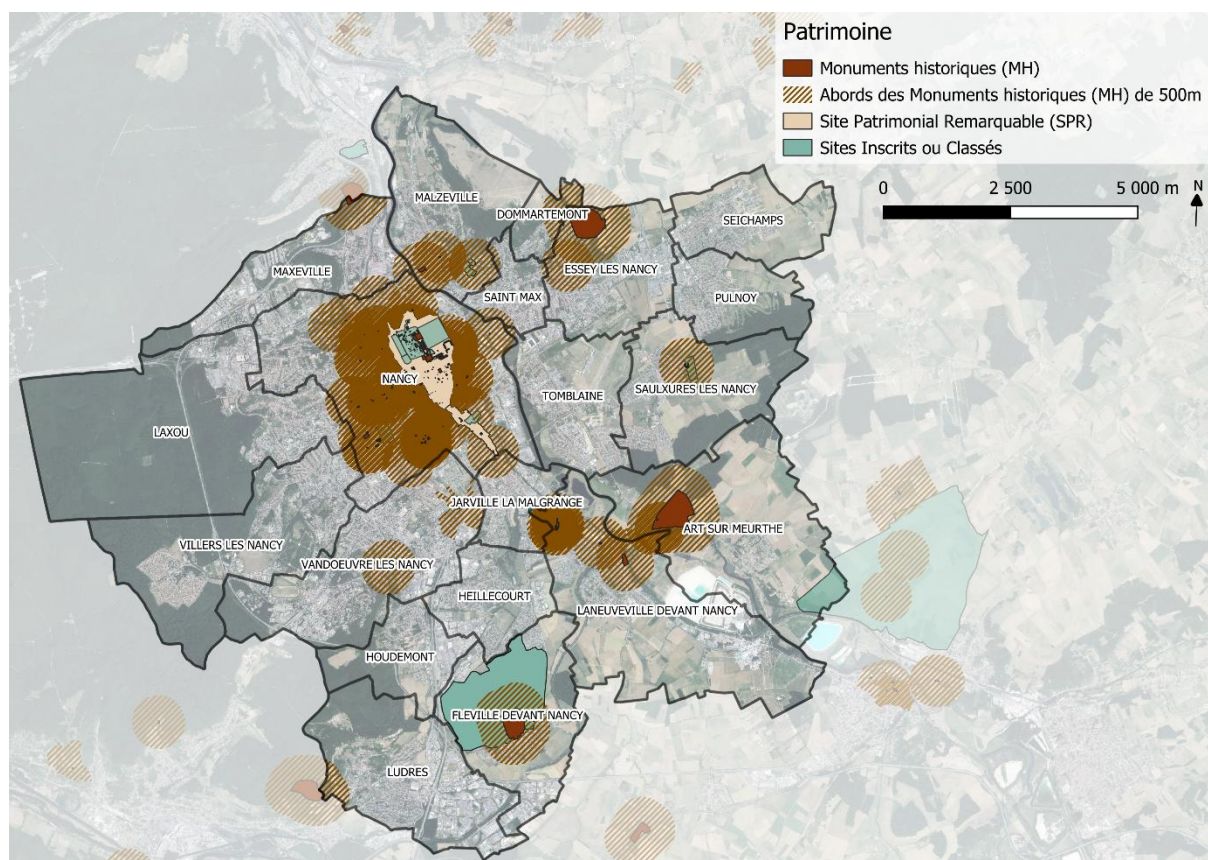
Pour préserver ce patrimoine, différents outils sont présents sur la Métropole du Grand Nancy :

- L'ensemble architectural constitué de la place Stanislas, la place de la carrière et la place d'Alliance est inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO depuis 1983.
- Le site Patrimonial Remarquable « Cœur d'Agglomération » (ex-Secteur Sauvegardé créé en 1976).
- Le Site Patrimonial Remarquable « Saint-Pierre/Bonsecours » (ex ZPPAUP approuvée en 2008).
- Les monuments classés ou inscrits, en totalité ou partiellement, au titre de la loi de 1913 et auxquels sont associés des périmètres d'abords au titre de la loi du 25 février 1943. On recense sur la Métropole 299 monuments classés ou inscrits.
- Les sites inscrits et classés qui ont pour objectif la conservation ou la préservation d'espaces naturels ou bâtis présentant un intérêt certain au regard des critères prévus par la loi (artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque). Les sites inscrits et classés sont basés sur les lois du 21 avril 1906 et du 2 mai 1930 et sont au nombre de 19 sur la Métropole.

La valeur patrimoniale architecturale et urbaine de l'agglomération nancéienne ne se limite pas aux seuls éléments classés ou labellisés. De nombreux éléments plus modestes et répartis sur l'ensemble des communes du Grand Nancy font partie intégrante de l'histoire du développement de l'agglomération nancéienne. Ils mettent en évidence les lignes forces du développement de l'agglomération :

- un patrimoine rural en deuxième couronne qui encercle une couronne périurbaine de villégiatures seigneuriales et patronales ;
- le Grand Nancy dispose d'un patrimoine castral non protégé reparté sur la périphérie du territoire : un réseau de châteaux au nord du territoire, de Maxéville à Essey-lès-Nancy, et un réseau domine par Villers-lès-Nancy au sud de l'agglomération ;
- l'histoire du développement grand nancéen est également marquée par l'industrialisation post 1870, avec ses canaux et chemins de fer, qui imprègnent aujourd'hui encore le paysage urbain de l'agglomération ;
- la production architecturale moderne et contemporaine de ces cinquante dernières années a conféré un nouveau visage à l'agglomération nancéienne.

Protection patrimoniale : Périmètres des SPR, Sites inscrits ou classés, Monuments historiques leurs périmètres de protections sur la Métropole du Grand Nancy



Le patrimoine paysager

La métropole du Grand Nancy est située au cœur de l'espace lorrain dont les paysages sont marqués par l'alternance de plateaux et de plaines ainsi que par le relief de côtes. L'espace urbain occupe un large bassin qui se rétrécit au Nord pour faire place à la confluence de la Meurthe et de la Moselle. C'est amphithéâtre paysager d'environ 12 kilomètres de diamètre, clairement délimité et bien visible, est encadré au Nord par les buttes témoins du Grand Couronné et à l'Ouest par les plateaux de Brabois et de Haye. Au Sud et à l'Est, l'agglomération s'ouvre naturellement sur l'extérieur vers le domaine agricole.

Quatre grandes unités paysagères composent la métropole du Grand Nancy :

- **La vallée alluviale de la Meurthe avec ses affluents et ses zones humides.** Paysage de contrastes, la vallée de la Meurthe présente des séquences urbaines et naturelles très variées.
- **La plaine agricole et urbaine.** Parcourue par des cours d'eau, c'est un paysage de mosaïque ouvert où mêlent agriculture et développement urbain.
- **Les plateaux boisés** avec le plateau de Haye et le plateau de Malzéville qui cadrent et contraignent fortement le développement de la métropole du Grand Nancy.
- **Les coteaux thermophiles**, marqués par des vergers et pelouses calcaires. Au relief plus ou moins prononcés, ils dominent l'agglomération urbanisée du Sud-Ouest au Nord Est.

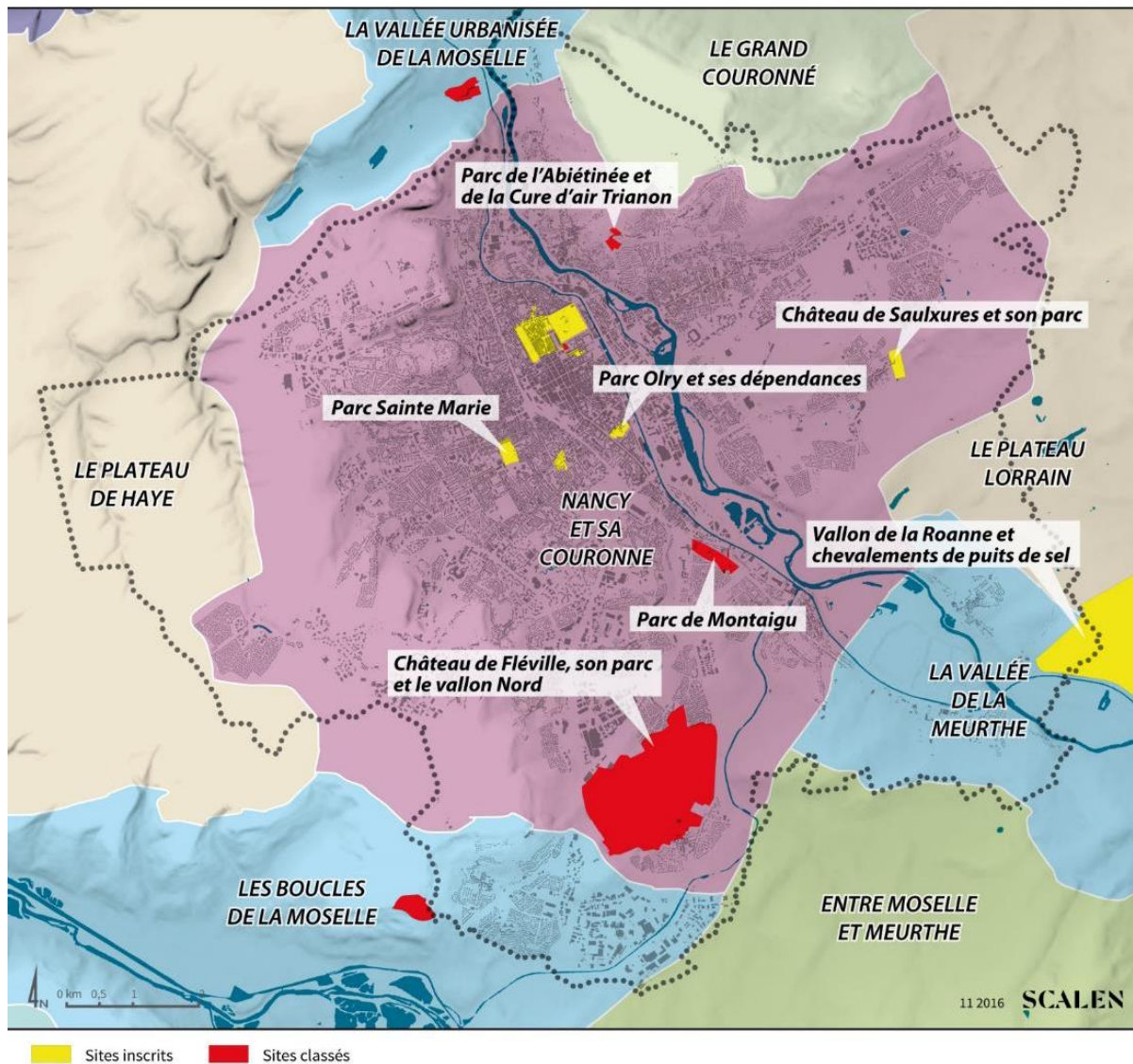


Ces grandes unités paysagères sont complétées par un réseau très dense de cœurs d'îlots végétalisés qui permettent de renforcer la présence de la TVB et du patrimoine vert au sein de la Métropole.

Enfin, il est à noter l'importance du réseau de sentiers qui parcourent le tissu urbain et plus précisément les zones de coteaux. Les sentiers structurants sont intégrés au sein des 21 itinéraires de « *la Métropole à pied* », bouclage vert de l'agglomération qui sert de support au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (P.D.I.P.R.) du Conseil Départemental de Meurthe-et-Moselle.

Des panoramas existent des coteaux vers la plaine et inversement.

Les unités paysagères & les sites classés et inscrits dans la Métropole du Grand Nancy

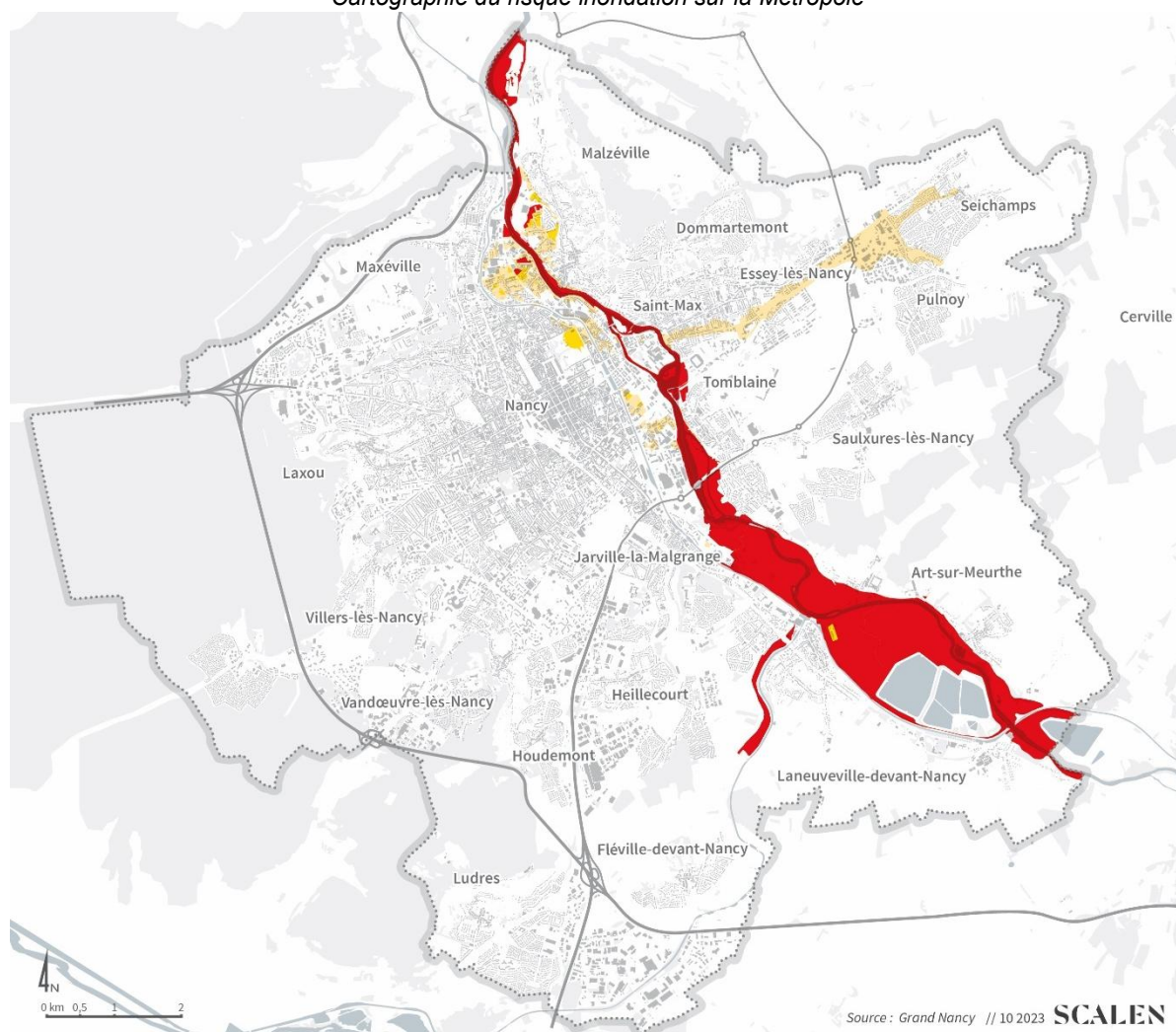


F. LES RISQUES ET ALEAS

La diversité des sols et sous-sols composant la Métropole du Grand Nancy expose les biens et les personnes à divers risques naturels :

- Le passage de la Meurthe implique **des risques d'inondation** de la vallée, favorisés par l'urbanisation importante de son lit mineur et majeur. De grands travaux d'aménagement et de recalibrage ont toutefois été entrepris pour limiter au maximum cette inondabilité ;
- La présence de coteaux calcaires à l'ouest et au nord de la métropole pose des problèmes **de glissements de terrains, de chutes de pierre, de coulées de boues et d'effondrements ou d'affaissements** pouvant avoir des conséquences matérielles ou humaines. Ce phénomène d'instabilité des sols est amplifié par la présence d'anciennes exploitations minières à flanc de coteaux ;
- La composition argileuse des sols constatée à la base du talus du coteau, sur la vallée de la Meurthe et les plaines du sud-ouest de l'agglomération, génère des **risques de retrait-gonflement** sous l'effet de l'eau ou de la sécheresse. Ce phénomène peut avoir des conséquences pour les constructions ;
- Les **cavités souterraines** qui peuvent être d'origine naturelle ou anthropique. Dans ce cas, elles résultent de l'exploitation de nombreuses concessions minières qui ont été octroyées au cours des siècles et peuvent être à l'origine de risques d'effondrement, de tassement ou d'affaissement de terrain. Plus ou moins profondes, ces cavités présentent des **risques d'effondrement liés aux activités des bassins ferrifères**.
- De nombreuses concessions minières ont été octroyées au cours des siècles. Il en résulte la présence de cavités souterraines artificielles plus ou moins profondes présentant **des risques d'affaissements dus à la dissolution du sel et d'effondrement dû à l'infiltration de l'eau** ;
- Les activités anthropiques peuvent entraîner des conséquences sur les milieux et **des risques technologiques** sont présents sur le territoire, notamment la présence de sols pollués et d'installations classées ou le réseau de transport de gaz.
- Le territoire est classé **en zone de potentiel radon de catégorie 1 ou 2** mais sur lequel les facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments. Les communes à potentiel radon de catégorie 1 sont celles localisées sur les formations géologiques présentant les teneurs en uranium les plus faibles. Ces formations correspondent notamment aux formations calcaires, sableuses et argileuses constitutives des grands bassins sédimentaires (bassin parisien, bassin aquitain) et à des formations volcaniques basaltiques (massif central, Polynésie française, Antilles...). Sur ces formations, une grande majorité de bâtiments présente des concentrations en radon faibles. Les résultats de la campagne nationale de mesure en France métropolitaine montrent ainsi que seulement 20 % des bâtiments dépassent 100 Bq.m-3 et moins de 2 % dépassent 400 Bq.m-3. Les communes à potentiel radon de catégorie 2 sont celles localisées sur des formations géologiques présentant des teneurs en uranium faibles, mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments. Les communes concernées sont notamment celles recoupées par des failles importantes ou dont le sous-sol abrite des ouvrages miniers souterrains.

Cartographie du risque inondation sur la Métropole



PPR inondation

Zone de prévention (zone V) - Constructible sauf ERP sensibles, logement sous la cote de crue

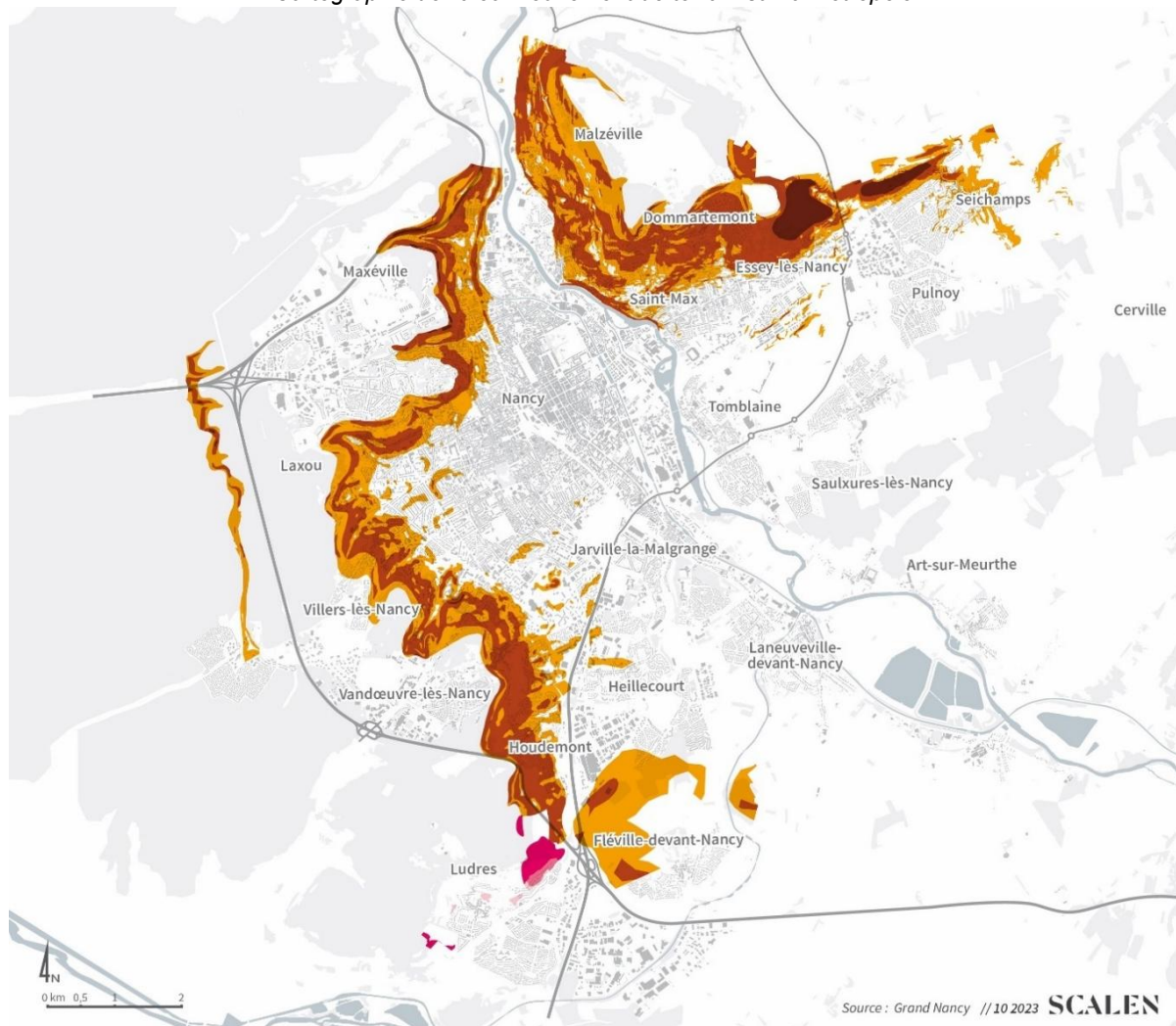
Zone de protection (zone O) - Inconstructible sauf pour certaines activités

Zone de préservation (zone R) - Inconstructible

Zones inondées du bassin versant du Gremillon

Cotes de crues - Constructible sauf ERP sensibles, logement sous la cote de crue

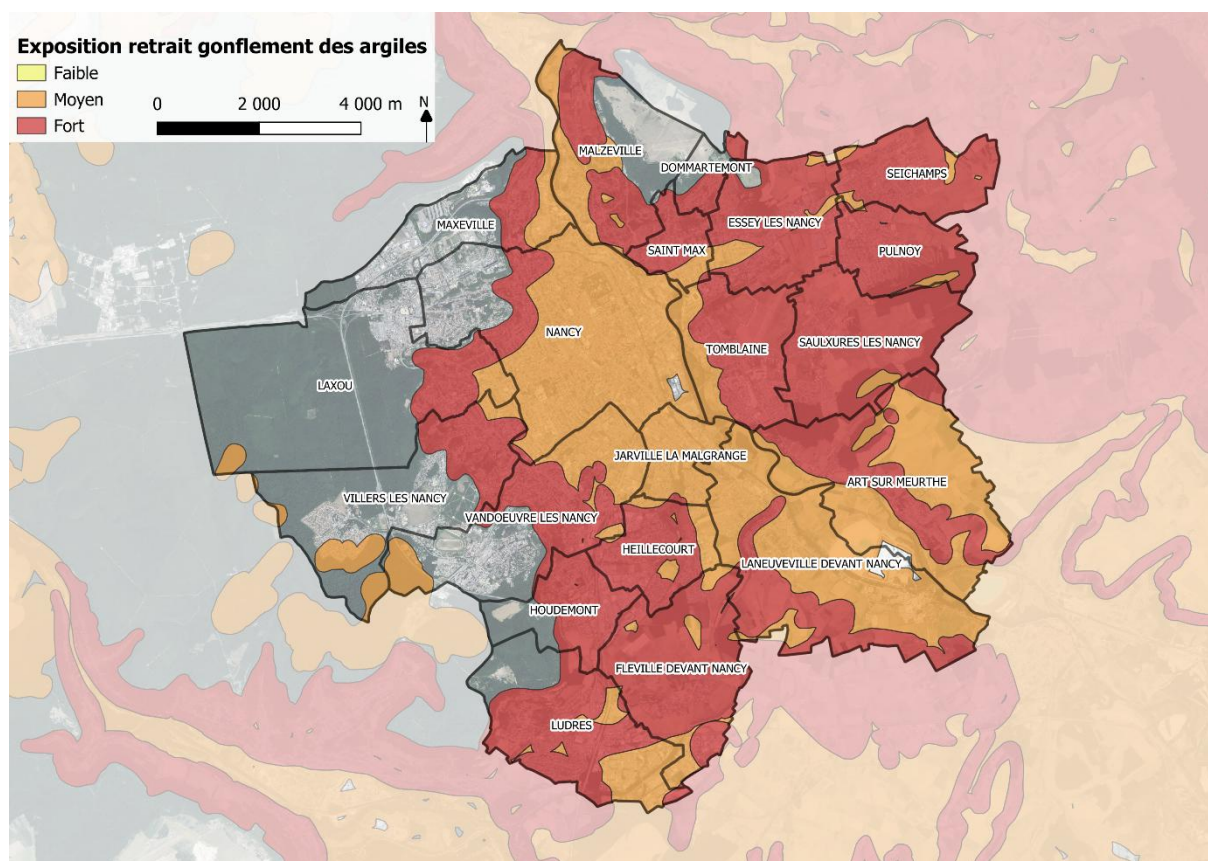
Cartographie de l'aléa mouvement de terrain sur la Métropole



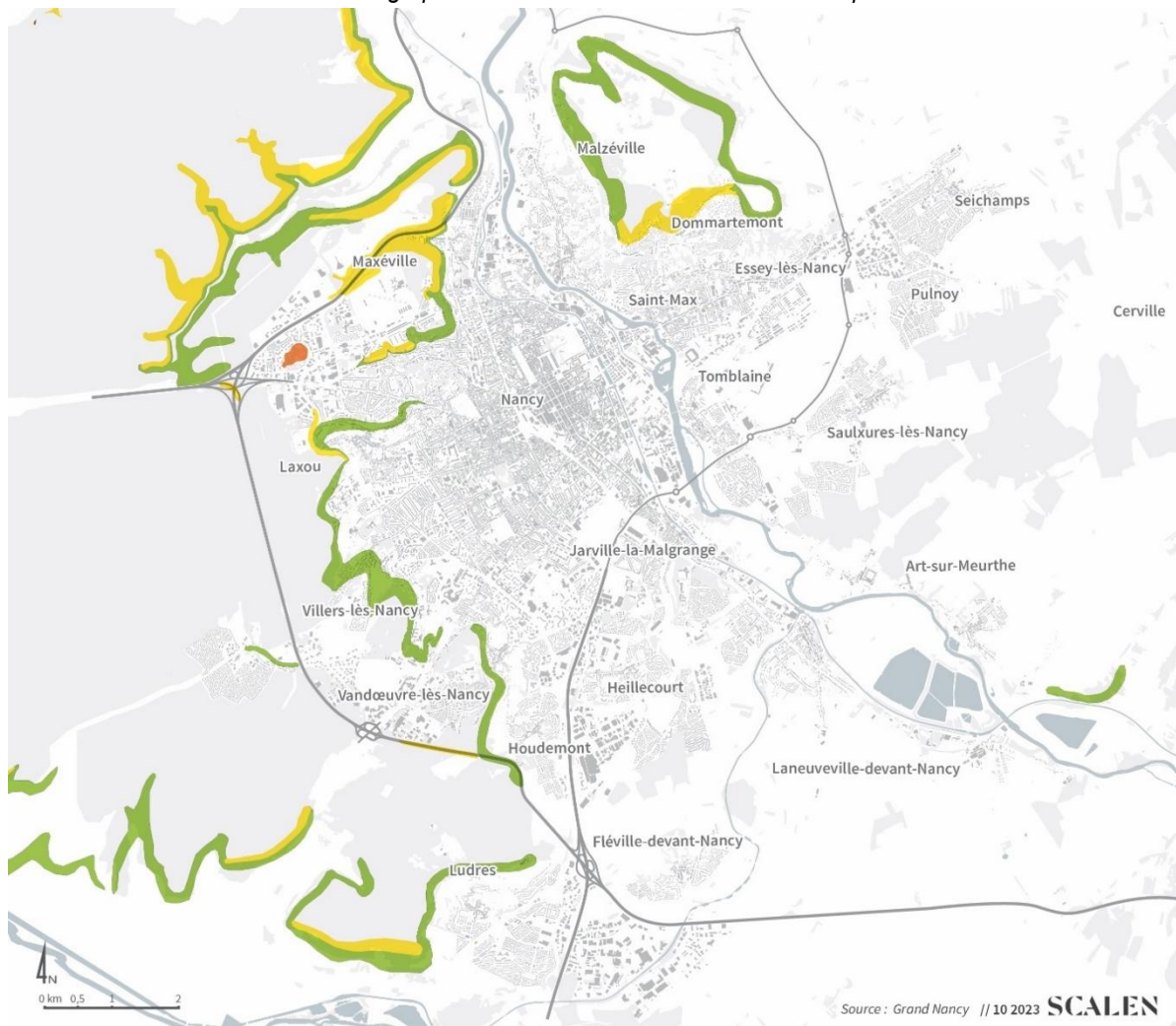
Aléa mouvements de terrain

■ Faible
 ■ Moyen
 ■ Fort

Cartographie de l'exposition retrait gonflement des argiles sur la Métropole



Cartographie de l'aléa chute de blocs sur la Métropole

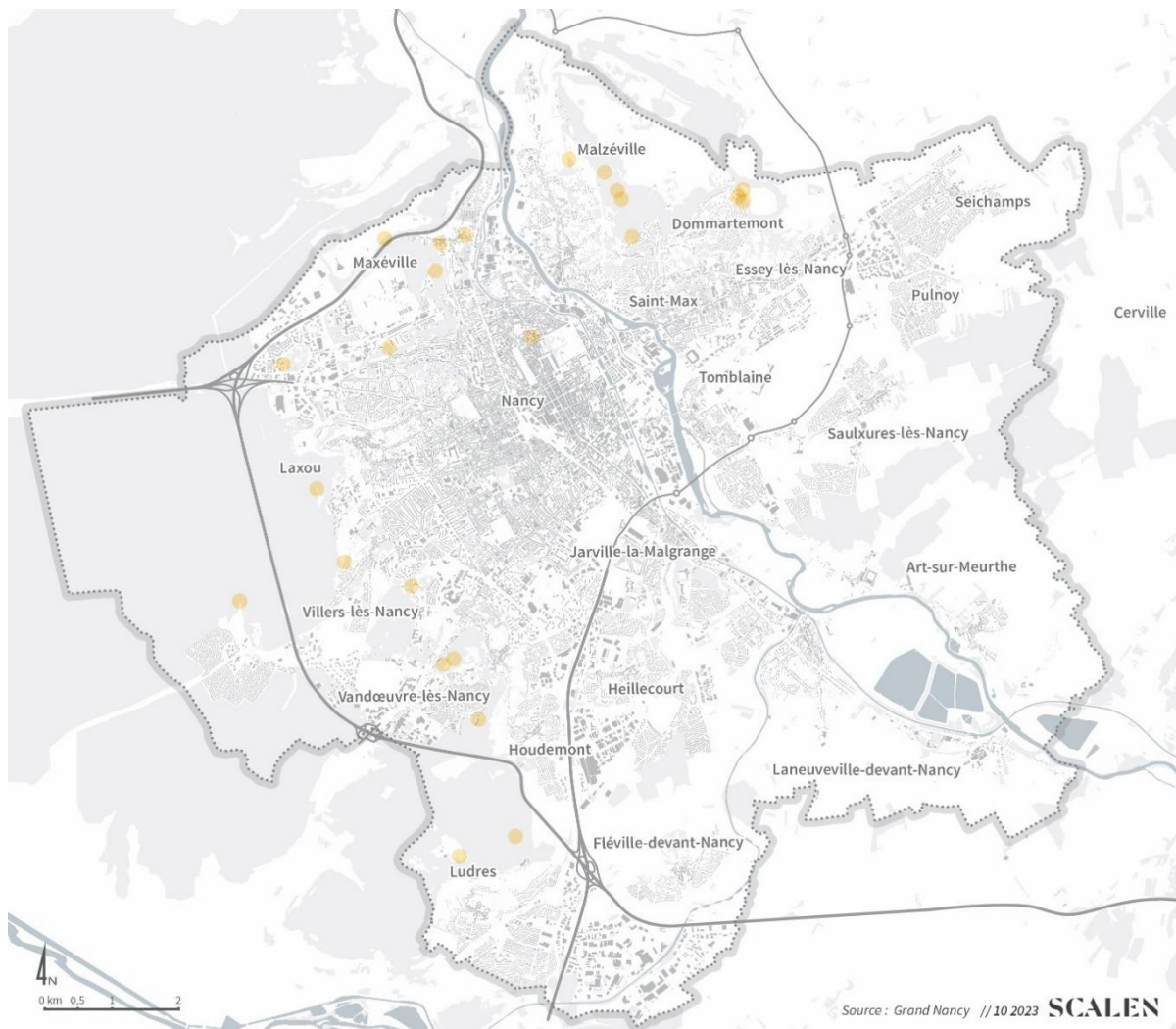


Source : Grand Nancy // 10 2023 **SCALEN**

Aléa chutes de blocs

■ Présumé nul - Constructible ■ Faible - Constructible sous condition ■ Moyen - Uniquement des préconisations d'équipements à réaliser

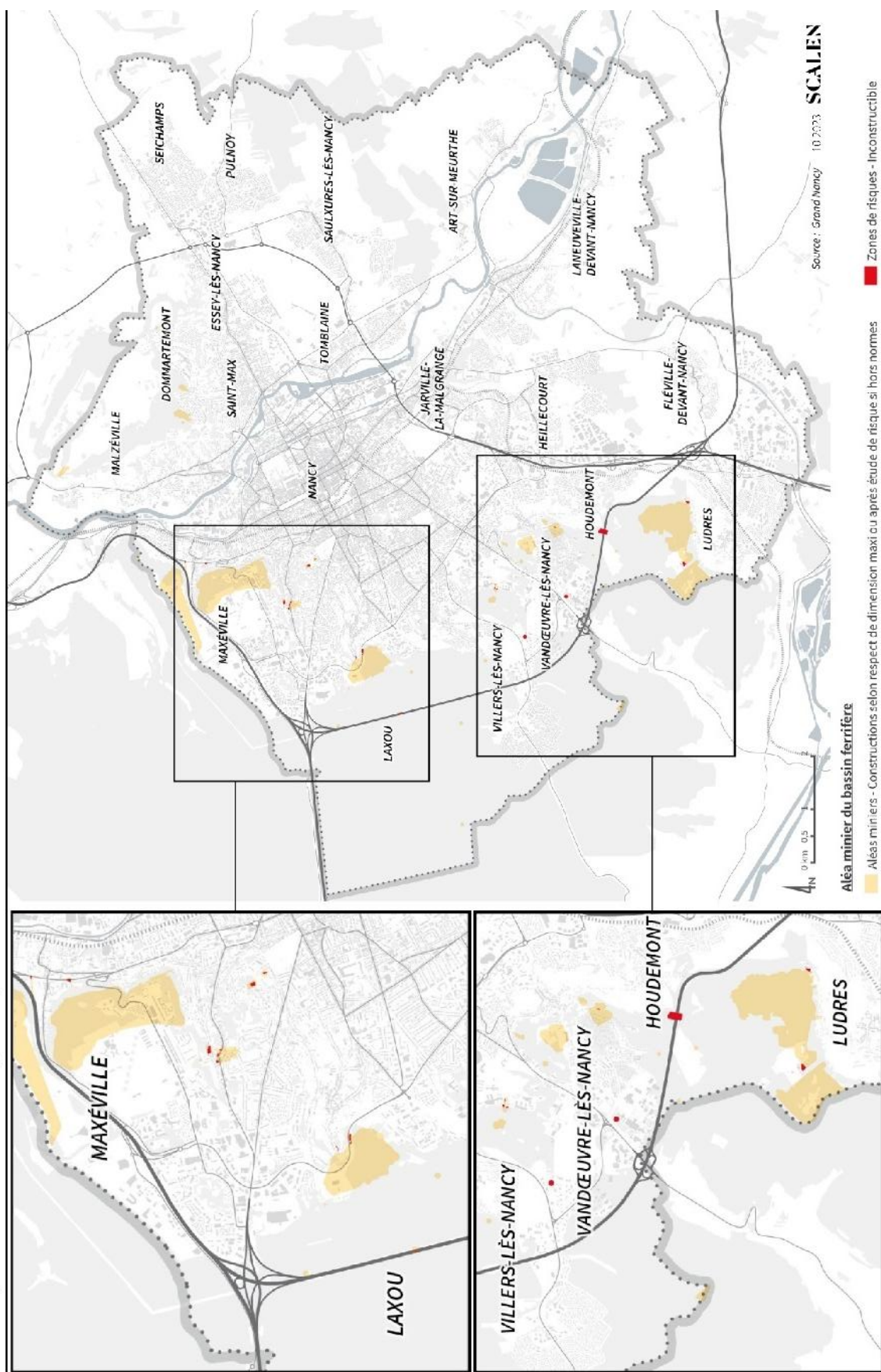
Cartographie des cavités souterraines sur la Métropole



Cavités souterraines

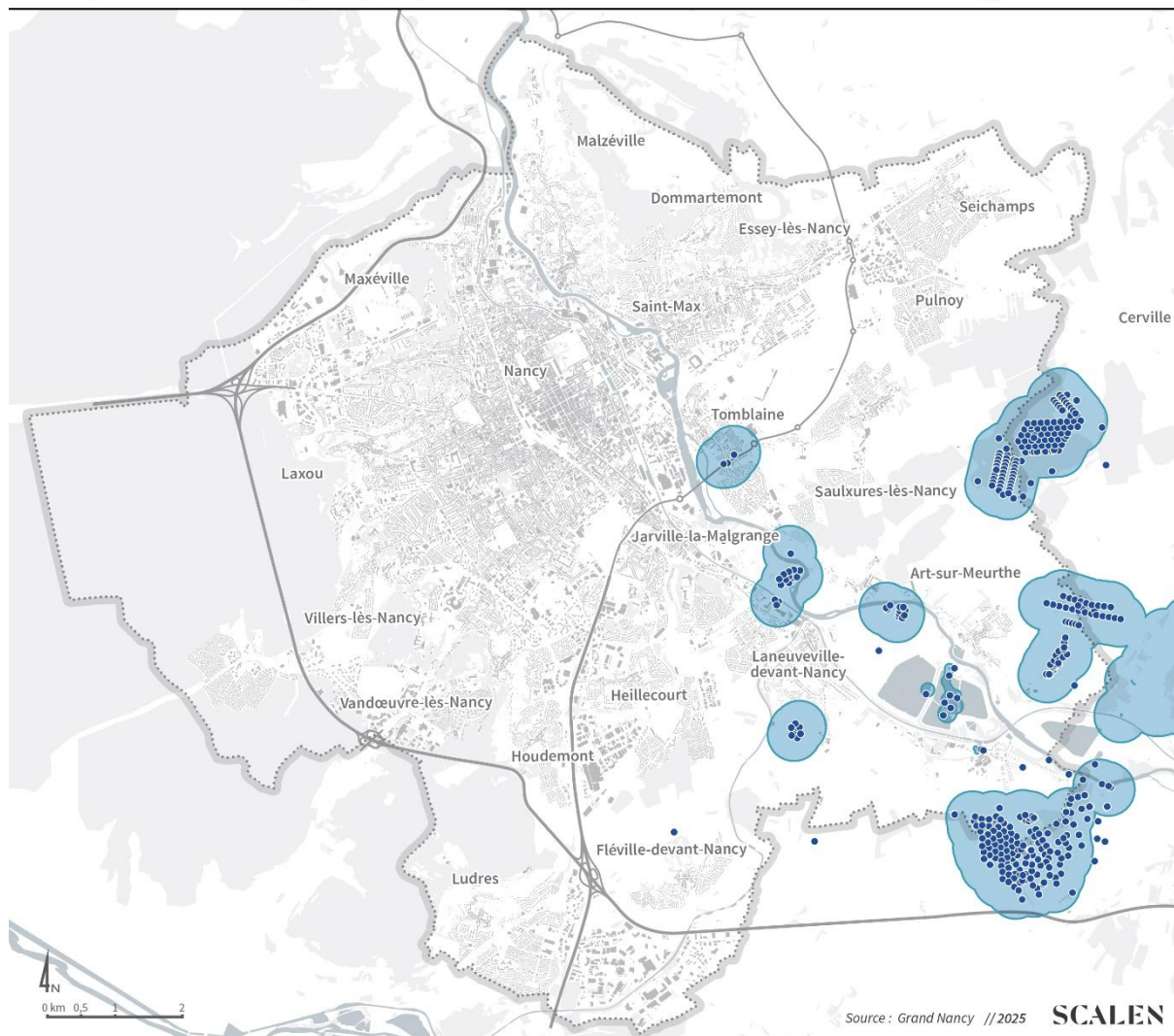
- Constructible sous réserve d'une étude de sols

Métropole du Grand Nancy - EIE / Aléa minier du bassin ferrifère - Constructibilité



Cartographie de risques d'affaissements dus à la dissolution du sel et d'effondrement dû aux sondages salins sur la Métropole

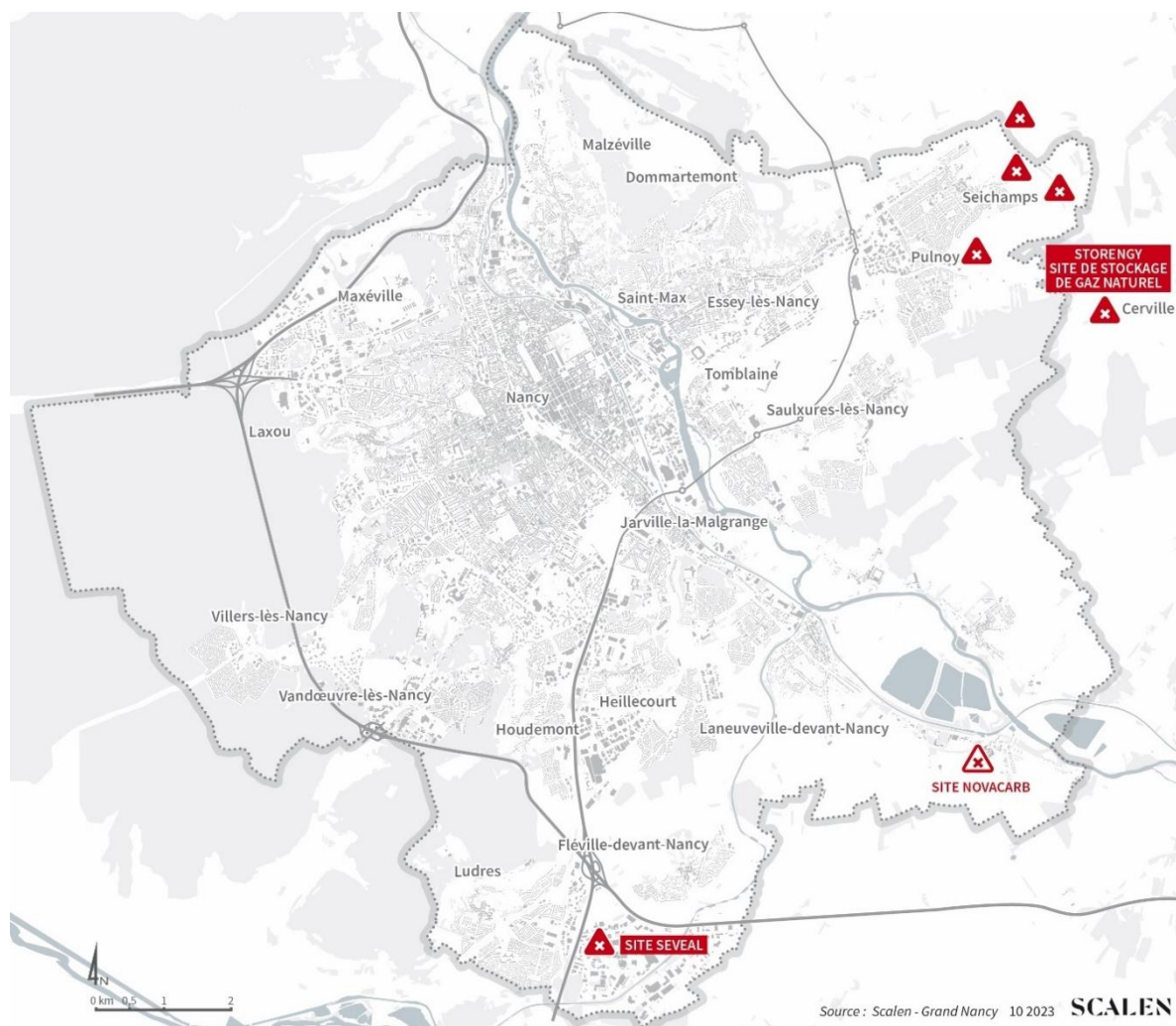
Métropole du Grand Nancy - EIE / *Risque d'affaissements liés à la dissolution du sel et sondages salins*



Risque d'affaissements liés à la dissolution du sel et sondages salins

■ Zones d'influence
 ● Sondages

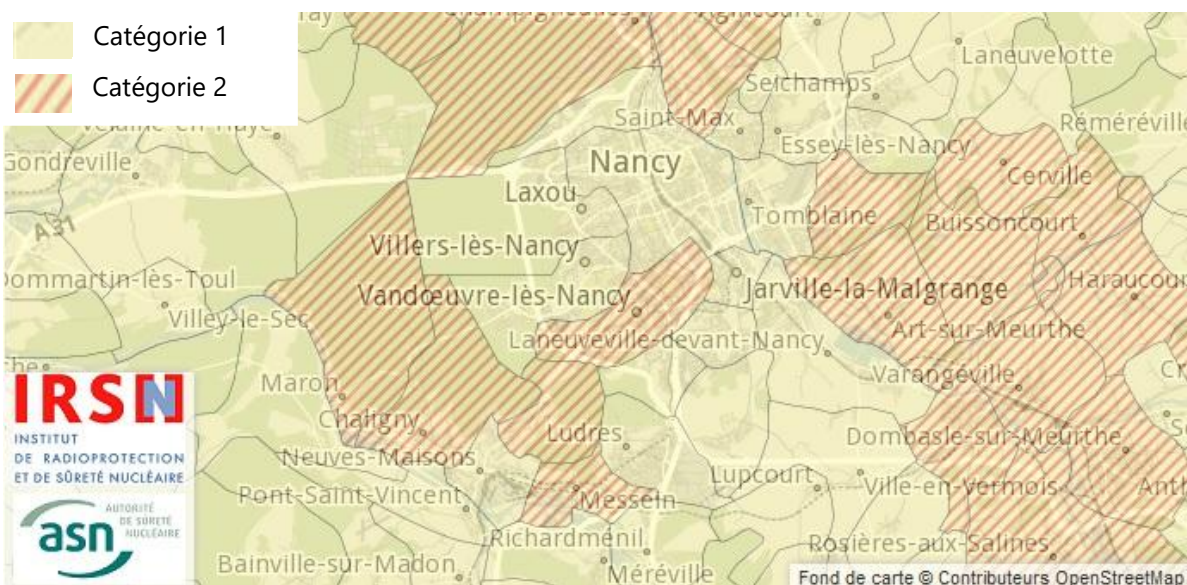
Cartographie des risques technologique sur la Métropole



Risque technologique Seveso

▲ Seveso II seuil haut ▲ Seveso II seuil bas

Cartographie liée au risque de radon sur la Métropole



4. DESCRIPTION DES CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES, DE LA VALEUR ET DE LA VULNERABILITE DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHEES PAR LA MISE EN ŒUVRE DU DOCUMENT

A. SUPPRESSION D'UNE PRESCRIPTION DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE DANS LE SECTEUR COUVERT PAR L'OAP TERRITORIALE « OAP.A : RIVES DE MEURTHE »



⇒ Localisation du site :

La prescription graphique se situe sur les parcelles AP 481 et AP 647 entre la rue Mac Mahon et le passage de l'ancienne voie ferrée sur la commune de Nancy au sein de la Métropole. Elle est située sur une friche d'une ancienne entreprise.

⇒ Occupation du sol :

La prescription graphique est située sur un ancien site industriel de la société « OLITEC » spécialisé dans la conception et la fabrication de périphériques de communication. Le site n'est pas concerné par un secteur d'information sur les sols (SIS) indiquant une connaissance de la pollution des sols du secteur. Cependant, elle se situe à 20 mètres d'une SIS « ALSTOM MOTEURS ».

(voir illustration pages suivantes)

⇒ Contexte agricole :

La prescription graphique n'est pas concernée par la présence d'une activité agricole.

⇒ Les milieux remarquables :

La prescription n'est pas directement concernée par un espace naturel inventorié en raison de son caractère remarquable (ZNIEFF) ou par une zone de protection règlementaire (NATURA 2000). Les milieux remarquables les plus proches sont la ZNIEFF I « PLATEAU DE MALZEVILLE ET BUTTE SAINTE-GENEVIEVE A ESSEY-LES-NANCY », la zone NATURA 2000 « Plateau de Malzéville et l'ENS « Plateau de Malzéville » et sont situées à 1 490 mètres.

⇒ Les zones humides :

La prescription n'est pas située à proximité d'une zone humide. La plus proche se situant sur la berge du côté de Malzéville à 213 mètres.

⇒ La Trame Verte et Bleue :

La prescription n'est pas directement concernée par la Trame Verte et Bleue de la MGN. Néanmoins, elle est à proximité du canal de la Marne au Rhin et de la Meurthe recensés comme des zones d'intérêt majeur, identifiés comme réservoirs de biodiversité pour les milieux humides (à 133 et 160m). Elle se situe à 316 m de deux zones de vigilances identifiées comme un réservoir isolé relais ainsi qu'un corridor urbain secondaire des milieux forestiers. Elle se situe à 558 m d'une zone d'intérêt intermédiaire constitué d'un réservoir de biodiversité secondaire des milieux forestiers. Elle se situe proche de trois zones de vigilances, notamment à 351 m de d'un réservoirs urbains, 309 m d'un corridor urbain et 326 m d'un continuum des milieux ouverts.

(Illustration pages suivantes)

⇒ Le contexte patrimonial et paysager :

La prescription n'est pas comprise dans un site patrimonial remarquable et n'est pas soumise à un périmètre de protection des monuments historiques. Cependant, elle se situe à proximité de plusieurs périmètres de protections des monuments historiques : 65 mètres de la Douëra, à 171 mètres de Maison Luc, 264 mètres de l'Ancienne Gendarmerie, du Palais de Gouvernement, 230 mètres de la Caserne Thiry et de la porte de la Citadelle. Elle se situe à 314 mètres du Site Inscrit du Parc de la Pépinière et 270 mètres du SPR. Elle ne se trouve pas dans un secteur au caractère patrimonial et paysager à préserver.

⇒ Les risques et aléas :

La prescription se situe sur un secteur d'aléa moyen au retrait-gonflement des argiles. Il n'est pas classé comme inconstructible mais, est soumis à des conditions qui doivent être prises en compte lors de la constitution d'un futur projet. Le site est aussi concerné par un potentiel radon faible. La prescription est

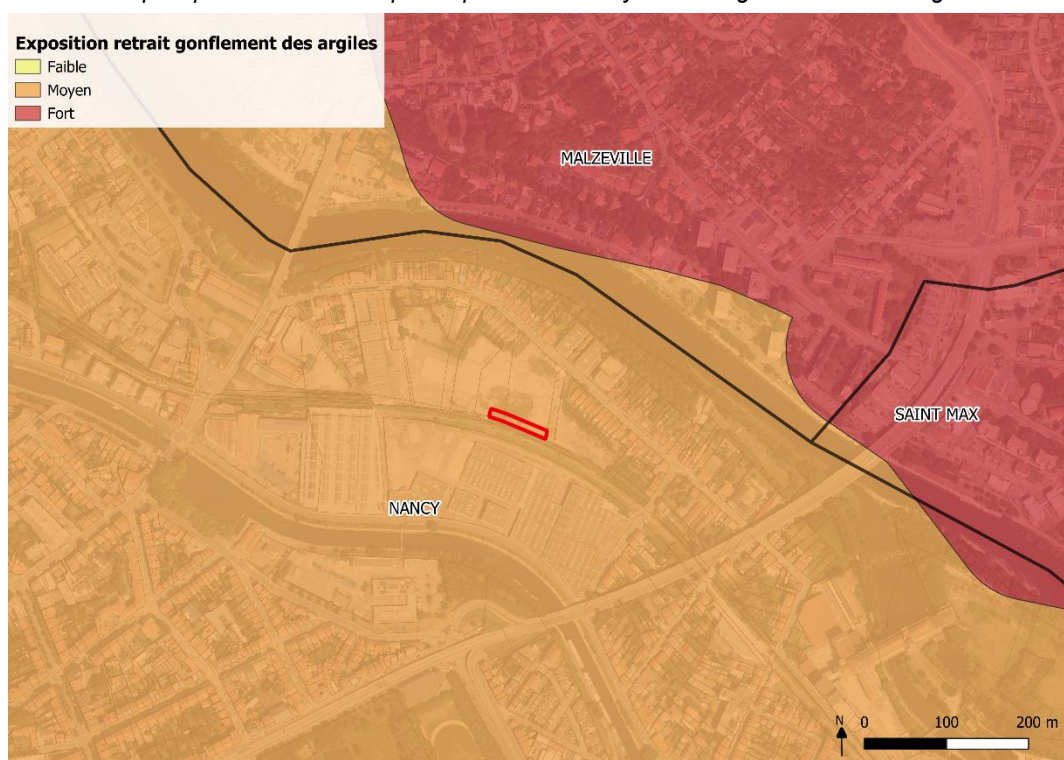
située à 70 mètres de la zone de prévention du PPRI de la Meurthe. La prescription se situe à 300 mètres d'une cavité, ainsi que d'un aléa moyen au mouvement de terrain situé du côté de la rive de Malzéville. Une canalisation de transport de gaz se situe à 70 mètres de la prescription.

(Illustrations pages suivantes)

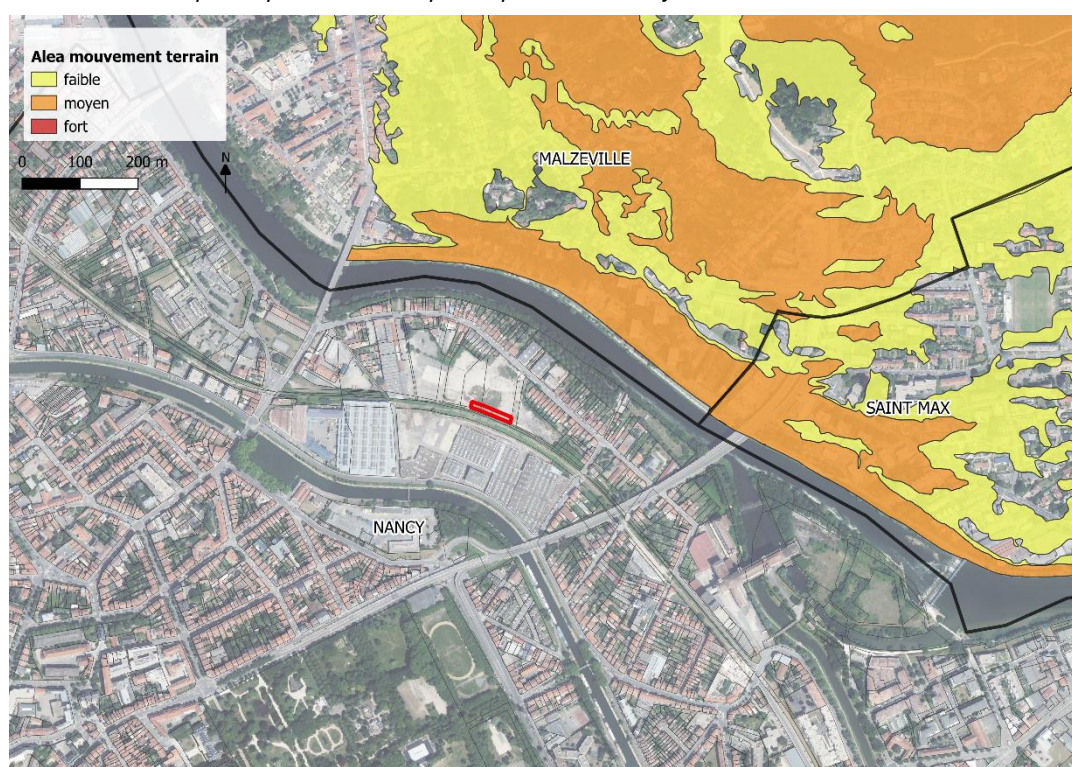
Zoom sur le site situé à proximité d'une zone d'intérêt relatif et majeur de la Trame Verte et Bleue Métropolitaine



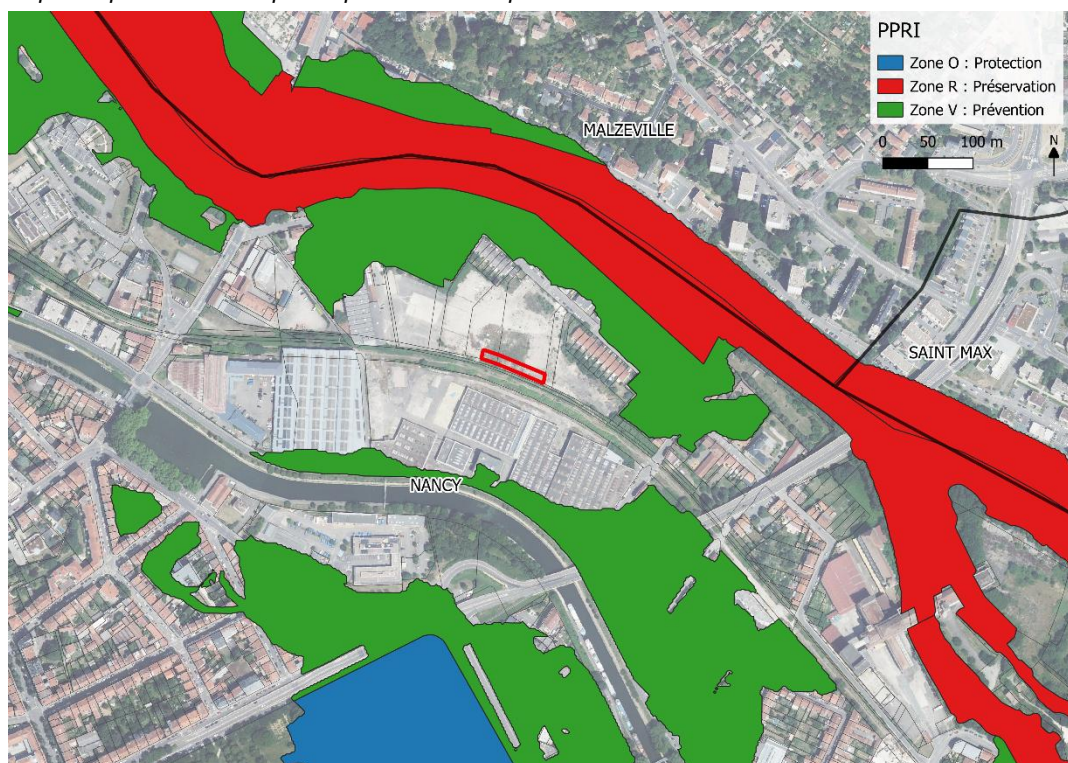
Risques présents sur de la prescription : Aléa moyen retrait gonflement des Argiles



Risques à proximité de la prescription : Aléa moyen mouvement de terrain



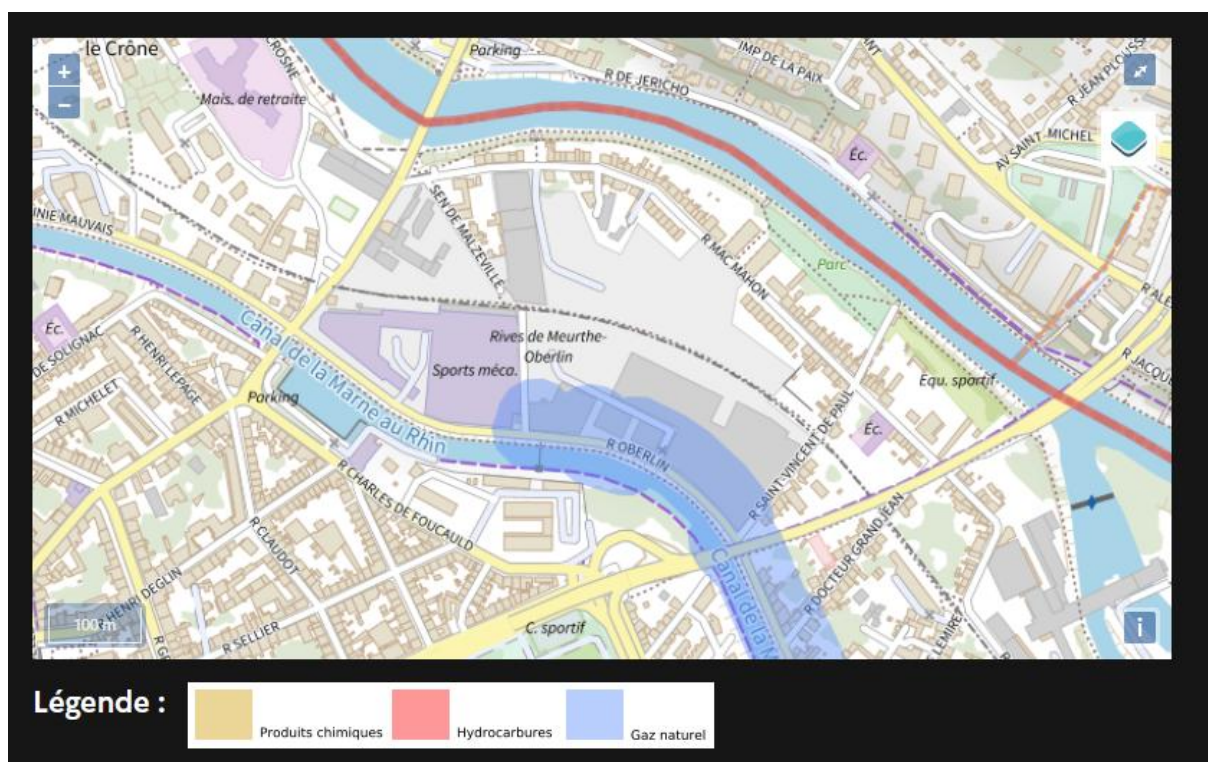
Risques à proximité de la prescription : zone de prévention du PPRI de la Meurthe localisé à 70 mètres



Présence d'une SIS (Secteur d'Information sur les Sols) à 20 mètres de la prescription



Présence d'une canalisation de matière dangereuse de Gaz à 70 mètres de la prescription



5. DESCRIPTION DES PRINCIPALES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE HUMAINE DE LA MISE EN ŒUVRE DU DOCUMENT

A. SUPPRESSION D'UNE PRESCRIPTION DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE DANS LE SECTEUR COUVERT PAR L'OAP TERRITORIALE « OAP.A : RIVES DE MEURTHE »

Suite au travail réalisé par la Métropole du Grand Nancy pour élaborer le Plan Guide des Rives de Meurthe en lien avec les communes de Nancy et Maxéville et en concertation avec les habitants, la métropole a intégré dans son PLUi-HD une Orientations d'Aménagement et de Programmation territoriale « OAP. A – Rives de Meurthe » sur les communes de Maxéville et Nancy. Le règlement graphique et l'OAP territoriale « OAP. A – Rives de Meurthe » du PLUi-HD ont été travaillés en s'appuyant sur le plan guide afin de traduire au mieux les objectifs urbains et architecturaux.

Ainsi et en complément des orientations définies par l'OAP, le règlement graphique du PLUi-HD prévoit sur le secteur des abords de la future cité judiciaire, des dispositions graphiques qui règlementent précisément l'implantation des futures constructions principales.

Il s'avère qu'avec l'avancée des échanges sur l'aménagement de ce secteur, certaines dispositions graphiques n'ont plus lieu d'être, ces dernières n'étant plus cohérentes avec la composition urbaine et le traitement architectural retenu par le plan guide et l'OAP.

Ce constat a déjà été fait avant l'approbation du PLUi-HD et au moment de l'enquête publique. Ainsi et à la demande de la commune de Nancy en lien avec la Métropole, plusieurs prescriptions graphiques d'implantation ont été supprimées suite à l'enquête publique qui s'est déroulée au printemps 2025.

Malgré la demande de retirer toutes les prescriptions graphiques sur cette friche située entre la rue Mac Mahon et l'ancienne voie ferrée Saint-Georges et l'acceptation de cette dernière par la Métropole, l'une des prescriptions est restée sur le règlement graphique du dossier d'approbation du PLUi-HD.

La prescription graphique restante ne permet pas d'accompagner correctement le projet de renouvellement urbain tel que dessiné au sein du Plan Guide des Rives de Meurthe Nord.

La prescription graphique « Polygone d'implantation des façades constructions principales avec décalage de façades imposé » est donc supprimée du zonage.

La suppression de la prescription graphique prévue par la modification simplifiée du PLUi-HD permet de d'accompagner le Plan Guide des Rives de Meurthe en cohérence avec les modifications déjà apportées sur le secteur à l'issue de l'enquête publique concernant l'élaboration du PLUi-HD. Seul le règlement graphique est concerné.

Elle n'aura aucunes incidences sur l'environnement et la santé humaine car il s'agit d'une adaptation mineure sur le règlement graphique aussi bien sur :

- la nature et l'occupation des sols et la ressource en eaux,
- les milieux naturels et continuités écologiques,
- le patrimoine et le paysage,
- les risques, aléas et nuisances.

Incidences sur la nature et l'occupation des sols et la ressource en eaux

La suppression de la prescription graphique du PLUi-HD ne change pas la vocation du secteur, toujours ciblé principalement comme une zone urbaine, après évolution du document.

Le suppression de la prescription graphique n'aura pas d'un impact sur la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers et n'aura pas d'incidences sur les eaux de surface et l'écoulement et l'infiltration naturelle des eaux pluviales.

Elle n'aura pas d'impact non plus sur l'assainissement.

⇒ **La suppression de la prescription n'aura aucunes incidences sur la nature et l'occupation des sols.**

Incidences sur les milieux naturels et continuités écologiques

La prescription graphique n'est pas concernée par un espace naturel inventorié en raison de son caractère remarquable (ZNIEFF) ou par une zone de protection règlementaire (NATURA 2000). De la même façon, il n'est pas concerné par la présence d'une zone humide.

Elle n'est pas concernée par la Trame Verte et Bleue et est située à environ 20 mètres de celle-ci. En effet, la Meurthe et le Canal de la Marne au Rhin sont des secteurs identifiés comme des zones d'intérêt majeurs, notamment des réservoirs de biodiversités des milieux humides.

La suppression ne changera pas le visuel du secteur.

⇒ **La suppression de la prescription ne remet pas en cause les milieux naturels à proximité des sites.**

Incidences sur le patrimoine et le paysage

La prescription n'aura pas d'incidences sur le patrimoine protégé ou des paysages remarquables, car elle n'est pas concernée par des classements règlementaires de cette nature (pas de patrimoine remarquable ou périmètres de protection des monuments historiques à proximité).

Elle se situe à proximité de plusieurs périmètres de protections des monuments historiques Douëra, Maison Luc, l'Ancienne Gendarmerie, Palais de Gouvernement, Caserne Thiry et porte de la Citadelle des. Elle se situe à 314 mètres du Site Inscrit du Parc de la Pépinière et 270 mètres du SPR. Elle ne se trouve pas dans un secteur au caractère patrimonial et paysager à préserver.

Elle ne changera pas le visuel du secteur dans laquelle elle se situe.

⇒ **La suppression de la prescription n'aura aucunes incidences sur le patrimoine et le paysage.**

Incidences sur les risques, aléas et nuisances

L'évolution du PLUi-HD permet la suppression de la prescription graphique d'implantation.

Même si la prescription est concernée ou à proximité de plusieurs risques ou aléas :

- une exposition moyenne au retrait et gonflement des argiles. En application de l'article 68 de la loi ELAN du 23 novembre 2018, le décret du conseil d'État n°2019-495 du 22 mai 2019 a créé une section du Code de la construction et de l'habitation spécifiquement consacrée à la prévention des risques de mouvements de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. L'objectif de cette mesure législative est de réduire le nombre de sinistres liés à ce phénomène en imposant la réalisation d'études de sol préalablement à la construction dans les zones exposées au retrait-gonflement d'argile.
- Une zone de potentiel radon de catégorie 2. Les communes à potentiel radon de catégorie 2 sont celles localisées sur des formations géologiques présentant des teneurs en uranium faibles, mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments. Ces conditions géologiques particulières peuvent localement faciliter le transport du radon depuis la roche jusqu'à la surface du sol et ainsi augmenter la probabilité de concentrations élevées dans les bâtiments.
- Une zone rouge de préservation du PPRI de la vallée de la Meurthe et de ses affluents de Blainville-sur-L'eau à Laneuveville-devant-Nancy.

La suppression de la prescription n'entraînera aucunes nuisances et elle n'est pas concernée par des secteurs soumis à des nuisances connues.

⇒ **La suppression de la prescription n'aura aucunes incidences sur les risques et aléas. Elle n'aura pas d'incidences sur les nuisances.**

Incidences sur la pollution atmosphérique et la contribution au réchauffement climatique et la pollution des sols

Le changement de zonage et ne contribuera pas à augmenter le rejet de gaz à effet de serre et donc n'augmentera pas le potentiel du réchauffement climatique.

Il n'y a pas d'incidence sur les déchets.

⇒ **La suppression de la prescription n'aura aucunes incidences sur pollution atmosphérique et la contribution au réchauffement climatique et la pollution des sols.**

6. CONCLUSION

L'évolution du plan général, par la suppression de la prescription graphique, n'entraînera aucunes conséquences majeures sur le plan environnemental et humain car il s'agit d'une adaptation mineure sur le règlement graphique.

La modification simplifiée permet d'accompagner le Plan Guide des Rives de Meurthe en cohérence avec les modifications déjà apportées sur le secteur à l'issue de l'enquête publique concernant l'élaboration du PLUi-HD.

Au vu de l'absence d'incidences notables du projet sur l'environnement, la Métropole du Grand Nancy a fait le choix de ne pas procéder à une évaluation environnementale au sens du code de l'urbanisme, et donc de soumettre son projet à examen au cas par cas pour avis de l'autorité environnementale conformément à l'article R.104-33 du code de l'urbanisme.